

# Build for Better

NACHHALTIG-  
KEITSBERICHT

2025



**REALSTONE**



<b>01</b>	<b>Einleitung</b>	
	Vorwort der Geschäftsleitung	04
	Über Realstone SA	05
	«Build for Better» in Zahlen	06
<b>02</b>	<b>Nachhaltigkeitsstrategie</b>	
	Strategische Vision und Ambition	08
	Identifikation der wesentlichen Themen	13
	Operative Umsetzung	16
<b>03</b>	<b>Better Economy</b>	
	Attraktive Renditen	19
	Werterhalt und Wertschöpfung	20
	Dynamische Bewirtschaftung	23
<b>04</b>	<b>Better Environment</b>	
	Klima und Energie	26
	Biodiversität	29
	Deep Dive: Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen im Bereich Biodiversität	32
	Kreislaufwirtschaft	33
<b>05</b>	<b>Better Society</b>	
	Qualitätsvoller Wohnraum	35
	Deep Dive: Mieterbefragung 2025	37
	Lokale Wirkung	38
	Leistungsstarkes Team	40
<b>06</b>	<b>Better Governance</b>	
	Dialog und Einbindung	42
	Rückblick auf einige Massnahmen 2025 mit unseren Anspruchsgruppen	43
	Risikomanagement	45
	Transparenz und Reporting	46
<b>07</b>	<b>Anhänge</b>	
	REIDA-Energiebilanz	50
	GRI-Index	51
	Methodik und Herkunft der dargestellten Daten	52
	Bericht der Revisionsstelle	57
	Rechtliche Hinweise	61

# 01

# Einleitung



# Vorwort der Geschäftsleitung

## Sehr geehrte Anleger, Mieter, Mitarbeitende und Partner

Die Grundsätze der Verantwortung und Nachhaltigkeit sind tief in der Strategie von Realstone verankert. Sie prägen unser Geschäftsmodell und leiten jede unserer Entscheidungen im Rahmen unserer EESG-Strategie «Build for Better», die für alle unsere Anspruchsgruppen dauerhaften und gemeinsamen Mehrwert schaffen soll: für Anleger, Mieter, Behörden, Mitarbeitende sowie die Ökosysteme, in denen wir tätig sind.

Als Immobilienvermögensverwalterin, die in der Schweiz in Sachen Nachhaltigkeit eine Vorreiterrolle einnimmt, verstehen wir unsere Verpflichtungen nicht als vage Versprechen. Sie sind verbindlich und messbar. So wurden die Klimaziele unserer kotierten Fonds gemäss den Anforderungen der Selbstregulierung der AMAS zu Transparenz und Nachhaltigkeit formalisiert. Darüber hinaus lassen wir die Konformität unseres Ansatzes regelmässig überprüfen, und entwickeln Instrumente, mit denen wir die langfristige Werthaltigkeit unserer Anlagen sichern.

## Als Immobilienvermögensverwalterin, die in der Schweiz in Sachen Nachhaltigkeit eine Vorreiterrolle einnimmt, verstehen wir unsere Verpflichtungen nicht als vage Versprechen. Sie sind verbindlich und messbar

2025 haben wir erstmals eine doppelte Wesentlichkeitsmatrix erstellt. Dieser wichtige Schritt in unserem Nachhaltigkeitsansatz ermöglichte es uns, unsere Ambitionen mit der Realität abzugleichen und wesentliche Fragen zu beantworten. Wo erzielen wir tatsächlich Wirkung? Wo bestehen konkrete finanzielle Risiken? Die sorgfältige

Analyse unserer doppelten Wesentlichkeitsmatrix hat neue Themen aufgezeigt, die uns dazu veranlasst haben, gewisse Ziele neu zu definieren und mehrere KPI anzupassen, um unsere EESG-Strategie weiter zu stärken.

## Mit dieser Strategie verfolgen wir ein dreifaches Ziel: in die Energiewende investieren und dabei die Interessen unserer Anleger wahren, unseren Immobilienbestand an sich rasch wandelnde Normen anpassen und die Erwartungen unserer Anspruchsgruppen erfüllen

Mit dieser Strategie verfolgen wir ein dreifaches Ziel: in die Energiewende investieren und dabei die Interessen unserer Anleger wahren, unseren Immobilienbestand an sich rasch wandelnde Normen anpassen und die Erwartungen unserer Anspruchsgruppen erfüllen. Diese Herausforderungen sind zentrale Hebel für die langfristige Wertschöpfung. Indem wir sie antizipieren, verbessern wir die Qualität unserer Anlagen und festigen unsere langfristige Position.

Dieser Bericht zeigt unsere Fortschritte, unsere Herausforderungen und unser Engagement für eine umweltverträglichere, inklusivere und wirtschaftlich leistungsfähigere Zukunft. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre dieses Berichts, der Einblick in unsere Strategie und die umgesetzten Massnahmen gibt.

**Julian Reymond, CEO**  
**Guillaume Fahrni, CFO**

# CHF 5.18 Milliarden verwaltete Immobilienanlagen



Liegenschaften  
in der Schweiz

Konkrete,  
zugängliche und  
transparente  
Nachhaltig-  
keitsstrategie







77%

Wohnimmobilien

4

Immobilien-  
Anlagegefässe

Produkt	Lancierungsjahr	Vermögenswerte per 31.12.2025
	1961	<ul style="list-style-type: none"><li>• CHF 1.94 Milliarden</li><li>• 123 Liegenschaften</li></ul>
	2008	<ul style="list-style-type: none"><li>• CHF 2.59 Milliarden</li><li>• 86 Liegenschaften</li></ul>
	2020	<ul style="list-style-type: none"><li>• CHF 571 Millionen</li><li>• 44 Liegenschaften</li></ul>
	2022	<ul style="list-style-type: none"><li>• CHF 84 Millionen</li><li>• 11 Liegenschaften</li></ul>

# « Build for Better » in Zahlen

## 47

Mitarbeitende per 31. Dezember 2025, 22 Frauen (47 %) und 25 Männer (53 %)

## 9

Veranstaltungen mit unseren Anspruchsgruppen

## 2.73 %

Durchschnittliches Nettoergebnis (in % des NAVs)

CO<sub>2</sub>-Emissionen für das Jahr 2024 (laut REIDA)

RSF: 11.47 kg/m<sup>2</sup>/Jahr

S61: 15.59 kg/m<sup>2</sup>/Jahr

RIRS: 21.95 kg/m<sup>2</sup>/Jahr

RIF: 15.65 kg/m<sup>2</sup>/Jahr



G R E S B

98/100 Punkte im Development benchmark für die Fonds RSF und S61

Standing Investment 82/100 RSF, 83/100 Solvalor 61, 76/100 RIRS

## 10'997

Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen des verwalteten Immobilienbestands im Jahr 2025

67.97 % durchschnittlicher Versiegelungsgrad

65.3 % Eigenverbrauchsquote der Photovoltaikanlagen

## 110.73 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

Durchschnittliche Energieintensität des verwalteten Bestands

## 6'212.79 kWp

installierte Photovoltaikleistung

Zufriedenheitsgrad der Anleger  
Net Promoter Score:

78 RSF 69 S61

## 1.82 %

Durchschnittliche Leerstandsquote bei Wohnimmobilien

## 2.80 %

Durchschnittliche jährliche Sanierungsrate

Durchschn. wirtschaftl. Alter

RSF: 26 Jahre

S61: 63 Jahre

RIRS: 53 Jahre

Ein Teil der oben genannten Daten wurde von PricewaterhouseCoopers SA einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen, wie in den entsprechenden Abschnitten des Nachhaltigkeitsberichts sowie im Bericht über die Prüfung mit begrenzter Sicherheit (Seiten 57-60) aufgeführt.

# 02

## Nachhaltigkeits- strategie

# Strategische Vision und Ambition

Dieses Kapitel stellt die strategische Vision von Realstone im Bereich Nachhaltigkeit vor und beschreibt, wie die entsprechenden Verpflichtungen umgesetzt werden. Es erläutert den ganzheitlichen EESG-Ansatz (Ökonomie, Umwelt, Soziales, Governance) der Gesellschaft, der den Referenzrahmen für sämtliche Entscheidungen und Massnahmen bildet.

Zudem stellt es den Aktionsplan mit 12 strategischen Hebeln, messbaren Zielen bis 2031 sowie einem Überblick über die 2025 erzielten Ergebnisse vor.

Als Fundament des Nachhaltigkeitsansatzes von Realstone zeigt dieses Kapitel auf, wie die Gesellschaft EESG-Themen in ihre Tätigkeiten integriert und für alle ihre Anspruchsgruppen gemeinsamen Mehrwert schafft.

## EESG-Ansatz

Realstone will die nachhaltigste, innovativste und leistungsfähigste Immobilienvermögensverwalterin der Schweiz werden.

Die Strategie « Build for Better » leitet jede Entscheidung, um für Anleger, Mieter sowie die Gesellschaft als Ganzes konkreten Mehrwert zu schaffen. Sie beruht auf vier miteinander verbundenen Säulen.

**BETTER ECONOMY** Realstone schafft langfristigen Mehrwert durch die Verbindung von finanzieller Exzellenz, dynamischem Management und Innovation und sichert so attraktive und nachhaltige Renditen.

**BETTER ENVIRONMENT** Realstone beschleunigt die Dekarbonisierung der Portfolios ihrer verwalteten Anlagegefässe, trägt zum Schutz der Ökosysteme bei und fördert die Kreislaufwirtschaft im Bauwesen.

**BETTER SOCIETY** Realstone schafft hochwertige Lebensräume, die das Wohlbefinden der Mieter fördern, stärkt die Leistungsfähigkeit ihrer Teams und unterstützt lokale Gemeinschaften.

**BETTER GOVERNANCE** Realstone pflegt einen transparenten Dialog mit ihren Anspruchsgruppen und steuert Risiken proaktiv, um die langfristige Erfüllung ihrer Verpflichtungen sicherzustellen.

Mit diesem ganzheitlichen Ansatz verfolgt Realstone das Ziel, klassische ESG-Indikatoren bei strategischen Entscheidungen gleichwertig mit wirtschaftlichen Kennzahlen berücksichtigen und so echten, dauerhaften und gemeinsamen Mehrwert zu schaffen.

## Strategische Hebel

Die Strategie beruht auf 12 Handlungshebeln, die den vier EESG-Säulen zugeordnet sind:

### BETTER ECONOMY

1. **Attraktive Rendite:** Sicherstellung attraktiver und wiederkehrender Renditen dank hoher wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit.
2. **Werterhalt und Wertschöpfung:** Investitionen in wertschöpfende Immobilien mit langfristiger Ausrichtung.
3. **Dynamisches Management:** Effiziente Portfolioverwaltung und Offenheit für Innovation.

### BETTER ENVIRONMENT

4. **Klima und Energie:** Netto-Null-Ziel bis 2050 im Einklang mit der Schweizer Klimastrategie.
5. **Biodiversität:** Erhalt der Ökosysteme und Förderung der Biodiversität im gesamten Portfolio.
6. **Kreislaufwirtschaft:** Förderung der Kreislaufwirtschaft und verantwortungsvollen Handelns im Bauwesen.

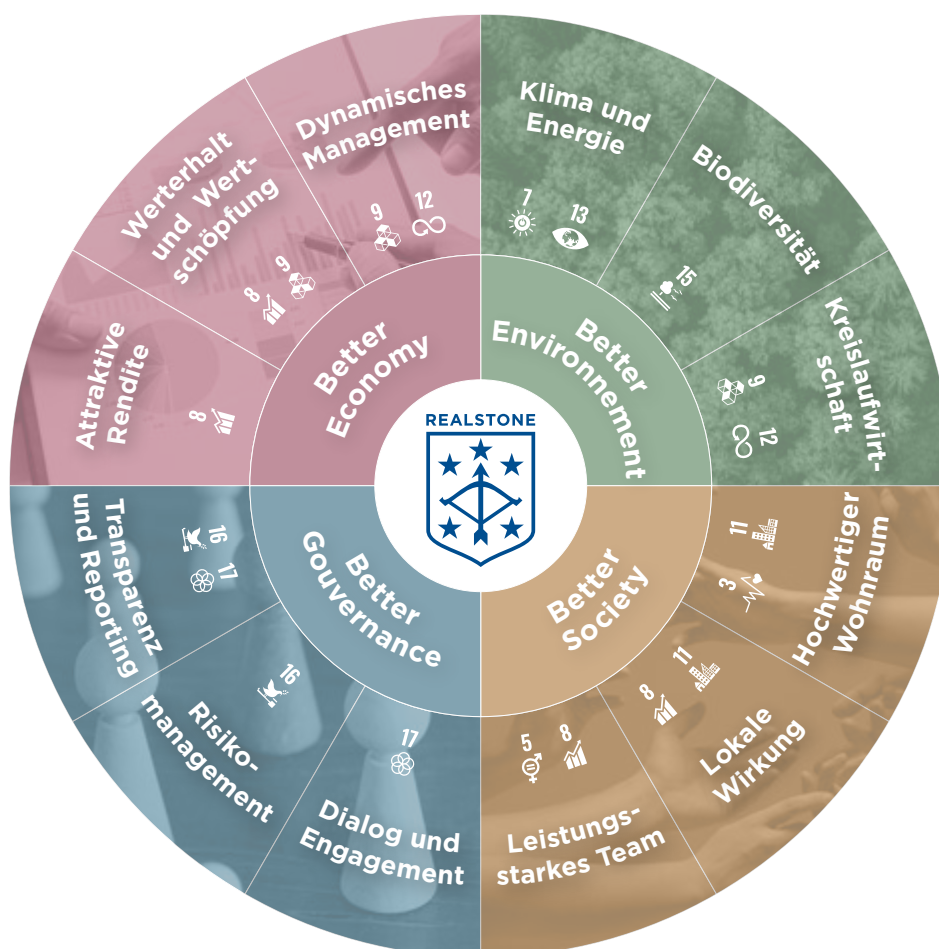
### BETTER SOCIETY

7. **Hochwertiger Wohnraum:** Schaffung hochwertiger Lebensräume und Begleitung der Mieter hin zu nachhaltigen Praktiken.
8. **Lokale Wirkung:** Beitrag zur Entwicklung lokaler Gemeinschaften und Unterstützung der regionalen Wirtschaft.
9. **Leistungsstarkes Team:** Unternehmenskultur auf der Grundlage der Werte von Realstone in einem gesunden und leistungsorientierten Arbeitsumfeld.

### BETTER GOVERNANCE

10. **Dialog und Engagement:** Hochwertiger Dialog mit den Anspruchsgruppen und transparente Interaktionen.
11. **Risikomanagement:** Proaktives Risikomanagement und laufendes regulatorisches Monitoring.
12. **Transparenz und Reporting:** Engagement für Transparenz und externe Überprüfung der Praktiken.

Die 12 identifizierten Handlungshebel sind in langfristige Verpflichtungen eingebettet und werden anhand präziser Leistungsindikatoren gemessen. Sie alle tragen zum Ansatz von Realstone bei, finanzielle Performance, ökologische Verantwortung und eine positive soziale Wirkung miteinander zu verbinden und zugleich ein hohes Mass an operativer Exzellenz sicherzustellen.



Die nummerierten Piktogramme entsprechen den Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDGs) der Vereinten Nationen.

## EESG-Aktionsplan

**Der EESG-Aktionsplan überführt die Verpflichtungen von Realstone in konkrete operative Ziele mit Fristen und Monitoring-Kennzahlen. Er wurde für den Zeitraum 2025-2031 festgelegt und strukturiert den Fahrplan hin zu einer glaubwürdig nachhaltigen Immobilienvermögensverwaltung. Jedes Ziel wurde unter Berücksichtigung des Handlungsspielraums von Realstone, der Best Practices der Branche und der im Rahmen der Analyse der doppelten Wesentlichkeit identifizierten prioritären Themen festgelegt (siehe Seite 15).**

### Zentrale Leistungsaspekte für das Jahr 2025

Das Jahr 2025 war geprägt von einer strategischen Neuausrichtung und von Investitionen in Instrumente und Analysen, die die Führungsposition von Realstone angesichts ökologischer und sozialer Herausforderungen stärken.

Es wurden zwei wegweisende strategische Analysen durchgeführt: eine Bewertung der Exposition des Bestands gegenüber physischen Klimarisiken sowie eine Analyse der Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Biodiversität. Diese Studien haben zu einem besseren Verständnis der Herausforderungen beigetragen und bilden die Grundlage für operative Massnahmenpläne.

Im Bereich der Betriebsoptimierung lancierte die Gesellschaft ein Pilotprojekt für automatisiertes Energiemonitoring bei 15 Liegenschaften — ein wichtiger Schritt in der Digitalisierung des Energiemanagements des gesamten verwalteten Immobilienbestands.

2025 hat Realstone operative Zertifizierungen angestoßen, insbesondere BREEAM In-Use für die Liegenschaft Octagon am Chemin du Pavillon 2 in Grand-Saconnex (GE) sowie SSREI für 25% der Liegenschaften ihrer kотиerten Fonds. Damit wird eine zertifizierte und transparente Bewirtschaftung des verwalteten Bestands weiter gestärkt.

Parallel dazu setzte die Gesellschaft ihre laufenden Initiativen fort. Die Energieoptimierungsverträge wurden um 15 zusätzliche Einheiten erweitert, wodurch der Verbrauch besser gesteuert werden kann. Die CO<sub>2</sub>-Intensität des verwalteten Immobilienbestands wurde von 16.14 auf 14.33 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr gesenkt (siehe Kapitel 04 — Better Environment / Klima und Energie). Zugleich wurden 27 neue Solaranlagen mit einer Gesamtleistung von 1279 kWp installiert. Damit schreitet Realstone auf dem definierten Dekarbonisierungspfad voran.

Schliesslich erhielten die Mieter von 12 Liegenschaften Informationen und Materialien, die ihnen helfen, bewährte Praktiken umzusetzen und so ihren Ressourcenverbrauch zu senken.

Auf gesellschaftlicher Ebene hat Realstone eine Zusammenarbeit mit Pro Senectute aufgenommen, um den Immobilienbestand besser auf die Bedürfnisse einer alternierenden Bevölkerung auszurichten und die Entwicklung der Mieterstruktur frühzeitig zu antizipieren.

### Transparenz zur Entwicklung des Aktionsplans

Im Anschluss an die im Juli 2025 durchgeführte Analyse der doppelten Wesentlichkeit wurde die Nachhaltigkeitsstrategie von Realstone umfassend überprüft. Dieser Prozess ist Ausdruck des Engagements für Transparenz und soll die Strategie in einem fundierten Verständnis der wesentlichen Themen verankern. Die Einzelheiten der strategischen Weiterentwicklungen werden im Abschnitt « Analyse der doppelten Wesentlichkeit » auf Seite 15 erläutert.

Diese Überprüfung verdeutlicht den adaptiven Ansatz von Realstone und ihr Bestreben, ihre Strategie auf wissenschaftliche Daten und belastbare Methoden zu stützen.

**BETTER ECONOMY Nachhaltige Leistung und Wertschöpfung**

Herausforderungen/Hebel	Leistungskennzahlen (KPI)	Ziel 2031 Realstone SA	Stand per 31.12.2025	Veränderung 2024-2025
<b>Attraktive Rendite</b>				
<b>Finanzielle Performance</b>	Nettoertrag (in % des NAVs)	S61: 2.00 % RSF: 3.00 % RIRS: 3.00 % RIF: 5.00 %	S61: 2.53 % RSF: 2.73 % RIRS: 2.97 % RIF: 5.21 %	⬆️
<b>Benchmark</b>	Performanceabweichung gegenüber Benchmark <sup>②</sup>	S61   RSF > SWIIT-Index RIRS > WUPIIR-Index	+980 kbit/s   +777 kbit/s +128 kbit/s	⬆️
<b>Werterhalt und Wertschöpfung</b>				
<b>Sanierung und Instandhaltung des Immobilienbestands</b>	Durchschnittliches wirtschaftliches Alter <sup>③</sup>	≤ 25 Jahre RSF ≤ 50 Jahre S61 ≤ 50 Jahre RIRS	26 Jahre RSF 63 Jahre S61 53 Jahre RIRS	⬆️
	Jährliche Sanierungsrate (% EBF)	≥ 2.5 %	2.80 %	⬆️
<b>Klimaresilienz</b>	In Prüfung			—
<b>Dynamisches Management</b>				
<b>Vermietungsperformance</b>	Leerstandsquote	≤ 1.5 % (Wohnen) ≤ 5 % (Gewerbe, Industrie)	1.82 % 11.28 %	⬆️
<b>Betriebs-optimierung</b>	Automatisiertes Energiemonitoring (% der Liegenschaften)	100 %	2.26 %	⬆️
	Energieoptimierungen (% der EBF)	100 %	46.65 %	-28.23 %

**BETTER ENVIRONMENT Ökologischer Wandel und Regeneration**

Herausforderungen/Hebel	Leistungskennzahlen (KPI)	Ziel 2031 Realstone SA	Stand per 31.12.2025	Veränderung 2024-2025
<b>Klima und Energie</b>				
<b>Dekarbonisierung</b>	CO <sub>2</sub> -Intensität <sup>④</sup>	10.38 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr	14.33 kg CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup> /Jahr	-11.19 %
<b>Energieeffizienz</b>	Energieintensität	100 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	110.73 kWh/m <sup>2</sup> / Jahr	⬆️
<b>Produktion erneuerbarer Energien</b>	Photovoltaikleistung <sup>⑤</sup>	10'000 kWp	6212,79 kWp	+22.54 %
	Eigenverbrauchsquote (% der erzeugten kWh)	≥ 50 %	65.30 %	⬆️
	Energiemix - Anteil erneuerbarer Energien (% des Energieverbrauchs)	70 %	33.83 %	⬆️
<b>Biodiversität</b>				
<b>Grünflächen</b>	Parzellen mit ökologischem Unterhaltsplan	In Prüfung		—
	Baumkronenbedeckung (% der Parzellenfläche)	15 %	7 %	⬆️
<b>Boden-versiegelung</b>	Durchschnittlicher Versiegelungsgrad (% der Parzellenfläche)	<60 % bebaut	65 %	⬆️
<b>Kreislaufwirtschaft</b>				
<b>Material-beschaffung</b>	Nicht erneuerbare Primärrohstoffe (% Gesamtmasse)	In Prüfung		—
<b>Graue Energie</b>	Durchschnittliche Emissionen	In Prüfung		—

④ Indikator 2025 eingeführt. Die Veränderung gegenüber Vergleichsdaten wird daher nicht dargestellt.

⑤ Da der Realstone Industrial Fund nicht kotiert ist, verfügt er über keinen relevanten Vergleichsindex.

⑥ Indikator aus der bisherigen Strategie, der im Rahmen der neuen Nachhaltigkeitsstrategie 2025-2031 weitergeführt wird.

⑦ Aufgrund der industriellen Nutzung seiner Liegenschaften hat der Realstone Industrial Fund kein Ziel für das durchschnittliche wirtschaftliche Alter festgelegt.

