

Real

Im

RAPPORT
DE DURABILITÉ

2023

pact



REALSTONE

Sommaire

01	Introduction	
	Le mot de la Direction	04
	A propos de Realstone	05
	Realstone en chiffres	06
02	Stratégie de durabilité	
	Vision EESG	08
	Nos engagements EESG	09
	Adhésion et benchmark	10
	Connaissance de nos parties prenantes et de notre écosystème	11
	Intégration transversale de la durabilité	12
	Matrice de matérialité	13
	Plan d'action ESG	15
03	Mise en œuvre	
	Responsabilité économique	17
	Responsabilité environnementale	19
	Face au défi énergétique	23
	Responsabilité sociale	26
	Gouvernance responsable	28
04	Annexes	
	Index GRI	31
	Provenance des données présentées	32
	Détails du mix énergétique des indices AMAS et REIDA	33
	Rapport de l'organe de révision	34
	Mentions légales	37

01

Introduction



Le mot de la Direction

Chers investisseurs, locataires, collaboratrices, collaborateurs et partenaires,

À l'heure de finaliser ce rapport, Realstone recevait des Services Industriels de Genève le « Trophée SIG de la transition énergétique 2024 - catégorie propriétaire ». Une distinction qui vient récompenser nos actions en matière d'économies d'énergie et de passage aux renouvelables, mais aussi, et plus largement, notre engagement en faveur de la durabilité. Ce prix est aussi pour nous un encouragement à poursuivre nos efforts visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de notre parc immobilier et, plus largement, dans le cadre de nos activités.

En effet, nous allons lancer dès 2024 une nouvelle campagne de rénovation, en particulier pour sept biens du parc immobilier sous gestion. Nous avons aussi inscrit dans nos contrats de fonds (Realstone RSF et Solvalor 61) un objectif de réduction d'émissions de CO₂ à 20 kg/m²/an à l'horizon 2031.

En parallèle, nous continuons à rechercher des solutions pour réduire les consommations d'eau et renforcer la gestion des déchets dans nos immeubles. Ce sont deux enjeux matériels prioritaires pour Realstone qui élargissent encore le périmètre des mesures environnementales à mettre en œuvre.

[...] nous continuons à rechercher des solutions pour réduire les consommations d'eau et renforcer la gestion des déchets dans nos immeubles. Ce sont deux enjeux matériels prioritaires pour Realstone [...]

Au niveau stratégique, l'année 2023 nous a donné l'occasion d'ajouter deux nouveaux axes de travail dans notre approche de la durabilité. Premièrement, la prise en compte de l'énergie grise pour nos nouvelles constructions. Il s'agira désormais d'intégrer dans notre réflexion le calcul de l'énergie dépensée tout au long du cycle de vie d'un immeuble, et ce, dès sa conception. Le but étant de développer en amont des solutions qui pourraient

nous aider à réduire drastiquement l'impact carboné de nos bâtiments. Deuxièmement, le développement de la mobilité douce. En effet, cette demande ressort des sondages réalisés auprès de nos locataires. Des racks à vélos et des pompes à vélos en libre-service ont été installés sur plus de 30 sites. Pour les véhicules électriques, nous équipons des places de stationnement éligibles de notre parc immobilier de bornes de recharges. Nous mesurons d'ailleurs une nette progression dans ce domaine puisqu'en 2023, le nombre de bornes et places préca-blées a été multiplié par 5 par rapport à l'année 2022.

En outre, la récolte et la gestion des données énergétiques sont, pour l'entreprise, une thématique majeure dans l'intégration et l'application de la durabilité

En outre, la récolte et la gestion des données énergétiques sont, pour l'entreprise, une thématique majeure dans l'intégration et l'application de la durabilité. Pour réaliser un reporting de qualité, il est essentiel de collecter davantage de données mesurables et comparables pour être en cohérence avec notre ambition de transparence. Dans ce sens, nous avons également appliqué pour ce quatrième rapport de durabilité la méthodologie REIDA désormais recommandée par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Ce changement devrait probablement entraîner à terme une révision de nos objectifs, en ce qui concerne les émissions de CO₂ notamment.

Avant de conclure, rappelons ici que nous faisons référence aux standards GRI pour établir ce rapport en matière de performance dans le domaine du développement durable. Ce même rapport fait également l'objet d'un audit dans le but de consolider la qualité des éléments présentés et d'inscrire la publication de ce rapport dans un processus d'amélioration continue.

Julian Reymond, CEO

Guillaume Fahrni, CFO

Alberto Simonato, Membre de la Direction

À propos de Realstone

CHF 4.22 milliards d'actifs immobiliers sous gestion



244
immeubles
en Suisse

Stratégie

concrète

de durabilité

accessible et
transparente



75%

d'immobilier
résidentiel



4
véhicules
de placement
immobilier

Produit	Année de lancement	Actifs au 31.12.2023
Solvalor 61	1961	<ul style="list-style-type: none"> • CHF 1.46 milliard • 116 immeubles
RSF	2008	<ul style="list-style-type: none"> • CHF 2.39 milliards • 95 immeubles
REALSTONE FONDATION DE PLACEMENT	2020	<ul style="list-style-type: none"> • CHF 305 millions • 26 immeubles
RIF Realstone Industrial Fund	2022	<ul style="list-style-type: none"> • CHF 64 millions • 7 immeubles

Realstone en chiffres

40

collaborateurs
au 31 décembre 2023,
17 femmes et 23 hommes

555.5

tonnes de CO₂ évitées
grâce au programme Eco-logement
et à la production d'électricité
des panneaux photovoltaïques



G R E S B

+ 11 points d'amélioration
en standing investments
pour Solvalor 61

11

langues parlées
couramment dans
nos bureaux

Emissions de CO₂ pour l'année
2023 (selon REIDA)

RSF: 13.37 kg/m²/an

S61: 18.74 kg/m²/an

RIRS: 23.47 kg/m²/an

14'213

tonnes de CO₂ émises par notre parc immobilier
en 2023 (scope 1 et 2 selon SIA 2031)

38

immeubles équipés
d'installations
photovoltaïques

3'353 MWh

production photovoltaïque
totale effective

3'605 MWh

économie de chauffage
réalisée sur l'année

6.52/10

score de satisfaction au
sondage locataires

278

places de stationnement
avec bornes de recharge
électrique

28'711 m³

soit 8.5 piscines olympiques, volume d'eau
économisé annuellement grâce aux mesures mises
en place auprès des locataires

Certaines des données ci-dessus ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA comme mentionné dans les sections correspondantes du rapport de durabilité ainsi que dans le rapport d'assurance limitée (pages 31-33).

02

Stratégie de durabilité

Vision EESG

Fondée sur les notions de responsabilité et de durabilité, la vision EESG de Realstone s'articule autour de quatre axes stratégiques : Économie, Environnement, Social, Gouvernance. Celle-ci se traduit également au quotidien par la mise en œuvre d'actions concrètes visant une contribution positive

Économique

Depuis sa création, Realstone veille à protéger les intérêts économiques de ses investisseurs et à pérenniser les rendements de leur placement dans le temps.

Environnement

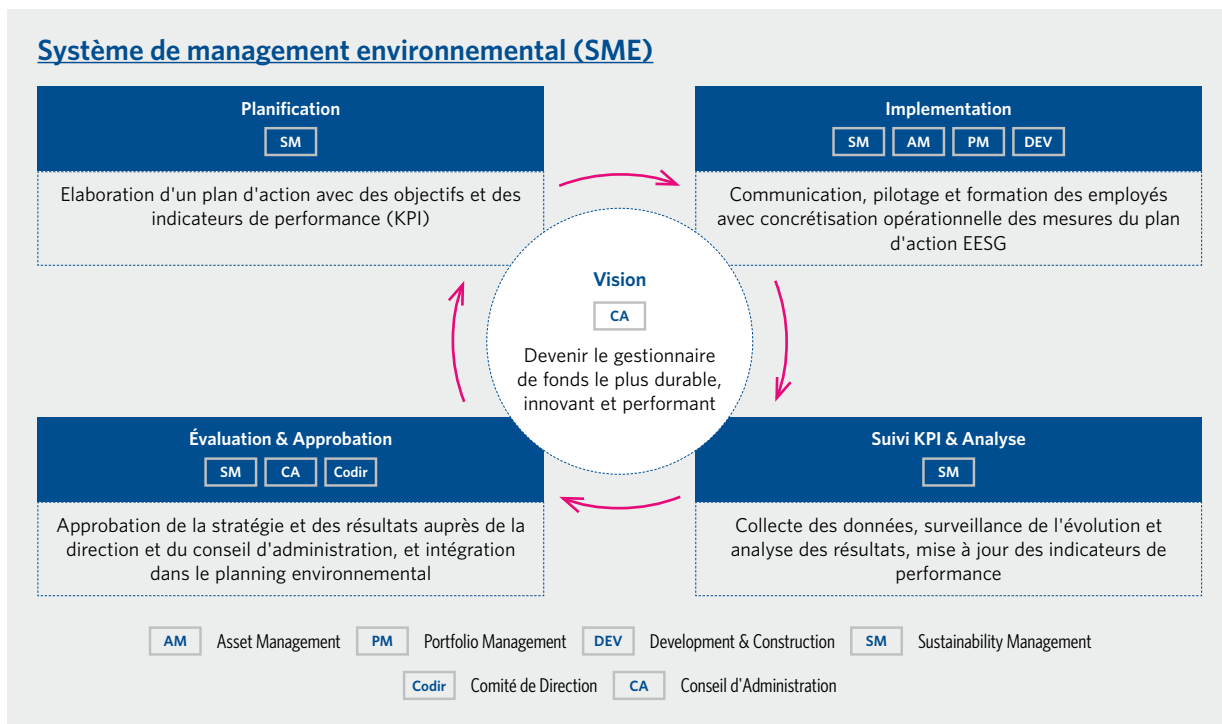
Afin d'intensifier ses efforts visant à réduire l'impact environnemental de son parc immobilier — notamment en lien avec ses émissions de CO₂ —, Realstone a accéléré dès 2020 son engagement en matière de durabilité. Dans ce même but, l'entreprise a accéléré la rénovation de ses immeubles tout en cherchant à renforcer leur efficacité énergétique. Elle installe, lorsque cela est possible, des panneaux photovoltaïques pour produire de l'énergie sur les lieux mêmes de leur consommation. L'objectif : être aligné sur la trajectoire de réduction de gaz à effet de serre (GES) de la Confédération.

Social

Au niveau social, la volonté de Realstone est de répondre aux attentes et aux besoins de ses locataires afin de maintenir un cadre de vie attractif propre à leur apporter satisfaction et bien-être. À l'interne, l'entreprise accompagne également ses collaboratrices et collaborateurs tout au long de l'année en leur offrant un suivi attentif et des opportunités de développement pour renforcer leur épanouissement professionnel.

Gouvernance

La transparence et la qualité des données présentées dans ce rapport de durabilité témoignent de la mise en place par Realstone d'une gouvernance responsable. Celle-ci se traduit également par le monitoring, la révision et l'affinage constants de sa stratégie de durabilité, afin de s'adapter aux évolutions du marché et aux bonnes pratiques en la matière.

