

Real

Im

**RAPPORT
DE DURABILITÉ
2021**

pact



REALSTONE

Sommaire

01. Introduction	03
Avant-propos	04
Le mot du Conseil d'administration	05
A propos de nous	06
Realstone en chiffres	07
02. Gouvernance et stratégie	08
Nos choix volontaires pour la transparence	09
Pacte mondial des Nations Unies (ODD)	09
Certification GRESB	09
Nous connaissons nos parties prenantes	10
Nos actions pour accélérer notre contribution aux ODD	12
03. Actions concrètes Real Impact	13
Responsabilité environnementale	14
Etat des lieux de notre parc immobilier	14
Trois types d'investissements au défi énergétique	15
Realstone, entreprise responsable	20
Responsabilité sociale	21
A l'écoute des locataires	21
Un focus sur nos collaborateurs	21
Jouer en équipe avec nos parties prenantes élargies	23
Responsabilité économique	24
Gouvernance et responsabilité économique	24
Investissement responsable	24
Planification à long terme	24
Gestion des risques	25
04. Conclusion	26
Une stratégie pour créer de l'adhésion	27
Mentions légales	28

01

Introduction



Avant-propos

Les Accords de Paris, ratifiés par la Suisse, ainsi que le nouveau rapport du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) confirment l'importance d'intégrer des problématiques environnementales aux activités de l'entreprise de manière systémique. Il est évident que cette approche environnementale ciblée doit être accompagnée par des piliers sociaux et économiques complémentaires afin de réellement pérenniser notre activité.

Realstone a adopté des principes et mécanismes de gouvernance qui s'expriment à travers une approche durable intégrée. Cela signifie que la durabilité est un paramètre directement intégré dans toutes nos activités, permettant ainsi une balance entre indicateurs financiers, sociaux et environnementaux pour une performance plus durable pour l'ensemble des parties prenantes. Ces indicateurs nous permettent également de mesurer notre performance afin de nous auto-évaluer et font partie intégrante de nos processus décisionnels.

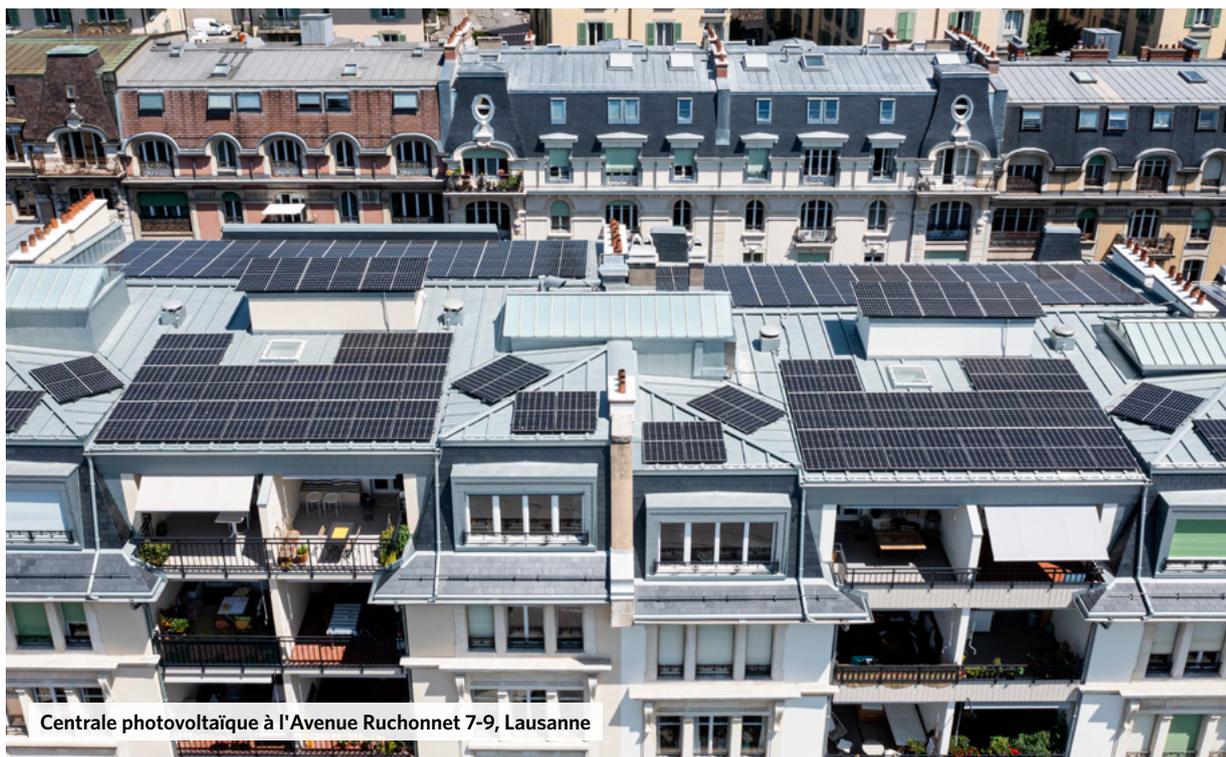
Realstone a pris un engagement fort en vue de réduire de manière significative son propre impact sur la planète. Pour ce faire, elle met en œuvre une stratégie d'entreprise totalement alignée sur cet objectif. En 2020, elle a posé les premiers jalons pour concrétiser son désir d'avenir et de changement en s'attachant les services

d'une ressource dédiée au développement durable. La publication du premier rapport Real Impact ainsi que la première certification GRESB durant l'année 2021 attestent de notre volonté de contribuer à la durabilité en renforçant le choix stratégique de Realstone d'être le gestionnaire d'actifs immobiliers en Suisse le plus durable, le

Notre ambition est que nos engagements se mesurent par les résultats d'actions concrètes et exemplaires

plus innovant et le plus performant pour les locataires et les investisseurs. Véritable porte-drapeau, sa mission est d'implémenter non seulement la durabilité en tant que vecteur de valeur ajoutée – en faisant en sorte que les idées se concrétisent pour l'ensemble du parc immobilier – mais encore de rassembler les collaborateurs autour d'un même concept fédérateur pour que chacun, à son niveau, puisse s'approprier ce grand projet d'entreprise et en être l'ambassadeur.

Notre ambition est que nos engagements se mesurent par les résultats d'actions concrètes et exemplaires. L'objet de ce rapport vise à communiquer les actions et résultats réels mis en place pendant l'année écoulée.



Centrale photovoltaïque à l'Avenue Ruchonnet 7-9, Lausanne

Le mot du Conseil d'administration

Chers investisseurs, locataires, collaborateurs et partenaires,

L'année 2021 a été marquée par de nombreux événements réjouissants pour Realstone et pour ses fonds de placement. D'abord, parce que deux d'entre eux, RDF et RSP, ont été regroupés pour former le fonds RSF. Ensuite, parce que plus de 300 nouveaux appartements répondant à des critères élevés de performance énergétique ont été mis sur le marché pour l'ensemble du parc immobilier sous gestion. Enfin, parce que Realstone a réalisé avec succès deux augmentations de capital pour les fonds Solvalor 61 et RSF ainsi que des acquisitions importantes de projets en cours de développement qui s'inscrivent parfaitement dans nos exigences de durabilité.

Mais au-delà des chiffres et des bons résultats financiers des fonds, l'année écoulée a surtout été marquée par l'importance toujours grandissante au sein de Realstone de la philosophie Real Impact, qui consiste à agir

Nous avons ajouté le E d'économie en complément des trois piliers du développement durable afin d'aboutir à une véritable stratégie EESG

de manière responsable et durable, en donnant du sens à chaque action afin d'avoir un impact réel. Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance sont ainsi une réalité quotidienne pour Realstone, qui veille à les appliquer avec constance tant dans ses activités financières et immobilières que dans les relations avec ses parties prenantes, en tenant compte de leurs besoins et de leurs attentes, mais aussi en tentant de les influencer de manière positive dans leurs comportements et dans leurs actions. Le statut «Green Star» de GRESB obtenu cette année pour les fonds cotés RSF et S61 illustre d'ailleurs ce choix fort.

En tant que Conseil d'administration, nous nous sommes fortement impliqués durant l'année écoulée dans les aspects de gouvernance et de stratégie en privilégiant une approche systémique des critères ESG. Nous avons ajouté le E d'économie en complément des trois piliers du développement durable afin d'aboutir à

une véritable stratégie EESG. Celle-ci offre une vision complète des activités de Realstone afin de structurer les objectifs que nous avons posé à la Direction.

Sur le terrain, ces responsabilités EESG se traduisent par l'implication dans de nombreux projets dont vous trouverez des explications détaillées dans les pages qui suivent. Que ce soit, par exemple, par une politique d'investissement responsable ou par un sondage auprès des locataires, en œuvrant pour le «bien vivre ensemble» notamment à travers la création d'un potager partagé, en soutenant une cause noble comme Léman hope ou en travaillant de manière conséquente sur les aspects énergétiques des immeubles de ses fonds, Realstone s'engage à faire de cette stratégie EESG une réalité quotidienne.

