Durabilité

Rue de Grise-Pierre 7, Neuchâtel (NE)

Rapport de durabilité

L'objectif de ce rapport est de communiquer le positionnement, les objectifs et les performances de Cronos Immo Fund en matière de durabilité, ainsi que leur évolution dans le temps. Il permet également de répondre à des besoins de conformité et d'informer sur les risques relatifs à la durabilité.

Il nous plaît de mettre en exergue que la prise en compte des facteurs sociaux et de gouvernance fait partie de l'ADN de Cronos Finance SA. Dans le cadre de son activité de gestion de fortune, son cœur de métier historique, l'entreprise a en effet pour mission d'accompagner et de conseiller ses clients en toute indépendance et objectivité, dans le respect le plus strict de leurs intérêts.

Par ailleurs, considérant l'impact environnemental du secteur immobilier en Suisse, il nous paraît inéluctable d'accorder une importance majeure à la baisse de nos émissions de CO_2 et à la transition énergétique de notre fonds. Cette évidence s'est matérialisée en 2020 quand nous avons éprouvé le besoin de connaître les données de consommation de nos immeubles et s'est concrétisée par la signature d'un contrat de surveillance énergétique avec un partenaire de premier plan, Signa-Terre. Les données obtenues nous permettent aussi de procéder à la planification de travaux d'assainissement dans le but d'atteindre les divers objectifs de réduction de consommation que nous nous sommes fixés.

La durabilité est désormais un pilier central de notre stratégie et de nos activités. Ainsi:

- nous favorisons la transparence en publiant chaque année un rapport de durabilité
- Cronos Finance SA est signataire des UN PRI (Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies) depuis 2021 et Cronos Immo Fund membre du GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets) depuis 2024.

Nous avons adapté:

- notre prospectus en y ajoutant les paragraphes «Politique en matière de durabilité», «Gestion du risque de durabilité» et en complétant le paragraphe «Les risques essentiels» avec des risques relatifs à la transition énergétique et aux changements climatiques
- notre contrat de fonds en y ajoutant des éléments prenant en compte la durabilité
- nos directives
- ainsi que notre matrice de matérialité des risques.

STRATÉGIE ET OBJECTIFS DE DURABILITÉ

Tant le conseil d'administration que la direction générale sont déterminés à mettre en place des mesures pertinentes favorisant la durabilité. Le CEO et un autre membre de la direction ont ainsi suivi la formation COPTIS / SWISS TRIPLE IMPACT dont l'objectif est d'accompagner les entreprises du secteur immobilier à intégrer la durabilité au cœur de leur modèle.

2020

Année depuis laquelle nous collectons les données de consommation de nos immeubles

Route Romaine 40-42-44, Leytron (VS)

Durabilité

Intégration

Nous appliquons une politique d'intégration des critères ESG, sans exclusion

Conscients tant de nos responsabilités en matière de durabilité que de l'objectif du fonds qui «consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus...», nous avons choisi d'appliquer une approche d'intégration des facteurs ESG.

Cette approche implique la prise en compte des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les processus liés à la construction, à l'acquisition et à l'exploitation d'un immeuble. Pour ce faire, la direction intègre systématiquement les questions de durabilité tout au long du processus décisionnel, en visant à optimiser les consommations énergétiques des immeubles existants en fonction des critères propres à chaque immeuble.

Nous n'appliquons pas de critères d'exclusion.

Nous nous sommes fixé trois objectifs chiffrés sur le plan environnemental. Les deux premiers sont basés sur la stratégie 2050 définie par le Conseil fédéral:

- réduction de 40% des émissions de CO_2 (kg d'éq. CO_2/m^2 de SRE (surface de référence énergétique)/an) d'ici 2030, par rapport à 2023
- réduction de 100% (zéro émission nette) des émissions de CO_2 (kg d'éq. CO_2/m^2 de SRE/an) d'ici 2050, par rapport à 2023
- taux de couverture de 90% d'ici 2030 en ce qui concerne les chiffres de consommation d'énergie et d'émission de CO_2.

GOUVERNANCE DE LA DURABILITÉ

Le conseil d'administration a les compétences suivantes en matière de durabilité:

- validation et revue de la stratégie de durabilité
- supervision de la gestion des risques de durabilité.