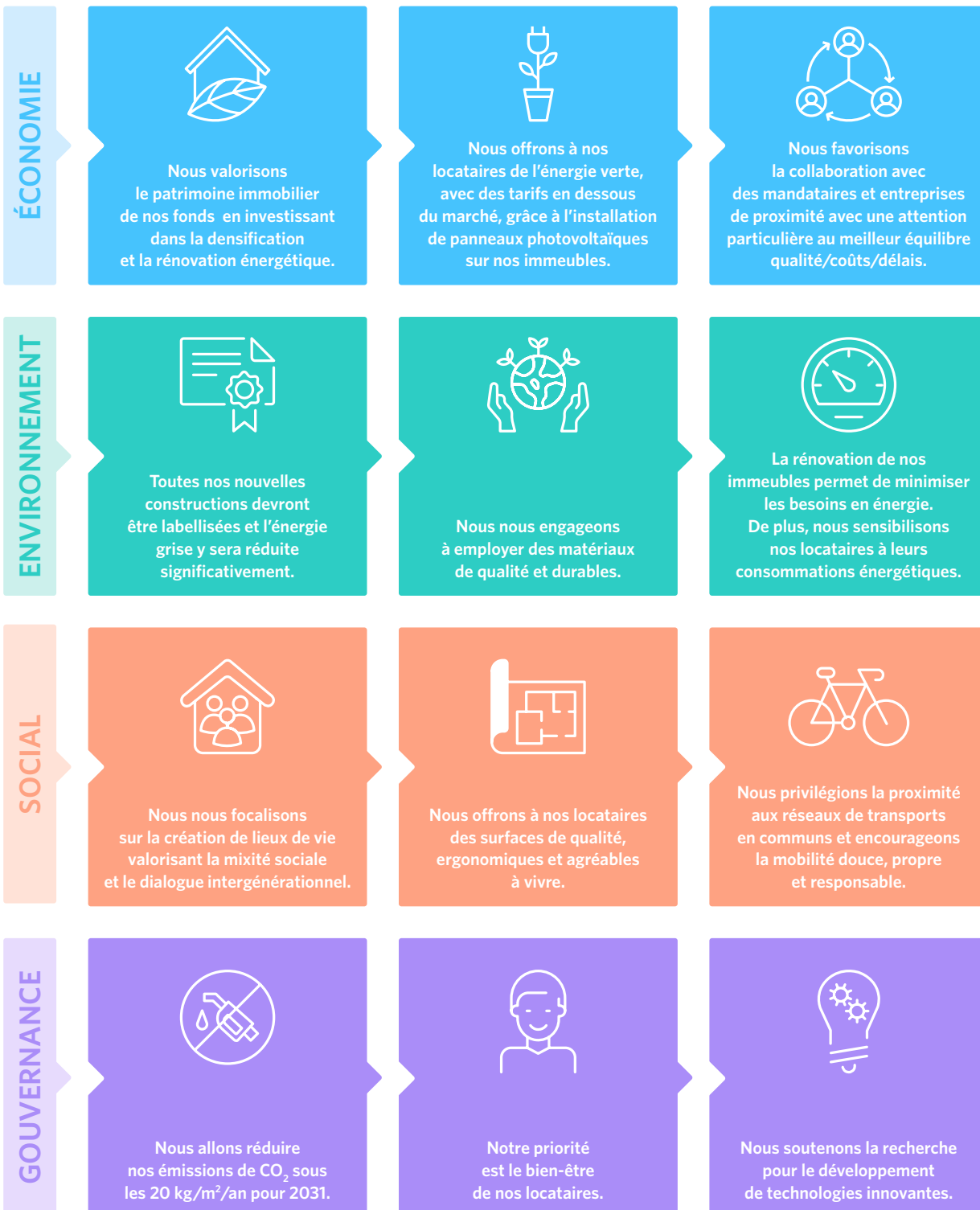


À noter que, depuis 2020, Realstone adhère au Pacte mondial des Nations Unies et participe au benchmark international GRESB, l'indice de référence mondial de la durabilité pour l'immobilier. L'entreprise a par ailleurs formalisé ses engagements EESG de manière explicite ci-après.

Nos engagements

EESG

Realstone ambitionne de devenir le gestionnaire d'actifs immobiliers le plus durable, le plus innovant et le plus performant de Suisse pour les investisseurs et pour les locataires. Pour ce faire, elle agit selon sa philosophie Real Impact soit de manière responsable et durable, en donnant du sens à chacune de ses actions.



Adhésion et benchmark

Pacte mondial des Nations Unies (UNGC)

Signataire en 2020 du Pacte mondial des Nations Unies (UNGC), Realstone s'engage à promouvoir les valeurs fondamentales liées au respect de l'environnement, des droits humains, ainsi qu'aux bonnes pratiques en matière de durabilité, de conditions de travail et de lutte contre la corruption. En assumant la responsabilité des conséquences de ses activités, Realstone cherche aussi à influencer de manière positive son propre secteur d'activité.

Aujourd'hui, Realstone structure ses efforts autour de 9 objectifs de développement durable (ODD) parmi les 17 définis par les Nations Unies. À titre d'exemples, l'entreprise a déployé en 2023 des installations photovoltaïques pour une puissance de 1'728 kW (ODD 7). Elle a également rénové 12 appartements, livré 63 nouveaux logements (ODD 9 et 11). En investissant continuellement dans la rénovation de son parc immobilier, Realstone contribue au développement économique local (ODD 8). Enfin, Realstone poursuit son effort de décarbonation en évitant les émissions de 555.5 tonnes de CO₂ (ODD 13).

Benchmark GRESB

Dans un souci de transparence et afin de renforcer sa politique de durabilité, Realstone participe depuis 2021 au benchmark ESG global du GRESB pour les actifs immobiliers afin de contrôler et d'optimiser sa stratégie ESG. Ce benchmark international de référence, composé de plus de 2'000 entités gérant pour USD 7'200 milliards d'actifs immobiliers, s'appuie sur un outil d'évaluation dont les critères standardisés facilitent l'identification d'axes d'amélioration. En 2023, les fonds de placement Realstone RSF et Solvalor 61 ainsi que le groupe de placement immobilier RIRS ont participé au benchmark GRESB.



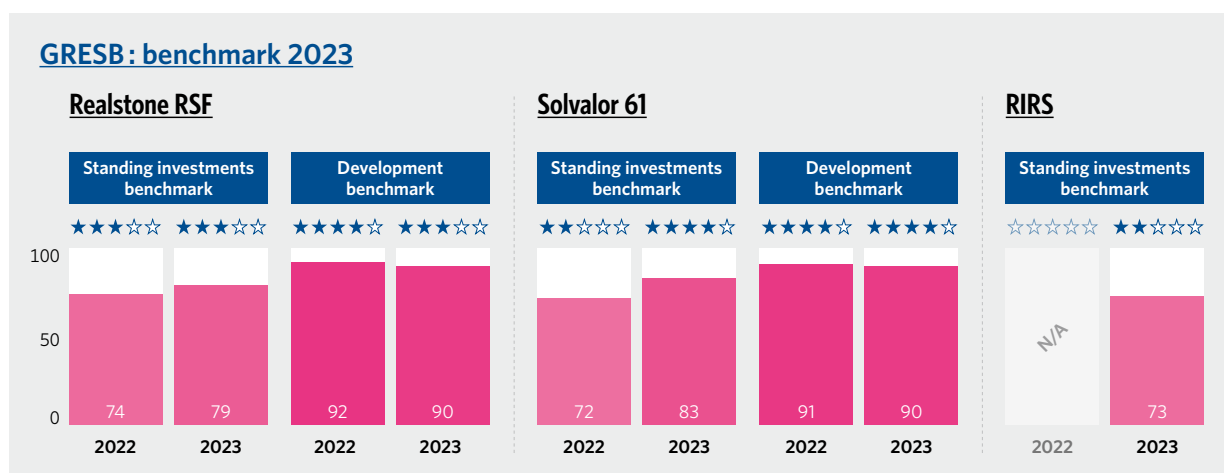
Parmi les évolutions suggérées pour améliorer sa notation, Realstone s'est engagée à travailler sur deux axes précis :

- Analyser les risques physiques et de transition liés au changement climatique
- Contrôler et atteindre une haute qualité des données énergétiques récoltées

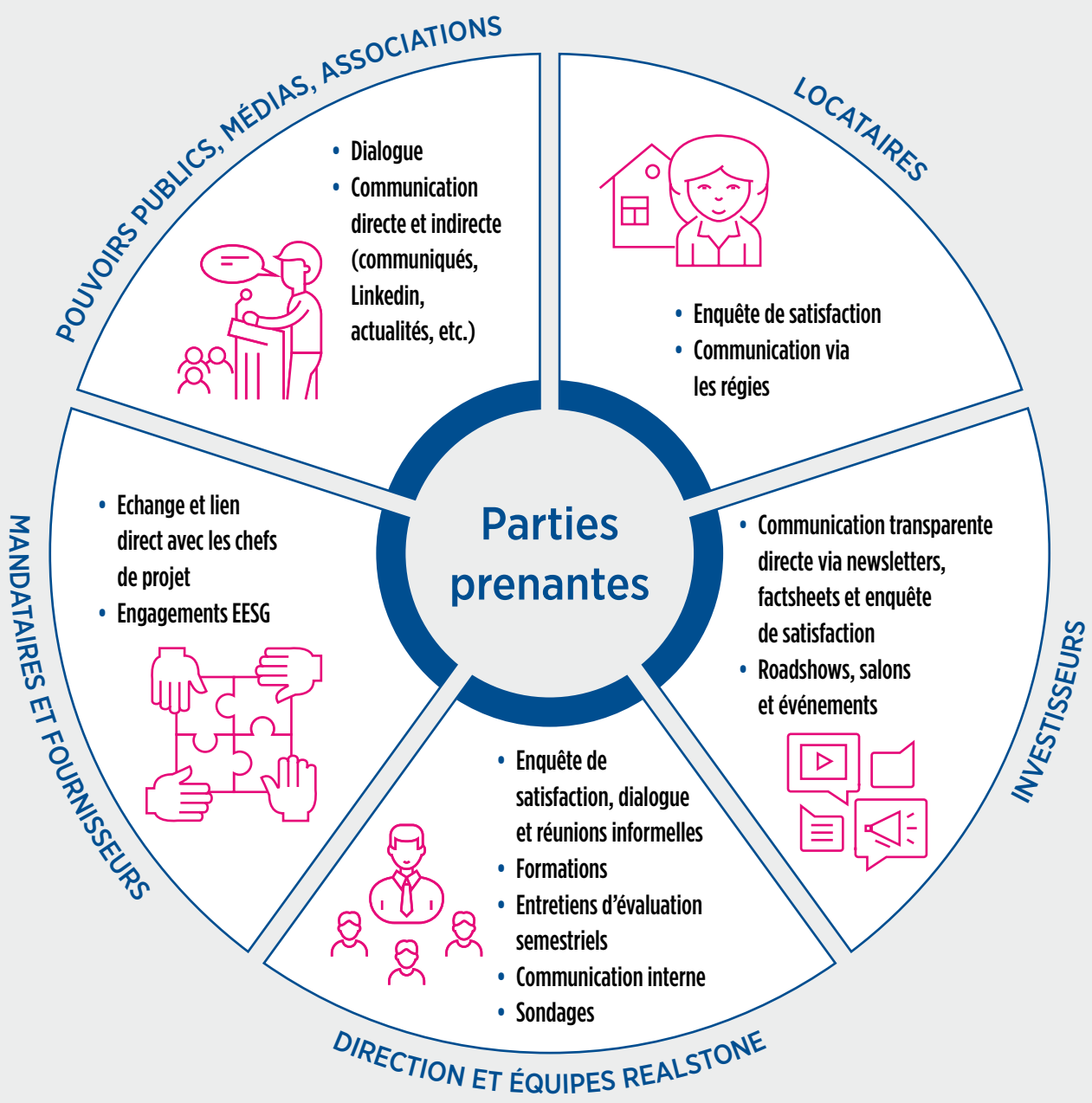
Modification des contrats de fonds

Afin de garantir aux investisseurs le respect des objectifs annoncés en matière de durabilité, la Direction de fonds s'engage dans les contrats de ses deux fonds cotés en bourse — Realstone RSF et Solvalor 61 —, à plafonner à 20 kg/m²/an les émissions moyennes de CO₂ de leur parc immobilier respectif d'ici 2031. Validées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), les modifications dans les contrats des fonds sont entrées en vigueur le 13 juillet 2023. Cette évolution officialise l'engagement de Realstone en faveur de la décarbonation de son parc immobilier.

À noter que les évolutions de reporting des indicateurs carbone actuels vont entraîner une révision de notre objectif de réduction des émissions de CO₂.



Connaissance de nos parties prenantes et de notre écosystème



Parties prenantes

Realstone prête une attention particulière à la qualité de sa communication et de ses interactions avec ses parties prenantes afin de répondre à leurs besoins et d'intégrer leurs enjeux dans la gestion quotidienne de ses activités. Derrière cet objectif de compréhension et de coopération, un but commun : fédérer pour mieux mettre en œuvre sa vision de durabilité tout en assurant des pratiques éthiques et transparentes.

Intégration transversale de la durabilité

Département Sustainability Management

Les activités de Realstone évoluent tout en restant flexibles pour faire face aux changements sociétaux et climatiques. L'intégration transversale de la durabilité dans son organisation représente dans ce cadre une évidence bien qu'elle demeure un défi dans son application.

