

Build for Better

RAPPORT
DE DÉVELOPPEMENT
DURABLE
2025



REALSTONE



Sommaire

01	Introduction	
	Le mot de la Direction	04
	À propos de Realstone SA	05
	Build for Better en chiffre	06
02	Stratégie de durabilité	
	Vision et ambition stratégique	08
	Identification des enjeux	13
	Mise en œuvre opérationnelle	16
03	Better Economy	
	Rendement attrayant	19
	Préservation et création de valeur	20
	Gestion dynamique	23
04	Better Environment	
	Climat et énergie	26
	Biodiversité	29
	Deep Dive : Dépendances, impacts, risques et opportunités en biodiversité	32
	Économie circulaire	33
05	Better Society	
	Logements de qualité	35
	Deep Dive : Sondage locataires 2025	37
	Impact local	38
	Équipe performante	40
06	Better Governance	
	Dialogue et engagement	42
	Rétrospective de quelques actions 2025 avec nos parties prenantes	43
	Gestion des risques	45
	Transparence et reporting	46
07	Annexes	
	Bilan énergétique REIDA	50
	Index GRI	51
	Méthodologie et provenance des données présentées	52
	Rapport de l'organe de révision	57
	Mentions légales	60

01

Introduction



Chers investisseurs, locataires, collaboratrices, collaborateurs et partenaires,

Les principes de responsabilité et de durabilité sont profondément ancrés dans la stratégie de Realstone. Ils structurent notre modèle économique et guident chacune de nos décisions à travers notre stratégie ESG « Build for Better », qui vise à créer une valeur durable et partagée pour l'ensemble de nos parties prenantes: investisseurs, locataires, pouvoirs publics, collaborateurs et écosystèmes dans lesquels nous évoluons.

En tant que gestionnaire d'actifs immobiliers pionnier en matière de développement durable en Suisse, nos engagements ne sont pas des promesses vagues. Ils sont contractuels et mesurables. Ainsi, les objectifs climatiques de nos fonds côtés ont été formalisés selon les exigences de l'autorégulation de l'AMAS sur la transparence et la durabilité. En complément, nous nous soumettons à des contrôles qui attestent de la conformité de notre démarche et nous nous dotons d'outils destinés à sécuriser la pérennité de nos actifs.

En tant que gestionnaire d'actifs immobiliers pionnier en matière de développement durable en Suisse, nos engagements ne sont pas des promesses vagues. Ils sont contractuels et mesurables

En 2025, nous avons réalisé notre première matrice de double matérialité. Cette étape clé dans notre démarche de durabilité nous a permis de confronter nos ambitions à la réalité et de répondre à des questions essentielles. Où générons-nous réellement de l'impact ?

Où rencontrons-nous des risques financiers concrets? L'analyse rigoureuse de notre matrice de double matérialité a mis en lumière de nouveaux enjeux qui nous ont conduit à redéfinir certains objectifs tout en ajustant plusieurs KPI afin de renforcer notre stratégie EESG.

Notre objectif est triple : investir dans la transition énergétique tout en préservant les intérêts de nos investisseurs, adapter notre parc immobilier à des normes qui évoluent rapidement et répondre aux attentes de nos parties prenantes

Avec cette stratégie, notre objectif est triple: investir dans la transition énergétique tout en préservant les intérêts de nos investisseurs, adapter notre parc immobilier à des normes qui évoluent rapidement et répondre aux attentes de nos parties prenantes. Ces enjeux constituent de véritables leviers de création de valeur. En les anticipant, nous améliorons la qualité de nos actifs et consolidons notre position sur le long terme.

Ce rapport présente ainsi nos avancées, nos défis et notre engagement à construire un avenir plus respectueux de l'environnement, plus inclusif et plus performant économiquement. Nous vous remercions pour votre confiance et vous invitons à le parcourir comme un aperçu de la stratégie poursuivie et des actions entreprises.

