

REAL IMPACT

Rapport de durabilité 2020



REALSTONE



Sommaire

	Introduction	4
1	Message du Conseil d'administration	5
2	À propos de nous	6
3	Chiffres clés	7
4	Une gouvernance responsable: la clé du succès	8 - 14
4.1	Approche durable intégrée	
4.2	<i>Real Impact</i> , une culture d'entreprise	
4.3	Éthique, intégrité et conformité	
4.4	Parties prenantes	
5	Responsabilité environnementale	15 - 22
5.1	Réduction de l'empreinte carbone	
5.2	Réduction des consommables: eau et électricité	
5.3	Étude de cas: Horgen Oberdorf	
5.4	Construction responsable	
5.5	Biodiversité	
6	Responsabilité sociale	23 - 26
6.1	Focus sur les collaborateurs	
6.2	Gestion en période de pandémie	
6.3	Focus sur les locataires	
7	Responsabilité économique	27 - 29
7.1	Une philosophie d'investissement responsable	
7.2	Une approche d'achat intégrale	
7.3	Une planification à long terme	
7.4	La gestion des risques	
	Conclusion	31

Introduction

«Nous devons à la fois répondre à des défis sociétaux et offrir des rendements adéquats à nos investisseurs. Vouloir réaliser l'un sans l'autre procède de l'utopie.»

Esteban Garcia, fondateur de Realstone, 15 juillet 2013

En tant que Direction de fonds de placement immobilier responsable, Realstone applique des principes de développement durable dans la gestion de ses fonds depuis plus de dix ans.

Véritable modèle en la matière depuis sa création en 2010, Realstone Development Fund (RDF) a été pensé dans l'optique de préserver les ressources de la planète tout en favorisant la mixité sociale de ses habitants et le dialogue intergénérationnel, éléments importants du développement durable. Depuis, nous avons également appliqué ces principes aux autres fonds.

Depuis plusieurs années, Realstone a mis en place une surveillance de la performance énergétique de l'ensemble du parc immobilier de ses différents fonds. Cette analyse permet d'identifier les immeubles présentant un fort potentiel d'amélioration afin de planifier les investissements destinés à corriger leur efficacité énergétique.

Avec l'adhésion au Pacte mondial de l'ONU ou encore le lancement des démarches pour la certification GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), l'année 2020 marque un renforcement des engagements de Realstone. Ce rapport de durabilité présente donc le travail accompli en une année ainsi que les objectifs à venir.

1 Message du Conseil d'administration

Realstone, un acteur de l'immobilier responsable et ambitieux

Chers Investisseurs, Locataires et Collaborateurs,

La pandémie qui a frappé la planète en 2020 a rappelé que le monde s'inscrit dans une période de changements. Celle-ci est marquée par le dérèglement climatique et la croissance démographique, deux défis qui ont une incidence directe sur les entreprises et leur fonctionnement.

Avoir conscience de ses propres responsabilités environnementales et sociales afin d'agir en conséquence fait partie intégrante de la culture d'entreprise de Realstone. Et nous savons que l'immobilier est un secteur économique très polluant. C'est pourquoi, afin de réduire notre impact sur l'environnement, notre société s'est toujours distinguée par son implication dans des projets innovants en faveur des économies d'énergie et de la réduction des émissions de CO₂ du parc immobilier de ses fonds mais aussi par l'importance qu'elle donne au «bien vivre ensemble».

En 2020, Realstone a renforcé les aspects environnementaux et sociaux de ses mécanismes de gouvernance. Ceux-ci embrassent

une philosophie forte: la durabilité, comme en témoigne l'adhésion au Pacte mondial des Nations Unies ou les démarches entreprises pour la certification GRESB. En plus d'atteindre ses propres objectifs en matière de durabilité, notre entreprise souhaite également influencer l'ensemble de son écosystème et continuer à innover pour accélérer la transition énergétique. Nous voulons être un acteur du changement.

Déterminée à tout mettre en œuvre pour concilier au mieux les attentes et les besoins de ses locataires avec ceux des investisseurs, Realstone a aussi souhaité mettre au cœur de sa politique de ressources humaines le bien-être de ses collaborateurs, l'équité et la diversité.

Construire l'avenir de manière responsable repose sur une démarche proactive et durable. Le changement n'est possible qu'en mettant en commun nos talents, nos connaissances et nos savoir-faire. Et c'est pourquoi Realstone veut avoir un impact réel, Real Impact.

«Real Impact, c'est agir de manière responsable et durable, en donnant du sens à chacune de nos actions.»