Au carrefour de ces différents paramètres, l'installation de centrales photovoltaïques sur les toits des immeubles est un choix certes évident, mais pour lequel Realstone a véritablement adopté une attitude proactive. Outre les changements climatiques, des développements géopolitiques tels que la guerre en Ukraine et l'influence qu'elle a déjà sur le prix des énergies fossiles confirment qu'un approvisionnement énergétique propre, local et indépendant des soubresauts de l'actualité s'impose comme essentiel afin d'assurer aux générations futures une qualité de vie dont nous pourrions être fiers.

Yann Wermeille, *Président*
Yvan Schmidt, *Vice-Président*
Esteban Garcia, *Administrateur*

CHF 3.81 milliards d'actifs immobiliers sous gestion

Stratégie

concrète

de durabilité

focalisée sur
l'immobilier
résidentiel



Plus de

200

immeubles
en Suisse

(plus de 300 entrées)



produits de
placement
immobilier



S61, l'un des premiers
fonds immobiliers
fondés en Suisse (1961)

61 ans
d'expertise immobilière
en Suisse



Realstone en chiffres

32

collaborateurs (14 femmes
et 18 hommes) chez Realstone
au 31 décembre 2021

1'395

tonnes de CO₂ évitées grâce
à la participation aux programmes
Equiwatt et Eco21 depuis 2019



G R E S B
membre depuis
juillet 2021, 71/100

9

langues parlées
par nos collaborateurs

Emissions de CO₂ pour
l'année 2021 (en kg/m²/an)

RSF: 26.4

Solvalor 61: 29.9

20 kg/m²/an

d'émissions de CO₂: c'est l'objectif pour l'ensemble
de notre parc immobilier en 2031

15

centrales photovoltaïques
en cours d'installation
sur nos immeubles

19'320

tonnes de CO₂ émises
par notre parc
immobilier en 2021

131 MWh/an

économisés grâce
à la participation aux
programmes Equiwatt
et Eco21 en 2021



Pacte UNGC
signataire
depuis mars 2020

8

bornes de recharge
pour véhicules
électriques

47'000 m³

d'eau économisés chaque année
grâce à la participation aux programmes
Equiwatt et Eco21 depuis 2019

02

Gouvernance et stratégie



Nos choix volontaires pour la transparence

Pacte mondial des Nations Unies (ODD)

La notion de développement durable fait partie de l'ADN de Realstone. Depuis plus de 10 ans, l'envie d'intégration environnementale et sociale est présente et se traduit par la mise en œuvre continue de mesures diverses comme le smart metering (compteurs intelligents), le suivi énergétique du parc immobilier, et l'analyse du bi-

Realstone souhaite contribuer activement aux ODD et influencer le marché immobilier en matière de durabilité ainsi que de responsabilité climatique et sociale

lan carbone de ses immeubles, ainsi qu'en favorisant la mixité sociale dans les projets neufs développés au fil du temps.

Depuis 2020, nous sommes également signataires du Pacte mondial des Nations Unies et de ses 17 Objectifs de Développement Durable (ODD).

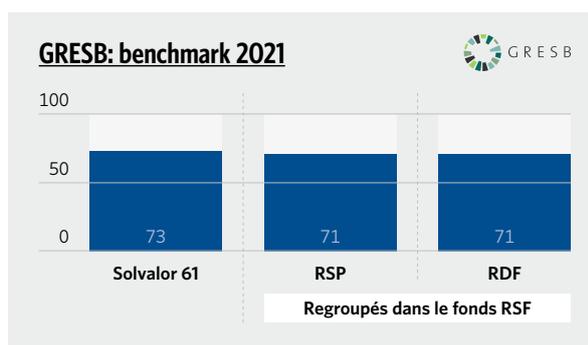
Realstone s'engage à pleinement promouvoir les valeurs fondamentales liées au respect des Droits de l'Homme ainsi que les bonnes pratiques en matière de conditions de travail, de respect de l'environnement et de lutte contre la corruption. Realstone souhaite contribuer activement aux ODD et influencer le marché immobilier. En tant que membre de cette communauté, l'entreprise

a conscience des défis à relever pour l'être humain et son environnement, en assumant la responsabilité des conséquences de ses activités.

En adhérant au Pacte mondial des Nations Unies, Realstone structure ses efforts autour des 9 ODD sélectionnés pour leur pertinence au regard de ses activités immobilières.

Certification GRESB

Dans la continuité de son adhésion au Pacte mondial des Nations Unies et dans le but d'améliorer en permanence la gouvernance de ses activités, Realstone prend part depuis 2021 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) qui lui permet d'offrir plus



de transparence et de lisibilité à sa stratégie ESG (Environnementale, Sociale et de Gouvernance). Dans ce cadre, les fonds gérés ont tous atteint le statut « Green Star » en 2021.

Realstone s'implique, année après année, à renforcer la durabilité de ses fonds immobiliers. Cette vision et les actions qui en découlent ont convergé en une stratégie ESG dont il faut monitorer les actions. Afin de continuer à s'améliorer, il est essentiel de se comparer en Suisse et à l'international grâce à un outil d'évaluation basé sur des critères standardisés.

Ces critères de comparaison se basent sur l'étude d'un benchmark international composé de plus de 1'500 entités gérant pour USD 6'400 milliards d'actifs immobiliers, afin d'identifier au mieux les axes d'amélioration. La direction de fonds a à cœur de tout mettre en œuvre afin de continuellement améliorer son positionnement au sein du GRESB.

Les 9 ODD que Realstone peut influencer



Nous connaissons nos parties prenantes

Parties prenantes

Il est important pour Realstone de satisfaire les besoins et les enjeux de ses parties prenantes. Ces dernières attendent de plus en plus qu'un management durable soit appliqué dans la gestion des activités des entreprises.

Realstone reconnaît l'importance de traiter ses enjeux stratégiques en se les appropriant au sein de sa gouvernance. Voilà pourquoi, sur la base d'une analyse poussée, elle a repéré 5 groupes d'individus qui peuvent influencer ou être influencés par ses actions.

 Parties prenantes Stakeholders	 Enjeux	 Type de communication
Locataires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualité, sécurité et confort du logement ▪ Offre adéquate aux attentes et aux besoins ▪ Prestations à la fois innovantes et durables 	Enquête de satisfaction auprès des locataires, communication directe avec les régies
Investisseurs	Rendement risque optimal	Communication directe et personnelle, roadshows, informations régulières par mailing sur les actualités financières et immobilières, publications périodiques
Collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Environnement stable, sécurisant et éthique ▪ Egalité des chances et des salaires ▪ Actions favorables à l'environnement et à la société 	Politique de la «porte ouverte»: dialogue ouvert et constant, sondages, accompagnement vers la réussite avec des entretiens d'évaluation semestriels, des réunions informelles et un soutien à la formation continue
Mandataires ou fournisseurs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Relation de partenariat sur une longue durée ▪ Respect des conditions de travail 	Collaboration directe avec nos chefs de projets
Pouvoirs publics, médias, ONG, associations ayant un certain pouvoir d'influence	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Respect des lois et lutte contre la corruption ▪ Respect de la politique environnementale ▪ Respect de la politique sociale 	Dialogue constant avec les spécialistes et les entités responsables



