

Real Imm pact

RAPPORT
DE DURABILITÉ
2024



REALSTONE

Sommaire

01	Introduction	
	Le mot de la Direction	04
	A propos de Realstone SA	05
	Realstone SA en chiffres	06
02	Stratégie de durabilité	
	Approche EESG	08
	Nos engagements EESG	10
	Adhésion et benchmark	11
	Connaissance de nos parties prenantes et de notre écosystème	12
	Intégration transversale de la durabilité	13
	Matrice de matérialité	14
	Rénover le parc existant pour plus de durabilité	15
	Plan d'action ESG	17
03	Mise en œuvre	
	Responsabilité économique	19
	Responsabilité environnementale	21
	Face au défi énergétique	24
	Responsabilité sociale	27
	Gouvernance responsable	31
04	Annexes	
	Index GRI	34
	Provenance des données présentées	35
	Détails du mix énergétique des indices selon REIDA	36
	Rapport de l'organe de révision	37
	Mentions légales	40

01

Introduction



Le mot de la Direction

Chers investisseurs, locataires, collaboratrices, collaborateurs et partenaires,

Les notions de responsabilité et de durabilité sont profondément ancrées dans la stratégie de Realstone SA. Ce rapport en est le reflet, présentant année après année une vision détaillée de nos engagements EESG (économie, environnement, social et gouvernance) et des actions mises en place pour y répondre. Il nous permet de faire le bilan des résultats obtenus et des objectifs atteints. C'est aussi l'occasion, chaque année, de réaffirmer notre volonté de poursuivre le déploiement de projets porteurs de notre philosophie Real Impact : agir de manière responsable et durable, en donnant un sens à chaque action.

Dans cette dynamique, nous avons accéléré en 2024 la rénovation énergétique de notre parc immobilier. Cinq rénovations ont été livrées en 2024 et les travaux se poursuivent en 2025 sur sept autres immeubles au sein des portefeuilles sous gestion. Il est important d'évoquer également les 14 chaudières à énergie fossiles remplacées par des pompes à chaleur (PAC) ou du chauffage à distance, ainsi que l'utilisation de granulats recyclés pour l'élaboration du béton dans nos projets de construction neufs et certifiés.

L'économie des ressources et la gestion des déchets au sein de nos immeubles sont devenus des enjeux prioritaires pour Realstone SA

Ces différentes mesures contribuent pleinement à réduire les émissions de CO₂ de nos immeubles, objectif principal de nos actions en matière de développement durable. Cet engagement, déjà formalisé dans les contrats des fonds Realstone RSF et Solvalor 61 en juillet 2023, a été récemment révisé par Realstone SA. Ainsi, nous nous sommes fixés de limiter les émissions de CO₂ d'ici 2031 à un maximum de 10 kg/m²/an pour le fonds Realstone RSF et de 12 kg/m²/an pour le fonds Solvalor 61, selon la méthodologie REIDA. Autre objectif inscrit dans les contrats de fonds : atteindre le net zéro carbone d'ici 2050. Ces modifications, approuvées par la FINMA, sont entrées en vigueur en juin 2025.

Notre vision de la durabilité ne se limite toutefois pas à l'efficacité énergétique. L'économie des ressources et la gestion des déchets au sein de nos immeubles sont devenus des enjeux prioritaires pour Realstone SA. Dans cette optique, nous continuons de fournir à nos locataires des

équipements tels que des ampoules LED pour économiser l'électricité ainsi que des brise-jets et des pommeaux de douche pour réduire la consommation d'eau. Après avoir préalablement déployé cette mesure en Suisse romande avec le programme «éco-logements», nous l'avons élargie à la Suisse alémanique en 2024. L'objectif est d'étendre cette initiative à l'ensemble de nos immeubles d'ici 2031. Par ailleurs, pour accompagner les locataires dans le tri des déchets et la réduction de leur empreinte carbone, nous avons installé divers containers complémentaires spécifiques dans nos immeubles, notamment des récupérateurs de piles usagées sur 55 sites. Cela nous permettra de mesurer les quantités de déchets par catégorie et de mettre en place des actions supplémentaires en fonction des résultats.

Parallèlement, nos efforts en matière de collecte de données énergétiques et d'analyse des risques physiques et de transition ont porté leurs fruits. En 2024, nos trois solutions d'investissement participant au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) — Realstone RSF, Solvalor 61 ainsi que le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) — ont enregistré des résultats exceptionnels, marquant une forte progression par rapport à l'année précédente. Depuis trois ans, notre participation au GRESB nous a permis d'améliorer constamment la qualité et la quantité des données ESG collectées, nous incitant à répondre chaque année à un périmètre toujours plus large de questions liées à la durabilité.

Ce rapport témoigne ainsi de notre volonté de renforcer l'approche de durabilité de Realstone SA par des actions concrètes, mesurables et ambitieuses. Bien que des défis subsistent, nous restons pleinement engagés à bâtir un avenir plus respectueux de l'environnement et déterminés à poursuivre nos efforts pour des investissements immobiliers toujours plus responsables, comme en témoigne la récente révision de nos contrats de fonds. Nous visons également à mettre à jour notre stratégie. Dans cette optique, nous réviserons notre stratégie en 2025 pour nous assurer de toujours suivre les meilleures pratiques du secteur et renforcer le positionnement de Realstone SA comme acteur stratégique en durabilité tout en nous permettant ainsi de prendre une longueur d'avance dans l'atteinte de nos objectifs et de déployer notre plan d'action de manière optimale durant les prochaines années.

Julian Reymond, CEO

Guillaume Fahrni, CFO

Alberto Simonato, Membre de la Direction

À propos de Realstone SA

CHF 4.55 milliards
d'actifs immobiliers sous gestion



238

immeubles
en Suisse

Stratégie
concrète
de durabilité
accessible et
transparente



78%

d'immobilier
résidentiel



4

véhicules
de placement
immobilier

Produit	Année de lancement	Actifs au 31.12.2024
	1961	- CHF 1.70 milliard 116 immeubles
	2008	- CHF 2.42 milliards 95 immeubles
	2020	- CHF 355 millions 29 immeubles
	2022	- CHF 79 millions 8 immeubles

Realstone SA en chiffres

47

collaborateurs
au 31 décembre 2024,
19 femmes et 28 hommes

441

tonnes de CO₂ évitées
grâce à la production d'électricité
des panneaux photovoltaïques



99/100 points au
Development benchmark
pour les fonds RSF et S61

Certification
obtenue en 2024



Émissions de CO₂ pour l'année
2024 (selon REIDA)

RSF : 12.89 kg/m²/an

S61 : 19.32 kg/m²/an

RIRS : 22.81 kg/m²/an

RIF : 16.07 kg/m²/an

12'064

tonnes de CO₂ émises par notre parc immobilier
en 2024 (scope 1 et 2 selon REIDA)

48

immeubles équipés
d'installations
photovoltaïques

3525 MWh

production photovoltaïque
totale effective

5.07 MW

puissance
photovoltaïque installée

6.52/10

score de satisfaction au
sondage locataires

547

places de stationnement
équipées ou pré-équipées de
bornes de recharge électriques

14

Changements de système de chauffage, dont
10 raccords à un chauffage à distance
et 4 pompes à chaleur effectués en 2024

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 37-39).

02

Stratégie de durabilité

Approche EESG

Les notions de responsabilité et de durabilité sont profondément ancrées dans la stratégie de Realstone SA. Cela se reflète dans son approche EESG articulée autour de quatre axes stratégiques : économie, environnement, social et gouvernance.

Dans cette démarche, Realstone SA vise à offrir des solutions d'investissement performantes, innovantes et durables, tout en protégeant les intérêts financiers des investisseurs.

Grâce à son expertise en matière de rénovations énergétiques et à une gestion rigoureuse, la direction de fonds œuvre à constituer des portefeuilles immobiliers de premier ordre, répondant aux exigences des investisseurs tout en satisfaisant les attentes des locataires. Son objectif est de créer des espaces qui allient performance financière et responsabilité environnementale, tout en répondant aux besoins des générations actuelles et futures.

Économie

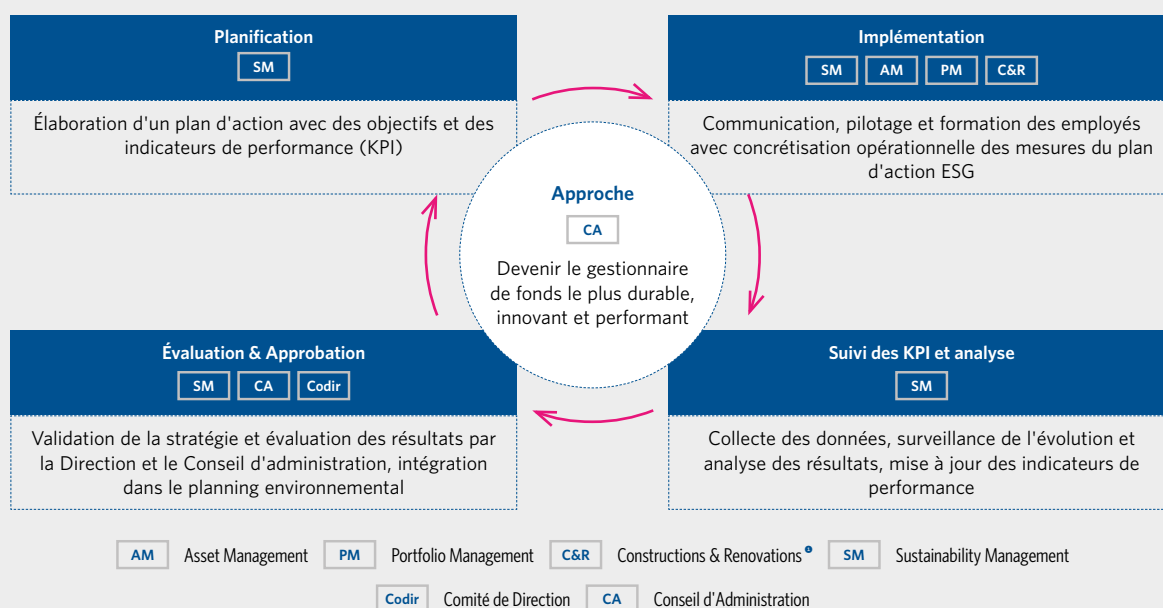
Depuis sa création, Realstone SA s'efforce de maximiser la valeur à moyen et long termes de son parc immobilier tout en limitant les risques. Son approche de la durabilité s'inscrit pleinement dans cette démarche.