Yann Wermeille
Président



Yvan Schmidt
Vice-Président



Esteban Garcia
Administrateur

2 À propos de nous

60 ans

d'expertise
immobilière

3

produits de
placement
immobilier

CHF **3.45**
milliards
de fonds sous
gestion

Un des fonds
immobiliers
suisses les
plus anciens:
Solvalor 61

Plus de
300
immeubles
en Suisse

Stratégie
durable
diversifiée,
focalisée sur
**l'immobilier
résidentiel**

3 Chiffres clés

6

nationalités différentes
au sein de Realstone

55%

de femmes au sein de
l'effectif de Realstone

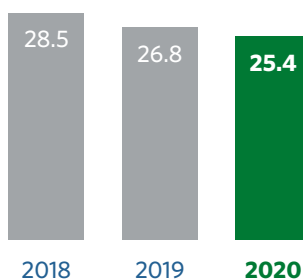
Pacte UNGC

signature mars 2020



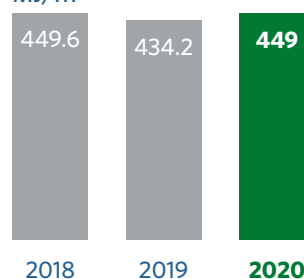
Emissions de CO2

kg/m²



Indice de dépense de chaleur (IDC)

MJ/m²



14941

tonnes de CO2: c'est le
bilan carbone de notre
parc immobilier en 2020

-5.1%

réduction des émissions de
CO2 entre 2019 et 2020

-20

tonnes de CO2 émises
en moins sur les
trajets pendulaires des
collaborateurs en 2020

20

kg/m² de CO2 pour
l'ensemble de notre parc
immobilier: c'est notre
objectif pour 2031

5

bornes de recharge pour
véhicules électriques
disponibles dans
nos immeubles

136

appartements ayant
bénéficié du programme
«SIG-éco21» en 2020

9

immeubles déjà
équipés de centrales
photovoltaïques

15

chantiers en cours,
engagés dans notre
charte de «Chantier
responsable»

4 Une gouvernance responsable: la clé du succès

4.1 Approche durable intégrée

**Intégrée à tous nos processus décisionnels,
la durabilité est au cœur de notre stratégie**

Realstone a adopté des nouveaux 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. Ils nous permettent également de mesurer notre performance afin de nous auto-évaluer et font partie intégrante de nos processus décisionnels.

*«Nous prôtons la collégialité avec
des décisions inclusives et des actions concertées.»*

Julian Reymond, CEO

En mars 2020, pour approfondir et renforcer notre engagement durable, nous avons adhéré au Pacte mondial des Nations Unies et à ses 17 Objectifs de Développement Durable (ODD). Parmi ceux-ci, notre société en a identifiés 9 sur lesquels elle peut avoir un impact réel à travers ses activités. Ils sont aujourd'hui inscrits à la Charte immobilière que nous remettons systématiquement à nos mandataires.

En contribuant activement à ces ODD, nous comptons influencer significativement le marché immobilier en matière de durabilité et œuvrer pour l'éveil des consciences sur la responsabilité climatique globale et sociale des acteurs du secteur de l'immobilier.

LE PACTE MONDIAL



Les 9 ODD que Realstone peut influencer

Environnement

Améliorer l'impact environnemental et valoriser le capital naturel



- Intégrer les énergies renouvelables dans les nouvelles constructions.
- Améliorer l'empreinte énergétique des immeubles grâce aux rénovations.
- Lorsque cela est possible, proposer aux locataires une électricité propre pour un prix inférieur à celui du marché, notamment grâce aux sociétés d'autoconsommation.



- Diminuer la production de déchets non triés sur les chantiers.
- Intégrer le concept d'économie circulaire.
- Sélectionner des fournisseurs responsables afin de réduire la consommation de ressources naturelles.



- S'engager pour réduire les émissions de CO₂ avec un objectif de 20 kg/m² pour 2031.
- Promouvoir la sensibilisation aux changements climatiques.



- Inclure, protéger et entretenir la biodiversité dans les projets immobiliers, notamment avec des surfaces végétalisées.

Social

Participer au bien être des locataires et à la fierté des collaborateurs



- Offrir un environnement de travail serein aux collaborateurs.
- Investir dans des rénovations de qualité pour satisfaire les locataires.



- Réduire l'impact environnemental négatif des villes.
- Renforcer l'urbanisation inclusive et la mixité sociale, notamment par un accès à des espaces verts, des espaces publics sûrs et des éco-quartiers.

Gouvernance

Contribuer économiquement à la société



- Offrir des conditions de travail adaptées.
- Promouvoir une croissance économique durable et partagée, le plein emploi productif et un travail décent pour tous.



- Développer de nouvelles infrastructures de qualité, durables et résilientes.
- Rénover le parc immobilier existant avec une vision à long terme.



- Encourager les partenaires à adopter des comportements durables et responsables.
- Développer de nouveaux partenariats pour soutenir les efforts en matière de durabilité.

Realstone s'est engagée dans un processus d'amélioration continue

La volonté de Realstone est d'agir de manière responsable et d'améliorer notre impact sur la planète. Cet objectif d'envergure, ambitieux, est mis en place au moyen d'objectifs à court, moyen et long termes.

Ces objectifs se traduisent par :

- la revue de nos processus internes dans le but d'être toujours plus efficaces,
- le développement des compétences de nos collaborateurs, tout en leur permettant de s'épanouir professionnellement,
- la récolte d'un feedback de la part de nos parties prenantes, c'est-à-dire nos collaborateurs, locataires et investisseurs.

