

Real

Im

NACHHALTIG-
KEITSBERICHT

2023

pact



REALSTONE

Inhalt

01	Einleitung	
	Vorwort der Geschäftsleitung	04
	Über Realstone	05
	Realstone in Zahlen	06
02	Nachhaltigkeitsstrategie	
	EESG-Vision	08
	EESG-Werte	09
	Mitgliedschaften und Benchmark	10
	Kenntnis unserer Stakeholder und unseres Ökosystems	11
	Transversale Integration der Nachhaltigkeit	12
	Materialitätsmatrix	13
	Mobilität und graue Energie	14
	Aktionsplan und KPIs	15
03	Umsetzung	
	Wirtschaftliche Verantwortung	17
	Umweltverantwortung	19
	Energetische Herausforderung	23
	Soziale Verantwortung	26
	Governance	28
04	Anlagen	
	GRI-INDEX	31
	Herkunft der dargestellten Daten	32
	Details zum Energiemix der AMAS- und REIDA-Indizes	33
	Bericht der Prüfstelle	34
	Rechtliche Hinweise	37

01

Einleitung



Vorwort der Geschäftsleitung

Liebe Investoren, Mieter, Mitarbeiter und Partner,

Nach der Fertigstellung dieses Berichts erhielt Realstone von den Services Industriels de Genève, die « Trophée SIG de la transition énergétique 2024 – Kategorie Eigentümer ». Eine Auszeichnung, die unsere Massnahmen in Bezug auf Energieeinsparungen und den Übergang zu erneuerbaren Energien, aber auch, und ganz allgemein, unser Engagement für Nachhaltigkeit belohnt. Diese Auszeichnung ist auch ein Anreiz für uns, unsere Bemühungen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen in unserem gesamten Immobilienbestand und im weiteren Sinne im Rahmen unserer Aktivitäten fortzusetzen.

Wir werden 2024 eine neue Renovierungskampagne starten, insbesondere für sieben Liegenschaften des bewirtschafteten Immobilienbestands. Wir haben zudem in unsere Fondsverträge (Realstone RSF und Solvalor 61) ein Ziel aufgenommen, die CO₂-Emissionen bis 2031 auf 20 kg/m² zu reduzieren.

Gleichzeitig suchen wir weiterhin nach Lösungen, um den Wasserverbrauch zu senken und die Abfallwirtschaft in unseren Liegenschaften zu optimieren. Dies sind zwei vorrangige materielle Fragen für Realstone, die den Umfang der umzusetzenden Umweltmassnahmen weiter erweitern.

[...] suchen wir weiterhin nach Lösungen, um den Wasserverbrauch zu senken und die Abfallwirtschaft in unseren Liegenschaften zu optimieren. Dies sind zwei vorrangige materielle Fragen für Realstone [...]

Auf strategischer Ebene gab uns 2023 die Möglichkeit, zwei neue Arbeitsbereiche in unseren Nachhaltigkeitsansatz aufzunehmen. Erstens, die Berücksichtigung der grauen Energie für unsere Neubauten. Es geht nun darum, die Berechnung der Energie, die während des Lebenszyklus einer Immobilie verbraucht wird, von dem Moment an, an dem sie errichtet wird, in unsere Überlegungen einzubeziehen. Ziel ist es, vorgelagerte Lösungen zu entwickeln, die uns helfen könnten, die CO₂-Fussab-

druck unserer Liegenschaften drastisch zu reduzieren. Zweitens: Die Entwicklung der sanften Mobilität. Tatsächlich geht dieser Ansatz auf Umfragen zurück, die mit unseren Mietern durchgeführt wurden. An mehr als 30 Standorten wurden Velo-Selbstbedienungspumpen installiert. Für Elektrofahrzeuge ist es unser Ziel, bis 2031 40 % der Parkplätze in unserem Immobilienbestand mit Ladestationen auszustatten. Wir messen übrigens einen deutlichen Fortschritt in diesem Bereich, da die Anzahl der Ladestationen im Jahr 2023 im Vergleich zum Jahr 2022 um das Fünffache gestiegen ist.

Darüber hinaus ist die Erhebung und Verwaltung von Energiedaten für das Unternehmen ein wesentliches Thema bei der Integration und Anwendung von Nachhaltigkeit

Darüber hinaus ist die Erhebung und Verwaltung von Energiedaten für das Unternehmen ein wesentliches Thema bei der Integration und Anwendung von Nachhaltigkeit. Um eine hochwertige Berichterstattung zu erreichen, ist es von entscheidender Bedeutung, messbare und vergleichbare Daten zu erheben, um unserem Ziel der Transparenz zu entsprechen. In diesem Sinne haben wir für diesen vierten Nachhaltigkeitsbericht die REIDA-Methodik angewendet, die heute von der Asset Management Association Switzerland (AMAS) empfohlen wurde. Diese Änderung wird wahrscheinlich langfristig zu einer Überarbeitung unserer Ziele führen, insbesondere im Hinblick auf die CO₂-Emissionen.

Bevor wir zum Schluss kommen, lassen Sie uns an dieser Stelle daran erinnern, dass wir bei der Erstellung dieses Berichts die von der GRI entwickelten Standards in Bezug auf die Leistung im Bereich der nachhaltigen Entwicklung verwenden. Vorliegender Bericht wird auch einer Prüfung unterzogen, um die Qualität der vorgelegten Elemente zu konsolidieren und die Veröffentlichung dieses Berichts zu einem Teil eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses zu machen.

Julian Reymond, CEO

Guillaume Fahrni, CFO

Alberto Simonato, Mitglied der Geschäftsleitung

CHF 4.22 Mrd. verwaltetes Immobilienvermögen



Liegenschaften
in der Schweiz



75%

Wohnimmobilien

Konkrete Nachhaltigkeitsstrategie zugänglich und transparent

4

Immobilien-
anlage-
produkte

Produkt	Einführungsjahr	Vermögen per 31.12.2023
	1961	<ul style="list-style-type: none">• CHF 1.46 Milliarden• 116 Liegenschaften
	2008	<ul style="list-style-type: none">• CHF 2.39 Milliarden• 95 Liegenschaften
	2020	<ul style="list-style-type: none">• CHF 305 Millionen• 26 Liegenschaften
	2022	<ul style="list-style-type: none">• CHF 64 Millionen• 7 Liegenschaften

Realstone in Zahlen

40

Mitarbeiter
per 31. Dezember 2023
(17 Frauen und 23 Männer)

555.5

Tonnen CO₂-Einsparung durch
das Programm «Ecologement» und durch
die Stromerzeugung
aus Photovoltaikanlagen



G R E S B

+ 11 Punkte
Verbesserung
in Standing Investments

11

Sprachen, die von
unseren Mitarbei-
tenden gesprochen
werden

CO₂-Emissionen im Jahr 2023
(kg/m²/Jahr gemäss REIDA)

RSF: 13.37

S61: 18.74

RIRS: 23.47

14'213

Tonnen CO₂-Emissionen durch unseren
Immobilienbestand im Jahr 2023
(Scope 1 und 2 gemäss SIA 2031)

38

Immobilien, die mit
Photovoltaikanlagen
ausgestattet sind

3'353 MWh

Effektive
Photovoltaikleistung
insgesamt

3'605 MWh

Wärmeeinsparungen
im Jahresverlauf

6.52/10

Zufriedenheitsbewertung
bei Mieterumfragen

278

Parkplätze mit
elektrischen
Ladestationen

28'711 m³

entsprechend 8.5 olympische Schwimmbecken
Wassereinsparung dank Massnahmen, die bei unse-
ren Mietern eingeführt wurden

Einige der oben genannten Daten wurden von PricewaterhouseCoopers AG als begrenzt sicher eingestuft, wie in den entsprechenden Abschnitten des Nachhaltigkeitsberichts sowie im Nachhaltigkeitsbericht und im Bericht über die begrenzte Sicherheit (Seiten 31-33) erwähnt.

02

Nachhaltigkeits- strategie

Die EESG-Vision von Realstone basiert auf den Konzepten Verantwortung und Nachhaltigkeit und hat vier strategische Schwerpunkte: Wirtschaft, Umwelt, Soziales, Unternehmensführung. Dies spiegelt sich auch täglich in der Umsetzung konkreter Massnahmen wider, die einen positiven Beitrag leisten sollen.

Wirtschaftlich

Seit seiner Gründung achtet Realstone darauf, die wirtschaftlichen Interessen seiner Investoren zu schützen und die Renditen ihrer Anlagen langfristig zu erhalten.

Umwelt

Um seine Bemühungen zur Verringerung der Umweltauswirkungen seines Immobilienbestands – insbesondere im Zusammenhang mit seinen CO₂-Emissionen – zu intensivieren, hat Realstone sein Engagement für Nachhaltigkeit seit 2020 beschleunigt. Mit demselben Ziel hat das Unternehmen die Renovierung seiner Liegenschaften vorangetrieben und gleichzeitig versucht, deren Energieeffizienz zu steigern. Wenn immer möglich, werden Photovoltaik-Anlagen installiert, um Energie direkt an den Orten zu erzeugen, an denen sie verbraucht wird. Das Ziel: Angleichung an den Kurs des Bundes zur Reduzierung der Treibhausgase (THG).

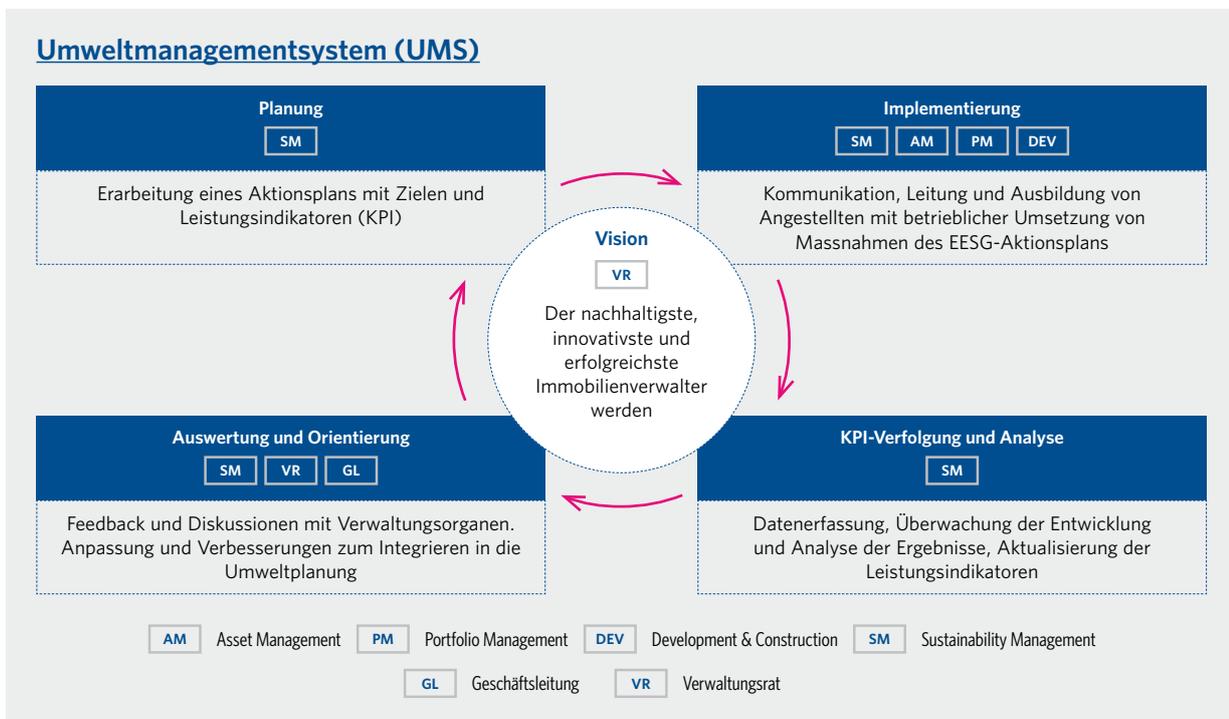
Soziales

Auf sozialer Ebene möchte Realstone in erster Linie auf die Erwartungen und Bedürfnisse seiner Mieter eingehen, um ein attraktives Wohnumfeld zu erhalten, das ihnen Zufriedenheit und Wohlbefinden bringt. Intern unterstützt das Unternehmen seine Mitarbeitenden das ganze Jahr über, indem es ihnen eine aufmerksame Betreuung und Entwicklungsmöglichkeiten bietet, um ihre berufliche Entfaltung zu stärken.

Unternehmensführung

Die Transparenz und Qualität der Daten in diesem Nachhaltigkeitsbericht zeugen davon, dass Realstone eine verantwortungsvolle Unternehmensführung betreibt. Diese zeigt sich auch in der ständigen Überwachung, Überprüfung und Feinabstimmung seiner Nachhaltigkeitsstrategie, um sich an Marktentwicklungen und gute Praxis in diesem Bereich anzupassen.

Die EESG-Strategie von Realstone wird regelmässig überprüft und verfeinert, um Entwicklungen, Trends und gute Praxis in Bezug auf Nachhaltigkeit und die Auswirkungen auf Stakeholder im Auge zu behalten.



Anzumerken ist, dass Realstone 2020 den Global Compact der Vereinten Nationen unterzeichnet hat und seit 2021 am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilnimmt, dem globalen Referenzindex für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche. Darüber hinaus hat das Unternehmen seine EESG-Verpflichtungen in einer dokument für seine Stakeholder formalisiert.

EESG-Werte

Realstone hat sich zum Ziel gesetzt, der nachhaltigste, innovativste und zugleich erfolgreichste Immobilien- Asset-Manager der Schweiz für Investoren und Mieter zu werden. Dementsprechend handelt Realstone verantwortungsbewusst und nachhaltig im Einklang mit seiner « Real Impact »-Philosophie und achtet darauf, dass diese Werte in allen seine Massnahmen zum Tragen kommen.