En effet, au sein d'une économie s'engageant sur la voie de la décarbonation, sa stratégie de durabilité vise la conservation de la valeur de ses investissements par l'adaptation. Par ailleurs, Realstone SA est convaincue que la durabilité permet d'ajouter de la valeur à ses immeubles à travers une augmentation de leur qualité et des services rendus aux locataires. Finalement, la mise en place de la stratégie de durabilité s'accompagne systématiquement d'une évaluation des coûts et des bénéfices pour les investisseurs afin d'assurer des rendements réguliers et pérennes.

Environnement

Afin d'intensifier ses efforts pour réduire l'impact environnemental du parc immobilier sous gestion — notamment en lien avec les émissions de CO₂ —, Realstone SA a renforcé depuis 2020 ses engagements en matière de durabilité. À cet effet, l'entreprise a accéléré la rénovation de ses immeubles afin d'optimiser leur efficacité énergétique. Par ailleurs, elle installe, lorsque cela est possible, des panneaux photovoltaïques sur les toits des immeubles sous gestion afin de produire de l'électricité propre et renouvelable directement là où elle est consommée par les locataires. L'objectif : être aligné sur la trajectoire de réduction de gaz à effet de serre (GES) de la Confédération.

Système de management environnemental (SME)



• L'ancien département *Development & Construction* s'appelle *Constructions & Renovations* depuis le 1^{er} janvier 2025.

Social

Au niveau social, la volonté de Realstone SA est de répondre aux attentes et aux besoins de ses locataires afin de développer 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.

En parallèle, la société contribue au bien-être de la collectivité, au-delà de ses locataires et de ses immeubles, en soutenant divers projets, notamment caritatifs.

Gouvernance

Realstone SA s'est engagée dans un processus d'amélioration continue visant à renforcer chaque année ses engagements en matière de durabilité. La précision et la transparence, valeurs chères à la direction de fonds, guident cette démarche. Cela se traduit également par un suivi permanent de sa stratégie de durabilité, afin de l'adapter aux évolutions du marché et aux bonnes pratiques en la matière.

Afin de concrétiser cette approche EESG, Realstone SA a formalisé ses engagements EESG (page 10) et leur mise en œuvre est expliquée en pages 18 et suivantes.



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

Nos engagements

EESG

Realstone SA 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 poursuit sa philosophie Real Impact qui consiste à agir 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 SA 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 SA cherche aussi à influencer de manière positive son propre secteur d'activité.

Aujourd'hui, Realstone SA structure ses efforts autour des 9 objectifs de développement durable (ODD) — sur lesquels elle peut exercer une influence — parmi les 17 définis par les Nations Unies. Le plan d'actions ESG en page 17 illustre les efforts déployés.

Benchmark GRESB

Dans un souci de transparence et afin de renforcer sa politique de durabilité, Realstone SA participe depuis 2021 au benchmark ESG global du GRESB pour les actifs immobiliers afin de contrôler et d'optimiser son approche ESG. Ce benchmark international de référence, composé de plus de 2200 entités gérant pour USD 10'000 milliards d'actifs immobiliers, s'appuie sur un outil d'évaluation dont les critères standardisés facilitent l'identification d'axes d'amélioration. En 2024, les fonds de placement Realstone RSF et Solvalor 61 ainsi que le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) ont participé au benchmark GRESB.

Les 9 ODD que Realstone peut influencer

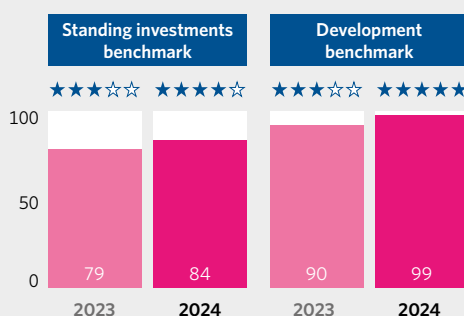


Parmi les évolutions suggérées pour améliorer sa notation, Realstone SA s'est engagée à travailler sur deux axes précis :

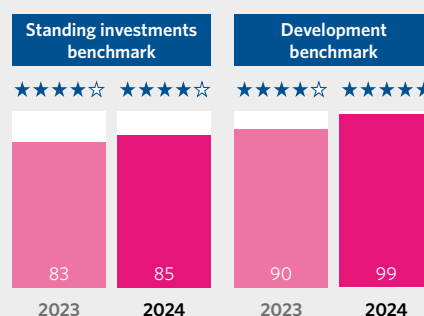
- Analyser les risques physiques et de transition liés au changement climatique
- Contrôler et atteindre une haute qualité des données énergétiques récoltées

GRESB: benchmark 2024

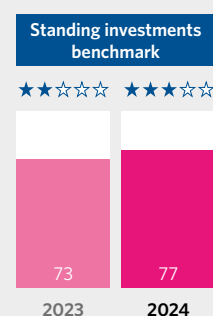
Realstone RSF



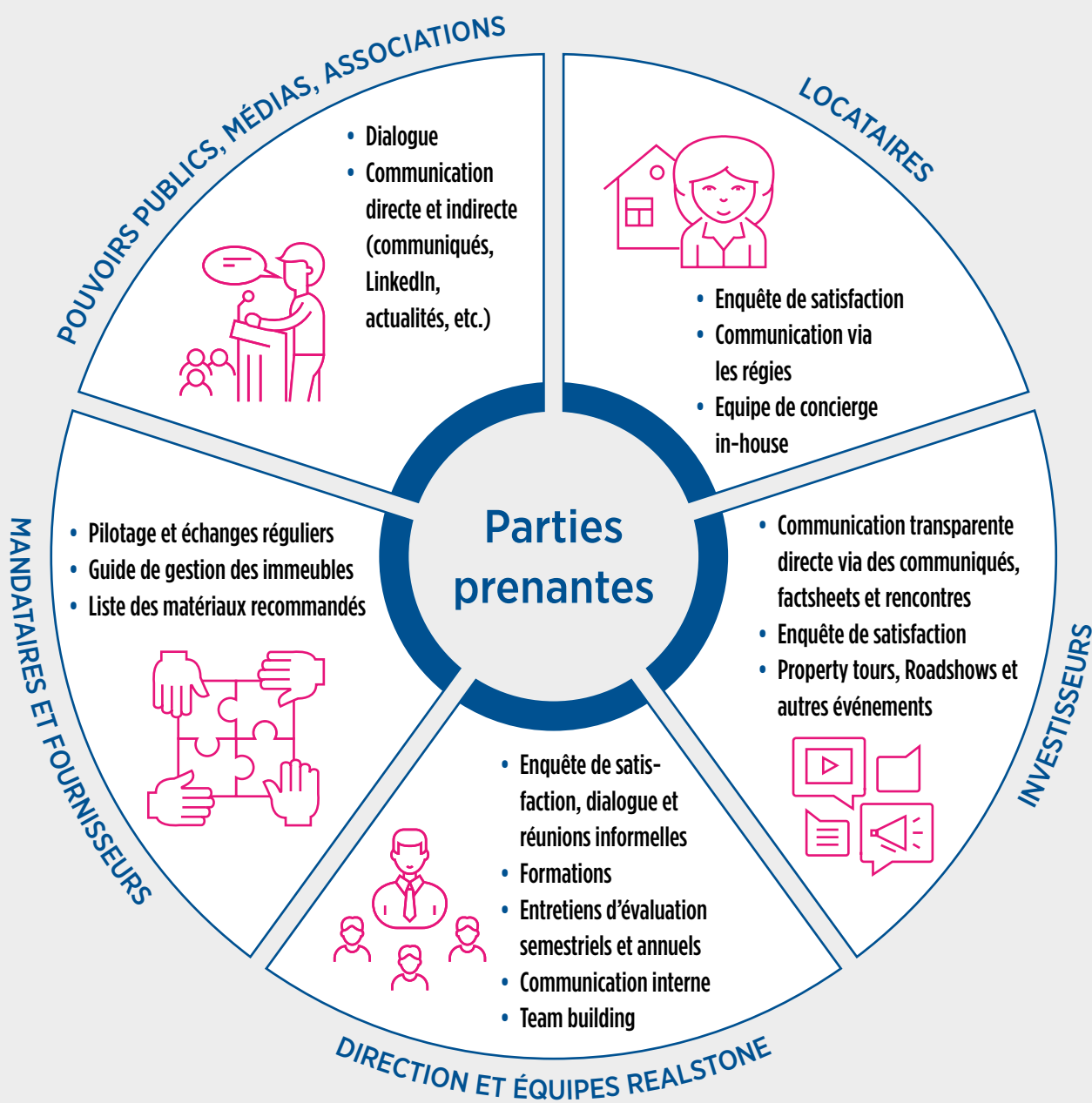
Solvalor 61



RIRS



Connaissance de nos parties prenantes et de notre écosystème



Realstone SA 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 son approche de durabilité tout en assurant des pratiques éthiques et transparentes.