Les résultats des actions menées sont communiqués de manière transparente, notamment au travers d'un rapport de durabilité publié chaque année.

Nous sommes également engagés dans un processus de certification durable, selon le référentiel international GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), toujours dans le même but : celui de minimiser notre impact sur la planète.

Horgen Oberdorf (ZH)



Étude de cas: Horgen Oberdorf (ZH)

Permettre de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être



- Pièces inondées de lumière par de grandes baies vitrées avec vue dégagée sur le lac, les montagnes et la forêt depuis chaque appartement.
- Aménagements utilisant des matériaux naturels et régionaux (bois et pierre) ou sans composés organiques volatiles nuisibles (carrelage, plâtre sculpté).

Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable



- Installations photovoltaïques sur chaque toit intégrées au design de la construction et munies d'un compteur intelligent pour chaque appartement.
- 95% de consommation propre (hors pompe à chaleur).
- Gare CFF à 100 mètres.
- 20% du parking réservé aux voitures électriques et potentiel d'extension.
- «Vélo-box» et station de réparation de vélo.

Développer des infrastructures de qualité et durables, rénover avec une vision à long terme



- Infrastructure de qualité favorisant le bien-être de l'être humain.
- Rénovation de la partie B «Fabrik», témoignage du passé pour les générations futures.
- Immeubles labellisés Minergie.
- Passerelle permettant un accès facilité à la gare

Contribuer à des villes et des établissements ouverts à toutes et tous, sûrs, résilients et durables



- Mélange de logements polyvalents pour différentes sortes de locataires avec différents types d'appartements, lofts, studios, etc.
- Pas d'effet d'îlot de chaleur grâce aux surfaces végétales entourant les bâtiments, aux toits végétalisés et aux matériaux écologiques.
- Mixité sociale répondant à la demande du marché de la région de Zurich.

Sélectionner des fournisseurs locaux et des produits durables en intégrant le concept d'économie circulaire



- Matériaux naturels et régionaux (bois et pierre) pour les aménagements.
- Réemploi des terres végétales sur le site.

Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions



- Utilisation de la chaleur résiduelle des serveurs du data-center informatique installé dans le bâtiment voisin pour chauffer l'eau sans CO₂.
- Construction préfabriquée en bois et réutilisation ultérieure de la structure neutre en CO₂ (plus de 100 ans d'utilisation possible).
- Utilisation de sondes géothermiques comme refroidissement naturel pendant les chaudes journées d'été.
- Construction émettant 10% de CO₂ de moins qu'une construction traditionnelle.

Inclure, protéger et entretenir la biodiversité



- Espaces verts pour la faune et la flore indigène.
- Végétalisation extensive des toits avec de la flore locale.
- Conservation et végétalisation de deux ruisseaux.

4.2 *Real Impact*, une culture d'entreprise

La durabilité, notre projet d'entreprise

Realstone a pris un engagement fort envers elle-même 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 à cet objectif.

«Real Impact, c'est agir de manière responsable et durable, en donnant du sens à chacune de nos actions.»

En 2020, elle pose les premiers jalons pour concrétiser son désir d'avenir et de changement avec le recrutement d'une ressource dédiée au développement durable. 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 dans la réalité 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 véritablement s'approprier et être porteur de ce grand projet d'entreprise.

Nous considérons l'intégration du développement durable comme une opportunité d'amélioration constante. Nos organes de gouvernance, qu'il s'agisse tant du Conseil d'administration que de la Direction, sont quant à eux les garants du succès de cette stratégie durable. Ils donnent les grands axes de travail, insufflent l'énergie nécessaire et exercent un contrôle sur les actions menées tout en surveillant leurs retombées qu'elles soient opérationnelles, économiques et financières, ou encore qui pourraient nuire à sa réputation.

La durabilité, notre culture au sein de l'entreprise

Régulièrement sollicités, les collaborateurs participent pleinement aux engagements pris par l'entreprise. Leur implication a permis d'affiner certains projets liés à notre volonté de positionner le locataire au centre de nos préoccupations ou encore à celle d'intégrer le concept d'économie circulaire avec le recyclage du béton par exemple.

Nous avons instauré une politique «zéro papier au bureau» conduisant nécessairement à une nouvelle gestion documentaire dont le fondement est la numérisation des documents.

Nous avons également mis en place un code de conduite éthique, qui est inséré à notre règlement d'entreprise. Nous pratiquons la politique de la «porte ouverte» pour favoriser le dialogue entre managers et collaborateurs.

4.3 Éthique, intégrité et conformité

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 collectifs 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) qui établit les règles d'autorégulation à adopter, notamment contre la fraude et la corruption.

Notre fonction Risk Management, Compliance & Legal anticipe, analyse et ajuste

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.