Pour répondre à ces enjeux, le rôle du Sustainability Management est à la fois stratégique et central, car il permet de créer du lien entre les différents départements. La sensibilisation, la formation et la coopération sont les maîtres mots de son intégration opérationnelle au sein de Realstone.



Matrice de matérialité

En révisant sa matrice de matérialité tous les deux ans, la direction de Realstone réévalue, identifie et hiérarchise les actions prioritaires à mettre en œuvre en matière de durabilité.

En 2023 par exemple, parallèlement à la décarbonation de son parc immobilier, Realstone a articulé ses efforts autour de 2 axes spécifiques :

Mobilité

Proposer des services, notamment aux locataires, encourageant une mobilité responsable, multimodale et moins carbonée.

Energie grise

Assurer la prise en compte du cycle de vie des produits et des matériaux dans le calcul de l'empreinte carbone des activités.

Pour l'année 2024, les deux thématiques suivantes sont à l'étude :

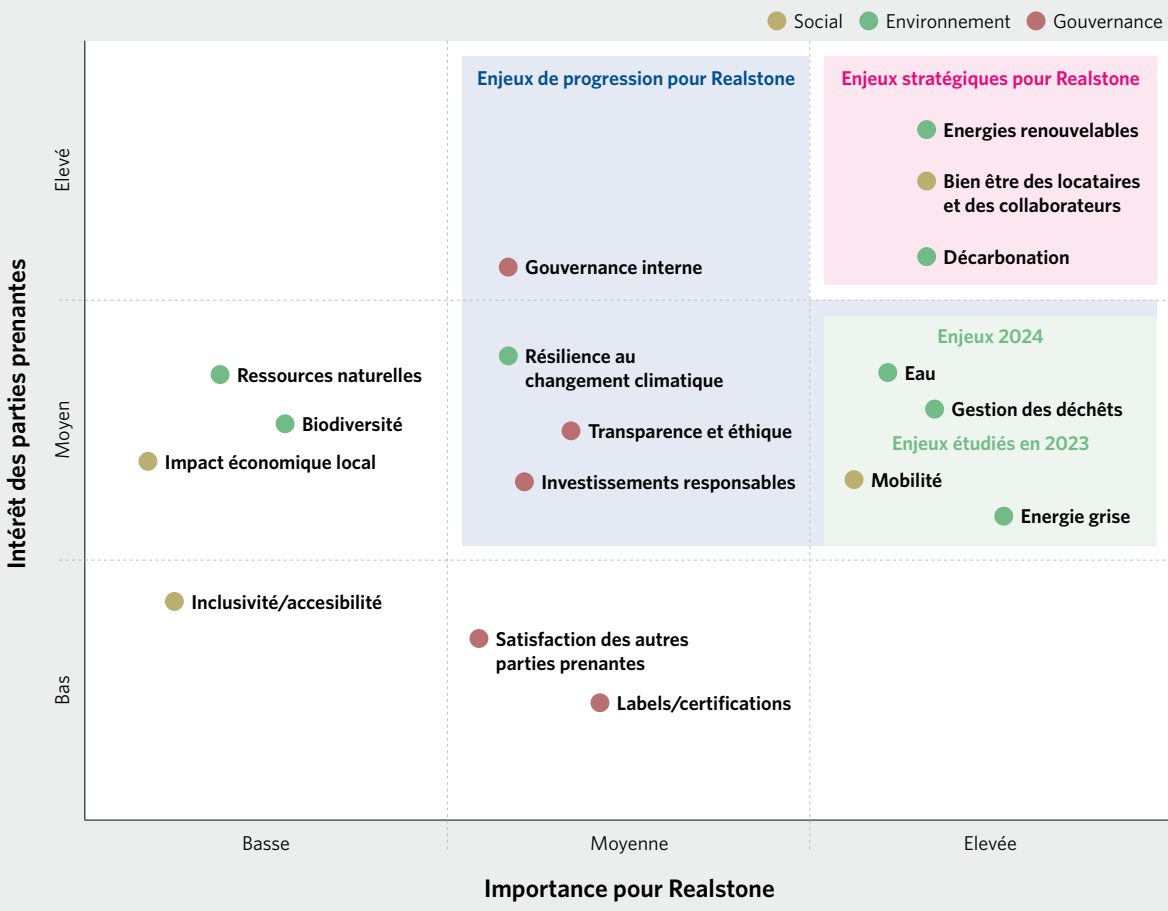
Gestion des déchets

Identifier la nature et quantifier la production de déchets domestiques afin d'optimiser leur gestion au sein du parc immobilier de Realstone.

Eau

Intégrer la notion de préservation de cette ressource à tous les niveaux de l'activité.

Matrice de matérialité de Realstone pour 2024






Mobilité et énergie grise

Mobilité

Un sondage réalisé auprès des locataires en 2023 a défini la thématique de la mobilité comme un enjeu important. Pour y répondre, Realstone a déployé des mesures concrètes pour faciliter l'accès à la mobilité douce et responsable dans ses immeubles. L'entreprise a notamment

installé 30 pompes à vélo en libre accès, mis en place 6 racks à vélo, électrifié 278 places de parc pour la recharge de véhicules et mis à disposition 4 places dédiées au car-sharing. Ces mesures seront encore renforcées ces prochaines années afin d'offrir au plus grand nombre toujours plus de solutions de mobilité douce et responsable.

Contribuer à une mobilité plus responsable

	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	Etat au 31.12.2023	Progression
	Équipement et pré-équipement de bornes de recharges électriques sur nos places de parking	en révision	7% ^① (278 places équipées sur 4198 ^②)	+445% →
	Installation de pompes à vélos	dans 80% des locaux à vélo fermés	50%	+22% →
	Installation de racks à vélos	dans 50% des locaux à vélo	10%	+10% →

Énergie grise

L'énergie grise — à savoir la quantité totale d'énergie nécessaire pour produire un produit, comme un immeuble ou un service — est une thématique qui s'intègre pleinement dans notre démarche globale de décarbonation. Aujourd'hui, ce sont principalement les émissions de CO₂ liées à nos activités opérationnelles qui sont prises en compte. Le scope devrait être élargi à l'avenir. En effet, toute nouvelle construction et tout projet de développement feront systématiquement l'objet d'un calcul d'énergie grise. Cette estimation sera effectuée en collaboration avec le maître d'ouvrage. Le calcul de l'énergie permet à Realstone de mieux comprendre où elle peut avoir un impact et quels sont les points d'amélioration pour optimiser la construction et renforcer, là où c'est possible, l'utilisation du béton bas carbone, des métaux

recyclés et des matériaux biosourcés. En étant attentifs aux matériaux utilisés, nous pouvons réduire l'énergie grise par rapport à une construction traditionnelle non optimisée. À titre d'exemples, voici deux réalisations de Realstone, à Horgen et Lausanne, où cette approche a porté ses fruits.

Projet	Type	SRE m ²	Années du cycle de vie	Énergie grise moyenne de la construction CO ₂ [kg/m ² /an]	Objectif Accord de Paris : 740 kg/m ²
Rue de la Paix 1, A9, Gland (2022)	Construction standard (bâtiment mixte)	4024	50	21.37	1068
Neuegasse 19-35, Horgen (2022)	Construction optimisée en ciment/béton	18'420	60	10.02	601
Avenue Victor-Ruffy 75, Lausanne (2023)	Construction optimisée en ciment/béton	1603	60	11.92	715

① Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.
 ② 4198 places identifiées comme électrifiables par Realstone SA, sur un total de 6821 places de parc (au 31.12.2023).
 ③ Il s'agit d'une affectation mixte (activités et logements). Le résultat sur la partie résidentielle uniquement équivaut à 761 kg/m².

Plan d'action ESG

Décarbonation du parc immobilier sous gestion					Tendre vers la neutralité carbone		
Environnement	ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	Etat au 31.12.2023		
	Optimisation énergétique						
		Régler les chaufferies	Pourcentage de la surface (SRE) bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) [%]	100 %	61 % (134 COE signés) [•]	+2 %	
		Fournir des équipements électriques efficaces	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	57 % [•]	+53 %	
	Transition énergétique						
		Remplacer les chaufferies alimentées aux énergies fossiles	Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles [%]	70 %	43 % [•]	+7 %	
		Réduire les émissions de CO ₂	Emissions de CO ₂ [kg/m ² /an] (scopes 1+2)	en révision	19.51 kg/m ² /an [•]	-16 %	
	Production d'énergie renouvelable						
		Installer des centrales photovoltaïques	Puissance installée [kW]	10'000 kW	4202 kW [•]	+109 %	

Satisfaction de nos parties prenantes					Mettre l'humain au centre		
Social	ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	Etat au 31.12.2023		
	Bien-être des locataires						
		Améliorer la quantité et la qualité des services	Recommandation moyenne pour l'ensemble du parc immobilier (sur 10)	7/10	6.52/10 [•]	—	
		Sensibiliser les locataires aux écogestes	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	57 % [•]	+17 %	
		Contribuer à une mobilité plus responsable	Nombre de places équipées ou pré-équipées de recharge électrique [%]	en révision	7 % (soit 278 sur 4198 places) [•]	+445 %	

Renforcement de notre gouvernance					Transparence et pérennité		
Gouvernance	ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	Etat au 31.12.2023		
	UNGC (United Nations Global Compact)						
		Réviser les ODD annuellement	Renouvellement de notre adhésion par un rapport de durabilité annuel	Contribuer activement aux ODD	Rapport de durabilité 2023 publié en mai 2024	—	
	GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)						
		Améliorer et consolider notre gouvernance en lien avec la durabilité	Notes GRESB	Accroître nos notes GRESB	Realstone RSF : 79/100 90/100 [•] Solvalor 61 : 83/100 90/100 [•]	+5 -2 +11 -1	
	GRI (Global Reporting Initiative)						
	Standardiser le reporting dans notre rapport de durabilité annuel	Adaptation aux normes GRI	Accroître la transparence auprès de nos investisseurs	Les informations du rapport de durabilité 2023 sont communiquées en référence aux normes GRI (2016)	—		

- Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.
- Sondage réalisé par une entité externe en février 2023.
- Plus de détails sur les notes GRESB en page 10.

03

Mise en œuvre



Responsabilité économique

Protection des investisseurs

La responsabilité économique est au cœur de la politique de placement de Realstone. À ce titre, la direction de fonds a pour objectif de protéger les intérêts de ses investisseurs, à savoir les détenteurs de parts de fonds. En parallèle, elle vise à faire fructifier le capital de ses fonds et renforce l'attractivité de ses immeubles, en planifiant notamment sur 10 ans les investissements en lien avec des projets de rénovation, de densification et de construction.

Dans un souci de performance également, Realstone veille à garantir la stabilité des rendements en opérant un suivi minutieux de la vacance locative et en garantissant un taux de satisfaction élevé auprès de ses locataires. Entre deux locations, les équipes étudient aussi systématiquement les besoins de rénovation afin de créer durablement de la valeur. Lors de la livraison de nouveaux logements, Realstone s'assure du juste prix de location afin de garantir à la fois leur absorption rapide par le marché et un état locatif optimisé, en adéquation avec ses objectifs économiques.

Transparence financière

Une direction de fonds responsable doit maintenir la plus grande transparence possible dans ses opérations financières. Conformément aux exigences légales, Realstone fournit des rapports financiers réguliers, réalise régulièrement des audits indépendants et communique des informations claires sur les performances financières des produits sous gestion. La direction de fonds publie aussi des rapports financiers annuels, accompagnés d'opinion d'audit pour chacun de ses véhicules d'investissement. Tous les rapports financiers réalisés sont disponibles en libre accès sur son site internet.

Allocation prudente des ressources

Une gestion financière responsable exige d'allouer de manière judicieuse ses ressources financières. Cela implique de prendre des décisions d'investissement basées sur une analyse approfondie et des projections à long terme. Les projets immobiliers font l'objet dans ce cadre d'une due diligence détaillée, d'une évaluation des risques et de leur rentabilité potentielle, afin de garantir leur alignement avec les objectifs à long terme de l'entreprise.