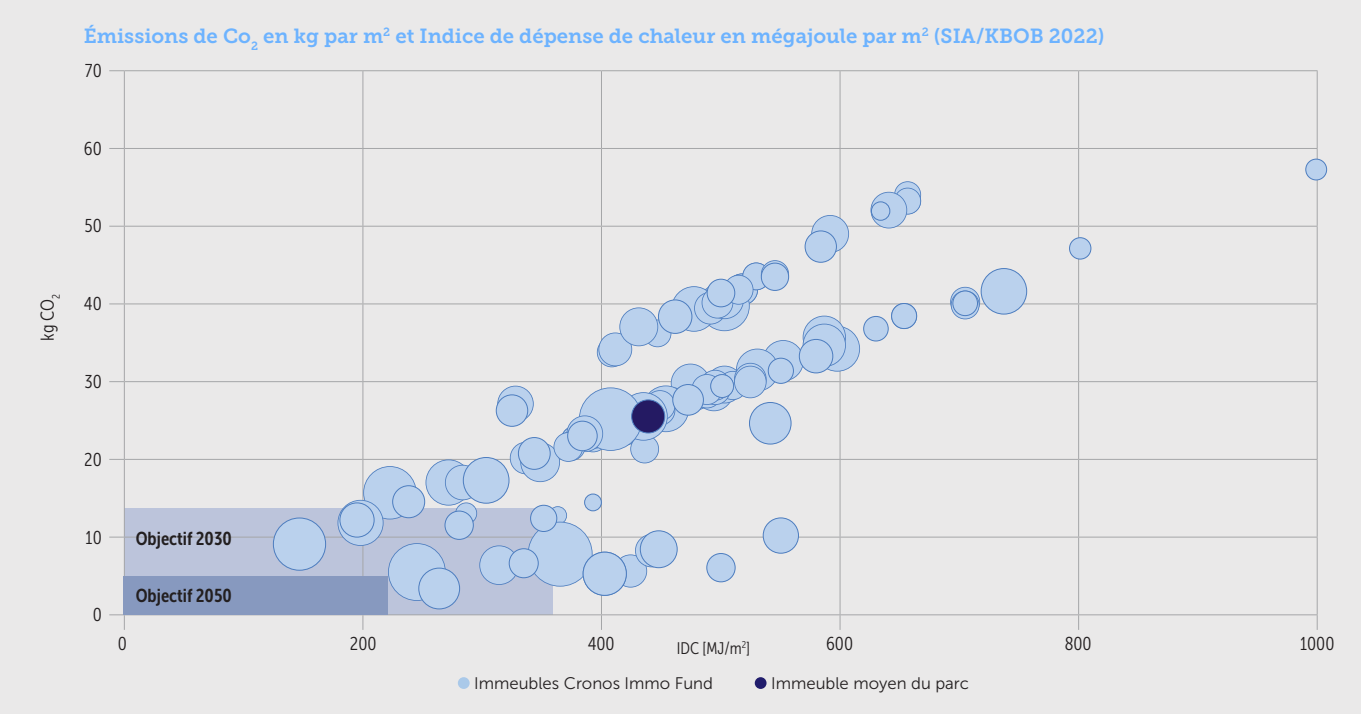
La direction générale rapporte au conseil d'administration et a les compétences suivantes:

- mise en place et suivi de la stratégie de durabilité
- mise en œuvre et suivi des risques de durabilité.

En plus de ces deux organes, une cellule ESG a été mise sur pied afin de répondre aux besoins croissants liés à la durabilité. C'est elle qui élabore la stratégie correspondante. Elle rapporte directement à la direction générale et a une structure de type transversal. Forte de trois membres à sa création il y a deux ans, elle est actuellement composée de six membres, soit:

- un membre de la direction générale
- la chief investment officer (gestion mobilière)
- quatre membres au sein des départements suivants: gestion immobilière — asset management, gestion immobilière — constructions et rénovations, administration de fonds.

La transversalité de la cellule ESG favorise une vision et une couverture globale du sujet, des échanges entre les départements et un apprentissage collectif. Le fait qu'elle rapporte directement à la direction géné-



rale permet une communication et une prise de décision rapide.

ENVIRONNEMENT

Comme indiqué dans la section «Stratégie et objectifs de durabilité» de ce rapport, Cronos Immo Fund vise à améliorer l'efficience énergétique de ses immeubles et à atteindre la neutralité carbone de son parc immobilier d'ici 2050.

L'un des objectifs prioritaires est l'élimination progressive des énergies fossiles d'ici à 2040. Les chaufferies fonctionnant au mazout ou au gaz sont peu à peu remplacées par des alternatives écologiques, telles que des pompes à chaleur ou le chauffage à distance. Toutefois, un appoint fossile pourra être envisagé si aucune autre solution n'est possible.

Parallèlement, des technologies d'optimisation automatique des chaufferies ont été déployées pour réduire la consommation thermique et, à court terme, les émissions de CO_2. Pour les constructions neuves et les rénovations importantes, Cronos Immo Fund s'aligne sur des standards élevés de performance énergétique, avec une préférence pour la certification Minergie. Lorsque cela n'est pas réalisable, des performances proches de ce standard sont recherchées.

La mobilité durable est également intégrée à la stratégie. La proximité avec les transports publics est un critère clé lors des acquisitions, et des bornes de recharge pour véhicules électriques sont progressivement installées dans certains parkings. Enfin, pour renforcer la production d'énergie renouvelable, un contrat cadre a été signé en vue d'identifier les toitures adaptées à l'installation de panneaux solaires.