**BETTER SOCIETY** Lebensqualität und sozialer Zusammenhalt

Herausforderungen/Hebel	Leistungskennzahlen (KPI)	Ziel 2031 Realstone SA	Stand per 31.12.2025	Veränderung 2024-2025
<b>Hochwertiger Wohnraum</b>				
<b>Gesundheit und Komfort</b>	Zufriedenheit mit der Wohnqualität (Punktzahl)	>3.5/5	3.14	📍
<b>Mobilität und Erreichbarkeit</b>	Mobilitätsdienste (Score)	> 4/5	2.71	📍
	15-Minuten-Stadt (Score)	> 4/5	2.75	📍
<b>Nachhaltigkeit</b>	Programme für nachhaltige Wohnraumgestaltung für Mieter (nachhaltige Wohnungen) 📍	100 %	70.57 %	+6.92 %
	Green Leases (% Mietverträge)	In Prüfung		—
<b>Lokale Wirkung</b>				
<b>Sozialer Zusammenhalt</b>	Soziale Infrastrukturen (Kindertagesstätten, Vereine) (% der Liegenschaften)	In Prüfung		—
	Seniorenrechte Zugänglichkeit (% der Wohnungen)	In Prüfung		—
<b>Soziale Verantwortung</b>	Anzahl und Tätigkeiten der unterstützten Organisationen	≥ 1	1	—
<b>Leistungsstarkes Team</b>				
<b>Hochwertiges Arbeitsumfeld</b>	« Great Place to Work »-Bewertung	≥ 9.0/10	9.0/10	📍
	Fluktuationsrate	≤ 10 %	17.02 %	📍
<b>Diversität &amp; Inklusion</b>	Geschlechterparität (% der Geschlechterverteilung (F)/(M))	Zwischen 45 % und 55 %	47 % F und 53 % H	📍
	Lohngleichheit (LOGIB-Score)	< 4	2	📍

**BETTER GOVERNANCE** Transparenz und operative Exzellenz

Herausforderungen/Hebel	Leistungskennzahlen (KPI)	Ziel 2031 Realstone SA	Stand per 31.12.2025	Veränderung 2024-2025
<b>Dialog und Engagement</b>				
<b>Zufriedenheit der Anspruchsgruppen</b>	Gesamtzufriedenheitsgrad (Net Promoter Score)	≥ 70	58.7	📍
<b>Dialog und Veranstaltungen</b>	Anzahl Veranstaltungen	≥ 5	9	📍
<b>Risikomanagement</b>				
<b>Organisatorische Kompetenzen</b>	Schulungstage und behandelte Themen	2 Tage pro Mitarbeiter und Jahr	0.93 Tage pro Mitarbeiter und Jahr	📍
<b>Risikomanagement</b>	Anzahl interner Kontrollen und geprüfte Aspekte	In Prüfung		—
<b>Due Diligence</b>	durchgeführte umweltliche Due-Diligence-Prüfung (% der Akquisitionen)	100 %	100 %	📍
<b>Transparenz und Reporting</b>				
<b>Datenverwaltung</b>	Abdeckungsgrad	100 %	91.45 %	-4.94 %
<b>Benchmark</b>	GRESB-Rating 📍	S61 + RSF: ★★★★★ RIRS: ★★★★★	S61 + RSF: ★★★★★ RIRS: ★★★★★	-1 Sterne GRESB
<b>Zertifizierungen</b>	Energiezertifizierungen (% der Wohnfläche)	100 %	94.61 %	📍
	Bauzertifizierungen (% der Wohnfläche)	30 %	24.24 %	📍
	Betriebszertifizierungen (% der Wohnfläche)	50 %	2.65 %	📍

📍 Indikator 2025 eingeführt. Die Veränderung gegenüber Vergleichsdaten wird daher nicht dargestellt.

📍 Indikator aus der bisherigen Strategie, der im Rahmen der neuen Nachhaltigkeitsstrategie 2025-2031 weitergeführt wird.

# Identifikation der wesentlichen Themen

Eine stimmige Nachhaltigkeitsstrategie setzt ein vertieftes Verständnis der Erwartungen der Anspruchsgruppen der Organisation sowie eine sorgfältige Beurteilung ihrer wesentlichen Themen voraus.

Dieser Abschnitt beschreibt die Einbindung der Anspruchsgruppen sowie die 2025 durchgeführte Analyse der doppelten Wesentlichkeit gemäss der europäischen CSRD-Richtlinie (Corporate Sustainability Reporting Directive).

Diese Analyse zeigt präzise auf, in welchen Bereichen Realstone Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft haben kann. Zugleich macht sie die ESG-Themen sichtbar, die für das Unternehmen die wichtigsten finanziellen Risiken und Chancen darstellen können.

## Einbindung der Anspruchsgruppen

Realstone legt grossen Wert auf eine transparente Kommunikation und einen regelmässigen Austausch mit allen Anspruchsgruppen. Indem Realstone ihre Anspruchsgruppen in ihre Vision einbindet, stärkt das Unternehmen die Kohärenz und Wirkung seines Ansatzes.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Anspruchsgruppen von Realstone. Sie werden regelmässig einbezogen, insbesondere durch Zufriedenheitsumfragen und formelle Verpflichtungen, die ethische und transparente Praktiken sicherstellen sollen (siehe Kapitel «Better Governance — Einbindung der Anspruchsgruppen», Seite 42).



## Analyse der doppelten Wesentlichkeit

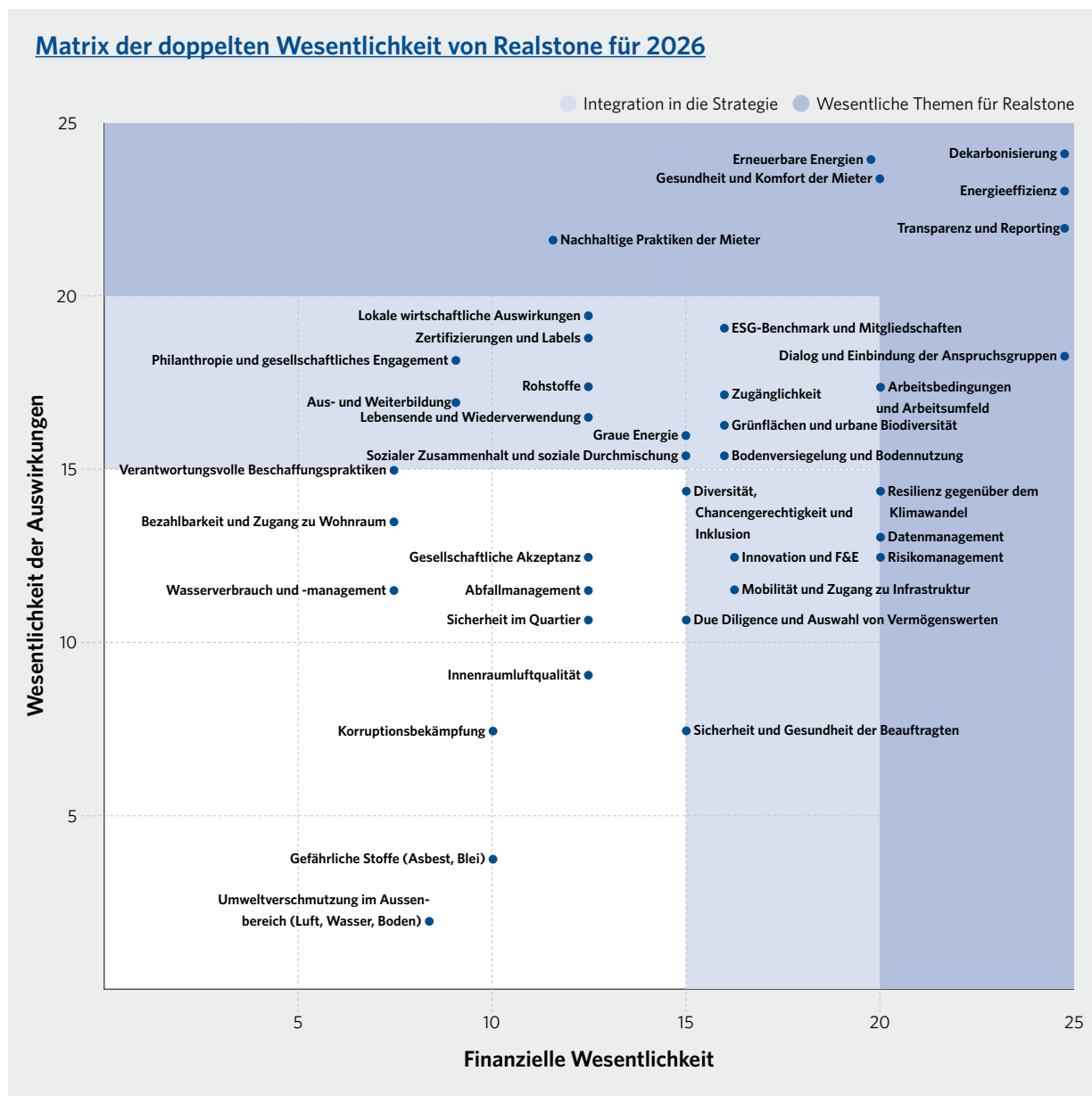
Im Juli 2025 führte Realstone erstmals eine Analyse der doppelten Wesentlichkeit durch, um die ESG-Themen zu priorisieren und die strategischen Entscheidungen entsprechend auszurichten. Die Analyse orientiert sich an den Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDG) der Vereinten Nationen sowie an den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) und ermöglicht es, die Anforderungen der europäischen CSRD-Richtlinie vorwegzunehmen. Die Analyse wird alle zwei Jahre überprüft, um Entwicklungen des regulatorischen Rahmens, bewährte Branchenpraktiken und die Erwartungen der Anspruchsgruppen von Realstone einzubeziehen.

Bei der doppelten Wesentlichkeit werden ESG-Themen aus zwei sich ergänzenden Perspektiven beurteilt. Die erste — die Wesentlichkeit der Auswirkungen — unter-

sucht die positiven und negativen Auswirkungen der Geschäftstätigkeit des Unternehmens auf Umwelt, Soziales und Governance aus der sogenannten «Inside-out»-Perspektive. Sie analysiert also, wie die Tätigkeiten und Entscheidungen des Unternehmens Umwelt und Gesellschaft beeinflussen.

Die zweite — die finanzielle Wesentlichkeit — beurteilt die Auswirkungen von ESG-Themen auf die finanzielle Performance und die Wertschöpfung des Unternehmens aus der sogenannten «Outside-in»-Perspektive. Damit lassen sich Risiken und Chancen identifizieren, die ökologische, soziale oder regulatorische Entwicklungen für Geschäftstätigkeit, Immobilienanlagen und Strategie des Unternehmens mit sich bringen können.

### Matrix der doppelten Wesentlichkeit von Realstone für 2026



**Ein Prozess in drei Schritten:**

- 1 Grundlagen schaffen:** Kartierung der Anspruchsgruppen und Einsetzung einer eigens dafür gebildeten Taskforce.
- 2 Wesentliche Themen identifizieren:** Kombiniertes Ansatz aus Top-down-Analyse (internationale Standards, Regulierungen) und Bottom-up-Analyse (interne Konsultation bei Realstone SA und externe Konsultation).
- 3 Wesentlichkeit beurteilen:** Bewertung jedes Themas nach Ausmass, Reichweite und Eintrittswahrscheinlichkeit seiner Auswirkungen sowie nach seinen Effekten auf die wirtschaftliche Performance des Unternehmens.

Die Ergebnisse dieser Analyse wurden von der Geschäftsleitung validiert und vom Verwaltungsrat genehmigt. Damit ist ihre wirksame Integration in die Unternehmensstrategie gewährleistet.

**Wichtigste Erkenntnisse und strategische Änderungen**

Die Analyse der doppelten Wesentlichkeit bestätigte die Relevanz der von Realstone bereits eingegangenen Verpflichtungen und zeigte zugleich punktuellen Anpassungsbedarf auf. Insbesondere führte sie zu einer thematischen Neustrukturierung mehrerer Themen, um die Handlungshebel des Unternehmens besser abzubilden.

In diesem Rahmen wurden Wasser- und Abfallmanagement dem Hebel «nachhaltige Praktiken der Mieter» zugeordnet. Diese Neupositionierung spiegelt den indirekten Charakter dieser Auswirkungen innerhalb unseres Geschäftsmodells wider. Sie unterstreicht, dass die Handlungsmöglichkeiten des Unternehmens vor allem auf der Einbindung, Begleitung und Sensibilisierung der Nutzer bestehen, um nachhaltigere Praktiken in den verwalteten Liegenschaften zu fördern.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Analyse neue strategische Hebel identifiziert. Biodiversität und Kreislaufwirtschaft wurden als Prioritäten festgelegt. Biodiversität greift den Verlust natürlicher Werte im Zusammenhang mit Immobilien auf, während die Kreislaufwirtschaft darauf abzielt, die graue Energie über den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften zu reduzieren.

Schliesslich konnte Realstone die Ziele des Unternehmens durch eine stärkere territoriale Verankerung wieder mit den von Bund, Kantonen und Gemeinden definierten Standards in Einklang bringen. Dieser Ansatz soll sicherstellen, dass das Vorgehen von Realstone im Schweizer regulatorischen und ökologischen Kontext relevant und kohärent bleibt.



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

# Operative Umsetzung

Über den strategischen Anspruch hinaus beruht der Erfolg des Nachhaltigkeitsansatzes von Realstone auf einer klaren Organisation der Verantwortlichkeiten und einem strukturierten Managementsystem. Dieser Abschnitt beschreibt, wie Nachhaltigkeit bereichsübergreifend in der Organisation verankert ist, vom Verwaltungsrat bis zu den operativen Teams. Ausserdem stellt er das Umweltmanagementsystem vor, das die Datenerhebung, die Leistungsüberwachung und die kontinuierliche Verbesserung der Praktiken steuert.

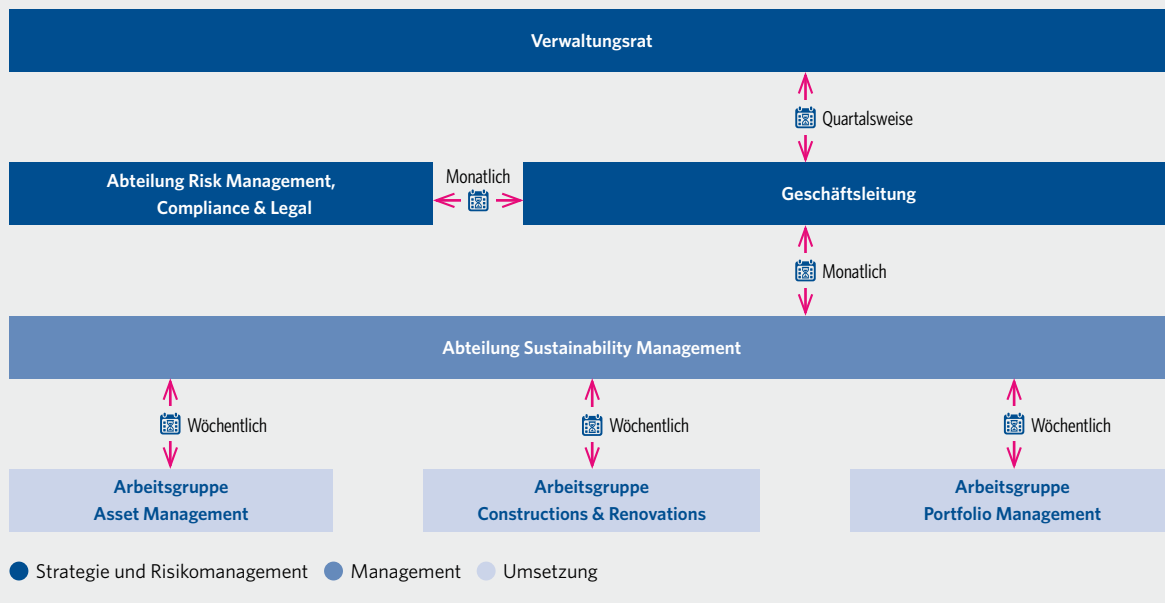
## Verantwortung innerhalb der Organisation

Die Abteilung Sustainability Management koordiniert die Umsetzung und Nachverfolgung der EESG-Strategie innerhalb von Realstone. Nachhaltigkeit ist keine isolierte Funktion, sondern bereichsübergreifend in alle operativen Prozesse des Unternehmens integriert. Dieser Ansatz soll die EESG-Grundsätze im Tagesgeschäft und in den Entscheidungsprozessen auf allen Ebenen der Organisation zu verankern.

Konkret werden alle Mitarbeitenden laufend für Nachhaltigkeitsthemen sensibilisiert und geschult, um interne Kompetenzen zu stärken und die Identifikation mit den EESG-Zielen zu fördern. Wirtschaftliche, ökologische, soziale und Governance-Kriterien fliessen zudem in strategische wie operative Entscheidungsprozesse ein, damit sie bei der Steuerung und Weiterentwicklung der Aktivitäten berücksichtigt werden.

Darüber hinaus berichtet Realstone den internen und externen Anspruchsgruppen regelmässig über Ergebnisse und Fortschritte. Schliesslich wird die EESG-Performance kontinuierlich bewertet, um Verbesserungspotenziale zu erkennen und die Unternehmenspraktiken entsprechend anzupassen.

## Bereichsübergreifende Integration der Nachhaltigkeit in der Organisation



## Umweltmanagementsystem

Realstone hat ein strukturiertes Umweltmanagementsystem entwickelt, das sämtliche Nachhaltigkeitsaktivitäten des Unternehmens bündelt und steuert. Obwohl sich das Unternehmen derzeit nicht für eine ISO-14001-Zertifizierung entschieden hat, orientiert sich das eingeführte System an den Grundsätzen und Methoden dieser internationalen Norm. Dieses Umweltmanagementsystem beruht auf vier grundlegenden Pfeilern, die nachstehend dargestellt sind:

### Planung und Ziele

Das System stützt sich zunächst auf die Planung und Festlegung von Zielen. Realstone definiert messbare Umweltziele, die mit ihrer EESG-Strategie und den geltenden regulatorischen Anforderungen im Einklang stehen. Diese Planung basiert auf einer Analyse der wesentlichen Umweltaspekte ihrer Tätigkeiten sowie auf einer Beurteilung der damit verbundenen Risiken.

### Operative Umsetzung

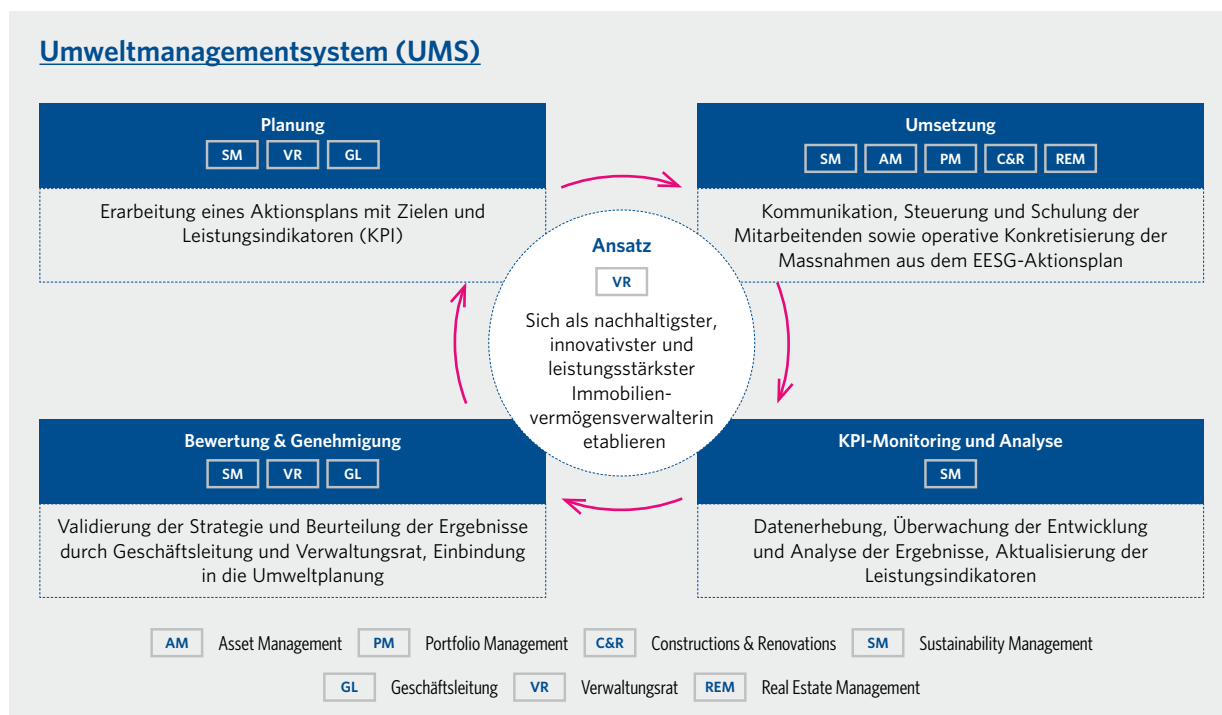
Die operative Umsetzung bildet den zweiten Pfeiler. Sie beruht auf standardisierten Prozessen und Verfahren, die über das gesamte verwaltete Portfolio hinweg kohärente Umweltpraktiken sicherstellen. Diese Verfahren decken insbesondere das Energiemanagement, die Reduktion von Treibhausgasemissionen sowie den Erhalt der Biodiversität ab.

### Überwachung und Messung

Der dritte Pfeiler betrifft die Überwachung und die Messung der Umweltperformance. Realstone erhebt systematisch Umweltdaten bei ihren Partnern. Eine Auswahl dieser Indikatoren wird anschliessend von externen Prüfern validiert. Die Umweltleistungsindikatoren (KPI) werden monatlich überwacht und der Geschäftsleitung in Form von Quartalsberichten vorgelegt.

### Kontinuierliche Verbesserung

Das gesamte System ist auf kontinuierliche Verbesserung ausgerichtet. Praktiken und Ziele werden regelmässig überprüft und anhand der erzielten Ergebnisse, der Entwicklung des regulatorischen Rahmens und der bewährten Branchenpraktiken angepasst. Zudem fliessen die Erkenntnisse aus der Analyse der doppelten Wesentlichkeit in diesen kontinuierlichen Verbesserungsprozess ein.



# 03

## Better Economy

Die wirtschaftliche Performance der von Realstone verwalteten Produkte beruht auf langfristigem Werterhalt und Wertschöpfung. In einem Anlageumfeld, das von zyklischen Märkten und zunehmenden Klimarisiken geprägt ist, verbindet Realstone mit ihrem Ansatz Resilienz und Performance. Denn die Risiken die können den Wert der Anlagen beeinflussen und energetische Anpassungen erforderlich machen.

Vor diesem Hintergrund sind Sanierung, Energieeffizienzsteigerungen und Klimaresilienz zentrale Hebel, um Risiken in Chancen umzuwandeln: durch zusätzliche vermietbare Flächen, höhere Rentabilität, tiefere Kosten und langfristige Wertabsicherung.

Dieser Ansatz beruht auf drei Hauptachsen: attraktive Renditen, Wertschöpfung und optimierte Bewirtschaftung.

# Attraktive Renditen

## Finanzielle Performance

2025 weisen die verwalteten Anlagegefässe — Solvalor 61 (S61), Realstone (RSF), Realstone Industrial Fund (RIF) und Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) — eine solide finanzielle Performance aus. Der Nettoertrag im Verhältnis zum Nettoinventarwert (% NAV) wird auf Basis der Abschlussperioden der einzelnen Anlagegefässe gemäss den für Schweizer Immobilienanlagegefässe geltenden Regeln berechnet und unabhängig geprüft.

### Performance der Anlagegefässe

Anlagegefässe	S61 (30.06.2025)	RSF (31.03.2025)	RIRS (31.12.2025)	RIF (31.12.2025)	Durchschnitt Realstone SA
Nettoertrag (in % des NAVs)	2.53 %	2.73 %	2.97 %	5.21 %	2.73 %
Ziel 2031	2.00 %	3.00 %	3.00 %	5.00 %	3.00 %

2025 bleibt die Kapitalrendite solide und entwickelt sich im Einklang mit den Zielen bis 2031. Die Fonds Solvalor 61 (S61) und Realstone Industrial Fund erzielten Rendite von 2.53 % beziehungsweise 5.21% und übertreffen damit ihre Ziele für 2031. Der Fonds Realstone RSF (2.73 %) und die Anlagegruppe RIRS (2.97%) nähern sich ihrem Ziel von 3 %. Sie liegen leicht darunter, bleiben aber trotz volatilem Marktumfeld sehr positiv.

Aggregiert erzielen die vier Anlagegefässe eine Performance von rund 2.73 % und bestätigen damit die Fortschritte in Richtung des Ziels von >3%. Diese Performance widerspiegelt eine aktive Portfoliobewirtschaftung, eine strenge Auswahl der Anlagen nach den definierten EESG-Kriterien sowie eine konsequente Kontrolle der Betriebskosten. Anlagedisziplin und langfristige Ausrichtung sind zentrale Erfolgsfaktoren für die Erreichung der Ziele bis 2031.

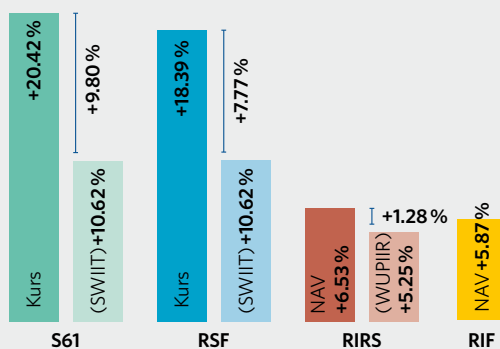
## Performance gegenüber Benchmark

Die Börsenperformance jedes kotierten Fonds wird nach der Methode der Wiederanlage der Dividende berechnet. Sie entspricht dem Verhältnis zwischen dem Schlusskurs des Geschäftsjahres N und jenem des Geschäftsjahres N-1, bereinigt um Ausschüttungen und allfällige Kapitalemissionen. Anschliessend wird sie mit dem Referenzindex SWIIT (Swiss Investment Index for Real Estate, Total Return) verglichen. Für die nicht kotierte Anlagegruppe RIRS erfolgt der Vergleich mit dem WUPIIR-Index (KGAST).