Résilience du bâti

Investir dans la transition énergétique fait partie intégrante de la stratégie EESG de Realstone. Sans compter que les investissements consentis pour le remplacement des chaufferies, la rénovation des enveloppes thermiques des immeubles et la pose de panneaux photovoltaïques augmentent souvent de manière significative et durablement la valeur vénale du parc sous gestion. Ces investissements n'en demeurent pas moins substantiels. C'est pourquoi Realstone suit une planification rigoureuse des travaux pour lisser les amortissements afin de maintenir des dividendes stables pour tous les détenteurs de parts. Ce processus rigoureux permet de renforcer la gestion des risques liés à la vétusté (entretien courant et extraordinaire). Il s'articule autour de deux grandes étapes clés : l'établissement des plans décennaux par le département Asset Management et la validation de la planification par le département Portfolio Management après analyse de la faisabilité financière.



Forum B4B à Pavillon 2, Grand-Saconnex

Planification méthodique des rénovations

Investir dans la transition énergétique fait partie intégrante de la stratégie EESG de Realstone. Sans compter que les investissements consentis pour le remplacement des chaudières, la rénovation des enveloppes thermiques des immeubles et la pose de panneaux photovoltaïques augmentent souvent de manière significative et durablement la valeur vénale du parc sous gestion. Ces investissements n'en demeurent pas moins substantiels. C'est pourquoi Realstone suit une planification méthodique des rénovations.

Dans ce chapitre sont traités les thèmes pertinents ainsi que les avancées réalisées au cours de l'année pour chacun des quatre piliers de la vision EESG de Realstone, à savoir la responsabilité économique (E), la responsabilité environnementale (E), la responsabilité sociale (S) et la responsabilité en matière de gouvernance (G).



Route de Chippis 68E-70A-70C, Sion (VS)

Responsabilité environnementale

Indices AMAS, REIDA

Depuis 10 ans, Realstone effectue le suivi des flux et des consommations énergétiques de tous ses immeubles. En tant que membre de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), elle participe, depuis 2022, au reporting des indices environnementaux recommandés par l'AMAS et, depuis 2023, par la Real Estate Investment Data Association (REIDA).

La manière de les calculer pouvant varier d'un acteur à l'autre, REIDA a élaboré une norme précise pour la détermination de ces indices. Cela permet aux investisseurs de comparer en toute transparence les différents fonds de placement immobilier. C'est donc cette méthodologie standardisée qui sera désormais utilisée par Realstone SA pour reporter les données énergétiques du parc immobilier.

Par souci de transparence, Realstone publie cette année deux versions de ces indices. D'une part, les indices environnementaux selon la norme SIA 2031 afin d'être alignée avec ses contrats de fonds et son historique de reporting. Et d'autre part, les mêmes indices environnementaux selon la norme REIDA en vigueur afin de respecter la norme de

reporting recommandée par l'AMAS et de poursuivre sa volonté d'apporter un reporting transparent et de qualité.

La consommation d'eau et la puissance photovoltaïque sont des indices complémentaires utilisés par Realstone. Le périmètre de reporting pris en compte exclut les immeubles acquis au cours de l'exercice sous revue — les données complètes de leurs consommations énergétiques n'ayant pu être collectées — ainsi que les immeubles avec un locataire unique dont les consommations d'électricité et d'eau sont du domaine privé.

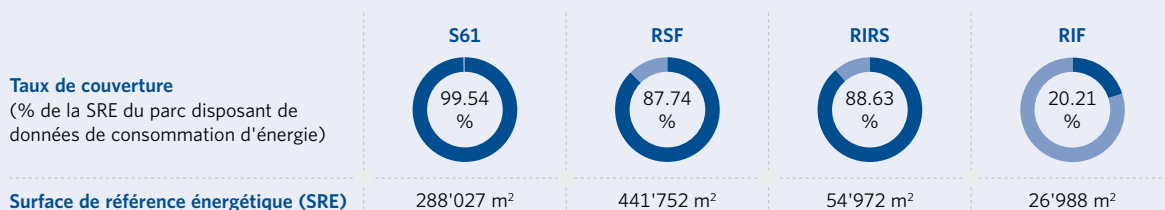
En 2023, Realstone a fait certifier 80% des surfaces de référence énergétique (SRE) de ses immeubles pour construire une base de données fiable et comparable, mais aussi pour garantir sa précision et sa transparence. Ce travail se poursuivra en 2024.

Les méthodologies de calcul de ces indices sont en constante évolution. De ce fait, Realstone suit de près les normes et directives liées au reporting d'indices environnementaux.

Indices environnementaux de l'AMAS^o

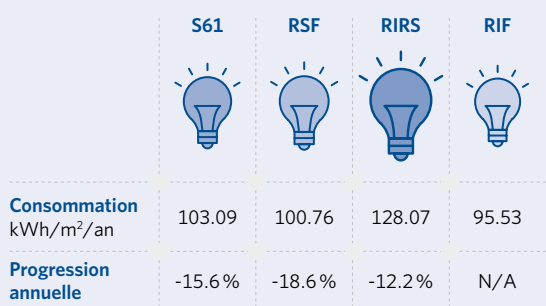
Taux de couverture

Le taux de couverture indique la part de la SRE du parc disposant de données de consommation d'énergie. Divers processus ont été mis en place pour accéder aux éléments manquants afin d'atteindre à terme un taux de 100 % et renforcer la qualité des données.



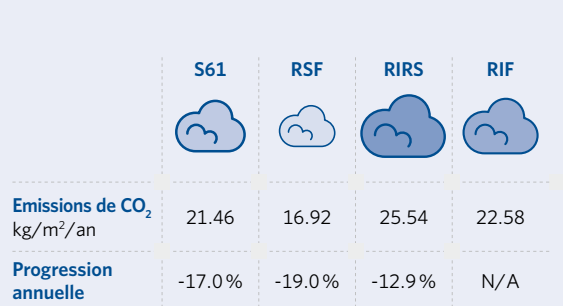
Intensité énergétique

L'intensité énergétique représente la consommation annuelle d'énergie issue du chauffage et de l'électricité des communs des immeubles du portefeuille pour lesquels les données sont disponibles.



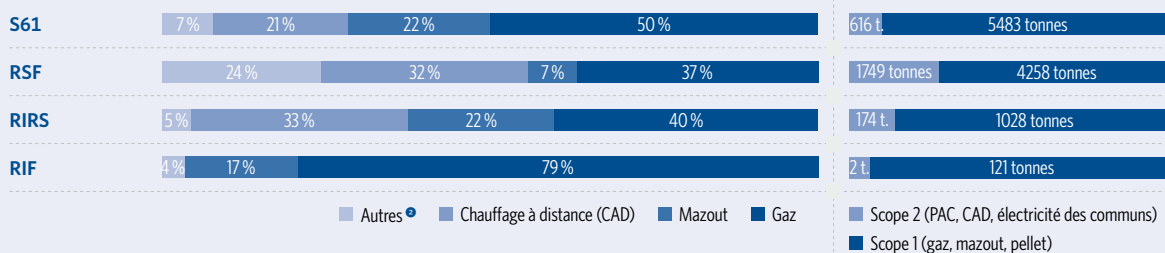
Intensité carbone

L'intensité carbone indique les émissions de CO₂ rapportées à la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les émissions directes (scope 1) et indirectes (scope 2).



Mix énergétique

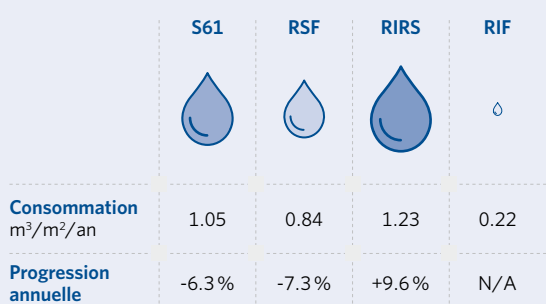
Le mix énergétique indique la part de chaque source de chaleur au sein du portefeuille (selon les consommations).



Indices environnementaux complémentaires^o

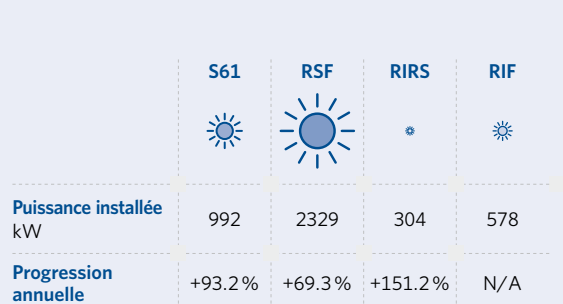
Intensité de la consommation d'eau

L'indice de consommation d'eau permet de mesurer les efforts consentis dans les immeubles pour la préserver.



Puissance photovoltaïque

Cet indice relève la puissance photovoltaïque installée sur les toits des immeubles de chaque portefeuille, c'est-à-dire la puissance de production électrique de source solaire.



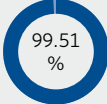
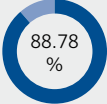
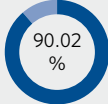
^o Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.

^o Le détail des données du mix énergétique, notamment pour la catégorie «Autres», est présenté en annexe.

Indices environnementaux de REIDA^o



Taux de couverture

Le taux de couverture indique la part de la SRE du parc disposant de données de consommation d'énergie. Divers processus ont été mis en place pour accéder aux éléments manquants afin d'atteindre à terme un taux de 100% et renforcer la qualité des données.

	S61	RSF	RIRS
Taux de couverture (% de la SRE du parc disposant de données de consommation d'énergie)	 99.51 %	 88.78 %	 90.02 %
Surface de référence énergétique (SRE)	277'613 m ²	425'169 m ²	52'977 m ²

Intensité énergétique

L'intensité énergétique représente la consommation annuelle d'énergie issue du chauffage et de l'électricité des communs des immeubles du portefeuille pour lesquels les données sont disponibles.

	S61	RSF	RIRS
			
Consommation kWh/m²/an	118.57	109.85	147.30
Progression annuelle	N/A	N/A	N/A




Intensité carbone

L'intensité carbone indique les émissions de CO₂ rapportées à la SRE. Le périmètre pris en compte inclut les émissions directes (scope 1) et indirectes (scope 2).

	S61	RSF	RIRS
			
Emissions de CO₂ kg/m²/an	18.74	13.37	23.47
Progression annuelle	N/A	N/A	N/A

Mix énergétique

Le mix énergétique indique la part de chaque source de chaleur au sein du portefeuille (selon les consommations).




S61		296 t	4882 tonnes
RSF		1274 tonnes	3772 tonnes
RIRS		206 t	914 tonnes

■ Autres^o
■ Chauffage à distance (CAD)
 ■ Mazout
 ■ Gaz
 ■ Scope 2 (PAC, CAD, électricité des communs)
 ■ Scope 1 (gaz, mazout, pellet)

Indices environnementaux complémentaires^o




Intensité de la consommation d'eau

L'indice de consommation d'eau permet de mesurer les efforts consentis dans les immeubles pour la préserver.

	Solvalor 61	RSF	RIRS
			
Consommation m³/m²/an	1.07	0.76	1.22
Progression annuelle	N/A	N/A	N/A

Puissance photovoltaïque

Cet indice relève la puissance photovoltaïque installée sur les toits des immeubles de chaque portefeuille, c'est-à-dire la puissance de production électrique de source solaire.

