

# Charte de durabilité

## OBJECTIF ET PÉRIMÈTRE DE LA CHARTE

Cronos Finance SA est une société suisse indépendante de gestion de patrimoine. Celle-ci propose deux fonds de placement en valeurs mobilières et deux fonds immobiliers. Cronos Immo Fund, a été lancé en 2016 et représente la majorité des actifs sous gestion. Il est principalement constitué d'immeubles résidentiels en Suisse romande et est coté à la SIX Swiss Exchange depuis septembre 2022. Cronos Immo Fund 2 a été lancé en septembre 2025 et n'est pas coté.

Afin de pérenniser les rendements futurs, Cronos Finance SA s'est fixé comme objectif d'atteindre les objectifs climatiques et énergétiques de la Confédération à l'horizon 2030 et 2050.

La présente charte a pour objectif de définir les bonnes pratiques et l'intégration de la durabilité au sein de Cronos Finance SA, en particulier pour Cronos Immo Fund et pour Cronos Immo Fund 2.

## PRINCIPES D'INVESTISSEMENT DURABLE

Cronos Finance SA adopte une approche « best in progress ».

Dans cette optique, Cronos Finance SA applique pour le Cronos Immo Fund une politique d'intégration des critères ESG, c'est-à-dire que ces derniers sont pris en compte dans ses processus d'investissement et de gestion, sans qu'aucun critère d'exclusion ne soit appliqué.

Dans sa stratégie de durabilité, Cronos Finance SA a défini des mesures spécifiques aux enjeux ESG de l'immobilier qui concernent à la fois la stratégie d'acquisition, celle de construction ou de rénovation ainsi que la gestion courante du parc. Ces engagements ont été établis en fonction de l'activité actuelle de l'entreprise et évolueront en parallèle avec celle-ci.

## ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

### Énergie et émissions de CO<sub>2</sub>

Cronos Finance SA a pour objectif de réduire son empreinte carbone, ainsi que les besoins énergétiques de ses bâtiments. Pour ce faire, le fonds a mis en place un système de suivi et de surveillance énergétique de son parc depuis 2020. L'analyse et le suivi des consommations énergétiques du parc permettent d'identifier les principales sources de consommation et d'y remédier par le biais de la stratégie de décarbonation du parc.

Dans un premier temps, l'amélioration de l'efficacité est visée par l'investissement dans des technologies d'optimisation automatique des chaufferies. Ces technologies permettront de réaliser des économies d'énergies sur la consommation thermique globale et, par conséquent, de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> à court terme.

Parallèlement, un des objectifs clés de Cronos Finance SA est la suppression des énergies fossiles. Ainsi, il est prévu que toutes les chaufferies actuellement alimentées au mazout ou au gaz soient remplacées par des installations plus respectueuses de l'environnement (pompe à chaleur, chauffage à distance...) d'ici à 2039. Un solde restant pourra toutefois être raccordé en partie aux énergies fossiles pour l'appoint, pour autant qu'aucune autre solution ne soit possible.

L'approche globale pour les constructions et les rénovations lourdes repose sur l'atteinte de critères de haute performance énergétique. Une certification Minergie est recherchée de manière générale et quand ceci n'est pas possible ou rationnel, une performance se rapprochant au maximum du standard Minergie est visée.

Un audit technique de l'état des bâtiments a été réalisé par un prestataire externe. Cette démarche permet d'intégrer des données factuelles afin d'élaborer en détail des stratégies d'optimisations énergétiques pour le portefeuille immobilier et de modéliser les décisions d'investissement en termes d'impact CO<sub>2</sub>, tout en les planifiant dans le temps. La prochaine étape consistera à fixer des objectifs par rapport aux étiquettes « enveloppe » du CECB pour l'ensemble du parc immobilier.

## Gestion de l'eau

La consommation de cette ressource fait également partie de la surveillance énergétique. Le suivi des consommations permet au fonds de prendre des mesures d'optimisation afin d'économiser l'eau et d'en assurer une utilisation responsable.

## Mobilité

La stratégie de mobilité est étudiée et la proximité avec les transports publics constitue l'un des critères évalués lors de la phase d'acquisition des projets.