4.4 Parties prenantes

Pour construire une collaboration durable, nous mettons un point d'honneur à communiquer en toute transparence avec nos *stakeholders**

*Parties prenantes «Stakeholders»	Enjeux	Communication
Investisseurs	Rendement à risques limités	Directe et personnelle, roadshows, publications légales, marketing et financières régulières
Collaborateurs	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 un entretien d'évaluation intermédiaire, town-hall meetings
Mandataires, fournisseurs	Relation de partenariat sur une longue durée Respect des conditions de travail	Collaboration directe avec nos chefs de projets
Locataires	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
Pouvoirs publics, médias, ONG, associations ayant un certain pouvoir d'influence	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

Transformation d'un immeuble à la Route de Berne 2 à Lausanne

Dans le cadre de ses rénovations, Realstone s'attache à intégrer la durabilité.

D'une part, par l'assimilation de mesures à impact direct sur l'économie circulaire:

- Utilisation du bois dans le cadre de la surélévation
- Création de jardins en pavés-gazon
- Adjonction d'une rétention d'eau sur la toiture

D'autre part, par l'utilisation d'énergies renouvelables pour répondre aux défis climatiques:

- Intégration de panneaux photovoltaïques en toiture et en façade
- Installation d'une pompe à chaleur pour la surélévation
- Raccordement au chauffage à distance



Route de Berne 2, Lausanne (VD)



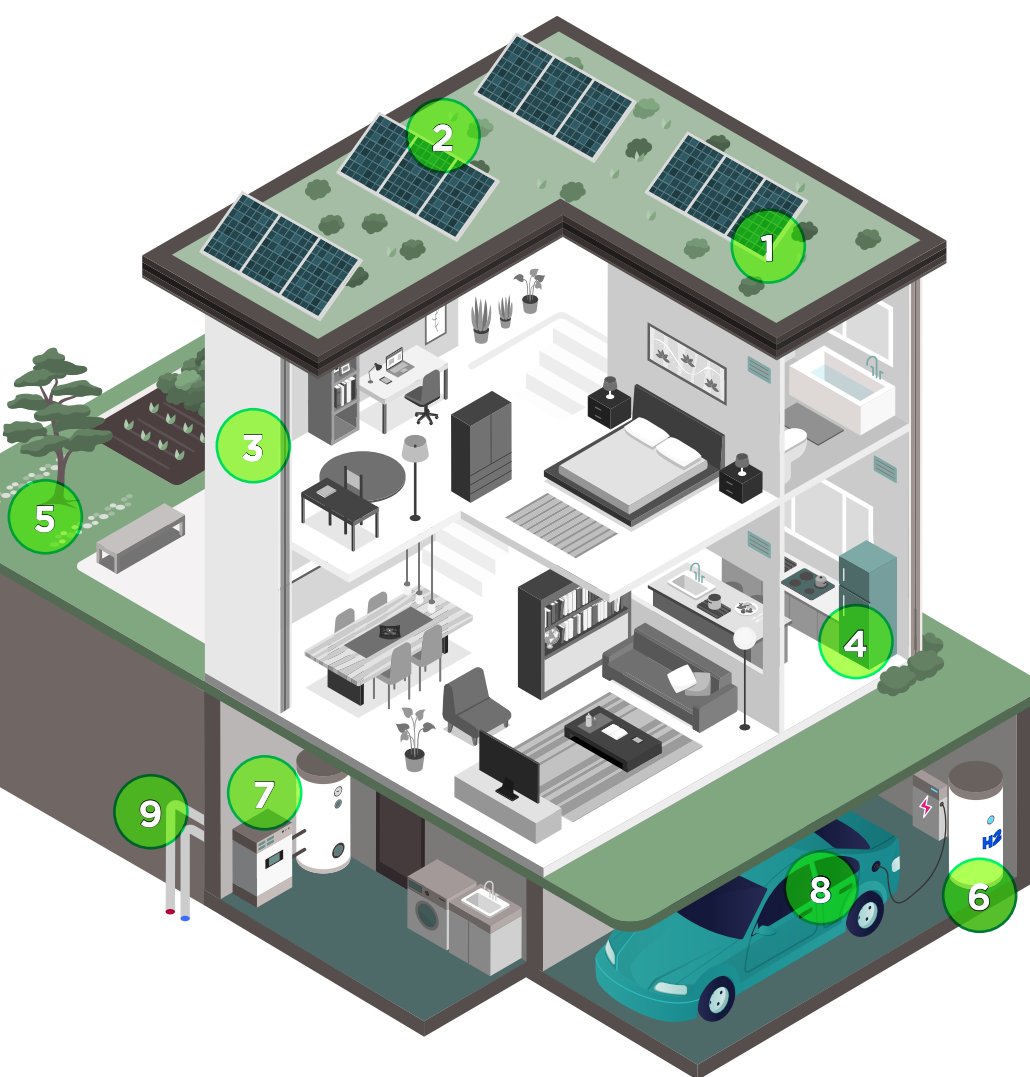
5 Responsabilité environnementale

5.1 Réduction de l'empreinte carbone

Atteindre 20 kg/m² de CO₂ par mètre carré: première étape vers la neutralité carbone

Nous voulons aller plus vite que les objectifs 2030 et 2050 fixés par la Confédération. Nous voulons diminuer de 23% les émissions de CO₂ de l'ensemble de notre parc immobilier par rapport à 2020 pour atteindre 20 kg/m² à l'horizon 2031.