	S61	RSF	RIRS
			
Puissance kW	992	2329	304
Progression annuelle	+93 %	+69.3 %	+151.2 %

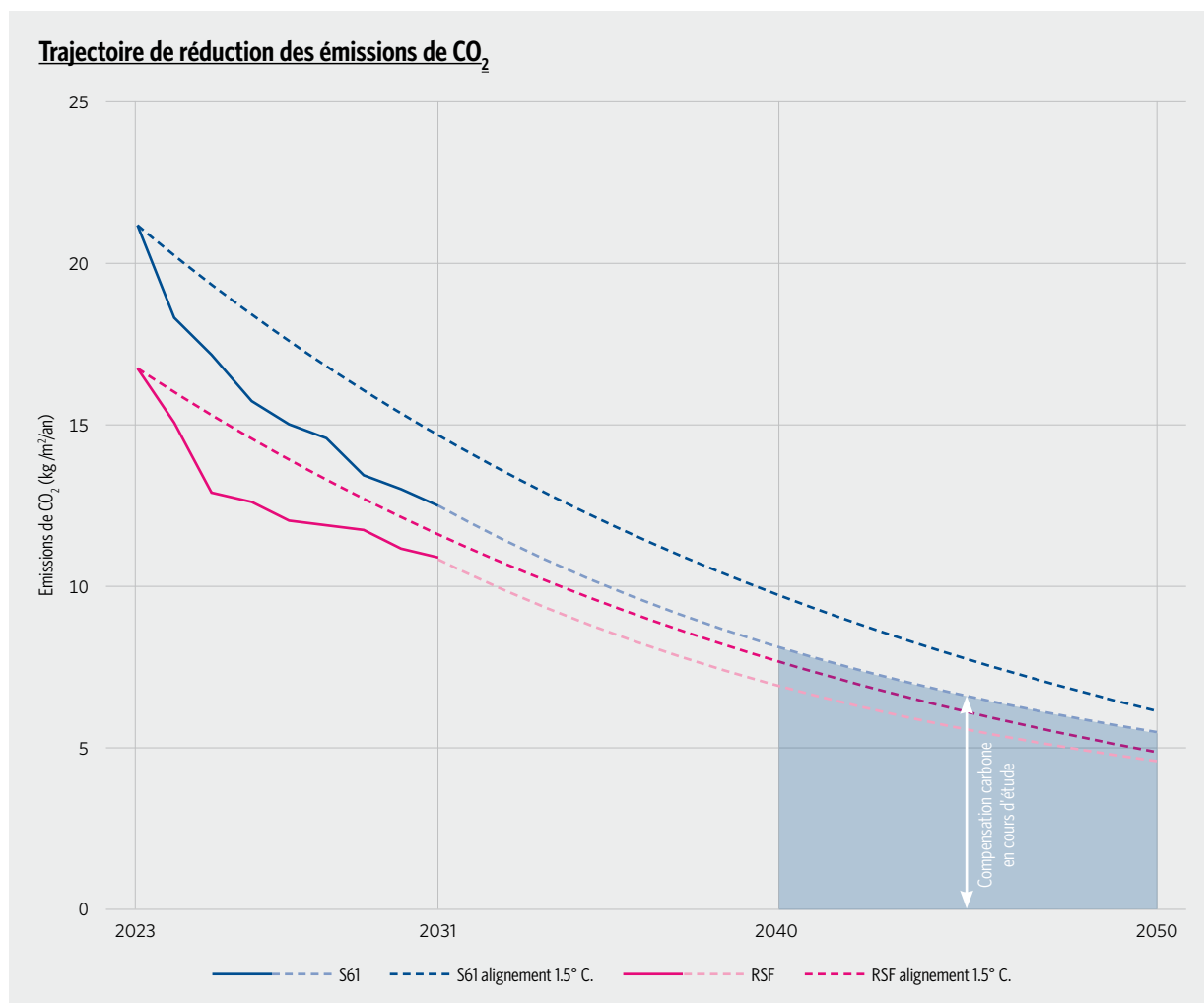
^o Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.

^o Le détail des données du mix énergétique, notamment pour la catégorie «Autres», est présenté en annexe.

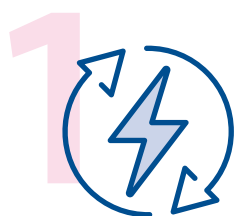
Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

Les départements Sustainability Management et Portfolio Management travaillent à la planification et la faisabilité financière des travaux nécessaires à la réduction du niveau d'émissions de CO₂ du parc immobilier. Ils emploient pour ce faire un outil informatique permettant de visualiser l'impact théorique des travaux afin d'obtenir une trajectoire de CO₂ adaptée et adaptable. Dans ce cadre, Realstone évalue également les émissions incompressibles et réfléchit au meilleur moyen de les compen-

ser afin de répondre aux objectifs 2050 de la Confédération en matière de neutralité carbone. L'impact financier sur le dividende des différentes options de compensation envisagées a déjà fait l'objet de projection. La réflexion est en cours. Elle permettra à terme de formaliser un engagement concret à ce sujet. Ces trajectoires de réduction des émissions de CO₂ sont basées sur les projections CO₂ utilisant la norme SIA 2031. Les trajectoires de l'Accord de Paris sont calculées en partant des émissions de CO₂ de l'année 2023.



Face au défi énergétique



Optimisation

Eco-logements

Pour inciter l'ensemble des locataires à réduire leur empreinte carbone, Realstone souhaite leur faire bénéficier d'équipements énergétiquement

efficaces tels que des ampoules LED et des économiseurs d'eau. En 2023, plusieurs actions — menées notamment en partenariat avec les pouvoirs publics — ont profité à plus de 1'150 ménages au sein des immeubles appartenant aux fonds Realstone RSF et Solvalor 61. Ces efforts ont permis de quasiment doubler la réduction d'émissions de CO₂ en lien avec la fourniture d'énergie et d'eau par rapport à 2022. Ce travail de fond aura également permis de porter à 57 % les surfaces couvertes par cette mesure depuis 2020 (tous produits confondus). Ceci équivaut à 20 % de plus pour l'ensemble du parc immobilier sous gestion, comparé à 37 % au 31.12.2022. L'objectif est de couvrir 100 % des surfaces d'ici 2031.

L'effort mené par Realstone en matière d'optimisation auprès des habitants de ses immeubles genevois a été relevé par les Services industriels de Genève qui lui ont décerné le Trophée SIG de la transition énergétique. Chaque année, ce trophée récompense, dans différentes catégories, les entités s'étant particulièrement distinguées par leurs actions en efficacité énergétique et leur engagement en faveur de la durabilité.

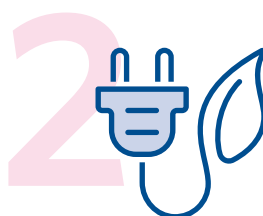
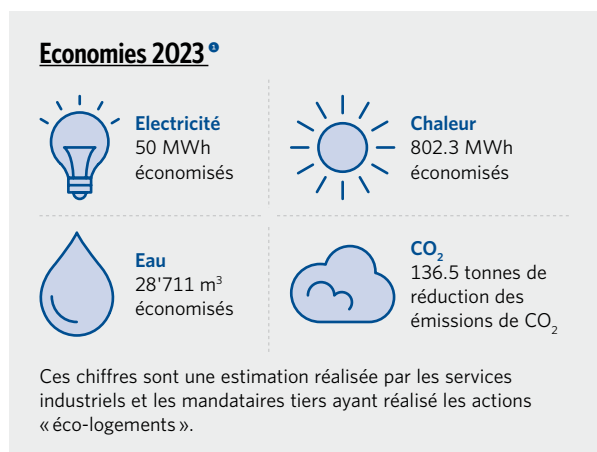
Optimisation des chaufferies via des contrats d'optimisation énergétique

Les contrats d'optimisation énergétique (COE) permettent de limiter la consommation de chaleur des immeubles et ainsi de réduire leur empreinte carbone. Dans ce cadre, une régulation fine des chaufferies peut entraîner une économie d'énergie allant de 7 % à 30 %. C'est le cas pour l'immeuble de la Rue Guye 5-7 à Genève sur lequel ce type de contrat a permis une économie de 29.8 % pour l'année 2023. Les économies financières sur les charges des locataires sont également conséquentes et apportent une plus-value pour le locataire, notamment en ces temps d'inflation.

La démarche d'optimisation énergétique entamée en 2021 porte ses fruits puisque désormais 61 % des chaufferies du parc immobilier sont soumises à un COE. À ce jour, 134 contrats ont été signés en partenariat avec différents mandataires offrant ce service.

À noter que depuis deux ans, le chauffage dans les cages d'escalier a été supprimé. Une mesure en ligne avec un objectif clair en matière d'économie d'énergie.

- 61 %** du parc immobilier couvert par des COE
- 1'805** actions/mesures de réglage sur l'année, plus de 600 visites par des chauffagistes dans les immeubles
- 3'605'000 kWh** économisés sur l'année via les COE



Transition

Renforcement de l'efficacité énergétique

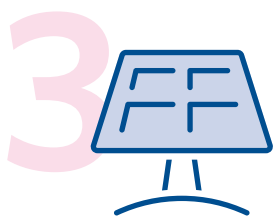
Les rénovations entreprises par Realstone sont réfléchies dans le but de renforcer globalement l'efficacité énergétique de ses immeubles et de diminuer significativement leur empreinte carbone. Cela peut toucher à la transformation de l'enveloppe thermique du bâtiment, le remplacement du système de chauffage et/ou la pose de panneaux photovoltaïques. Ces travaux se déroulent selon le plan décennal établi jusqu'en 2031.

* Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.

- 7** chaufferies fossiles remplacées
- 95** chaufferies identifiées pour un remplacement à l'horizon 2031
- 10** contrats de raccordement au chauffage à distance (CAD) signés en 2023 (équivalent SRE: 19'955 m²)

Remplacement des chaufferies

Le remplacement des dispositifs de chauffage alimentés par les hydrocarbures est un projet à long terme. Complexe, celui-ci doit intégrer à la réflexion de nombreux paramètres tels que la faisabilité physique, la présence ou non d'un réseau de chauffage à distance, la vétusté des installations ou encore l'accès à une chaufferie commune. L'analyse réalisée en 2022 a permis en 2023 de remplacer 7 chaufferies fonctionnant aux hydrocarbures pour passer au chauffage à distance. Aujourd'hui 42.6 % du parc immobilier se chauffe aux énergies renouvelables. Cette démarche de remplacement des chaufferies se poursuivra dans les années à venir pour atteindre les 70 % d'ici 2031.



Production

Energie renouvelable

Afin de contribuer à la production d'énergie renouvelable, le déploiement de panneaux photovoltaïques (PV) sur les toits des im-

meubles du parc immobilier se poursuit. Ce projet a débuté il y a trois ans déjà. Il a démarré par une analyse de potentiel et une étude de faisabilité afin de produire de l'électricité là où il est possible de déployer ce type d'infrastructures. Aujourd'hui, Realstone accélère le rythme de mise en service des nouvelles installations sur les sites sélectionnés. Au cours de la période sous revue, 12 nouvelles installations ont été déployées pour une puissance de 1728 kW[•], ce qui correspond aux besoins en électricité d'environ 708 foyers moyens en Suisse (référence H2 du profil type consommant 2500 kWh/an). L'objectif est d'arriver à produire 10MW, tous fonds confondus.

- +109 %** de puissance photovoltaïque installée depuis 2022
- 38** sites équipés de centrales photovoltaïques (101 centrales PV en service au total)
- 20'502 m²** de surface de panneaux solaires en service (soit 3 terrains de football)

À noter que cinq immeubles du fonds Solvalor 61 et du groupe de placement RIRS possèdent des panneaux solaires pour la production d'eau chaude (à savoir: Chemin de l'Ochettaz 33 à Saint-Sulpice (VD); Chemin du Petit-Montfleury 14, 16, 18, 20, 22 à Versoix (GE); Rue du Liseron 1A-1F à Lausanne; Route de Saint-Cergue 4B à Nyon (VD) pour Solvalor 61 et Chemin du Vieux-Bureau 104-106 à Meyrin (GE) pour

RIRS). Cette énergie renouvelable n'est pas comptabilisée dans la production effective mentionnée aux paragraphes suivants.

Production effective d'électricité

Lorsqu'un immeuble est équipé d'installations photovoltaïques, les locataires bénéficient d'une électricité solaire à un tarif attractif, produite localement, et les investisseurs voient leurs placements rémunérés. Par ailleurs, grâce au système de gestion par regroupement de consommation propre (RCP), Realstone est aujourd'hui en mesure de quantifier la production effective d'électricité réalisée par l'ensemble des panneaux solaires installés sur le toit de ses immeubles.

En 2023, les installations photovoltaïques de Realstone ont produit 3'353'352 kWh[•] d'électricité, en partie consommée par les locataires, en partie réinjectée dans le réseau. Cette démarche permet à Realstone de contribuer à la décarbonation de l'empreinte de ses locataires et plus globalement à celle du réseau électrique. À noter également que la production électrique d'origine photovoltaïque permet d'éviter l'émission de 419 tonnes de CO₂ dans l'atmosphère. Ce calcul se base sur une méthodologie interne utilisant le référentiel de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB).