Création d'un potager partagé à l'Avenue de Sévelin 13A-E, Lausanne

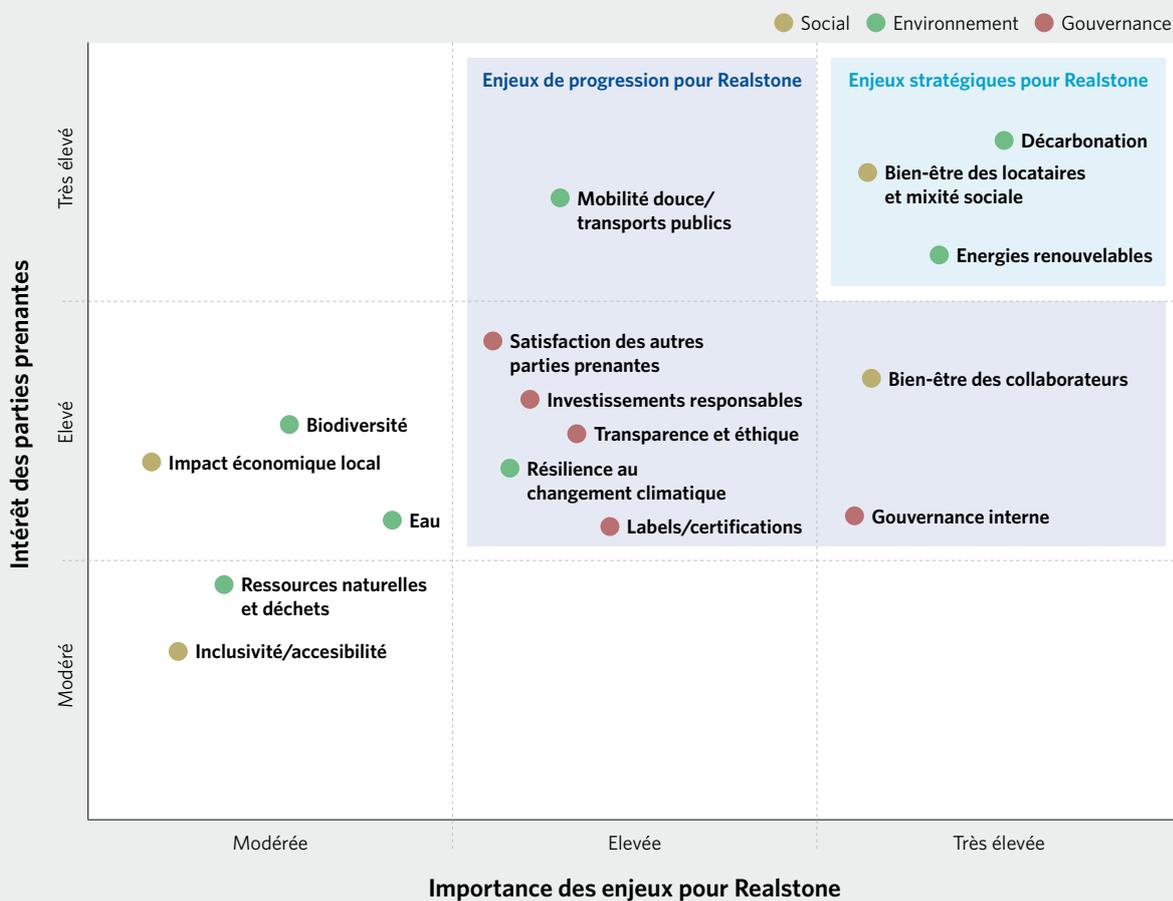
Matrice de matérialité

Fin 2021, Realstone a réalisé une matrice de matérialité issue d'un benchmark sectoriel afin d'agir dans l'intérêt de ses parties prenantes. Elle identifie et hiérarchise les enjeux de manière réfléchie et pragmatique. Nous affirmons ainsi clairement notre positionnement et nos priorités pour une durabilité au sens large.

Charte immobilière engagée

Realstone a établi une charte immobilière interne qui sera bientôt systématiquement transmise aux partenaires et aux fournisseurs afin de les informer et sensibiliser à propos de notre démarche Real Impact. Elle officiera en tant que guide pragmatique de nos attentes et standards en matière de responsabilité et de bonnes pratiques. Cette charte sera utilisée pour l'ensemble de nos appels d'offres.

Matrice de matérialité pour Realstone (janvier 2022)



Nos actions pour accélérer notre contribution aux ODD

		Tendre vers la neutralité carbone			
Décarbonation de nos parcs					
Environnement	ODD influencés par nos actions	Actions	Objectif 2031	Indicateur clé de performance (KPI)	
		Optimisation énergétique			
		Régler plus finement les chaufferies	100% du parc réglé	Nombre de COE signés	
		Fournir des équipements électriques plus efficaces	100% du parc visité	kWh économisés	
		Transition énergétique vers le zéro carbone			
		Sortir du fossile	100% du parc chauffé aux énergies renouvelables	Répartition énergétique des immeubles (%)	
		Réduire les émissions de CO ₂ via nos investissements durables (rénovations enveloppes et transition des chauffages)	20 kg/m ² /an	CO ₂ mesuré	
		Production d'énergie renouvelable			
		Installer des centrales photovoltaïques (PV)	20 MW de puissance	Puissance installée (kW)	

		Mettre l'humain au centre de notre activité			
Satisfaction de nos parties prenantes					
Social	ODD influencés par nos actions	Actions	Objectif 2031	Indicateur clé de performance (KPI)	
		Bien-être des locataires			
		Améliorer la qualité et offrir de nouveaux services Realstone	Note de 7 sur 10 pour l'ensemble du parc	Taux de recommandation moyen	
		Sensibiliser les locataires aux éco-gestes	100% des locataires informés	% de locataires contactés	
		Installer des bornes de recharges électriques	100% des places de parking du parc immobilier	Nombre de bornes installées	
		Développement des collaborateurs			
		Offrir un environnement de travail attractif et adapté	Fidéliser nos collaborateurs	Rating «great place to work»	
		Soutenir la formation continue	Accroître les compétences internes	Nombre d'heures de formation	

		Transparence et pérennité			
Renforcement de notre gouvernance					
Gouvernance	ODD influencés par nos actions	Actions	Objectif 2031	Indicateur clé de performance (KPI)	
		UNGC (United Nations Global Compact)			
		Réviser les ODD annuellement	Contribuer activement aux ODD	Renouvellement de notre adhésion par un rapport annuel de durabilité	
		GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)			
		Intégrer et consolider la durabilité dans notre gestion	Accroître notre rating GRESB	Score GRESB	
		GRI (Global Reporting Initiative)			
		Standardiser notre reporting	Accroître notre transparence auprès de nos investisseurs	GRI audité	

03

Actions concrètes Real Impact



Responsabilité environnementale

Etat des lieux de notre parc immobilier

Depuis 10 ans, nous effectuons un bilan énergétique opérationnel de tous nos immeubles par un mandataire externe (fiches Immolabel). Nous suivons l'évolution énergétique de tous nos immeubles et pouvons ainsi planifier notre transition énergétique afin de réduire nos émissions de CO₂.

Efficiences énergétique: évolution du bilan carbone et de l'indice de dépense de chaleur

	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Emissions de CO₂ en (kg/m²/an)						
Solvalor 61	31.11	32.22	30.8	29.48	27.34	29.88
RSF**	29.85	26.19	26.61	25.01	25.36	26.38
IDC: indice de dépense de chaleur (MJ/m²/an)						
Solvalor 61	459	466	458	449	443	456
RSF**	447	408	417	393	395	370

*Les températures moyennes plus basses enregistrées en 2021 ont eu pour conséquence une augmentation des émissions de CO₂ liées aux besoins en chauffage.

**Les chiffres RSF pour la période 2016-2020 sont une moyenne issue des données des fonds RSP et RDF avant leur regroupement.

Données fournies par Signa-Terre

En 2021, 19'320 tonnes de CO₂ ont été émises sur le patrimoine géré par Realstone en lien avec la production thermique (89.6% du bilan total) et la consommation électrique des communs (10.4%). Les émissions fossiles directes (scope 1) et les émissions fossiles indirectes (scope 2) sont ainsi prises en compte dans le bilan carbone de notre parc:

- 13'716 t de CO₂ directement au titre du scope 1 (gaz et mazout)

- 5'604 t de CO₂ indirectement au titre du scope 2 (chauffage à distance (CAD), pellets, pompes à chaleur (PAC) et électricité des communs)

La Stratégie énergétique 2050 de la Confédération vise une décarbonation complète du secteur immobilier. Realstone a conscience de la responsabilité qui lui incombe et s'engage pleinement à réduire son intensité carbone moyenne de référence (2020) de 21% à l'horizon 2031.

L'augmentation des émissions de CO₂ entre 2020 et 2021 s'explique par une température extérieure moyenne plus basse qui a entraîné une augmentation des besoins en chauffage.

Méthodologie de calcul basée sur les consommations réelles (norme SIA 2031)

La méthode de mesure, de calcul et de représentation des indicateurs CO₂ et IDC est basée sur la norme des certificats énergétiques des bâtiments SIA 2031. L'équivalence des émissions carbone de notre parc immobilier est calculée sur les consommations énergétiques réelles de nos immeubles. Nous travaillons assidûment à l'optimisation de la collecte de nos données, par exemple pour relever les compteurs, de manière plus systématique et plus précise.

La complexité des dérèglements climatiques et le calcul des émissions de CO₂ ne cessent d'évoluer au fur et à mesure des avancées technologiques et des normes développées par les organismes décisionnels compétents. Les anciennes zones d'objectifs énergétiques suisses, alors basées sur celles de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) permettaient de tendre vers une société à 2000 Watts telle que préconisée dans la Stratégie énergétique 2050 adoptée par la Confédération en 2017.

Répartition des sources d'énergie par surface

Solvalor 61



RSF



■ Pompe à chaleur
 ■ Pellets
 ■ Chauffage à distance
 ■ Mazout
 ■ Gaz

Trois types d'investissements au défi énergétique



Optimisation énergétique

Certaines mesures sont plus facilement et rapidement réalisables pour des résultats immédiats:

- Remplacement des ampoules à incandescence par des ampoules LED
- Réparation des vannes de régulation défectueuses
- Vérification et réglages optimisés des chaufferies



Transition énergétique

La transition énergétique implique des investissements importants sur les immeubles dans le but d'améliorer leur efficacité énergétique, par exemple par la rénovation de leur enveloppe thermique et le remplacement des chaufferies pour sortir des énergies fossiles.



Photovoltaïque

Le choix de la mise en place d'une centrale photovoltaïque est souvent indépendant du choix de la rénovation de l'enveloppe du bâtiment et, contribue directement à accroître la part d'énergie renouvelable et l'autoconsommation.

Aujourd'hui, les objectifs CO₂ du domaine bâti pour 2030 et 2050 ont été redéfinis selon la nouvelle loi CO₂. Ils sont désormais en ligne avec les Accords de Paris (COP21) ainsi qu'avec le modèle de rénovation énergétique des bâtiments (SIA 2047). Ils se mesurent respectivement en kg/m²/an pour les émissions de CO₂ et en MJ/m²/an pour l'indice de dépense de chaleur (IDC).