Des informations détaillées et des exemples concrets sont disponibles dans la section «Rénovations et nouvelles constructions» de ce rapport.

Rapport de surveillance énergétique

Nous établissons chaque année un rapport de surveillance énergétique en collaboration avec notre partenaire Signa-Terre. Ce suivi détaillé permet de mesurer, d'analyser et d'ajuster nos actions pour une meilleure gestion des ressources et une réduction des impacts environnementaux.

Cette année, en plus des indices environnementaux conformes à la norme SIA [1]/ KBOB 2022, qui permettent une comparaison cohérente avec les données des années précédentes, nous avons décidé de publier également les indices selon la norme REIDA [2]. Cette norme, recommandée par l'AMAS (Asset Management Association Switzerland), assure une standardisation accrue et une meilleure comparabilité avec les autres fonds immobiliers suisses. La principale différence entre ces deux normes réside dans les facteurs utilisés: la norme SIA utilise les facteurs de conversion KBOB [3] 2022 et la norme AMAS/REIDA les facteurs INTEP [4]. Grâce à cette double approche, nous garantissons à nos investisseurs une transparence optimale et un positionnement de notre fonds conforme aux pratiques les plus rigoureuses de l'industrie.

Nous nous concentrons sur quatre principaux indicateurs de consommation: émissions de CO_2, intensité thermique, consommation d'électricité et consommation d'eau.

Le taux de couverture pour chaque indicateur selon les deux normes est précisé dans les blocs de données ci-après. Plus précisément, ce taux indique la proportion du parc immobilier (en pourcentage de la surface totale) qui est incluse dans le calcul des indicateurs énergétiques et environnementaux. Il est défini comme la surface totale des bâtiments pour lesquels les données de consommation sont complètes et validées, par rapport à la surface totale, en mètres carrés, de l'ensemble des bâtiments achevés. Les surfaces utilisées dans le cadre de la méthodologie SIA sont les surfaces de référence énergétique (SRE), celles utilisées dans la méthodologie REIDA sont les surfaces locatives (SL).

Le taux de couverture varie en fonction de la disponibilité des données, ce qui peut entraîner des différences entre les types de consommation suivis.

Cellule ESG

Sa structure transversale favorise une vision et une couverture globale du sujet, des échanges entre les départements et un apprentissage collectif

[1] SIA: Société suisse des Ingénieurs et des Architectes
[2] REIDA: Real Estate Investment Data Association
[3] KBOB: Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics)
[4] INTEP: Integrale Planung GmbH

Durabilité

Il est à noter que le périmètre de reporting pris en compte exclut les immeubles acquis et vendus au cours de l'exercice.

Conformément aux directives d'autorégulation de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland) et en ligne avec nos propres objectifs, nous visons à améliorer progressivement ce taux de couverture pour atteindre 100%.

REIDA/INTEP (AMAS)

ÉMISSIONS DE CO_2

Taux de couverture: 89%

	2022	2023	2024
CO_2 kgCO_2/m²	n/a	n/a	23.18

Émissions de CO_2	Scope 1	Scopes 1+2	Scopes 1+2+3
kg/m² de SRE	22.03	23.18	29.68

Part d'énergie renouvelable

Part non-renouvelable:	85%
Part renouvelable:	15%

Part des émissions, par Scope

	Scope 1	Scope 2
Part des émissions de CO_2	95%	5%

Répartition des émissions par agent énergétique

Gaz	61.41%
Mazout	33.61%
Chauffage à distance	4.31%
Électricité des communs	0.53%
Pompe à chaleur	0.14%

SIA/KBOB 2022

ÉMISSIONS DE CO_2

Taux de couverture: 90%

	2022	2023	2024
CO_2 kgCO_2/m²	31.59	26.67	25.20

Émissions de CO_2	Scope 1	Scopes 1+2	Scopes 1+2+3
kg/m² de SRE	23.45	25.20	27.60

Les émissions de CO_2 (SIA/KBOB 2022) atteignent en moyenne 25.20 kg CO_2/m², contre 26.67 kg CO_2/m² en 2023. Il est important de noter que la valeur de 25.92 kg CO_2/m² publiée l'année dernière reposait sur la norme SIA/KBOB 2014, et non pas sur la norme SIA/KBOB 2022 comme les chiffres présentés cette année.