2025 übertrafen sämtliche verwalteten Anlagegefässe ihren Referenzindex. Solvalor 61 erzielt eine Performance von 20.42 % gegenüber 10.62 % für den SWIIT, was einer Outperformance von 980 Basispunkten (bp) entspricht. Realstone RSF weist seinerseits eine Performance von 18.39 % gegenüber 10.62 % für den SWIIT aus und lag damit 777 Basispunkte über dem Referenzindex. Die Anlagegruppe RIRS erreichte 6.53 % gegenüber 5.25 % für den KGAST, was einer Outperformance von 128 Basispunkten entspricht. Der nicht kotierte Realstone Industrial Fund verfügt über keinen vergleichbaren Referenzindex; seine Performance wird daher absolut beurteilt.

### Performance gegenüber Referenzindizes per 31.12.2025

Performance jedes Anlagegefässes im letzten Geschäftsjahr im Vergleich zur Ausschüttungsrendite seines Referenzindex: SXI Real Estate Broad TR (SWIIT) für Solvalor 61 und Realstone RSF sowie KGAST Immo Index Residential (WUPIIR) für die Anlagegruppe RIRS.



# Werterhalt und Wertschöpfung

**Werterhalt und Wertschöpfung beruhen auf dem Unterhalt und der Erneuerung des Bestands, auf Potenzialen für Neubauten und Nutzungsänderungen sowie der Stärkung seiner Klimaresilienz.**

## Unterhalt und Sanierung des Bestands

Angesichts steigender regulatorischer Anforderungen und ihrer möglichen Auswirkungen auf den Wert der Liegenschaften setzt Realstone seit mehreren Jahren ein Unterhalts- und Erneuerungsprogramm um, das den Wert und die Lebensdauer ihrer Anlagen sichern soll. Dieser Ansatz verfolgt ein doppeltes Ziel: die Qualität des Immobilienbestands zu erhalten und zugleich den ökologischen Herausforderungen Rechnung zu tragen.

Sanierungen sind ein zentraler Hebel der Wertschöpfung und werden durch Potenziale für Nutzungsänderungen und Neubauten ergänzt. Sie stärken die langfristige Attraktivität des Bestands, sichern die Rentabilität und ermöglichen es, Marktentwicklungen frühzeitig zu antizipieren.

## Die Entwicklung des Immobilienportfolios wird anhand von zwei zentralen Indikatoren überwacht:

- Das durchschnittliche wirtschaftliche Alter des Portfolios misst die technische und funktionale Alterung der Liegenschaften unabhängig von ihrem tatsächlichen Alter. Die Überwachung dieses Indikators trägt dazu bei, die Wettbewerbsfähigkeit am Vermietungsmarkt und die Attraktivität des Bestands sicherzustellen;
- die jährliche Erneuerungsquote zeigt die Intensität der durchgeführten Massnahmen sowie den Umfang der Reinvestitionen in den Immobilienbestand.

### Durchschnittliches wirtschaftliches Alter und jährliche Erneuerungsquote nach Anlagegefässe

Anlagegefässe	Durchschnittliches wirtschaftliches Alter		Jährliche Erneuerungsquote	
	2025	Ziel 2031	2025	Ziel 2031
S61	63	50	4.76 %	2.75 %
RSF	26	25	2.14 %	2.50 %
RIRS	53	50	0.00 %	2.50 %
RIF	29	N/A	0.00 %	N/A



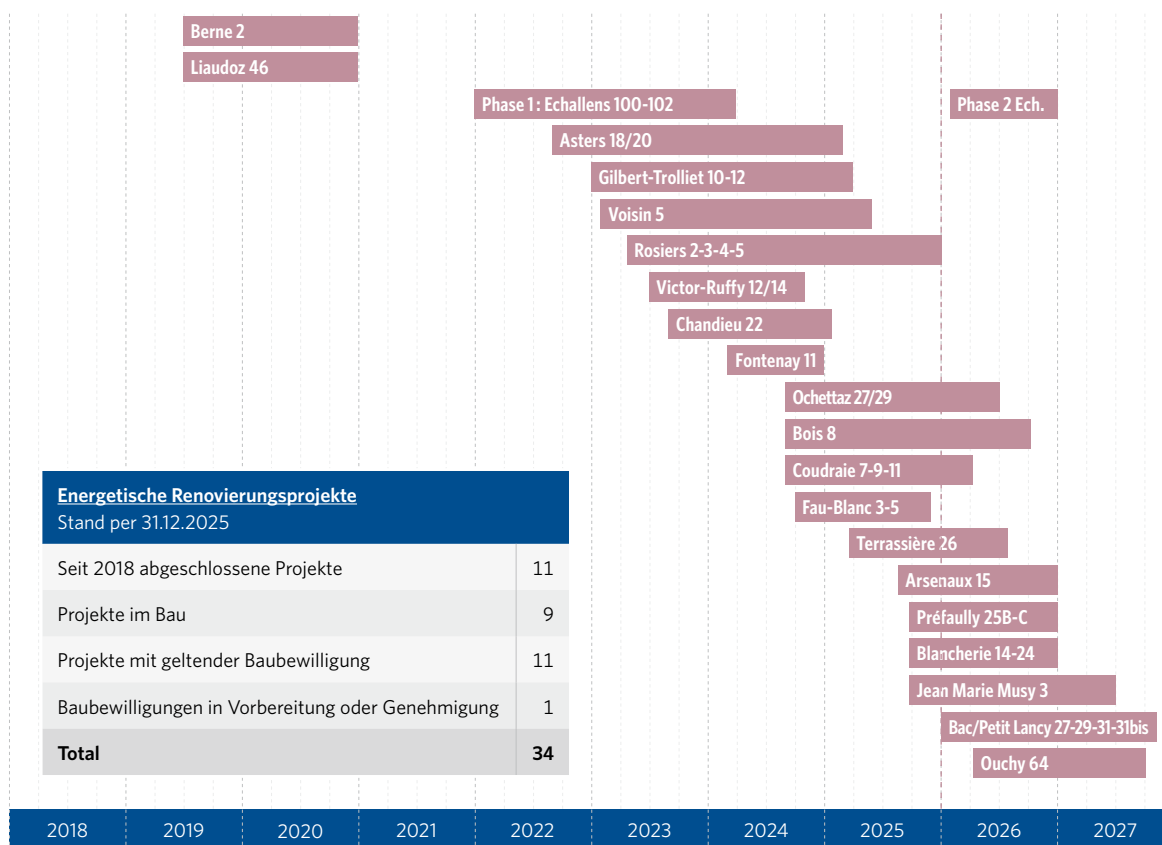
«Sanierung ist kein Kostenfaktor, sondern eine Investition. Wenn eine Liegenschaft energetisch erneuert wird, steigt ihr Wert: Wir schaffen zusätzliche Fläche, optimieren die Mieteinnahmen und senken die Betriebskosten. Doch es geht um weit mehr: Eine Sanierung verlängert die Lebensdauer der Liegenschaft. Das ist eine Verantwortung gegenüber unseren Anlegern, unseren Mietern und den kommenden Generationen. Hier kommen Nachhaltigkeit und wirtschaftliche Vernunft zusammen.»

*Julian Reymond, CEO, Realstone SA*

Seit 2021 werden Sanierungsprojekte in einen zehnjährigen Investitionsplan aufgenommen, der jährlich für jedes verwaltete Produkt aktualisiert wird. Diese Planung ermöglicht es, Investitionsflüsse vorausschauend zu steuern und die verschiedenen Projekte effizient zu koordinieren.

In den letzten zwei Jahren hat das Sanierungsprogramm spürbar an Dynamik gewonnen. Allein 2025 wurden sechs Projekte übergeben, mit Investitionen von CHF 44.2 Millionen und 14'715 m<sup>2</sup> saniertes Fläche. Parallel dazu setzt Realstone den Bau neuer Gebäude fort, die hohe Anforderungen an die Energieperformance erfüllen, insbesondere an der Route des Morillons 24 und 26 in Genf, deren Übergabe 2026 vorgesehen ist.

## Energetische Sanierungsprojekte



### Details zu den 2025 abgeschlossenen Sanierungen<sup>o</sup>



#### Rue des Asters 18-20, Genf

**Portfolio** Solvalor 61

**Baubeginn** September 2022 **Fertigstellung** Februar 2025

**Gesamtinvestition** CHF 13 Mio. (Sanierung + Aufstockung)



#### Chemin Gilbert-Trolliet 10-12, Genf

**Portfolio** Solvalor 61

**Baubeginn** Januar 2023 **Fertigstellung** März 2025

**Gesamtinvestition** CHF 4.8 Mio. (Sanierung + Aufstockung)



#### Rue des Voisins 5, Genf

**Portfolio** Solvalor 61

**Baubeginn** Februar 2023 **Fertigstellung** Juni 2025

**Gesamtinvestition** CHF 4.8 Mio. (Sanierung + Aufstockung)



#### Chemin de Chandieu 22, Lausanne

**Portfolio** Solvalor 61

**Baubeginn** August 2023 **Fertigstellung** Januar 2025

**Gesamtinvestition** CHF 4.4 Millionen (Sanierung + Aufstockung)



#### Chemin du Fau-Blanc 3-5, Pully

**Portfolio** Solvalor 61

**Baubeginn** Oktober 2024 **Fertigstellung** November 2025

**Gesamtinvestition** 3.7 Millionen CHF (Sanierung)

<sup>o</sup> Ergänzend dazu wurde die bereits im Nachhaltigkeitsbericht 2024 ausgewiesene Sanierung der Liegenschaft Chemin des Rosiers 2-3-4-5 in Lausanne 2025 abgeschlossen.

Diese sechs 2025 übergebenen Sanierungen haben die CO<sub>2</sub>-Intensität des Bestands reduziert und dank Aufstockungen und Umnutzungen zugleich die Wohnfläche erhöht. Diese Massnahmen verbessern das Mietpotenzial und senken die Betriebskosten.

Die Projektpipeline wird dazu beitragen, das wirtschaftliche Alter des Bestands weiter zu senken und damit die bis 2031 festgelegten Ziele zu erreichen.

### Klimaresilienz

Realstone integriert Klimaresilienz in ihre Sanierungsprojekte, um den Wert ihrer Anlagen angesichts zunehmender Klimarisiken zu erhalten, etwa intensiverer Hitzewellen, häufigerer Starkniederschläge und stärker ausgeprägter städtischer Wärmeinseln. Diese Phänomene verursachen sowohl direkte Betriebskosten, etwa für Klimatisierung, Entwässerung, Reparaturen, als auch Risiken einer Wertminderung der Anlagen.

2025 führte Realstone für das gesamte verwaltete Portfolio eine systematische Analyse der physischen Klimarisiken durch (zur vollständigen Methodik siehe Kapitel 6 «Better Governance — Risikomanagement», Seite 45). Mit dieser Analyse lassen sich Anlagen identifizieren, die Klimarisiken ausgesetzt sind, und die Risiken bis 2030, 2050 und 2100 nach verschiedenen Emissionsszenarien quantifizieren.

Seit 2025 integriert Realstone zudem systematisch Massnahmen zur Stärkung der Klimaresilienz in ihre Sanierungsprojekte.

### Anpassung an Hitzewellen

Angesichts der Risiken sommerlicher Hitzewellen setzt Realstone in ihren Sanierungsprojekten vorrangig auf

passive Lösungen, die den Bedarf an aktiver Klimatisierung begrenzen. Diese Strategien beruhen insbesondere auf Dämmstoffen mit hoher Wärmespeicherfähigkeit im Sommer, die eine thermische Phasenverschiebung ermöglichen und den Wärmeeintrag begrenzen. Hinzu kommen Systemen zur intensiven nächtlichen Lüftung, mit denen die tagsüber gespeicherte Wärme abgeführt werden kann. Sie umfassen zudem aussen liegende Sonnenschutzvorrichtungen — etwa Storen, Fensterläden oder Begrünung — sowie helle Dach- und Fassadenbeläge, um die Aufnahme von Sonnenstrahlung zu begrenzen.

### Anpassung an Starkniederschläge

Risiken im Zusammenhang mit Starkniederschlägen werden durch gezielte Massnahmen im Regenwassermanagement angegangen. Dazu gehören die Entsiegelung von Flächen (siehe Kapitel 4 «Better Environment — Biodiversität»), die die lokale Versickerung fördert, sowie eine angepasste Dimensionierung von Entwässerungs- und Drainagesystemen. Weitere Massnahmen sind temporäre Rückhaltebecken auf Parzellenebene und begrünte Dächer, die den Oberflächenabfluss verlangsamen.

Die Integration dieser Massnahmen in jüngere Projekte hat die Anfälligkeit gegenüber Starkregenereignissen reduziert. Dies zeigten die Umgestaltungen am Chemin Gilbert-Trolliet 10-12 in Genf sowie am Chemin du Fau-Blanc 3-5 in Pully (VD) zeigen (siehe Kapitel «Biodiversität»).

Ziel ist es, bis 2031 bei 100% der als stark gefährdet identifizierten Anlagen Anpassungsmassnahmen umzusetzen, um die Resilienz des Portfolios zu stärken und seinen Wert angesichts veränderter klimatischer Bedingungen zu erhalten.



Living Lab Schönberg O'frais, HEIA-FR, Institut TRANSFORM, im Rahmen des Forschungsprojekts SWICE-WP5

# Dynamische Bewirtschaftung

**2025 setzte Realstone die Optimierung ihres Portfolios mit zwei sich ergänzenden Massnahmen fort: der Automatisierung der Hauptzähler und der Einführung von Energieoptimierungsverträgen.**

## Betriebsoptimierung

### Automatisierung der Hauptzähler

2025 investierte Realstone im Rahmen einer Partnerschaft mit Technis, einem Spezialisten für das Energiemanagement von Liegenschaften, in die Automatisierung der Hauptzähler. Diese Fernmessinfrastruktur ermöglicht die automatische Erfassung von Verbrauchsdaten für mehrere Medien — Strom, Wärme, Wasser — in Echtzeit über das gesamte Portfolio hinweg.

Neben den Effizienzgewinnen im operativen Betrieb bietet diese Digitalisierung drei strategische Vorteile. Erstens ermöglicht sie die frühzeitige Erkennung von Anomalien, indem ungewöhnlicher Mehrverbrauch, Lecks oder technische Störungen rasch identifiziert werden. Zweitens erleichtert sie die Umsetzung gezielter Korrekturmassnahmen, die schnell Wirkung zeigen, und trägt dazu bei, Energieverluste und Mehrkosten zu begrenzen.

Drittens ist sie ein wesentlicher Hebel für die Steuerung der ESG-Ziele, da sie auf zuverlässigen und aktuellen Daten beruht und ein Echtzeit-Monitoring des Dekarbonisierungspfads ermöglicht.

Die Zentralisierung dieser Daten kommt dem gesamten Ökosystem zugute: Sie verbessert die Performance-Steuerung für Eigentümer, fördert eine proaktive Bewirtschaftung durch die Verwaltungen, unterstützt die Energiedienstleister bei der Zielüberwachung, erleichtert Heizungsfachleuten die vorausschauende Wartung und ermöglicht Gebäudetechnikern eine gezielte Optimierung der Anlagen. Qualität, Aktualität und Objektivität der Daten fördern eine effizientere und besser koordinierte Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure.

Per Ende 2025 hatte Technis seine Lösung in 19 Pilotliegenschaften eingeführt, sieben davon waren vollständig in Betrieb und zwölf waren teilweise ausgerüstet. Die Einführung wird im gesamten Bestand fortgesetzt, mit dem Ziel, 2026 50 % der verwalteten Objekte zu automatisieren und die Portfolioabdeckung 2027 abzuschliessen.



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

### Energieoptimierungsverträge

Über das genaue Monitoring der Verbrauchswerte hinaus setzt Realstone seit 2021 Energieoptimierungsverträge (EOV) ein, um den Wärmeverbrauch der Gebäude zu begrenzen und damit ihren CO<sub>2</sub>-Fussabdruck zu reduzieren. 2025 führte die Feinregulierung der Wärmeerzeugungssysteme in diesem Rahmen zu Energieeinsparungen von 13.6%. Auch die finanziellen Einsparungen bei den Nebenkosten der Mieter sind erheblich und schaffen für sie einen konkreten Mehrwert.

Der 2021 eingeleitete Ansatz macht sich bezahlt: Mittlerweile sind 46.65% der Energiebezugsfläche durch einen EOV abgedeckt. Bis heute wurden 119 Optimierungsverträge mit verschiedenen auf diese Dienstleistung spezialisierten Anbietern abgeschlossen.

### Vermietungsperformance

Neben diesen technologischen Innovationen bewirtschaftet Realstone den verwalteten Immobilienbestand aktiv, um ertragswirksame Leerstände möglichst gering zu halten. Die Leerstandsquote ist ein zentraler Indikator für die operative Performance und die Attraktivität des Bestands. Eine dynamische Bewirtschaftung begrenzt nicht nur Mietzinsausfälle, sondern trägt auch zum Werterhalt der Liegenschaften bei.

2025 lag die durchschnittliche Leerstandsquote im Wohnbereich über den gesamten verwalteten Immobilienbestand hinweg bei 1.82%. Diese Performance ist das Ergebnis eines proaktiven Ansatzes, der mehrere sich ergänzende Hebel miteinander verbindet. Leerstehende Wohnungen werden dank einer konsequenten

Machbarkeitsprüfung (Frist < 10 Tage) und gezielter Auffrischungsarbeiten rasch neu am Markt positioniert. Parallel dazu wird ein aktives Marketing umgesetzt: breite Publikation der Inserate über sämtliche Kanäle, besonderes Augenmerk auf hochwertige Objektfotos sowie systematisch vereinfachte und durch die Verwaltung sichergestellte Besichtigungen. Gestützt wird dieser Ansatz durch ein detailliertes monatliches Monitoring der leerstehenden Objekte, einschliesslich Anzahl Besichtigungen, Rückmeldungen von Interessenten sowie Wiedervermietungsvorschlägen. Der laufende Austausch mit den Immobilienverwaltungen und die quartalsweise Prüfung der Leerstandssituationen ermöglichen es Realstone, drohende Leerstände frühzeitig zu erkennen.

Diese dynamische Bewirtschaftung verkürzt die durchschnittliche Leerstandsdauer und optimiert die Mieteinnahmen. Vor diesem Hintergrund setzt sich Realstone das Ziel, die strukturelle Leerstandsquote bis 2031 im Wohnbereich unter 1.5% und im Gewerbebereich unter 5% zu halten.

Die Performance-Aussichten für die kommenden Geschäftsjahre bleiben solide. Sie werden durch die Qualität des Portfolios, eine Sanierungspipeline und die laufende Optimierung der Bewirtschaftung gestützt. Vor diesem Hintergrund trägt die langfristige Wertschöpfungsstrategie dazu bei, attraktive Renditen zu sichern und die Resilienz der Liegenschaften gegenüber Entwicklungen des Schweizer Immobilienmarkts zu stärken. Sie verbindet eine bessere Energieperformance mit einer höheren Attraktivität am Vermietungsmarkt.

### Jährliche Leerstandsquote nach Portfolio

Anlagegefässe	Leerstand-squote Wohnen	Leerstandsquote Gewerbe und Industrie	Gesamtleerstandsquote (einschliesslich sonstiger Flächen)	Gesamtziel 2031
S61	0.61%	2.24%	1.17%	<1.5%
RSF	3.07%	14.57%	6.04%	<3%
RIRS	1.63%	0.86%	1.36%	<1.5%
RIF	N/A	4.28%	8.71%	5%
Aktueller Durchschnittswert des Bestands	1.82%	11.28%	—	—
Gesamtziel 2031	1.5%	5%	—	—

# 04

## Better Environment

Die ökologische Verantwortung bildet einen zentralen Pfeiler der EESG-Strategie von Realstone. Dieses Kapitel stellt die konkreten Massnahmen und messbaren Ergebnisse in drei vorrangigen Bereichen vor, die im Rahmen der Analyse der doppelten Wesentlichkeit identifiziert wurden: Dekarbonisierung des verwalteten Immobilienbestands, Erhalt der Biodiversität und Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft. Für jedes dieser Themen werden die Handlungshebel erläutert, mit denen die bis 2031 gesetzten Ziele erreicht werden sollen.

## Dekarbonisierungspfad

Realstone verankert Klimaaspekte in allen Investitions- und Bewirtschaftungsentscheidungen und verfolgt das Ziel, bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden gemäss REIDA-Standard gemessen, der in der Schweiz als Referenz für die Veröffentlichung von Kennzahlen gilt. Der Pfad ist auf den ISO-Net Zero-Standard ausgerichtet, die eine Reduktion der Emissionen um mindestens 50 % pro Jahrzehnt als Voraussetzung für die Erreichung der Ziele des Pariser Abkommens vorsieht.

Um eine solide und vergleichbare Referenzbasis zu schaffen, hat Realstone 2025 die Emissionen seit 2020 rückwirkend nach der REIDA-Methodik neu berechnet. Die nachstehende Grafik zeigt die seit dem Start des Dekarbonisierungspfads bereits erzielten Fortschritte. Für den konsolidierten Immobilienbestand besteht das Ziel darin, bis 2031 eine durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Intensität von 10,38 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> zu erreichen, was einer Reduzierung um 50 % gegenüber den im Jahr 2020 gemessenen Werten auf der gesamten Energiebezugsfläche der verwalteten Objekte entspricht.

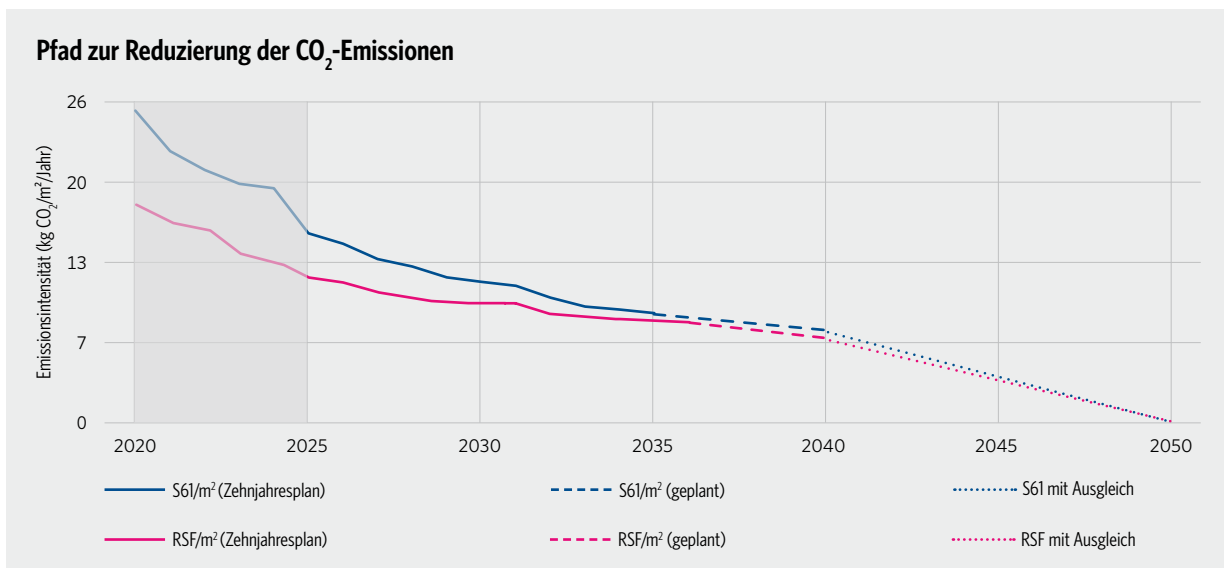
Die Aufschlüsselung dieses Ziels nach Anlagegefässe ist auf Seite 26 dargestellt. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts verfügen zwei der vier von Realstone verwalteten Anlagegefässe über formell in ihrem Fondsvertrag verankerte Ziele zur CO<sub>2</sub>-Intensität sowie über die Verpflichtung, gemäss dem AMAS-Ansatz «Klimaverträglichkeit» bis 2050 Netto-Null zu erreichen<sup>9</sup>. Für diese Fonds wurden Zielwerte von 12 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr für den Fonds Solvalor 61 und 10 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr für den Fonds Realstone RSF festgelegt.

Die Ausweitung dieser vertraglichen Verankerung auf die beiden anderen verwalteten Anlagegefässe wird derzeit geprüft. Der Dekarbonisierungspfad stützt sich auf Zehnjahrespläne, die die zur Erreichung der gesetzten Ziele erforderlichen Investitionen festlegen. Diese Pläne werden jährlich überprüft, um Neubauten und Akquisitionen, Sanierungsprogramme sowie die Entwicklung der Standards und der verfügbaren Daten zu berücksichtigen.

