

Real

Im

NACHHALTIG-
KEITSBERICHT

2024

pact



REALSTONE

Inhalt

01	Einleitung	
	Vorwort der Geschäftsleitung	04
	Über Realstone	05
	Realstone in Zahlen	06
02	Nachhaltigkeitsstrategie	
	EESG-Ansatz	08
	Unsere EESG-Engagements	10
	Mitgliedschaften und Benchmark	11
	Kenntnis unserer Stakeholder und unseres Ökosystems	12
	Transversale Integration der Nachhaltigkeit	13
	Materialitätsmatrix	14
	Renovierung des Bestands für mehr Nachhaltigkeit	15
	Aktionsplan und KPIs	17
03	Umsetzung	
	Wirtschaftliche Verantwortung	17
	Umweltverantwortung	19
	Energetische Herausforderung	23
	Soziale Verantwortung	26
	Governance	28
04	Anlagen	
	Index GRI	34
	Herkunft der dargestellten Daten	35
	Details zum Energiemix der Indizes gemäss REIDA	36
	Bericht der Prüfstelle	37
	Rechtliche Hinweise	40

01

Einleitung



Vorwort der Geschäftsleitung

Sehr geehrte Investoren, MieterInnen, MitarbeiterInnen und PartnerInnen

Die Begriffe Verantwortung und Nachhaltigkeit sind in der Strategie der Realstone SA verankert. Dies spiegelt sich auch in diesem Bericht wider, der jährlich einen Überblick über unsere EESG-Verpflichtungen (Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance) sowie die zu ihrer Umsetzung ergriffenen Massnahmen präsentiert. Er ermöglicht es uns, eine Bilanz der erzielten Ergebnisse und erreichten Ziele zu ziehen. Er spiegelt auch unser Engagement wider, Projekte umzusetzen, die jedes Jahr unsere Real-Impact-Philosophie bekräftigen: verantwortungsvoll und nachhaltig handeln, indem wir jeder unserer Handlungen einen Sinn verleihen.

In diesem Sinne haben wir 2024 die energetische Renovierung unseres Immobilienbestands beschleunigt. Fünf Renovierungen wurden 2024 abgeschlossen, und die Arbeiten an 7 weiteren Liegenschaften im verwalteten Portfolio werden 2025 fortgesetzt. Erwähnenswert sind auch die 14 fossilen Heizkessel, die durch Wärmepumpen oder Fernheizung ersetzt wurden, sowie die Verwendung von recycelten Zuschlagstoffen für die Betonherstellung in unseren neuen und zertifizierten Bauprojekten.

Die Ressourcenschonung und das Abfallmanagement in unseren Liegenschaften sind für Realstone SA zu vorrangigen Themen geworden

Diese Massnahmen tragen massgeblich zur Reduzierung der CO₂-Emissionen unserer Liegenschaften bei, was das Hauptziel unserer Nachhaltigkeitsbemühungen ist. Dieses Engagement, das bereits im Juli 2023 in den Verträgen der Fonds Realstone RSF und Solvalor 61 festgeschrieben wurde, wurde kürzlich von Realstone SA überarbeitet. So haben wir uns zum Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen bis 2031 auf maximal 10 kg/m²/Jahr für den Fonds Realstone RSF und auf maximal 12 kg/m²/Jahr für den Fonds Solvalor 61 gemäss der REIDA-Methodik zu begrenzen. Ein weiteres in den Fondsverträgen festgeschriebenes Ziel ist die Erreichung der CO₂-Neutralität bis 2050. Diese von der FINMA genehmigten Änderungen sind im Juni 2025 in Kraft getreten.

Unsere Vision von Nachhaltigkeit beschränkt sich jedoch nicht nur auf Energieeffizienz. Die Ressourcenschonung und das Abfallmanagement in unseren Liegenschaften

sind für Realstone SA zu vorrangigen Themen geworden. In diesem Sinne statten wir unsere Mieter weiterhin mit Ausstattungen wie LED-Glühbirnen zur Stromersparnis sowie Strahlreglern und Duschköpfen zur Reduzierung des Wasserverbrauchs aus. Nachdem wir diese Massnahme zuvor in der Westschweiz mit dem Programm «éco-logement» eingeführt haben, haben wir sie 2024 auf die Deutschschweiz ausgeweitet. Ziel ist es, diese Initiative bis 2031 auf alle unsere Liegenschaften auszuweiten. Um die Mieter bei der Abfalltrennung und der Reduzierung ihres CO₂-Fussabdrucks zu unterstützen, haben wir in unseren Liegenschaften zusätzliche Sammelbehälter aufgestellt, darunter an 55 Standorten für Altbatterien. So können wir die Abfallmengen nach Kategorien messen und je nach Ergebnis zusätzliche Massnahmen ergreifen.

Gleichzeitig haben unsere Bemühungen im Bereich der Energiedatenerfassung und der Analyse physischer Risiken und Übergangsrisiken Früchte getragen. Im Jahr 2024 erzielten unsere drei am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilnehmenden Anlagelösungen — Realstone RSF, Solvalor 61 sowie die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) — hervorragende Ergebnisse und konnten sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessern. Dank unserer Teilnahme am GRESB konnten wir in den letzten drei Jahren die Qualität und Quantität der erhobenen ESG-Daten kontinuierlich verbessern, was uns dazu veranlasst hat, jedes Jahr einen immer grösseren Bereich von Fragen zur Nachhaltigkeit zu beantworten.

Dieser Bericht zeugt somit von unserem Willen, den Nachhaltigkeitsansatz der Realstone SA durch konkrete, messbare und ehrgeizige Massnahmen zu stärken. Auch wenn noch Herausforderungen bestehen, bleiben wir uneingeschränkt einer umweltfreundlicheren Zukunft verpflichtet und entschlossen, unsere Bemühungen um immer verantwortungsbewusstere Immobilieninvestitionen fortzusetzen, wie die kürzlich erfolgte Überarbeitung unserer Fondsverträge zeigt. Wir streben zudem eine Aktualisierung unserer Strategie an. In diesem Zusammenhang werden wir unsere Strategie im Jahr 2025 überarbeiten, um sicherzustellen, dass wir stets den Best Practices der Branche folgen und die Positionierung von Realstone SA als strategischer Akteur im Bereich Nachhaltigkeit stärken. So können wir einen Vorsprung bei der Erreichung unserer Ziele erzielen und unseren Aktionsplan in den kommenden Jahren optimal umsetzen.

Julian Reymond, CEO

Guillaume Fahrni, CFO

Alberto Simonato, Mitglied der Geschäftsleitung

CHF 4.55 Mrd. verwaltetes Immobilienvermögen



Liegenschaften
in der Schweiz



78%

Wohnimmobilien

Konkrete Nachhaltigkeitsstrategie
zugänglich und transparent

4

Immobilien-
anlage-
produkte

Produkt	Einführungsjahr	Vermögen per 31.12.2024
	1961	<ul style="list-style-type: none">• CHF 1.70 Milliarden• 116 Liegenschaften
	2008	<ul style="list-style-type: none">• CHF 2.42 Milliarden• 95 Liegenschaften
	2020	<ul style="list-style-type: none">• CHF 355 Millionen• 29 Liegenschaften
	2022	<ul style="list-style-type: none">• CHF 79 Millionen• 8 Liegenschaften

Realstone in Zahlen

47

Mitarbeiter per 31. Dezember 2024
(19 Frauen und 28 Männer)

441

Tonnen CO₂-Einsparung dank der
Stromerzeugung aus Photovoltaikanlagen



G R E S B

99/100 Punkte im
Development Benchmark
für die Fonds RSF und S61

Zertifizierung erhalten
im Jahr 2024



CO₂-Emissionen im Jahr 2024
(kg/m²/Jahr gemäss REIDA)

RSF: 12.89 kg/m²/Jahr

S61: 19.32 kg/m²/Jahr

RIRS: 22.81 kg/m²/Jahr

RIF: 16.07 kg/m²/Jahr

12'064

Tonnen CO₂-Emissionen durch unseren
Immobilienbestand im Jahr 2024
(Scope 1 und 2 gemäss SIA 2031)

48

Immobilien, die mit
Photovoltaikanlagen
ausgestattet sind

3525 MWh

effektive
Photovoltaikleistung
insgesamt

5.07 MW

installierte
Photovoltaikleistung

6.52/10

Zufriedenheitsbewer-
tung bei Mieterumfragen

547

Parkplätze mit
elektrischen
Ladestationen

14

ausgetauschte Heizsysteme, einschliesslich
10 Fernheizungsanschlüsse
und 4 Wärmepumpen durchgeführt im Jahr 2024

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 37-39) erwähnt.

02

Nachhaltigkeits- strategie

Die Begriffe Verantwortung und Nachhaltigkeit sind fest in der Strategie der Realstone SA verankert. Dies spiegelt sich in ihrem EESG-Ansatz wider, der sich um vier strategische Achsen dreht: Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance.

Ziel von Realstone SA ist es, leistungsstarke, innovative und nachhaltige Anlagelösungen anzubieten und dabei die finanziellen Interessen der Anleger zu schützen.

Dank ihrer Expertise im Bereich der energetischen Renovierungen und eines rigorosen Managements arbeitet die Fondsleitung am Aufbau erstklassiger Immobilienportfolios, die den Anforderungen der Investoren gerecht werden und gleichzeitig die Erwartungen der Mieter erfüllen. Ihr Ziel ist es, Räume zu schaffen, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit mit ökologischer Verantwortung verbinden und gleichzeitig den Bedürfnissen heutiger und künftiger Generationen gerecht werden.

Wirtschaft

Seit ihrer Gründung ist Realstone SA bestrebt, den Wert ihres Immobilienportfolios mittel- und langfristig zu maximieren und gleichzeitig die Risiken zu begrenzen. Zu diesem Konzept passt ihr Nachhaltigkeitsansatz hervorragend. In einer Wirtschaft, die sich auf dem Weg zur Dekarbonisierung befindet, zielt ihre Nachhaltigkeitsstrategie darauf ab, den Wert ihrer Investitionen durch

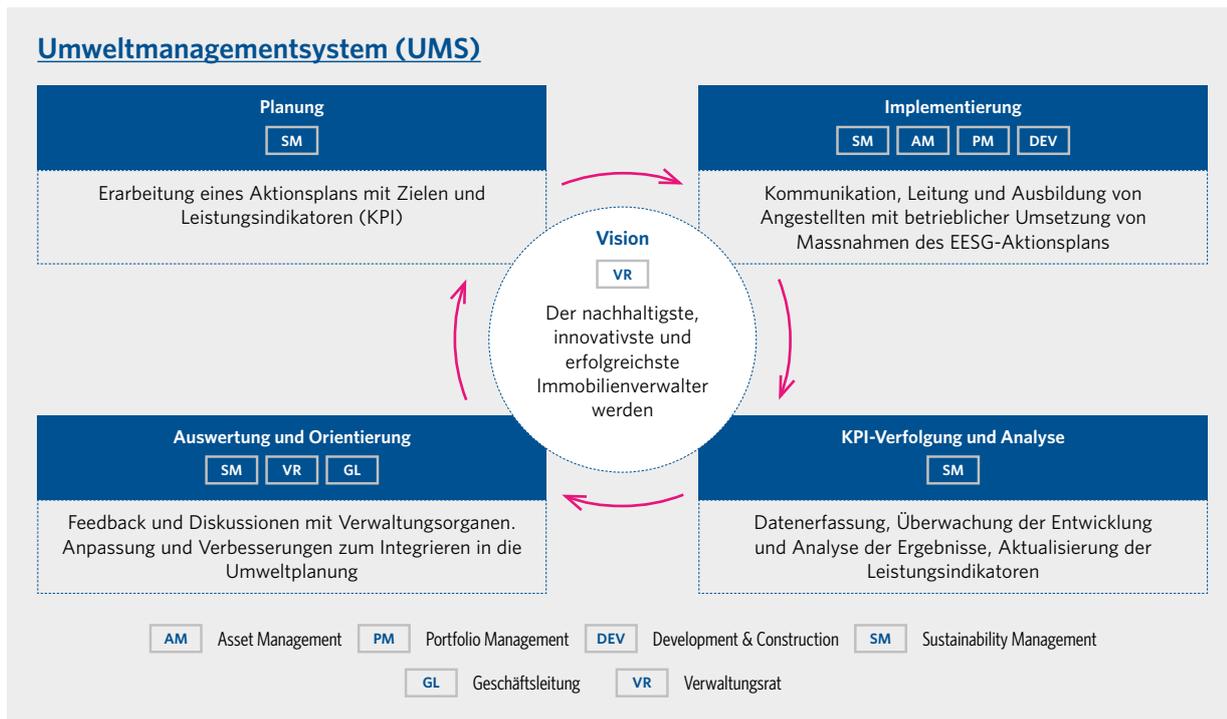
Anpassung zu erhalten. Darüber hinaus ist Realstone SA davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit einen Mehrwert für ihre Liegenschaften schafft, indem sie deren Qualität und die Dienstleistungen für die Mieter erhöht. Schliesslich wird die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie systematisch mit einer Bewertung der Kosten und Vorteile für die Investoren begleitet, um regelmässige und dauerhafte Renditen zu gewährleisten.