Trois types d'investissements au défi énergétique

Chez Realstone, nous élaborons des plans d'investissements dans le but de rénover nos immeubles, de réduire nos émissions de CO₂ et d'améliorer notre perfor-

Realstone souhaite tendre à la neutralité carbone en visant tout d'abord 20kg/m²/an

mance énergétique en mettant en action une ingénierie de pointe. Nous voulons aller plus vite que les objectifs 2030 et 2050 fixés par la Confédération en diminuant de 21% les émissions de CO₂ de l'ensemble de notre parc immobilier par rapport à 2020 pour qu'elles atteignent 20 kg/m²/an à l'horizon 2031, première étape pour s'approcher de la neutralité carbone.

Optimisation énergétique:

Equiwatt En 2021, Realstone a participé au programme Equiwatt des Services Industriels de Lausanne (SiL) qui

Equiwatt (Vaud): économies énergétiques grâce aux mesures prises en 2021

	Logements visités	Economies électriques (MWh/an)	Emissions de CO ₂ évitées (tonnes/10 ans)
Fonds Realstone RSF	499 (90%)	40	138
Fonds Solvalor 61	393 (80%)	59	86
Total Realstone	892 (85%)	99	224

Données fournies par les SiL

propose aux locataires des solutions durables grâce à des visites de spécialistes dans les appartements, notamment par la fourniture gratuite d'ampoules économiques LED, de multiprises électriques intelligentes et d'économiseurs d'eau. Ces visites contribuent également à la sensibilisation du public sur les problématiques environnementales. A travers ce programme, Realstone a permis à ses immeubles et à ses locataires de réaliser des économies en électricité et en chauffage, évitant ainsi l'émission de 406 tonnes de CO₂ sur 10 ans pour l'ensemble de ses fonds.

Eco21 A l'instar d'Equiwatt dans le Canton de Vaud, les Services industriels de Genève (SIG) mènent aussi une action visant à réduire la consommation énergétique des bâtiments et à sensibiliser les locataires aux économies d'énergie grâce à l'installation de matériel efficient lors des visites d'éco-ambassadeurs. C'est la partie dénom-

Eco21 (Genève): économies énergétiques grâce aux mesures prises en 2021

	Economies électriques (MWh/an)	Economies thermiques (kWh/an)	Emissions de CO ₂ évitées (tonnes/10 ans), projection
Fonds Realstone RSF	2.81	7'092	14
Fonds Solvalor 61	9.52	29'382	51
RIRS	19.68	54'629	117
Total Realstone	32.01	91'103	182

Données fournies par les SIG

mée éco-logement du programme SIG-éco21 auquel Realstone participe également.

Grâce aux actions concrètes réalisées en 2021 avec les programmes Equiwatt et Eco21, 131'000 kWh d'électricité seront économisés chaque année, correspondant à la consommation annuelle de 52 ménages (sur la base d'une moyenne de 2'500 kWh/an par ménage). Au total, ce seront également 406 tonnes d'émissions de CO₂ qui seront évitées durant ces 10 prochaines années grâce à ces actions menées en 2021. Ce chiffre s'additionne aux 1106 tonnes qui devraient être évitées sur la période 2019-2029 grâce aux actions précédemment menées.

Actions hors partenariats

Realstone va également poursuivre le remplacement des éclairages des espaces communs par des ampoules LED dans les immeubles des fonds en Suisse alémanique au cours des années 2022-2023. A l'instar de ce qui est fait dans le cadre de ces programmes, des visites d'appartements vont également être y organisées. Les immeubles de nos fonds bénéficieront ainsi tous d'une campagne d'optimisation énergétique. De plus, Realstone supprime systématiquement les vannes de chauffage dans les halls d'entrée et les cages d'escalier afin d'éviter des gaspillages thermiques.

Optimisation des chaufferies avec des contrats d'optimisation énergétique (COE)

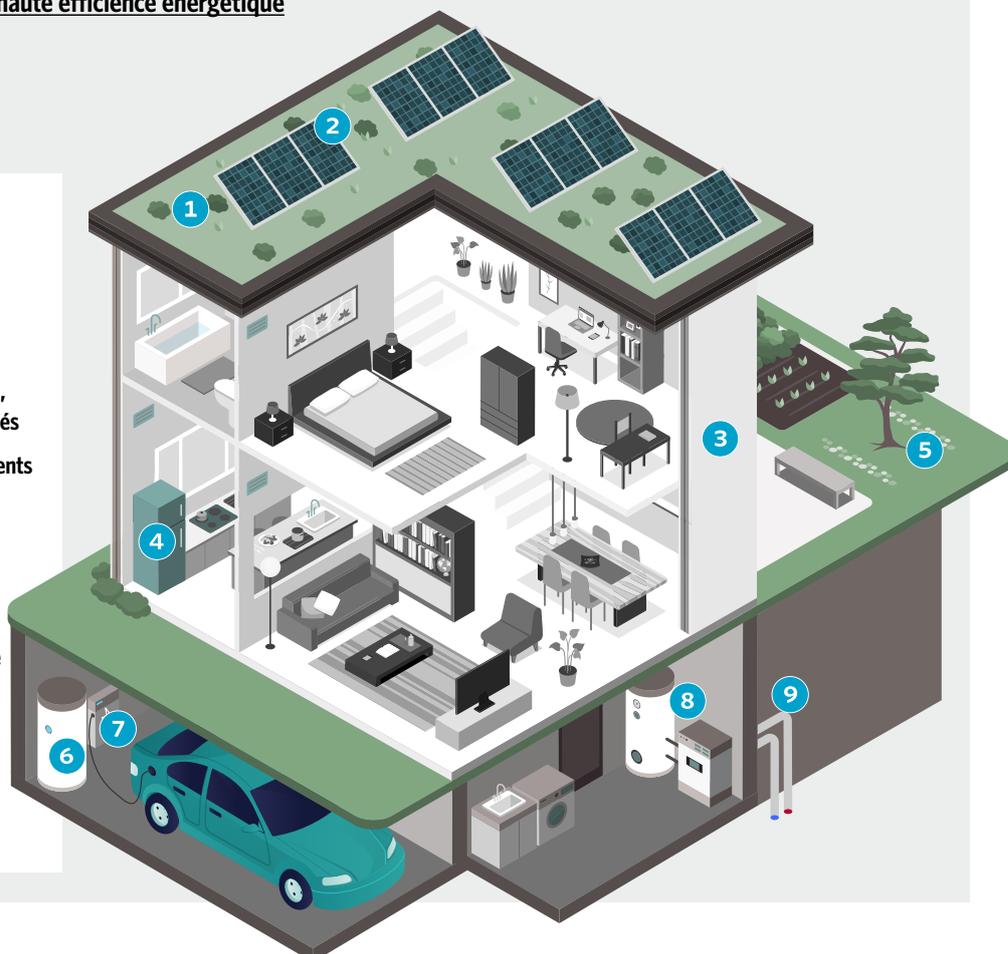
Il est également possible d'optimiser la consommation énergétique liée au chauffage en effectuant une régula-

16%, c'est l'économie moyenne d'énergie réalisée grâce à une régulation plus fine des chaufferies

tion plus fine des chaufferies. Un monitoring de nos immeubles a démontré une économie d'environ 6% pour la première année, 9% dès la deuxième et 12.5% à partir de la troisième. En moyenne, les économies réalisées se situent aux alentours de 16%. Realstone s'est engagée

Modèle d'habitation à haute efficacité énergétique

- 1 Toiture végétalisée
- 2 Panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques)
- 3 Isolation (fenêtres et façades), matériaux biosourcés
- 4 Equipements efficaces
- 5 Biodiversité locale
- 6 Stockage énergétique (batteries, H₂)
- 7 Bornes de recharge pour véhicules électriques
- 8 Pompe à chaleur
- 9 Sondes géothermiques



dans cette nouvelle démarche à travers un partenariat avec l'association Energo qui porte sur 74 immeubles pour une surface totale de 273'000 m² sur les 6 prochaines années. Ils ont été sélectionnés selon plusieurs critères: le nombre de logements, le taux d'occupation et l'énergie consommée. 24 autres bâtiments sont encore à l'étude pour intégrer ce programme. A cela s'ajoutent 28 immeubles genevois qui bénéficieront de la même démarche dans le cadre du programme éco21 des SIG, pour une surface totale de 80'000 m².

Transition énergétique

La transition énergétique implique des investissements importants sur les immeubles dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique, par exemple à travers la rénovation de leur enveloppe thermique et le changement de système de chauffage. Notre Portfolio Management

La transition énergétique est une étape essentielle pour pérenniser et accroître la résilience de notre parc immobilier

mène une analyse détaillée de chacun des immeubles de nos fonds afin de définir la faisabilité de telles opérations ainsi que les investissements nécessaires pour sortir des énergies fossiles et réduire notre indice de dépense de chaleur.

Lors de chaque changement de chaufferie, un système de monitoring informatique sera installé afin d'avoir une vision plus précise et systématique de la consommation.