## Energiebilanz 2025

Realstone überwacht seit mehreren Jahren die Energieflüsse und den Energieverbrauch sämtlicher verwalteter Liegenschaften. Die Details zur Energieperformance der Liegenschaften sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt. Gemäss REIDA-Standard sind vom Reportingumfang Liegenschaften ausgeschlossen, die im Laufe des Geschäftsjahres erworben wurden und für die unvollständige Daten vorliegen, sowie Single-Tenant-Liegenschaften, deren Verbrauchsdaten dem privaten Bereich zuzuordnen sind.

2025 lag die Energieintensität des Portfolios bei 110,73 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr, was gegenüber 2024 (112,06 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr) einem Rückgang um 1,19 % entspricht. Bei sechs Liegenschaften wurde die Gebäudehülle saniert, elf Heizungsanlagen wurden ersetzt und der gesamte verwaltete Immobilienbestand wurde optimiert. Diese Massnahmen trugen wesentlich zu dieser Verbesserung bei (siehe Kapitel «Werterhalt und Wertschöpfung»). In den gemeinschaftlich genutzten Bereichen haben die systematische Umstellung auf LED-Beleuchtung und die Installation hocheffizienter Geräte (Klasse A) den Verbrauch zusätzlich gesenkt. Schliesslich wurden 2025 vor Ort 4603 MWh erneuerbare Energie erzeugt, insbesondere durch Photovoltaik und Geothermie (siehe nachstehendes Kapitel).



<sup>9</sup> *Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug (Version 2.2)*, Asset Management Association Switzerland, 18. September 2025, Seite 13.

## Umweltkennzahlen gemäss REIDA-Standard<sup>o</sup>

### Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad gibt an, für welchen Anteil der EBF des Bestands Energieverbrauchsdaten vorliegen. Verschiedene Prozesse wurden eingeführt, um fehlende Daten zu beschaffen, langfristig einen Abdeckungsgrad von 100% zu erreichen und die Datenqualität zu stärken.

	S61	RSF	RIRS	RIF
<b>Abdeckungsgrad</b> (% der EBF des Bestands mit Energieverbrauchsdaten)				
<b>Energiebezugsfläche (gesamte-EBF)</b>	329'042 m <sup>2</sup>	409'320 m <sup>2</sup>	74'423.12 m <sup>2</sup>	26'188.86 m <sup>2</sup>
<b>Massgebende Energiebezugsfläche (SRE)</b>	317'960 m <sup>2</sup>	349'181 m <sup>2</sup>	74'423.12 m <sup>2</sup>	25'660.22 m <sup>2</sup>

### Energieintensität

Die Energieintensität entspricht dem jährlichen Energieverbrauch aus Heizung und Allgmeinstrom der Liegenschaften im Portfolio, für die Daten verfügbar sind.

	S61	RSF	RIRS	RIF
<b>Verbrauch</b> kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	111.50	105.17	131.12	117.76
<b>Jährliche Entwicklung</b>	-7%	-4%	-7%	+4%

### CO<sub>2</sub>-Intensität

Die CO<sub>2</sub>-Intensität gibt die auf die EBF bezogenen CO<sub>2</sub>-Emissionen an. Der berücksichtigte Umfang umfasst direkte Emissionen (Scope 1) und indirekte Emissionen (Scope 2).

	S61	RSF	RIRS	RIF	Total
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen</b> kg/m <sup>2</sup> /Jahr	15.59	11.47	21.95	15.65	<b>14.33</b>
<b>Jährliche Entwicklung</b>	-19%	-11%	-4%	-3%	<b>-11%</b>

### Energiemix

Der Energiemix zeigt den Anteil der einzelnen Wärmequellen im Portfolio (gemessen am Verbrauch).

Anlagegefässe	Anteil erneuerbare/fossile Energie	Energiemix	Aufteilung nach Scope
S61	30% / 67%		1216 T.   3742 Tonnen
RSF	42% / 53%		1383 Tonnen   2621 Tonnen
RIRS	17% / 81%		214 T.   1420 Tonnen
RIF	33% / 62%		21 T.   380 Tonnen

■ Andere<sup>o</sup>
■ Fernwärme (FW)
 ■ Heizöl
 ■ Gas
 ■ Scope 2 (WP, FW, Allgmeinstrom)

<sup>o</sup> Diese Daten wurden einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit durch PricewaterhouseCoopers SA unterzogen.  
<sup>o</sup> Die Details zum Energiemix, insbesondere zur Kategorie «Andere», sind im Anhang dargestellt.

2025 setzte sich der Energiemix des verwalteten Immobilienbestands zu 33.83% aus erneuerbaren Energien zusammen. Realstone verfolgt das Ziel, bis 2031 einen Anteil von 70% erneuerbarer Energie am Energieverbrauch zu erreichen. Dazu müssen die fossilen Anlagen — insbesondere Heizöl und Gas — im Einklang mit den Zehnjahresplänen der einzelnen Anlagegefässe konsequent durch dekarbonisierte Lösungen zu ersetzen.

## Produktion erneuerbarer Energien

### Photovoltaikproduktion

Der Ausbau von Photovoltaikmodulen (PV) auf den Dächern der Liegenschaften im verwalteten Bestand wurde vorangetrieben, um die Produktion erneuerbarer Energie zu stärken. Im Berichtszeitraum wurden 27 neue Anlagen mit einer Gesamtleistung von 1279 kWp in Betrieb genommen. Dieser Ausbau steht im Einklang mit dem Gesamtziel von 10 MW installierter Leistung bis 2031 über alle Anlagegefässe hinweg, das im Rahmen der strategischen Überprüfung bestätigt wurde.

Um die Nutzung dieses Solarstroms zu maximieren, wurde das Modell des Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) umgesetzt. Dieses Modell ermöglicht es den Mietern der ausgerüsteten Liegenschaften, diesen Strom direkt zu einem tieferen Tarif als im öffentlichen Netz zu beziehen. Gleichzeitig kann Realstone die effektive Stromproduktion sämtlicher auf den Dächern der verwalteten Liegenschaften installierten Photovoltaikmodule quantifizieren. 2025 erreichte die Produktion 4587 MWh. Davon wurden 65.3% von den Mietern verbraucht, während der Überschuss ins Netz eingespeist wurde.

Die Installation von Solarmodulen und das ZEV-Modell ergänzen sich somit: Sie senken die Kosten für die Nut-

zer und reduzieren den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck der Mieter von Realstone sowie des Stromnetzes insgesamt.

### Solarthermische Produktion

Per Ende 2025 waren fünf verwaltete Liegenschaften mit Solarmodulen zur Warmwasserproduktion ausgestattet. Die betroffenen Liegenschaften befinden sich am Chemin de l'Ochettaz 33 in Saint-Sulpice (VD), am Chemin du Petit-Montfleury 14, 16, 18, 20, 22 in Versoix (GE), an der Rue du Liseron 1A-1F in Lausanne, an der Route de Saint-Cergue 4B in Nyon (VD) sowie am Chemin du Vieux-Bureau 104-106 in Meyrin (GE). Bis heute wird die von diesen Anlagen erzeugte Energie jedoch noch nicht erfasst.

### Geothermische Produktion

Seit 2021 arbeitet Realstone mit Enerdrape zusammen, einem Spin-off der EPFL, das Pionierarbeit bei der Entwicklung geothermischer Paneele leistet. Diese können unterirdische Infrastrukturen — etwa Parkhäuser und Tiefgaragen — in Quellen erneuerbarer Energie für die Heizung und Kühlung von Gebäuden verwandeln. Anders als herkömmliche geothermische Lösungen können die von diesem Unternehmen entwickelten modularen Paneele in bestehenden Liegenschaften installiert werden. Dadurch eignen sie sich besonders für dichte städtische Umgebungen mit begrenztem Platzangebot.

2025 erzeugten die 83 im Portfolio installierten Paneele 15'919 kWh erneuerbare Wärmeenergie. Realstone prüft aktiv neue Installationsmöglichkeiten, um diese Technologie auf weitere Liegenschaften ihres Bestands auszuweiten, und so das Engagement für die Reduktion fossiler Energieträger und die Beschleunigung der Energiewende weiterzuführen.



Enerdrape-Installation an der Avenue de Sevelin 13, Lausanne

**Als Immobilienverwalterin mit Verantwortung für mehr als 260 Liegenschaften in der Schweiz und 798'310 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erkennt Realstone ihren direkten und indirekten Einfluss auf die lokale Biodiversität sowie auf die Ökosystemleistungen, die für ihre Tätigkeit und das Wohlbefinden ihrer Mieter wesentlich sind, an. Um diese Auswirkungen besser zu verstehen und zu steuern, analysierte Realstone 2025 die Wechselwirkungen zwischen ihren Aktivitäten und der Biodiversität. Diese Analyse stützte sich auf die neue Norm ISO 17298:2025 « Biodiversität — Berücksichtigung der Biodiversität in Strategie und Betrieb von Organisationen » (siehe Deep Dive auf Seite 32).**

Diese Analyse identifizierte drei wesentliche Auswirkungen im Zusammenhang mit der Immobilienbewirtschaftung. Diese wurden nach ihrer ökologischen Tragweite, ihrer Häufigkeit, ihrer potenziellen Irreversibilität sowie dem lokalen Kontext der betroffenen Ökosysteme bewertet. Die wichtigsten identifizierten Themen betreffen die Bodenversiegelung durch undurchlässige Flächen, die Beschaffung von Materialien aus nicht erneuerbaren Ressourcen sowie die Bewirtschaftung der Grünflächen durch Gestaltungs- und Unterhaltungspraktiken.

Vor diesem Hintergrund wurde ein pragmatischer Ansatz gewählt, um ökologische Ambition und operative Machbarkeit miteinander zu verbinden. Die gewählte Strategie

umfasst zwei Handlungsachsen. Die erste zielt auf Massnahmen mit hoher ökologischer Wirkung ab, vorrangig in den Bereichen Bodenversiegelung und Materialbeschaffung. Die Umsetzung erfolgt schrittweise und berücksichtigt technische und finanzielle Rahmenbedingungen. Die zweite Handlungsachse umfasst Massnahmen mit mittlerer Wirkung, aber hoher Umsetzbarkeit, insbesondere bei der Bewirtschaftung der Grünflächen. So lassen sich rasch messbare Ergebnisse erzielen und die Kosten zugleich im Griff behalten.

Diese Strategie setzt somit auf wirkungsstarke « Quick Wins » mit hohem Potenzial im Bereich der Grünflächen, während gleichzeitig langfristige strukturelle Veränderungen vorbereitet werden, etwa die Entsiegelung von Flächen und die Entwicklung stärker kreislauforientierter Praktiken in der Materialnutzung. Dieser ausgewogene Ansatz leistet einen konkreten Beitrag zum Erhalt der Biodiversität im städtischen Raum der Schweiz und stärkt zugleich die Resilienz und Attraktivität des verwalteten Immobilienbestands.

## Grünflächen

Die Bewirtschaftung der Grünflächen hat zwar eine moderate Umweltwirkung, bietet kurzfristig jedoch erhebliches Verbesserungspotenzial. Massnahmen wie die naturnahe Gestaltung von Flächen — etwa durch Blumenrasen, die Einführung einheimischer Flora, die Begrü-



Aussenanlagen - Chemin Gilbert-Trolliet 10-12, Genf

nung von Dächern oder das Anbringen von Unterschlüpfen für die Fauna — können den ökologischen Wert eines Grundstücks auch im städtischen Raum deutlich erhöhen.

Seit 2024 ist Realstone mit rund zehn Parzellen der Chartre des Jardins beigetreten und verpflichtet sich damit, diese Flächen so zu unterhalten und zu gestalten, dass Wildtiere und Biodiversität insgesamt gefördert werden. In diesem Rahmen wurden mehrere Nistkästen und Unterschlüpfen für die Mikrofauna installiert.

2025 setzte Realstone diese Anstrengungen fort und identifizierte anhand einer Mehrkriterienanalyse die Parzellen mit dem höchsten Biodiversitätspotenzial. Berücksichtigt wurden insbesondere die Nähe zu Schutzgebieten, die Anbindung an ökologische Korridore und die Biotopflächenfaktoren (BFF). Auf Basis dieser Analyse lassen sich die operativen Massnahmen priorisieren, um das ökologische Potenzial des verwalteten Immobilienbestands durch gezielte Eingriffe bestmöglich auszu-schöpfen. Die gewählten operativen Massnahmen werden im nächsten Bericht vorgestellt.



Garten vor dem Grünaudit - Avenue Fantaisie 6, Lausanne

«Die Stadt Lausanne begrüsst das Engagement privater Partner wie Realstone, die sich in ihrem Immobilienbestand für Biodiversität und Klima einsetzen. Das Grünaudit verankert dieses Engagement langfristig, indem es Empfehlungen für die Gestaltung und den Unterhalt der Aussenräume von Liegenschaften liefert und die Eigentümerschaft bei deren Umsetzung begleitet.»

**Natacha Litzistorf, Stadträtin  
und Direktorin für Wohnen,  
Umwelt und Architektur,  
Stadt Lausanne)**

Darüber hinaus hat sich Realstone verpflichtet, den Biodiversitätsplan der Stadt Lausanne zu unterstützen. Dazu wurde 2025 eine Vereinbarung unterzeichnet, um auf zwei Pilotparzellen ein Grünaudit durchzuführen: Avenue Fantaisie 6 und Chemin Platanes 1-15. Das Grünaudit ist Teil eines Programms der Stadt Lausanne und der Generaldirektion Umwelt des Kantons Waadt. Es umfasst eine Gartendiagnose mit Empfehlungen, damit der Garten langfristig eine hohe Qualität in Bezug auf Biodiversität und Lebensumfeld erreicht und erhält und zugleich zur Verringerung von Wärmeinseln beiträgt. Langfristig müssen mindestens 30 % der Gartenfläche so gestaltet und bewirtschaftet werden, dass sie einen hohen ökologischen Wert aufweist.

### Bodenversiegelung

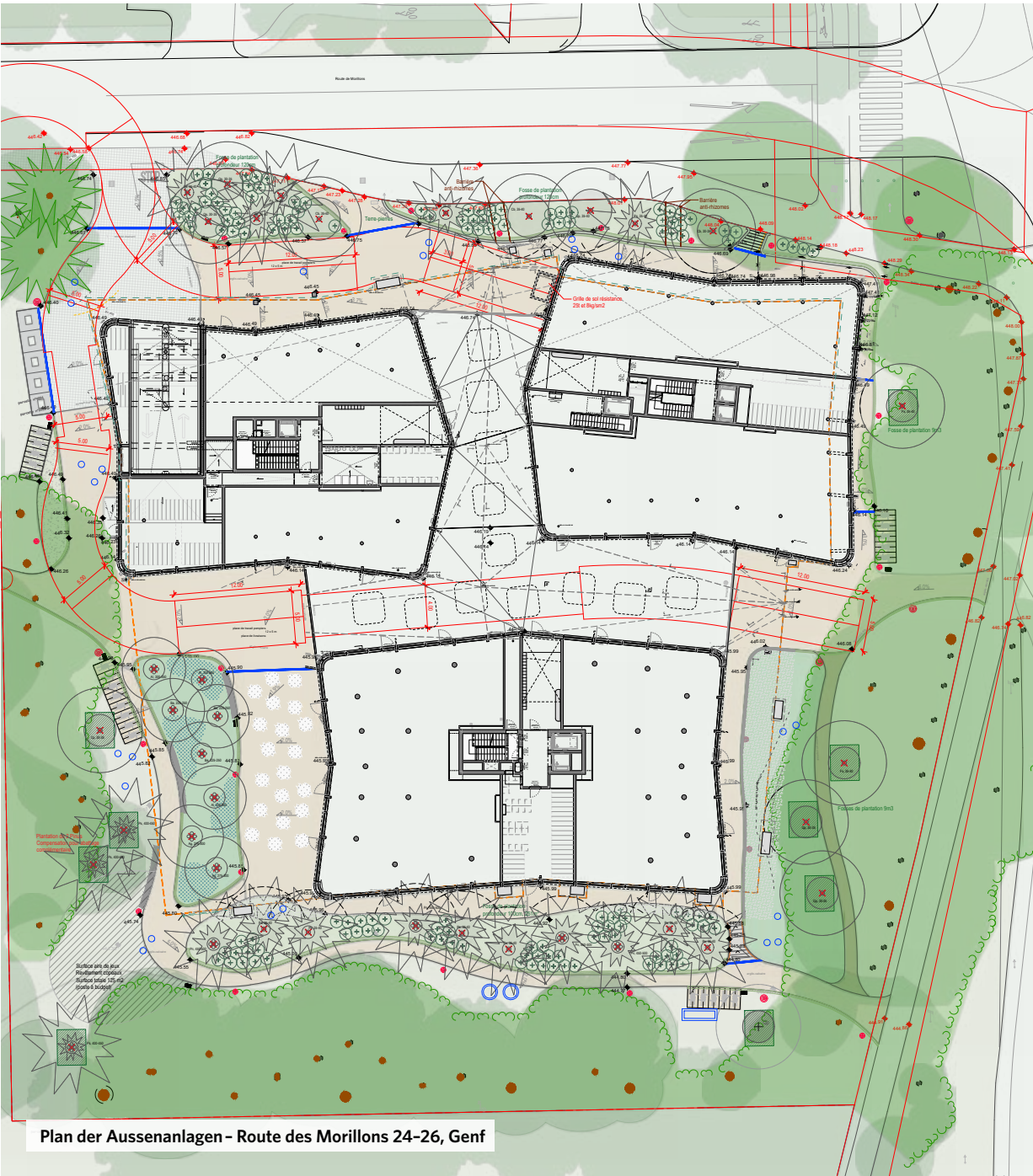
Die Bodenversiegelung ist das kritischste Biodiversitätsthema. Die dauerhafte Versiegelung von Flächen, insbesondere durch Parkplätze, Höfe und Zufahrten, beeinträchtigt grundlegende ökologische Funktionen wie Wasserversickerung, Lebensräume für Biodiversität und Nährstoffkreisläufe nachhaltig. In einem bereits stark fragmentierten städtischen Umfeld der Schweiz erhöht diese Wirkung den Druck auf die letzten naturnahen Flächen in der Stadt zusätzlich.

2025 bestand das Ziel darin, den Versiegelungsgrad sämtlicher verwalteter Parzellen zu berechnen. Der Durchschnitt liegt bei 65 %. Die Liegenschaften in urbanen Gebieten weisen erwartungsgemäss meist einen höheren Versiegelungsgrad auf.

Um Themen rund um die Versiegelung systematisch zu berücksichtigen, wurden in allen Bau- und Sanierungsprojekten Vertragsklauseln zur Erhaltung durchlässiger Flächen integriert. Darüber hinaus wird jedes Projekt mit der Abteilung Sustainability Management besprochen, um bedarfsgerechte Lösungen zu identifizieren.

Wo eine Begrünung aus gestalterischen Gründen nicht möglich ist, insbesondere in Zugangs- oder Verkehrsbereichen, werden durchlässige oder teildurchlässige Beläge bevorzugt, um die Wasserversickerung zu maximieren. Weitere Lösungen wie Retentionsvorrichtungen werden für jedes Projekt fallweise geprüft.

Ergänzend werden Parkplatzflächen entsiegelt, wenn dies technisch machbar und wirtschaftlich sinnvoll ist, insbesondere bei Belägen in schlechtem Zustand. In mehreren 2025 abgeschlossenen Sanierungsprojekten wurden entsprechend Entsiegelungsmassnahmen integriert. In Genf wurden beispielsweise am Chemin Gilbert-Trollet 10-12 140 m<sup>2</sup> Asphalt durch Sickersteine und Kies ersetzt, während an der Rue des Asters 18-20 30 m<sup>2</sup> Asphalt durch Rasenstreifen ersetzt wurden.



**Plan der Aussenanlagen - Route des Morillons 24-26, Genéve**

Mehrere laufende Massnahmen enthalten Elemente zur Erhöhung der Durchlässigkeit der Parzellen und zur Verbesserung der Wasserversickerung. In Chavannes-pres-Renens (VD) werden durch die Sanierung der Liegenschaften an der Rue de la Blancherie 14-24 und der Avenue Prefaully 25b-c 375 m<sup>2</sup> beziehungsweise 500 m<sup>2</sup> in durchlässige Flächen umgewandelt. An der Route du Bois 8 in Ecublens (VD) werden 977 m<sup>2</sup> und an der Rue du Jura 4 in Crissier (VD) 400 m<sup>2</sup> entsiegelt. Schliesslich sehen die Aussenanlagen der Route des Morillons 24-26 in Genéve 1600 m<sup>2</sup> teildurchlässige und 800 m<sup>2</sup> vollständig durchlässige Flächen vor. Damit leisten sie einen wesentlichen Beitrag zu einem nachhaltigen Wassermanagement (siehe Schema oben).

«Das Projekt Morillons zeigt, wie ein integrierter Ansatz bei der Gestaltung der Aussenräume eine messbare nachhaltige Wirkung erzielt: mehr Baumkronendeckung, weniger Bodenversiegelung, extensive Dachbegrünung und systematische Integration von Lebensräumen für die Fauna. Ein Paradebeispiel für das, was wir mit unseren Projekten anstreben.»

**Audrey Ropion**, Projektleiterin,  
Realstone SA

# Deep Dive : Abhängigkeiten, Auswirkungen, Risiken und Chancen im Bereich Biodiversität

## Analyse des Kontexts

Die Analyse der Nähe zu ökologisch sensiblen Gebieten verdeutlicht die strategische Lage des verwalteten Portfolios. Ein Viertel der Parzellen, also 65, weist einen hohen Wert für die ökologische Vernetzung auf (>70/100), während 12 %, also 32 Parzellen, weniger als 500 m von Schutzgebieten wie Naturschutzgebieten, Auengebieten oder Feuchtgebieten von nationaler Bedeutung entfernt liegen.

Diese Daten bestätigen die Bedeutung der von Realstone ergriffenen Massnahmen: 32 % der verwalteten Standorte, also 53 Liegenschaften, befinden sich in Bereichen, in denen die Bewirtschaftung der Parzellen direkt zur Stärkung der regionalen ökologischen Vernetzung und zum Erhalt der urbanen Biodiversität beitragen kann.

## Abhängigkeiten von Ökosystemleistungen

Die Tätigkeiten von Realstone hängen wesentlich von drei zentralen Ökosystemleistungen ab:

- der lokalen Klimaregulierung, die zur Minderung von Wärmeinseln und zur Verringerung des Kühlbedarfs beiträgt;
- der Versickerung und Regulierung von Wasser, die hilft, Überschwemmungen zu verhindern und Regenwasser zu bewirtschaften;
- der Luftqualität, die das Wohlbefinden der Nutzer fördert und die Attraktivität der Mietflächen stärkt.

## Identifizierte Risiken und Chancen

Diese Abhängigkeiten bergen greifbare operative und finanzielle Risiken, falls sich die lokalen Ökosysteme verschlechtern. Auf physischer Ebene können zunehmende Wärmeinseln zu höheren Energiekosten und Komforteinbussen für die Nutzer führen, während stärkerer Oberflächenabfluss Infrastrukturschäden verursachen kann. Zu den Transitionsrisiken zählen strengere regulatorische Vorgaben, etwa Abgaben auf versiegelte Flächen oder Biotopflächenfaktoren, veränderte Erwartungen der Anleger sowie der Druck seitens der Nutzer. Auf systemischer Ebene kann eine allgemeine Verschlechterung der urbanen Biodiversität regionale Ökosystemleistungen beeinträchtigen.

Die proaktive Integration der Biodiversität in die Strategie eröffnet zugleich zahlreiche strategische Chancen. Wirtschaftlich kann sie Liegenschaften über Biodiversitätslabels und Mietprämien aufwerten, die Betriebskosten für Unterhalt und Regenwasserabgaben senken und regula-

torische Entwicklungen vorwegnehmen. Ökologisch und sozial schafft sie Synergieeffekte zwischen Klima- und Biodiversitätsschutz, verbessert das Wohlbefinden der Nutzer und stärkt die Markenwahrnehmung.