Part des émissions, par Scope

	Scope 1	Scope 2
Part des émissions de CO_2	93%	7%

Répartition des émissions par agent énergétique

Gaz	59.87%
Mazout	33.20%
Électricité des communs	3.38%
Chauffage à distance	2.69%
Pompe à chaleur	0.79%
Solaire photovoltaïque	0.07%

Part d'énergie renouvelable par scope

	Scope 1	Scope 2	Scope 3
Renouvelable	0.55%	40.73%	21.09%
Non renouvelable	99.45%	59.27%	78.91%

Scope 1: émissions directes générées au niveau de l'immeuble (chauffage produit dans le bâtiment)
Scope 2: émissions en amont résultant de l'énergie amenée au bâtiment (chauffage à distance, électricité des parties communes)
Scope 3: estimation de l'électricité des locataires selon SIA (renouvelable et non renouvelable), sans prise en compte des constructions et des rénovations

REIDA/INTEP (AMAS)

INTENSITÉ THERMIQUE

Taux de couverture: 91%

IDC

2022	2023	2024
n/a	n/a	D
n/a	n/a	460

Immeubles	124
Energie	17'790'415 kWh
Delta	25.98%
Facteur de correction	1.17
Energie corrigée	20'843'541 kWh
Delta	n/a
IDC	460
Etiquette	D

CONSOMMATION ÉLECTRIQUE

Taux de couverture: 95%

2022	2023	2024
n/a	n/a	C

Immeubles	132
SRE	170'191.19 m²
Consommation	1'246'305.43 kWh
Solaire autoconsommé	85'638.94 kWh
Total	1'331'944.37 kWh
Delta	n/a
Par m²	7.83
Delta par m²	n/a
Etiquette	C

CONSOMMATION D'EAU

Taux de couverture: 94%

2022	2023	2024
n/a	n/a	B

Immeubles	132
SRE	167'850.94 m²
Consommation	202'007 m³
Delta	n/a
Par m²	1.20
Delta par m²	n/a
Etiquette	B

SIA/KBOB 2022

INTENSITÉ THERMIQUE

Taux de couverture: 91%

IDC

2022	2023	2024
D	D	D
488	421	431

Immeubles	124
Energie	17'790'415 kWh
Delta	25.98%
Facteur de correction	1.16
Energie corrigée	19'850'176 kWh
Delta	2.38%
IDC	431
Etiquette	D

Consommation thermique	2022	2023	2024
en kWh	13'249'510	14'121'453	17'790'415

CONSOMMATION ÉLECTRIQUE

Taux de couverture: 95%

2022	2023	2024
C	C	C

Immeubles	132
SRE	172'332.68 m²
Consommation	1'246'305.43 kWh
Solaire autoconsommé	85'638.94 kWh
Total	1'331'944.37 kWh
Delta	26.20%
Par m²	7.73
Delta par m²	6.70%
Etiquette	C

CONSOMMATION D'EAU

Taux de couverture: 94%

2022	2023	2024
B	B	B

Immeubles	130
SRE	170'608.30 m²
Consommation	202'007 m³
Delta	16.23%
Par m²	1.18
Delta par m²	6.49%
Etiquette	B

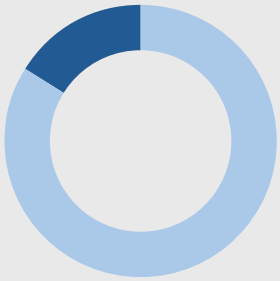
Durabilité

REIDA/INTEP (AMAS)

INDICES ENVIRONNEMENTAUX [1]

	30.09.2024	30.09.2023
Taux de couverture	89.34%	n/a
Mix énergétique (fossile/non fossile)	84%/16%	n/a
Consommation d'énergie en kWh	18'530'996	14'364'185
Intensité énergétique en kWh/m²	129.93[2]	n/a
Émissions de gaz à effet de serre en tonnes de CO_2	3'723	n/a
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en Kg de CO_2/m²	23.18	n/a
Ratio SRE/SL	1.21	n/a

Mix énergétique



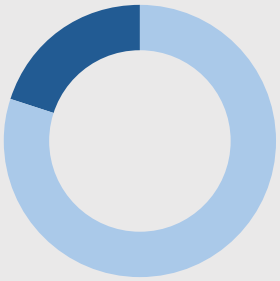
Fossile	84%
Non fossile	16%

SIA/KBOB 2022

INDICES ENVIRONNEMENTAUX [1]

	30.09.2024	30.09.2023
Taux de couverture	89.58%	76.56%
Mix énergétique (fossile/non fossile)	80%/20%	86%/14%
Consommation d'énergie en kWh	18'530'996	14'364'185
Intensité énergétique en kWh/m²	113.49	116.65
Émissions de gaz à effet de serre en tonnes de CO_2	4'114	3'355
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en Kg de CO_2/m²	25.20	26.67

Mix énergétique



Fossile	80%
Non fossile	20%

[1] Les données SIA/KBOB 2022 sont présentées de manière à ce qu'une comparaison soit possible entre 2023 et 2024

[2] Corrigé de 133.97 publié par erreur dans le rapport annuel

SOCIAL

Au niveau du S de «ESG», Cronos Immo Fund adopte une approche proactive pour intégrer les considérations sociales dans ses processus de gestion, en cherchant à renforcer les liens avec ses parties prenantes tout en améliorant la qualité de vie au sein de ses immeubles.