En parallèle, une task force, créée fin 2021, étudie la mise en place d'un plan directeur avec une intégration globale des critères ESG dans nos prises de décisions.

Installation de centrales photovoltaïques

Le choix de la mise en place d'une centrale photovoltaïque est souvent indépendant du choix de la rénovation de l'enveloppe du bâtiment et contribue directement



à accroître la part d'énergies renouvelables et à l'auto-consommation de celle-ci par les locataires. Nous étudions tous les toits et façades qui se prêtent à l'installation de panneaux photovoltaïques. Notre objectif est de produire un maximum d'énergie propre qui sera valorisée au mieux pour nos locataires au moyen du régime d'autoconsommation.

Notre première installation a été mise en service en 2016 sur les bâtiments de l'Avenue de Sévelin 13, à Lausanne.

Aujourd'hui, une puissance cumulée de 749 kW, sur 24 entrées, est en service sur nos immeubles. Grâce à des travaux en cours sur 15 chantiers, une puissance additionnelle de 1896 kW devrait être mise en service au premier semestre 2022. Ces chiffres se basent sur les données théoriques des installations photovoltaïques. Fin 2022, nous aurons une mesure précise de la production réelle d'électricité de ces centrales.

Pendant l'année 2021, nous avons étudié l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques. 15% de nos places de parc souterraines seront amenées à être pré-câblées en 2022, à la demande des locataires. Nous sécurisons ainsi la conservation, mais aussi l'augmentation à long terme de la valeur de nos biens immobiliers.

Partenariat de recherche et développement dans l'hydrogène

En collaboration avec la Fondation Nomads, GreenGT SA, Local Energy SA et Romande Energie SA, Realstone prend part au projet Aurora présenté en septembre 2021. L'objectif de ce partenariat est de développer des solutions utilisant de l'hydrogène local pour approvisionner en énergie propre et renouvelable le secteur de l'immobilier. Cette collaboration, motivée par l'utilisation d'une molécule d'hydrogène capable d'augmenter encore l'efficacité de l'utilisation des énergies renouvelables, permettra d'introduire des solutions intégrées, comme l'électrolyse de l'eau ou la pile à combustible, aux systèmes existants, comme le photovoltaïque et les batteries de stockage. Cette complémentarité permettra de répondre aux besoins en chauffage et en électricité.

Echelonné sur plusieurs années, le projet prévoit dans un premier temps de modéliser, puis d'installer le système dans un ensemble d'immeubles, et enfin de commercialiser des solutions recourant à l'hydrogène vert.

Aurora inclut divers aspects innovants en matière de production, de distribution et d'utilisation d'hydrogène. Ce partenariat entend explorer la pertinence de plusieurs solutions technologiques pour répondre à l'urgence climatique et décarboner le parc immobilier. L'ambition est de donner vie à un bâtiment pionnier qui pourra servir de modèle pour l'intégration de l'hydrogène au mix énergétique du parc immobilier.



Le chantier de l'Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Construction durable

La construction durable a pour objectif de viser un haut niveau de performance en matière d'impact environnemental et social. Elle vise à préserver les ressources (matières premières, énergie, eau), à lutter contre le réchauffement climatique (émission de gaz à effet de serre), à limiter les déchets et autres pollutions, ainsi qu'à privilégier le confort et la santé des occupants par l'usage de matériaux de haute qualité sanitaire et environnementale, tant pour la construction proprement dite que pour l'isolation (thermique et acoustique).

Labellisation

En Suisse, Minergie est la certification la plus reconnue dans le domaine de la construction durable. A l'heure actuelle, la surface labellisée Minergie représente 18.55% de la surface totale de tous nos fonds, soit 142'674 m².

Au-delà de l'obtention des labels et certificats énergétiques, c'est la satisfaction du niveau d'exigence de ces certificats en matière d'empreinte carbone et d'IDC qui est recherché par Realstone. Cette démarche se retrouve notamment dans les immeubles en construction de l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne, de la Rue de la Paix et de l'Avenue de Savoie 4 à Gland (VD), ainsi qu'à Horgen Oberdorf (ZH).

Pour le projet de l'Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne, nous avons modifié et adapté le permis de construire initial datant de 2013, en remplaçant le système de chauffage au gaz prévu par l'installation de 6 pompes à chaleur air/eau.

En 2021, les fonds de Realstone ont mis sur le marché plus de 300 nouveaux logements labellisés Minergie ou répondant à des standards équivalents.

Economie circulaire

Realstone fait appel à des mandataires locaux pour favoriser le développement économique local. L'emploi d'entreprises ayant une bonne connaissance du fonctionnement administratif local accélère souvent l'obtention des permis de construire.

Plus de 300 nouveaux logements labellisés Minergie ou répondant à des standards équivalents mis sur le marché par Realstone en 2021

Realstone s'engage, dans la mesure du possible, à respecter les critères d'exclusion Minergie ECO. Ce sont des lignes directrices à appliquer pour les rénovations et constructions. Pendant l'année 2021, le département Développement de Realstone, conjointement au responsable durabilité, ont entrepris des séances de brainstorming et de compréhension sur la thématique de l'économie circulaire.

Ces discussions ont abouti à une formation spécialisée sur la notion de réemploi des matériaux et surtout sur l'intégration de cette notion dans nos projets, comme l'utilisation du bois, du béton recyclé, des préfabriqués et

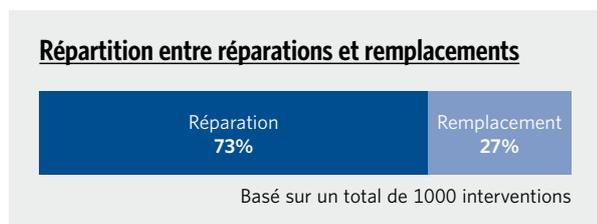
des matériaux. Par exemple, dans le cadre de travaux au Chemin de l'Ochettaz 5 à Saint-Sulpice (VD), le démontage de la charpente a été planifié afin de débiter le bois et de le réemployer pour des balustrades.

Dans les nouvelles constructions, lorsque c'est économiquement possible, les préfabriqués sont privilégiés afin de réduire l'énergie grise de la fabrication, puis favoriser une éventuelle déconstruction à terme. Cette méthode des préfabriqués est notamment plus avantageuse en réduisant le besoin en entretien et avec un cycle de vie plus long.

De plus, Realstone œuvre en faveur de l'économie circulaire dans sa gestion de l'électroménager en privilégiant la réparation lorsque cela est possible.

Réparations d'appareils électroménagers

Notre taux de réparation moyen est de 73% sur un total de plus de 1000 réparations. Nous avons pu obtenir ces chiffres précis suite à notre demande auprès de l'entreprise SIBIR, seule à procéder à des réparations multimarques. Ces réparations permettent d'éviter le gaspillage, l'engorgement des déchetteries et la surconsommation.



Inclusion de la biodiversité

La préservation de la biodiversité est un facteur clé du développement durable selon l'ODD 15. En quelques décennies, de nombreux biotopes tels que les berges arborées des ruisseaux, les prairies maigres, les haies et les bosquets, susceptibles d'abriter des espèces rares ou fragiles, ont disparu. Or, ils jouent un rôle indéniable dans la diversité des espèces.

Bien que les immeubles de nos fonds soient principalement situés en milieu urbain, nous incluons la biodiversité dans chacun de nos projets, car nous considérons que le bien-être de nos locataires passe également par un contact direct avec la biodiversité, ce qui participe grandement à la qualité de leurs logements. Nous préservons les essences d'arbres déjà présentes et proposons des surfaces de compensation écologique afin de lutter, à notre niveau, contre le recul de la diversité des espèces animales et végétales.

- Dans le quartier de Sommerrain à Ostermundigen (BE), nous avons préservé un étang, habitat naturel pour une population de grenouilles.
- A Horgen Oberdorf (ZH), nous avons porté une atten-

tion particulière à revégétaliser les deux cours d'eau traversant la parcelle.

- A l'Avenue Victor-Ruffy 75 à Lausanne, projet en planification, un effort important est mis sur la végétalisation autour de la construction afin de favoriser la perméabilisation de la parcelle. Sur une 1'500 m², 700 m² seront revégétalisés.
- A Gland, la zone de la Ballastière (site VD 232), est un biotope d'importance nationale pour la reproduction des batraciens dont la protection a été intégrée dans le plan de quartier.

Déchets

Une bonne gestion des déchets de chantier nécessite de planifier leur élimination avant le début des opérations. Il s'agit d'estimer les quantités de déchets attendus, des équipements de tri adéquats sur le chantier et les transports nécessaires vers les centres de traitement spécifiques.

A cet effet, depuis 2021, les données concernant le type, la quantité et la chronologie des déchets sont désormais collectées dans le formulaire [QP71](#). Grâce aux informations ainsi réunies, nous pourrions dorénavant vérifier la bonne gestion de nos déchets de chantier et favoriser leur potentielle revalorisation.