## Auswirkungen

Die von Realstone durchgeführte Analyse ergab drei prioritäre Wirkungsbereiche, die nach ihrer Gesamtwesentlichkeit geordnet wurden:

Identifizierte Auswirkung	Wesentlichkeitsgrad	Kontrolle Realstone	Handlungskomplexität
Bodenversiegelung (durchlässige Flächen)	Sehr hoch	Direkt - Vollständig	Hoch
Materialbeschaffung (nicht erneuerbare Ressourcen)	Hoch	Indirekt - Teilweise	Sehr hoch
Bewirtschaftung der Grünflächen (Unterhaltspraktiken)	Mittel	Direkt - Vollständig	Gering

## Monitoring und Kommunikation

Gemäss ISO 17298:2025 wird Realstone die Fortschritte anhand von zwei Hauptindikatoren, die in das jährliche EESG-Reporting integriert sind, transparent nachverfolgen:

### Druck- und Reaktionsindikatoren:

1. Durchschnittlicher Versiegelungsgrad (% der Parzellenfläche) — Ziel: <60 % für den Bestand bis 2031; <30 % für Neubauten;
2. Anteil der Parzellen mit hohem Biodiversitätspotenzial und aktivem ökologischem Bewirtschaftungsplan — Ziel: 90 % im Jahr 2031.

Je nach Datenverfügbarkeit werden schrittweise zusätzliche Indikatoren eingeführt, etwa der durchschnittliche Biotopflächenfaktor (BFF) des Portfolios, Lichtverschmutzung, Lärmbelastung und Baumkronendeckungsgrad.

**Kreislaufwirtschaft ist ein zentraler Hebel der Dekarbonisierungsstrategie von Realstone. Sie trägt dazu bei, graue Energie und Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus der verwalteten Liegenschaften deutlich zu reduzieren. Dieser Ansatz ist langfristig angelegt: Seit mehreren Jahren werden die Praktiken der Beauftragten sorgfältig geprüft und die von Minergie definierten Standards zur Materialökologie systematisch angewendet. So wird über alle Projekte der Organisation hinweg eine ökologische Kohärenz sichergestellt.**

## Graue Energie

Seit mehreren Jahren berechnet Realstone systematisch die graue Energie ihrer Bauprojekte. Diese Praxis zeigt, dass Realstone die CO<sub>2</sub>-Auswirkungen der verwalteten Liegenschaften über den gesamten Lebenszyklus messen und verringern will — von der Herstellung der Materialien bis zu ihrem Einbau.

Langfristig sollen die in der neuen Norm SIA 390/1 «Klimapfad» definierten Zielwerte erreicht werden: 11 kg CO<sub>2</sub> für Neubauten und 9 kg für Sanierungen. Diese Norm legt Anforderungen an Treibhausgasemissionen und den Verbrauch nicht erneuerbarer Primärenergie für Neubauten und grössere Sanierungen fest.

Berechnungen zur grauen Energie dienen als Vergleichsanalyse, um verschiedene Szenarien zu Konstruktionslösungen und Materialwahl zu bewerten. Für jedes Projekt wurden mehrere Varianten modelliert, um jene mit dem besten Verhältnis zwischen Umweltperformance und technischer Machbarkeit zu identifizieren. Dieser Szenarienansatz macht es möglich, die Auswirkungen jeder Option zu quantifizieren und Bauentscheide auf einer soliden Datengrundlage zur grauen Energie zu treffen.

Auf Basis dieser Analyse wurden mehrere Optimierungen in die Projekte integriert. Dazu gehört insbesondere der Ersatz CO<sub>2</sub>-intensiver Materialien durch nach-

haltigere Alternativen, etwa der Einsatz von lokalem Holz anstelle von Stahlbeton für bestimmte Tragwerke. Optimierungen betrafen zudem die Dämmstärken, wobei biobasierte Materialien mit geringer grauer Energie bevorzugt wurden, die Reduktion der Materialmengen durch eine optimierte Tragwerksplanung sowie den höheren Anteil wiederverwendeter oder recycelter Materialien in den Projekten.

Ab 2027 wird dieser Ansatz auf Sanierungen ausgeweitet und nicht mehr nur auf Neubauten beschränkt. Dadurch entsteht ein vollständigeres Bild der CO<sub>2</sub>-Auswirkungen des verwalteten Portfolios. Gleichzeitig lassen sich die geeignetsten Sanierungsstrategien identifizieren, um die mit grauer Energie verbundenen Emissionen zu minimieren und zugleich die Energieperformance bestehender Liegenschaften zu verbessern.

Die drei von Realstone definierten Handlungsfelder der ökologischen Verantwortung — Klima, Biodiversität und Kreislaufwirtschaft — sind eng miteinander verbunden und verstärken sich gegenseitig. Die Dekarbonisierung der Liegenschaften profitiert direkt vom Einsatz von Materialien aus der Kreislaufwirtschaft mit geringer grauer Energie, während die Entsiegelung von Böden sowohl zur Biodiversität als auch zur Klimaresilienz beiträgt.

Dieser integrierte Ansatz ermöglicht eine effizientere Allokation der Investitionen und maximiert den ökologischen Nutzen. Die 2025 erzielten Ergebnisse zeigen, dass eine schrittweise Strategie, die strukturell wirksame Massnahmen mit rasch umsetzbaren operativen Optimierungen («Quick Wins») verbindet, konkrete Ergebnisse liefert und zugleich die langfristigen Veränderungen vorbereitet, die zur Erreichung der für 2031 gesetzten Ambitionen erforderlich sind.

# 05

## Better Society

Im Zentrum der sozialen Verantwortung von Realstone stehen die Lebensqualität der Mieter und die Performance der Mitarbeitenden. Ziel ist es, gesunde, zugängliche und inklusive Umgebungen zu schaffen, welche die lokale soziale Zusammengehörigkeit fördern.

Spannungsfelder bleiben bestehen: Unzureichende Qualität kann zu Leerständen und einer Wertminderung der Liegenschaften führen; Gentrifizierung kann vulnerable Bevölkerungsgruppen verdrängen; eine eingeschränkte Zugänglichkeit verringert die Attraktivität.

Umgekehrt sind Investitionen in Komfort, Langsamverkehr und Inklusion wichtige Differenzierungsfaktoren. Sie fördern die Bindung der Mieter, die Performance der Teams und die Positionierung am Markt.

Die Auswirkungen werden anhand mehrerer Indikatoren gemessen, darunter die Zufriedenheit der Mieter mit der Wohnqualität (3.14/5), der Great Place to Work-Index (9/10) und der Umfang des gesellschaftlichen Engagements.

# Qualitätvoller Wohnraum

Die Wohnqualität umfasst zwei sich ergänzende Dimensionen: die gebäudebezogene Qualität der Liegenschaften mit Komfort, Sicherheit und Funktionalität sowie die kontextuelle Qualität mit Erreichbarkeit, Nähe zu Dienstleistungen und Mobilität.

Realstone verpflichtet sich, Wohnungen anzubieten, die den Erwartungen der Mieter entsprechen und zugleich die Einführung nachhaltiger Lebensweisen fördern.

## Gesundheit und Komfort

Gesundheit und Komfort sind zentrale Themen für die Zufriedenheit der Mieter. Seit 2021 führt Realstone alle zwei Jahre eine Mieterbefragung in den verwalteten Liegenschaften durch, um ihre Erwartungen besser zu verstehen und die Qualität der Leistungen zu bewerten (siehe «Deep Dive: Mieterbefragung», Seite 37).

Über diese regelmässige Befragung hinaus entwickelt Realstone qualitative Nutzungskriterien, mit denen die Qualität des Immobilienbestands objektiv bewertet werden kann. Diese Kriterien stützen sich auf anerkannte Normen (SIA, Zertifizierungen) sowie auf messbare Leistungsstandards. Realstone hat sich bewusst dafür entschieden, Schwellenwerte festzulegen, um allen Mietern über den gesamten verwalteten Immobilienbestand hinweg ein einheitliches Qualitäts- und Sicherheitsniveau zu gewährleisten.

## Mobilität und Erreichbarkeit

Mobilität ist das wichtigste Kriterium bei der Wahl einer Liegenschaft und damit ein grundlegender Aspekt der Attraktivität des Immobilienbestands.

### Mobilitätsangebote

2025 analysierte Realstone die Mobilitätsangebote ihres Bestands und bewertete dabei die Qualität der Anbindung an den öffentlichen Verkehrsmittel bewertet (siehe Kasten). Obwohl Realstone nur begrenzten Einfluss auf die öffentliche Mobilität hat, hat sich in den Mieterbefragungen gezeigt, dass die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln das entscheidendste Kriterium bei der Wohnungswahl ist. Realstone verfolgt daher die Entwicklung des Immobilienbestands. 2025 werden mehr als 80.5% der Liegenschaften über eine gute oder sehr gute Verkehrsanbindung (Stufen A und B) verfügen. Zudem pflegt Realstone einen regelmässigen Dialog mit den öffentlichen Verkehrsbetrieben.

Obwohl Realstone auf bestimmte Aspekte der öffentlichen Mobilität nur begrenzt Einfluss nehmen kann, ver-

### Verkehrsanbindung der Stufe A (sehr gut) oder B (gut)

80.5 %

Durchschnitt Realstone SA

93.22 %

Solvalor 61

67.86 %

Realstone RSF

72.41 %

Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS)

62.5 %

Realstone Industrial Fund

folgt das Unternehmen die Entwicklung des Bestands und pflegt einen regelmässigen Dialog mit den öffentlichen Verkehrsbetrieben.

Im Rahmen ihres Engagements, den Mietern des verwalteten Bestands Mobilitätslösungen ohne fossile Energieträger anzubieten, hat Realstone 2025 22 neue Parkplätze mit Elektroladestationen sowie 125 vorverkabelte Plätze geschaffen. Der Bestand umfasst nun 144 mit Ladestationen ausgestattete und 678 vorgerüstete Plätze, was 7.25% aller Plätze entspricht. Realstone liess zudem Velopumpen und Abstellanlagen installieren, um den Langsamverkehr zu fördern. Insgesamt wurden direkt bei den Liegenschaften 62 frei zugängliche Velopumpen eingerichtet.

### Profil der Erreichbarkeit von Dienstleistungen

Realstone hat ihre Immobilien nach dem Prinzip der wohnortnahen Stadtplanung bewertet. Dieses zielt darauf ab, die für das tägliche Leben unverzichtbaren Dienstleistungen — wie Geschäfte, Gesundheitsversorgung, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote — in einem Umkreis von 500 Metern vom Wohnort aus zu Fuss erreichbar zu machen.

Es wurden fünf Kategorien von Einrichtungen untersucht: Freizeitangebot (öffentlich zugängliche Kultur-, Freizeit- und Sportinfrastrukturen); Gastronomie- und Einzelhandelsangebot (Restaurants, Cafés, Fast-Food-Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte); Angebot an Aussenbereichen (öffentliche Kinderspielplätze, Plätze, Parks, Flussufer,

Seeufer); Dienstleistungsangebot (Arztpraxen, Apotheken, Non-Food-Geschäfte, Postschalter, Friseure, Banken); soziale und Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Kantinen, Kinderbetreuungsangebote).

Die Analyse zeigt, dass 82.98% des Bestands Zugang zu den fünf Dienstleistungskategorien haben. Dies deutet auf ein widerstandsfähiges Angebot hin, das die Nahversorgung fördert, die Abhängigkeit vom Auto verringert und den sozialen Zusammenhalt stärkt.

### Nachhaltigere Lebensweisen

Nachhaltiges Wohnen reduziert die persönliche Umweltbelastung, ohne die Lebensqualität der Nutzer zu beeinträchtigen. Realstone unterstützt die Mieter seit mehreren Jahren beim Übergang zu nachhaltigeren Lebensweisen.

### Nachhaltiges Wohnen und Sensibilisierung 2025

Um alle Mieter dabei zu unterstützen, ihren ökologischen Fussabdruck zu verringern, beteiligt sich Realstone seit mehreren Jahren an Öko-Wohnprogrammen. Diese Programme sensibilisieren die Haushalte für energie- und ressourcensparendes Verhalten, insbesondere durch die Abgabe effizienter Hilfsmittel wie LED-Lampen und Wassersparer.

2025 profitierten 309 Haushalte in den verwalteten Liegenschaften von dieser Massnahme. Damit waren 70.57% der Liegenschaften über alle Anlagegefässe hinweg abgedeckt. Ziel ist es, bis 2031 100% der Liegenschaften abzudecken.

### Liegenschaften mit mindestens 5 Kategorien grundlegender Dienstleistungen in Laufnähe

**82.98 %**  
Durchschnitt Realstone SA

**83.50 %**  
Solvalor 61

**85.70 %**  
Realstone RSF

**82.10 %**  
Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS)

**50.00 %**  
Realstone Industrial Fund

### Green Leases

2025 analysierte Realstone ihre Mietverträge, um den Anteil der Verträge mit Umweltklauseln zu bestimmen. Der Inhalt der Mietverträge bildet den Rahmen für das Mietverhältnis und den Ausgangspunkt, um die EESG-Performance über das Verhalten der Nutzer zu fördern.

In diesem Zusammenhang wurden Standardklauseln erarbeitet, die Energie-, Wasser- und Abfallmanagement sowie Informationsaustausch und Umweltinitiativen abdecken. Diese werden künftig systematisch in alle neuen Mietverträge integriert. Über ihre Umsetzung wird jährlich berichtet, sobald das Ziel für 2031 festgelegt ist.



# Deep Dive : Mieterbefragung 2025

Realstone führt alle zwei Jahre eine Umfrage unter den Mietern in den verwalteten Liegenschaften durch, um ihre Bedürfnisse und die Qualität der von Immobilienverwaltungen und Hauswartungen erbrachten Leistungen zu beurteilen. Die 2025 durchgeführte Befragung erzielte mit 19% eine Rekordbeteiligung, gegenüber 16% im Jahr 2023 und 14.4% im Jahr 2021. Sie machte mehrere Erwartungen sichtbar, geordnet nach ihrer Bedeutung:

- **Abfalltrennung und Biodiversität.** Öko-Sammelstellen, die eine erweiterte Abfalltrennung ermöglichen, stehen bei den gewünschten Initiativen an erster Stelle (3.72/5), gefolgt von Massnahmen zur Förderung der Biodiversität — Nistkästen, Insektenhotels — (2.87/5). Diese Ergebnisse bestätigen die EESG-Strategie von Realstone, Biodiversität neben den Dekarbonisierungszielen stärker zu verankern.
- **Sanfte Mobilität.** Infrastrukturen für das Abstellen von Velos erhalten breite Zustimmung (3.25/5) und spiegeln die wachsende Nachfrage nach Alternativen zum eigenen Auto wider.
- **Sozialer Zusammenhalt.** Der soziale Zusammenhalt innerhalb der Liegenschaften hat zugenommen: Die Mieter kennen im Durchschnitt 6.76 Nachbarn gegenüber 6.13 im Jahr 2023. Am meisten gewünscht wer-

den multifunktionale Gemeinschaftsräume (2.97/5), gemeinsame Gemüsegärten (2.87/5) und Nachbarschaftsfeste (2.74/5).

- **Energie.** 89% der Mieter geben an, stark auf ihren Energieverbrauch zu achten. 52% derjenigen, die die in den Liegenschaften ausgehängten Informationsmaterialien gelesen haben, erklären, ihr Verhalten entsprechend angepasst zu haben.

Die durchschnittliche Empfehlungsnote für die Liegenschaft an eine nahestehende Person liegt bei 6.28/10. 76% der Mieter ziehen aus wohnungsbezogenen Gründen keinen Umzug in Betracht. Die Hauswartdienste erhalten eine Gesamtbewertung von 3.02/4. Je nach Organisationsform zeigen sich jedoch Unterschiede: Die von Realstone Facility Services betreuten Hauswartdienste, die fast den gesamten Bestand in der Westschweiz abdecken, erzielen eine höhere Bewertung (3.06/4) als externe Leistungen (2.94/4). Die 1055 gesammelten qualitativen Kommentare werden zudem vertieft analysiert, um gezielte Massnahmen für jede Liegenschaft umzusetzen.

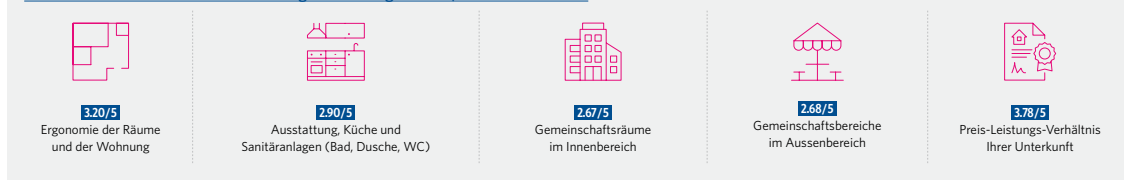
REALSTONE

Die Mieterbefragung finden Sie auf unserer Website oder über diesen Link.

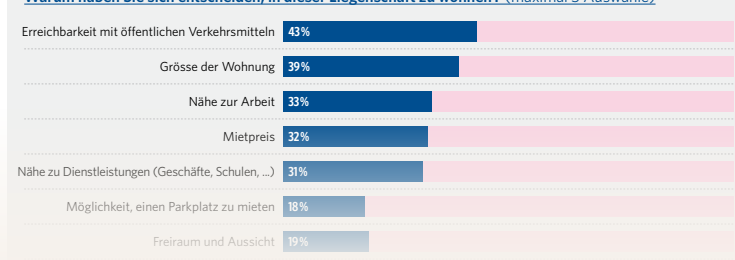
## Zufriedenheit und Erwartungen der Mieter:innen

Die Realstone SA hat unter ihren Mieter:innen eine Umfrage zu fünf Themen durchgeführt: Dabei ging es um die Vorzüge Ihrer Wohnungen, die Kriterien bei der Wohnungswahl, ihre Erwartungen in Bezug auf Nachhaltigkeit, die Beziehungen zu den Verwaltungen sowie zu den Hauswartdiensten. Ein einfaches Bewertungssystem ermöglichte die Beantwortung von 30 geschlossenen Fragen, während fünf offene Fragen den Befragten die Möglichkeit gaben, sich persönlicher zu äussern. 8'112 Haushalte erhielten den Fragebogen. 1'535 haben ihn beantwortet. Es wurden 1'055 Kommentare, Anmerkungen und Vorschläge hinzugefügt. Mithilfe einer detaillierten Analyse der für jeder Liegenschaft gesammelten Daten können für jeden Standort Massnahmen ergriffen werden, die auf die Besonderheiten des Ortes zugeschnitten sind. Die nächste Ausgabe dieser Umfrage findet im Jahr 2027 statt.

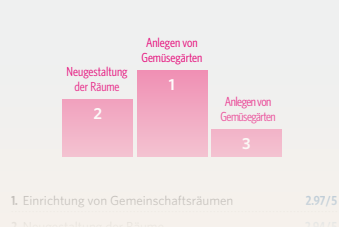
### Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung und der Liegenschaft, in der Sie wohnen?



### Warum haben Sie sich entschieden, in dieser Liegenschaft zu wohnen? (maximal 3 Auswähle)



### Gesellschaft: Wie würden Sie die folgenden Initiativen beurteilen, wenn sie in Ihrer Liegenschaft stattfinden würden?



## Sozialer Zusammenhalt

### Soziale Infrastrukturen

Realstone achtet besonders auf soziale Infrastrukturen in den verwalteten Liegenschaften — etwa Kindertagesstätten, Arztpraxen oder andere Dienstleistungen —, die den sozialen Zusammenhalt und die Lebensqualität in den Quartieren fördern.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts läuft eine Analyse des Anteils der Liegenschaften mit solchen Infrastrukturen. Ziel ist es, deren Entwicklung in den verwalteten Liegenschaften zu fördern, da diese Infrastrukturen eine zentrale Rolle für die Resilienz der Gemeinschaften und die Qualität des öffentlichen Lebens spielen.

«Immobilien Eigentümer spielen eine entscheidende Rolle für die Resilienz lokaler Gemeinschaften. In Partnerschaft mit Realstone sehen wir, dass Liegenschaften Orte der Integration sein können — Orte, an denen ältere Menschen nicht isoliert sind, Quartiere gestärkt werden und die Anpassung des Gebäudebestands an neue Bedürfnisse sozialen Zusammenhalt schafft. Das ist eine konkrete Investition in den sozialen Zusammenhalt. Eigentümer, die das verstehen, haben zufriedene und treue Mieter. Das ist ein positiver Kreislauf, von dem wir uns wünschen, dass er sich allgemein durchsetzt.»

**Marion Zwygart, Leiterin**  
*des Programms «Wohnen und Leben im Quartier»*



### Partnerschaft mit Pro Senectute

2025 startete Realstone im Rahmen des Projekts « Vieillir chez soi » (« Zu Hause gut alt werden ») eine Zusammenarbeit mit Pro Senectute. Das Programm wird vom Bund unterstützt und ist Teil des Waadtländer Programms « Vieillir 2030 » (« Gut alt werden 2023 »). In Partnerschaft mit der Stadt Gland (VD) wurde am Chemin de Ruttet 1-12 ein Pilotprojekt zur Anpassung von Wohnungen umgesetzt, damit die heutigen Mieter länger in ihrem Zuhause bleiben können.



Pro Senectute ist die führende Schweizer Organisation für ältere Menschen und bietet individuelle Unterstützung, Aktivitäten und Beratung für das Wohlbefinden und die Selbstständigkeit von Senioren ab 60 Jahren. Nach dem Erfolg dieses Pilotprojekts unterzeichnete Realstone mit Pro Senectute eine Partnerschaftsvereinbarung, um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass ältere Mieter im eigenen Zuhause bleiben können. 2026 wird das Projekt auf die Begleitung der Senioren im Quartier La Levratte in Nyon (VD) ausgeweitet


**Schiffahrt Léman Hope 2025**


## Soziale Verantwortung

### Léman Hope

Realstone unterstützt die Fondation Lemman hope seit ihrer Gründung im Jahr 2011. Die Stiftung setzt sich mit Bildungs- und Kinderschutzprojekten für das Wohlbefinden und die Entwicklung von Kindern ein.

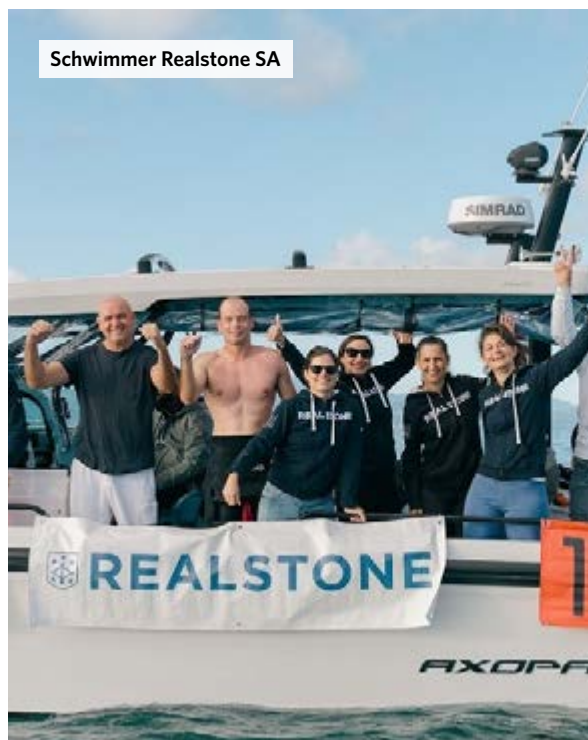
Leman hope, das Vorzeigeprojekt der Stiftung, nutzt Segeln und Abenteuer als therapeutische Instrumente, um jungen Menschen in Remission nach einer Krebserkrankung wieder Vertrauen und Hoffnung zu geben. An Bord nehmen die Teilnehmenden an den Manövern und am Bordleben teil und erleben zugleich eine echte Gemeinschaft.

Seit 2024 nehmen an den Törns auch immer mehr Geschwister der jungen Menschen in Remission teil, als Anerkennung ihrer wichtigen Rolle und der Herausforderungen, die auch sie bewältigen mussten.

#### Ausgabe 2025 in Zahlen:

- 71 Teilnehmende von 8 bis 21 Jahren, davon 11 Brüder und Schwestern;
- 18 Segelboote, davon 6 deutschsprachige;
- 35 Skipper und Betreuer, davon 50 % neue Freiwillige;
- 40 Freiwillige an Land im Einsatz (Logistik, Begleitung, medizinische Betreuung), davon ein Viertel von Realstone.

Die Stiftung profitiert von verschiedenen Finanzierungsquellen, darunter Swim 4LemanHope, ein Schwimmstaffel-Event für Unternehmen. 2025 nahmen elf Mitarbeitende von Realstone an der Staffel teil, während acht weitere als Freiwillige an Land im Einsatz waren.


**Schwimmer Realstone SA**

## Arbeitsumfeld

Realstone misst der Schaffung attraktiver und fairer Arbeitsbedingungen grosse Bedeutung bei, da sie für die Leistungsfähigkeit der Teams und den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens zentral sind. Dazu gehören insbesondere Regelungen, die flexibles Arbeiten, Teilzeitarbeit sowie vorteilhafte Bedingungen beim Mutterschafts- und Vaterschaftsurlaub ermöglichen.