WIRTSCHAFT	 <p>Wir erhalten und steigern den Wert der Immobilien in unserm Fonds indem wir in die Verdichtung und energetische Sanierung investieren.</p>	 <p>Dank der auf unseren Immobilien installierten Sonnenkollektoren können wir unseren Mietern grünen Strom unter dem Marktpreis anbieten.</p>	 <p>Wir arbeiten bevorzugt mit Auftragnehmern und Unternehmen aus der Region zusammen und achten dabei vor allem auf ein ausgewogenes Preis-Leistungsverhältnis und zeitnahe Erledigung.</p>
UMWELT	 <p>Alle unsere neuen Gebäude müssen die Anforderungen eines Prüfsiegels erfüllen und graue Energie wird deutlich reduziert.</p>	 <p>Wir verpflichten uns, hochwertiges und nachhaltiges Material einzusetzen.</p>	 <p>Dank der Renovierung unserer Immobilien können wir unseren Energiebedarf senken. Darüber hinaus sensibilisieren wir unsere Mieter in Bezug auf ihren Energieverbrauch.</p>
SOZIAL	 <p>Wir legen Wert auf die Schaffung von Lebensräumen, die von sozialer Durchmischung und intergenerationellem Dialog geprägt sind.</p>	 <p>Wir bieten unseren Mietern hochwertige und ergonomische Wohnräume mit Lebensqualität.</p>	 <p>Wir legen Wert auf eine gute Anbindung an den ÖPNV und fördern sanfte, saubere und verantwortungsvolle Mobilität.</p>
GOVERNANCE	 <p>Bis 2031 werden wir unsere CO₂-Emissionen auf unter 20 kg/m²/Jahr senken.</p>	 <p>Unsere Priorität ist das Wohlergehen unserer Mieter.</p>	 <p>Wir unterstützen Forschung zur Entwicklung innovativer Technologien.</p>

Mitgliedschaften und Benchmark

UN Global COMPACT

Realstone, das 2020 den UN Global Compact unterzeichnet hat, setzt sich für die Förderung der Grundwerte der Achtung der Umwelt, der Menschenrechte sowie bewährter Praktiken in Bezug auf Nachhaltigkeit, Arbeitsbedingungen und Korruptionsbekämpfung ein. Mit der Übernahme der Verantwortung für die Folgen seines Geschäfts möchte Realstone auch den Immobilienmarkt positiv beeinflussen.

Realstone strukturiert seine Bemühungen um 9 der 17 von den Vereinten Nationen definierten Ziele für nachhaltige Entwicklung (SDGs). Realstone realisierte 2023 Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 1'728 kWp (SDG 7). Es wurden 12 Wohnungen renoviert und 63 neue Wohneinheiten geliefert (SDG 9 und 11). Durch kontinuierliche Investitionen in die Renovierung seines Immobilienbestands trägt Realstone zur lokalen wirtschaftlichen Entwicklung bei (SDG 8). Schliesslich setzt Realstone seine Bemühungen zur Dekarbonisierung fort, indem es seine CO₂-Emissionen um 555 Tonnen reduzierte. (SDG 13).

Benchmark GRESB

Im Interesse der Transparenz und zur Stärkung der Nachhaltigkeitspolitik nimmt Realstone seit 2021 am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) für Immobilien teil, um seine ESG-Strategie zu überwachen und zu optimieren. Diese internationale Benchmark, die sich aus mehr als 2'000 Unternehmen zusammensetzt, die Immobilienanlagen im Wert von USD 7'200 Mrd. verwalten, basiert auf einem Evaluierungsinstrument, dessen standardisierte Kriterien die Identifizierung von Bereichen erleichtern, in denen Verbesserungen erforderlich sind. Im Jahr 2023 nahmen die Investmentfonds Realstone RSF und Solvalor 61 sowie die Immobilieninvestmentsgruppe RIRS an der GRESB-Benchmark teil.

Die 9 SDGs, die Realstone beeinflussen kann



Unter den vorgeschlagenen Änderungen zur Verbesserung der Bewertung hat sich Realstone verpflichtet, an zwei spezifischen Schwerpunkten zu arbeiten:

- Analyse der physischen und übergangsbedingten Risiken des Klimawandels
- Kontrolle und Erzielung einer hohen Qualität der gesammelten Energiedaten

Änderungen an Fondsverträgen

Um den Anlegern die Einhaltung der angekündigten Nachhaltigkeitsziele zu garantieren, verpflichtet sich die Fondsleitung in den Verträgen seiner beiden öffentlich gehandelten Fonds — Realstone RSF und Solvalor 61 — den durchschnittlichen CO₂-Ausstoss ihres jeweiligen Immobilienbestands bis 2031 auf 20kg/m² pro Jahr zu beschränken. Die Entwicklungen bei der Berichterstattung über Kohlenstoffindikatoren werden zu einer Revision unseres Ziels der CO₂-Reduktion führen. Die von der Schweizer Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigten Änderungen der Fondsverträge traten am 13. Juli 2023 in Kraft. Diese Entwicklung formalisiert das Engagement von Realstone für die Dekarbonisierung seines Immobilienbestands.

GRESB: benchmark 2023

Realstone RSF



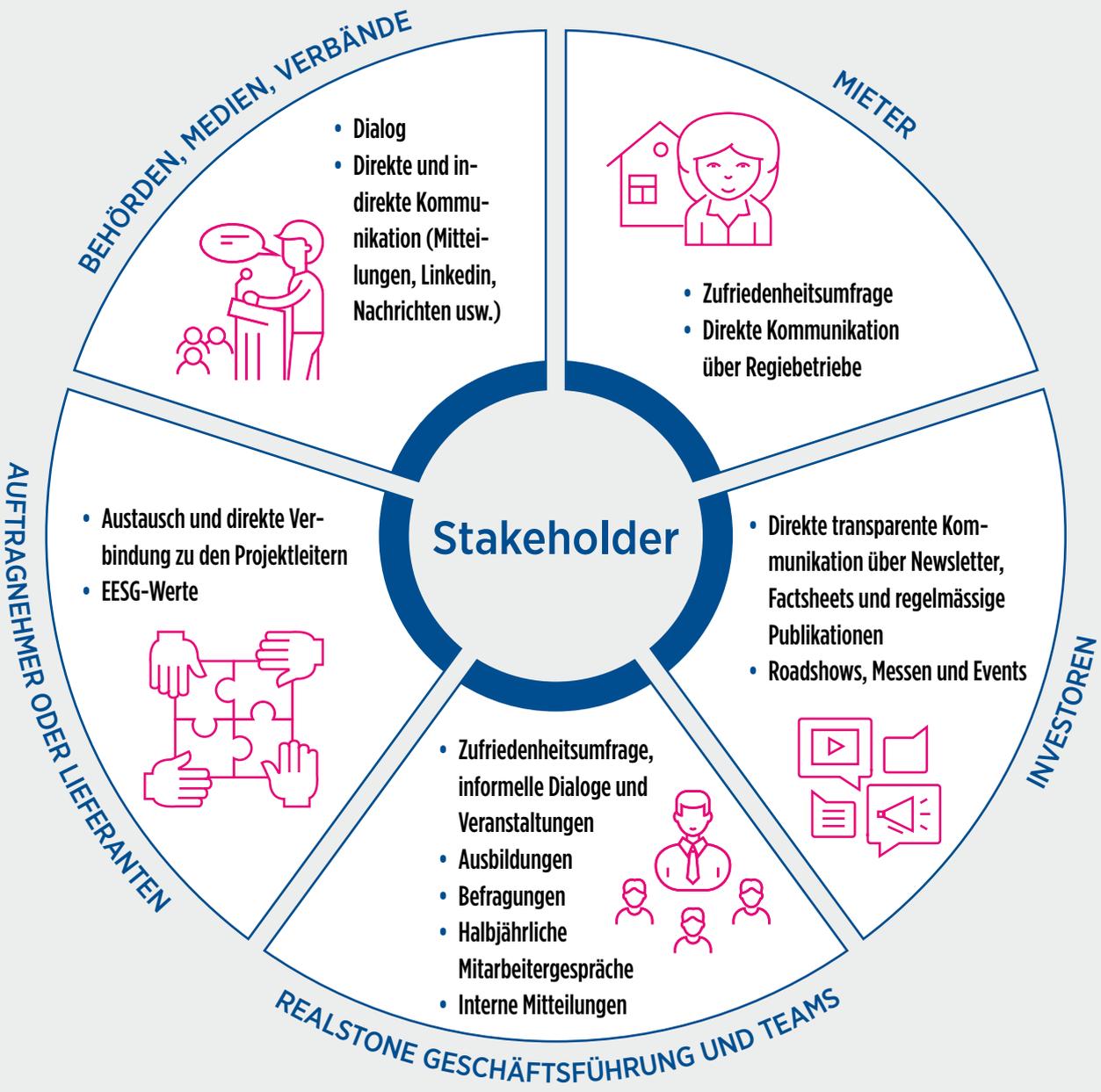
Solvalor 61



RIRS



Kenntnis unserer Stakeholder und unseres Ökosystems



Stakeholder

Realstone achtet besonders auf die Qualität ihrer Kommunikation und Interaktion mit allen Stakeholdern, um ihren Bedürfnissen gerecht zu werden und ihre Herausforderungen in das tägliche Management ihrer Aktivitäten zu integrieren. Ziel ist es, die Stakeholder zu sensibilisieren und sie für ein gemeinsames Projekt zu mobilisieren: eine nachhaltige Zusammenarbeit, um unsere Vision besser umzusetzen und gleichzeitig ethische und transparente Praktiken zu gewährleisten.

Transversale Integration der Nachhaltigkeit

Abteilung Sustainability Management

Die Aktivitäten von Realstone entwickeln sich weiter und bleiben gleichzeitig flexibel, um mit den gesellschaftlichen und klimatischen Veränderungen Schritt zu halten. Die transversale Integration der Nachhaltigkeit in das Unternehmen ist in diesem Rahmen eine Selbstverständlichkeit, obwohl sich ihre konkrete Anwendung

nicht einfach gestaltet. Um diese Herausforderungen zu bewältigen, spielt das Sustainability Management eine sowohl strategische als auch zentrale Rolle, da es die Verbindung zwischen den verschiedenen Abteilungen herstellt. Sensibilisierung, Schulung und Zusammenarbeit sind die Schlüsselwörter der operativen Integration von Realstone.



Materialitätsmatrix

Durch eine alle zwei Jahre durchgeführte Überprüfung der Materialitätsmatrix bewertet, identifiziert und priorisiert die Geschäftsleitung von Realstone die vorrangigen Massnahmen, die im Bereich der Nachhaltigkeit umgesetzt werden sollen.

Im Jahr 2023 beispielsweise konzentrierte Realstone seine Bemühungen parallel zur Dekarbonisierung seines Immobilienbestands auf zwei spezifische Prioritätsachsen:

Mobilität

Bereitstellung von Dienstleistungen, insbesondere für Mieter, die eine verantwortungsvollere, multimodale und kohlenstoffärmere Mobilität bevorzugen.

Graue Energie

Sicherstellung der Berücksichtigung des Lebenszyklus von Produkten und Materialien bei der Berechnung des CO₂-Fussabdrucks seiner Aktivitäten.

Für 2024 stehen die folgenden beiden Themenbereiche im Fokus:

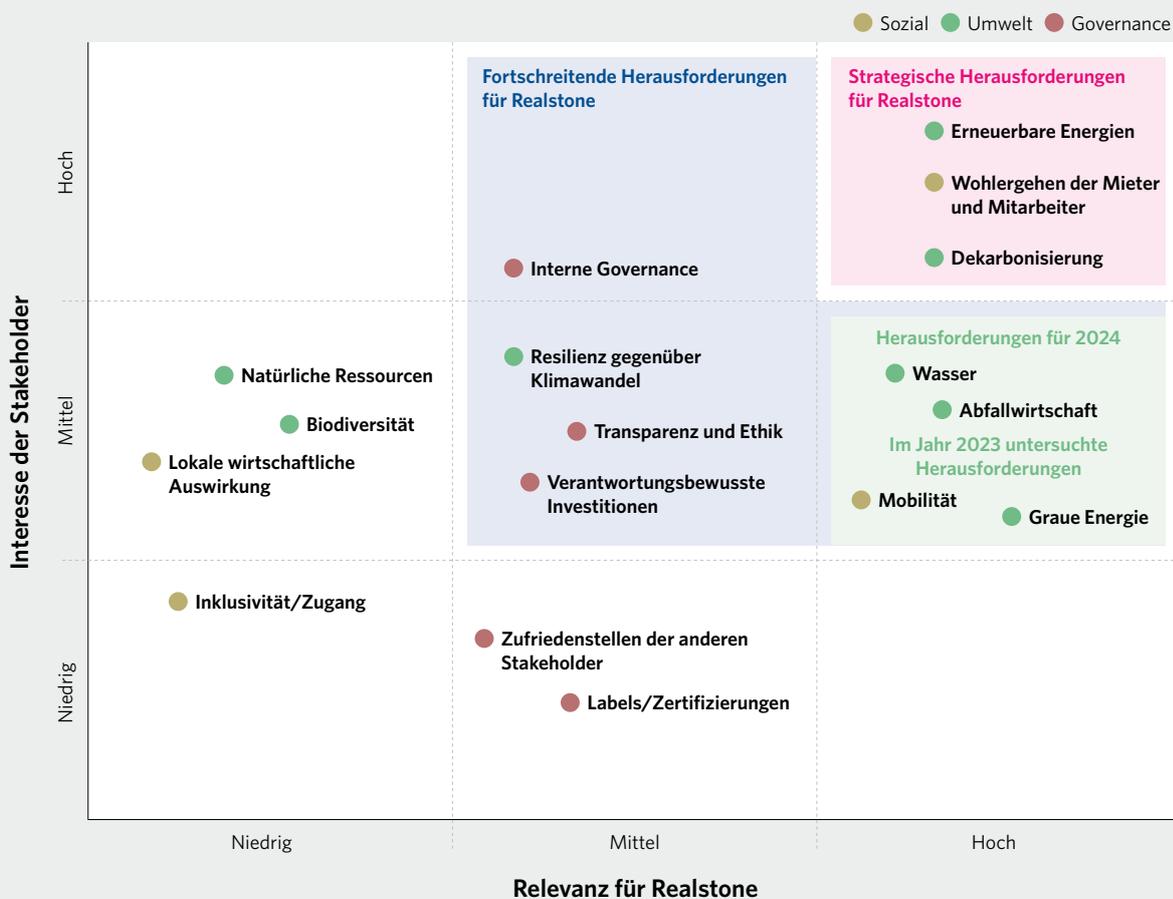
Abfallwirtschaft

Quantifizierung der Produktion und Identifizierung der Kategorien, um eine optimierte Abfallbewirtschaftung zu gewährleisten.