Eau

L'eau est une ressource précieuse et essentielle à la vie. Pour veiller à une utilisation réfléchie et parcimonieuse de l'eau, Realstone participe à des programmes cantonaux visant par exemple à créer des systèmes de récupération des eaux de pluie pour irriguer les jardins. C'est ce qui a été fait dans les immeubles de la Route des Arseaux 6,8,10 à Fribourg.

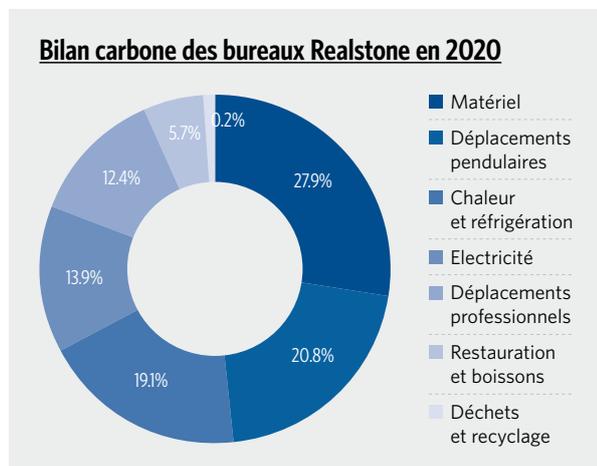
A Horgen Oberdorf (ZH), deux cours d'eau ont été revégétalisés

De plus, les programmes Equiwatt (SiL) et Eco21 (SIG) auxquels nous participons comprennent également un volet consacré à économiser l'eau, notamment en installant des réducteurs de débit et en sensibilisant les locataires aux gestes éco-responsables. Plus de 15'000 m³ d'eau ont ainsi été économisés chaque année depuis 2019. Grâce aux nouvelles actions menées en 2021, ce sont désormais 47'000 m³ d'eau qui sont annuellement économisés, soit l'équivalent du volume de 19 piscines olympiques ou la consommation annuelle de 796 personnes vivant en Suisse (163 l/j, source: [SSIGE](#)).

Realstone, entreprise responsable

Réduction de l'empreinte carbone de nos bureaux

Le bilan carbone des bureaux de Realstone, réalisé par un mandataire externe, nous a permis d'analyser les éléments importants de notre empreinte carbone et ainsi de cibler nos actions à l'interne pour décarboner nos bureaux.



Transport - mobilité

Le transport et la mobilité représentent 33.2% de ce bilan carbone. Afin de réduire notre impact, les transports professionnels se font dorénavant uniquement en train ou en voiture roulant à l'hydrogène.

L'intégration dans le règlement interne de la possibilité d'effectuer une à deux journées de télétravail par semaine permet également la réduction des trajets pendulaires de plus de 20%. Certains de nos collaborateurs

L'intégration dans le règlement interne de la possibilité d'effectuer une à deux journées de télétravail par semaine permet également la réduction des trajets pendulaires de plus de 20%

s'organisent et privilégient le covoiturage. Fin 2021, nous avons installé deux bornes de recharge pour voiture électrique sur les places de parc de nos bureaux de Lausanne. Il s'agit d'une charge lente afin de ménager les charges électriques du réseau. Cette action est complémentaire à l'utilisation de véhicules à hydrogène déjà adoptée par Realstone en janvier 2021. Un plan de mobilité interne est actuellement à l'étude pour favoriser l'utilisation des transports en commun par les collaborateurs pour leurs trajets pendulaires.

Chauffage

Le chauffage à distance est une source de chaleur efficace également utilisée dans notre parc immobilier.

Celui-ci est présent dans 28% de nos immeubles. Nos nouveaux projets de construction et ceux en planification utilisent également la géothermie comme technologie de chauffage. Il nous paraît évident et essentiel de renforcer la part d'énergie renouvelable dans notre parc immobilier et de la faire croître très rapidement pour la durabilité de nos fonds.

Nous avons réduit la surface de nos bureaux de Genève et de Zurich, par des sous-locations et le partage des bureaux. Cela nous a permis de réduire l'énergie utilisée pour le chauffage de nos bureaux. Ceux de Lausanne utilisent le chauffage à distance dont l'énergie, Nativa, est produite par les Services Industriels de la ville de Lausanne. Cette énergie est composée à 100% d'énergie renouvelable et contient 10% d'énergie produite localement. Lors du renouvellement du contrat en 2023, Il sera demandé un type d'énergie Nativa Plus, 100% écologique et produite dans l'agglomération Lausannoise.

Zéro papier

Nous incitons nos collaborateurs à imprimer le moins possible. Si les impressions étaient 183'547 en 2020, elles ont été réduites de 45% en une année, arrivant à 99'699 (21'177 noir/blanc et 78'522 en couleur). Une bannette de collecte du papier est mise à disposition à côté de chaque imprimante pour favoriser le recyclage.

Déchets

Un poste de collecte destiné au tri sélectif (verre, aluminium, papier, PET, compost) a été installé dans la cuisine des locaux Realstone de Lausanne. Dans les bureaux, nous avons remplacé les poubelles individuelles par une poubelle centralisée. Cela permettra d'éviter la consommation annuelle de 4'600 sacs poubelles en plastique et d'optimiser le temps de collecte du service de nettoyage tout en améliorant leurs conditions de travail. Notre démarche vise à impliquer et responsabiliser concrètement les collaborateurs et faire vivre notre stratégie de durabilité dans la vie quotidienne du bureau.



Responsabilité sociale

A l'écoute des locataires

Dans une vision globale et durable de l'immobilier, les locataires jouent un rôle essentiel. Leurs attentes en termes de bien-être et de transition énergétique doivent être prises en compte. C'est pourquoi, même si la gestion opérationnelle des immeubles est confiée à différentes régies, Realstone a décidé d'aller à la rencontre des habitants en réalisant un sondage en 2021.

Sur 4'000 ménages sondés, près de 600 ont pris le temps de répondre en ajoutant plus de 300 précieux commentaires, remarques et propositions. D'une part, le sondage a relevé le degré de satisfaction globalement bon des locataires envers les régies. Celles-ci seront informées des points à améliorer. D'autre part, notre démarche - qui sera renouvelée en 2023 - permet une meilleure lisibilité quant aux futures actions à entreprendre.

Il en ressort que les habitants des immeubles de Realstone sont particulièrement sensibles aux aspects environnementaux et sociaux de l'endroit où ils vivent. Ces préoccupations s'accordent parfaitement avec les objectifs de durabilité poursuivis par Realstone et les résultats de ce sondage intégreront un plan d'actions concrètes sur les cinq prochaines années selon plusieurs axes en complément de la rénovation programmée du parc immobilier et des mesures déjà mises en place (Equiwatt, éco21, etc).

Les locataires ont également relevé l'importance des liens sociaux entre habitants. Pour Realstone, il est fondamental d'offrir des conditions qui permettent le «bien vivre ensemble» et le développement de bonnes relations de voisinage. C'est pourquoi plusieurs projets sont à l'étude ou en cours de réalisation, à l'instar de ce qui a été mis en place en 2021 dans le quartier de Sébeillon (Avenue de Sévelin 13A-E) à Lausanne et décrit ci-après.

Quartier de Sébeillon à Lausanne

En réponse à son engagement pour des villes et des communautés durables (ODD 11), Realstone a lancé une démarche consultative auprès des habitants de son quartier de Sébeillon (Avenue de Sévelin 13A-E) à Lausanne. Cette initiative a été menée avec l'expertise d'[Enoki](#) (start-up spécialisée dans la durabilité des villes) et de [Graines de Ville](#) (entreprise active dans la promotion, la sensibilisation et le soutien aux projets de

nature et d'agriculture en ville). Elle a d'abord permis de réunir 20 volontaires autour de la création d'un potager partagé en juin 2021. Elle a ensuite donné naissance à une association des habitantes et habitants du quartier, dont le comité se compose de 4 femmes, 3 hommes et d'un représentant des enfants. Enfin, des projets comme un compost commun, une pompe à vélo en libre-service, une fête des voisins, une soirée d'Halloween et même un marché hebdomadaire sont en cours. Toutes ces initiatives, soutenues financièrement par Realstone, visent à créer un dynamisme et un échange intergénérationnel dans le quartier.

Un focus sur nos collaborateurs

Notre objectif est de favoriser le développement professionnel et personnel de nos collaborateurs en plus de leur offrir le meilleur environnement de travail, afin qu'ils se sentent accueillis et respectés et puissent se consacrer au perfectionnement de leurs compétences et de leur potentiel.

Notre stratégie est basée sur la confiance en nos collaborateurs qui, réunis autour de nos valeurs et des objectifs fixés de manière concertée, donnent le meilleur d'eux-mêmes lorsqu'ils se sentent responsabilisés. Nous leur donnons les moyens et la flexibilité nécessaires afin de développer leur plein potentiel professionnel. Cela passe également par la possibilité d'effectuer une à deux journées de télétravail par semaine.

Entreprise bilingue avec des bureaux à Lausanne, Genève et Zurich, Realstone emploie des collaborateurs aux origines culturelles variées. Ainsi, on retrouve 9 nationalités différentes parmi l'effectif et autant de langues parlées, dont le français, l'allemand, l'italien et l'espagnol sont les principales.