Auch die Bindung der Mitarbeitenden hat Priorität, denn jeder Austritt kann mit einem Verlust an Know-how und Produktivität verbunden sein. Vor diesem Hintergrund nimmt Realstone regelmässig an der Great Place to Work-Befragung teil. Bei der letzten Durchführung im Jahr 2024 erzielte das Unternehmen eine Bewertung von 9/10. Dieses Ergebnis unterstreicht die Qualität des Arbeitsumfelds und die hohe Zufriedenheit der Mitarbeitenden. Zu den am häufigsten genannten Punkten zählen insbesondere das offene Ohr der Geschäftsleitung sowie die Freude, in einem angenehmen Umfeld mit kollegialer Atmosphäre und familiärem Zusammenhalt zu arbeiten.

Im Rahmen des jährlichen Beurteilungsprozesses für die individuelle Leistung legen die Vorgesetzten jedes Jahr persönliche Ziele für die Mitarbeitende fest. Diese Ziele sind auf die strategischen Prioritäten von Realstone abgestimmt und bilden einen Bestandteil des Vergütungssystems des Unternehmens. Im Zuge der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat Realstone zudem kollektive EESG-Ziele in das Vergütungssystem integriert. Damit sollen Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte noch stärker in die operativen Tätigkeiten und in die Entscheidungsprozesse eingebunden werden. Gleichzeitig werden alle Teams stärker in die Umsetzung der Nachhaltigkeitspolitik und in die Entwicklung verantwortungsvoller Anlagelösungen eingebunden.

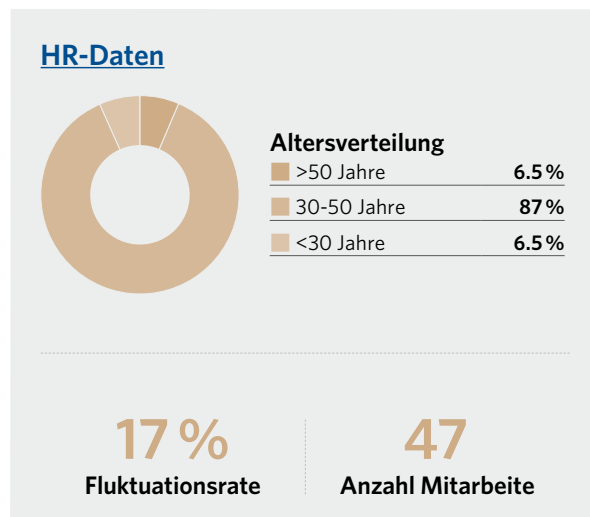
## Diversität und Integration

Realstone richtet sich an der Gleichstellungsstrategie 2030 des Bundes aus und hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2031 beim Personal eine Verteilung von 45 % bis 55 % Frauen und Männern zu erreichen. Im Jahr 2025 lag diese Verteilung bei 47 % Frauen und 53 % Männern und entsprach damit bereits dem gesetzten Ziel.

Realstone überprüft die Lohngleichheit jährlich mit dem Bundesinstrument Logib (Modul 2). Die Analyse wurde auf Basis des Referenzmonats Dezember 2025 und für die Mitarbeitenden durchgeführt. Sie ergab einen Score von 2 und ein Robustheitsmass von 1.5.

Der Score von 2 entspricht einer unerklärten Lohndifferenz von 2 % zwischen Frauen und Männern nach Bereinigung objektiver Faktoren wie Ausbildung, Dienstalter und Funktion. Dieses Ergebnis liegt deutlich unter dem vom Bund festgelegten gesetzlichen Schwellenwert von 5 %, unterhalb dessen keine statistisch signifikante Ungleichheit festgestellt wird. Das Robustheitsmass belegt zudem die statistische Verlässlichkeit des Modells im Verhältnis zur Stichprobengrösse. Diese Ergebnisse bestätigen, dass bei Realstone keine Lohndiskriminierung zulasten des einen oder anderen Geschlechts besteht.

Realstone ist überzeugt, dass Diversität und ausgewogene Vertretung auf allen Verantwortungsebenen zur Qualität der Entscheidungsfindung, zur organisatorischen Leistung und zur Attraktivität des Unternehmens beitragen. Entsprechend achtet die Organisation darauf, gleiche Bezahlung für gleichwertige Arbeit zu gewährleisten und ein inklusives Arbeitsumfeld zu fördern, das über den gesamten beruflichen Werdegang hinweg Chancengleichheit ermöglicht.



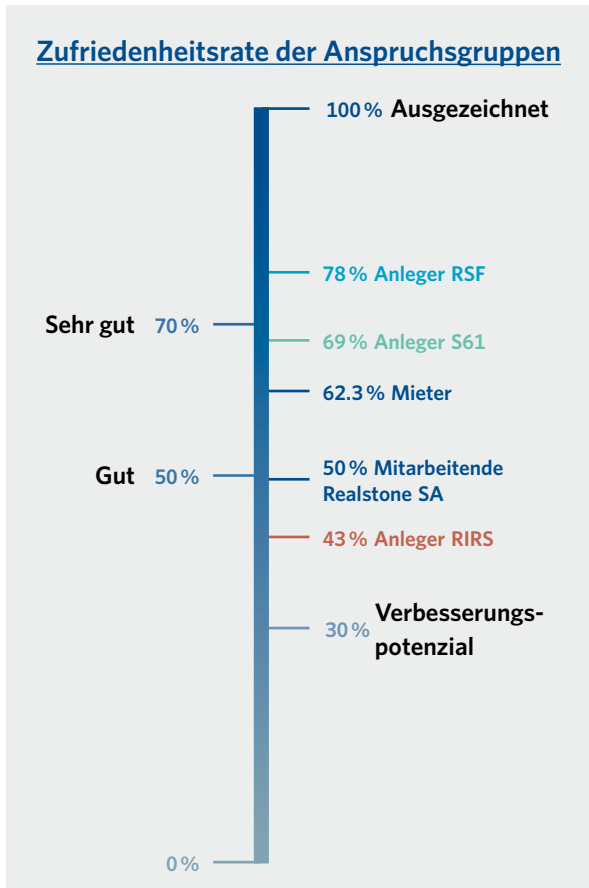
# 06

## Better Governance

Eine solide Governance ist entscheidend, um unsere Strategie langfristig erfolgreich fortzuführen. Verlässliche Daten, transparente Kommunikation und ein proaktives Risikomanagement schaffen Glaubwürdigkeit, Vertrauen und Beständigkeit bei den Anspruchsgruppen. Davon profitieren die vier verwalteten Anlagegefäße direkt.

## Zufriedenheit der Anspruchsgruppen

Die Zufriedenheitsrate der Anspruchsgruppen ist ein zentraler Indikator für gute Governance. Eine Organisation, die tragfähige Beziehungen zu ihren Anspruchsgruppen — Anleger, Partnern, Mietern sowie Mitarbeitenden — pflegt, zeigt ihre Fähigkeit, gemeinsamen Wert zu schaffen und Erwartungen ausgewogen zu steuern.



Realstone misst diese Zufriedenheit über den *Net Promoter Score* (NPS), der in verschiedenen Befragungen bei Anlegern, Mietern sowie Mitarbeitenden erhoben wird. Der NPS misst die Weiterempfehlungsbereitschaft und bildet die wahrgenommene Qualität der Dienstleistungen sowie das Vertrauen in die Verwaltung ab.

Ziel ist, diese Befragungen schrittweise auf weitere repräsentative Anspruchsgruppen wie externe Beauftragte

und öffentliche Stellen auszuweiten, um ein vollständiges Bild der Wahrnehmung von Realstone in ihrem Ökosystem zu erhalten.

Was die Zufriedenheit der Anleger betrifft, so weisen Realstone RSF und Solvalor 61 einen sehr guten bis ausgezeichneten NPS auf. Dies spiegelt eine solide Zufriedenheit mit Werten von 77.8 bzw. 69.0 wider. Die Zufriedenheitswerte der Mitarbeiter und Mieter liegen hingegen zwischen «gut» und «sehr gut». Die Zufriedenheit der Anleger von Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) liegt mit 42.9 Punkten im Bereich zwischen «gut» und «verbesserungswürdig». Wie aus der Grafik hervorgeht, besteht jedoch noch Verbesserungspotenzial und es sind Korrekturmassnahmen erforderlich. Die Werte des Realstone Industrial Fund (50.0) beruhen dagegen auf einer zu kleinen Stichprobe (n=2), um statistisch repräsentativ zu sein.

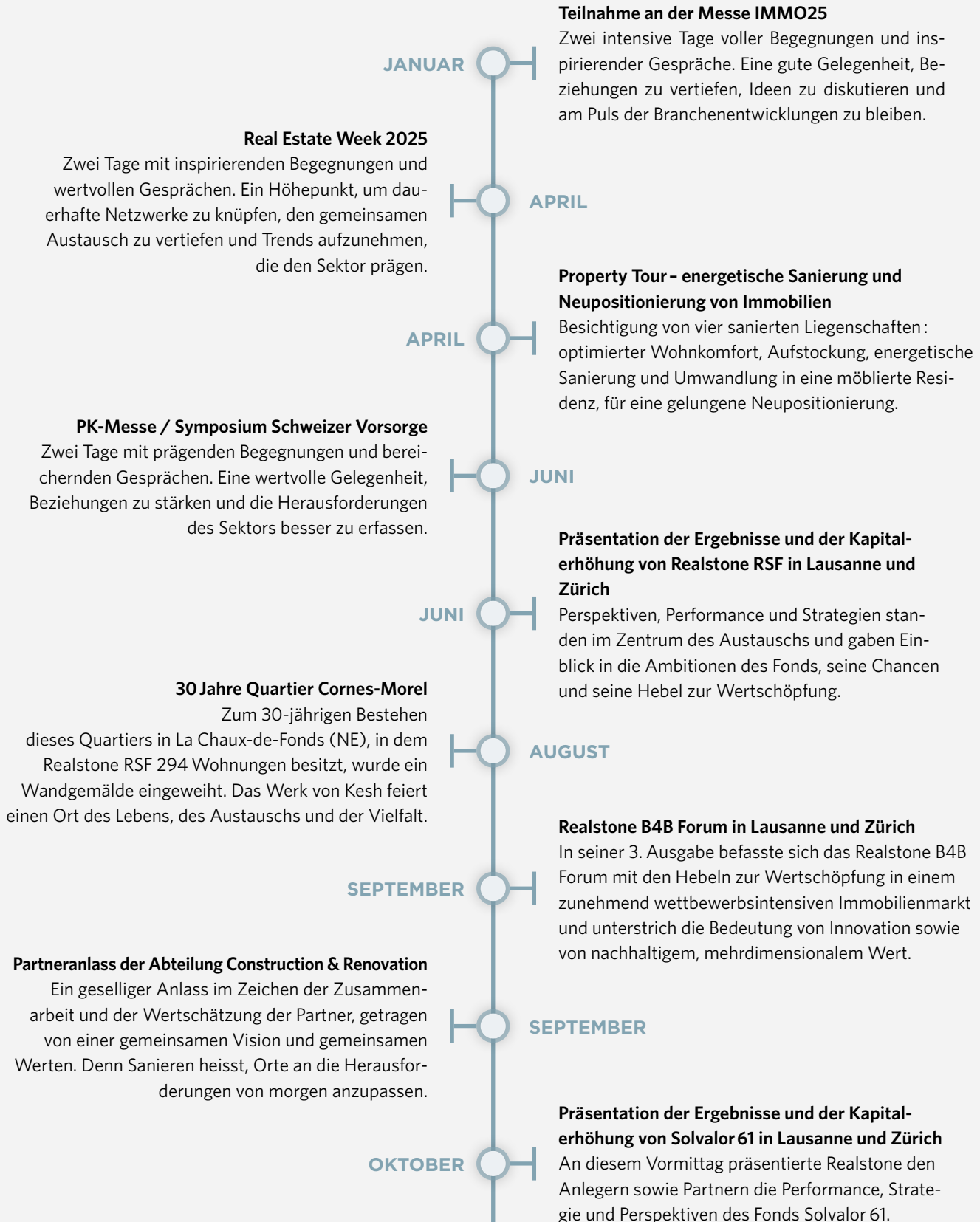
## Dialog und Veranstaltungen

Um den offenen Dialog mit den Anspruchsgruppen zu pflegen, wurden 2025 verschiedene Veranstaltungen für Anleger, Dienstleister und Mieter organisiert. Diese Treffen ermöglichen den Austausch über strategische Ausrichtungen, das Verständnis von Erwartungen und mehr Transparenz.

Um ihre Nachhaltigkeitsexpertise zu teilen, beteiligt sich Realstone zudem an verschiedenen Präsentationen und Podiumsdiskussionen bei öffentlichen Veranstaltungen zum Immobilieninvestment, etwa RENT SWISS 2025, IMMO25 oder der Journee romande des fonds immobiliers. Die Mitarbeitenden tauschen sich auch innerhalb der Asset Management Association Switzerland (AMAS) und des Verbands COPTIS aus. Darüber hinaus organisiert Realstone unter anderem das Realstone B4B Forum.

Der Austausch von Best Practices sowie die Vorstellung konkreter Strategien und Lösungen fördern den gemeinsamen Fortschritt und tragen dazu bei, das Schweizer Immobilienökosystem positiv zu beeinflussen.

# Rückblick auf einige Massnahmen 2025 mit unseren Anspruchsgruppen





Cornes Morel



B4B Forum



SVIT School



Property Tour



B4B Forum



IMMO25

## Organisatorische Kompetenzen

Die kontinuierliche Weiterentwicklung der organisatorischen Kompetenzen ist eine zentrale präventive Massnahme des Risikomanagements. Indem Realstone das Wissen der Mitarbeitenden über neue Technologien, Vorschriften und Normen regelmässig aktualisiert, begrenzt das Unternehmen risikobehaftetes Verhalten und erhält seine Wettbewerbsfähigkeit.

Im Jahr 2025 absolvierten die Mitarbeitenden insgesamt 357.9 Ausbildungsstunden. Dies entspricht durchschnittlich 0.93 Tagen pro Person. Die Schulungen deckten verschiedene Bereiche ab, darunter die Besonderheiten kollektiver Immobilienanlagen (Immocapital), die Einhaltung von Verhaltensregeln, die Selbstregulierung im Bereich Nachhaltigkeit, die Integration von Nachhaltigkeit in den Gebäudebetrieb und in Sanierungsprojekte, Krisensimulationen, Cybersicherheit, die Auswirkungen aktueller MWST-Praktiken, die Identifikation von Baumängeln sowie Sprachkurse (Englisch, Deutsch).

## Risikomanagement

Die Abteilung Risk Management, Compliance & Legal steuert die Risiken und stellt die Einhaltung der regulatorischen Vorgaben durch die Geschäftsleitung sicher. Sie trägt proaktiv dazu bei, die mit den Verwaltungstätigkeiten verbundenen Risiken zu identifizieren, zu kontrollieren und zu reduzieren. Zudem sorgt sie dafür, potenzielle Interessenkonflikte zu erkennen und die Verhaltensregeln sowie bewährte Praktiken einzuhalten. Die Risikomatrizen für die Gesellschaft und die verwalteten Produkte werden jährlich aktualisiert und vom Verwaltungsrat genehmigt.

Darüber hinaus wird Realstone von einer fachkundigen, eigenständigen und unabhängigen Drittpartei unterstützt, die auf der Grundlage eines jährlichen Aktionsplans und einer Berichterstattung über die Ergebnisse regelmässige Kontrollen durchführt. Diese Massnahmen tragen insgesamt zu einer Governance bei, die hohen Standards in Bezug auf Ethik, Integrität und Compliance entspricht, und fördern zugleich einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess.

### Zu den identifizierten und gesteuerten Risiken zählen insbesondere:

- Leerstandsrisiken bei Industrie- oder Spezialobjekten;
- Risiken unzureichender Liquidität;
- Marktrisiken, insbesondere das Risiko sinkender Liegenschaftswerte sowie Risiken im Zusammenhang mit Zinsschwankungen;

- Cyberrisiken, die die Datensicherheit und die Resilienz kritischer IT-Systeme gefährden.

Für jedes dieser Risiken werden Minderungsmassnahmen sowie gezielte Aktionspläne umgesetzt, um das Restrisiko auf das geringstmögliche Niveau zu senken.

### Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel

In Bezug auf klimabezogene Risiken wurde 2025 eine Analyse durchgeführt. Sie deckte einerseits Transitionsrisiken ab (Regulierung, Technologie, Markt und Reputation) und andererseits physische Risiken, sowohl chronische als auch akute, insbesondere Naturereignisse wie Überschwemmungen, Stürme und Hitzewellen. Diese Risiken verursachen naturgemäss potenziell entsprechende Kosten.

Die von einer Drittpartei durchgeführte Analyse zeigte, dass das Portfolio geografisch günstig positioniert ist und in den wichtigsten Standortstädten insgesamt nur begrenzt gegenüber Klimarisiken exponiert ist. In Bezug auf Transitionsrisiken ist eine Arbeitsgruppe für die Erarbeitung des Zehnjahres-Aktionsplans sowie für die Identifikation und Behandlung potenziell blockierter Vermögenswerte («stranded assets») zuständig. Schliesslich werden bei Sanierungen zentrale Massnahmen umgesetzt, um die Resilienz zu stärken (siehe Kapitel «Klimaresilienz»).

### Due Diligence

Der Due-Diligence-Prozess berücksichtigt bereits die Beurteilung der erforderlichen Investitionen (CAPEX), um die Energiewende sicherzustellen und Risiken blockierter Vermögenswerte («stranded assets») vorzubeugen. Im Jahr 2025 wurde dieser Prozess erweitert, um die Auswirkungen jeder Akquisition auf den Dekarbonisierungspfad des jeweiligen Portfolios systematisch zu analysieren.

Weitere Aspekte werden ebenfalls beurteilt, darunter das gesamte Umweltprofil der Liegenschaft (Photovoltaikpotenzial, Biodiversitätspotenzial), die umweltbezogenen Risiken ihres Standorts sowie die Wohnqualität (Nähe zu Dienstleistungen, Mobilität, Komfort). Diese Elemente werden anschliessend dem Anlagekomitee vorgelegt. Die Empfehlungen der Abteilung Sustainability Management werden durch die Abteilung Real Estate Asset Management umgesetzt.

# Transparenz und Reporting

Als Institut, dessen Zweck die Schaffung, Administration, Leitung und Verwaltung kollektiver Kapitalanlagen und anderer kollektiver Vermögen im Sinne von Art. 33 Abs. 4 des Bundesgesetzes über die Finanzinstitute (FINIG) ist, untersteht Realstone den Anforderungen dieses Gesetzes und seiner Verordnung. Die Gesellschaft erfüllt zudem die Anforderungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG), seiner Ausführungsverordnungen und der Vorschriften der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA). Die Fondsleitung ist ausserdem der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angeschlossen, die Selbstregulierungsregeln zu Transparenz und Reporting festlegt, insbesondere in Bezug auf Umweltkennzahlen.

Transparenz beruht auf drei miteinander verbundenen Säulen: Datenqualität, externe Vergleichbarkeit und unabhängige Validierung.

## Datenmanagement

Ein sorgfältiges ESG-Datenmanagement steht im Zentrum des Transparenzansatzes. Gemäss den Anforderungen der AMAS-Norm SR 2.2 an ihre Mitglieder geht Realstone bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung von Drittanbietern, die im Anlageprozess Daten, Research oder Nachhaltigkeitsanalysetools bereitstellen, mit gebotener Sorgfalt vor.

Die Datenkriterien, die für die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit im Anlageprozess eine entscheidende Rolle spielen, sowie der Prüfzyklus werden schriftlich

«Die Qualität der ESG-Daten ist unser Fundament. Ohne verlässliche Daten verlieren alle weiteren Elemente – Ambitionen, Zertifizierungen, Reporting – ihre Glaubwürdigkeit. Deshalb haben wir in die Automatisierung ihrer Erhebung und Kontrolle investiert. Daten lügen nicht. Sie zeigen uns genau, wo wir stehen, wohin wir gehen müssen und ob wir tatsächlich auf Kurs sind.»

**Barbara Silva,**  
*Sustainability Manager, Realstone SA*

festgehalten. Darüber hinaus werden alle externen Anbieter, die für den Bezug von Research oder Nachhaltigkeitsanalysetools direkt im Anlageprozess massgeblich sind, in den Vertragsdokumenten beschrieben.

Realstone kontrolliert die verwendeten Energiebezugsflächen sowie die Berechnung der Indikatoren, die auf den erhobenen Verbrauchsdaten basieren, besonders sorgfältig. Nicht erklärable Abweichungen gegenüber dem Vorjahr werden systematisch analysiert. Besonders Augenmerk gilt einer hohen Abdeckungsquote, um die Repräsentativität der Daten sicherzustellen.

Die ESG-Abdeckungsquote misst den Anteil des Anlageportfolios, für den Umwelt-, Sozial- und Governance-Daten analysiert wurden.

In den kommenden Jahren soll auch die Abdeckungsquote sozialer Daten gemessen werden, etwa die Zahl der Wohnungen, für die eine Qualitätsanalyse durchgeführt wurde.

## Abdeckungsgrad

Anlagegefässe	S61	RSF	RIRS	RIF
Heizung	99.41 %	92.36 %	100 %	97.98 %
Strom	96.93 %	89.19 %	100 %	97.98 %
Wasser	96.20 %	92.90 %	96.82 %	94.64 %

## Mitgliedschaften und Benchmark

Um ihre Performance vergleichbar zu messen, beteiligt sich Realstone an weltweit anerkannten Benchmarks. GRESB ist der wichtigste ESG-Benchmark für Immobilienanlagen auf internationaler Ebene. Er ermöglicht es Immobilienvermögensverwaltern, ihre Nachhaltigkeitsperformance anhand standardisierter, von institutionellen Anlegern anerkannter Kriterien zu bewerten und zu vergleichen. Realstone ist zudem Unterzeichnerin des UN Global Compact. Die Daten des Unternehmens sind auf die Global Reporting Initiative (GRI), den weltweit am häufigsten verwendeten Nachhaltigkeitsreporting-Standard, ausgerichtet.

• Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug (Version 2.2), Asset Management Association Switzerland, 18. September 2025.

### GRESB

Die Fonds Realstone RSF und Solvalor 61 nehmen seit 2021 am GRESB-Benchmark teil, die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) seit 2023. Die Beteiligung des Realstone Industrial Fund wird derzeit geprüft. Die Fondsleitung misst jedes Jahr transparent die Wirksamkeit der im Bereich Nachhaltigkeit eingeführten Prozesse.

Die 2025 erzielten Ergebnisse belegen die Robustheit der ESG-Strategie von Realstone. Der leichte Rückgang einzelner Gesamtscores spiegelt jedoch die Herausforderungen wider, die mit der täglichen Verwaltung eines stetig wachsenden Immobilienportfolios verbunden sind.

### Global Compact der Vereinten Nationen

Seit 2020 ist Realstone Mitglied des Global Compact der Vereinten Nationen, der weltweit grössten Initiative für gesellschaftliche Unternehmensverantwortung. Diese Mitgliedschaft bekräftigt das Engagement von Realstone, die zehn Prinzipien des Global Compact in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umwelt und Korruptionsbekämpfung einzuhalten und zugleich zu

den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung (SDG) der Vereinten Nationen beizutragen.