Umwelt

Um ihre Bemühungen zur Verringerung der Umweltauswirkungen ihres Immobilienbestands — insbesondere im Zusammenhang mit ihren CO₂-Emissionen — zu intensivieren, hat Realstone SA ihr Engagement für Nachhaltigkeit seit 2020 beschleunigt. Zu diesem Zweck hat die Gesellschaft die Renovierung ihrer Immobilien beschleunigt, um deren Energieeffizienz zu optimieren. Darüber hinaus installiert sie nach Möglichkeit Photovoltaikanlagen auf den Dächern der von ihr verwalteten Immobilien, um Energie direkt am Ort des Verbrauchs zu erzeugen. Das Ziel: sich an der Reduktionsstrategie des Bundes für Treibhausgase (THG) auszurichten.

Soziales

Auf sozialer Ebene möchte Realstone SA vor allem den Erwartungen und Bedürfnissen ihrer Mieter gerecht werden, um ihnen ein attraktives Lebensumfeld zu schaffen, das ihnen Zufriedenheit und Wohlbefinden vermittelt.



• Die ehemalige Abteilung *Development & Construction* heisst seit dem 1. Januar 2025 *Constructions & Renovations*.

Intern begleitet die Gesellschaft ihre Mitarbeitenden das ganze Jahr über, indem sie ihnen eine aufmerksame Betreuung und Entwicklungsmöglichkeiten bietet, um ihre berufliche Entfaltung zu fördern.

Gleichzeitig trägt die Gesellschaft über ihre Mieter und ihre Immobilien hinaus zum Wohlergehen der Gemeinschaft bei, indem sie verschiedene, insbesondere karitative Projekte unterstützt.

Governance

Realstone SA hat sich zu einem Prozess der kontinuierlichen Verbesserung verpflichtet, um ihr Engagement für eine nachhaltige Entwicklung von Jahr zu Jahr zu verstärken. Dieser Ansatz wird von den Werten Präzision und

Transparenz geleitet, die der Fondsleitung sehr am Herzen liegen. Dies spiegelt sich auch in der kontinuierlichen Überprüfung der Nachhaltigkeitsstrategie wider, um sie an Marktentwicklungen und bewährte Praktiken in diesem Bereich anzupassen.

Um diesen EESG-Ansatz zu konkretisieren, hat Realstone SA ihre EESG-Verpflichtungen formalisiert (Seite 10) und deren Umsetzung wird auf Seite 18 und folgende erläutert.



Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-C, Ostermündingen (BE)

Unsere EESG-Engagements

Realstone SA hat sich zum Ziel gesetzt, der nachhaltigste, innovativste, nachhaltigste und leistungsstärkste Vermögensverwalterin für Immobilien in der Schweiz zu werden, sowohl für Investoren als auch für Mieter. Dabei handelt sie nach ihrer Real Impact-Philosophie, d.h. verantwortungsbewusst und nachhaltig, indem sie jeder ihrer Handlungen einen Sinn gibt.

WIRTSCHAFT	 <p>Wir erhalten und steigern den Wert der Immobilien in unserem Fonds, indem wir in Verdichtung und energetische Renovierung investieren.</p>	 <p>Dank der auf unseren Immobilien installierten Solarpaneele können wir unseren Mietern grünen Strom zu einem niedrigeren Preis als 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 Neubauten müssen mit dem Label ausgezeichnet werden und die graue Energie wird dort 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>Dank der Überprüfung unserer Daten durch eine unabhängige Zertifizierungsstelle garantieren wir die Integrität und Zuverlässigkeit unserer Berichte.</p>	 <p>Um unsere Praktiken objektiv zu bewerten, nehmen wir am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil.</p>	 <p>Wir analysieren die Risiken in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance. Zudem beobachten wir kontinuierlich die regulatorischen Entwicklungen.</p>

Mitgliedschaften und Benchmark

UN Global COMPACT

Als Unterzeichner des Global Compact der Vereinten Nationen (UNGC) 2020 verpflichtet sich Realstone SA, die Grundwerte des Respekts für die Umwelt, die Menschenrechte und die besten Praktiken in den Bereichen Nachhaltigkeit, Arbeitsbedingungen und Korruptionsbekämpfung zu fördern. Realstone SA übernimmt Verantwortung für die Folgen ihrer Aktivitäten und versucht, auch ihren eigenen Tätigkeitsbereich positiv zu beeinflussen.

Heute konzentriert Realstone SA ihre Anstrengungen auf die 9 Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs), — auf die sie einen Einfluss nehmen kann — von den 17 Zielen, die von den Vereinten Nationen festgelegt wurden. Der ESG-Aktionsplan auf Seite 17 veranschaulicht die unternommenen Anstrengungen.

Benchmark GRESB

Im Interesse der Transparenz und zur Stärkung der Nachhaltigkeitspolitik nimmt Realstone SA seit 2021 am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) für Immobilien teil, um ihren ESG-Ansatz zu kontrollieren und zu optimieren. Dieser internationale Referenz-Benchmark umfasst mehr als 2200 Unternehmen, die ein Immobilienvermögen von 10'000 Milliarden US-Dollar verwalten, und basiert auf einem Bewertungsinstrument, dessen standardisierte Kriterien die Identifizierung von Verbesserungspotenzialen erleichtern. Im Jahr 2024 haben die Anlagefonds Realstone RSF und Solvalor 61 sowie die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) am GRESB-Benchmark teilgenommen.

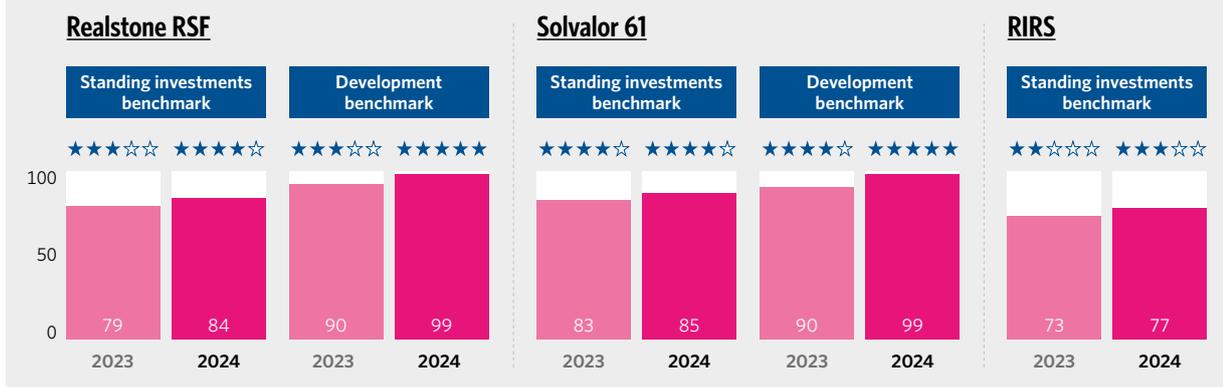
Die 9 SDGs, die Realstone beeinflussen kann



Im Rahmen der vorgeschlagenen Entwicklungen zur Verbesserung der Bewertung hat sich Realstone SA verpflichtet, an zwei konkreten Achsen zu arbeiten:

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

GRESB: benchmark 2024



Kenntnis unserer Stakeholder und unseres Ökosystems



Realstone SA 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. Hinter diesem Bemühen um Verständnis und Zusammenarbeit steht ein gemeinsames Ziel: sich zusammenschliessen, um den Nachhaltigkeitsansatz besser umzusetzen und gleichzeitig ethische und transparente Praktiken zu gewährleisten.

Transversale Integration der Nachhaltigkeit

Abteilung Sustainability Management

Bei der Koordinierung der Umsetzung und Überwachung des EESG-Ansatzes spielt die Abteilung Sustainability Management eine Schlüsselrolle. Sie sorgt dafür, dass die für die Verwaltung, den Bau und die Renovierung der Liegenschaften zuständigen Teams diese effizient umsetzen können. Der EESG-Ansatz ist somit Teil der be-

trieblichen Prozesse von Realstone SA. Die Abteilung Sustainability Management sorgt auch für die Sensibilisierung und Schulung der Mitarbeiter. Sie legt die getroffenen Massnahmen und deren Ergebnisse auch der Kommunikationsabteilung vor, damit diese die verschiedenen Interessengruppen informieren kann.



^o Die ehemalige Abteilung Development & Construction heisst seit dem 1. Januar 2025 Constructions & Renovations.

Materialitätsmatrix

Die Materialitätsmatrix ermöglicht es Realstone SA, ihre ökologischen, sozialen und Governance-Herausforderungen entsprechend ihren Ambitionen und den Erwartungen ihrer Stakeholder zu priorisieren.

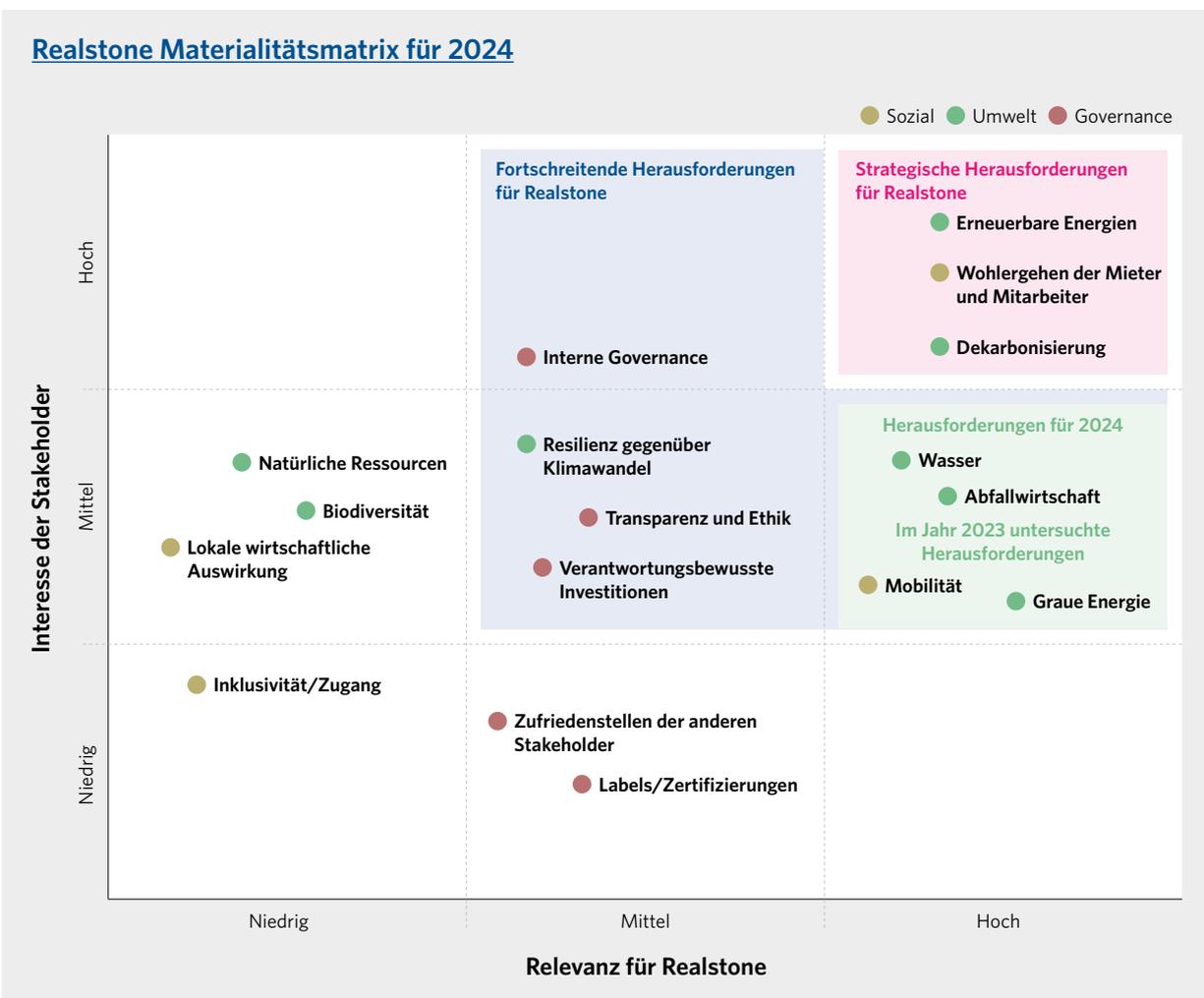
Diese Matrix wird alle zwei Jahre überprüft. Die letzte Überprüfung fand im Jahr 2023 statt und wurde für das Jahr 2024 ohne Änderungen bestätigt. Sie hebt die beiden spezifischen Prioritäten hervor, auf die sich die Bemühungen bis 2024 konzentriert haben: Abfallwirtschaft und Wasser.