Intégration transversale de la durabilité

Département Sustainability Management

Le Département Sustainability Management joue un rôle clé dans la coordination de l'implémentation et du suivi de l'approche EESG. Il veille à ce que les équipes en charge de la gestion, de la construction et de la rénovation des immeubles puissent la mettre en œuvre efficacement. L'approche EESG a ainsi été intégrée, de

manière transversale, dans les processus opérationnels de Realstone SA. Le département Sustainability Management s'assure également de sensibiliser et former les collaborateurs aux nouvelles pratiques. Il soumet également les mesures mises en place et leurs résultats au département Communication afin que celui-ci puisse en informer les différentes parties prenantes.



[•] L'ancien département *Development & Construction* s'appelle *Constructions & Renovations* depuis le 1^{er} janvier 2025.

Matrice de matérialité

La matrice de matérialité permet à Realstone SA de hiérarchiser ses enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance au regard de ses ambitions et des attentes de ses parties prenantes.

Cette matrice est révisée tous les deux ans. La dernière mise à jour a eu lieu en 2023 et a été confirmée pour l'année 2024 sans modification. Elle met en évidence les deux axes spécifiques autour desquels les efforts se sont concentrés en 2024 : gestion des déchets et eau.

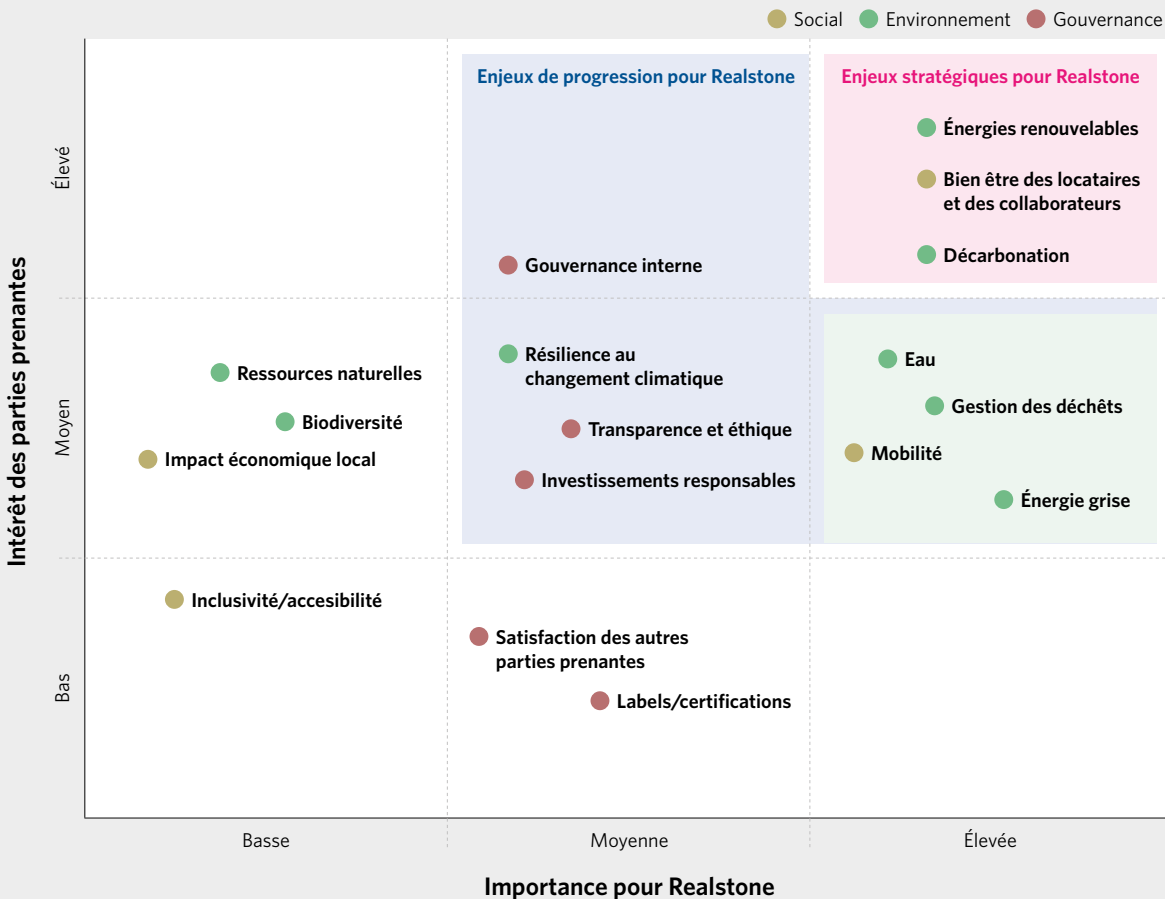
Gestion des déchets

Identification des types de déchets domestiques et quantification de leur production à des fins d'optimisation de leur gestion au sein du parc immobilier.

Eau

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

Matrice de matérialité de Realstone pour 2024



Rénover le parc existant pour plus de durabilité

Depuis plus de 6 ans, Realstone SA s'engage activement dans une démarche visant à analyser l'ensemble du parc immobilier sous gestion pour évaluer et réduire son impact environnemental. Consciente que le secteur immobilier représente une part importante des émissions de CO₂ en Suisse (22.6 % en 2022), la société a pris la décision de rendre les portefeuilles d'immeubles de ses véhicules de placement à la fois plus durables et responsables sur le plan écologique.

La transition énergétique est désormais une priorité, d'autant plus que de nouvelles obligations réglementaires se mettent progressivement en place à l'échelle nationale. La stratégie climatique 2021 de la Confédération fixe un objectif net zéro à l'horizon 2050. Parallèlement, la loi climat, adoptée par votation populaire en 2023, prévoit une réduction des émissions de CO₂ de 82 % d'ici 2050 par rapport aux niveaux de 1990. Cette dynamique s'accompagne également de mesures cantonales, notamment en Suisse romande, où des obligations de rénovation ont été instaurées ou s'apprêtent à l'être pour les bâtiments les plus énergivores, particulièrement dans les cantons de Genève et Vaud. Dans ce contexte, Realstone SA a compris depuis de nombreuses années qu'il était nécessaire de planifier et d'engager des travaux de rénovation afin de préserver la qualité et la valeur des immeubles. Ce faisant, la direction de fonds répondait non seulement aux défis environnementaux actuels, mais sécurisait également la rentabilité à long terme en anticipant les évolutions réglementaires.

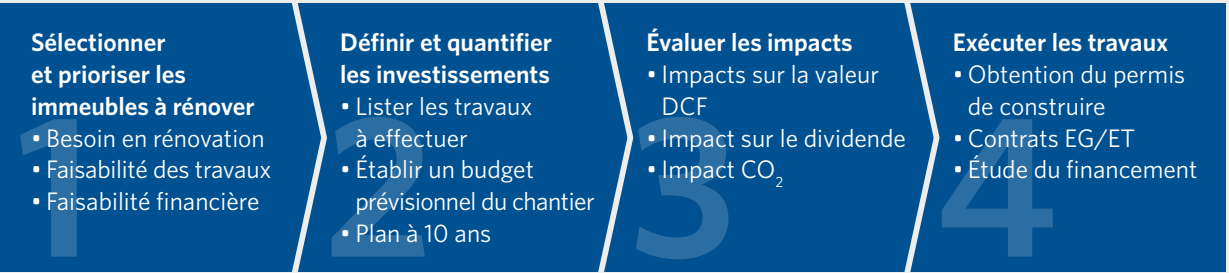
Dans cette perspective, la première étape de la stratégie de Realstone SA a été d'identifier les immeubles devant faire l'objet de rénovations et de prioriser ces projets en fonction de trois critères fondamentaux. Le premier critère porte sur le besoin en rénovation, évalué à partir d'une analyse des consommations énergétiques de

chaque bâtiment. Le deuxième critère concerne la faisabilité technique des travaux, qui prend en compte les contraintes patrimoniales ainsi que les spécificités propres à chaque immeuble. Enfin, le troisième critère, est la faisabilité financière des rénovations afin de concilier durabilité et prise de valeur. Ce dernier critère inclut entre autres les opportunités de surélévation, permettant de densifier les bâtiments et ainsi de générer des revenus supplémentaires augmentant la rentabilité de l'opération de rénovation.