Considérant que la complémentarité de ses collaborateurs est une force, Realstone favorise la diversité des profils et des parcours professionnels ainsi qu'une représentation dans la mesure du possible paritaire entre hommes et femmes. De plus, notre règlement du personnel comprend des points dédiés aux questions de discrimination et de harcèlement.

Un lieu de travail sous le signe du bien-être

Soucieuse autant de veiller à la santé et à la sécurité au travail que de créer une ambiance propice aux échanges

humains, Realstone met un point d'honneur à offrir un lieu de travail de grande qualité à ses collaborateurs. Ainsi, les bureaux de Lausanne, Zurich et Genève bénéficient tous d'excellentes conditions de luminosité, d'un accès direct aux transports publics et de nombreux éléments de confort.

En 2020, les locaux de Lausanne ont été entièrement réaménagés sous le prisme de la durabilité afin de garantir la sérénité et le confort mais aussi de faciliter la transversalité et la coopération. Un système de places de travail «flex-desk» a été mis en place, permettant aux collaborateurs de choisir parmi différents types de postes ergonomiques (assis, debout, zones de silence) l'endroit le plus propice pour effectuer leur tâche du moment. Différentes zones de réunion, discussion ou détente ont été créées, tout comme une nouvelle cafétéria spacieuse avec sa vue panoramique sur le lac Léman et les Alpes ainsi que sa grande terrasse réaménagée. Une salle d'allaitement a également été aménagée.

Sur nos trois sites, les collaborateurs ont à disposition gratuitement des fruits frais, du café moulu de qualité, une vaste sélection de thés, des confitures et autres produits. Hormis durant les périodes obligatoires de télétravail liées à la pandémie de Covid-19, un lunch convivial est offert chaque semaine. Les bureaux de Lausanne et de Zurich disposent d'une cuisine équipée pour qui voudrait se préparer à manger ainsi que de vestiaires et de douches pour celles et ceux qui profitent de leur pause de midi pour faire du sport. Des cours de tennis sont notamment offerts.

Toutes ces mesures permettent un travail dans un climat de bien-être et donnent un élan positif aux équipes. Celui-ci qui s'est également ressenti lors des périodes de télétravail obligatoire dues à la pandémie de Covid-19, durant lesquelles les collaborateurs ont démontré beaucoup de solidarité malgré la distance. Leur joie de revenir au bureau était palpable.

Formation et développement des compétences

Accompagner nos collaborateurs dans la mise à jour et

l'acquisition de connaissances influence positivement la capacité d'innovation et la compétitivité de notre entreprise, tout comme la faculté de s'adapter aux nouvelles méthodes et techniques de travail.

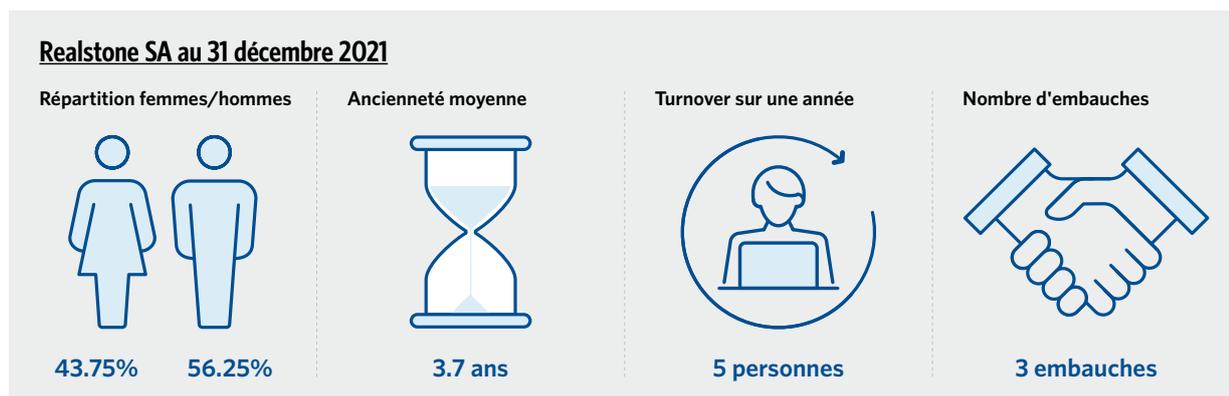
Si la formation continue a toujours été soutenue au sein de Realstone et plusieurs cours proposés chaque année (notamment de langue, d'outils de bureautique ou de connaissances métiers), un catalogue offrant un large éventail de formations a été formalisé en 2021. En parallèle, les collaborateurs sont invités à proposer d'autres formations en fonction de leurs besoins spécifiques. Un règlement de formation permet la transparence du processus de demande.

Selon les chiffres de l'Office fédéral de la statistique, Realstone se positionne parmi les entreprises suisses ayant un engagement fort dans la formation continue de ses employés. En effet, ses dépenses en la matière sont nettement supérieures à la moyenne suisse, qui est de 0.8% des dépenses totales. En 2021, 75% des collaborateurs ont bénéficié d'une formation d'une durée moyenne de 3 jours.

Nous avons également mis en place une formation Management et Leadership afin que nos managers maîtrisent l'ensemble des outils et leviers leur permettant de prendre les décisions les plus objectives et efficaces possibles, notamment dans la gestion de leurs équipes. Le lien entre managers et collaborateurs étant très important, 100% des collaborateurs ont participé à leurs entretiens semestriels en présence de leur manager direct.

Sondage collaborateurs

Afin d'être à l'écoute des besoins de nos collaborateurs et de mesurer leur satisfaction de manière transparente et impartiale, nous avons mandaté l'institut de conseil indépendant «[Great Place to Work](#)» pour réaliser un sondage au premier trimestre 2021. Les résultats qui ressortent de cette enquête sont positifs. Le taux de participation de 83% est très satisfaisant malgré le Covid-19 et la fusion de décembre 2020. Parmi les points principaux de ce sondage, il ressort que 77% des collaborateurs



éprouvent de la fierté envers Realstone. Cet élément est renforcé par le fait que 88% sont prêts à fournir un effort supplémentaire pour finaliser les dossiers en cas de besoin, illustrant parfaitement leur attachement aux valeurs de l'entreprise : précision, esprit d'équipe et excellence. Avec l'ambition de se confirmer comme un endroit où il fait bon vivre et travailler, Realstone réitérera cette démarche tous les 2 ans afin de favoriser la prise de parole libre des collaborateurs.

Une équipe soudée

L'esprit d'équipe, l'une des trois valeurs de Realstone, se reflète également dans les activités extra-professionnelles organisées tant par l'entreprise que par les collaborateurs eux-mêmes. Ainsi, nous mettons sur pied plusieurs moments de team-building durant toute l'année, même si cela a été rendu plus difficile avec le télétravail dû à l'épidémie de Covid-19. A la belle saison, une journée avec des activités en plein air et aquatiques a réuni tous les collaborateurs. Certains d'entre eux se sont également retrouvés été comme hiver pour plusieurs sorties en montagne où ils ont pu parfois sortir de leur zone de confort pour renforcer leur solidarité. D'autres s'investissent ensemble durant leur temps libre pour soutenir le projet caritatif Léman hope.

Jouer en équipe avec nos parties prenantes élargies

«Best practices»

Lors de tables rondes durant divers salons professionnels (RENT'21, IMMO'21, Wüest Academy), lors de discussions au sein de l'association COPTIS, dans le cadre du partenariat Aurora (cf. plus haut) et comme avec l'ensemble de nos parties prenantes, nous partageons notre expérience et expliquons les solutions concrètes mises en place en matière de développement durable. En effet, nous pensons que la mise en commun des bonnes pratiques nous permet de continuer à progresser tout en influençant positivement notre écosystème.

Soutien culturel

Au cours de l'année 2021, nous avons répondu positivement à des demandes de mettre gratuitement des espaces à disposition pour des manifestations culturelles. Nous avons ainsi prêté un terrain autour de nos immeubles de l'Avenue Jean-Marie Musy 1-3 à Fribourg pour accueillir l'une des étapes du projet socioculturel itinérant «Charrettes!», porté par les associations REPER et Espace-Temps, qui privilégie l'inclusion, l'expérimentation et la citoyenneté. Toujours à Fribourg, une artiste locale a pu bénéficier gratuitement d'un espace dans nos immeubles de la Route des Arsenaux 6-8-10 afin d'y tenir une exposition temporaire.

Léman hope

En lien avec sa sensibilité sociale, Realstone s'implique humainement et financièrement dans le soutien de Léman hope depuis ses débuts en 2020. Ce projet caritatif mené par la Chiki Foundation emmène des jeunes en rémission du cancer pour des croisières de 4 jours sur le lac Léman à bord de voiliers de plaisance afin de les aider à regagner confiance en eux et à se projeter vers l'avenir avec espoir et optimisme. Ces croisières sont une passerelle entre le traitement médical et un avenir actif, une aventure humaine et vélique où se retrouvent les valeurs d'amitié, de courage, de partage et de générosité. Les bienfaits d'une telle expérience sont cliniquement prouvés et les médecins du service d'oncologie pédiatrique du Centre hospitalier universitaire vaudois (CHUV) soutiennent le projet, tout comme l'ARFEC (Association Romande des Familles d'Enfants atteints d'un Cancer). Après les 8 enfants qui ont participé à la première édition, ils étaient 24 en 2021. En 2022, Léman hope prévoit d'élargir son projet à la Suisse alémanique avec des croisières sur le lac de Zurich et d'emmener au total 48 jeunes à bord. Sponsor historique de l'écurie de voile sportive Realteam Sailing, Realstone a décidé en 2021 d'offrir la visibilité des voiles du bateau à Léman hope afin de mieux se faire connaître.