Nous élaborons des plans d'investissements dans le but de rénover nos immeubles, réduire nos émissions de CO₂ et améliorer notre performance énergétique en mettant en action une ingénierie de pointe.



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

Les défis énergétiques de Realstone

Nous travaillons selon 3 axes d'investissements:

1. Maintenir et optimiser les immeubles existants
2. Investir dans la transition énergétique
3. Investir dans le photovoltaïque

Optimisation énergétique

Il s'agit là des actions à prendre rapidement, très facilement 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

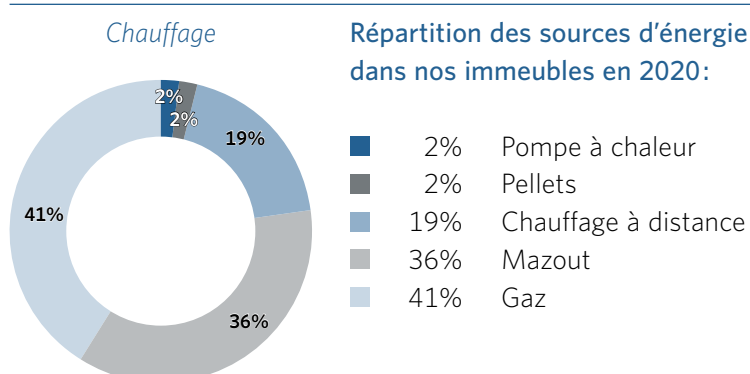
La transition énergétique implique des investissements importants sur l'immeuble dans le but d'améliorer son efficacité énergétique comme par exemple la rénovation de son enveloppe.

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.

Le chauffage à distance est une source de chaleur efficace également utilisée dans notre parc immobilier. Celui-ci est présent dans 19% 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.

Par ailleurs, nous avons créé un groupe de travail dont la vocation est de trouver les solutions et la méthodologie pour parvenir à réduire à zéro l'utilisation des énergies fossiles à moyen terme tout en maintenant la performance de nos fonds. Nous présenterons les résultats de ce travail dans le rapport de durabilité 2021.



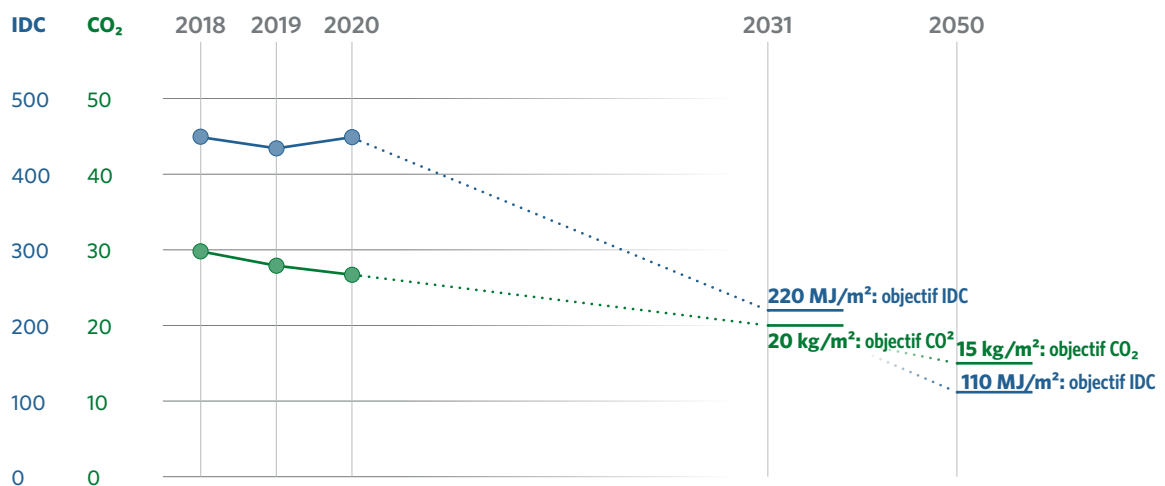
Évolution de l'efficacité énergétique (IDC) et de la propreté (CO₂) des parcs immobiliers sous gestion :

Émissions de CO₂ en [kg/m²]

CO ₂	2018	2019	2020	
Solvalor 61	30.8 ↘	29.48 ↘	27.6	C
RDF	13.69 ↘	13.25 ↘	12.8	B
RSP	29.67 ↘	27.51 ↘	26.45	C

Indice de dépense de chaleur [MJ/m²]

IDC	2018	2019	2020	
Solvalor 61	458 ↘	449 ↘	446	D
RDF	249 ↘	237 →	237	B
RSP	456 ↘	424 ↗	462	D



5.2 Réduction des consommables: eau et électricité

Notre volonté est de sensibiliser et de responsabiliser les locataires face à leur consommation énergétique

Dans toutes les nouvelles constructions, nous mettons à disposition des locataires des compteurs smart metering qui mesurent les flux énergétiques en volumes et en francs suisses, leur permettant de prendre conscience de l'impact énergétique de leur ménage.