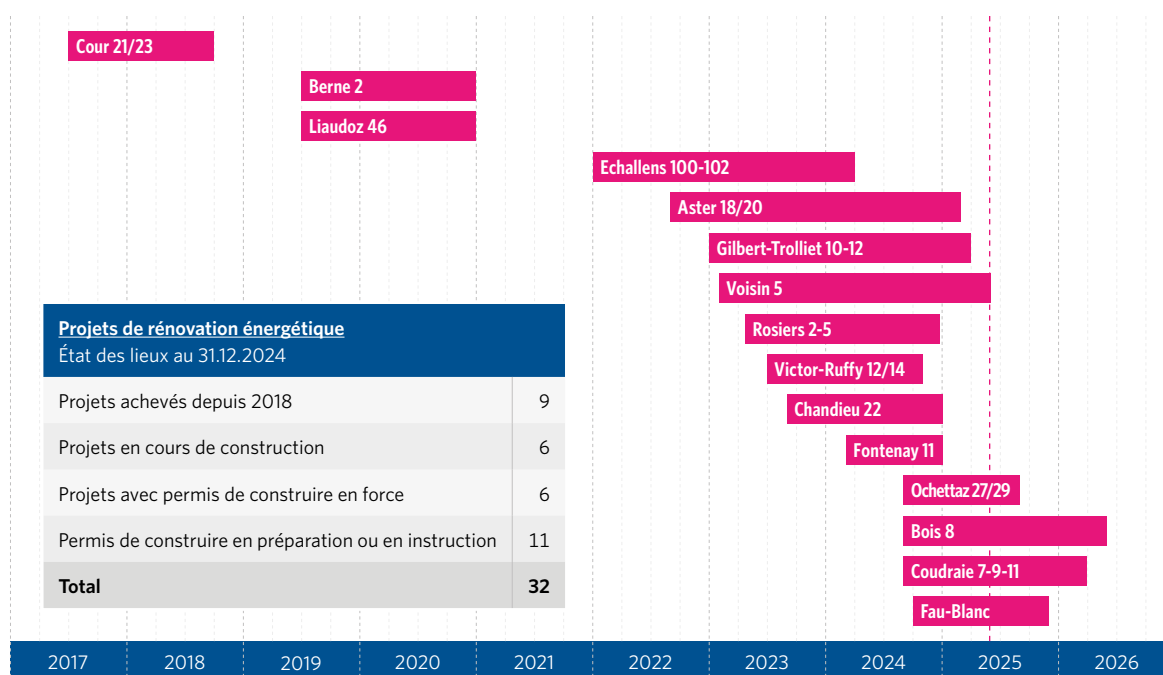
Une fois la liste des immeubles à rénover établie, le département Constructions et Rénovations a procédé à une analyse détaillée des projets afin de déterminer les travaux nécessaires et d'estimer leur coût. Cette première étape a permis d'élaborer en 2021 un plan d'investissement décennal, organisant les projets dans le temps et anticipant avec précision les flux d'investissement associés. Les impacts sur le portefeuille ont ensuite été évalués pour confirmer la faisabilité de chaque projet. À la suite de cette phase préparatoire, des demandes de permis de construire ont été soumises et les travaux de rénovation ont été lancés.

À ce jour, dans le cadre de l'ensemble des portefeuilles gérés par Realstone SA, 9 projets de rénovation énergétique ont été réalisés depuis 2018, dont 5 ont été livrés en 2024. En outre, 6 projets sont en cours de construction et 17 permis de construire sont en préparation ou en instruction. Les années 2023 et 2024 ont marqué un tournant important avec une accélération significative des projets de rénovation, une dynamique qui devrait se poursuivre dans les années à venir, consolidant ainsi l'engagement de Realstone SA pour une transition énergétique réussie et durable.

Processus d'optimisation et de rénovation du parc immobilier



Projets de rénovation énergétique - Realstone SA



Détail des projets de rénovation livrés en 2024



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

Portefeuille Realstone RSF **Début des travaux** janvier 2022 **Fin des travaux** mars 2024

Investissement total CHF 10.2 millions (rénovation + surélévation)

Émissions de CO₂ avant travaux et après travaux (simulation):

CO₂ D 52 kg/m²/an

CO₂ B 16.6 kg/m²/an



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

Portefeuille Solvalor 61 **Début des travaux** juillet 2023 **Fin des travaux** octobre 2024

Investissement total CHF 4.8 millions (rénovation + surélévation)

Émissions de CO₂ avant travaux et après travaux (simulation):

CO₂ D 38.4 kg/m²/an

CO₂ B 22.3 kg/m²/an



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

Portefeuille Realstone RSF **Début des travaux** avril 2023 **Fin des travaux** décembre 2024

Investissement total CHF 8.1 millions (rénovation + surélévation)

Émissions de CO₂ avant travaux et après travaux (simulation):

CO₂ E 62 kg/m²/an

CO₂ B 20.8 kg/m²/an



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

Portefeuille Solvalor 61 **Début des travaux** avril 2024 **Fin des travaux** novembre 2024

Investissement total CHF 1.9 million (rénovation + surélévation)

Émissions de CO₂ avant travaux et après travaux (simulation):

CO₂ D 44 kg/m²/an

CO₂ B 14.9 kg/m²/an



Rue des Asters 18-20, Genève (GE)

Portefeuille Solvalor 61 **Début des travaux** septembre 2022 **Fin des travaux** décembre 2024/

février 2025 Investissement total CHF 13.0 millions (rénovation + surélévation)

Émissions de CO₂ avant travaux et après travaux (simulation):

CO₂ D 48.3 kg/m²/an

CO₂ B 22.3 kg/m²/an

Plan d'action ESG

Environnement

7

ÉNERGIE PROPRE ET NON CROÛT ASSURABLE



11

VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES



13

MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES



15

VIE TERRESTRE



Décarbonation du parc immobilier sous gestion

Tendre vers la neutralité carbone

ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	État au 31.12.2024	Variation 23-24
Optimisation énergétique					
	Régler les chaufferies	Pourcentage de la surface (SRE) bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) [%]	100 %	65 % (148 COE signés) [•]	+12 %
	Fournir des équipements électriques efficaces	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	66 % [•]	+16 %
Transition énergétique					
	Remplacer les chaufferies alimentées aux énergies fossiles	Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles [%]	70 %	47 % [•]	+5 %
	Réduire les émissions de CO ₂	Émissions de CO ₂ [kg/m²/an] (scopes 1+2)	en révision	16.14 kg/m²/an [•]	+2 %
Production d'énergie renouvelable					
	Installer des centrales photovoltaïques	Puissance installée [kW]	10'000 kW	5077 kW [•]	+21 %

Social

3

BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE



9

INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE



Satisfaction de nos parties prenantes

Mettre l'humain au centre

ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	État au 31.12.2024	Variation 23-24
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 %	66 % [•]	+16 %
	Contribuer à une mobilité plus responsable	Nombre de places équipées ou pré-équipées de recharge électrique	en révision	6.3 % (547 places dont 113 bornes électriques) [•]	-4 %

Gouvernance

8

TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE



12

CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES



17

PARTENARIATS POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS



Renforcement de notre gouvernance

Transparence et pérennité

ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	État au 31.12.2024	Variation 23-24
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 2024 publié en juin 2025	—
GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)					
	Améliorer et consolider notre gouvernance en lien avec la durabilité	Notes GRESB	Accroître nos notes GRESB	RSF : 84/100 99/100 [•]	+5 +9
				S61 : 85/100 99/100 [•]	+2 +9
				RIRS : 77/100 [•]	+4
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 2024 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

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

Protection des investisseurs

La responsabilité économique est au cœur de la politique de placement de Realstone SA. À ce titre, la direction de fonds a pour objectif de protéger les intérêts de ses investisseurs, à savoir les détenteurs de parts de ses véhicules de placement. En parallèle, elle vise à accroître la valeur de ses immeubles et à renforcer leur attractivité en planifiant de manière rigoureuse les investissements en lien avec des projets de rénovation, de densification et de construction.

Dans un souci de performance, Realstone SA 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, de manière systématique, les besoins de rénovation afin de créer durablement de la valeur. Lors de la livraison de nouveaux logements, Realstone SA s'assure du juste prix de location, lui permettant de garantir à la fois leur absorption rapide par le marché et un état locatif optimisé, en adéquation avec ses objectifs économiques.

Cadre légal et transparence

Agréée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), Realstone SA se conforme au cadre

légal tout en fournissant la plus grande transparence possible quant à ses activités et résultats financiers. La direction de fonds publie un rapport d'activité annuel pour chacun de ses véhicules de placement. Ceux-ci font l'objet d'un rapport d'audit de la part d'un organe de révision externe, selon la loi sur les placement collectifs de capitaux (LPCC). Elle publie également des rapports d'activité semestriels (non audités) pour ses deux fonds cotés en bourse (Realstone RSF et Solvalor 61), ainsi que des fact-sheets trimestrielles sur les performances financières des produits sous gestion. Elle communique aussi régulièrement via des mailings/newsletters, des communiqués envoyés aux médias et des publications sur le réseaux social LinkedIn afin d'informer les investisseurs des différentes actualités relatives au parc immobilier de ses véhicules de placement (acquisitions, ventes, permis de construire, rénovations, surélévations, livraisons, etc.). Toutes les publications sont disponibles en libre accès en français et en allemand sur son site web.

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. Dans ce cadre, les opportunités d'investissement, qu'il s'agisse d'achats, de rénovations et densifications ou de nouvelles constructions, font l'objet d'une due diligence détaillée, d'une évaluation des risques et de leur rentabilité, afin de garantir leur alignement avec les objectifs à long terme des véhicules d'investissement.