Dialogue avec les parties prenantes

L'une des priorités de Cronos Immo Fund est de maintenir un dialogue ouvert et constructif avec ses parties prenantes, qu'il s'agisse des investisseurs, des gérances, des locataires ou des prestataires. Ce dialogue se traduit par des consultations régulières, des rapports détaillés et des échanges directs.

- **Investisseurs**
  Les investisseurs du fonds sont régulièrement tenus informés grâce à des rapports et publications pluriannuels qui leur fournissent une vue d'ensemble des performances du fonds, ainsi que des perspectives de développement. En outre, Cronos Immo Fund organise ponctuellement des rencontres individuelles pour répondre aux préoccupations des investisseurs et discuter de la stratégie à long terme, y compris des initiatives ESG intégrées dans la gestion du fonds. Cette transparence vise à renforcer la confiance et à maintenir une communication fluide.

- **Régies et prestataires**
  Les régies qui gèrent les immeubles du fonds sont consultées mensuellement par le biais de reportings. En plus de ce suivi régulier, l'équipe de gestion a mené une enquête axée sur les pratiques ESG des régies en 2024, afin de mieux comprendre leur approche en matière de responsabilité sociale et environnementale. Cela lui a permis d'identifier les points d'amélioration et de renforcer la collaboration pour promouvoir des normes élevées en matière

de gestion durable des biens. Les mandataires externes, quant à eux, sont invités formellement depuis novembre 2024 à attester de leur engagement en matière de sécurité, de normes sociales et d'égalité de traitement pour leurs employés, garantissant ainsi que les conditions de travail au sein des partenaires de Cronos Immo Fund respectent des critères stricts de responsabilité sociale.

- **Locataires**
  La relation avec les locataires est principalement facilitée par les régies. Cependant, l'équipe de gestion ne veut plus se contenter de cette médiation et est en train de mettre en place des outils pour obtenir un retour direct des locataires sur leur expérience. Des sondages sont en préparation portant sur la qualité de vie dans les bâtiments gérés. Ces enquêtes permettront de mieux cerner les besoins des locataires en matière de confort et de services, tout en recueillant des suggestions d'amélioration. Cela fait partie de l'engagement de Cronos Immo Fund à améliorer l'habitat de ses locataires et à rendre les espaces de vie plus agréables et adaptés aux attentes actuelles.

Impact sur les usagers

L'accessibilité est un enjeu clé dans la gestion des bâtiments du fonds. Lors de rénovations ou de projets de mise à niveau, nous nous efforçons de garantir que les normes d'accessibilité sont respectées, dans la mesure où cela est techniquement et/ou économiquement réalisable. L'objectif est d'assurer que les bâtiments restent inclusifs et accessibles à tous, notamment aux personnes en situation de handicap, contribuant ainsi à l'égalité des chances pour les usagers.

Appartements protégés et d'utilité publique

Le fonds contribue à l'offre de logements adaptés destinés aux personnes nécessitant un cadre de vie sécurisé et encadré. À ce jour, vingt appartements protégés sont déjà en location à Saxon (VS). Par ailleurs, la construction de 113 nouveaux appartements adaptés avec service à la personne est en cours dans les localités de Crissier (VD) et Fribourg (FR), ce qui permettra de répondre à une demande croissante en logements spécialisés.

Le fonds dispose en outre de 97 logements d'utilité publique répartis sur le canton de Genève. Actuellement, seize nouveaux logements de ce type sont en cours de construction, renforçant ainsi l'accès à des habitations à loyer modéré dans une région où la demande est forte.

Engagement social et développement des collaborateurs

Cronos Finance SA met un point d'honneur à offrir à ses employés un environnement de travail stimulant et bienveillant, qui favorise à la fois le développement personnel et professionnel. L'entreprise encourage vivement la formation continue de ses collaborateurs, en leur offrant les ressources et le soutien nécessaires pour progresser dans leurs carrières.

Un sondage interne et anonyme réalisé en 2024 a mis en lumière une forte satisfaction des employés concernant les conditions et le cadre de travail. Cela témoigne de l'engagement de Cronos Finance SA à investir dans son capital humain et à créer un environnement propice à l'épanouissement professionnel.