Durant l'été 2020, en collaboration avec les Services industriels de Genève (SIG) et la régie Brollet, nous avons pris part au programme «SIG-éco21» qui vise à réduire de manière importante la consommation d'eau et d'électricité ainsi que les émissions de CO₂ grâce à l'installation d'un matériel efficient. Nous prenons en charge financièrement chez nos locataires le remplacement des ampoules à incandescence classique par des ampoules à LED, ainsi que l'installation d'aérateurs sur les mélangeurs d'eau et de pommeaux de douche à basse consommation.

Face au succès de la méthode, nous avons décidé d'entamer une démarche identique avec les Services Industriels de Lausanne (SIL) en participant au programme «Equiwatt» pour l'année 2021-2022 avec pour objectif 1900 appartements pris en charge.

12.3

Tonnes de CO₂ en moins par année pour les 136 appartements ayant bénéficié du programme écologement en 2020

5.3 Construction responsable

Nous avons une politique de «chantier responsable»

Notre politique, explicitée dans notre Charte immobilière, s'appuie sur une gestion environnementale, sociale et responsable des chantiers (gestion des eaux, réduction du bruit, pollution des sols, etc.) ainsi que sur le respect de la qualité de vie des riverains.

Nous utilisons des ressources renouvelables et mettons à profit les grands principes de l'économie circulaire et de l'écoconception dans nos activités de développement et de construction.

Lors des constructions, nous sélectionnons les matériaux les moins polluants et les plus durables pour réduire notre impact. Pour les surélévations, nous privilégions les préfabriqués et les ossatures en bois.

Lors des démolitions, nous réutilisons ou revendons les matériaux. Les déchets de béton sont notamment réutilisés dans les installations de chantier telles que les pistes d'accès et les décrotteurs, mais aussi sur des projets avoisinants. Le bois est broyé puis acheminé vers une fabrique de meubles. Les matériaux incinérables servent à produire de l'énergie et les métaux sont quant à eux fondus pour permettre leur réutilisation.

L'écoconception peut quant à elle être appliquée à des matériaux, à des éléments de construction, à l'ensemble d'un bâtiment, voire à un quartier tout entier, le tout sans affecter les fonctionnalités considérées.

Nous avons mis en place une liste de fournisseurs proposant des produits que nous classifions «éco-conçus» selon des critères de distance, de provenance et dont l'impact carbone est faible. Notre objectif pour 2021 est d'entamer une discussion avec nos mandataires afin de partager les bonnes pratiques de chacun et de fédérer les différents acteurs en créant une chaîne de valeurs engageantes et partagées. Cette démarche est d'ores et déjà en cours auprès de nos régies.

Parce que nous construisons pour 100 ans et que nous prenons en compte les générations futures, la qualité que nous offrons doit être excellente, irréprochable et exemplaire, et ce, à toutes les grandes étapes du cycle de vie des immeubles: de la phase de construction, à la phase de rénovation ou de démolition en vue d'une reconstruction, en passant par la phase d'habitation.

Av. Sainte-Luce 9, Lausanne (VD)



5.4 Inclusion de la biodiversité

Nous considérons que le bien-être de nos locataires dépend du contact direct avec la biodiversité qui participe grandement à la qualité de leurs logements

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 nos immeubles soient principalement situés en milieu urbain, nous incluons la biodiversité dans chacun de nos projets: 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.

Ainsi, nous avons intégré à nos plans de Sébeillon à Lausanne (VD) des allées végétalisées entre les bâtiments, nous avons procédé à Horgen Oberdorf (ZH) à la revégétalisation de deux ruisseaux et à la création de vastes espaces ombragés et nous avons pris soin de préserver l'habitat naturel des grenouilles, espèce protégée, à Gland (VD) et à Ostermundigen (BE).

Sébeillon, Lausanne (VD)



6 Responsabilité sociale

6.1 Focus sur les collaborateurs

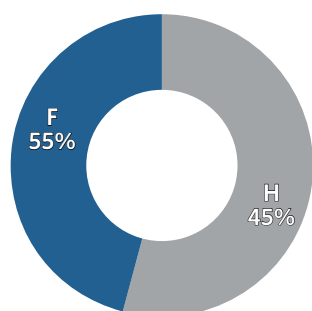
Intimement convaincu que la créativité vient principalement de ses collaborateurs, Realstone favorise la diversité des profils et des parcours professionnels

Nos pratiques internes sont revues régulièrement afin de créer le meilleur environnement de travail possible. Nous encourageons fortement le partage et les échanges d'idées pour en faire ressortir le meilleur et innover mais aussi pour favoriser les prises de conscience, identifier et faire grandir les talents.