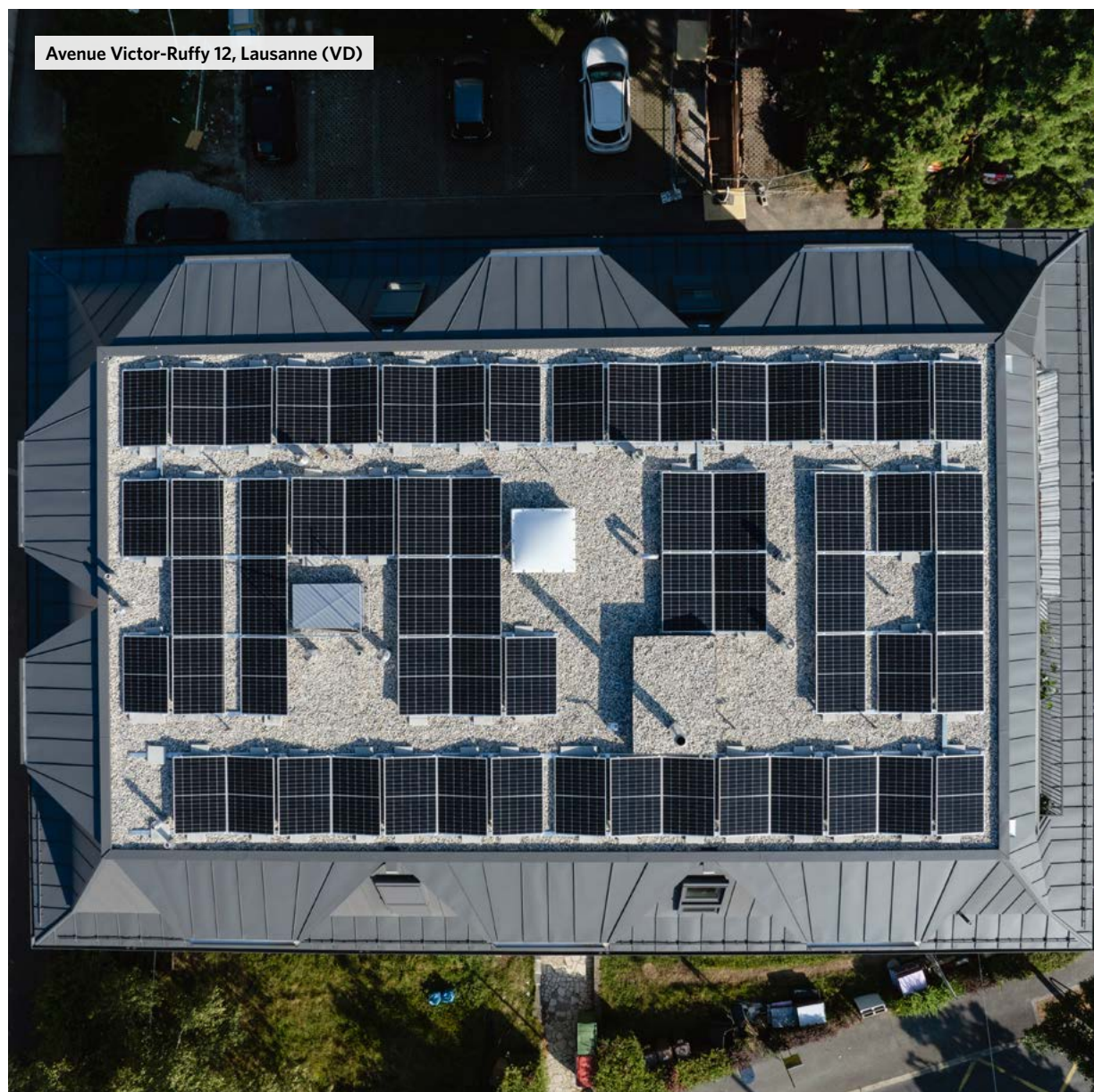
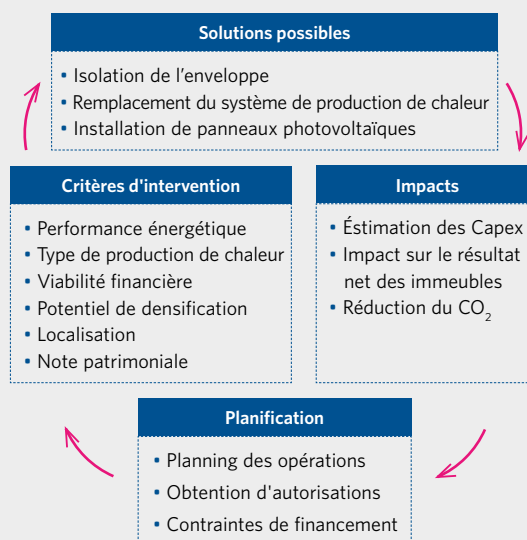


Realstone B4B Forum à Pavillon 2, Grand-Saconnex (GE)

Planification méthodique des rénovations

Investir dans la transition énergétique fait partie intégrante de l'approche EESG de Realstone SA. Les investissements consentis pour le remplacement des installations de chauffage, 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 importants financièrement. Pour cette raison, Realstone SA suit une planification rigoureuse des travaux afin de réduire les impacts et faire ainsi croître les résultats nets 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 étapes clés: l'établissement des plans décennaux par les départements *Asset Management* et *Constructions & Renovations*, suivi de la validation par le département *Portfolio Management* de la planification, après une analyse approfondie de la faisabilité financière.

Mise en œuvre des plans décennaux



Responsabilité environnementale

Indices environnementaux (normes SIA et REIDA)

Realstone SA effectue le suivi des flux et des consommations énergétiques de tous les immeubles sous gestion depuis de nombreuses années. Pour en rendre compte, elle a adopté en 2022 les indices environnementaux recommandés par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), dont elle est membre, et calculés selon la norme SIA. L'application de cette norme pouvant varier d'un acteur à l'autre, la Real Estate Investment Data Association (REIDA) a élaboré en 2023 une norme précise pour la détermination de ces indices environnementaux afin de permettre aux investisseurs de comparer en toute transparence les différents véhicules de placement immobilier présents sur le marché. C'est donc cette méthodologie standardisée qui est désormais utilisée par Realstone SA pour reporter les données énergétiques du parc immobilier sous gestion, notamment les émissions de CO₂.

L'objectif de limiter à un maximum de 20 kg/m²/an — selon la norme SIA — les émissions moyennes de CO₂ du parc immobilier respectif de Realstone RSF et Solvalor 61 d'ici 2031 ayant été introduite dans leur contrat de fonds

en 2023, l'adoption de la norme REIDA a nécessité une adaptation de ceux-ci. Cette modification représentait également une opportunité de mettre à jour des objectifs de réduction plus ambitieux (voir trajectoire page 23). Ces modifications ayant été approuvées par la FINMA, les indices environnementaux des fonds gérés par Realstone SA sont désormais communiqués selon la norme REIDA uniquement.

La consommation d'eau et la puissance photovoltaïque sont des indices complémentaires utilisés par Realstone SA. 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 2024, Realstone SA a fait certifier 79 % 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 2025.

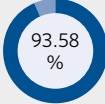
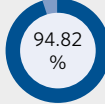
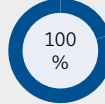


Avenue d'Echallens 100-102, Lausanne (VD)

Indices environnementaux selon la norme REIDA°

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	RIF
Taux de couverture (% de la SRE du parc disposant de données de consommation d'énergie)				
Surface de réf. énergétique (SRE totale)	280'341 m ²	412'801 m ²	58'208 m ²	25'804 m ²
Surface de réf. déterminante (SRE)	280'341 m ²	386'309 m ²	55'192 m ²	25'804 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	RIF
				
Consommation kWh/m ² /an	120.20	110.05	140.42	113.07
Progression annuelle	+1 %	+1 %	-5 %	N/A

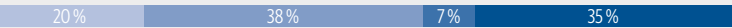
Intensité carbone

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	RIF
				
Emissions de CO₂ kg/m ² /an	19.32	12.89	22.81	16.07
Progression annuelle	+2 %	-7 %	-17 %	N/A

Mix énergétique

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

S61		592 t	4825 tonnes
RSF		1503 tonnes	3472 tonnes
RIRS		204 t	1054 tonnes
RIF		16 t	398 tonnes
	Autres Chauffage à distance (CAD) Mazout Gaz	Scope 2 (PAC, CAD, électricité des communs) Scope 1 (gaz, mazout, pellet)	

Indices environnementaux complémentaires°

Intensité de la consommation d'eau

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

	S61	RSF	RIRS	RIF
				
Consommation m ³ /m ² /an	1.09	0.83	1.24	0.09
Progression annuelle	+1 %	+12 %	+4 %	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	RIF
				
Puissance installée kWc	1137	2730	367	843
Progression annuelle	+16 %	+18 %	+21 %	N/A

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

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

Approche de mesure

Realstone SA mesure désormais ses émissions en utilisant la norme REIDA, devenue la référence nationale pour les publications d'indices. Cette norme correspond aux scopes du GHG Protocole et permet une comparaison avec le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), standard européen définissant des trajectoires de décarbonation immobilière alignées avec l'Accord de Paris.

Objectifs formalisés

Dans une démarche de leadership, Realstone a :

- Revu ses objectifs de réduction pour les fonds Realstone RSF et Solvalor 61
- Inscrit dans ses contrats de fonds des objectifs d'intensité carbone précis
- Formalisé son ambition d'atteindre le net zéro d'ici 2050

L'objectif est de limiter les émissions de CO₂ à 10 kg/m²/an (SRE) pour Realstone RSF et 12 kg/m²/an (SRE) pour Solvalor 61 d'ici 2031 selon les bases méthodologiques REIDA, conformément aux recommandations de l'AMAS (circulaire n°06/2023), puis de réduire progressivement et compenser les émissions résiduelles par des suppres-

sions et des stockages appropriés jusqu'au net zéro en 2050. Ces objectifs ont été approuvés par la FINMA en Juin 2025.

Plan d'action et suivi

Le plan décennal (2021-2031) fixe les investissements permettant d'atteindre les objectifs de réduction d'émissions. Cette trajectoire évoluera avec les nouvelles constructions et les futurs plans de rénovation. Une taskforce dédiée, incluant Sustainability Management et *Portfolio Management*, assure un suivi rigoureux de ces trajectoires.

Adaptation au contexte changeant des normes

Afin de s'adapter au contexte changeant des normes et de maintenir son leadership sectoriel, Realstone SA procède à une veille étroite des évolutions d'indicateurs, standards et législations. Les meilleures approches de compensations des émissions résiduelles sont en études afin de proposer un plan de transition robuste. Ces efforts s'aligneront sur l'objectif de zéro émissions net d'ici à 2050 de la Confédération, avec des trajectoires basées sur les projections REIDA calculées à partir de 2024.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂



Face au défi énergétique



Transition

Renforcement de l'efficacité énergétique

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

globalement l'efficacité énergétique de ses immeubles et de diminuer significativement leur empreinte carbone. Cela consiste à renforcer l'enveloppe thermique du bâtiment, remplacer le système de chauffage et/ou poser des panneaux photovoltaïques. Ces travaux se déroulent selon un plan décennal établi jusqu'en 2031.