Wasser

Integration des Konzepts der Erhaltung dieser Ressource auf allen Ebenen der Aktivität.

Materialitätsmatrix von Realstone für 2024



Mobilität und graue Energie

Mobilität

Eine 2023 durchgeführte Umfrage unter Mietern ergab, dass Mobilität ein wichtiges Thema ist. Um darauf zu antworten, hat Realstone konkrete Massnahmen ergriffen, um den Zugang zu sanfter Mobilität in seinen Liegenschaften zu erleichtern. Das Unternehmen hat unter anderem 30

frei zugängliche Velo-Selbstbedienungspumpen installiert, 6 Veloständer aufgestellt, 278 Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge und 4 Plätze für Car-Sharing bereitgestellt. Diese Massnahmen werden in den kommenden Jahren erweitert, um möglichst vielen Menschen immer mehr Lösungen für sanfte Mobilität zu bieten.

Beitrag zu einer verantwortungsvolleren Mobilität

Leistungskennzeichen (KPI)	Ziele 2031	Stand per 31.12.2023	Fortschritt
 <p>Ausstattung unserer Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge</p>	In Bearbeitung	7% [Ⓢ] (278 von 4198 [Ⓢ] Plätzen)	+445% →
 <p>Einbau von Velo-Selbstbedienungspumpen</p>	80% der geschlossenen Veloparkplätze	50%	+22% →
 <p>Einbau von Veloständern</p>	50% der Veloparkplätze	10%	+10% →

Graue Energie

Graue Energie – die Gesamtmenge an Energie, die zur Herstellung eines Produkts, wie z. B. eines Gebäudes oder einer Dienstleistung, benötigt wird – ist ein Thema, das vollständig in unseren gesamten Dekarbonisierungsansatz integriert ist. Heute werden CO₂-Emissionen hauptsächlich im Zusammenhang mit betrieblichen Aktivitäten berücksichtigt. Dieser Ansatz sollte in Zukunft erweitert werden. Konkret wird jeder Neubau und jedes Entwicklungsprojekt systematisch Gegenstand einer grauen Energieberechnung sein. Diese Schätzung wird in Zusammenarbeit mit dem Projekteigentümer erstellt. Die Berechnung der grauen Energie ermöglicht es Realstone, besser zu verstehen, wo und wie es vorgehen kann, um den Bau zu optimieren und, wo möglich, die Verwendung von kohlenstoff-

armem Beton, recycelten Metallen und biobasierten Materialien zu bevorzugen. Durch die Berücksichtigung der verwendeten Materialien kann Realstone die graue Energie im Vergleich zu einem herkömmlichen, nicht optimierten Bau halbieren. Nachfolgend drei Beispiele: Horgen (ZH), Gland (VD) und Lausanne, wo dieser Ansatz Früchte getragen hat.

Projekt	Gebäudeart	EBF m ²	Lebenszyklus in Jahren	Durchschnittliche graue Energie des Gebäudes (CO ₂ -Emissionen) kg/m ² /Jahr	Ziel: Pariser Abkommen: 740 kg/m ² /Jahr
Gland A9 [Ⓢ] (2022)	Standardbau (gemischtes Gebäude)	4024	50	21.37	1068
Horgen B2 (2022)	Optimierter Bau bezüglich Zement/Beton	18'420	60	10.02	601
Victor Ruffy 75 (2023)	Optimierter Bau bezüglich Zement/Beton	1603	60	11.92	715

- Ⓢ Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers AG einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen.
- Ⓢ 4198 Plätze, die von RSA als elektrifizierbar identifiziert wurden, von insgesamt 6821 Parkplätzen (31.12.2023).
- Ⓢ Es handelt sich um eine gemischte Nutzung (Aktivitäten und Wohnen). Das Ergebnis für den reinen Wohnbereich entspricht 761 kg/m².

Aktionsplan und KPIs

Verringerung der CO ₂ -Emissionen des verwalteten Immobilienbestands						Weg zur CO ₂ -Neutralität
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2022		
Umwelt 	Energieoptimierung					
	Regulierung der Heizanlagen	Prozentsatz der Heizanlagen, die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitieren [%]	100 %	61 % (134 unterzeichnete EOVs) [•]	+2 %	
	Bereitstellung von effizienten elektrischen Geräten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	57 % [•]	+53 %	
	Energiewende					
	Austausch von Heizanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden	Prozentsatz der Fläche (EBF), die ohne fossilen Energien beheizt wird [%]	80 %	43 % [•]	+7 %	
	Verringerung der CO ₂ -Emissionen	CO ₂ -Emissionen [kg/m ² /Jahr] (Scope 1+2)	In Bearbeitung	19.51 kg/m ² /an [•]	-16 %	
	Erzeugung erneuerbarer Energie					
	Installation von Photovoltaikanlagen	Installierte Leistung [kW]	10'000 kW	4202 kW [•]	+109 %	

Zufriedenheit unserer Stakeholder						Der Mensch im Mittelpunkt unserer Tätigkeiten
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2022		
Soziales 	Wohlbefinden der Mieter					
	Verbesserung der Quantität und Qualität der Dienstleistungen	Durchschnittliche Empfehlung für den gesamten Immobilienbestand	7/10	6.52/10 [•]	—	
	Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	57 % [•]	+17 %	
	Beitrag zu einer verantwortungsbewussteren Mobilität	Anzahl der verkabelten oder vorbereiteten Ladestationen [%]	In überarbeitung	7 % (soit 278 sur 4198 places) [•]	+445 %	

Stärkung unserer Unternehmensführung						Transparenz und Langfristigkeit
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2023		
Governance 	UNGC (United Nations Global Compact)					
	Jährliche Überprüfung der SDGs	Erneuerung unserer Zugehörigkeit durch einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht	Aktiver Beitrag zu den SDGs	Nachhaltigkeitsbericht 2023 veröffentlicht im Mai 2024	—	
	GRESB (globaler ESG-Benchmark für Immobilienvermögen)					
	Integration und Konsolidierung von Nachhaltigkeit in unser Management	GRESB-Note	Verbesserung unserer GRESB-Note	Realstone RSF : 79/100 90/100 [•] Solvalor 61 : 83/100 90/100 [•]	+5 -2 +11 -1	
	GRI (Global Reporting Initiative)					
	Standardisierung unseres jährlichen Nachhaltigkeitsberichts	Anpassung an GRI-Standards	Erhöhung der Transparenz gegenüber unseren Investoren	Die Informationen des Nachhaltigkeitsberichts 2023 werden gemäss den GRI-Standards 2016 mitgeteilt	—	

- Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers AG einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen.
- Die Umfrage wurde von einer externen Stelle im Februar 2023 durchgeführt.
- Mehr zu den GRESB-Noten auf Seite 10.

03

Umsetzung



Wirtschaftliche Verantwortung

Schutz der Investoren

Wirtschaftliche Verantwortung steht im Mittelpunkt der Anlagepolitik von Realstone. Als solche hat die Fondsleitung das Ziel, die Interessen der Anleger, d.h. der Anteilseigner ihrer Fonds mittel- und langfristig zu schützen. Gleichzeitig will sie ihr Kapital durch Investitionen vermehren, die die Attraktivität der Liegenschaften erhöhen, indem es Investitionen in die Renovierungs-, Verdichtungs- und Bauvorhaben über einen Zeitraum von zehn Jahren plant.

Auch im Hinblick auf die Performance achtet Realstone darauf, stabile Renditen zu gewährleisten, indem es die Leerstände sorgfältig verfolgt und eine hohe Zufriedenheit bei den Mietern garantiert. Darüber hinaus prüfen die Teams bei jedem Auszug von Mietern die mögliche Renovierung jeder Wohnung, um einen nachhaltigen Wert zu schaffen. Bei der Lieferung neuer Wohnungen bemühen sich die Teams, den richtigen Mietpreis zu finden, um sicherzustellen, dass diese zügig in den Markt eintreten und der bestmögliche Mietzustand im Einklang mit den wirtschaftlichen Zielen erreicht wird.

Finanzielle Transparenz

Ein verantwortungsvolles Fondsmanagement muss die grösstmögliche Transparenz bei seinen Finanzoperationen gewährleisten. In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen stellt Realstone regelmässige Finanzberichte bereit, führt regelmässige unabhängige Prüfungen durch und stellt klar verständliche Informationen über die finanzielle Leistung der verwalteten Produkte zur Verfügung. Die Fondsleitung veröffentlicht ausserdem jährliche Finanzberichte mit Prüfvermerken für jedes seiner Anlagevehikel. Alle erstellten Finanzberichte sind auf der Website frei zugänglich.

Umsichtige Beschaffung der Ressourcen

Ein verantwortungsvolles Finanzmanagement erfordert eine sorgfältige Zuweisung von Finanzmitteln. Dazu gehört, Investitionsentscheidungen auf der Grundlage einer gründlichen Analyse und langfristiger Projektionen zu treffen. Immobilienprojekte unterliegen einer detaillierten Due Diligence, einer Risikobeurteilung und einer Bewertung ihrer potenziellen Rentabilität, um sicherzustellen, dass sie mit den langfristigen Zielen des Unternehmens in Einklang stehen.

Widerstandsfähigkeit der Gebäude

Investitionen in die Energiewende sind integraler Bestandteil der ESG-Strategie von Realstone. Die Investitionen in den Austausch von Heizanlagen, die Renovierung der thermischen Gebäudehülle und der Einbau von PV-Anlagen erhöhen den Marktwert des verwalteten Bestands oft erheblich und nachhaltig. Allerdings sind diese Investitionen nach wie vor bedeutend. Aus diesem Grund verfolgt Realstone eine rigorose Bauplanung, um die Abschreibungen zu glätten und so stabile Dividenden für alle Anteilseigner zu erhalten. Dieser strenge Prozess stärkt das Risikomanagement in Bezug auf das Alter (laufende und ausserordentliche Instandhaltung). Er gliedert sich in zwei wichtige Schlüsselphasen: die Erstellung der Zehnjahrespläne durch die Abteilung Asset Management und die Freigabe der Planung durch die Abteilung Portfolio Management nach einer Analyse der finanziellen Machbarkeit.



Forum B4B à Pavillon 2, Grand-Saconnex

Sorgfältige Planung von Renovierungen

Investitionen in den Energiewandel sind ein integraler Bestandteil der EESG-Strategie von Realstone. Die Investitionen in den Ersatz von Heizanlagen, die Renovierung der thermischen Gebäudehülle und die Installation von Photovoltaikanlagen erhöhen den Marktwert des verwalteten Bestands häufig erheblich und nachhaltig. Diese Investitionen sind jedoch beträchtlich. Aus diesem Grund verfolgt Realstone eine methodische Planung der Renovierungen.

In diesem Kapitel werden die relevanten Themen sowie die im Laufe des Jahres erzielten Fortschritte für jede der vier Säulen der EESG-Vision von Realstone behandelt: wirtschaftliche Verantwortung, Umweltverantwortung (E), soziale Verantwortung (S) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (G).



Route de Chippis 68E-70A-70C, Bramois

AMAS Index, REIDA

Seit 10 Jahren verfolgt Realstone die Energieflüsse und den Energieverbrauch aller Liegenschaften. Im Rahmen ihrer Mitgliedschaft bei der Asset Management Association Switzerland (AMAS), nimmt Realstone seit 2022 am Reporting der empfohlenen Umweltindizes von der AMAS und seit 2023 der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Die Art und Weise, wie sie berechnet werden, kann von Akteur zu Akteur unterschiedlich sein. Die REIDA hat deshalb einen Standard für die Ermittlung dieser Indizes festgelegt. Dies ermöglicht es den Anlegern einen transparenten Vergleich der verschiedenen Immobilieninvestmentfonds. Diese standardisierte Methode verwendet Realstone künftig zum Reporting der Energiedaten des Immobilienbestands. Aus Gründen der Transparenz wird Realstone SA zwei Versionen dieser Indizes veröffentlichen. Einerseits die Umweltindizes nach der SIA-Norm 2031, um sie an die Kriterien ihrer Fondsverträge anzupassen und sie mit dem Reportingverlauf in Einklang zu bringen. Und zum anderen die gleichen Umweltindizes nach dem geltenden REIDA-Standard, um den von AMAS empfohlenen Standard für das Reporting zu erfüllen und um entsprechend seinem Anspruch ein transparentes und hochwer-

tiges Reporting zu gewährleisten. Wasserverbrauch und Photovoltaikleistung sind zusätzliche Indizes, die vom Realstone verwendet werden. Der berücksichtigte Berichtszeitraum schliesst die im Berichtsjahr erworbenen Liegenschaften nicht mit ein – ihre vollständigen Verbrauchsdaten konnten nicht ermittelt werden; ebenso wenig wie die der Gebäude mit nur einem Mieter, deren Strom- und Wasserverbrauch in den Privatbereich fällt.