Autres enjeux environnementaux

Eau

L'eau est un bien précieux. Pour veiller à consommer cette ressource de manière responsable et durable, Realstone participe à la mesure de sensibilisation «éco-logement» déployée par le Canton de Vaud. Cette mesure permet d'économiser 28'711 m³[•] d'eau supplémentaire par an, soit le volume de 8.5 piscines olympiques. Au total depuis 2021, ce sont 92'231 m³ d'eau par an qui sont économisés.

En parallèle, Realstone assure le suivi annuel des consommations d'eau pour effectuer un contrôle ponctuel auprès de ses régies. L'objectif est de garantir la bonne gestion de cette ressource afin de déceler d'éventuelles anomalies (fuites, consommations excessives, etc.).

Le département Development & Construction étudie la possibilité de récupération d'eau dans les nouveaux projets. Une première expérience est prévue dans ce sens pour les immeubles sis à la Rue de la Paix 3 à Gland.

Comme la consommation d'eau dépend largement du comportement des locataires, Realstone veille à les informer et les sensibiliser sur le sujet. En 2023, un guide a été élaboré à leur attention sur les éco-gestes. Ce dernier est affiché dans les halls d'entrée de tous les immeubles des portefeuilles sous gestion.

Sur le même thème, certains espaces verts sont arrosés via un système de goutte-à-goutte.

[•] Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.

C'est le cas pour 4 sites: Chemin du Platane 6, Prilly (VD), Chemin de Mon repos 3-5, Cheseaux-sur-Lausanne (VD), Le Clos Falconnier 33-39, Nyon (VD) et Allée de la Petite Prairie 16-18, Nyon (VD). À l'Avenue de Sévelin 13-15, Lausanne (VD), l'eau de pluie de surface et une partie des eaux de toiture sont récupérées et utilisées pour les aménagements extérieurs.

Biodiversité

Même si ce thème ne figure pas au rang des enjeux prioritaires de Realstone, la direction de fonds contribue à son échelle à la préservation de la biodiversité. En 2023, cet engagement en milieu urbain s'est concrétisé par la mise en place à Lausanne de 3 nichoirs à passereaux et de 10 nichoirs à martinets en collaboration avec un ornithologue. Realstone développe également des projets de végétalisation sur plusieurs toitures, notamment dans le cadre du projet Rue de la Paix 1 à Gland (VD) et à l'Avenue d'Echallens 100-102 à Lausanne (VD). Lors de la rénovation d'immeubles à l'Avenue Victor-Ruffly 75 à Lausanne (VD), des pavés drainants et gazonnants ont également été utilisés afin d'augmenter la perméabilité des sols laquelle est utile à la biodiversité.

Économie circulaire

Afin de réduire l'impact environnemental de ses rénovations et de ses nouvelles constructions, Realstone étudie les opportunités offertes par l'économie circulaire. Cette thématique fait partie intégrante des réflexions de la direction de fonds dans le cadre de ses projets. Pour la rénovation au Chemin du Fau-Blanc 3-5 à Pully (VD) par exemple, Realstone planifie de réutiliser les éléments de la charpente pour construire des abris à vélos. Pour les locataires également, afin d'éviter le gaspillage, l'engorgement des déchetteries et la surconsommation, la réparation d'appareils électroménagers est privilégiée. Dans ce cadre, plus de 1700 interventions ont été réalisées en 2023 sur l'ensemble du parc immobilier sous gestion pour un taux de réparation moyen de 66%.

Déchets

Pour soutenir les locataires dans leur démarche de tri et dans la réduction de leur empreinte carbone, Realstone met à leur disposition différents types de containers dans les immeubles. La direction de fonds a aussi fait installer sur 38 sites des récupérateurs d'huiles usées, souvent responsables du bouchage des canalisations. L'objectif à terme est de déterminer les quantités de déchets par catégorie pour pouvoir ensuite déployer des mesures supplémentaires. À noter que l'immeuble Rue Guye 1-3-5-7 à Genève (GE) présentait une problématique liée à la gestion des déchets. Celle-ci est en cours de résolution avec l'installation d'un abri containers sécurisé sur 2 places de parc.

84% des immeubles possèdent une station de gestion des déchets dans le bâtiment ou à proximité.

64% des immeubles possèdent une gestion élargie des déchets (incluant le papier, les végétaux et/ou le verre)

Réalisations et labellisation

En 2023, Realstone a poursuivi son activité de développement avec des projets de nouvelles constructions, de surélévations et de rénovations d'immeubles existants. La direction de fonds vise un haut niveau de performance en matière d'impact environnemental et social pour chacun de ces projets. Pour atteindre ces buts, Realstone a notamment intégré les principes de la construction durable dans ses engagements EESG.

24.2% de surface du parc immobilier certifiée Minergie (SRE: 194'656 m²)

53 nouveaux logements mis sur le marché avec des standards de construction élevés

10 appartements supplémentaires issus de 3 surélévations d'immeuble

12 appartements rénovés



Responsabilité sociale

À l'écoute des locataires

Lorsque l'on partage une vision durable de l'immobilier, il est capital de placer les locataires au cœur de la réflexion pour mieux répondre à leurs besoins et mettre en œuvre les conditions nécessaires à leur bien-être. Dans ce but, Realstone s'appuie d'une part sur la compétence de ses différentes régies mandataires, notamment pour tout ce qui touche à la gestion opérationnelle, et d'autre part, sur sa conciergerie « in-house ». Realstone est également attentive aux zones dites modestes afin d'aligner, et adapter au cas par cas, les loyers tout en évitant la vacance.

Sondage

Realstone réalise des sondages réguliers auprès des locataires afin d'évaluer leurs besoins et la qualité du travail des régies. Dans ce cadre, le sondage effectué début 2023 a mis en évidence plusieurs attentes (pour certaines similaires à celles ressorties lors du sondage effectué en 2021). Par ordre d'importance :

- Suivi des données de consommation (énergie et eau) et efficience énergétique des immeubles
- Mixité sociale et bien-vivre ensemble
- Accès à un espace vert et arborisé

Mesures

- Installation du smart-metering dans les nouvelles constructions de l'Avenue Sainte-Luce 9 et de l'Avenue de Sévelin 15 à Lausanne, ainsi que de la Rue de la Paix 1-5 et de la Rue de Savoie 4 à Gland (VD)
- Mise en place du programme d'échange de matériel [Pumpipumpe](#) pour un total de 135 appartements répartis sur 3 sites dans le canton de Vaud : Chemin de Pré-Fleuri 13-17 à Nyon (VD), Avenue de la Gare 36-48 à Lausanne et Chemin de Fontenay 11 à Yverdon-les-Bains (VD)
- Organisation de diverses fêtes des voisins dans le canton de Vaud et outre-Sarine - chemin des Avelines 1 à Lausanne, chemin des Champs Meunier 1-15 au Mont-sur-Lausanne (VD), à l'Avenue de Longemalle 12-14 à Renens (VD), à l'Avenue Floréal 12-14 et à la Rue Voltaire 7 à Lausanne, mais aussi à la Neugasse 19-35 à Horgen (ZH) ainsi qu'à la Dr. Zuberstrasse 4-6 à Ostermundigen (BE)

16 % taux de participation au sondage

6.52/10 score de satisfaction

63 % de logements sondés (soit 4900 logements sur 7300)

Conciergerie

Depuis plus de 15 ans, Realstone a fait le choix de travailler en direct avec ses propres concierges professionnels. Cette solution de conciergerie dite « in-house » offre non seulement un meilleur suivi de l'entretien des bâtiments, mais aussi un service de proximité, rapide et réactif, en particulier pour répondre aux demandes de réparation des locataires. Notre équipe comprend 31 concierges, lesquels sont responsables de 264 entrées d'immeubles, soit 5250 logements. Ceci représente 62.5 % de l'intégralité du parc immobilier, tous produits confondus.

Mobilité douce et responsable

Realstone s'engage à offrir à ses locataires la possibilité de recourir à une mobilité sans hydrocarbure en équipant des places de parc avec des bornes de recharge pour véhicules électriques ou en les précâblant à cet effet. La direction de fonds fait également installer des pompes à vélo supplémentaires et des racks à vélos pour garantir un rangement plus efficace. Avec l'expérience de ces 3 dernières années sur cette thématique, Realstone réalise que la demande en bornes électriques n'est pas au rendez-vous pour l'instant. De ce fait, une réadaptation de nos mesures et objectifs sur la mobilité douce et responsable est en cours.

À l'écoute des collaboratrices et collaborateurs

Depuis plusieurs années maintenant, Realstone a fait de la cohésion humaine l'un des facteurs clés de sa réussite, aussi bien sur le plan du fonctionnement que sur celui de la performance. Le sentiment d'appartenance et d'intégration favorise en effet l'engagement de chacune et de chacun. Dans ce cadre, une attention particulière a été accordée aux actions des ressources humaines et de l'équipe Business Office pour renforcer le climat de confiance à l'interne. Cet effort se traduit notamment par la mise en place d'une communication plus inclusive et régulière sur l'activité de la direction de fonds, ses résultats et ses projets.

Diversité et inclusion

Présente à Lausanne, Genève et Zurich, Realstone compte une quarantaine de collaboratrices et collaborateurs, provenant d'horizons variés. Forte de cette diversité, l'entreprise encourage, lorsque cela est possible, une représentation paritaire dans les métiers, les équipes et la répartition des responsabilités. À noter que dans ce

cadre, les questions de discrimination et de harcèlement sont traitées directement dans le règlement du personnel.

Développement professionnel et personnel

Realstone met un point d'honneur à favoriser le développement professionnel et personnel de ses collaboratrices et collaborateurs tout en assurant l'équilibre entre travail et vie privée. Cela passe par la flexibilisation des horaires (possibilité d'effectuer une à deux journées de télétravail par semaine). Pour aller plus loin dans l'accompagnement de ses collaboratrices et collaborateurs, Realstone a allongé d'un mois la période de congé maternité et paternité.

En ligne avec ses valeurs de responsabilité et de durabilité, la politique de l'entreprise en la matière est basée sur la responsabilisation, la performance et la confiance. L'objectif est de donner à chacune et chacun les moyens et la flexibilité nécessaires pour développer son potentiel. Realstone facilite aussi l'accès à la formation, centrée notamment sur l'acquisition de connaissances et la mise à jour de compétences métiers.

Sensibilisation à la durabilité

Depuis la mise en place d'un département de Sustainability Management, Realstone a accéléré ses efforts de sensibilisation au sein de l'entreprise en proposant des formations dans le domaine. Deux fois par année, les collaboratrices et collaborateurs sont invités à participer à des séances dédiées à la présentation du rapport de durabilité et à celle des résultats liés au benchmark ESG du GRESB. Des réunions mensuelles sont également organisées avec les membres du Comité de direction pour prendre la mesure des avancées en la matière.

Environnement de travail

Afin de favoriser la cohésion d'équipe et d'encourager l'interaction et les échanges, un lunch est proposé chaque semaine aux collaboratrices et collaborateurs. Des actions de *team building* sont aussi régulièrement menées. À noter également la présence de vestiaires et de douches à Lausanne et Zurich pour faciliter la pratique du sport pendant la pause de midi. L'entreprise met aussi à disposition deux vélos électriques pour les déplacements locaux.

En instaurant un climat de sérénité et de stabilité au sein de notre entreprise, nous cherchons à renforcer le respect et la valorisation mutuels. Engagés dans un processus d'amélioration continue, nous œuvrons jour après jour au bien-être des équipes en privilégiant une écoute attentive et une approche managériale transversale et ouverte. Le bien-être au travail et la cohésion sont des facteurs essentiels au progrès de l'entreprise et à l'atteinte de ses objectifs de croissance.

40 collaboratrices et collaborateurs

42.5% de femmes au sein de l'entreprise et 57.5% d'hommes

4 ans d'ancienneté moyenne

7 arrivées

5 départs

100% des collaboratrices et collaborateurs formés, soit une moyenne annuelle de 5.6 jours par personne

100% des collaboratrices et collaborateurs ont bénéficié de deux entretiens de suivi personnel

11 langues parlées (les deux langues de travail que sont le français et l'allemand, ainsi que l'albanais, l'anglais, le croate, l'espagnol, l'italien, le persan, le polonais, le portugais et le tamoul)

Bonnes pratiques

Afin de partager son expérience en matière de durabilité, Realstone participe à diverses tables rondes dans le cadre de salons (RENT SWISS, IMMO, PPS). La direction de fonds échange également au sein de l'association COPTIS, ou encore lors du forum « *B4B - The Swiss Sustainable Real Estate Investment Forum* » qu'elle organise. La mise en commun des bonnes pratiques ainsi que la présentation de stratégies et de solutions concrètes permettent de progresser tout en influençant positivement ses parties prenantes.