Abfallwirtschaft

Identifizierung der Arten von Haushaltsabfällen und Quantifizierung ihres Aufkommens, um ihre Bewirtschaftung innerhalb des Immobilienbestands von Realstone SA zu optimieren.

Wasser

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



Renovierung des Bestands für mehr Nachhaltigkeit

Seit mehr als 6 Jahren arbeitet die Realstone SA aktiv an einem Ansatz zur Analyse des verwalteten Immobilienbestands, um die Umweltauswirkungen zu bewerten und zu reduzieren. Das Unternehmen weiss, dass der Immobiliensektor einen erheblichen Anteil der CO₂-Emissionen in der Schweiz ausmacht (22.6% im Jahr 2022). Vor diesem Hintergrund hat es beschlossen, den Immobilienbestand seiner Anlagevehikel nachhaltiger und umweltverträglicher zu machen.

Die Energiewende ist nun eine Priorität, zumal auf nationaler Ebene schrittweise neue Regulierungsverpflichtungen eingeführt werden. In der Klimastrategie des Bundes 2021 wird bis 2050 ein Netto-Nullziel festgelegt. Gleichzeitig sieht das 2023 per Volksabstimmung angenommene Klimagesetz eine Reduzierung der CO₂-Emissionen um 82% bis 2050 gegenüber dem Niveau von 1990 vor. Diese Dynamik wird auch von kantonalen Massnahmen begleitet, insbesondere in der Westschweiz, wo insbesondere in den Kantonen Genf und Waadt Renovierungsverpflichtungen für die energieintensivsten Liegenschaften eingeführt wurden oder in Kürze eingeführt werden. In diesem Zusammenhang erkannte die Realstone SA seit mehreren Jahren, dass Renovierungsarbeiten geplant und eingeleitet werden mussten, um die Qualität und den Wert der Immobilien zu erhalten. Damit reagierte die Fondsleitung nicht nur auf die aktuellen Umweltprobleme, sondern sicherte auch die langfristige Rentabilität, indem sie regulatorische Änderungen antizipierte.

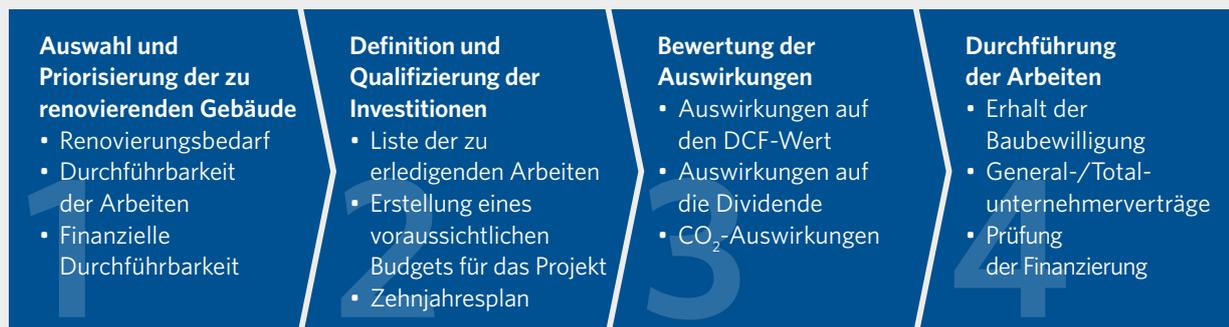
Der erste Schritt der Strategie der Realstone SA bestand darin, die zu renovierenden Immobilien zu ermitteln und die Renovierungsprojekte nach drei grundlegenden Kriterien zu priorisieren. Das erste Kriterium betrifft die Notwendigkeit einer Renovierung, die anhand einer Analyse des Energieverbrauchs jeder Immobilie bewertet wurde. Das zweite Krite-

rium betrifft die technische Durchführbarkeit der Arbeiten, bei der sowohl die denkmalschutzrechtlichen Vorschriften als auch die Besonderheiten der einzelnen Immobilien berücksichtigt werden. Das dritte und letzte Kriterium ist die finanzielle Machbarkeit der Renovierungen, um Nachhaltigkeit und Wertschöpfung in Einklang zu bringen. Es umfasst unter anderem die Möglichkeiten, Liegenschaften zur Verdichtung des Wohnraums aufzustocken und dadurch zusätzliche Einnahmen zu generieren, die die Rentabilität der Renovierungen steigern.

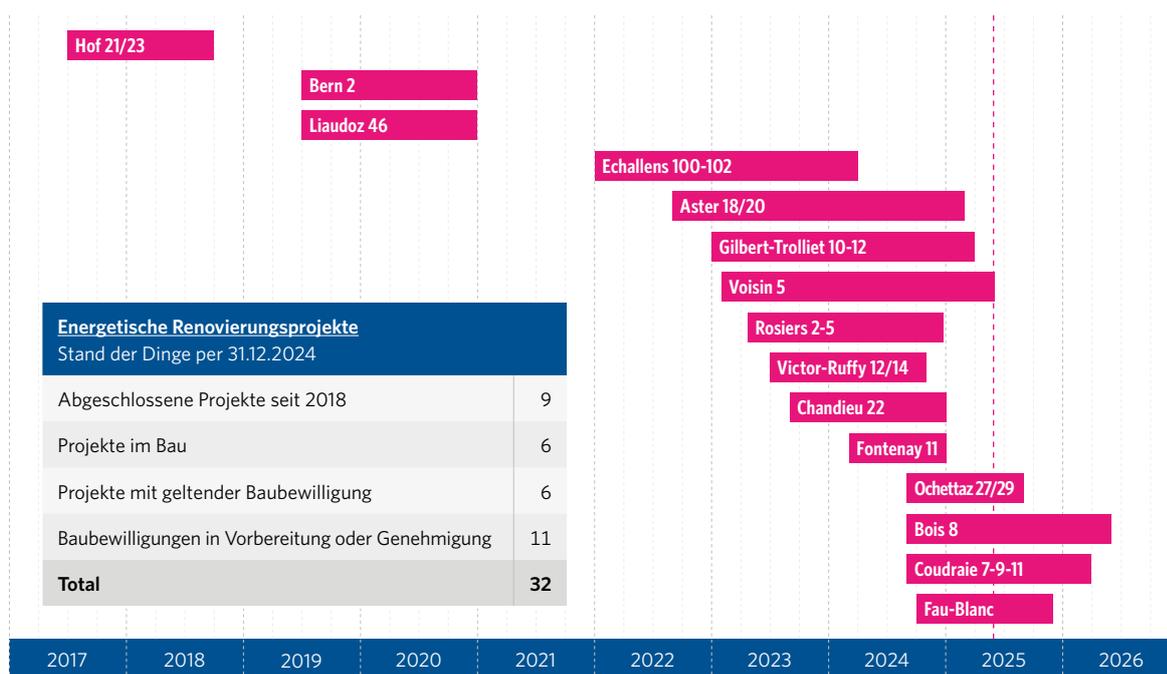
Nachdem die Liste der zu renovierenden Immobilien erstellt worden war, analysierte die Abteilung Construction & Renovation die Projekte im Detail, um die erforderlichen Arbeiten zu ermitteln und ihre Kosten zu schätzen. Dieser erste Schritt ermöglichte es, 2021 einen zehnjährigen Investitionsplan zu erstellen, in dem Projekte im Laufe der Zeit organisiert und die damit verbundenen Investitionsströme genau antizipiert werden. Anschliessend wurden die Auswirkungen des Portfolios bewertet, um die Durchführbarkeit jedes Projekts zu bestätigen. Als Ergebnis dieser Vorbereitungsphase wurden Baubewilligungen beantragt und Renovierungsarbeiten eingeleitet.

Seit 2018 wurden im Rahmen aller von der Realstone SA verwalteten Immobilienportfolios 9 energetische Renovierungsprojekte abgeschlossen, von denen 5 im Jahr 2024 übergeben wurden. Sechs Projekte befinden sich im Bau und 17 Baubewilligungen werden derzeit vorbereitet oder geprüft. In den Jahren 2023 und 2024 beschleunigten sich die Renovierungsprojekte stark. Diese Dynamik sollte sich in den kommenden Jahren fortsetzen und das Engagement der Realstone SA für eine erfolgreiche und nachhaltige Energiewende festigen.

Optimierungs- und Renovierungsprozess des Immobilienbestands



Energetische Renovierungsprojekte – Realstone SA



Einzelheiten zu den 2024 übergebenen Renovierungsprojekten



Avenue d'Echallens 100-102, chemin des Avelines 1, Lausanne (VD)

Portfolio Realstone RSF **Baubeginn** Januar 2022 **Bauende** März 2024

Gesamtinvestition CHF 10.2 Mio. (Renovierung + Aufstockung)

CO₂-Emissionen vor und nach den Arbeiten (Simulation):

CO₂ D 52 kg/m²/Jahr CO₂ B 16.6 kg/m²/Jahr



Avenue Victor-Ruffly 12-14, Lausanne (VD)

Portfolio Solvalor 61 **Baubeginn** Juli 2023 **Bauende** Oktober 2024

Gesamtinvestition CHF 4.8 Mio. (Renovierung + Aufstockung)

CO₂-Emissionen vor und nach den Arbeiten (Simulation):

CO₂ D 38.4 kg/m²/Jahr CO₂ B 22.3 kg/m²/Jahr



Chemin des Rosiers 2-3-4-5, Lausanne (VD)

Portfolio Realstone RSF **Baubeginn** April 2023 **Bauende** Dezember 2024

Gesamtinvestition CHF 8.1 Mio. (Renovierung + Aufstockung)

CO₂-Emissionen vor und nach den Arbeiten (Simulation):

CO₂ E 62 kg/m²/Jahr CO₂ B 20.8 kg/m²/Jahr



Chemin du Fontenay 11, Yverdon-les-Bains (VD)

Portfolio Solvalor 61 **Baubeginn** April 2024 **Bauende** November 2024

Gesamtinvestition CHF 1.9 Mio. (Renovierung + Aufstockung)

CO₂-Emissionen vor und nach den Arbeiten (Simulation):

CO₂ D 44 kg/m²/Jahr CO₂ B 14.9 kg/m²/Jahr



Rue des Asters 18-20, Genéve (GE)

Portfolio Solvalor 61 **Baubeginn** September 2022 **Bauende** Dezember 2024/Februar 2025

Gesamtinvestition CHF 13.0 Mio. (Renovierung + Aufstockung)

CO₂-Emissionen vor und nach den Arbeiten (Simulation):

CO₂ D 48.3 kg/m²/Jahr CO₂ B 22.3 kg/m²/Jahr

Aktionsplan und KPIs

		Weg zur CO ₂ -Neutralität				
Umwelt	Verringerung der CO₂-Emissionen des verwalteten Immobilienbestands					
	Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2024	Abweichung 23-24
	7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE	Energieoptimierung				
		Regulierung der Heizanlagen	Prozentsatz der Heizanlagen, die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitieren [%]	100 %	65 % (148 unterzeichnete EOVs) [•]	+12 %
	11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN	Energiewende				
		Bereitstellung von effizienten elektrischen Geräten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	66 % [•]	+16 %
	13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ	Erzeugung erneuerbarer Energie				
		Austausch von Heizanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden	Prozentsatz der Fläche (EBF), die ohne fossilen Energien beheizt wird [%]	70 %	47 % [•]	+5 %
	15 LEBEN AN LAND	Erzeugung erneuerbarer Energie				
		Verringerung der CO ₂ -Emissionen	CO ₂ -Emissionen [kg/m ² /Jahr] (Scope 1+2)	In Bearbeitung	16.14 kg/m ² /Jahr [•]	+2 %
	Installation von Photovoltaikanlagen	Installierte Leistung [kW]	10'000 kW	5077 kW [•]	+21 %	
Soziales	Zufriedenheit unserer Stakeholder					
	Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2024	Abweichung 23-24
	3 GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN	Wohlbefinden der Mieter				
		Verbesserung der Quantität und Qualität der Dienstleistungen	Durchschnittliche Empfehlung für den gesamten Immobilienbestand	7/10	6.52/10 [•]	—
	9 INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR	Wohlbefinden der Mieter				
		Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	Prozentsatz der besichtigten Liegenschaften [%]	100 %	66 % [•]	+16 %
	Beitrag zu einer verantwortungsbewussteren Mobilität	Anzahl der verkabelten oder vorbereiteten Ladestationen [%]	In überarbeitung	6.3 % (547 Plätze, einschliesslich 113 Ladestationen) [•]	-4 %	
Governance	Stärkung unserer Unternehmensführung					
	Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 31.12.2024	Abweichung 23-24
	8 MENSCHENÜBERLEBENDE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM	UNGC (United Nations Global Compact)				
		Jährliche Überprüfung der SDGs	Erneuerung unserer Zugehörigkeit durch einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht	Aktiver Beitrag zu den SDGs	Nachhaltigkeitsbericht 2024 veröffentlicht im Juni 2025	—
	12 NACHHALTIGER KONSUM UND PRODUKTION	GRESB (globaler ESG-Benchmark für Immobilienvermögen)				
		Integration und Konsolidierung von Nachhaltigkeit in unser Management	GRESB-Note	Verbesserung unserer GRESB-Note	RSF : 84/100 99/100 [•] S61 : 85/100 99/100 [•] RIRS : 77/100 [•]	+5 +9 +2 +9 +4
	17 PARTNER-SCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE	GRI (Global Reporting Initiative)				
		Standardisierung unseres jährlichen Nachhaltigkeitsberichts	Anpassung an GRI-Standards	Erhöhung der Transparenz gegenüber unseren Investoren	Die Informationen des Nachhaltigkeitsberichts 2024 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

Dieses Kapitel erörtert die relevanten Themen und Fortschritte, die im Laufe des Jahres für jede der vier Säulen des EESG-Konzepts der Realstone SA erzielt wurden: wirtschaftliche Verantwortung (E), Umweltverantwortung (E), soziale Verantwortung (S) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (G).