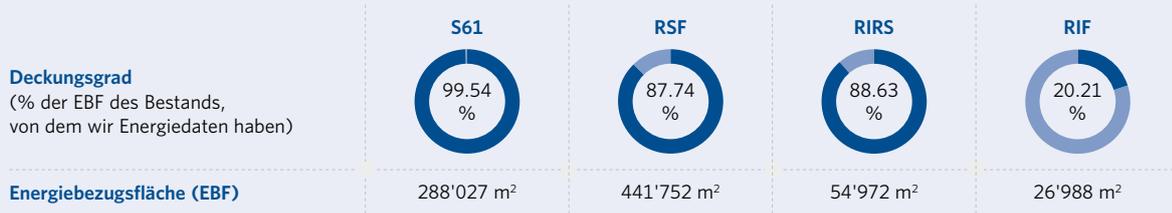
2023 hat Realstone 80% der Energiebezugsflächen (EBF) seiner Liegenschaften zertifizieren lassen, um eine zuverlässige und vergleichbare Datenbank aufzubauen, aber auch um deren Genauigkeit und Transparenz zu gewährleisten. Diese Arbeit wird 2024 fortgeführt.

Die Methoden zur Berechnung dieser Indizes entwickeln sich ständig weiter. Aus diesem Grund folgt Realstone genau den Standards und Richtlinien in Bezug auf das Reporting der empfohlenen Umweltindizes.

Umweltrelevante Kennzahlen von AMAS^o

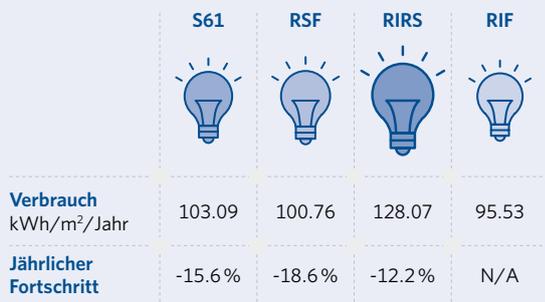
Deckungsgrad

Der Deckungsgrad definiert den Anteil der EBF des Parks mit Daten zum Energieverbrauch. Um langfristig einen Deckungsgrad von 100 % zu erreichen, wurden mehrere Prozesse eingerichtet, um Zugang zu fehlenden Elementen und qualitativ hochwertigen Daten zu erhalten.



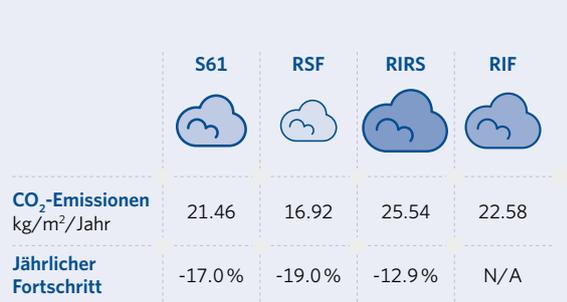
Energieintensität

Die Energieintensität stellt den jährlichen Energieverbrauch aus Heizung und Strom in den Gemeinschaftsbereichen aller Immobilien des Portfolios dar.



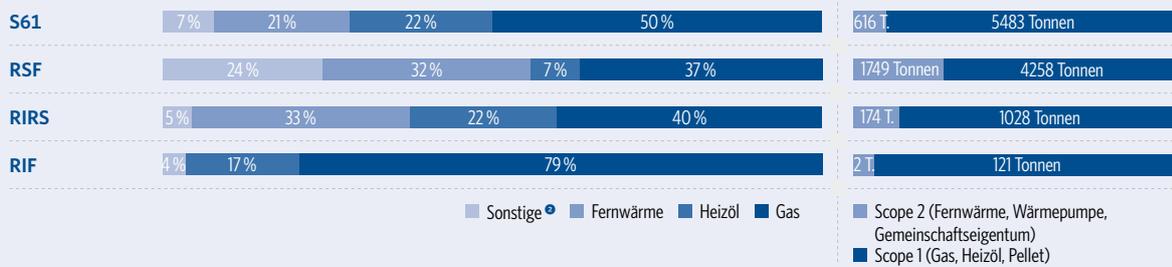
Kohlenstoffintensität

Die Kohlenstoffintensität gibt die CO₂-Emissionen bezogen auf die EBF an. Der Umfang umfasst Scope 1 und 2, d.h. die direkten und indirekten Emissionen aus Heizung und Strom der Gemeinschaftsbereiche.



Energiemix

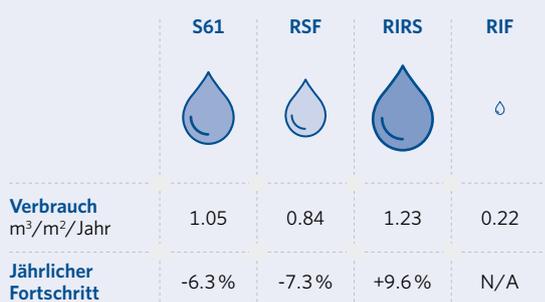
Der Energiemix gibt den Anteil jeder Wärmequelle im Portfolio (nach Verbrauch) an.



Zusätzliche Umweltindizes^o

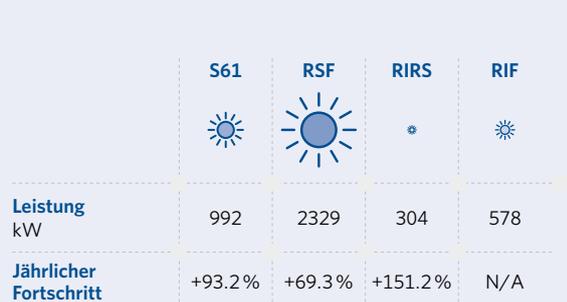
Wasserverbrauch

Der Wasserverbrauchsindex ermöglicht die Messung des Aufwands in Immobilien, um Wasser zu erhalten.



Photovoltaik-Leistung

Dieser Index erhebt die Photovoltaikleistung, die auf den Dächern der Gebäude in jedem Portfolio installiert ist, d. h. die Leistung der Stromerzeugung aus Solarenergie.



^o Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers AG einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen.
^o Die detaillierten Daten zum Energiemix sind im Anhang dargestellt.

Umweltrelevante Kennzahlen von REIDA^o

Deckungsgrad

Der Deckungsgrad definiert den Anteil der EBF des Parks mit Daten zum Energieverbrauch. Um langfristig einen Deckungsgrad von 100 % zu erreichen, wurden mehrere Prozesse eingerichtet, um Zugang zu fehlenden Elementen und qualitativ hochwertigen Daten zu erhalten.

	S61	RSF	RIRS
Deckungsgrad (% der EBF des Bestands, von dem wir Energiedaten haben)			
Energiebezugsfläche (EBF)	277'613 m ²	425'169 m ²	52'977 m ²

Energieintensität

Die Energieintensität stellt den jährlichen Energieverbrauch aus Heizung und Strom in den Gemeinschaftsbereichen aller Immobilien des Portfolios dar.

	S61	RSF	RIRS
Verbrauch kWh/m ² /Jahr	118.57	109.85	147.30
Jährlicher Fortschritt	N/A	N/A	N/A

Kohlenstoffintensität

Die Kohlenstoffintensität gibt die CO₂-Emissionen bezogen auf die EBF an. Der Umfang umfasst Scope 1 und 2, d.h. die direkten und indirekten Emissionen aus Heizung und Strom der Gemeinschaftsbereiche.

	S61	RSF	RIRS
CO₂-Emissionen kg/m ² /Jahr	18.74	13.37	23.47
Jährlicher Fortschritt	N/A	N/A	N/A

Energiemix

Der Energiemix gibt den Anteil jeder Wärmequelle im Portfolio (nach Verbrauch) an.

S61		296 T. 4882 Tonnen
RSF		1274 Tonnen 3772 Tonnen
RIRS		206 T. 914 Tonnen

■ Sonstige^o
■ Fernwärme
 ■ Heizöl
 ■ Gas
 ■ Scope 2 (Fernwärme, Wärmepumpe, Gemeinschaftseigentum)
 ■ Scope 1 (Gas, Heizöl, Pellet)

Zusätzliche Umweltindizes^o

Wasserverbrauch

Der Wasserverbrauchsindex ermöglicht die Messung des Aufwands in Immobilien, um Wasser zu erhalten.

	Solvalor 61	RSF	RIRS
Verbrauch m ³ /m ² /Jahr	1.07	0.76	1.22
Jährlicher Fortschritt	N/A	N/A	N/A

Photovoltaik-Leistung

Dieser Index erhebt die Photovoltaikleistung, die auf den Dächern der Gebäude in jedem Portfolio installiert ist, d. h. die Leistung der Stromerzeugung aus Solarenergie.

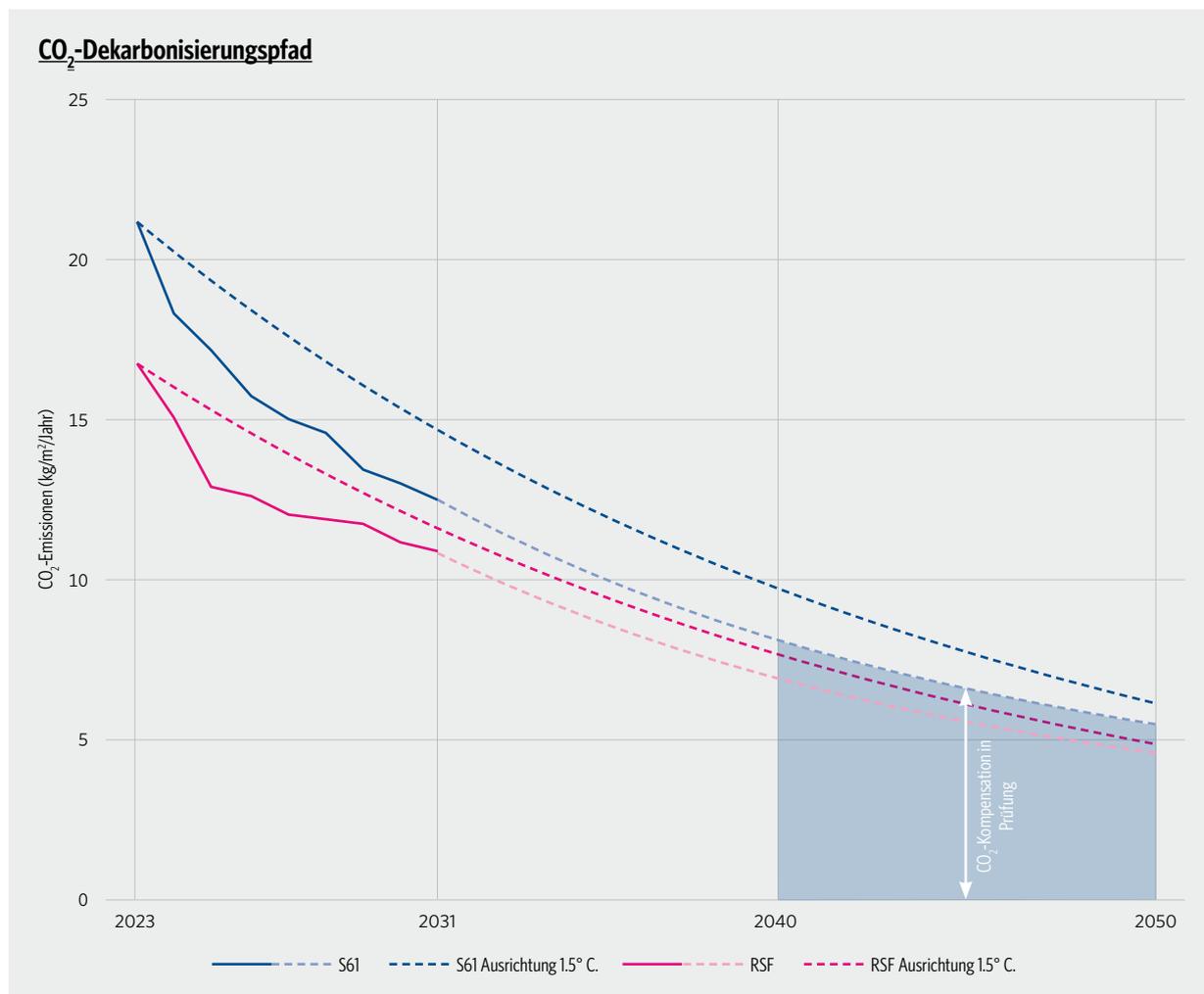
	S61	RSF	RIRS
Leistung kW	992	2329	304
Jährlicher Fortschritt	+93 %	+69.3 %	+151.2 %

^o Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers AG einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen.
^o Die detaillierten Daten zum Energiemix sind im Anhang dargestellt.