Engagement social et développement des collaborateurs

	Chiffres-clés (septembre 2023 - septembre 2024)
Effectif total	33
Hommes	70%
Femmes	30%
Travaillant à 100%	76%
Nombre de stagiaires > 3 mois	1
Nombre d'arrivées	3
Nombre de départs	3
Ancienneté moyenne	6 ans
% ayant une ancienneté < 5 ans	45%
% ayant une ancienneté > 5 ans < 10 ans	42%
% ayant une ancienneté > 10 ans	12%
% ayant suivi une formation de courte durée (< 1 jour)	100%
% ayant suivi une formation de moyenne durée (> 2 semaines)	6%
% ayant suivi une formation de longue durée (> 1 an)	9%

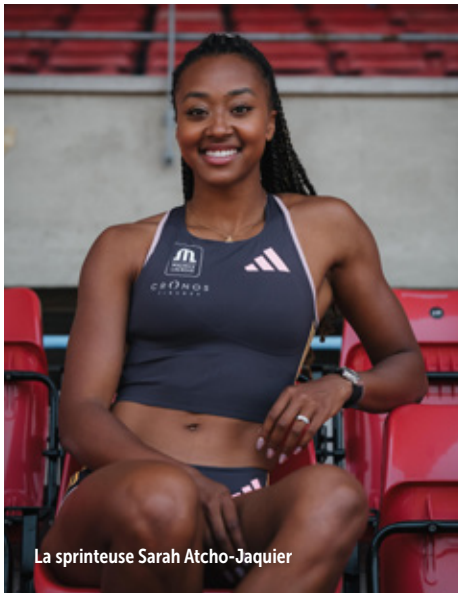
Formation

L'entreprise encourage vivement la formation continue de ses collaborateurs, en leur offrant les ressources et le soutien nécessaires pour progresser dans leurs carrières

Durabilité

Think Tank

Depuis près de quatorze ans, Cronos Finance SA organise chaque année un Think Tank qui permet de discuter de sujets d'actualité liés à la prévoyance professionnelle


La sprinteuse Sarah Atcho-Jaquier

Au-delà des opportunités de développement interne, Cronos Finance SA s'engage également dans des initiatives externes, notamment en soutenant des clubs sportifs et des athlètes comme Sarah Atcho-Jaquier (sprinteuse, équipe nationale suisse). Ce parrainage s'inscrit dans une démarche plus large d'implication sociale et montre l'importance que l'entreprise accorde à la responsabilité sociétale, en soutenant des actions qui favorisent la santé, le bien-être et l'engagement dans la communauté.

Recherche et innovation

L'innovation et la recherche sont des éléments fondamentaux de la philosophie de Cronos Finance SA. Chaque année, nous organisons un Think Tank (laboratoire d'idées) qui permet de discuter de sujets d'actualité liés à la prévoyance professionnelle. Ces dernières années, plusieurs thématiques portaient sur la durabilité et les enjeux sociétaux. À titre d'exemple, les derniers travaux menés au sein du Think Tank ont abordé des sujets comme:

- «L'impact du changement climatique sur la mortalité de la population suisse»
- «ESG: green bonds, actions et immobilier»
- «Création d'un PIB durable micro-fondé».

Ce Think Tank est alimenté par des études de fond, souvent réalisées par des étudiants dans le cadre de thèses de Master et de stages au sein de l'entreprise.

De plus, 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.

GOUVERNANCE

La gouvernance du fonds immobilier Cronos Immo Fund repose sur des principes de transparence, d'intégrité et de responsabilité, qui sont au cœur de son activité depuis sa création. Pour garantir le respect de bonnes pratiques en matière de gouvernance, Cronos Finance SA a constamment réévalué et étayé sa structure et ses processus internes.

Renforcement de la gouvernance et de la structure organisationnelle

La société a mis en place une gouvernance solide, en veillant à ce que ses pratiques respectent les standards les plus exigeants de l'industrie. En tant que direction de fonds agréée FINMA (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers en Suisse), elle a dû démontrer qu'elle était organisée de manière adéquate pour garantir une gestion optimale des fonds qu'elle administre et gère. Cela a conduit à la création de directives internes et à

Think Tank Cronos Finance SA 2024 à Lausanne (VD)

l'adoption d'un code de conduite formel qui encadrent toutes les opérations et interactions au sein de l'entreprise.

Dans le respect des principes de bonne gouvernance, le conseil d'administration de Cronos Finance SA inclut une majorité de membres indépendants. Ces derniers apportent une expertise complémentaire et diversifiée, couvrant aussi bien le domaine immobilier que financier, assurant une gestion efficiente et compétente. De plus, la parité en termes de genre est respectée, avec 40% de femmes siégeant au conseil d'administration, incluant la présidente et la vice-présidente. Cette organisation vise à promouvoir des décisions objectives et responsables, en évitant toute situation de conflit d'intérêts. La gouvernance du fonds met ainsi l'accent sur une gestion rigoureuse et transparente, renforçant la confiance des investisseurs et des autres parties prenantes.

Gestion des risques et intégration des critères ESG

La gestion des risques constitue un pilier fondamental de la gouvernance de Cronos Finance SA. En tant qu'entité agréée FINMA, la société est soumise à une évaluation externe indépendante, qui garantit la transparence et la fiabilité de ses pratiques de gestion des risques. Elle a intégré les enjeux ESG dans cette gestion des risques, ce qui reflète son engagement à anticiper et à atténuer les impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance dans ses décisions d'investissement et de gestion immobilière.