Anlegerschutz

Wirtschaftliche Verantwortung steht im Mittelpunkt der Investitionspolitik der Realstone SA. Daher zielt die Fondsleitung darauf ab, die Interessen ihrer Anleger, insbesondere der Anteilhaber ihrer Anlagevehikel, zu schützen. Gleichzeitig zielt sie darauf ab, den Wert ihrer Liegenschaften zu erhöhen und ihre Attraktivität zu steigern, indem sie Investitionen in die Renovierungs-, Verdichtungs- und Bauprojekte konsequent plant.

Im Interesse der Performance gewährleistet die Realstone SA die Stabilität der Renditen durch eine sorgfältige Überwachung der Leerstände und die Gewährleistung einer hohen Mieterzufriedenheit. Zwischen zwei Vermietungen untersuchen die Teams systematisch den Renovierungsbedarf, um nachhaltigen Wert zu schaffen. Bei der Übergabe neuer Wohnungen stellt die Realstone SA den richtigen Mietpreis sicher, um die Wohnungen schnell zu vermieten und die Vermietungsquote zu optimieren, im Einklang mit den wirtschaftlichen Zielen.

Rechtsrahmen und Transparenz

Die Realstone SA, die von der schweizerischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassen ist, hält den rechtlichen Rahmen ein und bietet dabei grösstmögliche

Transparenz hinsichtlich ihrer Tätigkeiten und finanziellen Ergebnisse. Die Fondsleitung veröffentlicht einen jährlichen Tätigkeitsbericht für jedes ihrer Anlagegefässe. Letztere sind Gegenstand eines Prüfungsberichts, der von einem externen Überprüfungsgremium gemäss dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) erstellt wird. Darüber hinaus veröffentlicht sie halbjährliche (ungeprüfte) Tätigkeitsberichte für ihre beiden öffentlich gehandelten Fonds (Realstone RSF und Solvalor 61) sowie vierteljährliche Factsheets über die finanzielle Leistung der verwalteten Produkte. Zudem informiert sie Investoren regelmässig per E-Mail/Newsletter, Medienmitteilungen und Veröffentlichungen im sozialen Netzwerk LinkedIn über die verschiedenen Neuigkeiten beim Immobilienbestand ihrer Anlagegefässe (Akquisitionen, Veräusserungen, Baubewilligungen, Renovierungen, Aufstockungen, Übergaben usw.). Alle Veröffentlichungen sind auf der Website des Unternehmens in französischer und deutscher Sprache frei verfügbar.

Umsichtige Mittelzuweisung

Ein verantwortungsvolles Finanzmanagement erfordert eine vernünftige Zuweisung von Finanzmitteln. Dazu gehört, Investitionsentscheidungen auf der Grundlage einer gründlichen Analyse und langfristiger Projektionen zu treffen. In diesem Zusammenhang werden Investitionsmöglichkeiten, ob Käufe, Renovierungen und Verdichtungen oder Neubauten, einer detaillierten Due Diligence-, Risiko- und Rentabilitätsbewertung unterzogen, um die Angleichung an die langfristigen Ziele der Investmentgesellschaften sicherzustellen.

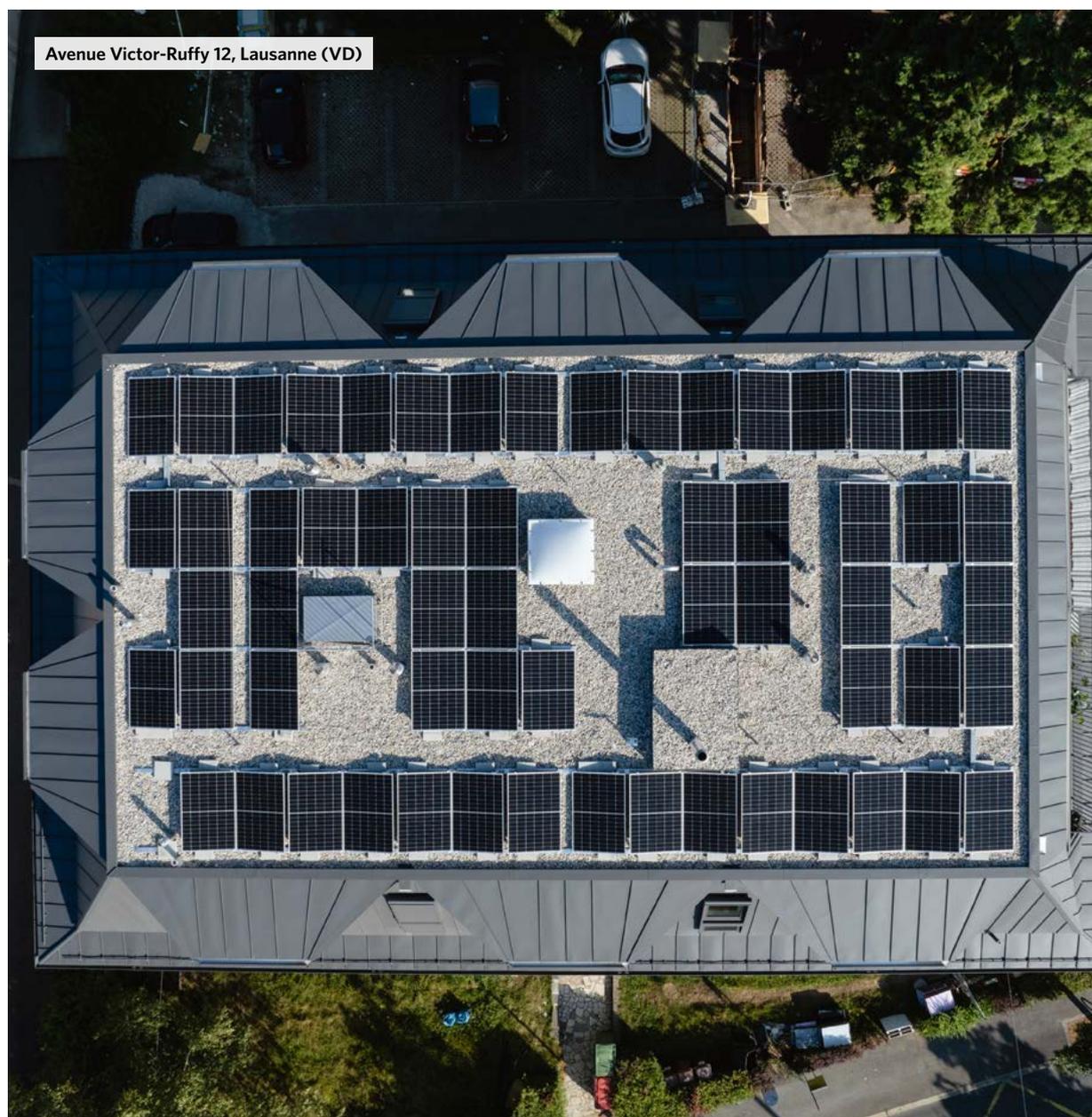
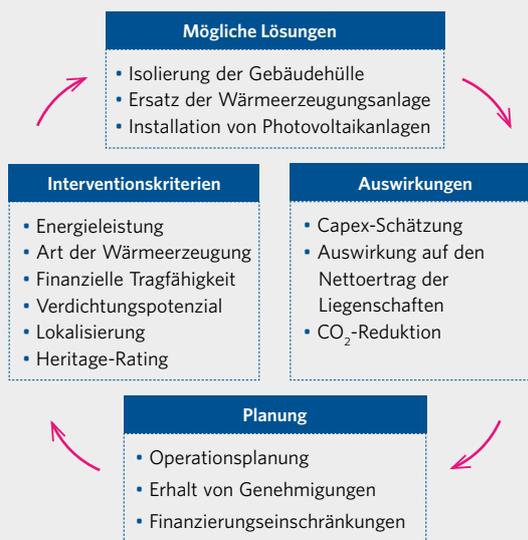


Realstone B4B Forum à Pavillon 2, Grand-Saconnex (GE)

Methodische Planung von Renovierungen

Investitionen in die Energiewende sind integraler Bestandteil des EESG-Ansatzes der Realstone SA. Häufig erhöhen Investitionen in den Austausch von Heizungsanlagen, die Renovierung der thermischen Gebäudehülle und die Installation von Photovoltaikanlagen den Marktwert des verwalteten Bestands erheblich und nachhaltig. Dabei handelt es sich dennoch um grosse finanzielle Investitionen. Deshalb plant die Realstone SA die Arbeiten streng, um die Auswirkungen zu reduzieren und damit den Nettoertrag für alle Anteilhaber zu erhöhen. Dieser strenge Prozess stärkt das Management von Altersrisiken (routinemässige und ausserordentliche Wartung). Er umfasst zwei wichtige Phasen: Die Erstellung der Zehnjahrespläne durch die Abteilungen *Asset Management* und *Construction & Renovation*, gefolgt von der Validierung der Planung durch die Abteilung *Portfolio Management* nach einer gründlichen Analyse der finanziellen Machbarkeit.

Umsetzung der Zehnjahrespläne



Umweltverantwortung

Umweltindizes (SIA- und REIDA-Standards)

Die Realstone SA überwacht seit vielen Jahren die Energieflüsse und den Energieverbrauch aller verwalteten Immobilien. Im Jahr 2022 übernahm sie die Umweltindizes, die von der *Asset Management Association Switzerland* (AMAS) empfohlen und nach dem SIA-Standard berechnet wurden. Dieser Standard kann von den einzelnen Marktteilnehmern unterschiedlich angewendet werden. Deshalb hat die *Real Estate Investment Data Association* (REIDA) 2023 einen präzisen Standard zur Bestimmung dieser Umweltindizes entwickelt, um es Anlegern zu ermöglichen, die verschiedenen Immobilienanlagegefässe auf dem Markt transparent zu vergleichen. Diese standardisierte Methode wird daher nun von der Realstone SA zur Meldung der Energiedaten des bewirtschafteten Immobilienbestands, einschliesslich der CO₂-Emissionen, verwendet.

Da in den Fondsverträgen für die Jahre 2023 bis 2031 das Ziel festgelegt wurde, die durchschnittlichen CO₂-Emissionen der jeweiligen Immobilienportfolios von Realstone RSF und Solvalor 61 auf maximal 20 kg/m²/Jahr — gemäss SIA-Norm — zu begrenzen, mussten

diese Verträge angepasst werden. Diese Anpassung bot auch die Gelegenheit, ehrgeizigere Reduktionsziele festzulegen (siehe Zielpfad auf Seite 23). Nachdem die Änderungen von der FINMA genehmigt wurden, werden die umweltrelevanten Kennzahlen der von Realstone SA verwalteten Fonds ausschliesslich gemäss dem REIDA-Standard kommuniziert.

Wasserverbrauch und Photovoltaik sind komplementäre Indizes, die von der Realstone SA verwendet werden. Der berücksichtigte Berichtsumfang schliesst Immobilien aus, die im Berichtsjahr erworben wurden, da keine vollständigen Daten über ihren Energieverbrauch erhoben werden konnten. Immobilien mit einem einzigen Mieter, deren Strom- und Wasserverbrauch dem privaten Bereich zugeordnet wird, sind ebenfalls ausgeschlossen.

Im Jahr 2024 liess die Realstone SA 79 % der Energiebezugsfläche (EBF) ihrer Liegenschaften zertifizieren, um eine zuverlässige und vergleichbare Datenbank aufzubauen und deren Genauigkeit und Transparenz zu gewährleisten. Diese Arbeiten werden 2025 fortgesetzt.



Avenue d'Echallens 100-102, Lausanne (VD)

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	RIF
Deckungsgrad (% der EBF des Bestands, von dem wir Energiedaten haben)				
Energiebezugsfläche (EBF)	280'341 m ²	412'801 m ²	58'208 m ²	25'804 m ²
Massgebliche Energiebezugsfläche	280'341 m ²	386'309 m ²	55'192 m ²	25'804 m ²

Energieintensität

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

	S61	RSF	RIRS	RIF
Verbrauch kWh/m ² /Jahr	120.20	110.05	140.42	113.07
Jährlicher Fortschritt	+1%	+1%	-5%	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	RIF
CO₂-Emissionen kg/m ² /Jahr	19.32	12.89	22.81	16.07
Jährlicher Fortschritt	+2%	-7%	-17%	N/A

Energiemix

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

S61		592 t	4825 Tonnen
RSF		1503 Tonnen	3472 Tonnen
RIRS		204 t	1054 Tonnen
RIF		16 t	398 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.