14 installations de chauffage fossile remplacées

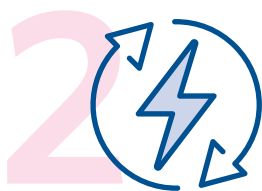
15 contrats de raccordement au chauffage à distance (CAD) signés en 2024

4 nouveaux raccordements au chauffage à distance (CAD) mis en service en 2024

4 pompes à chaleur installées

Remplacement des systèmes de production de chaleur

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. Aujourd'hui 47.2% du parc immobilier se chauffe aux énergies renouvelables. Cette démarche de remplacement des systèmes de production de chaleur se poursuivra dans les années à venir pour atteindre les 70 % d'ici 2031.



Optimisation

Éco-logements

Pour inciter et aider l'ensemble des locataires à réduire leur empreinte environnementale, Realstone SA

leur distribue depuis plusieurs années des équipements énergétiquement efficaces tels que des ampoules LED et des économiseurs d'eau. En 2024, 1265 ménages au sein des immeubles sous gestion ont bénéficié de cette mesure qui a permis de porter à 66 % la part de surface de référence énergétique (SRE) couverte par cette

mesure depuis 2020 pour tous les véhicules de placement, soit une augmentation de 16 %. L'objectif est de couvrir 100 % de la SRE d'ici 2031.

Le déploiement de cette mesure au sein des immeubles genevois sous gestion a été relevé par les Services industriels de Genève qui ont décerné à Realstone SA le Trophée SIG de la transition énergétique en 2024. 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.

Amélioration des systèmes de production de chaleur 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, la régulation fine des systèmes de production de chaleur a entraîné une économie d'énergie de 13 % en 2024. Les économies financières sur les charges des locataires sont également conséquentes et leur apportent une plus-value, notamment en ces temps d'inflation.

La démarche d'optimisation énergétique entamée en 2021 porte ses fruits puisque désormais 65 % des systèmes de production de chaleur du parc immobilier sont soumis à un COE. À ce jour, 148 contrats ont été signés en partenariat avec différents mandataires offrant ce service.

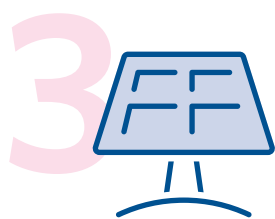
À noter que depuis trois ans, le chauffage dans les cages d'escalier a été supprimé. Une mesure en ligne avec un objectif clair en matière d'économie d'énergie.

65 % du parc immobilier couvert par des COE

1499 actions/mesures de réglage sur l'année, plus de 600 visites par des chauffagistes dans les immeubles

2'755'544 kWh économisés sur l'année via les COE

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



Production

Énergie 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 quatre 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 SA 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 1022 kW, ce qui correspond aux besoins en électricité d'environ 466 foyers moyens en Suisse (référence H2 du profil type consommant 2500 kWh/an). L'objectif est d'arriver à installer 10 MW, tous fonds confondus (aujourd'hui 5.07 MW).

+160 % de puissance photovoltaïque installée depuis 2022

48 sites équipés de centrales photovoltaïques (111 centrales PV en service au total)

25'198 m² de surface de panneaux solaires en service (soit 3.5 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 Sovalor 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

Grâce à la mise en place du modèle de gestion par regroupement de consommation propre (RCP) pour les immeubles équipés d'installations photovoltaïques, les locataires concernés bénéficient d'une électricité de source solaire produite localement à un tarif inférieur au prix du réseau. Cela permet également à Realstone SA de quantifier la production effective d'électricité réalisée par l'ensemble des panneaux photovoltaïques installés sur le toit de ses immeubles. En 2024, celle-ci a été de 3'525'006 kWh[•] d'électricité, dont une partie a été consommée par les locataires, tandis que le surplus a été réinjecté dans le réseau.

Cette démarche contribue à la réduction de l'empreinte carbone des locataires de Realstone SA et plus globalement à celle du réseau électrique. Pour l'année 2024, cela représente 441 tonnes de CO₂ qui n'ont

pas été émises 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 et sa consommation au sein des immeubles dépend largement du comportement des locataires. Ainsi, afin de les aider à adopter les bons comportements pour consommer cette ressource de manière responsable et durable, Realstone SA participe depuis plusieurs années au programme « éco-logement » déployé dans les cantons de Vaud et de Genève et a décidé de l'implémenter également en Suisse alémanique. Grâce à ce programme, 1265 logements ont été sensibilisés en 2024 et ont chacun reçu deux brise-jets et un pommeau de douche permettant de réduire leur consommation d'eau tout en conservant le même confort d'utilisation. Un guide des bonnes pratiques a été élaboré à leur attention et est affiché dans les halls d'entrée de tous les immeubles sous gestion.

Dans le même esprit, certains espaces verts sont arrosés à l'aide d'un système de goutte-à-goutte. C'est le cas de quatre sites : Chemin du Platane 6 à Prilly (VD), Chemin de Mon Repos 3-5 à Cheseaux-sur-Lausanne (VD), Chemin Falconnier 33-39 à Nyon (VD) et Allée de la Petite Prairie 16-18 à Nyon (VD). À l'Avenue de Sévelin 13-15 à Lausanne (VD), l'eau de pluie de surface ainsi qu'une partie des eaux de toiture sont récupérées et utilisées pour l'irrigation des aménagements extérieurs.

Biodiversité

À travers la Charte des Jardins, initiée par les services cantonaux de l'énergie et de l'environnement, Realstone SA a pris l'engagement moral d'adopter des bonnes pratiques qui favorisent la survie des hérissons, des oiseaux, des papillons et de la biodiversité de manière générale. Les concierges espacent significativement les tontes des pelouses afin de permettre aux fleurs et aux insectes d'accomplir leur cycle de vie. Afin de sensibiliser également les locataires, la Charte des Jardins est affichée dans les halls d'entrée des immeubles et un panneau avec l'emblème de la charte signale les espaces verts. À ce jour, une vingtaine de jardins favorisant la biodiversité sont recensés pour l'ensemble du parc immobilier. La plantation de six arbres supplémentaires sur la parcelle située au chemin des Platanes 6 à Prilly (VD) est actuellement à l'étude. De telles actions contribuent à la création d'habitats pour la faune et la flore, tout en apportant des bénéfices notables pour le climat et la qualité de l'air en milieu urbain.

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

Économie circulaire

Afin de réduire l'impact environnemental de ses rénovations et de ses nouvelles constructions, Realstone SA 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), Realstone SA étudie la possibilité de réutiliser les éléments de la charpente pour construire des abris à vélos. Un autre exemple est celui du projet de rénovation et surélévation au Chemin d'Ochettaz 27 à St-Sulpice (VD), où le bois de la charpente devrait être réutilisé pour créer des éléments de façade sur les balcons.

Dans une démarche visant à éviter le gaspillage, la surcharge des déchetteries et la surconsommation, la priorité est donnée à la réparation des appareils électroménagers pour les locataires. En 2024, 1226 réparations ont été effectuées, tandis que seulement 569 appareils ont été remplacés, aboutissant à un taux de réparation moyen de 68 % pour l'ensemble du parc immobilier sous gestion.

68 % de réparations

32 % de remplacements

Énergie grise

L'énergie grise — c'est-à-dire la quantité totale d'énergie nécessaire à la production d'un produit, tel qu'un immeuble ou un service — constitue un enjeu majeur dans le cadre de la démarche globale de décarbonation. Actuellement, ce sont principalement les émissions de CO₂ liées aux activités opérationnelles qui sont prises en compte. Toutefois, il est prévu que le périmètre soit élargi à l'avenir. En effet, toute nouvelle construction ainsi que tout projet de développement feront systématiquement l'objet d'un calcul de l'énergie grise.

Le calcul de l'énergie permet de mieux comprendre les leviers d'impact et d'identifier les points d'amélioration pour optimiser la construction, tout en renforçant, lorsque cela est possible, l'utilisation du béton bas carbone, des métaux recyclés et des matériaux biosourcés.

En portant une attention particulière aux matériaux utilisés, il est possible de réduire l'énergie grise par rapport à une construction traditionnelle non optimisée.

Déchets

Pour soutenir les locataires dans leur démarche de tri et dans la réduction de leur empreinte carbone, Realstone SA met à leur disposition différents types de containers dans les immeubles. L'objectif à terme est de déterminer les quantités de déchets par catégorie afin de mettre en place des mesures supplémentaires.

À ce jour, des récupérateurs de piles usagées ont été installés sur 55 sites.

74 % des immeubles possèdent une station de gestion des déchets dans le bâtiment ou à proximité

66 % des immeubles possèdent une gestion élargie des déchets (incluant le papier, les végétaux et/ou le verre)

Réalisations et labellisation

En 2024, Realstone SA 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 ses projets. Pour y parvenir, Realstone SA a notamment intégré les principes de la construction durable dans ses engagements EESG.

26 % de surface du parc immobilier certifiée Minergie (SRE : 202'668 m²)

265 nouveaux logements mis sur le marché avec une attention particulière portée sur la qualité des matériaux utilisés, aux normes énergétiques et à l'accessibilité

14 appartements supplémentaires issus de 3 surélévations d'immeuble

71 appartements rénovés entre les trois véhicules de placement résidentiels (Realstone RSF, Solvalor 61, Realstone Immobilier Résidentiel Suisse)



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne (VD)

Responsabilité sociale

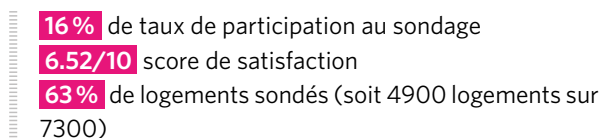
À l'écoute des locataires

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 SA 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 ».