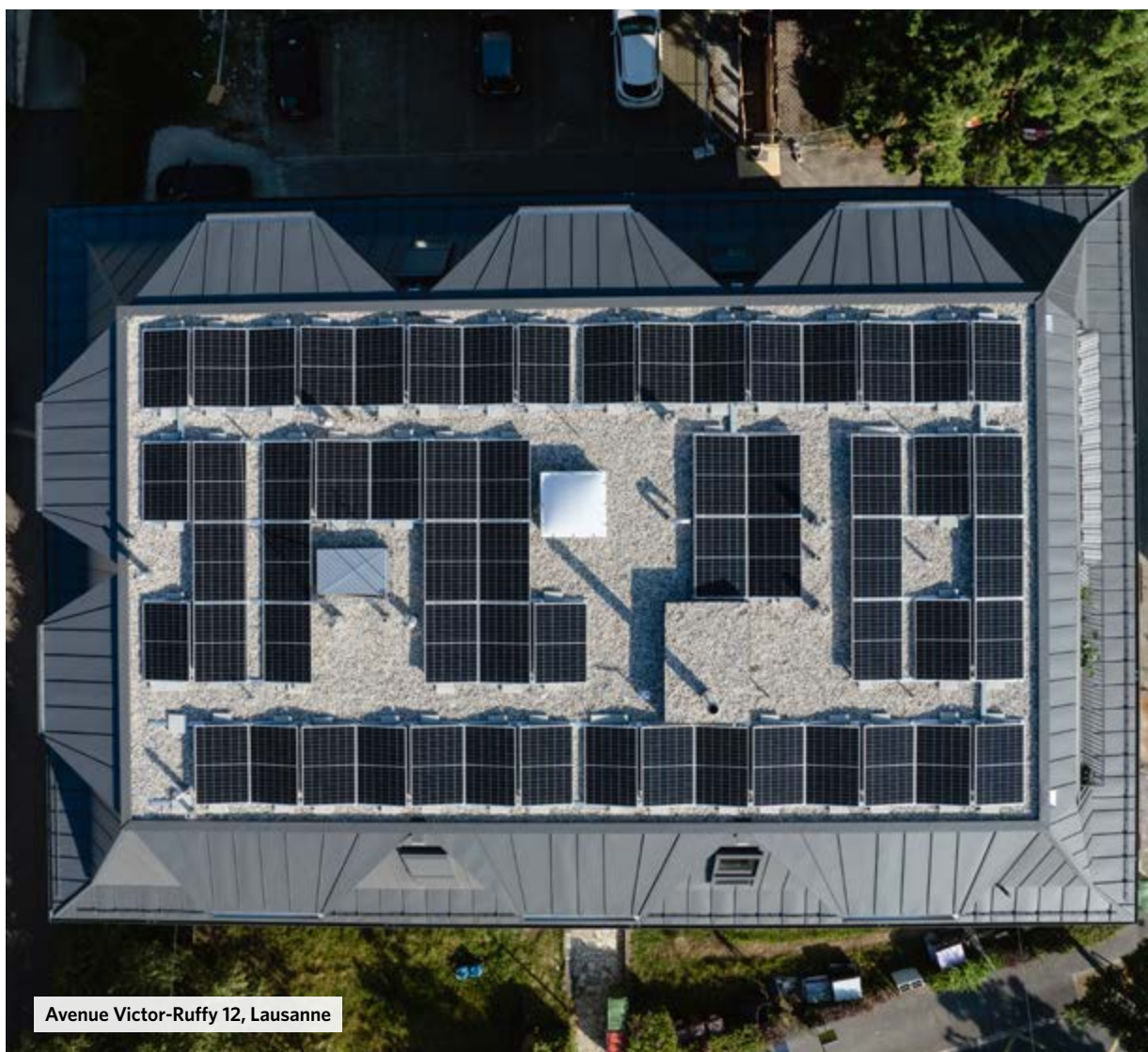
### Global Reporting Initiative (GRI)

Um die Governance ihrer Verpflichtungen zu stärken, werden die Daten des Nachhaltigkeitsberichts von Realstone neu auf die GRI (Global Reporting Initiative), den weltweit am häufigsten verwendeten Nachhaltigkeitsreporting-Standard, ausgerichtet. Ein Teil dieser Daten wird von einer externen Revisionsstelle geprüft (siehe Seite 57).

### SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index)

Der SSREI ist ein Referenzindex für nachhaltige Immobilien in der Schweiz. Er ermöglicht es, die Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienportfolios anhand sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Kriterien zu bewerten und zu zertifizieren.

Im Jahr 2025 hat Realstone den SSREI-Zertifizierungsprozess mit dem Ziel begonnen, bis Juli 2026 jeweils 25% der kotierten Portfolios zu zertifizieren, nämlich die Fonds Realstone RSF und Solvalor 61. Dieser Ansatz



Avenue Victor-Ruffy 12, Lausanne

unterstreicht die Ambition von Realstone, ihre Anlagegefässe als Massstab im nachhaltigen Schweizer Immobilienmarkt zu positionieren.

### Zertifizierungen

Nachhaltigkeitszertifizierungen sind wertvolle Instrumente, um die Performance von Liegenschaften objektiv zu bestätigen. Sie bieten einen anerkannten Referenzrahmen, erleichtern die Vergleichbarkeit und stärken das Vertrauen der Anspruchsgruppen in die Qualität der Immobilien.

Ziel von Realstone ist es, ein Leistungsniveau zu erreichen, das den Zertifizierungsstandards entspricht, ohne systematisch die Kosten einer formellen Zertifizierung zu tragen. Wenn eine Zertifizierung einen konkreten Mehrwert schafft — Anerkennung am Markt, Anforderung der Anleger oder Differenzierung bei der Vermietung —, leitet Realstone sie ein.

#### Typische Zertifizierungen lassen sich in drei Kategorien einteilen:

- Energiezertifizierungen: Bsp. SIA 2031, GEAK (Gebäudeenergieausweis der Kantone);
- Bauzertifizierungen: Bsp. Minergie (A, P, Eco);
- Betriebszertifizierungen: Bsp. SSREI, BREEAM In-Use.

Im Jahr 2025 wurde mit der BREEAM In-Use-Zertifizierung für die Liegenschaft Octagon am Chemin du Pavillon 2 in Grand-Saconnex (GE) ein wichtiger Meilenstein erreicht. Diese Zertifizierung bewertet die Betriebsperformance des Gebäudes in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance und bestätigt die Qualität des

### Zertifizierungsquoten nach Portfolio

Anlagegefässe	Bauzertifizierungen	Betriebszertifizierungen	Energiezertifizierungen
S61	17.86 %	0 %	99.17 %
RSF	36.53 %	5.68 %	100 %
RIRS	0 %	0 %	70.19 %
RIF	0 %	0 %	0 %

Managements sowie das Engagement von Realstone für gelebte Nachhaltigkeit im Alltag. Das von Realstone verwaltete Portfolio weist einen schrittweise steigenden Zertifizierungsgrad auf, mit einem wachsenden Anteil zertifizierter Immobilien oder Immobilien, die den Standards Minergie, GEAK und anderen Qualitätslabels entsprechen.

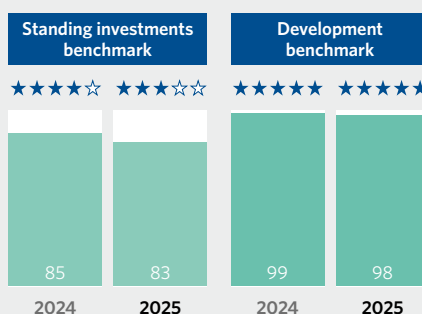
Die drei Säulen Datenqualität, externe Vergleichbarkeit und unabhängige Validierung stellen sicher, dass unsere Kommunikation auf geprüften, vergleichbaren und von unabhängigen Dritten geprüften Daten beruht. Dadurch wird das Vertrauen der Anspruchsgruppen gestärkt.

### GRESB: benchmark 2025

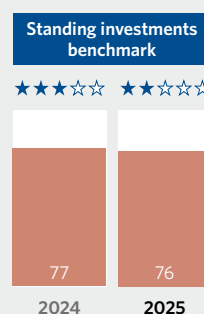
#### Realstone RSF



#### Solvalor 61



#### RIRS



# 07

# Anhänge

# REIDA-Energiebilanz

Anzeige	Einheit	REIDA-Kennzahlen					
		S61 2025	RSF 2025	RIRS 2025	RIF 2025	RSA 2025	RSA 2024
Gesamte Referenzfläche	[m² EBF]	329'042	409'320	74'423	26'189	838'974	777154
Abgedeckte Bezugsfläche	[m² EBF]	317'960	349'181	74'423	25'660	767'224	747646
Abdeckungsquote – Scope 1 & 2	[EBF %]	96.63 %	85.31 %	100.00 %	97.98 %	91.45 %	96.20 %
<b>Energieverbrauch</b>							
<b>Energieverbrauch</b>	<b>[kWh]</b>	<b>35'451'498</b>	<b>36'724'335</b>	<b>9'758'151</b>	<b>3'021'863</b>	<b>84'955'848</b>	<b>87'501'141</b>
Energieintensität	[kWh/m² EBF]	111.50	105.17	131.12	117.76	110.73	117.04
<b>Brennstoffe</b>							
	<b>[MWh/Jahr (%)]</b>						
Heizöl	[MWh/Jahr (%)]	4'898'785 (13.82 %)	1'393'560 (3.80 %)	2'050'998 (21.02 %)	661'215 (21.88 %)	9'004'558 (10.60 %)	11'455'377 (13.19 %)
Erdgas	[MWh/Jahr (%)]	13'761'618 (38.82 %)	12'438'215 (33.87 %)	4'954'260 (50.77 %)	1'171'098 (38.75 %)	32'325'190 (38.05 %)	37'644'917 (43.33 %)
Biomasse	[MWh/Jahr (%)]	0 (0.00 %)	873'985 (2.38 %)	0 (0.00 %)	37'392 (1.24 %)	911'377 (1.07 %)	896'309 (1.03 %)
<b>Wärme</b>							
	<b>[MWh/Jahr (%)]</b>						
FW_Stadt und FW_Privat	[MWh/Jahr (%)]	13'869'306 (39.12 %)	13'784'308 (37.53 %)	2'257'554 (23.13 %)	68'562 (2.27 %)	29'979'730 (35.29 %)	26'303'775 (30.28 %)
Anergie	[MWh/Jahr (%)]	615'952 (1.74 %)	786'254 (2.14 %)	0 (0.00 %)	0 (0.00 %)	1'402'206 (1.65 %)	1'034'493 (1.19 %)
<b>Strom</b>							
	<b>[MWh/Jahr (%)]</b>						
Strom der WP	[MWh/Jahr (%)]	273'757 (0.77 %)	349'446 (0.95 %)	0 (0.00 %)	0 (0.00 %)	623'203 (0.73 %)	459'775 (0.53 %)
Allgemeinstrom <sup>•</sup>	[MWh/Jahr (%)]	2'032'080 (5.73 %)	7'098'568 (19.33 %)	495'340 (5.08 %)	1'083'596 (35.86 %)	10'709'584 (12.61 %)	9'083'239 (10.46 %)
<b>Anteil erneuerbarer Energien</b>	<b>[MWh/a (%)]</b>	<b>10'709'388 (30.21 %)</b>	<b>15'378'535 (41.88 %)</b>	<b>1'666'297 (17.08 %)</b>	<b>983'161 (32.53 %)</b>	<b>28'737'381 (33.83 %)</b>	<b>23'655'199 (27.23 %)</b>
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen und Intensität – Scope 1 &amp; 2</b>							
THG-Emissionen – Scope 1+2	[t CO <sub>2</sub> e/m²]	4'958	4'004	1'634	401	10'998	11'887
THG-Emissionen – Scope 1+2	[kg CO <sub>2</sub> e/m²]	4'958'471	4'004'160	1'633'848	401'459	10'997'938	12'068'360
THG-Emissionsintensität – Scope 1	[kg CO <sub>2</sub> e/m²]	11.77	7.50	19.07	14.81	10.64	13.04
THG-Emissionsintensität – Scope 2	[kg CO <sub>2</sub> e/m²]	15.59	11.47	21.95	15.65	3.69	3.10
<b>Scope 1</b>							
	<b>[kg CO<sub>2</sub> (%)]</b>						
Heizöl	[kg CO <sub>2</sub> (%)]	1'233'514 (24.88 %)	350'899 (8.76 %)	516'441 (31.61 %)	166'494 (41.47 %)	2'267'348 (20.62 %)	2'884'464 (23.90 %)
Erdgas	[kg CO <sub>2</sub> (%)]	2'508'743 (50.60 %)	2'267'487 (56.63 %)	903'161 (55.28 %)	213'492 (53.18 %)	5'892'882 (53.58 %)	6'862'668 (56.86 %)
Biomasse	[kg CO <sub>2</sub> (%)]	0 (0.00 %)	2'185 (0.05 %)	0 (0.00 %)	93 (0.02 %)	2'278 (0.02 %)	2'241 (0.02 %)
<b>Scope 2</b>							
	<b>[kg CO<sub>2</sub> (%)]</b>						
FW_Stadt und FW_Privat	[kg CO <sub>2</sub> (%)]	1'177'204 (23.74 %)	1'255'750 (31.36 %)	205'663 (12.59 %)	6'246 (1.56 %)	2'644'863 (24.05 %)	2'164'241 (17.93 %)
Strom der WP	[kg CO <sub>2</sub> (%)]	4'955 (0.10 %)	6'325 (0.16 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	11'280 (0.10 %)	8'230 (0.07 %)
Allgemeinstrom <sup>•</sup>	[kg CO <sub>2</sub> (%)]	34'055 (0.69 %)	121'514 (3.03 %)	8'583 (0.53 %)	15'134 (3.77 %)	179'286 (1.63 %)	146'516 (1.21 %)

• Einschliesslich Solarstrom.

Die Informationen in diesem Nachhaltigkeitsbericht beziehen sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und wurden in Übereinstimmung mit den im nachstehenden Index aufgeführten Standards der Global Reporting Initiative (GRI, 2021) offengelegt.

GRI-Referenzstandard	Titel	Antwortbestandteil oder Seitenzahl
<b>Organisationsprofil</b>		
2-1	Angaben zur Organisation	05
2-6	Tätigkeiten, Wertschöpfungskette und sonstige Geschäftsbeziehungen	05
2-7	Mitarbeitende	06
2-28	Mitgliedschaft in Verbänden	46
<b>Strategie</b>		
2-22	Erklärung zur Nachhaltigkeitsstrategie	04
<b>Governance</b>		
2-9	Governance-Struktur und Zusammensetzung	13
<b>Einbeziehung der Anspruchsgruppen</b>		
2-29	Ansatz zur Einbindung der Anspruchsgruppen	12 und 42
<b>Reporting-Praxis</b>		
3-2	Liste der wesentlichen Themen	14
2-3	Berichtszeitraum, Häufigkeit und Kontaktperson	1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 (p.11)
2-3	Berichtszyklus	jährlich
2-3	Kontaktstelle für Fragen zum Bericht	61
102-55	GRI-Inhaltsverzeichnis	51
2-5	Externe Prüfung	57-60
<b>Energie</b>		
3-3	Managementansatz für die wesentlichen Themen	08-15
302-3	Energieintensität	26-27
302-4	Umweltkennzahlen 2025	26-27
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>		
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	26-27, Anhang S. 50
305-2	Indirekte THG-Emissionen (Scope 2)	26-27, Anhang S. 50
305-4	CO <sub>2</sub> -Intensität	26-27, Anhang S. 50
305-5	Reduktion der CO <sub>2</sub> -Emissionen	10-11 und 26
<b>Biodiversität</b>		
304-1	Managementansatz für relevante Herausforderungen	29-32
304-1	Betriebsstätten in Schutzgebieten oder Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt	29-32
<b>Ökologisch verantwortungsvolles Bauen</b>		
3-3	Managementansatz für die wesentlichen Themen	14 und 33
<b>Wasser</b>		
3-3	Managementansatz für die wesentlichen Themen	14
<b>Zufriedenheit der Mieter</b>		
3-3	Managementansatz für die wesentlichen Themen	35-37 und 12
<b>Mobilität und Standort</b>		
3-3	Managementansatz für die wesentlichen Themen	35-37
<b>Wirtschaftliche Verantwortung</b>		
3-3	Managementansatz für die wesentlichen Themen	18-24
201	Finanzielle Auswirkungen und Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel	22 und 45
<b>Einbindung der Mitarbeitenden</b>		
401-1	Beschäftigung	40
404-1	Aus- und Weiterbildung	45
404-3	Anteil der Mitarbeitenden mit Leistungsbeurteilungen	40
405-1	Diversität und Chancengleichheit	40
405-2	Lohnleichheit	40
<b>Risikomanagement und Szenarioanalysen</b>		
3-3	Managementansatz	45
201-2	Klimarisiken und Chancen im Zusammenhang mit dem Klimawandel	45
<b>Governance und Korruptionsbekämpfung</b>		
2-12	Rolle des Verwaltungsrats bei der Überwachung der Auswirkungen	16-17
205-1	Auf Korruptionsrisiken hin überprüfte Tätigkeiten	45 und 47

# Methodik und Herkunft der dargestellten Daten

Die in diesem Nachhaltigkeitsbericht 2025 veröffentlichten Daten wurden gemäss den im Folgenden beschriebenen, nach EESG-Säulen gegliederten Methoden erhoben, geprüft und verarbeitet. Die internen Kontrollen wurden von den Abteilungen Sustainability Management, Portfolio Management und Asset Management von Realstone SA durchgeführt. SignaTerre SA hat eine unabhängige Prüfung gemäss ISAE 3000 hinsichtlich der Umweltindikatoren durchgeführt, während Deepki eine Prüfung gemäss ISAE 3000 hinsichtlich der Indikatoren für Biodiversität und Mobilität vorgenommen hat.

## Umweltdaten

### Umweltkennzahlen AMAS und REIDA

Die Umweltkennzahlen werden von Signa-Terre SA gemäss den AMAS-Rundschreiben 04/2022 («Umweltkennzahlen für Immobilienfonds») und 06/2023 («Best Practice zu den Umweltkennzahlen von Immobilienfonds») sowie nach der REIDA-Methodik berechnet. Diese Daten werden von der Abteilung Sustainability Management von Realstone SA einer Plausibilitätskontrolle unterzogen. Werden gegenüber den Vorjahresdaten oder den internen Berechnungen nach mehreren Referenzmethoden nicht erklärbare Abweichungen festgestellt, werden bei Signa-Terre SA Prüfungen und Korrekturen angefordert. Die CO<sub>2</sub>-Äquivalentemissionen werden nach dem REIDA-Standard berechnet.

### Energiebezugsfläche (EBF)

Die Energiebezugsfläche (EBF) wird nach der REIDA-Methodik berechnet. Dabei werden von REIDA definierte Umrechnungskoeffizienten nach Mietflächentypologie (EBF/MF) angewendet. Diese Koeffizienten werden auf die Mietflächen aus dem Mieterspiegel angewendet, der per 31. Dezember des Geschäftsjahres gilt. Bei Liegenschaften mit Minergie- oder GEAK-Zertifizierung wird vorrangig die zertifizierte EBF verwendet. Die REIDA-Umrechnungskoeffizienten nach Nutzungsart lauten wie folgt:

- Wohnen (residenziell): Koeffizient EBF/MF = 1.22
- Büro / Verwaltung: Koeffizient EBF/MF = 1.16
- Handel / Verkauf: Koeffizient EBF/MF = 1.12
- Lager / Keller: Koeffizient EBF/MF = 1.11
- Sonstige Nutzungen (Industrie, Hotel, Gesundheit, Sport usw.): Koeffizient EBFcalc/MF = 1.12

Die Mietflächen werden jährlich anhand der von der Abteilung Asset Management genehmigten Mietaufstellungen überprüft und mit den Vorjahresdateien verglichen. Anschliessend wird die geprüfte Datei für allfällige Korrekturen an Signa-Terre SA übermittelt. Ausgeschlossen sind Liegenschaften, die im Geschäftsjahr erworben oder verkauft wurden, Liegenschaften im Bau oder Rückbau sowie unbebaute Grundstücke und Objekte ohne Heizwärmebedarf (z. B. gedeckte Parkplätze).

### CO<sub>2</sub>-Intensität (Scope 1 und 2)

Die CO<sub>2</sub>-Intensität wird von Signa-Terre SA nach der REIDA-Methodik berechnet. Sie umfasst Scope-1-Emissionen (Gas- und Ölheizungen) und Scope-2-Emissionen (Strom und Fernwärme), normalisiert nach EBF. Die Emissionsfaktoren stammen aus der Intep-Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (im Geschäftsjahr gültige Version per 30. April), die im Location-Based-Ansatz (Schweizer Verbrauchermix) als Referenzgrundlage des REIDA-Standards dient. Die internen Kontrollen beziehen sich auf:

- die Erkennung von Anomalien gegenüber den Vorjahreswerten
- interne Berechnungen nach Referenzmethoden, mit denen die Ergebnisse von Signa-Terre SA verglichen werden können; jede nicht erklärbare Abweichung wird besprochen und korrigiert.

Ausgeschlossen sind Liegenschaften, die im Geschäftsjahr erworben wurden (Übergang von Nutzen und Gefahr im Berichtszeitraum), verkaufte Liegenschaften, Liegenschaften im Bau oder in umfassender Sanierung sowie Objekte ohne Heizwärmebedarf. Da Signa-Terre SA einer ISAE-300-Prüfung unterliegt, werden die angewendeten Emissionsfaktoren und Klimakorrekturen des Verbrauchs intern nicht neu berechnet.

### Energieintensität

Die Energieintensität wird von Signa-Terre SA nach der REIDA-Methodik berechnet, indem der gesamte Energieverbrauch (Wärme und Strom) ins Verhältnis zur EBF gesetzt wird, mit Klimakorrektur für die Heizung. Die Rohverbrauchsdaten werden von Signa-Terre SA bei den Immobilienverwaltungen und den für den operativen Betrieb der Liegenschaften zuständigen Versorgungsunternehmen erhoben. Die internen Kontrollen entsprechen jenen, die für die CO<sub>2</sub>-Intensität beschrieben wurden.

### Energiemix und Anteil erneuerbarer Energien

Der Energiemix wird von Signa-Terre SA auf Basis der tatsächlichen Verbrauchsdaten bereitgestellt (Gas, Heizöl, Strom, Fernwärme, erneuerbare Energien). Der Anteil erneuerbarer Energien wird auf Basis der REIDA-Faktoren (Location-Based-Ansatz, Schweizer Mix) im Verhältnis zum gesamten Energieverbrauch berechnet. Interne Berechnungen nach mehreren Referenzmethoden ermöglichen eine Plausibilitätsprüfung der von Signa-Terre SA übermittelten Ergebnisse.

### Photovoltaikproduktion und vermiedene CO<sub>2</sub>-Emissionen

Die installierte Photovoltaikleistung (kWp) und die Stromproduktion werden von Local Energy SA, einer Tochtergesellschaft der Realstone Holding SA, bereitgestellt. Diese Daten werden von der Abteilung Asset Management von Realstone SA durch einen Vergleich mit den Installationsrechnungen der Anlagen und den Pachtverträgen (Leistung und Installationsdatum) geprüft. Projekte, die zum Referenzdatum des Berichts noch in der Entwicklung sind, sind ausgeschlossen.

Die ausgewiesene jährliche Entwicklung bezieht sich auf den Indikator der installierten Leistung (kW), nicht auf die Produktion.

Die dank der Photovoltaikproduktion vermiedenen CO<sub>2</sub>-Emissionen werden von Local Energy SA nach einer internen Methodik berechnet, die den Schweizer Verbrauchermix aus der KBOB-Datenbank verwendet.

Die Eigenverbrauchsquote wird als Verhältnis zwischen der lokal verbrauchten und der produzierten Energie berechnet, gewichtet nach der jährlichen Produktion auf Fondsebene. Batteriespeicheranlagen werden berücksichtigt, sofern vorhanden.

### Jährliche Entwicklung der Umweltkennzahlen

Die jährlichen Fortschrittsdaten für die AMAS-Umweltindizes werden von Signa-Terre SA auf Basis eines konstanten Bestands gemäss der REIDA-Norm berechnet. Dieser Ansatz neutralisiert die Auswirkungen von Akquisitionen und Verkäufen während des Geschäftsjahres und ermöglicht einen einheitlichen Vergleich der Energie- und CO<sub>2</sub>-Performance des Portfolios.

### Energieoptimierungen – Energieoptimierungsverträge (EOV)

Heizzentralen, für die ein Energieoptimierungsvertrag (EOV) besteht, werden über die Plattformen der dafür beauftragten Dienstleister überwacht, hauptsächlich Energo, SIG und Energies Score. Der veröffentlichte Indikator ist der Anteil der durch einen aktiven EOV abgedeckten EBF sowie die Anzahl der betroffenen Heizzentralen. Die interne Kontrolle überprüft die Datenübermittlung auf den betreffenden Plattformen und stellt sicher, dass jedes aktive COE tatsächlich zu einer Verringerung des Verbrauchs führt und nicht zu einem Anstieg. Dadurch wird die operative Wirksamkeit der Verträge bestätigt.

### Automatisiertes Energiemonitoring

Das automatisierte Energiemonitoring erfolgt über die Plattform Technis. Der Indikator misst den Anteil der Liegenschaften im Portfolio, die für Heizung und Kaltwasser mit einem vernetzten Hauptzähler sowie für Strom mit einem gemeinschaftlichen Zähler ausgestattet sind. Ausgeschlossen sind Warmwasser und Unterzähler. Kontrolliert wird, ob die Daten tatsächlich an die Plattform übermittelt werden.