	S61	RSF	RIRS	RIF
Verbrauch m ³ /m ² /Jahr	1.09	0.83	1.24	0.09
Jährlicher Fortschritt	+1%	+12%	+4%	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	RIF
Leistung kWc	1137	2730	367	843
Jährlicher Fortschritt	+16%	+18%	+21%	N/A

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

Messansatz

Die Realstone SA misst ihre Emissionen jetzt mithilfe des REIDA-Standards, der zum nationalen Benchmark für Indexveröffentlichungen geworden ist. Dieser Standard entspricht den Scopes des THG-Protokolls und ermöglicht einen Vergleich mit dem CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), einer europäischen Norm zur Festlegung von Dekarbonisierungspfaden für Immobilien im Einklang mit dem Übereinkommen von Paris.

Formalisierte Ziele

Im Rahmen eines Führungsansatzes hat Realstone:

- Die Reduktionsziele für die Fonds Realstone RSF und Solvalor 61 überarbeitet
- Spezifische CO₂-Intensitätsziele in die von der FINMA genehmigten Fondsverträge aufgenommen
- Das Nettonull-Ziel bis 2050 formalisiert

Ziel ist es, die CO₂-Emissionen bis 2031 auf 10 kg/m²/Jahr (EBF) für Realstone RSF und auf 12 kg/m²/Jahr (EBF) für Solvalor 61 zu begrenzen, gemäss den methodischen Grundlagen des REIDA-Standards und den Empfehlungen der AMAS (Rundschreiben Nr. 06/2023). Anschliessend sollen die Restemissionen durch entspre-

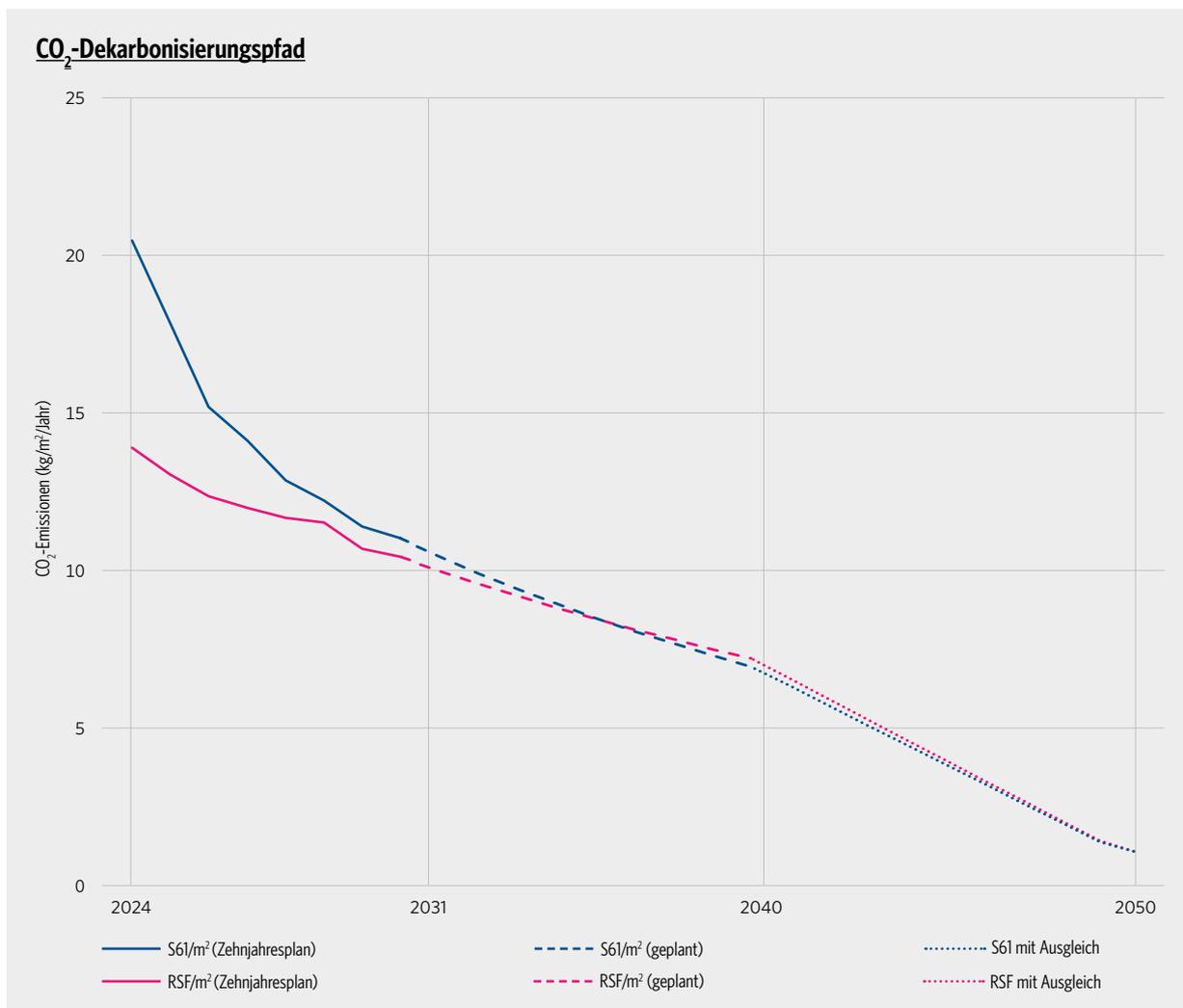
chende Streichungen und Speicherung bis 2050 schrittweise auf null reduziert und ausgeglichen werden.

Aktionsplan und Follow-up

Der Zehnjahresplan (2021-2031) sieht Investitionen zur Erreichung der Emissionsreduktionsziele vor. Dieser Pfad wird sich mit Neubauten und zukünftigen Renovierungsplänen weiterentwickeln. Eine dedizierte Taskforce, einschliesslich Sustainability Management und *Portfolio Management*, stellt die strenge Überwachung dieser Pfade sicher.

Anpassung an die sich verändernden Normen

Um sich an den sich wandelnden Normenkontext anzupassen und ihre führende Branchenposition aufrechtzuerhalten, verfolgt die Realstone SA die Entwicklungen bei Indikatoren, Normen und Rechtsvorschriften genau. Die besten Ansätze für den Ausgleich von Restemissionen werden geprüft, um einen robusten Übergangsplan vorzuschlagen. Diese Bemühungen stehen mit dem Ziel des Bundes in Einklang, bis 2050 Nettoemissionswerte von Null zu erreichen, wobei ab 2023 auf REIDA-Prognosen beruhende Emissionspfade festgelegt werden.



Energetische Herausforderung



Übergang Verbesserung der Energieeffizienz

Die von der Realstone SA durchgeführten Renovierungen zielen darauf ab, die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude zu verbessern und ihre CO₂-Bilanz deutlich zu reduzieren. Dazu gehört die Verstärkung der thermischen Gebäudehülle, der Austausch der Heizungsanlage und/oder die Installation von Photovoltaikanlagen. Diese Arbeiten werden gemäss einem Zehnjahresplan bis 2031 durchgeführt.

- 14 ersetzte fossile Heizungsanlagen
- 15 unterzeichnete Fernwärmeverträge (FW) im Jahr 2024
- 4 in Betrieb genommene, neue Fernwärmeanschlüsse (FW)
- 4 installierte Wärmepumpen

Austausch von Heizsystemen

Der Austausch von Ölheizungen ist ein langfristiges Projekt. In diese komplexen Überlegungen müssen viele Parameter einfließen, zum Beispiel die physische Machbarkeit, das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein eines Fernwärmenetzes, die Veralterung der Anlagen oder der Zugang zu einem gemeinsamen Kesselraum. Heute werden 47.2%[•] des Immobilienbestands durch erneuerbare Energien beheizt. Der Austausch von Heizsystemen wird in den kommenden Jahren fortgesetzt, bis 2031 werden 70 % erreicht sein.



Optimierung Umweltfreundliche Wohnungen

Um die Mietenden zu ermutigen, ihren ökologischen Fussabdruck zu reduzieren, und sie dabei zu unterstützen, verteilt die Realstone SA seit mehreren Jahren energieeffiziente Geräte wie LED-Lampen und Wassersparer. Im Jahr 2024 profitierten 1265 Haushalte in verwalteten Liegenschaften von dieser Massnahme. Damit erhöhte sich der Anteil der Energiebezugsfläche (EBF), die seit 2020 von dieser Massnahme abgedeckt ist, für alle Anlagegefässe auf 66 %, was

einem Anstieg um 16 % entspricht. Ziel ist es, bis 2031 100 % der EBF abzudecken.

Die Services industriels de Genève würdigten diese Massnahme in den verwalteten Genfer Immobilien und zeichneten die Realstone SA im Jahr 2024 mit dem SIG-Preis für die Energiewende aus. Dieser Preis zeichnet jedes Jahr Unternehmen in verschiedenen Kategorien aus, die sich besonders durch ihre Massnahmen zur Energieeffizienz und ihr Engagement für Nachhaltigkeit hervorheben.

Verbesserung von Heizsystemen durch Energieoptimierungsverträge

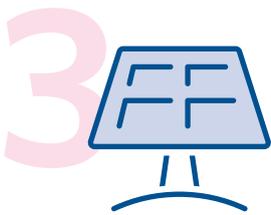
Energieoptimierungsverträge (EOV) begrenzen den Wärmeverbrauch von Liegenschaften somit ihren CO₂-Fussabdruck. In diesem Zusammenhang führte die Feinregulierung von Heizsystemen 2024 zu einer Energieeinsparung von 13 %. Auch die finanziellen Einsparungen bei den Kosten für die Mietenden sind beträchtlich. Sie bringen ihnen besonders in Zeiten der Inflation einen Mehrwert.

Der 2021 begonnene Energieoptimierungsprozess trägt Früchte, 65 %[•] der Heizsysteme im Immobilienbestand unterliegen nun einem EOV. Bis heute wurden 148[•] Verträge in Zusammenarbeit mit verschiedenen Vertriebspartnern unterzeichnet, die diesen Service anbieten.

Das Heizen von Treppenhäusern wurde vor drei Jahren eingestellt. Diese Massnahme geht mit einem klaren Energieeinsparziel einher.

- 65 % vom EOV abgedeckter Immobilienbestand
- 1499 Massnahmen/Anpassungsmassnahmen im Laufe des Jahres, mehr als 600 Besuche von Heizungsinstallateuren in den Immobilien
- 2'755'544 kWh Einsparungen im Jahresverlauf durch EOV

[•] Diese Daten bürgt PricewaterhouseCoopers SA mit einer begrenzten Sicherheit.



Produktion

Erneuerbare Energie

Um zur Erzeugung erneuerbarer Energie beizutragen, werden weiterhin Photovoltaikanlagen (PV) auf den Dächern von Lie-

genschaften im Immobilienbestand installiert. Dieses Projekt begann vor vier Jahren. Zunächst wurden das Potenzial und die Durchführbarkeit der Stromerzeugung für die Immobilien, auf denen diese Art von Infrastruktur installiert werden kann, analysiert. Heute beschleunigt die Realstone SA die Inbetriebnahme neuer Anlagen an ausgewählten Standorten. Im Berichtszeitraum wurden 12 neue Anlagen mit einer Kapazität von 1022 kW installiert. Dies entspricht dem Strombedarf von rund 466 durchschnittlichen Haushalten in der Schweiz (Referenzwert H2 des typischen Verbrauchsprofils 2500 kWh/Jahr). Ziel ist die Installation von 10 MW, alle Mittel zusammengekommen (aktuell 5.07 MW).

+160 % seit 2022 installierte Photovoltaikleistung

48 Standorte mit Photovoltaik-Kraftwerken (insgesamt 111 PV-Kraftwerke in Betrieb)

25'198 m² Fläche der in Betrieb befindlichen Solarmodule (d.h. 3.5 Fussballfelder)

Fünf Immobilien des Fonds Solvalor 61 und der kollektiven Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) verfügen über Solarmodule für die Warmwassererzeugung (Chemin de l'Ochettaz 33 in Saint-Sulpice (VD); Chemin du Petit-Montfleury 14, 16, 18, 20, 22 in Versoix (GE); Rue du Liseron 1A-1F in Lausanne; Route de Saint-Cergue 4B in Nyon (VD) für Solvalor 61 und Chemin du Vieux-Bureau 104-106 in Meyrin (GE) für die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS)). Diese erneuerbare Energie wird nicht als tatsächliche Erzeugung im Sinne der folgenden Absätze angerechnet.