L'intégration des critères ESG favorise la prise de décisions informées, basées sur une analyse des risques futurs, notamment en matière de durabilité, de performance énergétique et de respect des normes sociales. Ce processus permet à l'entreprise non seulement de répondre aux exigences réglementaires, mais aussi de satisfaire aux attentes croissantes des investisseurs en matière de responsabilité sociale et environnementale.

Protection des données personnelles

La protection des données personnelles constitue un autre élément clé de la gouvernance de Cronos Finance SA. La société se conforme à la législation suisse sur la protection des données (nLPD), ainsi qu'au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) de l'Union européenne. Ces réglementations assurent la confidentialité et la sécurité des données personnelles des employés, investisseurs, locataires et partenaires.

Afin de garantir le respect de ces obligations, Cronos Finance SA a établi une politique interne en matière de protection des données, qui est régulièrement mise à jour en fonction des évolutions législatives et technologiques. Les dispositifs mis en place ont pour objectif de prévenir tout risque de violation des données personnelles et de maintenir la confiance de toutes les parties prenantes dans le traitement sécurisé de leurs informations. Une formation spécifique à ce sujet a été dispensée à l'ensemble des collaborateurs.

Contrôle interne et conformité

Cronos Finance SA accorde une attention particulière au contrôle interne qui garantit que toutes les opérations sont menées de manière conforme et éthique. Chaque année depuis novembre 2024, ses mandataires externes sont tenus de confirmer qu'ils respectent les bonnes pratiques en matière de gestion, de sécurité et de conformité aux normes sociales et environnementales.

En matière d'organisation interne, la société a instauré un code de conduite que chaque employé et membre du conseil d'administration est tenu de signer. Ce code définit les règles de conduite et de comportement attendues de chaque collaborateur, dans le but d'assurer une gestion transparente, éthique et responsable.

Engagement pour l'investissement responsable

Cronos Finance SA est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (UN PRI) depuis 2021. Cet engagement souligne le souhait de la société de promouvoir un développement durable à travers la gestion de ses fonds, en suivant des lignes directrices claires qui favorisent une conduite responsable et éthique. Ces principes servent de cadre pour définir les bonnes pratiques à adopter, tant dans la gestion des fonds que dans la relation avec les clients.

En 2024, Cronos Immo Fund a également été affilié à GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets), une organisation qui évalue la performance ESG des actifs immobiliers. Cette affiliation témoigne de la volonté de s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue en matière de durabilité et de responsabilité sociale.

2021

Cronos Finance SA est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies (UN PRI) depuis 2021

Extrait du rapport annuel au 30.09.2024

Route du Pont-Rouge 1 A-B-C et 3 A-B, Monthey (VS)

Certification

Chaque projet est évalué afin de maximiser ses performances énergétiques et d'obtenir, si possible, une certification environnementale

RÉNOVATIONS ET NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Afin d'atteindre les objectifs fixés par la Confédération, mentionnés dans la section «Stratégie et objectifs de durabilité» de ce rapport, et de garantir une vision à long terme, une planification détaillée des rénovations du parc immobilier a été élaborée pour la prochaine décennie. D'ici 2033, 23 rénovations d'enveloppes thermiques seront réalisées, mettant l'accent sur l'isolation des bâtiments pour améliorer leur efficacité énergétique.

Lors de ces rénovations, chaque projet intégrera une étude de faisabilité pour l'installation de panneaux photovoltaïques et l'obtention éventuelle d'un label de performance énergétique, tel que Minergie. En parallèle, la modernisation des appartements se poursuivra, afin d'aligner les logements sur des standards modernes et durables. Par ailleurs, près de vingt installations de production de chaleur seront remplacées par des systèmes utilisant des énergies renouvelables.

Les nouvelles constructions initiées par Cronos Immo Fund s'inscrivent également dans cette dynamique verte. Chaque projet est évalué afin de maximiser ses performances énergétiques et, si possible, viser une certification environnementale. C'est notamment le cas du projet de la Route du Pont-Rouge à Monthey (VS), où des améliorations ont été entreprises pour répondre aux exigences d'un label reconnu (voir à ce sujet la section Gestion du parc immobilier du rapport de gestion 2023-2024).

Deux immeubles ont fait l'objet de rénovations complètes pendant l'exercice sous revue:

Ecublens (VD), Route du Bois 16
En 2023, ce bâtiment a fait l'objet d'un assainissement complet de son enveloppe thermique, ce qui a amélioré de manière significative ses performances d'isolation. Grâce à cela, le bâtiment est passé d'une étiquette énergétique E, correspondant à une consommation de 575 mégajoules (MJ), à une étiquette C, pour une consommation réduite à 318 MJ, marquant une amélioration notable de son efficacité énergétique. Le remplacement du chauffage au mazout par un raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD) est prévu dans les prochaines années. La réfection des logements ainsi que la remise en état des parties communes seront également effectuées dans un avenir proche.