Sondage

Realstone SA effectue tous les deux ans un sondage auprès de ses locataires afin d'évaluer leurs besoins ainsi que la qualité du travail fourni par les régies et les concierges. Le sondage mené en 2023 a mis en évidence plusieurs attentes, dont certaines sont similaires à celles ressorties du sondage réalisé en 2021. Par ordre d'importance :

- Permettre le suivi des consommations personnelles d'énergie et d'eau
- Renforcer l'efficacité énergétique des immeubles
- Favoriser le vivre-ensemble
- Permettre l'accès à un espace vert et arborisé



Après 2021 et 2023, Realstone SA a mené pour la troisième fois un sondage auprès de ses locataires en février 2025. A cette occasion, les 8112 logements contactés par e-mail ont également reçu un document leur présentant les mesures mises en place à la suite du précédent sondage à travers un document envoyé par e-mail. Les thèmes abordés comprenaient :

- La satisfaction vis-à-vis de la régie
- La satisfaction concernant le travail des concierges
- La satisfaction relative à la qualité du logement
- Divers aspects liés au développement durable
- La connaissance de son quartier et de ses voisins

Les résultats de ce sondage 2025 seront intégrés au prochain rapport de durabilité. Ils permettront d'évaluer l'efficacité des mesures déjà mises en place et de définir de nouvelles actions à entreprendre.

Mesures

Lors de l'envoi du sondage 2025, Realstone SA a saisi l'occasion de transmettre également un document présentant les différentes mesures mises en place. Les voici :

- Une collaboration a été initiée en 2020 à la Route des Arsenaux 6, 8 et 10 à Fribourg (FR) avec la plateforme Pumpipumpe spécialisée dans le partage d'objets entre particuliers. Elle a depuis été étendue à plusieurs autres immeubles : Avenue de la Gare 36, 38, 40 et 42 à Lausanne (VD), Chemin du Fontenay 11 à Yverdon-les-Bains (VD), Chemin de Pré-Fleury à Nyon (VD). En 2024, un partenariat avec la coopérative La Manivelle a permis d'installer des casiers connectés à l'Avenue Peschier 20-22 à Genève (GE) avec 20 objets disponibles, allant de la perceuse aux raquettes de pingpong. Les locataires ont ainsi déjà emprunté des objets à 48 reprises, l'appareil à racloir étant celui le plus fréquemment utilisé. Realstone SA a également mis en place des boîtes de partage (livres, etc.) à l'Avenue de Sévelin 13 A-E à Lausanne (VD) et dans le Quartier de la Levratte à Nyon (VD)
- Un atelier sur les bonnes pratiques pour l'aménagement d'un potager a été organisé auprès des locataires du quartier du Chemin des Champs-Meunier au Mont-sur-Lausanne (VD) en collaboration avec la société Graines de Ville, spécialisée dans les projets de nature et d'agriculture en ville
- Des cours de sport (yoga et crossfit) ont été proposés gratuitement aux locataires sur trois sites : Rue Docteur Yersin 5, 7, 9 et 11 à Morges (VD), Avenue de Sévelin 13 A-E et 15 à Lausanne (VD), Allée de la Petite-Prairie 16, 18 et Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39 à Nyon (VD)
- Des arbres ont été plantés au Chemin de Platane 6 à Prilly (VD), en partenariat avec les autorités communales. D'autres arbres ont également été plantés au Chemin de la Chevillarde 16, 16A-16B à Genève (GE). Les arbres aident à la biodiversité, apportent de l'ombre l'été et contribuent à lutter contre les îlots de chaleur
- 55 containers à piles usagées ont été installés dans des immeubles
- Realstone SA est partie prenante de 3 associations de quartier : à l'Avenue de Sévelin 13 A-E et 15 à Lausanne (VD), aux Cornes-Morel à La Chaux-de-Fonds (NE) à la Levratte à Nyon (VD) et au Quartier de la Lisière (Rue de la Paix à Gland). Cette année, ces associations ont organisé divers événements afin de renforcer les liens de voisinage, dont la Fête des Voisins, une chasse aux œufs ou la venue du Père Noël

- L'adoption de la *Charte des Jardins*, expliquée en page 25 de ce rapport et permettant de favoriser la biodiversité, est également une réponse aux attentes ressorties du sondage effectué auprès des locataires. Cette mesure a déjà été implémentée dans 19 jardins du parc immobilier de Realstone SA
- Un partenariat a été conclu avec la société Recyclage Express spécialisée dans la récupération, la réparation et la revente en seconde main de meubles et d'objets abandonnés par les locataires lors de leur déménagement. Cette mesure favorise une économie circulaire de réemploi et évite le gaspillage de ressources

Conciergerie

Depuis plus de 15 ans, Realstone SA 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 immeubles, mais aussi un service de proximité, rapide et réactif, en particulier pour répondre aux demandes de réparation des locataires. L'équipe compte 45 concierges, lesquels sont responsables de 268 entrées d'immeubles, soit 4982 logements. Ceci représente 60 % de l'intégralité du parc immobilier, tous produits confondus.

Mobilité douce et responsable

Realstone SA 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 et des racks à vélo pour garantir un rangement plus efficace.

62 pompes à vélo en accès libre ont été installées en bas des immeubles

547 places de parc sont électrifiées, dont 113 équipées

Un sondage réalisé auprès des locataires en 2023 a défini la thématique de la mobilité comme un enjeu important. Pour y répondre, Realstone SA a donc déployé au cours des deux dernières années, des mesures concrètes pour faciliter l'accès à la mobilité douce et responsable dans ses immeubles. L'entreprise a notamment installé 62 pompes à vélo en libre accès, mis à disposition 113

bornes de recharge dans les parkings, électrifié 547 places de parc pour la recharge de véhicules et mis à disposition 2 places de parc 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.

Des actions en faveur du bien-être et de la cohésion sociale

Dans le cadre de son engagement en faveur d'un environnement harmonieux et durable, Realstone SA a mis en place plusieurs initiatives visant à renforcer le bien-être des locataires et à favoriser la cohésion sociale au sein des immeubles. La direction de fonds est convaincue qu'un environnement propice aux rencontres et aux échanges contribue directement à une meilleure qualité de vie.

Tout au long de l'année 2024, diverses manifestations ont été organisées, telles qu'une course aux œufs et une fête des voisins aux Cornes-Morel à la Chaux-de-Fonds (NE), ainsi qu'une kermesse accompagnée d'un spectacle de cirque dans le quartier de la Levratte à Nyon (VD). Dans une démarche axée sur le partage et la consommation responsable, un troc-brunch a également été organisé, encourageant l'échange d'objets et de bonnes pratiques. L'automne a été marqué par la fête de la courge et Halloween, offrant aux enfants et aux familles un moment festif et créatif.

Ces initiatives traduisent la volonté de Realstone SA de proposer plus qu'un simple lieu de résidence. Elles participent à la création d'un véritable cadre de vie où chacun peut s'épanouir et tisser des liens solides avec ses voisins. Ces efforts seront poursuivis, avec l'ambition de continuer à encourager ces moments de rencontre et à développer de nouvelles initiatives en faveur du bien-être collectif.

Indicateurs Responsabilité Sociale

Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	État au 31.12.2024	Progression
Équipement et pré-équipement de bornes de recharge électrique sur nos places de parc	En révision	6.3 % (547 places équipées ou pré-équipées dont 113 bornes de recharge)	-4 %
Installation de pompes à vélo	Dans 80 % des locaux à vélo fermés	50 %	+22 %

À l'écoute des collaboratrices et collaborateurs

Depuis plusieurs années maintenant, Realstone SA 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. Le dialogue avec la Direction a également été renforcé grâce à l'organisation de déjeuner en petit comité afin que chaque collaborateur puisse s'exprimer. Une attention particulière est donnée à 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 SA 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 SA 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 SA facilite aussi l'accès à la formation continue, 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 SA 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. En effet, des cours de tennis avec professeur sont donnés chaque semaine et des équipes internes ont été créées pour la natation et la course à pied! Cela montre un réel esprit d'équipe et une forte motivation des employés à s'engager dans des activités saines ensemble. En plus de renforcer les liens sociaux au sein de l'entreprise, ces initiatives encouragent aussi un mode de vie actif et une meilleure cohésion entre les collaborateurs. 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 l'entreprise, Realstone SA vise à renforcer le respect et la valorisation mutuels. Engagée dans un processus d'amélioration continue, la direction de fonds œuvre jour après jour pour le 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 considérés comme des facteurs clés au progrès de l'entreprise et à l'atteinte de ses objectifs de croissance.

47 collaboratrices et collaborateurs

40 % de femmes au sein de l'entreprise et 60 % d'hommes

4 ans d'ancienneté moyenne

11 arrivées

4 départs

100 % des formations demandées ont été approuvées et effectuées

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

9 langues parlées (le français et l'allemand, l'anglais, le croate, l'espagnol, l'italien, le polonais, le portugais et le tamoul)

Certification Great Place to Work

La certification Great Place to Work obtenue par Realstone SA en 2024 témoigne de la qualité de l'environnement de travail et met en lumière la satisfaction de ses collaboratrices et collaborateurs. Parmi les aspects les plus fréquemment soulignés, l'écoute de la direction et le plaisir de venir travailler dans un cadre agréable, où l'ambiance familiale règne, ressortent particulièrement.

Bonnes pratiques

Afin de partager son expertise en matière de durabilité, Realstone SA prend part à diverses présentations et tables rondes lors d'événements publics dédiés à l'investissement immobilier, tels que RENT SWISS 2024, IMMO24 ou la Journée romande des fonds immobiliers. La direction de fonds échange également au sein de l'association COPTIS, ou encore lors du Realstone B4B 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 SA 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 Léman à bord de voiliers de plaisance. L'objectif : les aider à regagner de la confiance et à se projeter sereinement 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).