Tatsächliche Stromerzeugung

Dank der Einführung des Verwaltungsmodells für den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) von Liegenschaften, die mit Photovoltaikanlagen ausgestattet sind, profitieren die betroffenen Mietenden von lokal erzeugtem Solarstrom zu einem niedrigeren Preis als dem Netzpreis. Dies ermöglicht es der Realstone SA auch, den tatsächlichen Strom, der durch alle auf den Dächern ihrer Immobilien installierten Photovoltaikmodule erzeugt wird, zu quantifizieren. Im Jahr 2024 waren es 3'525'006 kWh • Strom. Ein Teil davon wurde von den Mietenden verbraucht, der Rest wurde wieder ins Netz eingespeist.

Dieser Ansatz verringert den CO₂-Fussabdruck der Mietenden der Realstone SA und den des Stromnetzes

im Allgemeinen. Für das Jahr 2024 entspricht dies 441 Tonnen CO₂, die nicht in die Atmosphäre abgegeben wurden. Diese Berechnung basiert auf einer internen Methode, die im Rahmen der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) durchgeführt wird.

Sonstige Umweltfragen

Wasser

Wasser ist ein wertvolles Gut und der Wasserverbrauch in Liegenschaften hängt weitgehend vom Verhalten der Mietenden ab. Um ihnen zu helfen, die richtigen Verhaltensweisen für einen verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgang mit dieser Ressource anzunehmen, beteiligt sich die Realstone SA seit mehreren Jahren am Programm für umweltfreundliche Wohnungen «éco-logement» in den Kantonen Waadt und Genf und hat beschlossen, das Programm auch in der Deutschschweiz umzusetzen. Dank dieses Programms wurden im Jahr 2024 1265 Haushalte sensibilisiert und erhielten jeweils zwei Wasserstrahlregler und einen Duschkopf, um den Wasserverbrauch zu reduzieren, ohne Kompromisse beim gewohnten Komfort. Für sie wurde ein Leitfaden für bewährte Verfahren entwickelt, der in den Eingangshallen aller verwalteten Immobilien aushängt.

Zudem wurden einige Grünflächen mit einem Tropfsystem bewässert. Dies gilt für vier Standorte: Chemin du Platane 6 in Prilly (VD), Chemin de Mon Repos 3-5 in Cheseaux-sur-Lausanne (VD), Chemin Falconnier 33-39 in Nyon (VD) und Allée de la Petite Prairie 16-18 in Nyon (VD). An der Avenue de Sévelin 13-15 in Lausanne (VD) werden Oberflächenregenwasser und ein Teil des Dachwassers gesammelt und zur Bewässerung der Aussenanlagen genutzt.

Biodiversität

Durch die von den kantonalen Energie- und Umweltsdiensten initiierte Gartencharta hat sich die Realstone SA verpflichtet, bewährte Praktiken zu übernehmen, die Igel, Vögel, Schmetterlinge und die Artenvielfalt im Allgemeinen schützen. Die Hausmeister vergrössern die Abstände zwischen dem Rasenmähen erheblich, damit Blumen und Insekten ihren Lebenszyklus vollenden können. Um das Bewusstsein der Mietenden zu schärfen, hängt die Gartencharta in den Eingangshallen der Gebäude aus. Zudem sind Grünflächen mit dem Emblem der Charta gekennzeichnet. Bis heute sind für den gesamten Immobilienbestand etwa zwanzig Gärten zur Förderung der Biodiversität erfasst. Derzeit wird in Erwägung gezogen, auf dem Grundstück in Chemin des Platanes 6 in Prilly (VD) sechs weitere Bäume zu pflanzen. Solche Massnahmen schaffen Lebensräume für Fauna und Flora und bringen gleichzeitig erhebliche Vorteile für das Klima und die Luftqualität im städtischen Raum mit sich.

• Diese Daten bürgt PricewaterhouseCoopers SA mit einer begrenzten Sicherheit.

Kreislaufwirtschaft

Um die Umweltauswirkungen von Renovierungen und Neubauten zu verringern, untersucht die Realstone SA die Möglichkeiten der Kreislaufwirtschaft.

Die Fondsleitung schliesst dieses Thema stets in ihre Überlegungen im Rahmen ihrer Projekte ein. Für die Renovierung am Chemin du Fau-Blanc 3-5 in Pully (VD) untersucht die Realstone SA die Möglichkeit, die Elemente des Rahmens für den Bau von Velounterständen wiederzuverwenden. Ein weiteres Beispiel ist das Renovierungs- und Aufstockungsprojekt am Chemin d'Ochettaz 27 in St-Sulpice (VD), bei dem das Holz des Rahmens für Fassadenelemente auf den Balkonen wiederverwendet werden sollte.

Um Abfall, eine Überlastung der Abfallentsorgungssysteme und Überkonsum zu vermeiden, werden die Haushaltsgeräte der Mietenden wenn möglich repariert. Im Jahr 2024 wurden 1226 Reparaturen durchgeführt, nur 569 Geräte wurden ausgetauscht. Dies führte zu einer durchschnittlichen Reparaturrate von 6% für den gesamten bewirtschafteten Immobilienbestand.

68% Reparaturen

32% ausgetauschte Geräte

Graue Energie

Graue Energie — die Gesamtmenge an Energie, die zur Herstellung eines Produkts, wie z. B. eines Gebäudes oder einer Dienstleistung, benötigt wird — ist im Rahmen der globalen Dekarbonisierung ein wichtiges Thema. Derzeit werden hauptsächlich die CO₂-Emissionen aus betrieblichen Tätigkeiten berücksichtigt. Dieser Scope soll in Zukunft erweitert werden. Für jeden Neubau sowie jedes Entwicklungsprojekt wird systematisch die graue Energie berechnet.

Die Energieberechnung ermöglicht es uns, die Wirkungshebel besser zu verstehen und Verbesserungsbereiche zu identifizieren, um den Bau zu optimieren. Gleichzeitig werden mehr kohlenstoffarmen Beton, recycelte Metalle und biobasierte Materialien verwendet.

Durch die besondere Berücksichtigung der verwendeten Materialien ist es möglich, die graue Energie im Vergleich zu einem herkömmlichen, nicht optimierten Bau zu reduzieren.

Abfall

Um Mietenden bei der Abfalltrennung und der Reduzierung ihrer CO₂-Bilanz zu unterstützen, stellt die Realstone SA in den Liegenschaften verschiedene Arten von Containern zur Verfügung. Das Endziel besteht darin, die Abfallmengen nach Kategorien zu bestimmen, um zusätzliche Massnahmen zu ergreifen.

Bisher wurden an 55 Standorten Batteriesammelbehälter installiert.

74% der Liegenschaften verfügen über eine Abfallentsorgungsstation im oder in der Nähe des Gebäudes

66% der Liegenschaften verfügen über eine erweiterte Abfallbewirtschaftung (einschliesslich Papier, Biomüll und/oder Glas)

Projekte und Labels

Im Jahr 2024 setzte die Realstone SA ihre Entwicklungstätigkeit fort und setzte Neubau-, Aufstockungs- und Renovierungsprojekte um. Ziel der Fondsleitung ist es, bei jedem Projekt ein hohes Mass an Umwelt- und Sozialauswirkungen zu erzielen. Dazu hat die Realstone SA die Grundsätze des nachhaltigen Bauens in ihre EESG-Verpflichtungen aufgenommen.

26% Oberfläche des Minergie-zertifizierten Immobilienbestands (EBF: 202'668 m²)

265 neue Wohnungen, die nach hohen Standards gebaut wurden, mit besonderem Augenmerk auf die Qualität der verwendeten Materialien, Energieeffizienz und Erreichbarkeit

14 zusätzliche Wohnungen durch 3 Gebäudeaufstockungen

71 renovierte Wohnungen in den drei Anlagegefässen (Realstone RSF, Solvalor 61, Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS))



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne (VD)

Soziale Verantwortung

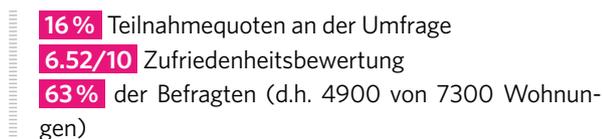
Aufmerksamkeit für die Bedürfnisse der Mietenden

Bei einer nachhaltigen Vision für die Immobilienbranche müssen die Mietenden im Mittelpunkt der Überlegungen stehen, um ihren Bedürfnissen besser gerecht zu werden und die für ihr Wohlergehen erforderlichen Bedingungen zu erfüllen. Zu diesem Zweck stützt sich die Realstone SA auf die Kompetenz ihrer verschiedenen beauftragten Hausverwaltungen, vor allem für das operative Management, sowie auf ihren « hausinternen » Conciergedienst.

Umfrage

Die Realstone SA führt alle zwei Jahre eine Mieterbefragung durch, um ihre Bedürfnisse und die Qualität der Arbeit der Hausverwaltungen und Concierges zu bewerten. Die Umfrage 2023 zeigte mehrere Erwartungen auf, von denen einige bereits in der Umfrage von 2021 aufgedeckt wurden. Nach Bedeutung:

- Die Verfolgung des persönlichen Energie- und Wasserverbrauchs ermöglichen
- Die Energieeffizienz von Liegenschaften verbessern
- Das Zusammenleben fördern
- Zugang zu einem grünen Bereich mit Bäumen



Im Juni 2024 übermittelte die Realstone SA die Ergebnisse der Umfrage 2023 per E-Mail an alle Mietenden. Im Februar 2025 fand die dritte Mieterbefragung statt, der Fragebogen wurde per E-Mail an 8112 Mietende geschickt.

Nach 2021 und 2023 führte die Realstone SA im Februar 2025 zum dritten Mal eine Mieterbefragung durch. Bei dieser Gelegenheit wurde den 8112 kontaktierten Mietenden per E-Mail zudem ein Dokument übermittelt, das die Massnahmen präsentierte, die nach der vorherigen Umfrage ergriffen wurden. Themen der Befragung:

- Zufriedenheit mit der Hausverwaltung
- Zufriedenheit mit der Arbeit der Concierges
- Zufriedenheit mit der Qualität der Wohnungen
- Verschiedene Aspekte im Zusammenhang mit der nachhaltigen Entwicklung
- Kenntnis des Quartiers und der Nachbarn

Die Ergebnisse der Umfrage 2025 werden in den nächsten Nachhaltigkeitsbericht aufgenommen. Sie werden es ermöglichen, die Wirksamkeit bereits bestehender Massnahmen zu bewerten und neu zu ergreifende Massnahmen zu ermitteln.

Massnahmen

Beim Versand der Umfrage 2025 nutzte die Realstone SA die Gelegenheit, ein Dokument mit den verschiedenen durchgeführten Massnahmen zu übermitteln. Diese sind:

- Seit 2020 arbeiten die Liegenschaften an der Route des Arsenaux 6, 8 und 10 mit der Sharing-Plattform Pumpipumpe in Freiburg (FR) zusammen, die es ermöglicht, Alltagsgegenstände mit Nachbarn zu teilen. Seither wurde das Konzept auf weitere Liegenschaften erweitert: Avenue de la Gare 36, 38, 40 und 42 in Lausanne (VD), Chemin du Fontenay 11 in Yverdon-les-Bains (VD), Chemin de Pré-Fleury in Nyon (VD). Im Jahr 2024 ermöglichte eine Partnerschaft mit der Genossenschaft La Manivelle die Installation von vernetzten Schliessfächern an der Avenue Peschier 20-22 in Genf (GE), in denen 20 Gegenstände verfügbar sind, von Bohrmaschinen bis zu Tischtennisschlägern. Die Mietenden haben bereits 48-mal Gegenstände ausgeliehen, das Raclette-Geräte wurde am häufigsten ausgeliehen. Auch in der Avenue de Sévelin 13 A-E in Lausanne (VD) und im Stadtteil Levratte in Nyon (VD) hat die Realstone SA gemeinsame Schliessfächer (Bücher usw.) eingerichtet
- Für die Mietenden des Stadtteils Chemin des Champs-Meunier in Mont-sur-Lausanne (VD) wurde in Zusammenarbeit mit dem Unternehmen Graines de Ville, das sich auf Natur- und Landwirtschaftsprojekte in Städten spezialisiert hat, ein Workshop über bewährte Verfahren für das Anlegen eines Gemüsegartens organisiert
- An drei Standorten wurden kostenlose Sportkurse (Yoga und Crossfit) für die Mietenden angeboten: Rue Docteur Yersin 5, 7, 9 und 11 in Morges (VD), Avenue de Sévelin 13 A-E und 15 in Lausanne (VD), Allée de la Petite-Prairie 16, 18 und Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39 in Nyon (VD)
- In Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden wurden am Chemin de Platane 6 in Prilly (VD) Bäume gepflanzt. Am Chemin de la Chevillarde 16, 16A-16B in Genf (GE) wurden ebenfalls weitere Bäume gepflanzt. Bäume fördern die Biodiversität, spenden im Sommer Schatten und bekämpfen Hitzeinseln
- 55 Batteriesammelbehälter wurden in Liegenschaften installiert

- Die Realstone SA beteiligt sich an drei Nachbarschaftsvereinen: Avenue de Sévelin 13 A-E und 15 in Lausanne (VD), Cornes-Morel in La Chaux-de-Fonds (NE), in La Levratte in Nyon (VD) und Quartier de la Lisière (Rue de la Paix in Gland). In diesem Jahr veranstalteten diese Vereine verschiedene Veranstaltungen, um seine Nachbarn besser kennenzulernen, darunter das Nachbarschaftsfest, eine Ostereiersuche oder den Besuch des Weihnachtsmanns
- Die Verabschiedung der Gartencharta, die auf Seite 24 dieses Berichts erläutert wird und auf die Förderung der biologischen Vielfalt ausgerichtet ist, resultiert ebenfalls aus den im Rahmen der Mieterbefragung geäußerten Erwartungen. Sie wurde bereits in 19 Gärten des Immobilienbestands der Realstone SA umgesetzt
- Es wurde eine Partnerschaft mit dem Unternehmen Recyclage Express geschlossen, das sich auf die Wiederverwertung, Reparatur und den Weiterverkauf von Möbeln und Gegenständen spezialisiert hat, die von den Mietenden beim Umzug zurückgelassen wurden. Diese Massnahme fördert die Kreislaufwirtschaft und die Wiederverwendung und vermeidet die Ressourcenverschwendung

Conciergedienst

Seit mehr als 15 Jahren arbeitet die Realstone SA direkt mit eigenen professionellen Concierges zusammen. Diese so genannten « hausinternen » Conciergedienste stellen nicht nur eine bessere Überwachung der Gebäudewartung sicher, sondern auch reaktionsschnelle Dienstleistungen vor Ort, insbesondere, um den Reparaturanfragen der Mietenden nachzukommen. Das Team besteht aus 45 Concierges, die für 268 Gebäudeeingänge oder 4982 Wohnungen verantwortlich sind. Dies entspricht 60 % des gesamten Grundstücksbestands, über alle Anlageprodukte hinweg.