### Programme für nachhaltiges Wohnen

Die Daten zu den nachhaltigen Ausstattungsprogrammen für Mieter (Programm «Nachhaltiges Wohnen») stammen aus den Berichten der Services Industriels Lausannois (SIL), der Services Industriels Genevois (SIG) und weiterer externer Beauftragter. Sie enthalten Angaben zu den umgesetzten Massnahmen (Bereitstellung effizienter Elektrogeräte, Sensibilisierung für ökologisches Verhalten). Für Liegenschaften in der Deutschschweiz ist eine von den zuständigen Hauswartdiensten unterzeichnete Bestätigung erforderlich. Der veröffentlichte Indikator ist der Anteil der durch diese Programme abgedeckten Liegenschaften. Die interne Kontrolle beruht auf dem Abgleich zwischen den Dienstleisterberichten und der internen Nachverfolgung.

### Biodiversität

Es werden drei Biodiversitätsindikatoren veröffentlicht:

- **Parzellen mit ökologischem Unterhaltsplan:** Der Indikator misst den Anteil der Parzellen des Portfolios, für die ein formalisierter ökologischer Unterhaltsplan besteht. Geeignete Parzellen werden über den Deepki-Score identifiziert (hohes ökologisches Potenzial). Ein ökologischer Unterhaltsplan ist ein formalisiertes Dokument, das konkrete Massnahmen zugunsten der Biodiversität festlegt (Pflanzung einheimischer Arten, Hecken, Feuchtgebiete, differenzierte Pflege). Die Kontrolle umfasst die Prüfung des Vorhandenseins und Inhalts der Pläne sowie eine Stichprobe von Parzellen in Schutzzonen.
- **Baumkronenbedeckung (% der Parzellenfläche):** zweijährliche Analyse durch Murmuration auf Basis der LiDAR-Daten von Swisstopo (swissSurface 3D / swissALTI 3D) und der Daten der Stadt Lausanne (MHNC 2024). Der angesetzte Schwellenwert für die Vegetationshöhe beträgt 3 Meter. Der Perimeter umfasst vollständige Katasterparzellen, für die LiDAR-Daten vorliegen. Gebäudedächer sind ausgeschlossen. Das Erhebungsdatum der LiDAR-Daten variiert je nach Kanton. Die Kontrolle erfolgt stichprobenweise.
- **Durchschnittlicher Versiegelungsgrad (% der Parzellenfläche):** berechnet als Verhältnis zwischen bebauten und befestigten Flächen und der gesamten Parzellenfläche. Quelle: GIS-Export Deepki, validiert im Rahmen der ISAE 3000-Prüfung. Die Kontrolle erfolgt stichprobenweise anhand von Katasterplänen.

### Elektrifizierbare Parkplätze

Die Daten zu Parkplätzen mit Ladestationen oder zu als elektrifizierbar identifizierten Parkplätzen werden von E-property SA und Energie 360 bereitgestellt, den mit der Installation dieser Ladestationen beauftragten Unternehmen. Die Abteilung Asset Management von Realstone SA hat die geeigneten Parkplätze vorgängig nach technischer Machbarkeit und Zweckmässigkeit ausgewählt. Der veröffentlichte Indikator ist der Anteil der ausgewählten Parkplätze, bei denen eine Installation erfolgt ist.

### Sozialdaten

#### Zufriedenheit der Mieter

Die Zufriedenheit der Mieter wird jährlich mit der Enoki-Befragung gemessen, die einen Durchschnittswert (Skala 1-5) zu Wohnqualität, Dienstleistungen und Umfeld erhebt. Angestrebt wird eine Rücklaufquote von über 40%. Der Perimeter umfasst alle Wohnliegenschaften; leer stehende Wohnungen sind ausgeschlossen. Die Ergebnisse werden mit den Vorjahresdaten verglichen. Signifikante Abweichungen werden analysiert.

#### Grundversorgung und öffentliche Treffpunkte

Mit diesem Indikator wird die Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und Dienstleistungen zu Fuss in einem Umkreis von 500 Metern um jedes Gebäude gemessen. Dabei werden fünf Kategorien bewertet: das Kultur-, Freizeit- und Sportangebot (öffentlich zugängliche Kultur-, Freizeit- und Sportinfrastrukturen); das Gastronomie- und Einzelhandelsangebot (Restaurants, Cafés, Fast-Food-Restaurants, Lebensmittelgeschäfte); Freizeit- und Aussenbereiche (öffentliche Kinderspielplätze, Plätze, Parks, Fluss- und Seeufer); das Dienstleistungsangebot (Arztpraxen, Apotheken, Non-Food-Geschäfte, Postschalter, Friseure, Banken) sowie soziale und Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Kantinen, Kinderbetreuungseinrichtungen).

Jede Kategorie erhält eine binäre Bewertung (0 oder 1), je nachdem, ob mindestens eine Einrichtung dieser Art im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. Die endgültige Gesamtbewertung entspricht der Summe der fünf Kategorien (Skala von 0 bis 5). Quelle: OpenStreetMap (OSM)

#### Anbindung an den öffentlichen Verkehrsmittel

Die Qualitätsstufen der Anbindung an den öffentlichen Verkehrsmittel werden vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) anhand der Daten des elektronischen Fahrplans der Schweizer Verkehrsunternehmen (HAFAS) berechnet. Diese Daten werden auf der Open-Data-Plattform des öffentlichen Verkehrsmittel der Schweiz

veröffentlicht. Die jedem Gebäude zugewiesene Stufe ergibt sich aus der Kombination der Verkehrsart und ihrer Taktfrequenz zwischen 6:00 und 20:00 Uhr an einem Referenz-Werktag sowie der Luftlinie zur nächstgelegenen Haltestelle (Radien von 300, 500, 750 und 1 000 Metern). Die Skala umfasst vier Stufen: A (sehr gute Anbindung), B (gute An-

bindung), C (mittlere Anbindung) und D (schlechte Anbindung). Realstone legt die Stufen A und B als Schwellenwert für eine zufriedenstellende Qualität bei der Überwachung seines Bestands fest. Quelle: ARE (2022), Berechnungsmethodik NQD; opentransportdata.swiss

#### Green Leases

Der Anteil der Mietverträge mit ökologischen Klauseln (Abfalltrennung, Verbrauchsbeschränkungen, Schutz der Biodiversität) wird von den Immobilienverwaltungen überwacht. Der Perimeter umfasst Wohnmietverträge, die im Geschäftsjahr unterzeichnet oder erneuert wurden. Die Kontrolle erfolgt durch Stichproben von Mietverträgen.

#### HR-Indikatoren

Die Indikatoren zu den Mitarbeitenden von Realstone SA werden von der HR-Abteilung erstellt und vom CFO geprüft:

- Great Place to Work: Gesamtwert für Zufriedenheit, Vertrauen und Stolz der Mitarbeitenden, erhoben über die jährliche Great Place to Work-Befragung (Fragebogen + Fokusgruppen) auf freiwilliger und anonymer Basis. Perimeter: alle Mitarbeitenden mit unbefristetem oder befristetem Arbeitsvertrag.
- Fluktuationsrate: Verhältnis zwischen der Zahl der freiwilligen Austritte sowie Vertragsauflösungen und dem durchschnittlichen Personalbestand des Kalenderjahres.
- Geschlechterparität: Anteil Männer / Frauen am gesamten Personalbestand, gemessen per 31. Dezember. Externe Berater sowie Mitglieder des Boards sind ausgeschlossen.
- Lohngleichheit (LOGIB-Score): Analyse mit dem Tool LOGIB Modul 2 des Bundes. Die Methode vergleicht gemischte Paare (Mann-Frau) mit gleichwertiger Funktion, Erfahrung und Ausbildung. Der Gesamtscore (Schwellenwert: 1.5) und der Anteil der Risikopaare (Differenz > 5%) werden veröffentlicht. Basis: standardisierter Gesamtlohn in Vollzeitäquivalenten, Referenzmonat: Dezember. Perimeter: alle VZÄ, ohne Lernende und Praktikanten.
- Ausbildungsstunden: interne Ausbildungsstunden und externe Zertifizierungen im Verhältnis zum VZÄ-Bestand, erfasst im System Roger. Umfasst Präsenzunterricht, Fernunterricht und E-Learning. Ausgeschlossen sind Einführungs- und Onboarding-Massnahmen.

Die ursprünglich für das Geschäftsjahr 2025 geplanten und aus terminlichen Gründen auf das erste Quartal 2026 verschobenen Schulungen werden auf Basis des dokumentierten Planungsdatums dem Referenzjahr 2025 zugeordnet. Diese Anpassung soll die Vergleichbarkeit zwischen den Jahren sicherstellen und den im Zeitraum erbrachten Ausbildungsaufwand verlässlich abbilden.

### Lokale Wirkung und sozialer Zusammenhalt

Die Indikatoren zu sozialen Infrastrukturen (Kindertagesstätten, Vereinsräume, Sporteinrichtungen), zur Seniorengerechtigkeit (Aufzüge, angepasste Badezimmer, zugänglicher Eingang, Pro Senectute-Zertifizierungen «Vivre ensemble») und zu unterstützten Organisationen (finanzielle Partnerschaften, Freiwilligenarbeit, Mäzenatentum) stammen aus den internen Monitoring-Datenbanken und werden stichprobenweise geprüft (Mietverträge, Fotos von Veranstaltungen, Steuerbelege). Perimeter: alle Wohnliegenschaften für die ersten beiden Indikatoren; Kalenderjahr für die unterstützten Organisationen.

### Governance-Daten

#### Zufriedenheitsrate der Anspruchsgruppen (NPS)

Die Zufriedenheitsrate wird über eine jährliche NPS-Befragung (Net Promoter Score, Skala 0-10) bei drei Anspruchsgruppen gemessen: Mieter, Mitarbeitende und Anleger. Der NPS wird als Differenz zwischen dem Anteil der Promotoren (Bewertung 9-10) und dem Anteil der Kritiker (Bewertung 0-6) berechnet; Passive (Bewertung 7-8) werden aus der Berechnung ausgeschlossen. Die Ergebnisse werden mit den Werten des Vorjahres verglichen.

#### ESG-Abdeckungsquote

Die Abdeckungsquote misst den Anteil der Liegenschaften im Portfolio mit vollständigen ESG-Daten (Energie, CO<sub>2</sub>, Wasser). Quelle ist der Bericht von Signa-Terre SA. Gemäss REIDA-Methodik ausgeschlossen sind Liegenschaften, die während des Geschäftsjahres erworben oder verkauft wurden, Liegenschaften im Bau oder in umfassender Sanierung sowie Objekte ohne Heizwärmebedarf. Die Kontrolle umfasst den Vergleich zwischen den von Signa-Terre SA berücksichtigten Liegenschaften, den Erwerbs- und Verkaufsdaten sowie dem Analysezeitraum.

#### ESG-Due-Diligence bei Akquisitionen

Der Anteil der neuen Immobilienakquisitionen, für die vor dem Abschluss eine ESG-Analyse durchgeführt wurde, wird intern nachverfolgt. Die Checkliste umfasst mehr als 15 Kriterien (Regulierung, Klimarisiken, Compliance, Diversität). Die Analyse wird von zwei Mitgliedern des Anlagekomitees gegengezeichnet.

#### Ratings GRESB, SSREI, REIDA und Zertifizierungen

Die Ratings GRESB (Anlagegefässe S61, RSF, RIRS), SSREI und REIDA stammen aus den offiziellen Berichten der jeweiligen Ratingagenturen und werden intern nicht neu berechnet. Die Zertifizierungsquoten (Energie: GEAK, SIA 390; Bau: Minergie, SNBS; Betrieb: BREEAM In-Use, SSREI) stammen aus der Zertifizierungsdokumentation und werden auf den Verkehrswert (VW) des Portfolios bezogen.

### Wirtschaftsdaten

#### Nettoertrag im Verhältnis zum Nettoinventarwert (% NAV)

Der Nettoertrag im Verhältnis zum Nettoinventarwert

stammt aus den geprüften Jahresberichten der einzelnen Fonds. Er wird auf Basis der Abschlussperioden der verschiedenen Anlagegefässe berechnet. Die Berechnung erfolgt durch Realstone gemäss den für Schweizer Immobilienanlagegefässe geltenden Rechnungslegungsvorschriften. Konkret wird berechnet:

Ergebnis = Nettoertrag / (NAV zu Periodenbeginn + Saldo der Anteilsbewegungen)

#### Fondsperformance gegenüber dem Benchmark SWIIT

Die Jahresperformance jedes Fonds wird auf Basis der annualisierten Gesamtrendite mit dem Referenzindex SWIIT (Swiss Investment Index for Real Estate — kotierte Fonds) und dem Index der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) verglichen. Die Berechnung erfolgt intern durch die Abteilung Portfolio Management auf Basis der offiziellen Börsendaten. Die Verwaltungskosten werden aus dem Vergleich ausgeschlossen, um die Kohärenz mit der Indexmethodik sicherzustellen. Die interne Kontrolle umfasst die Prüfung der verwendeten Kursdaten und die Übereinstimmung mit den offiziellen Marktveröffentlichungen. Konkret wird berechnet:

- Für kotierte Fonds:  $r = (\text{Börsenschlusskurs } N) / (\text{Börsenschlusskurs } N-1)$ , wobei der Börsenschlusskurs N um einen Faktor bereinigt wird, der Dividenden und allfällige Kapitalemissionen berücksichtigt (Methodik «reinvestierte Dividende»). Dieser Wert wird mit dem offiziellen SWIIT-Index (Total Return) verglichen.
- Für RIF und RIRS wird die im Bericht ausgewiesene Kennzahl «Anlagerendite» verwendet. Sie folgt derselben Berechnungslogik, basiert jedoch auf dem NAV und nicht auf dem Börsenkurs.

#### Leerstandsquote Wohnen

Die Leerstandsquote Wohnen wird berechnet, indem die theoretischen Mieten der leer stehenden Wohnflächen ins Verhältnis zu den gesamten theoretischen Mieten der Wohnflächen des Portfolios gesetzt werden. Dieser Ansatz entspricht der Methodik, die in den geprüften Jahresberichten der Fonds angewendet wird. Berechnungsgrundlage ist der Mieterspiegel per Abschlussdatum der Geschäftsjahre der Fonds, der von den Immobilienverwaltungen übermittelt und von der Abteilung Asset Management freigegeben wird. Die interne Kontrolle besteht aus einem Vergleich mit den Werten N-1 und einer stichprobenweisen Prüfung bei den Immobilienverwaltungen.

Jedes vermietete Objekt wird als Wohnen, Gewerbe oder sonstige Nutzung kategorisiert (meist Parkplätze). Wir berechnen daher den theoretischen Mieterspiegel für alle Wohnobjekte im Monat Dezember 2025 und ziehen anschliessend die theoretischen Mieten der leer stehenden Flächen ab. Dafür verwenden wir die interne

Software zur Erfassung der Mieterspiegel (ODYS), die ihrerseits mit CSV-Dateien gespeist wird, die direkt von den Immobilienverwaltungen stammen.

### Leerstandsquote Gewerbe

Die Leerstandsquote Gewerbe wird nach derselben Methodik wie die Leerstandsquote Wohnen (§ 4.3) berechnet, indem die theoretischen Mieten der leer stehenden Gewerbeflächen ins Verhältnis zu den gesamten theoretischen Mieten der Gewerbeflächen des Portfolios gesetzt werden. Der Perimeter umfasst alle Flächen mit Nutzung als Handel, Büro, Leichtindustrie und Dienstleistungen. Quelle und Kontrollen entsprechen den unter § 4.3 beschriebenen Angaben.

### Durchschnittliches wirtschaftliches Alter des Bestands

Das durchschnittliche wirtschaftliche Alter wird intern von der Abteilung Portfolio Management auf Basis der jährlich aktualisierten DCF-Dateien (Discounted Cash Flow) berechnet. Es entspricht einem nach Gestehungskosten gewichteten Durchschnitt des Jahres der Hauptbauphase oder gegebenenfalls der letzten strukturellen Sanierung jeder Liegenschaft. Durch die Gewichtung nach Gestehungskosten erhält jeder Vermögenswert ein Gewicht, das seiner wirtschaftlichen Bedeutung im jeweiligen Bestand entspricht. Der Perimeter umfasst die

Portfolios per 31. Dezember 2025. Die interne Kontrolle prüft die Kohärenz der verwendeten Referenzdaten mit den historische Daten aus den Asset-Tracking-Dateien.

### Jährliche Erneuerungsquote

Die jährliche Erneuerungsquote wird intern von der Abteilung Portfolio Management berechnet, indem die Energiebezugsfläche (EBF) der Liegenschaften, deren Sanierung im Kalenderjahr abgeschlossen bzw. übergeben wurde, ins Verhältnis zur gesamten EBF des Portfolios gesetzt wird.

Als Sanierung gilt jede Massnahme, für die ein Baugesuch eingereicht und eine Baubewilligung erteilt werden musste. Bei Liegenschaften, die dieses Kriterium erfüllen, wird die gesamte EBF der Liegenschaft in den Zähler aufgenommen, unabhängig davon, welcher Flächenanteil tatsächlich von den Arbeiten betroffen war. Die EBF wird nach der REIDA-Methodik berechnet (Siehe Seite 52).

Die interne Kontrolle umfasst die Prüfung der Baubewilligungen und Werkverträge für die in den Perimeter einbezogenen Liegenschaften sowie den Vergleich mit der internen Nachverfolgung der Sanierungsprojekte.

## Die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Daten wurden von PricewaterhouseCoopers SA einer begrenzten Prüfung unterzogen

Indikatoren	Werte	Seitenzahl
Nettoertrag (in % des NAVs)	S61: 2.53 %	11, 19
	RSF: 2.73 %	
	RIRS: 2.97 %	
	RIF: 5.21 %	
Performanceabweichung gegenüber Benchmark	+980 kbit/s   +777 kbit/s	
	+128 kbit/s	
Durchschnittliches wirtschaftliches Alte	26 Jahre RSF	11, 20
	63 Jahre S61	
	53 Jahre RIRS	
Jährliche Sanierungsrate (% EBF)	2.80 %	6, 11
Energieoptimierungen	46.65 %	
Leerstandsquote (Wohnen)	1.82 % (Wohnen)	11, 24
Leerstandsquote (Gewerbe, Industrie)	11.28 % (Gewerbe, Industrie)	
Energieintensität	110.73 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr	11, 26-27
CO <sub>2</sub> -Intensität	14.33 kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /Jahr	
Energiemix - Anteil erneuerbarer Energien (% des Energieverbrauchs)	33.83 %	11, 27-28
Photovoltaikleistung	6212.79 kWp	11, 28
Eigenverbrauchsquote	65.30 %	
Programme für nachhaltige Wohnraumgestaltung für Mieter (nachhaltige Wohnungen)	70.57 %	12, 36
Fluktuationsrate	17.02 %	
Geschlechterparität	47 % F und 53 % M	12, 40
Lohnungleichheit (LOGIB-Score)	2	
Schulungstage der Mitarbeiter	0.93	12, 45
Energiezertifizierungen	94.61 %	
Bauzertifizierungen	24.24 %	12
Betriebszertifizierungen	2.65 %	



## Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen 2025 im Nachhaltigkeitsbericht 2025, an die Geschäftsleitung der Realstone SA, Lausanne

Wir wurden der Geschäftsleitung beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen (nachfolgend «THG»), im Nachhaltigkeitsbericht 2025 der Realstone SA für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2025, durchzuführen. Unsere Prüfung mit begrenzten Sicherheit bezog sich auf die Kennzahlen in der Tabelle «Die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Daten wurden von PricewaterhouseCoopers SA einer Prüfung mit begrenzten Sicherheit unterzogen» auf Seite 56 des Nachhaltigkeitsberichts (nachfolgend die «ausgewählte Kennzahlen»).

Der Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den THG) wurde durch die Geschäftsleitung der Realstone SA auf der Basis auf Seite 52 unter «Methodik und Herkunft der dargestellten Daten» beschriebenen Kriterien erstellt (nachfolgend die «geeignete Kriterien»).

### Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten der Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung der Kennzahlen einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden, z.B. Emissionen verschiedener Gase. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit dem Abschnitt «Quelle der präsentierten Daten» auf Seite 56 des Nachhaltigkeitsberichts 2025 der Realstone SA gelesen werden.

### Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für die Erstellung und Präsentation des Nachhaltigkeitsberichts 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung und Präsentation der Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen), die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auswahl und die Anwendung der geeigneten Kriterien und das Führen angemessener Aufzeichnungen verantwortlich.

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne  
+41 58 792 81 00

[www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



### **Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement**

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen ethischen Anforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards), herausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-Kodex), der auf den Grundprinzipien Integrität, Objektivität, fachliche Eignung und gebotene Sorgfalt, Vertraulichkeit und professionelles Verhalten basiert, eingehalten, der in der Schweiz durch die EXPERTsuisse umgesetzt ist.

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

### **Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers**

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit begrenzter Sicherheit durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die ausgewählte Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) „Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen“ und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2025 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Bewertung der Relevanz der zuvor im Nachhaltigkeitsbericht 2025 von Realstone SA geeigneten Kriterien;
- Einsichtnahme in die entsprechende Dokumentation im Zusammenhang mit der Erstellung der ausgewählten Kennzahlen;
- Interview mit den für die Datenerhebung und -aufbereitung zuständigen Mitarbeitenden der Realstone SA für den Nachhaltigkeitsberichts 2025;
- Auf der Basis von Stichproben, Durchführung von Tests der Nachweise für die ausgewählten Indikatoren;
- Wiederholung relevanter Berechnungen;

2 Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen 2025 im Nachhaltigkeitsbericht 2025, an die Geschäftsleitung der Realstone SA, Lausanne



- Abgleich der verwendeten Daten mit den Daten des Finanzberichts.

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

#### **Schlussfolgerung**

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Realstone SA für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2025 nicht in allen wesentlichen Belangen, in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien erstellt worden sind.

#### **Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts**

Dieser Bericht ist nur für die Geschäftsleitung der Realstone SA, bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihr über die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen. Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit den angemessenen Kriterien, damit die Geschäftsleitung darlegen kann, dass sie ihrer Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Berichts über die ausgewählten Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht 2025 nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als der Geschäftsleitung der Realstone SA für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.



### Sonstiger Sachverhalt

Dies ist die deutsche Übersetzung des französischsprachigen Berichtes des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit.PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Andriamiseza Adimby Rakotoarijaona

Lausanne, 12 Juni 2026

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

4 Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers mit begrenzter Sicherheit über ausgewählte Kennzahlen 2025 im Nachhaltigkeitsbericht 2025, an die Geschäftsleitung der Realstone SA, Lausanne

# Rechtliche Hinweise

## Abkürzungen

**RSF:** Fonds Realstone RSF

**S61:** Fonds Solvalor 61

**RIF:** Realstone Industrial Fund

**RIRS:** Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz der Realstone Anlagestiftung, die das Management an Realstone SA übertragen hat.

## Geprüfte Daten

Bestimmte Daten dieses Berichts wurden von PricewaterhouseCoopers geprüft und sind mit einer Fussnote gekennzeichnet. Die übrigen Daten dieses Berichts wurden bei unseren verschiedenen Dienstleistern erhoben und von den Teams von Realstone SA überprüft.

## Wichtige Informationen

Aus Gründen der stilistischen Vereinfachung wird für natürliche Personen die männliche Form verwendet. Die Verwendung der männlichen Form ist rein formal und bezeichnet sowohl das weibliche als auch das männliche Geschlecht.

## Disclaimer

Dieses Dokument und allfällige Anhänge wurden ausschliesslich zu Informationszwecken erstellt und haben keine Gesetzeskraft. Sie stellen keine Kaufempfehlung dar und dürfen nicht als Grundlage für eine Anlageentscheidung dienen. Für Informationen zur bisherigen Performance der Anlagefonds wird empfohlen, die früheren Halbjahres- und Jahresberichte sowie die vierteljährlichen Factsheets zu konsultieren. Die historische Performance ist kein Indikator für die laufende oder künftige

Performance. Die Performancedaten berücksichtigen keine Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhoben werden. Die auf den Websites enthaltenen Informationen dürfen nicht als Rechts-, Steuer- oder sonstige Beratung verstanden werden. Anlegern, die an den Fonds interessiert sind, wird dringend empfohlen, vor einer Anlageentscheidung eine Fachperson (professioneller Finanzintermediär) zu konsultieren. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann bestimmten Einschränkungen unterliegen.

## Impressum

### Herausgeber und publizistisch verantwortlich

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

T +41 58 262 00 00

[info@realstone.ch](mailto:info@realstone.ch)

[www.realstone.ch](http://www.realstone.ch)

### Bildnachweise

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

### Layout, Produktion und Photolitho

[KOMUNIK](#)

### Druck

Dieses Dokument wird — im Einklang mit unserer *papierlosen Arbeitsweise* — nicht gedruckt und ist ausschliesslich im PDF-Format verfügbar.

# realstone.ch