Notre politique salariale s'appuie sur une structure équitable et transparente et nous faisons attention à respecter la parité homme-femme au sein des effectifs.

Nous veillons attentivement à ce que nos dirigeants et managers exercent un leadership bienveillant, à ce qu'ils disposent et maîtrisent l'ensemble des outils et leviers leur permettant de prendre les décisions les plus pertinentes, objectives et efficaces possibles.

Par ailleurs, nous encourageons et facilitons l'accès à la formation. Nous prenons toutes les mesures adéquates qui garantissent le maintien et le développement des connaissances et des compétences indispensables à nos métiers, ce qui participe à l'amélioration de la performance globale de l'entreprise et à l'épanouissement de notre personnel.



Nos effectifs en 2020

Femmes	21	55%
Hommes	17	45%

4.2

années d'ancienneté
en moyenne

100%

des collaborateurs ont eu un
entretien semestriel d'évaluation
bénéficiant ainsi à mi-parcours, d'un
accompagnement personnalisé
vers la réussite des objectifs

11.5

jours de formation
continue en 2020

Soucieux de la santé et de la sécurité au travail, nous promovons la mobilité douce, nous mettons à disposition des collaborateurs des fruits frais, un lunch convivial, sain et équilibré chaque semaine et leur offrons de nombreux cours de sport.

Les visites des immeubles en construction ou fraîchement achevés, nous permettent aussi d'impliquer nos collaborateurs dans nos programmes de développement.

Tout cela participe à renforcer l'engagement de notre personnel autour de nos valeurs à savoir, la précision et l'esprit d'équipe pour atteindre l'excellence.

En 2020, les bureaux ont été entièrement réaménagés selon les principes du développement durable afin de garantir la sérénité et le confort mais aussi de faciliter la transversalité et la coopération entre collaborateurs.

L'aménagement d'un nouveau système de bureaux «flex» avec des postes de travail ergonomiques permettant le travail debout, de nouvelles zones de détente, la création d'un grand espace cafétéria mettant en valeur de la vue panoramique sur le lac Léman, d'une salle d'allaitement, de zones de silence, ainsi que le réaménagement de la terrasse ont donné un nouvel élan aux équipes, tout en respectant à la lettre, les restrictions imposées pour lutter contre la propagation de la COVID-19.

Nous pensons déjà aux progrès futurs, en diligentant dès le premier trimestre 2021 une enquête auprès d'un institut de conseil indépendant, qui permettra de mesurer la satisfaction de nos employés et de nous assurer que Realstone est et restera une entreprise où il fait bon vivre et travailler.

2020

A disposition du personnel

avant la crise COVID-19

- Des standing desks
- Des fruits frais
- Un repas équilibré offert par semaine
- Des formations et des séminaires
- Des cours de sport

pendant la crise COVID-19

- Une cellule de crise à l'écoute des collaborateurs
- Des cours de sport en visioconférence
- Un sondage sur le télétravail

Depuis 2021, nos collaborateurs roulent à l'hydrogène pour leurs déplacements professionnels.

Cette mobilité zéro-émission de CO₂ contribue à nos objectifs climatiques et s'inscrit dans notre stratégie durable.



6.2 Gestion en période de pandémie

Agilité, responsabilité et rigueur dans la gestion de crise

Dès le 16 mars 2020, l'ensemble des collaborateurs a été placé en télétravail. Chacun s'est adapté de manière à poursuivre l'activité en restant productif et efficace. Une cellule de crise sous la forme d'un comité, a aussitôt été mise en place pour informer, accompagner et soutenir les collaborateurs pendant toute la période de pandémie. Des séances hebdomadaires de renforcement musculaire et de yoga ont été offertes aux collaborateurs par visioconférence afin d'entretenir les liens d'une part, et de participer au maintien des bonnes conditions physiques et psycho-émotionnelles du personnel, d'autre part.

Concernant les risques d'impayés des loyers, des études au cas par cas ont été réalisées avec les régies afin de proposer un accompagnement financier aux locataires en difficulté.

Une communication régulière a été effectuée auprès des investisseurs afin de les rassurer et de leur présenter nos choix en matière de gestion des risques d'impayés.

94%

des collaborateurs partagent
un avis positif sur le télétravail

Notre ascension de l'Everest

L'engagement au pacte mondial des Nations Unies est une décision de Realstone Group. Nous souhaitons la partager de manière concrète avec nos collaborateurs. L'Everest représente un symbole fort d'engagement et d'effort physique en équipe. En juin 2020, nous avons réussi l'aventure de gravir les 8850m qu'il représente en utilisant les escaliers plutôt que l'ascenseur.

Au-delà de l'esprit d'équipe renforcé de manière ludique lors de cette ascension, ce défi interne a également ouvert à la réflexion au sens large sur la problématique environnementale et sur les choix que nous faisons au quotidien.