67 participantes et participants de 8 à 18 ans

16 bateaux

30 personnes au sein de l'équipe encadrante, dont 14 skippers ainsi que 16 moniteurs et monitrices

« Ces quelques jours sur le voilier ont été bien plus qu'une simple pause agréable ; ils étaient une source de guérison et d'inspiration profonde. L'environnement serein m'a permis de réfléchir à mon parcours et m'a rappelé l'importance de l'espoir et de la résilience. »

*Extrait de la lettre de remerciement
d'un jeune participant, 16 ans*



Croisière Léman hope 2024

Gouvernance responsable

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 LEFin, Realstone SA est soumise aux exigences découlant de cette législation et de son ordonnance. La 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 & Legal* 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 SA 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.

Les fonds immobiliers encourent également plusieurs risques liés aux changements climatiques : d'une part, les risques de transition, notamment ceux liés aux risques législatifs, technologiques, de marché et de réputation ; et d'autre part les risques physiques chroniques ou aigus tels que des catastrophes naturelles (inondations, tempêtes). Ces risques engendrent naturellement des coûts qui leur sont associés.

Adhésions, benchmark et contrôle

Mettre en place des processus clairs tout en se mesurant à la concurrence démontre une véritable volonté de bonne gouvernance. Dans cette perspective, les fonds Realstone RSF et Solvalor 61 participent au benchmark ESG global pour les actifs immobiliers du GRESB depuis 2021, tandis que le véhicule de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse y prend part 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 SA au UN Global Compact et à ses 17 objectifs de développement durable (ODD) depuis 2020. Afin de renforcer la bonne gouvernance de ses engagements, les données du rap-

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

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.

port de durabilité de Realstone SA 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 SA 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 SA 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 SA entend honorer ses engagements en matière de développement durable. L'objectif est de pérenniser ses activités immobilières et financières, tout en exerçant à terme une influence positive sur son écosystème. Dans cette optique, il semble primordial d'associer à la démarche de la direction de fonds l'ensemble de ses parties prenantes — in-

vestisseurs, locataires, 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 SA 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. De ce fait, les bonnes pratiques seront renforcées grâce à des actions de sensibilisation et de formation, ainsi qu'à la poursuite du déploiement d'initiatives durables au sein de la société.

Gratification

Dans le cadre du déploiement de la durabilité au sein des activités, Realstone SA intègre des objectifs ESG dans les gratifications des collaboratrices et des collaborateurs. Depuis 2022, le système de gratification repose non seulement sur des critères de performance des employés, mais également sur l'atteinte 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 des solutions d'investissement.



Willestrasse 5-7, Spreitenbach (AG)

04

Annexes

Les informations contenues dans le présent rapport de durabilité ont été communiquées en référence aux normes du Global Reporting Initiative (GRI, 2021) listées dans l'index ci-dessous pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Standard de référence GRI	Titre	Élément de réponse ou numéro de page
Profil de l'organisation		
2-1	Détails de l'organisation	05
2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	05
2-7	Employés	06
2-28	Adhésion à des associations	27
Stratégie		
2-22	Déclaration de la stratégie de développement durable	04
Gouvernance		
2-9	Structure de gouvernance et composition	13
Implication des parties prenantes		
2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes	12
Pratique de reporting		
3-2	Liste des enjeux pertinents	14
2-3	Période de reporting, fréquence et personne de contact	du 1 ^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024
2-3	Cycle de reporting	annuel
2-3	Point de contact pour les questions relatives au rapport	40
102-55	Index du contenu GRI	37
2-5	Vérification externe	34
Énergie		
3-3	Approche managériale des enjeux pertinents	08-15
302-3	Intensité énergétique	20
302-4	Chiffres clés environnementaux 2024	22
Émissions de CO₂		
305-1	Émissions directes de GES (scope 1)	22
305-2	Émissions indirectes de GES (scope 2)	22
305-4	Intensité carbone	22
305-5	Réduction des émissions de CO ₂	22
Biodiversité		
304-1	Biodiversité	25
Construction éco-responsable		
3-3	Approche managériale des enjeux pertinents	14 et 26
Eau		
3-3	Approche managériale des enjeux pertinents	25
Satisfaction des locataires		
3-3	Approche managériale des enjeux pertinents	27
Mobilité et localisation		
3-3	Approche managériale des enjeux pertinents	28
Responsabilité économique		
3-3	Approche managériale des enjeux pertinents	19
Engagement des collaborateurs		
401-1	Emploi	29
404-1	Formation et éducation	29
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance	29
405-1	Diversité et égalité des chances	29
Gestion des risques et analyses des scénarios		
103-1	Approche managériale	31

Provenance des données présentées

Les données du présent rapport de durabilité 2024 ont été collectées comme suit :

- Les indices environnementaux de l'AMAS et REIDA, selon les circulaires 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et 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 REIDA
- La surface de référence énergétique (SRE) des immeubles a été vérifiée avec les certificats Minergie ou CEEB 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 surfaces 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 utili-

sant 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 REIDA
- Les données liées aux actions « éco-logements », tant pour la fourniture d'équipements électriques efficaces que pour la sensibilisation des locataires aux écogestes, 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. 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
Émissions de CO ₂	
Puissance installée des centrales photovoltaïques	
Taux de couverture	
Surface de référence énergétique (SRE)	
Intensité énergétique - Consommation et progression annuelle	
Intensité carbone - Émissions de CO ₂ et progression annuelle	
Mix énergétique - Répartition entre les différentes sources de chaleur	20
Mix énergétique - Émissions de CO ₂ , scope 1 et scope 2	
Consommation d'eau	
Puissance photovoltaïque	

Détails du mix énergétique des indices selon REIDA

Nous présentons ici le mix énergétique détaillé pour chaque fonds selon la méthodologie REIDA. En page 22 Realstone a volontairement regroupé les catégories pour des raisons de clarté visuelle et de facilité de communication.

Mix énergétique selon REIDA

Solvalor 61

Gaz	50.99 %
Mazout	19.95 %
CAD_ville	10.82 %
CAD_privé	8.53 %
CAD privé bois	3.05 %
Électricité des communs (pas de détail des agents énergétiques)	4.78 %
Chaleur ambiante	1.13 %
Électricité des PACs	0.50 %
Solaire photovoltaïque	0.25 %

Realstone RSF

Gaz	35.42 %
Mazout	6.77 %
CAD_ville	37.39 %
CAD_privé	1.00 %
Pellet	2.11 %
Électricité des communs (pas de détail des agents énergétiques)	13.71 %
Chaleur ambiante	1.54 %
Électricité des PACs	0.68 %
Solaire photovoltaïque	1.37 %

Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS)

Gaz	43.59 %
Mazout	22.46 %
CAD_ville	30.11 %
Électricité des communs (pas de détail des agents énergétiques)	3.71 %
Solaire photovoltaïque	0.13 %

Realstone Industrial Fund

Gaz	69.47 %
Mazout	3.90 %
CAD_ville	3.32 %
Électricité des communs	15.69 %
Solaire photovoltaïque	7.62 %

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 2024 à la Direction de Realstone SA, Lausanne

Nous avons été mandatés par la Direction de réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2024 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) ('le rapport' ci-après) de Realstone SA pour la période allant du 1 janvier 2024 au 31 décembre 2024. La sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2024 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) a été établie par la Direction de Realstone. Nos procédures d'assurance limitée avaient pour objets les indicateurs suivants :

- Dans les tableaux « Décarbonation du parc immobilier sous gestion » et « Satisfaction de nos parties prenantes » en page 17 (colonne "Etat au 31.12.2024") :
 - 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 31.12.2024 ;
 - Pourcentage et nombre de places équipées ou pré-équipées de recharge électrique.
- Dans le tableau « Indices environnementaux selon la norme REIDA » en page 22 :
 - 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 complémentaires » en page 22.

Les indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2024 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) ont été établis par la Direction de Realstone SA sur la base des critères décrits en page 35 « Provenance des données présentées » du Rapport de durabilité 2024.

Realstone SA utilise la société Signa-Terre SA et d'autres exécutants pour les indicateurs environnementaux qui sont décrits en page 35 « Provenance des données présentées » du rapport. Notre mission d'assurance ne s'étendait pas à ces services.

Nous ne commentons pas et ne tirons aucune conclusion sur les informations prospectives et n'avons effectué aucune procédure d'assurance sur les informations autres que celles indiquées ci-dessous pour la période de reporting 2024.

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 2024 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) 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 2024 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) comporte une incertitude inhérente en raison de connaissances et méthodes scientifiques incomplètes utilisées pour déterminer les

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.

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 35 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 2024 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) 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 2024 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) 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 2024 (y compris les émissions de gaz à effet de serre). 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 2024 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) n'ont pas été préparés selon les critères décrits en page 35 dans tous ses aspects significatifs.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée selon les normes ISAE 3000 (révisée) et ISAE 3410 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 2024 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 2024 ;
- 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 2024 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) de Realstone SA pour la période allant du 1 janvier 2024 au 31 décembre 2024 n'ont pas été préparés en conformité aux critères appropriés décrits en page 35 du Rapport de durabilité 2024 sur tous les points importants.

Limitation de la transmission et de l'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 2024 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) 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 2024 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) 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

Sidi Tangara

Lausanne, le 19 juin 2025

La maintenance et l'intégrité du site Internet de Realstone SA relèvent de la responsabilité de la Direction; le travail effectué par nous en tant que 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, nous déclinons toute responsabilité pour les changements qui auraient pu survenir dans les informations ou les critères communiqués (y compris les émissions de gaz à effet de serre) 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

Éditeur et responsable de publication

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

T +41 58 262 00 00

info@realstone.ch

www.realstone.ch

Crédits photos

Adobe Stock, Yannic Bartolozzi, Jeremy Bierer, André Bernet, Claudio Latorre, Loris von Siebenthal.

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