Sanfte und verantwortungsvolle Mobilität

Die Realstone SA hat sich verpflichtet, ihren Mietenden die Möglichkeit zu bieten, kohlenwasserstofffreie Mobilität zu nutzen. Hierzu stattet sie Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder entsprechenden Vorrüstungen aus. Die Fondsleitung liess zudem Velopumpen und Veloständer installieren.

62 im Erdgeschoss der Gebäude installierte, frei zugängliche Velopumpen

547 Parkplätze mit Stromanschlüssen, 113 davon sind ausgestattet

Eine 2023 durchgeführte Mieterbefragung ergab, dass Mobilität ein wichtiges Thema ist. Als Reaktion darauf setzte die Realstone SA in den letzten zwei Jahren konkrete Massnahmen um, um den Zugang zu sanfter und verantwortungsvoller Mobilität in ihren Gebäuden zu erleichtern. Das Unternehmen installierte 62 frei zugängliche Velopumpen, stellte 113 Ladestationen auf Parkplätzen zur Verfügung, stattete 547 Parkplätze mit Stromanschlüssen für das Aufladen von Fahrzeugen aus und stellte 2 Carsharing-Parkplätze zur Verfügung. Diese Massnahmen werden in den kommenden Jahren weiter verstärkt, um eine möglichst grosse Zahl von sanften und verantwortungsvollen Mobilitätslösungen anzubieten.

Massnahmen zur Förderung des Wohlergehens und des sozialen Zusammenhalts

Im Rahmen ihres Engagements für ein harmonisches und nachhaltiges Umfeld hat die Realstone SA mehrere Initiativen umgesetzt, um das Wohlbefinden der Mietenden und den sozialen Zusammenhalt in Gebäuden zu fördern. Die Fondsleitung ist davon überzeugt, dass ein Umfeld, das Begegnungen und Austausch fördert, unmittelbar zu einer besseren Lebensqualität beiträgt.

Im Laufe des Jahres 2024 wurden verschiedene Veranstaltungen organisiert, wie eine Ostereiersuche und ein Nachbarschaftsfest in Cornes-Morel in La Chaux-de-Fonds (NE) sowie ein Quartiersfest mit Zirkusvorstellung im Levratte-Quartier in Nyon (VD). Im Rahmen eines auf Teilen und verantwortungsbewussten Konsum ausgerichteten Konzepts, wurde auch ein geselliger Trödelbrunch organisiert, bei dem Gegenstände und bewährten Praktiken getauscht wurden. Im Herbst feierten Kinder und Familien das Kürbisfest und Halloween.

Diese Initiativen spiegeln den Wunsch der Realstone SA wider, mehr als nur einen Wohnort anzubieten. Sie tragen zur Schaffung eines echten Lebensumfelds bei, in dem sich alle entfalten und enge Beziehungen zu ihren Nachbarn aufbauen können. Diese Bemühungen werden

Indikatoren soziale Verantwortung

Key Performance Indicator (KPI)	Ziele 2031	Stand zum 31.12.2024	Fortschritt
Ausrüstung und Vorrüstung für elektrische Ladestationen auf unseren Parkplätzen	Wird geprüft	6.3% (547 ausgestattete oder vorgerüstete Plätze, einschliesslich 113 Ladestationen)	-4%
Installation von Velopumpen	In 80% der geschlossenen Veloräume	50%	+22%

fortgesetzt, um solche Momente der Begegnung weiter zu fördern und neue Initiativen zugunsten des kollektiven Wohlergehens zu entwickeln.

Ein offenes Ohr für die Mitarbeitenden

Seit einigen Jahren ist der soziale Zusammenhalt ein wichtiger Faktor für den Erfolg der Realstone SA, sowohl in Bezug auf den Betrieb als auch auf die Leistung. Das Gefühl der Zugehörigkeit und Integration fördert das individuelle Engagement. Der Dialog mit dem Management wurde auch durch die Organisation eines Mittagessens in kleinen Gruppen gestärkt, so dass sich alle Mitarbeitenden äussern konnten. Besonderes Augenmerk liegt auf einer inklusiveren und regelmässigeren Kommunikation über die Tätigkeit, die Ergebnisse und die Projekte der Fondsleitung.

Vielfalt und Integration

Die Realstone SA ist in Lausanne, Genf und Zürich vertreten und beschäftigt vierzig Mitarbeitende mit unterschiedlichem Hintergrund. Durch diese Vielfalt fördert das Unternehmen, soweit möglich, eine gleichberechtigte Vertretung in den Berufen und den Teams sowie die Verteilung der Verantwortlichkeiten. In diesem Zusammenhang werden Fragen der Diskriminierung und Belästigung direkt im Personalreglement behandelt.

Berufliche und persönliche Entwicklung

Die Realstone SA engagiert sich besonders für die Förderung der beruflichen und persönlichen Entwicklung ihrer Mitarbeitenden und gewährleistet gleichzeitig das Gleichgewicht zwischen Beruf und Privatleben. Dies erfordert flexible Arbeitszeiten (Möglichkeit von ein bis zwei Tagen Homeoffice pro Woche). Um seine Mitarbeitenden weiter zu unterstützen, hat das Unternehmen den Mutterschafts- und Vaterschaftsurlaub um einen Monat verlängert.

Im Einklang mit seinen Werten Verantwortung und Nachhaltigkeit basiert die Politik des Unternehmens in diesem Bereich auf der Übernahme von Verantwortung, Leistung und Vertrauen. Ziel ist es, allen die Mittel und die Flexibilität zu geben, um ihr Potenzial zu entfalten. Die Realstone SA erleichtert zudem den Zugang zu Weiterbildung und konzentriert sich insbesondere auf den Erwerb von Wissen und die Aktualisierung von Fachkompetenzen.

Nachhaltigkeitsbewusstsein

Seit der Schaffung einer Sustainability Management-Abteilung hat die Realstone SA die Sensibilisierungsbemühungen im Unternehmen durch Schulungen beschleunigt. Zweimal jährlich werden die Mitarbeitenden zu Sitzungen eingeladen, bei denen der Nachhaltigkeitsbericht und die Ergebnisse im Zusammenhang mit dem GRESB-ESG-Benchmark präsentiert werden. Zudem finden monatliche Sitzungen mit den Mitgliedern des Exekutivausschusses statt, um eine Bilanz der Fortschritte in diesem Bereich zu ziehen.

Arbeitsumfeld

Um den Zusammenhalt des Teams sowie Interaktion und Austausch zu fördern, wird den Mitarbeitenden wöchentlich ein Lunch angeboten. Daneben finden regelmässig Teambuilding-Massnahmen statt. In Lausanne und Zürich stehen Umkleiden und Duschen zur Verfügung, damit die Mitarbeitenden während der Mittagspause Sport treiben können. Jede Woche finden Tennisstunden mit einem Coach statt, und es wurden interne Schwimm- und Laufteams gebildet! Dies zeigt einen echten Teamgeist und eine starke Motivation der Mitarbeitenden, sich gemeinsam zu bewegen und gesund zu bleiben. Diese Initiativen stärken nicht nur die sozialen Beziehungen innerhalb des Unternehmens, sondern fördern auch einen aktiven Lebensstil und einen grösseren Zusammenhalt zwischen den Mitarbeitenden. Das Unternehmen stellt zwei Elektrowelos für kleinere Distanzen zur Verfügung.

Durch die Schaffung eines ruhigen und stabilen Unternehmensklimas möchte die Realstone SA den gegenseitigen Respekt und die Wertschätzung stärken. Die Fondsleitung setzt sich für einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess ein und engagiert sich tagtäglich für das Wohlbefinden der Teams, indem es aufmerksames Zuhören und einen bereichsübergreifenden und offenen Managementansatz bevorzugt. Wohlbefinden am Arbeitsplatz und Zusammenhalt sind Schlüsselfaktoren für den Fortschritt des Unternehmens und die Erreichung seiner Wachstumsziele.

- 47** Mitarbeitende
- 40 %** Frauen im Unternehmen und 60 % Männer
- 4 Jahre** durchschnittliches Dienstalter
- 11** Eintritte
- 4** Austritte
- 100 %** der beantragten Schulungen wurde genehmigt und abgeschlossen
- 100 %** der Mitarbeitenden profitierten von zwei oder sogar drei persönlichen Folgegesprächen
- 9** gesprochene Sprachen (Französisch und Deutsch, Englisch, Kroatisch, Spanisch, Italienisch, Polnisch, Portugiesisch und Tamil)

« Great Place to Work »-Zertifizierung

Die von der RealStone SA im Jahr 2024 erhaltene Zertifizierung « Great Place to Work » bestätigt die Qualität des Arbeitsumfelds und unterstreicht die Mitarbeiterzufriedenheit. Am häufigsten wurde die Aufmerksamkeit des Managements für die Bedürfnisse der Mitarbeitenden und die Freude, in einer angenehmen Umgebung mit familiärer Atmosphäre zu arbeiten, hervorgehoben.

Bewährte Verfahrensweisen

Um ihre Expertise in Sachen Nachhaltigkeit auszutauschen, nimmt die Realstone SA an verschiedenen Präsentationen und Runden Tischen bei öffentlichen Veranstaltungen zum Thema Immobilieninvestitionen teil, wie MIET Swiss 2024, IMMO24 oder dem Journée ro-

mande des fonds immobiliers. Die Fondsleitung tauscht sich auch im Verband COPTIS und während des von ihr organisierten Realstone B4B Forums aus. Der Austausch bewährter Verfahrensweisen und die Präsentation konkreter Strategien und Lösungen ermöglichen Fortschritte und wirken sich gleichzeitig positiv auf die Stakeholder aus.

Philanthropie

Léman Hope wurde von der Chiki Foundation ins Leben gerufen, im Februar 2024 wurde daraus die Léman Hope Foundation. Diese Initiative wird sowohl von der Realstone SA als auch von ihren Mitarbeitenden unterstützt. Sie bietet jungen Menschen, die sich von einer Krebserkrankung erholen, die Möglichkeit, eine mehrtägige Kreuzfahrt auf Freizeitsegelbooten auf dem Genfer See zu unternehmen. Das Ziel: ihnen dabei zu helfen, wieder Vertrauen zu gewinnen und zuversichtlich ihre Zukunft zu planen.

Nach dem Ende der medizinischen Behandlung und vor der Rückkehr ins normale Leben sind diese Kreuzfahr-

ten ein Abenteuer im Zeichen von Freundschaft, Mut, geteilten Erlebnissen und Grosszügigkeit. Sie werden von der pädiatrischen onkologischen Abteilung des Waadtländer Universitätskrankenhauses (CHUV) und der französischen Vereinigung von Familien mit einem krebskranken Kind (ARFEC) unterstützt.