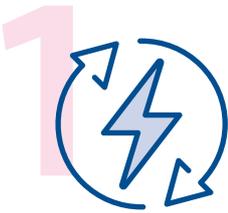
CO₂-Dekarbonisierungspfad

Die Abteilungen Sustainability und Portfolio Management arbeiten an der Planung und finanziellen Machbarkeit der Massnahmen, die zur Verringerung der CO₂-Emissionen des Immobilienbestands erforderlich sind. Dazu setzen sie ein Computertool ein, das die theoretischen Auswirkungen der Massnahmen visualisiert, um einen angepassten und anpassungsfähigen CO₂-Pfad zu erhalten. In diesem Zusammenhang bewertet Realstone auch nicht reduzierbare Emissionen und erwägt, wie sie am besten kompensiert werden können, um die

CO₂-Neutralitätsziele des Bundes für 2050 zu erreichen. Die finanziellen Auswirkungen der verschiedenen Ausgleichsoptionen auf die Dividende wurden bereits prognostiziert. Die Überlegungen dazu sind noch nicht abgeschlossen. Sie werden letztlich zu einer konkreten Verpflichtung diesbezüglich führen. Diese Dekarbonisierungspfade basieren auf den Projektionen von CO₂-Emissionen unter Verwendung des SIA-Standards 2031. Die Verläufe der Pfade des Pariser Abkommens werden ausgehend von den CO₂-Emissionen im Jahr 2023 berechnet.



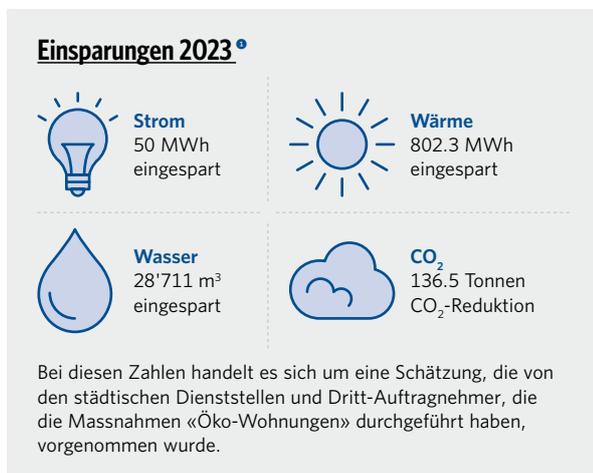
Energetische Herausforderung



Optimierung Öko-Wohnungen

Um alle Mieter zu motivieren, ihren CO₂-Fussabdruck zu reduzieren, ist Realstone bestrebt, ihnen energieeffiziente Geräte wie LED-Lampen und Wassersparer zur Verfügung stellen. Das Unternehmen hat auch das Ziel, Beratung zur Energieeinsparung anzubieten. Im Jahr 2023 profitierten mehr als 1150 Haushalte von diesen Massnahmen – insbesondere in Partnerschaft mit den Behörden – in den Liegenschaften der Fonds Realstone RSF und Solvalor 61. Diese Bemühungen haben dazu geführt, dass sich die Reduzierung der CO₂-Emissionen im Zusammenhang mit der Energie- und Wasserversorgung im Vergleich zu 2022 nahezu verdoppelt hat. Durch diese Basisarbeiten konnten ab 2020 die von dieser Massnahme abgedeckten Flächen (alle Produkte zusammengenommen) auf 57 % erhöht werden. Dies entspricht 20 % der Fläche unseres Immobilienbestands. Ziel ist es, bis 2031 100 % der Fläche abzudecken.

Die Bemühungen von Realstone um eine Optimierung bei den Bewohnern ihrer Genfer Gebäude wurden von den Genfer Stadtwerken bemerkt und mit der SIG-Trophäe für den Energiewandel ausgezeichnet. Jedes Jahr werden mit dieser Trophäe Unternehmen in verschiedenen Kategorien ausgezeichnet, die sich besonders durch ihre Massnahmen zur Energieeffizienz und ihr Engagement für erneuerbare und lokale Energien herorgetan haben.



Optimierung von Heizanlagen durch Energieoptimierungsverträge

Verträge zur Energieoptimierung (EOV) begrenzen den Wärmeverbrauch von Immobilien und verringern somit ihren CO₂-Fussabdruck. In diesem Zusammenhang kann eine Feinsteuerung der Heizanlagen zu Heizkosteneinsparungen zwischen 7 % und 30 % führen. Eine solche Einsparung erwirtschaftete die Liegenschaft in der Rue Guye 5-7 in Genf, bei dem diese Art von Vertrag eine Einsparung von 29.8 % für das Jahr 2023 ermöglichte. Die finanziellen Einsparungen bei den Nebenkosten sind ebenfalls beträchtlich und bedeuten einen Mehrwert für den Mieter, insbesondere in Zeiten der Inflation.

Der 2021 begonnene Ansatz von Realstone zur Energieoptimierung trägt Früchte, da 61 % der Heizanlagen in seinem Immobilienbestand nun einem COE unterliegen. Bis heute wurden 134 Verträge in Zusammenarbeit mit verschiedenen Vertriebspartnern unterzeichnet, die diesen Service anbieten.

Dabei ist zu beachten, dass Heizungen in Treppenhäusern seit zwei Jahren abgeschafft wurden. Eine Massnahme im Einklang mit einem klaren Energieeinsparziel!

61 % des Immobilienbestands unterliegt einem COE
1'805 Massnahmen/Anpassung im Laufe des Jahres, mehr als 600 Besuche von Heizungsunternehmen in den Liegenschaften
3'605'000 kWh eingespart durch die COE



Die Wende Verstärkung der Energieeffizienz

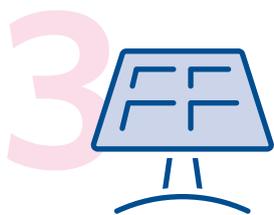
Die von Realstone durchgeführten Renovierungen werden umfassend durchdacht, um ihre Energieeffizienz zu steigern und ihren CO₂-Fussabdruck deutlich zu reduzieren. Dies beinhaltet fast systematisch die Renovierung der thermischen Gebäudehülle, den Austausch von Heizungsanlagen und den Einbau von Photovoltaikmodulen. Realstone hat diese Arbeiten nach einem Zehnjahresplan bis 2031 organisiert.

* Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers AG einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen.

- 7** Zahl der ausgetauschten Heizungsanlagen
- 95** Zahl der bis 2031 ausgetauschten Heizungsanlagen
- 10** Anzahl der unterzeichneten Anschlussverträge für das Fernwärmenetz (EBF: 19'955 m²)

Austausch der Heizungsanlagen

Der Austausch von Heizgeräten, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, ist ein langfristiges Projekt. Es ist ein komplexes Vorhaben, bei dem viele Parameter wie die bauliche Machbarkeit, das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein eines Fernwärmenetzes, die Alterung der Anlagen oder den Zugang zu einem gemeinsamen Heizraum in die Überlegungen einbezogen werden müssen. Die 2022 durchgeführte Analyse ermöglichte es, im Jahr 2023 7 Heizungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben wurden, zu ersetzen und an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Heute werden 42.6% des Immobilienbestands mit erneuerbaren Energien beheizt. Dieser Austausch der Heizungsanlagen wird in den kommenden Jahren fortgesetzt und bis 2031 eine Quote von 80% erreichen.



Die Produktion Erneuerbare Energien

Um zur Produktion von erneuerbarer Energie beizutragen, setzt Realstone die Installation von Photovoltaikanlagen (PV) auf

den Dächern der Gebäude des Immobilienbestands fortgesetzt. Dieses Projekt begann vor drei Jahren. Es begann mit einer Potenzialanalyse und einer Machbarkeitsstudie, um dort Strom zu erzeugen, wo es möglich ist, solche Anlagen einzusetzen. Heute beschleunigt Realstone das Tempo, durch das neue Anlagen an ausgewählten Standorten in Betrieb genommen werden. Im Berichtszeitraum wurden 12 neue Anlagen mit einer Kapazität von 1'728 kW installiert, was dem Strombedarf von rund 708 durchschnittlichen Haushalten in der Schweiz entspricht (Referenz H2 des typischen Profils mit einem Verbrauch von 2500 kWh/Jahr). Ziel ist es, dass alle Fonds zusammengenommen 10 MW erzeugen.

- +109%** Steigerung der Stromproduktion aus Photovoltaik, die seit 2022 installiert wurden
- 38** Anzahl der in Betrieb genommenen PV-Anlagen (insgesamt 101 PV-Anlagen in Betrieb)
- 20'502 m²** Fläche der PV-Module, die auf den Dächern unserer Liegenschaften installiert sind (entspricht 3 Fussballfeldern)

Es ist anzumerken, dass fünf der Liegenschaften des Fonds Solvalor 61 und der Immobilien-Investmentgruppe RIRS über Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung verfügen (nämlich: Chemin de l'Ochettaz 33 in

Saint-Sulpice; Chemin du Petit-Montfleury 14, 16, 18, 20, 22 in Versoix; Rue du Liseron 1A-1F in Lausanne; Route de Saint-Cergue 4B in Nyon für Sovalor 61 und Chemin du Vieux-Bureau 104-106 in Meyrin für RIRS). Diese erneuerbare Energie ist nicht in die nachstehend genannte tatsächliche Stromerzeugung einbezogen.

Tatsächliche Stromerzeugung

Wenn eine Liegenschaft mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet wird, profitieren die Mieter von lokal erzeugtem Solarstrom zu einem attraktiven Tarif und die Investoren erhalten eine Rendite auf ihre Investitionen. Darüber hinaus ist Realstone dank Verwaltungssystems mittels Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) nun in der Lage, die tatsächliche Stromerzeugung aller auf den Dächern der Liegenschaften installierten PV-Anlagen zu quantifizieren.

Im Jahr 2023 produzierten die PV-Anlagen von Realstone 3'353'352 kWh[•] Strom, der teilweise von Mietern verbraucht und teilweise wieder ins Netz eingespeist wurde. Dieser Ansatz ermöglicht es Realstone, zur Dekarbonisierung des Fussabdrucks seiner Mieter und des gesamten Stromnetzes beizutragen. Durch die Stromerzeugung mithilfe von PV-Anlagen gelangen 419 Tonnen weniger CO₂ in die Atmosphäre. Diese Berechnung basiert auf einer internen Methodik, die das Referenzsystem der Konferenz des Koordinationsgremiums der Bauorgane des Bundes (KBOB) anwendet.

Sonstige Umweltfragen

Wasser

Wasser ist ein wertvolles Gut. Um sicherzustellen, dass diese Ressource verantwortungsvoll und nachhaltig verbraucht wird, nimmt Realstone an der Sensibilisierungsmassnahme «Eco-logement» des Kantons Waadt teil. Durch diese Massnahme wurden pro Jahr 28'711 m³[•] Wasser zusätzlich eingespart, was dem Volumen von 8.5 olympischen Schwimmbecken entspricht. Seit 2021 wurden insgesamt 92'231 m³ Wasser pro Jahr eingespart.

Gleichzeitig überwacht Realstone jährlich den Wasserverbrauch, um seine Hausverwaltungen unter genauer Kontrolle zu halten. Ziel ist es, die ordnungsgemässe Verwaltung dieser Ressource zu gewährleisten, um mögliche Anomalien (Lecks, übermässiger Verbrauch usw.) aufzudecken.

Die Abteilung Development & Construction prüft derzeit die Möglichkeit der Wasserrückgewinnung bei neuen Projekten. Ein erstes Experiment in dieser Richtung ist für Gebäude in der Rue de la Paix 3 in Gland geplant.

Da der Wasserverbrauch stark vom Verhalten der Mieter abhängt, sorgt Realstone dafür, dass diese über dieses Thema informiert und diesbezüglich sensibilisiert werden. 2023 wurde für sie ein Leitfaden zum Umweltschutz

[•] Diese Daten wurden von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Sicherheit unterzogen.

entwickelt. Dieser hängt in den Eingangshallen aller Liegenschaften der verwalteten Portfolios aus.

Unter diesem Aspekt werden auch einige Grünflächen über ein Tropfsystem bewässert. Dies ist bei vier Standorten der Fall: Chemin du Platane 6, Prilly (VD), Chemin de Mon Repos 3-5, Cheseaux (VD), Le Clos Falconnier 33-39, Nyon (VD) und Allée de la Petite Prairie 16-18, Nyon (VD). In Sebeillon, Avenue de Sévelin 13-15 (Lausanne), werden Oberflächenregenwasser und ein Teil des Dachwassers zurückgewonnen und für Aussenanlagen genutzt.

Biodiversität

Auch wenn dieses Thema nicht zu den vorrangigen Themen von Realstone gehört, leistet Realstone einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung der Biodiversität. Im Jahr 2023 wurde dieses Engagement in städtischen Gebieten dadurch konkretisiert, dass in Lausanne in Zusammenarbeit mit einem Ornithologen 3 Nistkästen für Spatzen und 10 Nistkästen für Mauersegler installiert wurden. Realstone entwickelt auch Begrünungsprojekte auf mehreren Dächern, insbesondere im Rahmen der Projekte Rue de la paix 1 (Gland) und an der Avenue d'Echallens 100-102 (Lausanne). Bei der Renovierung von Liegenschaften an der Avenue Victor Ruffly 75 (Lausanne) wurden auch Drainage- und Rasenpflastersteine verwendet, um die Durchlässigkeit des Bodens zu erhöhen, was der Biodiversität zugutekommt.

Kreislaufwirtschaft

Um die Umweltauswirkungen der Renovierungen und Neubauten zu reduzieren, prüft Realstone die Möglichkeiten der Kreislaufwirtschaft. Diese Thematik ist ein integraler Bestandteil der Überlegungen von Realstone im Rahmen seiner Bauprojekte. Bei der Renovierung am Chemin du Fau Blanc 3-5 (Pully) zum Beispiel verwendete Realstone die Elemente des Dachstuhls wieder, um Velounterstände zu bauen. Auch für die Mieter gilt: Um Verschwendung, verstopfte Mülldeponien und Überverbrauch zu vermeiden, bevorzugen wir die Reparatur von Haushaltsgeräten. In diesem Zusammenhang wurden im Jahr 2023 mehr als 1700 Massnahmen für den gesamten

bewirtschafteten Immobilienbestand durchgeführt, wobei eine durchschnittliche Reparaturquote von 66 % erreicht wurde.