Philanthropie

Lancée par la Chiki Foundation, devenue Léman hope foundation en février 2024, *Léman hope* est une initiative soutenue tant par Realstone que par ses collaboratrices et collaborateurs. Elle offre à des jeunes en rémission du cancer la possibilité de réaliser une croisière de plusieurs jours sur le lac Léman à bord de voiliers de plaisance. L'objectif: les aider à regagner de la confiance et à se projeter dans l'avenir.

Entre fin de traitement médical et retour à une vie normale, ces croisières sont autant d'aventures où se croisent les valeurs d'amitié, de courage, de partage et de générosité. Cette expérience est soutenue par le service d'oncologie pédiatrique du centre hospitalier universitaire vaudois (CHUV) et l'Association romande des familles d'enfants atteints d'un cancer (ARFEC).

60 participantes et participants de 8 à 18 ans

15 bateaux

28 personnes au sein de l'équipe encadrante, dont 13 skippers ainsi que 15 moniteurs et monitrices

« Je ressentais la puissance du vent qui tire le bateau, et j'avais l'impression de voler. La croisière m'a aidé à voir plus positivement l'avenir »

Jeune participant, 13 ans

Cadre légal et autorégulation

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 de la LFin, Realstone est soumise aux exigences découlant de cette législation et de son ordonnance. Notre société répond également à la loi sur les placements collectifs de capitaux, à ses ordonnances d'application et aux prescriptions de la FINMA, l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers. La direction de fonds est en outre affiliée à l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) qui établit des règles d'autorégulation et de reporting en matière de transparence, notamment celle relative aux indices en matière de durabilité.

Gestion des risques

Le département Risk Management & Compliance gère les risques et veille à la conformité réglementaire des activités de la direction de fonds. Celui-ci contribue de manière proactive à l'identification, aux contrôles et à la réduction des risques inhérents aux activités de gestion. Il veille également à la détection des conflits d'intérêts potentiels et au respect des règles de conduite et de bonne pratique. Realstone bénéficie par ailleurs du support extérieur d'une partie tierce, experte, autonome et indépendante, qui effectue des contrôles réguliers sur la base d'un plan d'action annuel et un reporting sur les résultats de ces contrôles. L'ensemble de ces mesures contribue à la mise en place d'une gestion répondant

à des standards d'éthique, d'intégrité et de conformité très élevés ainsi qu'à l'amélioration continue.

Des risques de transition résultant notamment des mesures prises dans le domaine de la politique climatique et des risques physiques résultant de catastrophes naturelles dues aux changements climatiques (inondations, tempêtes, vagues de chaleur, etc.) et aux coûts qui en découlent sont les principaux risques de durabilité ou risques climatiques identifiés et recensés pour les fonds immobiliers poursuivant une politique d'investissement durable. L'analyse des risques physiques a en outre été affinée cette année au moyen d'études spécifiques d'experts tiers sur un échantillonnage d'immeubles répartis sur les différentes zones géographiques dans lesquels les fonds détiennent des immeubles.

Adhésions, benchmark et contrôle

Mettre en place des processus clairs tout en se mesurant à la concurrence démontre une véritable volonté de bonne gouvernance. Ainsi, les fonds Realstone RSF et Solvalor 61 participent au benchmark ESG global pour les actifs immobiliers du GRESB depuis 2021, le véhicule de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse depuis 2023. Chaque année, la direction de fonds mesure de manière transparente l'efficacité des processus mis en place en matière de durabilité. En outre, cette démarche est également renforcée par l'adhésion de Realstone au UN Global Compact et à ses 17 objectifs

Evaluation des risques EESG

● faible ● moyen ● élevé

	Descriptif	Probabilité d'occurrence	Ampleur	Risques bruts
Risques environnementaux	Hausse des phénomènes météorologiques extrêmes Tempêtes, inondations et canicules	● élevé	● faible	● moyen
	Raréfaction des ressources Disponibilités et prix des matières premières	● moyen	● moyen	● moyen
Risques sociaux	Évolution socio-culturelles Population croissante, pénurie de logements, inégalités, étalement urbain	● moyen	● moyen	● moyen
	Augmentation des attentes et des besoins des locataires Logements sains et sécuritaires, meilleure protection de la santé	● faible	● faible	● faible
Risques économiques et de gouvernance	Évolution de la taxonomie et des normes Écotaxes, manque de subventions et lois plus contraignantes	● élevé	● moyen	● moyen
	Évolution stratégique et économique de l'offre concurrente Prestations et services innovants	● moyen	● faible	● faible
	Perte de confiance des parties prenantes Déficit d'image, communication et reporting inexacts	● faible	● élevé	● moyen

Nous avons évalué la probabilité d'occurrence de chaque risque sur une année et son ampleur s'il se réalisait en considérant les impacts financiers, réputationnels et liés à la surveillance prudentielle. Les risques Bruts sont ainsi la résultante de ces deux facteurs.

de développement durable (ODD) depuis 2020. Afin de renforcer la bonne gouvernance de ses engagements, les données du rapport de durabilité de Realstone sont désormais indexées au GRI (Global Reporting Initiative) et une partie de celles-ci sont auditées par un organe de révision externe.

Responsabiliser la chaîne de valeur

Realstone a formalisé des engagements EESG qui encouragent ses mandataires à adopter un comportement responsable en matière de développement durable, concernant notamment les conditions de travail des ouvriers, la provenance des matériaux ou encore les conditions à remplir pour une adjudication. Celle-ci permet de formaliser les exigences de Realstone en toute transparence pour les mandataires afin d'améliorer le contrôle et le suivi.

Agir durablement

C'est en mettant en œuvre une gouvernance responsable et des actions concrètes que Realstone entend honorer ses engagements en matière de développement durable. Pour pérenniser ses activités immobilières et financières, mais aussi pour avoir à terme une influence positive sur son écosystème. Dans ce but, il semble primordial d'associer à la démarche de la direction de fonds l'ensemble de ses parties prenantes — investisseurs, collaboratrices

et collaborateurs, partenaires, mandataires et fournisseurs — afin qu'elles s'approprient les enjeux de la durabilité et qu'elles participent pleinement à la mise en place de solutions aptes à y répondre. Les équipes de Realstone ont, dans ce cadre, un important rôle à jouer, car elles portent le projet en interagissant au quotidien avec tous les partenaires et en influençant l'ensemble de l'écosystème. Voilà pourquoi les bonnes pratiques vont encore être renforcées via des actions de sensibilisation et de formation, mais aussi en poursuivant le déploiement en interne d'initiatives durables.

Gratification

Dans le cadre du déploiement de la durabilité au sein des activités, Realstone intègre des objectifs ESG dans les gratifications des collaboratrices et des collaborateurs. Depuis 2022, le système de gratification dépend non seulement des critères de performance des employés, mais également de la réalisation d'objectifs quantifiables en lien avec la durabilité. Cette pratique a été validée et accueillie positivement par l'ensemble des équipes. La concrétisation cohérente de la durabilité est désormais tangible par toutes et tous. Au niveau personnel, chacune et chacun peuvent ainsi porter et accompagner la politique de durabilité de l'entreprise.



Rue de la Paix 5, Gland

04

Annexes



Les informations contenues dans le présent rapport de durabilité ont été communiquées en référence aux normes du Global Reporting Initiative (GRI, 2016) listées dans l'index ci-dessous pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Standard de référence GRI	Titre	Élément de réponse ou numéro de page
Profil de l'organisation		
102-1	Nom de l'organisation	05
102-6	Marchés desservis	05
102-7	Taille de l'organisation	06
102-8	Informations concernant les employés et les autres travailleurs	06
102-12	Initiatives externes	10
102-13	Adhésion à des associations	27
Stratégie		
102-14	Déclaration du décideur le plus haut placé	04
Gouvernance		
102-18	Structure de gouvernance	28
Implication des parties prenantes		
102-40	Liste des parties prenantes	11
102-44	Enjeux et préoccupations	13
Pratique de reporting		
102-47	Liste des enjeux pertinents	13
102-50	Période de reporting	du 1 ^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023
102-52	Cycle de reporting	annuel
102-53	Point de contact pour les questions relatives au rapport	37
102-55	Index du contenu GRI	31
102-56	Vérification externe	34
Energie		
103-1	Approche managériale	08-13
103-3	Méthodologie de calcul	1-21
302-3	Intensité énergétique	20
302-4	Chiffres clés environnementaux 2022	20-21
Emissions de CO₂		
305-1	Emissions directes de GES (scope 1)	20-21
305-2	Emissions indirectes de GES (scope 2)	20-21
305-4	Intensité carbone	20-21
305-5	Réduction des émissions de CO ₂	22
Biodiversité		
304-1	Biodiversité	25
Construction éco-responsable		
103-1	Approche managériale	14 et 25
Eau		
103-1	Approche managériale	24
Satisfaction des locataires		
103-1	Approche managériale	26
Mobilité et localisation		
103-3	Approche managériale	14
Responsabilité économique		
103-1	Approche managériale	17
Engagement des collaborateurs		
401-1	Emploi	27
404-1	Formation et éducation	27
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance	27
405-1	Diversité et égalité des chances	27
Gestion des risques et analyses des scénarios		
103-1	Approche managériale	28

Provenance des données présentées

Les données du présent rapport de durabilité 2023 ont été collectées comme suit :

- Les indices environnementaux de l'AMAS et REIDA, selon la circulaire 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers », ont été calculés par l'entreprise Signa-Terre SA. Les données utilisées ont fait l'objet d'un contrôle de plausibilité par les départements Sustainability Management et Portfolio Management de Realstone SA. Lorsque nécessaire, Realstone SA a demandé des vérifications supplémentaires et des ajustements auprès de Signa-Terre SA. Les équivalences des émissions de CO₂ ont été calculées selon la norme SIA 2031 d'une part et selon REIDA d'autre part.
- La surface de référence énergétique (SRE) des immeubles a été vérifiée avec les certificats Minergie ou CECB lorsque disponibles. Dans le cas contraire, elle a été certifiée par l'entreprise Hestera SA ou estimée par Signa-Terre SA puis revue par le département Asset Management de Realstone SA en les comparant à la surface locative des immeubles. Enfin, certaines surfaces SRE ont été obtenues en prenant les surface locatives multipliées par les facteurs REIDA.
- Les données concernant la production d'électricité photovoltaïque ont été fournies et contrôlées par l'entreprise Local Energy SA, une filiale de Realstone Holding SA. Ces données ont été vérifiées par le département Asset Management de Realstone SA à l'aide des factures d'installation des centrales photovoltaïques. La progression annuelle du photovoltaïque est une progression de l'indicateur de puissance uniquement.
- Les données de CO₂ évitées grâce à la production d'électricité lié aux panneaux photovoltaïques ont été fournies par Local Energy SA selon une méthodologie interne utilisant la base de données KBOB du mix consommateur CH.
- Les données concernant le mix énergétique ainsi que la consommation d'énergie et d'eau se basent sur les données réelles de consommation obtenues par Signa-Terre SA auprès des différentes régies immobilières en charge de la gestion opérationnelle des immeubles et auprès des services industriels.
- Les données de progression annuelle pour les indices environnementaux de l'AMAS ont été calculées par Signa-Terre SA à parc constant selon la norme SIA 380. Les indicateurs REIDA sont calculés pour la première année et ne présentent donc pas de progression annuelle.
- Les données liées aux actions « éco-logements », tant pour la fourniture d'équipements électriques efficaces que pour la sensibilisation des locataires aux écocgestes, proviennent des rapports fournis par les Services Industriels Lausannois (SIL) ainsi que d'autres mandataires tiers, directement avec le détail des mesures mises en place. Les économies de CO₂, d'eau, de chaleur et d'électricité sont calculés directement par les SIL et les autres mandataires tiers. Nous présentons comme indicateur la proportion des SRE impactées.
- Les données liées aux places de parc électrifiables sont obtenues auprès de l'entreprise Eeproperty SA, en charge de l'installation de ces bornes. Le département Asset Management de Realstone SA a identifié un nombre de places de parc « électrifiable » et propice à cette mesure. Nous présentons comme indicateur la proportion de ces places sélectionnées.
- Les chaufferies réglées sont les chaufferies faisant l'objet d'un contrat d'optimisation énergétique (COE). Nous présentons comme indicateur la proportion des SRE impactées et le nombre de chaufferies faisant l'objet d'un COE.