Lausanne (VD), Avenue de Valmont 7
Depuis août 2024, cet immeuble est en cours d'assainissement sur le plan énergétique. Les interventions comprennent la rénovation de l'enveloppe thermique, la mise à neuf de la toiture, l'installation de panneaux photovoltaïques sur cette dernière et la réfection des appartements, intégrant des équipements techniques plus performants. Ces travaux contribueront à améliorer la durabilité et le confort thermique du bâtiment.

En parallèle, plusieurs immeubles ont vu leur toiture remise au goût du jour, dont:

Lausanne (VD), Rue de la Tour 8bis
En 2023, cette école située au centre de Lausanne a bénéficié d'une rénovation complète de sa toiture et d'une restauration de sa façade en pierre de molasse. Ces travaux ont été menés avec succès, malgré les contraintes liées à l'accessibilité du site.

Clarens (VD), Rue du Léman 12
Toujours en 2023, cet immeuble a fait l'objet d'une réfection intégrale de la toiture, incluant une isolation thermique conforme aux normes actuelles. La façade a également été rafraichie dans le cadre des travaux et l'entièreté des fenêtres ont été

remplacées pour offrir un triple vitrage. Les communs ont été modernisés, notamment avec l'installation de luminaires LED pour la lustrerie. Les compteurs électriques ont été regroupés au sous-sol.

Remplacement de la production de chaleur

L'un des principaux objectifs pour 2050 est de réduire significativement la consommation d'énergies fossiles, notamment en remplaçant les systèmes de production de chaleur existants. Entre 2024 et 2025, Cronos Immo Fund prévoit de moderniser au moins sept installations de production de chaleur.

Dans la mesure du possible, un raccordement à un réseau de chauffage à distance (CAD) est privilégié pour sa durabilité et son efficacité énergétique. Lorsque cette option n'est pas réalisable, des pompes à chaleur (PAC), souvent de type air-eau, sont installées comme solutions alternatives performantes. C'est le cas, par exemple, des immeubles situés à Arzier (VD), Chemin de la Rencontre 4, à Perroy (VD), Chemin de Sus-Craux 15 et à Neuchâtel (NE), Rue Frédéric-Carl-de-Marval 8.

INITIATIVES ET PERSPECTIVES DE DURABILITÉ

Nos objectifs à 2030 et 2050 sont ambitieux sur le plan environnemental. En parallèle du rajeunissement et de l'assainissement de notre parc immobilier, nous sommes constamment à la recherche de solutions innovantes pour améliorer le bilan énergétique et écologique de nos immeubles. Voici quelques exemples d'initiatives transversales que nous avons mises en place et continuerons d'implémenter à l'avenir.

- **Sensibilisation des locataires en collaboration avec les communes**
  Les communes de Renens, Crissier et Ecublens ont organisé des rencontres avec nos locataires pour promouvoir l'éco-logement. Des kits pratiques (ampoules LED, conseils quotidiens) ont été distribués afin d'encourager des habitudes respectueuses de l'environnement.

- **Suivi des projets sur le logiciel Immodata de Signa-Terre**
  Nous utilisons désormais la plateforme Immodata pour optimiser notre planification et effectuer le suivi des projets, pour une gestion plus efficace et transparente.

- **Installation de la technologie ECCO2**
  En 2025, nous continuerons à déployer la technologie ECCO2. Ce système, qui garantit une économie d'énergie de 10% avec l'objectif ambitieux d'atteindre à terme 15%, sera mis en place sur vingt immeubles alimentés par des énergies fossiles.

- **Développement des installations photovoltaïques**
  Des analyses sont en cours pour déterminer le potentiel solaire de notre parc. Parallèlement, des soumissions ont été lancées afin de trouver un partenaire pour la réalisation de ces installations. Un contrat cadre a déjà été signé avec la société Solar21 qui s'occupera de la gestion de ces installations.

- **Bornes de recharge électrique avec Romande Energie**
  Onze immeubles ont été sélectionnés pour l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques. Ces installations, entièrement financées et gérées par Romande Energie, visent à répondre à la demande croissante de mobilité durable.

En parallèle de ces initiatives cherchant à améliorer durablement l'impact environnemental de notre fonds immobilier, nous poursuivons nos efforts pour optimiser également son impact social et sa gouvernance. La définition prochaine d'objectifs concrets à cet égard nous guidera sur cette voie.

CAD

Dans la mesure du possible, un raccordement à un réseau de chauffage à distance est privilégié pour sa durabilité et son efficacité énergétique

De gauche à droite:
Avenue du Léman 12, Clarens (VD) – Rénovation intégrale de la toiture
Technologie ECCO2
Route du Bois 16, Ecublens (VD) – Assainissement complet de l'immeuble