Abfall

Um die Mieter bei der Mülltrennung und der Reduzierung ihres CO₂-Fussabdrucks zu unterstützen, stellt Realstone ihnen verschiedene Arten von Containern in den Gebäuden zur Verfügung. Realstone liess ausserdem an 38 Standorten Rückgewinnungsanlagen für Altöl installieren, das häufig für verstopfte Abflüsse verantwortlich ist. Langfristiges Ziel ist es, die genauen Abfallmengen nach Kategorien zu erfassen, um dann zusätzliche Massnahmen ergreifen zu können. Das Gebäude in der Rue Guye 1-3-5-7 (Genf) wies ein Problem im Zusammenhang mit der Abfallentsorgung auf. Dieses Problem wird derzeit durch die Installation eines sicheren Containerunterstandes auf 2 Parkplätzen gelöst.

84 % der Gebäude verfügen über eine Abfallentsorgungsstation in oder in der Nähe des Gebäudes.

64 % der Gebäude haben die Abfallbewirtschaftung erweitert (einschliesslich Papier, Pflanzen und/oder Glas).

Erfolge und Labelling

2023 setzte Realstone seine Entwicklungstätigkeit mit Projekten für Neubauten, Aufstockungen und Renovierungen von bestehenden Immobilien fort. Die Fondsleitung strebt bei jedem dieser Projekte ein hohes Mass an Umweltverträglichkeit und sozialen Auswirkungen an. Um diese Ziele zu erreichen, hat Realstone die Grundsätze des nachhaltigen Bauens in seine EESG-Verpflichtungsdokumentaufgenommen.

24.2 % Minergie-zertifizierter Flächenanteil des Immobilienparks (EBF: 194'656 m²)

53 Anzahl der neu in Verkehr gebrachten «nachhaltigen» Wohnungen

10 zusätzliche Wohnungen, entstanden aus 3 Aufstockungen

12 Nachhaltig renovierte Wohnungen



Soziale Verantwortung

Ein Ohr für unsere Mieter

Wenn man eine nachhaltige Vision von Immobilien teilt, ist es wichtig, die Mieter in den Mittelpunkt der Überlegungen zu stellen, um ihren Bedürfnissen besser gerecht zu werden und die notwendigen Bedingungen für ihr Wohlergehen zu schaffen. Dabei stützt sich Realstone auf die Kompetenz verschiedener Hausverwaltungen, insbesondere in allen Fragen des operativen Managements und auf seine Hausmeister «vor Ort». Realstone achtet auch auf die sogenannten «bescheideneren» Gebiete, um die Mieten je nach Bedarf anzugleichen und anzupassen, um Leerstände zu vermeiden.

Umfrage

Das Unternehmen führt auch regelmässige Umfragen bei den Mietern durch, um die Qualität der Arbeit der Hausverwaltungen zu bewerten. Die Anfang 2023 durchgeführte Umfrage zeigte mehrere Erwartungen auf, die die folgenden Verbesserungen erfordern (einige ähnlich denen, die bei der Umfrage im Jahr 2021 aufgeworfen wurden). Nachstehend eine Aufstellung nach Wichtigkeit:

- Überwachung der Verbrauchsdaten (Energie und Wasser) und der Energieeffizienz von Gebäuden
- Soziale Mischung und Zusammenhalt
- Zugang zu Grünflächen und Parks

Messungen

- Installation von Smart-Metering in den Neubauten der Avenue Sainte-Luce 9 und Avenue de Sévelin 15 in Lausanne sowie der Rue de la Paix 1-5 und der Rue de Savoie 4 in Gland (VD)
- Umsetzung des Austauschs für das Pumpipumpe-Material für insgesamt 135 Wohnungen an drei Standorten im Kanton Waadt: Chemin de Pré Fleuri 13-17 in Nyon, Avenue de la Gare 36-48 in Lausanne und Chemin du Fontenay 11 in Yverdon
- Organisation verschiedener Nachbarschaftsfeste im Kanton Waadt und Outre-saraine - Chemin des Avelines 1 in Lausanne, Chemin des Champs Meunier 1-15 in Mont-sur-Lausanne, Avenue de Longemalle 12-14 in Renens, Avenue Floréal 12-14 und Rue Voltaire 7 in Lausanne, aber auch in der Neugasse 19-35 in Horgen (ZH) sowie an der Dr. Zuberstrasse 4-6 in Ostermundigen (BE)

16 % Teilnahmequote an der Umfrage

6.52/10 Zufriedenheitsscore

63 % Anteil der befragten Wohnungen (4'900 von 7'300)

Hausmeisterservice «vor Ort»

Seit mehr als 15 Jahren arbeitet Realstone direkt mit seinen eigenen professionellen Hausmeistern zusammen. Diese «In-House-Lösung» bietet nicht nur eine bessere Überwachung der Gebäudewartung, sondern auch einen schnellen und reaktionsschnellen Service vor Ort für Mieter, insbesondere bei der Beantwortung von Reparaturanfragen. Unser Team besteht aus 31 Hausmeistern, die für 264 Gebäudeeingänge bzw. 5'250 Wohnungen verantwortlich sind. Dies entspricht 62.5% des gesamten Immobilienbestands, alle Produkte zusammengenommen.

Der sauberen und sanften Mobilität

Realstone verpflichtet sich, seinen Mietern die Möglichkeit zu bieten, eine emissionsfreie Mobilität zu nutzen, indem Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet oder zu diesem Zweck verkabelt werden. Die Fondsleitung hat auch zusätzliche Selbstbedienung- Velopumpen und Velostellplätze installiert, um ein effizienteres Parken zu gewährleisten. Mit der Erfahrung der letzten drei Jahre zu diesem Thema ist sich Realstone bewusst, dass die Nachfrage nach elektrischen Ladestationen derzeit nicht gegeben ist. Aus diesem Grund wird eine Neuanpassung unserer Massnahmen und Ziele im Bereich der sanften Mobilität vorgenommen.

Ein Ohr für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Seit nunmehr mehreren Jahren macht Realstone den menschlichen Zusammenhalt zu einem der Schlüsselfaktoren für seinen Erfolg, sowohl in Bezug auf die Arbeitsweise als auch auf die Leistung. Das Gefühl der Zugehörigkeit und Integration fördert eindeutig das Engagement jedes Einzelnen. In diesem Zusammenhang wurde den Massnahmen der Personalabteilung und des Business-Office-Teams besondere Aufmerksamkeit gewidmet, um das interne Vertrauensklima zu stärken. Diese Bemühungen zeigen sich insbesondere in der Einführung einer inklusiven und regelmässigen Kommunikation über die Tätigkeit des Fondsmanagements, seine Ergebnisse und Projekte.

Vielfalt und Integration

Realstone ist ein Unternehmen mit Büros in Lausanne, Genf und Zürich und zählt rund 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit unterschiedlichem Hintergrund. Das Unternehmen fördert die Vielfalt und nach Möglichkeit eine paritätische Vertretung in den Berufen, Teams und die Aufteilung der Verantwortlichkeiten. Diskriminierungs-

und Belästigungsfragen sind zudem Gegenstand spezifischer Punkte im Personalreglement.

Berufliche und persönliche Entwicklung

Das Ziel von Realstone ist es, die Entwicklung seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern und gleichzeitig eine gute Work-Life-Balance zu gewährleisten. Dazu gehört auch die Möglichkeit, ein bis zwei Tage pro Woche im Homeoffice zu absolvieren. Um seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zusätzlich zu unterstützen, hat Realstone den Mutterschafts- und Vaterschaftsurlaub um einen Monat verlängert.

Im Einklang mit unseren Werten Verantwortung und Nachhaltigkeit basiert diese Strategie auf Verantwortlichkeit, Leistung und Vertrauen. Ziel ist es, allen die Mittel und die Flexibilität zu geben, um ihr Potenzial zu entfalten. Unser Unternehmen erleichtert so den Zugang zur Aus- und Weiterbildung, um sowohl die Aufrechterhaltung, Aktualisierung als auch den Erwerb von theoretischem Wissen und beruflichen Fähigkeiten zu gewährleisten.

Sensibilisierung für Nachhaltigkeit

Seit der Einrichtung einer Abteilung für Nachhaltigkeitsmanagement hat Realstone seine Sensibilisierungsbemühungen innerhalb des Unternehmens durch Schulungen vor Ort beschleunigt. Zweimal im Jahr werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu Tagungen eingeladen, in denen der Nachhaltigkeitsbericht und die Ergebnisse des ESG-Benchmarks des GRESB vorgestellt werden. Darüber hinaus finden monatliche Sitzungen mit den Mitgliedern der Geschäftsführung teil, um eine Bilanz der Fortschritte in diesem Bereich zu ziehen.

Arbeitsklima

Um den Zusammenhalt des Teams zu fördern und Interaktion und Austausch zu fördern, wird den Mitarbeitern wöchentlich ein gemeinsames Mittagessen angeboten. Teambuilding-Massnahmen werden ebenfalls regelmässig durchgeführt. Die Büros in Lausanne verfügen auch über Umkleieräume und Duschen für diejenigen, die in der Pause Sport treiben. Das Unternehmen stellt ausserdem zwei Elektrofahrräder für die Beförderung vor Ort zur Verfügung.

Durch die Schaffung eines Klimas des Wohlbefindens und der Stabilität in unserem Unternehmen wollen wir uns für eine Stärkung von gegenseitigem Respekt und Wertschätzung einsetzen. Wir möchten uns ständig verbessern und engagieren uns Tag für Tag für das Wohlergehen der Teams, indem wir ein aufmerksames Zuhören und einen transversalen und offenen Managementansatz bevorzugen. Das Wohlbefinden am Arbeitsplatz und der Zusammenhalt sind wichtige Faktoren für den Fortschritt unseres Unternehmens und das Erreichen unserer Wachstumsziele.

40 Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
42.5% Anteil der Frauen im Unternehmen gegenüber 57.5% der Männer

4 Jahre durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit
7 Neuzugänge
5 Abgänge
100% Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die im Jahr 2023 eine Schulung absolviert haben, was durchschnittlich 5.6 Tagen pro Person entspricht
100% Im Jahr 2023 wurden zwei persönliche Betreuungsgespräche für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angeboten
11 Gesprochene Sprachen (darunter: Albanisch, Englisch, Kroatisch, Spanisch, Italienisch, Persisch, Polnisch, Portugiesisch und Tamilisch. Die beiden Arbeitssprachen sind Französisch und Deutsch)

Gute Praxis

Um unsere Erfahrungen im Bereich Nachhaltigkeit zu teilen, nehmen wir an verschiedenen Podiumsdiskussionen teil (RENT Swiss, IMMO, PPS). Die Fondsleitung tauscht sich auch innerhalb des Berufsverbands COPTIS oder während des von ihm organisierten Forums «B4B – The Swiss Sustainable Real Estate Investment Forum» aus. Die Bündelung von guter Praxis und die Präsentation konkreter Lösungen ermöglichen weitere Fortschritte und wirken sich positiv auf unsere Stakeholder aus.

Philanthropie

Léman hope wurde von der Chiki Foundation, die im Februar 2024 in Léman hope foundation umbenannt wurde, ins Leben gerufen und ist eine Initiative, die sowohl von Realstone als auch von seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unterstützt wird. Sie bietet jungen Krebspatienten die Möglichkeit, eine mehrtägige Kreuzfahrt auf dem Genfersee an Bord von Segelbooten zu unternehmen. Das Ziel: ihnen zu helfen, Vertrauen zurückzugewinnen und in die Zukunft zu blicken.

Zwischen dem Ende der medizinischen Behandlung und der Rückkehr zu einem «normalen» Leben bieten diese Segeltörns Abenteuer, bei denen Freundschaft, Mut, Teilen und Grosszügigkeit im Mittelpunkt steht. Eine Erfahrung, die von der Ärzteschaft unterstützt wird, insbesondere von den Ärzten der Abteilung für pädiatrische Onkologie des Centre hospitalier universitaire vaudois (CHUV) und der Association romande des familles d'enfants patients d'un cancer (ARFEC).

60 Anzahl der Jugendlichen zwischen 8 und 18 Jahren
15 Boote
28 Personen im Betreuungsteam, davon 13 Skipper und 15 Betreuerinnen und Betreuer

«Ich habe die Kraft des Windes gespürt, der das Boot antreibt, und das kam mir vor, als würde ich fliegen. Die Kreuzfahrt hat mir geholfen, die Zukunft positiver zu sehen»

Junger Teilnehmer, 13 Jahre

Rechtliche Rahmenbedingungen und Selbstkontrolle

Als Einrichtung, die die Schaffung, die Verwaltung, die Leitung und das Management von kollektiven Kapitalanlagen und anderen kollektiven Vermögenswerten im Sinne von Art. 33 Abs. 4 FINIG zum Ziel hat, unterliegt Realstone den Anforderungen dieses Gesetzes und dessen Verordnung. Unsere Gesellschaft erfüllt auch das Kollektivanlagengesetz, seine Ausführungsverordnungen und die Vorschriften der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Zudem sind wir Mitglied der Asset Management Association Switzerland (AMAS, vormals SFAMA), die Regeln zur Selbstregulierung, insbesondere gegen Betrug und Korruption, aber auch zur Nachhaltigkeitskommunikation festlegt.