Les données listées dans le tableau ci-dessous ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA	Numéro de page
Nombre de places équipées ou pré-équipées de bornes de recharge électrique	14
Pourcentage des chaufferies réglées et nombre de COE signés	
Pourcentage du parc immobilier visité dans le cadre des actions « éco-logements »	
Pourcentage des surfaces chauffées par des énergies non fossiles	15
Emissions de CO ₂	
Puissance installée des centrales photovoltaïques	
Taux de couverture	
Surface de référence énergétique (SRE)	
Intensité énergétique - Consommation et progression annuelle	
Intensité carbone - Emissions de CO ₂ et progression annuelle	
Mix énergétique - Répartition entre les différentes sources de chaleur	20
Mix énergétique - Emissions de CO ₂ , scope 1 et scope 2	
Consommation d'eau	
Puissance photovoltaïque	
Economies 2023	
Actions/mesures de réglage sur l'année	23
Quantité d'énergie économisée en kWh via les COE	
Nombre de sites équipés de centrales photovoltaïques	
Surface de panneaux solaires	24
Production effective d'électricité	

Détails du mix énergétique des indices AMAS et REIDA

Nous présentons ici le mix énergétique détaillé pour chaque fond selon chaque méthodologie. En pages 19 et 20, Realstone SA a volontairement regroupé les catégories pour des raisons de clarté visuelle et de facilité de communication.

Mix énergétique selon AMAS SIA 2031		Mix énergétique selon REIDA	
Solvalor 61		Solvalor 61	
Gaz	50 %	Gaz	51.57 %
Mazout	21.71 %	Mazout	21.86 %
CAD_ville	9.23 %	CAD_ville	9.35 %
CAD_privé	11.27 %	CAD_privé	8.36 %
Electricité des communs (pas de détail des agents énergétiques)	5.81 %	Electricité des communs (pas de détail des agents énergétiques)	5.24 %
PAC	1.83 %	CAD privé bois	2.96 %
Solaire photovoltaïque	0.12 %	Electricité des PACs	0.56 %
Solaire thermique	0.06 %	Solaire photovoltaïque	0.1 %
RSF		RSF	
Gaz	36.78 %	Gaz	39.14 %
Mazout	7.34 %	Mazout	7.77 %
CAD_ville	30.78 %	CAD_ville	32.34 %
CAD_privé	0.86 %	CAD_privé	0.86 %
Electricité des communs (pas de détail des agents énergétiques)	16.56 %	Electricité des communs (pas de détail des agents énergétiques)	15.6 %
PAC	4.82 %	Pellet	1.84 %
Pellet	1.75 %	Solaire photovoltaïque	0.88 %
Solaire photovoltaïque	0.94 %	Electricité des PACs	1.57 %
Solaire thermique	0.16 %	RIRS	
RIRS		GAZ	40.11 %
Gaz	40.21 %	Mazout	22.61 %
Mazout	22.28 %	CAD_ville	33.46 %
CAD_ville	33.2 %	Electricité des communs (pas de détail des agents énergétiques)	3.69 %
Electricité des communs (pas de détail des agents énergétiques)	4.16 %	Solaire photovoltaïque	0.13 %
Solaire photovoltaïque	0.14 %	RIF	
RIF		Gaz	79.32 %
Gaz	79.32 %	Mazout	17.31 %
Mazout	17.31 %	Electricité des communs	3.37 %
Electricité des communs	3.37 %		

Rapport de l'organe de révision

Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant

sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023 à la Direction de Realstone SA

Lausanne

Nous avons été mandatés par la Direction afin de réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre des fonds) ('le rapport' ci-après) de Realstone SA pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023. La sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre des fonds) a été établie par la Direction de Realstone. Nos procédures d'assurance limitée avaient pour objets les indicateurs suivants :

- Dans le tableau « Contribuer à une mobilité plus responsable », en page 14 :
 - Equipement et pré-équipement de bornes de recharges électriques sur nos places de parking
- Dans les tableaux « Décarbonation du parc immobilier sous gestion » et « Satisfaction de nos parties prenantes » en page 15 (colonne "Etat au 31.12.2023") :
 - Pourcentage de la surface (SRE) bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) ;
 - Pourcentage d'immeubles visités ;
 - Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles ;
 - Emission de CO₂ ;
 - Puissance installée des centrales photovoltaïques au 31.12.2023 ;
 - Pourcentage et nombre de places équipées ou pré-équipées de recharge électrique.
- Dans le tableau « Indices environnementaux de l'AMAS » en page 20 et dans le tableau « Indices environnementaux de REIDA » en page 21 :
 - Taux de couverture ;
 - Surface énergétique de référence (SRE) ;
 - Intensité énergétique – Consommation ;
 - Intensité carbone – Emissions de CO₂ ;
 - Mix énergétique – Répartition entre les différentes sources de chaleur ;
 - Mix énergétique – Emissions de CO₂ (scope 1 et scope 2).
- Les informations sur l'intensité de la consommation d'eau et la puissance photovoltaïque dans le tableau « Indices environnementaux supplémentaires » en page 20 et 21.
- Les estimations dans le tableau « Economies 2023 » sur l'électricité, l'eau, le chauffage et le CO₂ en page 23.
- La production d'électricité par les installations photovoltaïques en page 24

Les indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre des fonds) ont été établis par la Direction de Realstone SA sur la base des critères décrits en page 32 « Provenance des données présentées » du rapport.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Realstone SA utilise la société Signa-Terre SA et d'autres exécutants pour les indicateurs environnementaux qui sont décrits en page 31 « Provenance des données présentées » du rapport. Notre mission d'assurance ne s'étendait pas à ces services.

Notre mission d'assurance ne s'étend pas aux informations relatives à des périodes antérieures ou aux autres informations incluses dans le Rapport de durabilité 2023 ou dans tout autre rapport.

Limites inhérentes importantes

L'exactitude et l'exhaustivité des données et des informations relatives à la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023 (y compris les déclarations sur les émissions de gaz à effet de serre des fonds) sont intrinsèquement soumises aux limites inhérentes à leur nature, à la manière dont les données sont relevées, calculées, analysées et estimées. En outre, la quantification de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023 (y compris les déclarations sur les émissions de gaz à effet de serre des fonds) comporte une incertitude inhérente en raison de connaissances et méthodes scientifiques incomplètes utilisées pour déterminer les facteurs d'émission et les valeurs nécessaires pour combiner les émissions de divers gaz. Notre rapport d'audit doit donc être lu en relation avec les critères décrits par Realstone SA en page 31 du rapport.

Responsabilité de la Direction

La responsabilité de l'établissement et de la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023 (y compris les déclarations sur les émissions de gaz à effet de serre des fonds) conformément aux critères incombe à la Direction. Cette responsabilité comprend l'organisation, la mise en place et le maintien de contrôles internes adéquats relatifs à l'établissement et à la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023 (y compris les déclarations sur les émissions de gaz à effet de serre des fonds) afin que celles-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs. En outre, la Direction est responsable du choix et de l'application des critères, des estimations et de la documentation appropriée.

Indépendance et gestion de la qualité

En conformité avec les Règles d'International Code of Ethics for Professional Accountants (inclue les standards internationaux de l'indépendance), qui sont publiés par le International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), nous sommes indépendants de Realstone SA. Ces exigences définissent des principes fondamentaux d'éthique professionnelle, qui comprennent les concepts d'intégrité, d'objectivité, de compétence et de conscience professionnelle, de confidentialité et de professionnalisme.

PricewaterhouseCoopers SA applique la norme internationale de gestion de la qualité 1, qui exige de l'entreprise qu'elle conçoive, mette en œuvre et exploite un système de management de la qualité comprenant des politiques ou des procédures relatives au respect des règles de déontologie, des normes professionnelles et des exigences légales et réglementaires applicables.

Responsabilité du professionnel en exercice indépendant

Notre responsabilité consiste à l'exécution d'une mission d'assurance et d'exprimer une conclusion sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre des fonds). Nous avons effectué notre mission d'assurance limitée conformément à l'International Standard on Assurance Engagement ISAE 3000 (Revised), « Missions d'attestation autres que les audits ou examens d'informations financières historiques » et à la Norme internationale de missions d'assurance 3410, « Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre » (norme ISAE 3410), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Cette norme requiert que nous exprimions une conclusion indiquant si nous avons relevé quoi que ce soit qui nous porte à croire que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre des fonds) n'ont pas été préparés selon les critères décrits en page 31 dans tous ses aspects significatifs.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont de nature différente et d'étendue moindre que celles mises en œuvre dans une mission d'assurance raisonnable, et elles suivent un calendrier différent. En

conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est beaucoup moins élevé que celui qui aurait été obtenu dans une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé les travaux suivants :

- Evaluation de la pertinence des critères décrit précédemment du Rapport de durabilité 2023 de Realstone SA ;
- Inspection de la documentation appropriée en lien avec la préparation de ces indicateurs ;
- Entretien avec les représentants de Realstone SA, responsables pour la collecte des données et la préparation du Rapport de durabilité 2023 ;
- Exécution de tests sur base d'échantillon des évidences supportant les indicateurs ;
- Réexécution des calculs pertinents ;
- Réconciliation des données utilisées avec les données du rapport financier.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre conclusion.

Conclusion

Sur la base de notre procédure limitée, nous n'avons pas relevé de faits nous permettant de conclure que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre des fonds) de Realstone SA pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023 n'ont pas été préparés en conformité aux critères appropriés décrits en page 31 du rapport de durabilité sur tous les points importants.

Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Ce rapport est préparé pour et uniquement pour la Direction de Realstone SA et est à répondre au but de faire rapport sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre des fonds) et pas d'autre but. Nous n'acceptons ou déclinons toute responsabilité (légale ou autre) du fait de l'usage de notre rapport inclus notre conclusion conformément aux modalités de notre mission et ou pour toute autre raison pour laquelle notre rapport, y compris la conclusion, peut être utilisé, ou envers toute autre personne à qui notre le rapport est montré ou entre les mains duquel il peut arriver, et aucune autre personne ne pourra se fier à notre conclusion.

Nous autorisons la divulgation de notre rapport, uniquement et en combinaison avec les critères appropriés, pour permettre à la Direction de démontrer que qu'elle a rempli ses devoirs en mandatant un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2023 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre des fonds) sans assumer ou accepter aucune responsabilité ou obligation envers des tiers de notre part. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que la Direction de Realstone SA pour notre travail ou ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde



Anthony Gremion



Lausanne, le 29 mai 2024

La maintenance et l'intégrité du site Internet de Realstone SA relèvent de la responsabilité de la Direction; le travail effectué par les professionnels en exercice indépendants n'implique pas la prise en compte de la maintenance et de l'intégrité du site Internet de Realstone SA et, par conséquent, les professionnels en exercice indépendants déclinent toute responsabilité pour les changements qui auraient pu survenir dans les informations ou les critères communiqués depuis elles ont été initialement présentées sur le site Internet.

Mentions légales

Acronymes

RSF: fonds Realstone RSF

S61: fonds Solvalor 61

RIF: fonds Realstone Industrial Fund

RIRS: groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse, de Realstone Fondation de Placement qui en délègue la gestion à Realstone SA.

Données auditées

Certaines données du présent rapport ont été auditées par PricewaterhouseCoopers et sont indiquées par une note de bas de page. Les autres données de ce rapport ont été collectées auprès de nos divers prestataires et vérifiées par les équipes de Realstone SA.

Informations importantes

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

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

Disclaimer

Ce document et ses 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. Pour connaître les performances passées des fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports semestriels et annuels ainsi que les factsheets trimestrielles. Les performances historiques

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.

Impressum

Editeur et responsable de publication

Realstone SA

Sustainability Management

[Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne](#)

[T +41 58 262 00 00](tel:+41582620000)

info@realstone.ch

www.realstone.ch

Crédits photos

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

Layout, production et photolitho

[KOMUNIK](#)

Impression

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

realstone.ch