Cronos Finance SA a également examiné les possibilités d'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques dans les immeubles du parc et commencé le déploiement de pré-équipements dans certains parkings.

## Énergie solaire

Un contrat cadre a été signé pour exploiter au mieux le potentiel solaire de nos immeubles. La première étape consiste à identifier les toitures adaptées à l'installation de panneaux solaires, en tenant en compte des critères techniques et environnementaux. L'objectif est de maximiser la production d'énergie renouvelable au sein du portefeuille immobilier.

## Dialogue avec les parties prenantes

Les parties prenantes, telles que les locataires, les prestataires, les gérances et les investisseurs, sont consultées de différentes manières. Avec les investisseurs, Cronos Finance SA communique via les rapports et publications pluriannuelles, de même que lors de rencontres individuelles.

Les régies sont consultées une fois par mois par le biais de reporting. Elles ont également répondu à une enquête effectuée par Cronos Finance SA, axée sur les pratiques ESG.

Les locataires ont été sollicités dans le cadre d'un sondage en 2025 consacré à la qualité de vie au sein des bâtiments. Cet exercice sera reconduit afin de continuer de permettre aux locataires de partager directement leurs perceptions et attentes avec nous, en complément du canal de communication habituellement assuré par la régie.

Enfin, les prestataires externes attestent de leurs bonnes pratiques en matière de normes sociales, de sécurité et d'égalité de traitement pour leurs collaborateurs.

A l'interne, Cronos Finance SA encourage ses employés à se former continuellement et s'engage à leur offrir des conditions de travail optimales.

## Usagers

Lors de rénovations, la mise aux normes de l'accessibilité des bâtiments est effectuée pour autant que cela puisse techniquement et/ou économiquement se faire.

## Innovations

Cronos Finance SA est un partenaire majeur du projet « La Valeur Verte de l'immobilier » dont l'objectif est d'établir un cadre méthodologique qui valorise la performance énergétique en prenant en compte les risques et incertitudes à venir.

## Gestion des risques

Cronos Finance SA est une entreprise agréée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), ce qui garantit une évaluation indépendante de ses pratiques. Les enjeux ESG sont intégrés dans la gestion des risques.

## ENJEUX SOCIAUX

## ENJEUX DE GOUVERNANCE

### **Protection des données**

Cronos Finance SA respecte les directives de la loi suisse sur la protection des données (nLPD) ainsi que le règlement général sur la protection des données de l'UE (RGPD). Cela garantit la confidentialité et la sécurité des données personnelles des employés, investisseurs, locataires et partenaires. Des politiques internes strictes sont en place pour en assurer le respect.

### **Contrôle interne**

Les prestataires externes doivent confirmer chaque année leurs bonnes pratiques. En ce qui concerne l'organisation interne, un code de bonnes conduites est communiqué et signé par chaque employé de Cronos Finance SA.

### **Reporting**

Chaque année, un rapport de durabilité, intégré aux rapports annuels des fonds Cronos Immo Fund et Cronos Immo Fund 2, est publié. Ce rapport inclut notamment les indices et mesures énergétiques, conformément aux directives de l'AMAS. Le premier rapport de durabilité pour le Cronos Immo Fund 2 sera publié en parallèle du rapport annuel au 31.03.2027.

De plus, des plaquettes de présentation du fonds sont publiées trimestriellement et contiennent les informations actualisées.

### **Transparence**

Cronos Finance SA est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2021, ce qui traduit sa volonté d'œuvrer en faveur du développement durable et de la conduite responsable. Cette démarche constitue un fil rouge pour définir les bonnes pratiques à adopter tant dans la gestion des fonds de placement que dans celle de la clientèle.

Par ailleurs, le Cronos Immo Fund est affilié à GRESB depuis 2024.

Le suivi et l'évaluation des pratiques ESG sont assurés par un groupe de travail composé actuellement de 6 personnes. Celui-ci se réunit régulièrement pour travailler sur le développement continu et le respect de la présente charte.

La révision de celle-ci sera effectuée chaque année.

## **SUIVI ET ÉVALUATION**