Risiko-Management

Die Abteilung Risk Management & Compliance sorgt für die korrekte Anwendung der für uns geltenden Gesetze und Vorschriften. Diese Funktion leistet einen proaktiven Beitrag zur Identifizierung, Kontrolle und Reduzierung der Risiken, die mit den Managementaktivitäten einhergehen. Ausserdem wird sichergestellt, dass potenzielle Interessenkonflikte erkannt und Verhaltensregeln und gute Praxis eingehalten werden. Darüber hinaus erhalten wir externe Unterstützung durch eine unabhängige und fachkundige Drittpartei, der wir die Überwachung spezifischer Risiken anvertrauen, und zwar auf der Grundlage eines jährlichen Aktionsplans

und Reporting über die Ergebnisse dieser Kontrollen. Alle diese Massnahmen tragen zur Entwicklung eines Managements bei, das höchsten ethischen, Integritäts- und Compliance-Standards entspricht sowie zur kontinuierlichen Verbesserung.

Übergangsrisiken, die sich insbesondere aus Massnahmen im Bereich der Klimapolitik ergeben, und physische Risiken, die sich aus Naturkatastrophen infolge des Klimawandels (Überschwemmungen, Stürme, Hitzewellen usw.) und den daraus resultierenden Kosten ergeben, sind die wichtigsten Nachhaltigkeitsrisiken bzw. Klimarisiken, die für Immobilienfonds, die eine nachhaltige Anlagepolitik verfolgen, identifiziert und ermittelt wurden. Die Analyse der physischen Risiken wurde in diesem Jahr zusätzlich durch spezifische Studien von externen Experten über eine Stichprobe von Gebäuden verfeinert, die über die verschiedenen geografischen Regionen verteilt sind, in denen die Fonds Immobilien halten.

Mitgliedschaften, Benchmark und Kontrolle

Durch verantwortungsbewusste Unternehmensführung und konkrete Massnahmen will Realstone seinen Nachhaltigkeitsverpflichtungen nachkommen. So nehmen die Investmentfonds Realstone RSF und Solvalor 61 Fonds seit 2021 an der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) für Immobilienvermögen teil, das seit 2023 das Anlagevehikel von Realstone Immobilien Rési-

Bewertung von EESG-Risiken

● gering ● mittel ● hoch

	Beschreibung	Wahrscheinlichkeit des Auftretens	Tragweite	Bruttorisiken
Umweltrisiken	Zunahme der extremen Wetterbedingungen Stürme, Überschwemmungen und Hitzewellen	● hoch	● gering	● mittel
	Ressourcenknappheit Verfügbarkeit und Preis von Primärrohstoffen	● mittel	● mittel	● mittel
Soziale Risiken	Soziokulturelle Entwicklung Wachsende Bevölkerung, Wohnungsknappheit, Ungleichheit, Zersiedlung	● mittel	● mittel	● mittel
	Erhöhte Erwartungen und Bedürfnisse der Mieter Gesundheitlich unbedenkliche und sichere Wohnungen, besserer Gesundheitsschutz	● gering	● gering	● gering
Wirtschafts- und Führungsrisiken	Entwicklung der Taxonomie und der Normen Umweltsteuern, Mangel an Subventionen und striktere Gesetze	● hoch	● mittel	● mittel
	Strategische und wirtschaftliche Entwicklung des Konkurrenzangebots Innovative Dienste und Leistungen	● mittel	● gering	● gering
	Vertrauensverlust bei Stakeholdern Imageproblem, ungenaue Kommunikation und Reporting	● gering	● hoch	● mittel

Wir haben die Wahrscheinlichkeit des Eintretens jedes Risikos im Laufe eines Jahres sowie sein Ausmass im Eintrittsfall unter Berücksichtigung der finanziellen, rufschädigenden und aufsichtsrechtlichen Auswirkungen beurteilt. Bruttorisiken ergeben sich somit aus diesen beiden Faktoren.

dentiel Suisse ist. Jedes Jahr misst Realstone auf transparente Weise die Wirksamkeit der im Bereich der Nachhaltigkeit eingeführten Prozesse. Darüber hinaus wird dieser Ansatz durch die seit 2020 von Realstone verfolgte Einhaltung des UN Global Compact (UNGC) und seiner 17 Nachhaltigkeitsziele (SDG) verstärkt. Um die verantwortungsvolle Durchführung seiner Engagements zu stärken, werden die Daten des Nachhaltigkeitsberichts von Realstone nun gemäss GRI (Global Reporting Initiative) indexiert und ein Teil davon von einer externen Revision geprüft.

Stärkung der Wertschöpfungskette

Realstone hat eine dokument der EESG-Verpflichtungen formalisiert, die seine Beauftragten zu einem verantwortungsvollen Verhalten im Bereich der nachhaltigen Entwicklung anhält, das insbesondere die Arbeitsbedingungen der Beschäftigten, die Herkunft der Materialien oder auch die Bedingungen, die für einen Zuschlag erfüllt werden müssen, betrifft. Damit werden die Anforderungen von Realstone für die Beauftragten transparent formalisiert, um die Kontrolle und Überwachung zu verbessern.

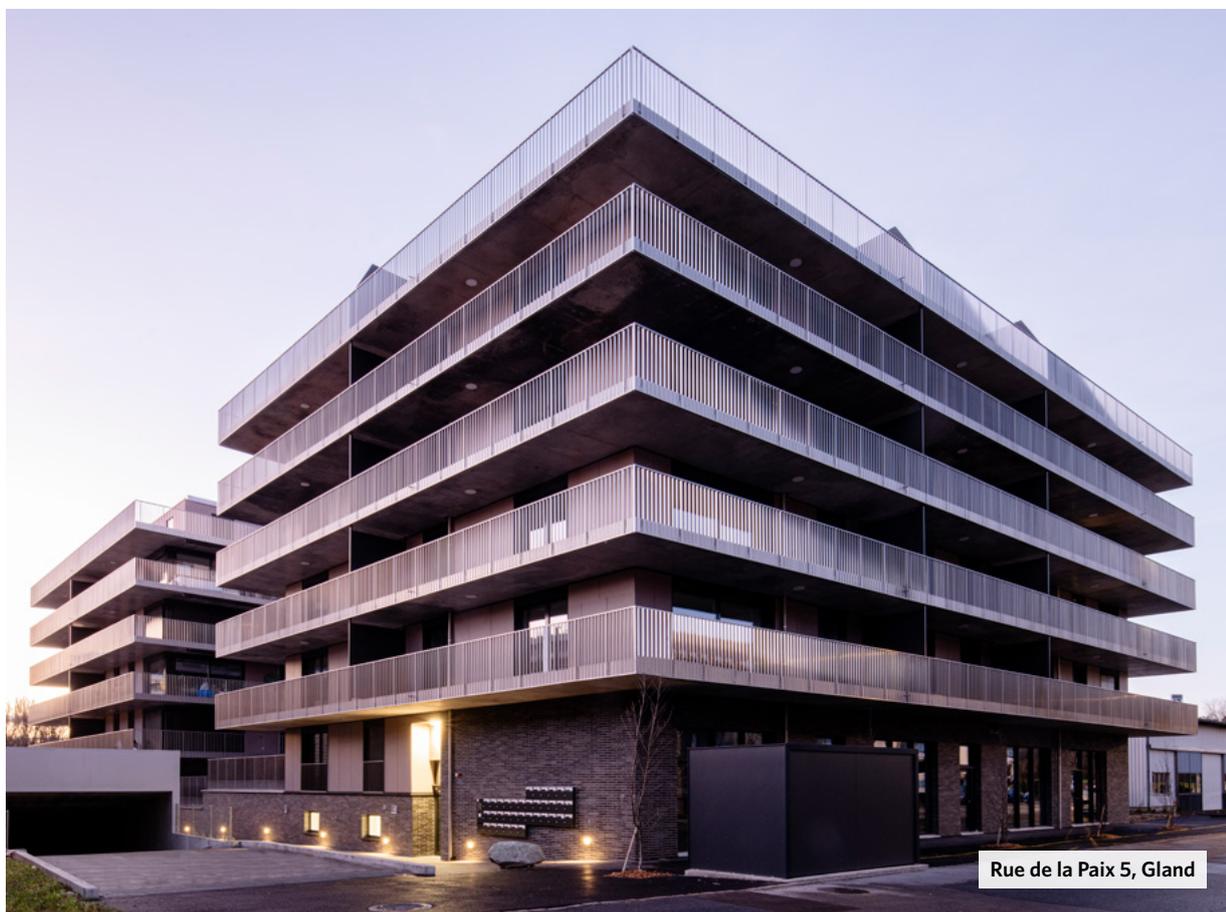
Nachhaltiges Handeln

Durch verantwortungsbewusste Unternehmensführung und konkrete Massnahmen will Realstone seinen Nachhaltigkeitsverpflichtungen nachkommen. Um seine Immobilien- und Finanzaktivitäten aufrechtzuerhalten, aber auch um langfristig einen positiven Einfluss auf

seine Umwelt zu haben. Zu diesem Zweck halten wir es für wichtig, alle unsere Stakeholder – Investoren, Mitarbeitende, Partner, Auftragnehmer und Lieferanten – in unseren Ansatz einzubeziehen, damit sie sich mit den Herausforderungen der Nachhaltigkeit auseinandersetzen und sich voll und ganz an der Umsetzung von einschlägigen Lösungen beteiligen. Die Teams von Realstone spielen dabei eine wichtige Rolle, da sie unser Projekt unterstützen, indem sie täglich mit all unseren Partnern interagieren und unser gesamtes Ökosystem beeinflussen. Aus diesem Grund werden wir unsere gute Praxis weiter stärken, indem wir Sensibilisierungs- und Schulungsmassnahmen durchführen und weiterhin nachhaltige Initiativen intern umsetzen.

Vergütung

Im Rahmen der Einführung von Nachhaltigkeit in den Geschäftsbereichen integriert Realstone ESG-Ziele in die Vergütung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Seit 2022 hängt die Gratifikation nicht nur von den Leistungskriterien der Beschäftigten ab, sondern auch von der Erreichung quantifizierbarer Ziele im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit. Dieses Vorgehen wurde von allen Teams validiert und positiv begrüsst. Die kohärente Umsetzung der Nachhaltigkeit ist nun für alle spürbar. Auf persönlicher Ebene kann jede und jeder Einzelne somit die Nachhaltigkeitspolitik des Unternehmens tragen und begleiten.



Rue de la Paix 5, Gland

04

Anlagen

Die in diesem Nachhaltigkeitsbericht enthaltenen Informationen wurden gemäss den im nachstehenden Index aufgeführten Standards der Global Reporting Initiative (GRI) 2016 für den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 gemeldet.

GRI-Referenzstandard	Titel	Antwortelement oder Seitennummer
Profil de l'organisation		
102-1	Name der Organisation	05
102-6	Bediente Märkte	05
102-7	Grösse der Organisation	06
102-8	Informationen über Mitarbeiter und andere Arbeitnehmer	06
102-12	Externe Initiativen	10
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden	27
Strategie		
102-14	Aussage des höchsten Entscheidungsträgers	04
Unternehmensführung		
102-18	Governance-Struktur	28
Einbeziehung der Stakeholder		
102-40	Liste der Stakeholder	11
102-44	Probleme und Bedenken	13
Reportingpraxis		
102-47	Liste der relevanten Probleme	13
102-50	Berichtsperiode	1. Januar 2023 bis 31 Dezember 2023
102-52	Berichtszyklus	jährlich
102-53	Ansprechpartner für Fragen im Zusammenhang mit dem Bericht	37
102-55	Index des GRI-Inhalts	31
102-56	Externe Überprüfung	34
Energie		
103-1	Managementansatz	08-13
103-3	Berechnungsmethode	1-21
302-3	Energieintensität	20
302-4	Umweltkennzahlen 2022	20-21
CO₂-Emissionen		
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	20-21
305-2	Indirekte Treibhausgasemissionen (Scope 2)	20-21
305-4	Kohlenstoffintensität	20-21
305-5	Verringerung der CO ₂ -Emissionen	22
Biodiversität		
304-1	Biodiversität	25
Umweltbewusstes Bauen		
103-1	Managementansatz	14 und 25
Wasser		
103-1	Managementansatz	24
Zufriedenheit der Mandanten		
103-1	Managementansatz	26
Mobilität und Lage		
103-3	Managementansatz	14
Wirtschaftliche Verantwortung		
103-1	Managementansatz	17
Emotionale Mitarbeiterbindung		
401-1	Beschäftigung	27
404-1	Aus- und Weiterbildung	27
404-3	Prozentsatz der Mitarbeiter, die Leistungsbeurteilungen erhalten	27
405-1	Vielfalt und Chancengleichheit	27
Risiko-Management und Szenarioanalyse		
103-1	Managementansatz	28

Herkunft der dargestellten Daten

Die Daten in diesem Nachhaltigkeitsbericht 2023 wurden wie folgt erhoben:

- Umweltindizes von AMAS und REIDA laut Rundschreiben 06/2023 «Bewährte Verfahren für Umweltindizes von Immobilien-Fonds» wurden von Signa-Terre SA berechnet. Die verwendeten Daten wurden einer Plausibilitätsprüfung der Abteilungen Sustainability Management und Portfolio Management von Realstone SA unterzogen. Falls erforderlich, hat Realstone SA zusätzliche Prüfungen und Anpassungen von Signa-Terre SA angefordert. Äquivalenzen der CO₂-Emissionen wurden einerseits nach dem SIA-Standard 2031 berechnet und andererseits nach REIDA.
- Die Energiebezugsfläche (EBF) der Gebäude wurde mit Minergie- oder CECB-Zertifikaten überprüft, wenn verfügbar. Andernfalls wurde sie von der Hestera SA zertifiziert oder von Signa-Terre SA geschätzt und anschliessend von der Asset Management-Abteilung von Realstone SA durch Vergleich mit der Mietfläche des Gebäudes geprüft. Schliesslich wurden einige EBF ermittelt, indem die Mietfläche mit den REIDA-Faktoren multipliziert wurde.
- Die Daten zur Photovoltaik-Stromerzeugung wurden vom Unternehmen Local Energy SA bereitgestellt und kontrolliert, einer Tochtergesellschaft der Realstone Holding SA. Diese Daten wurden von der Asset Management-Abteilung von Realstone SA anhand von Rechnungen für die Installation von Photovoltaik-Anlagen überprüft. Der jährliche Anstieg im Photovoltaik-Bereich bezieht sich nur auf den Anstieg der Leistung.
- Die Daten zur CO₂-Vermeidung durch Stromerzeugung mit PV-Modulen wurden von Local Energy SA nach einer internen Methode geliefert, die auf der KBOB-Datenbank des Schweizer Verbraucher-Energiemix basiert.
- Die Daten über den Energiemix sowie den Energie- und Wasserverbrauch basieren auf realen von Signa-Terre erhaltene Verbraucherdaten, die diese von den verschiedenen zuständigen Immobilienverwaltungen erhalten hat.
- Jährliche Anstiegsdaten für Umwelt-Indizes von AMAS wurden von Signa-Terre SA gemäss SIA 380 berechnet. Die REIDA-Indikatoren wurden für das erste Jahr berechnet und weisen daher keinen jährlichen Anstieg auf.
- Die Daten zu den Massnahmen «Eco-logements» stammen aus Berichten der Services Industriels Lausanne (SIL) und anderer externer Vertreter wie auch die Einzelheiten der ergriffenen Massnahmen. Die Einsparungen bei CO₂, Wasser, Wärme und Strom wurden direkt von SIL und anderen autorisierten Drittanbietern berechnet. Als Indikator stellen wir den Anteil der betroffenen EBF dar.
- Die Daten zu elektrifizierbaren Parkplätzen erhielten wir von Eeproperty SA, die für die Installation dieser Lade-stationen zuständig ist. Die Abteilung Asset Management von Realstone SA hat eine Reihe von «elektrifizierbaren» Parkplätzen identifiziert, die sich für diese Massnahme eignen. Als Indikator stellen wir den Anteil dieser ausgewählten Plätze dar.
- Die eingestellten Heizanlagen sind die mit einem Vertrag zur Energieoptimierung (EOV). Wir legen als Indikator den Anteil der betroffenen EBF zugrunde.

Für die in diesem Nachhaltigkeitsbericht in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Daten bürgt PRICEWATERHOUSECOOPERS AG mit einer begrenzten Sicherheit.

Daten	Seitenzahl
Anzahl der mit elektrischen Ladestationen ausgestatteten oder vorbereiteten Parkplätze	14
Prozentsatz der eingestellten Heizanlagen und Anzahl der unterschriebenen COE	
Prozentsatz der Besuche im Immobilienbestand im Rahmen der Massnahmen «Eco-Logements»	
Prozentsatz der mit nicht-fossilen Brennstoffen beheizten Flächen	15
CO ₂ -Emissionen	
Leistung von installierten Photovoltaik-Anlagen	
Deckungsgrad	
Energiebezugsfläche (EBF)	
Energieintensität - Verbrauch und jährlicher Anstieg	
CO ₂ -Intensität und CO ₂ -Emissionen und jährlicher Anstieg	20
Energiemix - Verteilung auf verschiedene Wärmequellen	
Energiemix - CO ₂ -Emissionen, Scope 1 und Scope 2	
Wasserverbrauch	
Photovoltaik-Leistung	
Einsparungen 2023	
Massnahmen/Einstellungsmassnahmen im Laufe des Jahres	23
Energieeinsparung in kWh durch COE	
Anzahl der Standorte mit Photovoltaik-Anlagen	
Oberfläche der Solarmodule	24
Tatsächliche Stromerzeugung	

Details zum Energiemix der AMAS- und REIDA-Indizes

Im Folgenden stellen wir den detaillierten Energiemix für jeden Fonds nach der jeweiligen Methodik vor. Auf den Seiten 19 und 20, hat Realstone SA die Kategorien zur besseren optischen Darstellung und einfacheren Kommunikation gruppiert.

Energiemix nach AMAS SIA 2031		Energiemix nach REIDA	
Solvalor 61		Solvalor 61	
Gas	50 %	Gas	51.57 %
Heizöl	21.71 %	Heizöl	21.86 %
Fernwärme_Stadt	9.23 %	Fernwärme_Stadt	9.35 %
Fernwärme_privat	11.27 %	Fernwärme_privat	8.36 %
Elektrizität Gemeinschaftsbereiche	5.81 %	Elektrizität Gemeinschaftsbereiche	5.24 %
Wärmepumpe	1.83 %	Fernwärme Privat Holz	2.96 %
Solarphotovoltaik	0.12 %	Wärmepumpe-Elektrizität	0.56 %
Solarthermie	0.06 %	Solarphotovoltaik	0.1 %
RSF		RSF	
Gas	36.78 %	Gas	39.14 %
Heizöl	7.34 %	Heizöl	7.77 %
Fernwärme_Stadt	30.78 %	Fernwärme_Stadt	32.34 %
Fernwärme_privat	0.86 %	Fernwärme_privat	0.86 %
Elektrizität Gemeinschaftsbereiche	16.56 %	Elektrizität Gemeinschaftsbereiche	15.6 %
Wärmepumpe	4.82 %	Pellets	1.84 %
Pellets	1.75 %	Solarphotovoltaik	0.88 %
Solarphotovoltaik	0.94 %	Wärmepumpe-Elektrizität	1.57 %
Solarthermie	0.16 %	RIRS	
RIRS		Gas	40.11 %
Gas	40.21 %	Heizöl	22.61 %
Heizöl	22.28 %	Fernwärme_Stadt	33.46 %
Fernwärme_Stadt	33.2 %	Elektrizität Gemeinschaftsbereiche	3.69 %
Elektrizität Gemeinschaftsbereiche	4.16 %	Solarphotovoltaik	0.13 %
Solarphotovoltaik	0.14 %	RIF	
RIF		Gas	79.32 %
Gas	79.32 %	Heizöl	17.31 %
Heizöl	17.31 %	Elektrizität Gemeinschaftsbereiche	3.37 %
Elektrizität Gemeinschaftsbereiche	3.37 %		

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2023 an die Geschäftsleitung der Realstone SA

Lausanne

Wir wurden von der Geschäftsleitung beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen der Fonds) der Realstone SA für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2023 durchzuführen.

Die ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen der Fonds) wurde durch die Geschäftsleitung der Realstone erstellt. Unsere Prüfungen mit begrenzter Sicherheit hatten die folgenden Kennzahlen zum Gegenstand:

- In der Tabelle „Beitrag zu einer verantwortungsvolleren Mobilität“, auf Seite 14:
 - Ausstattung unserer Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge;
- In den Tabellen «Verringerung der CO₂-Emissionen des verwalteten Immobilienbestands» und «Zufriedenheit unserer Stakeholder» auf Seite 15 (Stand 31.12.2023):
 - Prozentsatz der Heizanlagen, die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitieren;
 - Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften;
 - Prozentsatz der Fläche (EBF), die ohne fossilen Energien beheizt wird;
 - CO₂- Emissionen;
 - Installierte Leistung von Photovoltaikanlagen;
 - Anzahl der verkabelten oder vorbereiteten Ladestationen.
- In der Tabelle «Umweltrelevante Kennzahlen von AMAS» auf Seite 20 und in der Tabelle «Umweltrelevante Kennzahlen von REIDA»
 - Deckungsgrad;
 - Energiebezugsfläche (EBF);
 - Energieintensität – Verbrauch;
 - Kohlenstoffintensität – CO₂-Emissionen;
 - Energiemix – Anteil der verschiedenen Wärmequellen;
 - Energiemix – CO₂-Emissionen (Scope 1 und Scope 2);
- Die Informationen zu dem Wasserverbrauch und zur Photovoltaik-Leistung in der Tabelle „Zusätzliche Umweltindizes“ auf den Seiten 20 und 21.
- Die Schätzungen in der Tabelle „Einsparungen 2023“ für Strom, Wasser, Wärme und CO₂ auf Seite 23.
- Die Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen auf Seite 24

Die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen der Fonds) wurde durch die Geschäftsführung der Realstone SA basierend auf geeigneten Kriterien wie auf Seite 31 des Nachhaltigkeitsbericht 2023 beschrieben.

Realstone SA nutzt das Unternehmen Signa-Terre SA und andere Auftragnehmer für die Bearbeitung von Umweltdienstleistungen, die in den geeigneten Kriterien «Quelle der präsentierten Daten» des Nachhaltigkeitsberichts 2023 auf Seite 31 beschrieben sind. Unser Prüfungsauftrag erstreckte sich nicht auf diese Leistungen.

Wir kommentieren keine zukunftsorientierten Informationen, geben darüber keine Zusicherung ab. Ferner haben wir ausser zu den oben genannten Indikatoren für den Berichtszeitraum 2023 auch keine weitergehenden Prüfungshandlungen durchgeführt.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten in den ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen der Fonds) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung der ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen der Fonds) einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren im Zusammenhang mit den ausgewählten Kennzahlen und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden, z.B Emissionen verschiedener Gase. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit dem Abschnitt «Quelle der präsentierten Daten» auf Seite 31 des Nachhaltigkeitsberichts 2023 der Realstone SA gelesen werden.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für die Aufbereitung und Darstellung der Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen der Fonds) in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Aufbereitung und Darstellung der ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen der Fonds), die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auswahl und die Anwendung der Kriterien und das Führen angemessener Aufzeichnungen verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir sind im Einklang mit dem International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards) ausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) von Realstone SA unabhängig. Diese Anforderungen legen fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

PricewaterhouseCoopers SA wendet den internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen der Fonds) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) „Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen“ und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen der Fonds) in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten

Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Bewertung der Relevanz der zuvor im Nachhaltigkeitsbericht 2023 von Realstone SA beschriebenen Kriterien;
- Einsichtnahme in die entsprechende Dokumentation im Zusammenhang mit der Erstellung der ausgewählten Kennzahlen;
- Interview mit den für die Datenerhebung und -aufbereitung zuständigen Mitarbeitenden der Realstone SA für den Nachhaltigkeitsberichts 2023;
- Auf der Basis von Stichproben, Durchführung von Tests der Nachweise für die ausgewählten Indikatoren;
- Wiederholung relevanter Berechnungen;
- Abgleich der verwendeten Daten mit den Daten des Finanzberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen der Fonds) der Realstone SA für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2023 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für die Geschäftsleitung der Realstone SA bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihr über die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2023 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen der Fonds) Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit den angemessenen Kriterien, damit die Geschäftsleitung darlegen kann, dass sie ihrer Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2023 nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als der Geschäftsleitung der Realstone SA für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Anthony Gremion

Lausanne, 29. Mai 2024

Die Pflege und Integrität der Internetseite der Realstone SA liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung; Die von den unabhängigen Wirtschaftsprüfern durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite von Realstone SA, und dementsprechend übernehmen die unabhängigen Wirtschaftsprüfer keine Verantwortung für Änderungen, die möglicherweise an den präsentierten Informationen oder Kriterien aufgetreten sind, seit sie auf der Internetseite präsentiert wurden.

Rechtliche Hinweise

Akronyme

RSF: Fonds Realstone RSF

S61: Fonds Solvalor 61

RIF: Fonds Realstone Industrial Fund

RIRS: Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilie Schweiz der Realstone Anlagestiftung, welche die Verwaltung an Realstone SA delegiert

Geprüfte Daten

Einige Daten in diesem Bericht wurden von PricewaterhouseCoopers geprüft und sind durch eine Fussnote gekennzeichnet. Die übrigen Daten in diesem Bericht wurden bei unseren verschiedenen Dienstleistern erhoben und von den Teams der Realstone SA überprüft.

Wichtige Informationen

Der Begriff Real Impact bezieht sich nicht auf Impact Investing, wie es insbesondere in den Empfehlungen von AMAS und SSF definiert wird, sondern auf unsere Unternehmensphilosophie, die darin besteht, verantwortungsvoll und nachhaltig zu handeln, indem wir jeder unserer Handlungen einen Sinn verleihen, wie sie in diesem Nachhaltigkeitsbericht beschrieben sind.

Die männliche Form wird nur aus Gründen der leichteren Lesbarkeit für alle natürlichen Personen verwendet. Die Verwendung des grammatikalisch männlichen Geschlechts ist rein formal und schliesst sowohl das weibliche als auch das männliche Geschlecht mit ein.

Diese Dokumente und ihre eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind rechtlich nicht bindend. Sie stellen keine Kaufempfehlung dar und sollten nicht als Grundlage für eine Investition verwendet werden. Die Leistung von Investmentfonds in der Vergangenheit ist kein Indikator für ihre aktuelle oder zukünftige Leistung. In den Leistungsdaten unberücksichtigt bleiben die bei der Ausgabe und Rücknah-

me von Anteilen erhobenen Provisionen und Gebühren. Die auf den Webseiten enthaltenen Informationen sind nicht als rechtliche, steuerliche oder sonstige Beratung zu verstehen. An den Fonds interessierten Anlegern wird dringend empfohlen, sich vor einer Anlageentscheidung von einem Experten (professioneller Finanzmittler) beraten zu lassen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann bestimmten Einschränkungen unterliegen.

Impressum

Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

Realstone SA

Sustainability Management

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

T +41 58 262 00 00

info@realstone.ch

www.realstone.ch

Bildnachweise

Adobe Stock, Yannic Bartolozzi, Jeremy Bierer, André Bernet, Claudio Latorre, K.

Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

Druck

Gemäss unserem papierlosen Ansatz wird dieses Dokument nicht gedruckt und ist nur als PDF-Version verfügbar.

realstone.ch