Responsabilité économique

Gouvernance et responsabilité économique

Nous travaillons dans un environnement fortement réglementé. En tant qu'entité ayant pour but la création, l'administration, la direction et la gestion de placements collectif de capitaux et autres fortunes collectives au sens de l'art. 33 al. 4 LEFIN, nous sommes soumis aux exigences découlant de cette législation ainsi que de son ordonnance, à la loi sur les placements collectifs de capitaux et à ses ordonnances d'application ainsi qu'aux prescriptions de la [FINMA](#), autorité fédérale de surveillance des marchés financiers. De plus, nous sommes affiliés à l'Asset Management Association Switzerland ([AMAS](#), ex-SFAMA) qui établit les règles d'autorégulation à adopter, notamment contre la fraude et la corruption.

Investissement responsable

La responsabilité est au cœur de notre politique de placement. A titre de direction de fonds, la responsabilité de Realstone est de protéger à moyen et à long terme les intérêts des détenteurs de parts de ses fonds, tout en visant à faire fructifier leur capital au moyen d'investissements dans des immeubles attractifs pour les loca-

taires. Guidés par la satisfaction des habitants de nos immeubles, nous avons la conviction profonde que la prise en compte de facteurs ESG dans la gestion du parc immobilier est créatrice de valeur.

Planification à long terme

La stratégie de gestion immobilière des fonds de Realstone est active. Elle est basée sur une planification à long terme des investissements dans le but de considérer l'ensemble du cycle de vie des immeubles. Nous distinguons les projets de rénovations d'immeubles anciens des projets de construction de logements neufs. Tous deux ont pour but de continuellement valoriser et améliorer la qualité de notre parc immobilier.

Les rénovations d'immeubles anciens sont réfléchies globalement dans le but d'améliorer leur efficacité énergétique. Cela implique de façon presque systématique le renforcement de l'isolation du bâtiment, la pose de panneaux photovoltaïques et le remplacement du système de chauffage. Les dépenses engendrées ne se rentabilisent souvent que sur le long terme. Ce sont en revanche

Evaluation des risques ESG

● faible ● moyen ● élevé

	Descriptif	Probabilité d'occurrence	Ampleur	Risques bruts
Risques environnementaux	Hausse des phénomènes météorologiques extrêmes	● élevé	● moyen	● élevé
	Perte et érosion de la biodiversité	● faible	● faible	● faible
	Raréfaction des ressources et évolution des disponibilités des matières premières	● moyen	● moyen	● moyen
Risques sociaux	Risques géopolitiques et évolution socio-culturelle <small>Population croissante, inégalités, étalement urbain, changements des attentes et besoins</small>	● moyen	● moyen	● moyen
	Augmentation des attentes des locataires en terme de santé et sécurité	● faible	● faible	● faible
Risques économiques et de gouvernance	Hausse de la taxonomie et évolution des normes plus contraignantes	● élevé	● moyen	● élevé
	Réduction des incitations et subventions disponibles	● moyen	● faible	● faible
	Évolution stratégique et économique de l'offre concurrente	● faible	● faible	● faible
	Hausse du risque réputationnel et compliance	● élevé	● élevé	● élevé

Nous avons évalué la probabilité d'occurrence de chaque risque sur les 2 prochaines années et leur ampleur en considérant les impacts financiers, réputationnels et liés à la surveillance prudentielle. Les risques bruts sont ainsi la résultante de ces deux facteurs.



des économies pour nos locataires qui bénéficient de charges d'habitation réduites de manière durable.

Les investissements planifiés dans le cadre de la construction de nouveaux logements, leurs rénovations ou la surélévation d'immeubles sont guidés par une ap-

Les risques liés à l'ESG sont des risques de transition et physiques récurrents

proche systématique d'amélioration du confort des locataires. Pour cela nous procédons à des études sociologiques et environnementales afin d'aligner la qualité des projets aux attentes des futurs locataires et du voisinage. L'efficacité énergétique des logements neufs contribue naturellement au confort d'habitation de manière positive. L'enjeu pour les équipes consiste à trouver le juste prix de location qui permette la location aisée dès la livraison des appartements et de garantir ainsi une absorption rapide sur le marché.

Pour la construction, le choix des matériaux est encadré par notre département Développement qui privilégie des matériaux durables en provenance de Suisse. La prise en compte des coûts d'exploitation de l'immeuble sont éga-

lement analysés lors du choix des matériaux avec pour objectif de les réduire au minimum dans la phase d'exploitation.

Lors de la démolition, les matériaux qui peuvent être recyclés sont revendus ou réutilisés dans la mesure du possible. Les nouveaux immeubles sont généralement construits dans le respect des règles Minergie. Notre approche est exigeante car elle tient compte de nombreuses restrictions. Elle nous oblige à être innovant pour offrir les meilleures prestations possibles aux locataires.

Gestion des risques

Notre responsable dédiée au Risk Management, Compliance & Legal veille à la bonne application des lois et des réglementations auxquelles nous sommes soumis. Elle contribue de manière proactive à la réduction des risques inhérents à toutes nos activités de gestion de véhicules de placements collectifs de capitaux et anticipe rigoureusement les conflits d'intérêts potentiels.

Nous bénéficions par ailleurs du support extérieur d'une partie tierce, experte, autonome et indépendante, à qui nous confions la surveillance des risques spécifiques. Tout ce qui précède contribue à une gestion en toute éthique, en toute intégrité et en totale conformité.

04

Conclusion



Une stratégie pour créer de l'adhésion

Une gouvernance responsable et des actions concrètes dont l'efficacité est mesurée régulièrement: c'est de cette manière, et en accord avec sa philosophie Real Impact, que Realstone entend honorer ses engagements en matière de développement durable afin de pérenniser ses activités immobilières et financières. Pour mener à bien ces objectifs ambitieux mais nécessaires, il est primordial d'expliquer notre démarche et notre stratégie EESG à nos diverses parties prenantes afin qu'elles en saisissent les enjeux, y adhèrent et y participent pleinement.

Cela commence déjà en interne, en montrant à nos équipes que les résultats présentés dans le présent Rapport de durabilité sont le fruit de leur travail quotidien et qu'ils peuvent être fiers de leur implication. Cela se poursuit également en influençant l'ensemble de notre écosystème, de nos locataires à nos investisseurs, en passant par nos mandataires, nos fournisseurs, les pouvoirs publics et même nos concurrents.

Il est évident que certaines mesures, notamment sortir complètement du fossile, vont prendre du temps, qu'elles requièrent une planification et une réflexion «out of the box» pour faire bouger les lignes afin de trouver un nouvel équilibre économique, environnemental et social, en accord avec les intérêts de toutes les parties prenantes. Il y aura peut-être parfois des réticences, voire de la résistance. Mais c'est en expliquant de manière transparente et avec des résultats mesurables que nous réussirons à convaincre.

Notre stratégie est claire. Notre plan d'action est défini. Nos objectifs sont fixés. Nos mesures sont concrètes. En 2022, Realstone continuera d'agir de manière responsable et durable, en donnant du sens à chacune de ses actions afin d'avoir un impact réel.

Rendez-vous dans un an pour notre prochain Rapport de durabilité.

Mentions légales

Impressum

Editeur et responsable de publication

Realstone SA
Sustainability Management
[Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne](#)
T [+41 58 262 00 00](#)
info@realstone.ch
www.realstone.ch

Rédaction

Camille Crittin, Arian Lemal, Mirko Martino

Crédits photos

Adobe Stock, Yannic Bartolozzi, Jeremy Bierer, Andre Bernet, Graines de Ville (Sonia Vieira), REPER Fribourg, Realstone (Mirko Martino)

Layout, production et photolitho

[KOMUNIK](#)

Impression

Le présent document n'est pas imprimé — en adéquation avec notre démarche *Zéro papier* en page 20 — et n'est disponible qu'au format PDF.

Informations importantes

En parlant de Real Impact, il n'est pas fait référence à de l'impact investing, comme défini notamment dans les recommandations de l'AMAS et de la SSF, mais bien à notre philosophie d'entreprise qui consiste à agir de manière responsable et durable en donnant du sens à chacune de nos actions, comme celles décrites dans le présent Rapport de durabilité.

Le genre masculin est utilisé relativement à toute personne physique aux seules fins de simplicité stylistique. L'utilisation du genre masculin est purement formelle et indique aussi bien le genre féminin que masculin.

Ces documents et leurs éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Les performances historiques des fonds de placement ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Les informations contenues sur les sites web ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. La publication de documents hors de Suisse peut être soumise à certaines restrictions.

realstone.ch