Semaine 3 9209 m

Semaine 2 6751 m

Semaine 1 2724 m



6.3 Focus sur les locataires

Construire des logements sûrs et de grande qualité pour contribuer à la pérennité du monde

Nos investissements sont guidés par les attentes et les besoins des locataires. Pour bien les comprendre et les servir au mieux, nous réalisons des sondages de satisfaction en amont.

Ainsi, nous avons entrepris avec le bureau d'étude Enoki, une étude approfondie d'éco-quartier pour Sébeillon à Lausanne, dans la perspective de développer des offres et des services durables contribuant à la satisfaction de nos locataires.

A Sainte-Luce 9, à Lausanne, une étude de ce type nous a également permis de planifier dans le projet de construction une hauteur sous plafond plus haute, soit 2m60 contre 2m40 pour le standard habituel en Suisse, répondant ainsi à la demande de grands volumes. Nous comptons appliquer ces études pour tout investissement futur.

Par ailleurs, une grande enquête de satisfaction sera lancée par notre département Real Estate Asset Management pendant le premier semestre 2021 pour recueillir de manière plus globale, les attentes, les besoins mais aussi les suggestions de nos locataires. Les résultats permettront de prendre des mesures adéquates pour améliorer le service offert aux locataires, qu'il s'agisse des régies, de nos concierges professionnels ou des aménagements à réaliser dans les logements.

84%

des locataires de Sébeillon
recommandent leur quartier

7 Responsabilité économique

7.1 Une philosophie d'investissement responsable

La responsabilité est au cœur de notre politique de placements

En qualité de direction de fonds, notre responsabilité est de protéger à moyen et à long terme les intérêts des détenteurs de parts des fonds, tout en visant à faire fructifier leur capital au moyen d'investissements réalisés dans des immeubles attractifs pour les locataires. Guidés par la satisfaction des locataires, nous avons la conviction profonde que la prise en compte des facteurs ESG dans la gestion du parc immobilier est créatrice de valeur.

7.2 Une approche d'achat intégrale

Dans le cadre du processus d'acquisition, la «*due diligence*» des immeubles consiste en une analyse approfondie des opportunités d'achat. Les équipes examinent tous les aspects réglementaires, financiers et immobiliers. En plus des facteurs de performance et de gestion des risques, les indicateurs de durabilité sont pris en compte dans une approche intégrale.

La localisation des immeubles est le critère principal de pré-sélection des opportunités d'investissement. Nous veillons particulièrement à l'accessibilité des immeubles et à la qualité des connexions en transports publics avec les lieux de travail, les commerces et les espaces de loisirs.

Par ailleurs, nous visons une large diversification des localisations et mettons tout en œuvre afin que nos logements soient conçus pour répondre aux exigences variées des locataires.

7.3 Planification à long terme

La stratégie de gestion immobilière des fonds 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 rénovation 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 de manière durable l'efficacité énergétique des bâtiments. 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. En revanche, ce sont 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, les rénovations ou la surélévation d'immeubles sont guidés par une approche systématique d'amélioration pour un confort optimal des locataires.

Pour cela, nous procédons à des études sociologiques et environnementales afin d'aligner la qualité des projets aux attentes des futurs locataires. Naturellement, l'efficacité énergétique des logements neufs contribue au confort d'habitation de manière positive. L'enjeu pour les équipes consiste à définir un prix de location juste qui permet de louer facilement dès la livraison des appartements et donc, de garantir une absorption rapide sur le marché.

Pour la construction, le choix des matériaux est encadré par notre Charte immobilière qui privilégie des matériaux durables en provenance de Suisse et prend en compte la qualité du produit et de son entretien tout au long du cycle de vie de l'immeuble.

Les nouveaux immeubles sont généralement certifiés par le label Minergie. Notre approche est exigeante car elle tient compte de nombreuses restrictions. Elle nous oblige à être innovants pour offrir les meilleures prestations possibles aux locataires.

7.4 Gestion des risques

Nous considérons la durabilité comme une partie intégrante de notre système de gestion des risques

L'analyse des critères ESG nous permet d'intégrer de plus en plus d'indicateurs de durabilité dans notre processus décisionnel. A ce titre, les immeubles dont les émissions de CO₂ sont élevées ont été identifiés. Ils sont surveillés de manière précise ce qui constitue un avantage décisif compte-tenu du durcissement de la réglementation à prévoir les prochaines années.

Horgen Oberdorf (ZH)



Conclusion

Aujourd'hui plus que jamais, Realstone soutient la prise en compte d'un nouveau modèle économique à vision systémique et durable.

L'intégration concrète de mesures climatiques et de l'économie circulaire dans notre métier est, d'une part, intrinsèquement liée au bien de la société et, d'autre part, stratégiquement cruciale pour le développement à long terme de notre activité.

Conception graphique et production: Adrien Cater

Photographie: pages 10, 16-17, 30 ©Yannic Bartolozzi Photographe

Disclaimer

Dans le présent Rapport du durabilité 2020, 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 SA

Avenue d'Ouchy 6
CH-1006 Lausanne

+41 58 262 00 00
www.realstone.ch

REAL IMPACT