67 Teilnehmende im Alter von 8 bis 18 Jahren

16 Boote

30 Personen im Betreuungsteam, darunter 14 Skipper und 16 Instructorinnen und Instruktoeren

« Diese paar Tage auf dem Segelboot waren eine Quelle tiefer Heilung und Inspiration. Die Segeltörns haben mir Zeit gegeben, über meinen Lebensweg nachzudenken, und sie haben mich daran erinnert, wie wichtig Hoffnung und Widerstandsfähigkeit sind. »

*Auszug aus dem Dankesbrief
eines 16-jährigen Teilnehmers*



Kreuzfahrt Léman Hope 2024

Rechtsrahmen und Selbstregulierung

Als Institut, dessen Zweck die Schaffung, Verwaltung, Leitung und Verwaltung kollektiver Kapitalanlagen und anderer kollektiver Vermögen im Sinne von Art. 33 Abs. 4 des FINIG ist, unterliegt die Realstone SA den Anforderungen, die sich aus diesem Gesetz und seiner Verordnung ergeben. Das Unternehmen erfüllt auch das Kollektivanlagegesetz, seine Durchführungsverordnungen und die Anforderungen der eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Die Fondsleitung ist Mitglied der Asset Management Association Switzerland (AMAS), die die Regeln für die Selbstregulierung und Berichterstattung im Hinblick auf Transparenz, insbesondere in Bezug auf Nachhaltigkeitsindizes, festlegt.

Risikomanagement

Die Abteilung Risk Management, Compliance & Legal verwaltet Risiken und sorgt dafür, dass die Fondsleitung die gesetzlichen Vorschriften einhält. Sie trägt proaktiv zur Ermittlung, Kontrolle und Verringerung von mit den Managementaktivitäten verbundenen Risiken bei. Ausserdem stellt sie sicher, dass potenzielle Interessenkonflikte erkannt und Verhaltensregeln und bewährte Verfahren eingehalten werden. Die Realstone SA wird von einem sachkundigen, autonomen und unabhängigen Dritten unterstützt, der auf der Grundlage eines jährlichen Aktionsplans regelmässige Kontrollen durchführt und über die Ergebnisse berichtet. Alle diese Massnahmen tragen dazu bei, dass das Management den höchsten ethischen,

integren und Compliance-Standards entspricht, und gewährleisten die kontinuierliche Verbesserung.

Immobilienfonds sind mehreren Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel ausgesetzt: Einerseits gibt es Übergangsrisiken, die insbesondere rechtliche, technologische, marktbezogene und Reputationsrisiken umfassen. Andererseits gibt es chronische oder akute physische Risiken, zu denen Naturkatastrophen wie Überschwemmungen und Stürme gehören. Diese Risiken verursachen damit verbundene Kosten.

Mitgliedschaften, Benchmarking und Kontrolle

Die Schaffung klarer Prozesse im Wettbewerb zeugt von einem echten Engagement für verantwortungsvolles Handeln. Vor diesem Hintergrund nehmen Realstone RSF und Solvalor 61 seit 2021 an der GRESB Global ESG Benchmark für Immobilienanlagen teil, Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) nimmt seit 2023 teil. Jedes Jahr misst die Fondsleitung transparent die Wirksamkeit der bestehenden Nachhaltigkeitsprozesse. Darüber hinaus wird dieser Ansatz seit 2020 durch den Beitritt der Realstone SA zum Global Compact der Vereinten Nationen und die Übernahme seiner 17 Nachhaltigkeitsziele verstärkt. Um ihre Verpflichtungen noch verantwortungsvoller zu verwalten, sind die Daten des Nachhaltigkeitsberichts der Realstone SA nun an die GRI (Global Reporting Initiative) gebunden, ein Teil davon wird von einem externen Überprüfungsgremium geprüft.

Bewertung von EESG-Risiken

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

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.

Die Wertschöpfungskette für ihre Verantwortung sensibilisieren

Die Realstone SA hat ihre EESG-Verpflichtungen formalisiert. Diese sollen ihre Auftragnehmer zu verantwortungsvollem Verhalten mit Blick auf Nachhaltigkeit ermutigen, insbesondere in Bezug auf die Arbeitsbedingungen der Arbeitnehmenden, die Materialherkunft und die Ausschreibungsbedingungen. Dadurch können die Anforderungen der Realstone SA für Auftragnehmer transparent formalisiert werden, um die Kontrolle und Überwachung zu verbessern.

Nachhaltig handeln

Die Realstone SA beabsichtigt, ihren Verpflichtungen zu Nachhaltigkeit nachzukommen, indem sie eine verantwortungsvolle Unternehmensführung sicherstellt und konkrete Massnahmen umsetzt. Ziel ist es, ihre Immobilien- und Finanzaktivitäten nachhaltig zu gestalten und ihr Ökosystem dabei letztlich positiv zu beeinflussen. In diesem Zusammenhang erscheint es wichtig, alle Stakeholder — Investoren, Mietende, Mitarbeitende, Partner, Agenten und Lieferanten — in den Ansatz der Fondsleitung einzubeziehen, damit sie Verantwortung für die

Nachhaltigkeitsherausforderungen übernehmen und sich uneingeschränkt an der Umsetzung von geeigneten Lösungen beteiligen können. Die Teams der Realstone SA spielen in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle. Sie tragen das Projekt mit, indem sie täglich mit allen Partnern interagieren und das gesamte Ökosystem beeinflussen. Dadurch werden bewährte Verfahren durch Sensibilisierung und Schulung sowie durch die kontinuierliche Umsetzung nachhaltiger Initiativen in der Gesellschaft gestärkt.

Zufriedenheit

Im Rahmen der nachhaltigen Gestaltung der Aktivitäten integriert die Realstone SA ESG-Ziele in die Mitarbeiterprämien. Seit 2022 basiert das Prämiensystem nicht nur auf Leistungskriterien der Mitarbeiter, sondern auch auf der Erreichung quantifizierbarer Nachhaltigkeitsziele. Dieses Vorgehen wurde von allen Teams genehmigt und begrüsst. Kohärente Nachhaltigkeit ist nun für alle spürbar. Auf persönlicher Ebene kann jeder einzelne somit die Nachhaltigkeitspolitik von Investitionslösungen mittragen und begleiten.



Willestrasse 5-7, Spreitenbach (AG)

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 2024 gemeldet.

GRI-Referenzstandard	Titel	Antwortelement oder Seitennummer
Profil der Organisation		
2-1	Name der Organisation	05
2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und sonstige Geschäftsbeziehungen	05
2-7	Informationen über Mitarbeiter und andere Arbeitnehmer	06
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden	27
Strategie		
2-22	Aussage des höchsten Entscheidungsträgers	04
Unternehmensführung		
2-9	Governance-Struktur	13
Einbeziehung der Stakeholder		
2-29	Ansatz zur Einbindung der Interessengruppen	12
Reportingpraxis		
3-2	Liste der relevanten Probleme	14
2-3	Berichtsperiode	1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024
2-3	Berichtszyklus	jährlich
2-3	Kontaktstelle für Fragen zum Bericht	40
102-55	Index des GRI-Inhalts	37
2-5	Externe Überprüfung	34
Energie		
3-3	Managementansatz für relevante Herausforderungen	08-15
302-3	Energieintensität	20
302-4	Umweltkennzahlen 2024	22
CO₂-Emissionen		
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	22
305-2	Indirekte Treibhausgasemissionen (Scope 2)	22
305-4	Kohlenstoffintensität	22
305-5	Verringerung der CO ₂ -Emissionen	22
Biodiversität		
304-1	Biodiversität	25
Umweltbewusstes Bauen		
3-3	Managementansatz	14 und 26
Wasser		
3-3	Managementansatz	25
Zufriedenheit der Mandanten		
3-3	Managementansatz	27
Mobilität und Lage		
3-3	Managementansatz	28
Wirtschaftliche Verantwortung		
3-3	Managementansatz	19
Emotionale Mitarbeiterbindung		
401-1	Beschäftigung	29
404-1	Aus- und Weiterbildung	29
404-3	Prozentsatz der Mitarbeiter, die Leistungsbeurteilungen erhalten	29
405-1	Vielfalt und Chancengleichheit	29
Risiko-Management und Szenarioanalyse		
103-1	Managementansatz	31

Herkunft der dargestellten Daten

Die Daten in diesem Nachhaltigkeitsbericht 2024 wurden wie folgt erhoben:

- Umweltindizes von AMAS und REIDA laut Rundschreiben 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und 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. Die CO₂-Äquivalente wurden gemäss der REIDA-Norm berechnet
- Die Energiebezugsfläche (EBF) der Liegenschaft 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 auf Basis konstanter Parzellen nach der REIDA-Norm berechnet
- Die Daten zu den Massnahmen «éco-logement» stammen aus Berichten der Services Industriels Lausannois (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 Ladestationen 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

Daten bürgt Pricewaterhousecoopers AG mit einer begrenzten Sicherheit	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 «éco-logement»	
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	
Energiemix - Verteilung auf verschiedene Wärmequellen	20
Energiemix - CO ₂ -Emissionen, Scope 1 und Scope 2	
Wasserverbrauch	
Photovoltaik-Leistung	

Details zum Energiemix der Indizes gemäss REIDA

Hier präsentieren wir den detaillierten Energiemix für jeden Fonds gemäß der REIDA-Methodik. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und zur Vereinfachung der Kommunikation hat Realstone die Kategorien auf Seite 22 bewusst zu Vereinigungen zusammengefasst.

Energiemix nach REIDA

Solvalor 61

Gas	50.99 %
Heizöl	19.95 %
Fernwärme_Stadt	10.82 %
Fernwärme_privat	8.53 %
Fernwärme Privat Holz	3.05 %
Elektrizität Gemeinschaftsbereiche	4.78 %
Raumwärme	1.13 %
Wärmepumpe-Elektrizität	0.50 %
Solarphotovoltaik	0.25 %

Realstone RSF

Gas	35.42 %
Heizöl	6.77 %
Fernwärme_Stadt	37.39 %
Fernwärme_privat	1.00 %
Pellets	2.11 %
Elektrizität Gemeinschaftsbereiche	13.71 %
Raumwärme	1.54 %
Wärmepumpe-Elektrizität	0.68 %
Solarphotovoltaik	1.37 %

Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS)

Gas	43.59 %
Heizöl	22.46 %
Fernwärme_Stadt	30.11 %
Elektrizität Gemeinschaftsbereiche	3.71 %
Solarphotovoltaik	0.13 %

Realstone Industrial Fund

Gas	69.47 %
Heizöl	3.90 %
Fernwärme_Stadt	3.32 %
Elektrizität Gemeinschaftsbereiche	15.69 %
Solarphotovoltaik	7.62 %



Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 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 2024 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Realstone SA für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2024 durchzuführen. Die ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurde durch die Geschäftsleitung der Realstone SA erstellt. Unsere Prüfungen mit begrenzter Sicherheit hatten die folgenden Kennzahlen zum Gegenstand:

- In den Tabellen «Verringerung der CO₂-Emissionen des verwalteten Immobilienbestands» und «Zufriedenheit unserer Stakeholder» auf Seite 17 (Stand 31.12.2024):
 - Prozentsatz der Heizanlagen, die von einem Energieoptimierungsvertrag (EOV) profitieren;
 - Prozentsatz der besichtigen 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 REIDA» auf Seite 22
 - 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 Seite 22.

Die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurde durch die Geschäftsführung der Realstone SA basierend auf geeigneten Kriterien, wie auf Seite 35 im Kapitel «Herkunft der dargestellten Daten» des Nachhaltigkeitsbericht 2024 beschrieben, ermittelt.

Realstone SA nutzt Dienstleistungen der Unternehmung Signa-Terre SA und anderer Auftragnehmer für die Bearbeitung von Umweltkennzahlen, die in den geeigneten Kriterien beschrieben sind. Unser Prüfungsauftrag erstreckte sich nicht auf diese Dienstleistungen.

Wir kommentieren weder zukunftsorientierte Informationen und schliessen daraus keine Schlussfolgerungen noch haben wir weitergehenden Prüfungshandlungen ausser den nachstehend aufgeführten Prüfungshandlungen für den Berichtszeitraum 2024 durchgeführt.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten in den ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung des der ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) einer inhärenten Unsicherheit aufgrund

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

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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 35 des Nachhaltigkeitsberichts 2024 der Realstone SA gelesen werden.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für die Aufbereitung und Darstellung der Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) 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 Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2024 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), 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 2024 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) 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 2024 (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 2024 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 2024;
- 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 2024 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Realstone SA für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2024 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 2024 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) 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 2024 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.

Die französische Fassung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Daher bezieht sich dieser zusammenfassende Bericht der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausschliesslich auf diese Fassung.

PricewaterhouseCoopers SA



Jean-Sébastien Lassonde



Sidi Tangara

Lausanne, 19. Juni 2025

Die Pflege und Integrität der Internetseite der Realstone SA liegt in der Verantwortung der Geschäftsleitung; Die von uns als unabhängige Wirtschaftsprüfer durchgeführten Arbeiten beinhalten keine Berücksichtigung der Pflege und Integrität der Internetseite von Realstone SA, und dementsprechend übernehmen wir 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 Wohnimmobilien Schweiz der Realstone Anlagestiftung, welche die Geschäftsführung (Leitung und 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, Loris von Siebenthal.

Layout, Produktion und Fotolithografie

[KOMUNIK](#)

Druck

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

realstone.ch