Julian Reymond, CEO
Guillaume Fahrni, CFO

À propos de Realstone SA

CHF 5.18 milliards d'actifs immobiliers sous gestion



264
immeubles
en Suisse

Stratégie

concrète

de durabilité
accessible et
transparente



77%

d'immobilier
résidentiel



véhicules
de placement
immobilier

Produit	Année de lancement	Actifs au 31.12.2025
	1961	<ul style="list-style-type: none"> CHF 1.94 milliard 123 immeubles
	2008	<ul style="list-style-type: none"> CHF 2.59 milliards 86 immeubles
	2020	<ul style="list-style-type: none"> CHF 571 millions 44 immeubles
	2022	<ul style="list-style-type: none"> CHF 84 millions 11 immeubles

Build for Better en chiffre

47
collaborateurs au 31 décembre 2025,
22 femmes (47%) et 25 hommes (53%)

9
événements avec
nos parties
prenantes

2.73%
Résultat net moyen
(en % de la VNI)

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

RSF: 11.47 kg/m²/an

S61: 15.59 kg/m²/an

RIRS: 21.95 kg/m²/an

RIF: 15.65 kg/m²/an



98/100 points au
Development benchmark
pour les fonds
RSF et S61

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

10'997
tonnes de CO₂ émises du
parc immobilier sous gestion
en 2025 (Scope 1 + 2 REIDA)

67.97%
taux moyen
d'imperméabilisation

65.3%
taux d'autoconsommation
des installations
photovoltaïques

110.73
kWh/m²/an
intensité énergétique
moyenne du parc
sous gestion

6'212.79
kWc
puissance
photovoltaïque
installée

Taux de satisfaction investisseurs
Net Promotion Score:
78 **69**
RSF S61

1.82%
Taux de vacance
résidentiel moyen

2.80%
Taux de rénovation
annuel moyen

Âge économique moyen
RSF: 26 ans
S61: 63 ans
RIRS: 53 ans

Note: Certaines données ci-dessus ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA comme mentionné dans les sections correspondantes du rapport de durabilité ainsi que dans le rapport d'assurance limitée (pages 57-60).

02

Stratégie de durabilité

Vision et ambition stratégique

Ce chapitre présente la vision stratégique de Realstone en matière de durabilité et décrit la manière dont ses engagements sont mis en œuvre. Il expose l'approche holistique EESG (Économie, Environnement, Social, Gouvernance) adoptée par l'entreprise, qui constitue le cadre de référence guidant l'ensemble de ses décisions et actions.

Il détaille également le plan d'action articulé autour de 12 leviers stratégiques, assorti d'objectifs mesurables à l'horizon 2031, ainsi qu'un aperçu des résultats obtenus en 2025.

Véritable socle de la démarche de durabilité de Realstone, ce chapitre met en lumière la manière dont l'entreprise intègre les enjeux EESG dans ses activités et crée de la valeur partagée pour l'ensemble de ses parties prenantes.

Approche EESG

L'ambition de Realstone est de devenir le gestionnaire d'actifs immobiliers le plus durable, le plus innovant et le plus performant de Suisse.

Sa stratégie « Build for Better » guide chaque décision pour créer de la valeur concrète pour les investisseurs, les locataires et la société dans son ensemble. Elle s'articule autour de quatre piliers interconnectés.

BETTER ECONOMY Realstone crée de la valeur à long terme en combinant excellence financière, gestion dynamique et innovation pour garantir des rendements attractifs et durables.

BETTER ENVIRONMENT Realstone accélère la décarbonation des portefeuilles des véhicules de placement sous gestion, tout en préservant les écosystèmes et en promouvant une économie circulaire dans la construction.

BETTER SOCIETY Realstone crée des espaces de vie de qualité qui favorisent le bien-être des locataires, cultive la performance de ses équipes et soutient les communautés locales.

BETTER GOVERNANCE Realstone maintient un dialogue transparent avec ses parties prenantes et gère les risques de façon proactive pour assurer la pérennité de ses engagements.

Grâce à cette approche holistique, Realstone vise à considérer les indicateurs ESG traditionnels au même niveau que les indicateurs économiques dans sa prise de décision stratégique afin de créer une véritable valeur durable et partagée.

Leviers stratégiques

La stratégie s'articule autour de 12 leviers d'action, répartis selon les quatre piliers EESG :

BETTER ECONOMY

1. **Rendement attractif** : Assurance de rendements attractifs et récurrents grâce à des performances économiques élevées.
2. **Préservation et création de valeur** : Investissements dans des biens immobiliers créateurs de valeurs selon une vision à long terme.
3. **Gestion dynamique** : Gestion efficiente du portefeuille et ouverture à l'innovation.

BETTER ENVIRONMENT

4. **Climat et énergie** : Objectif zéro émission nette d'ici 2050, en conformité avec la stratégie climatique suisse.
5. **Biodiversité** : Préservation des écosystèmes et enrichissement de la biodiversité sur l'ensemble du portefeuille.
6. **Économie circulaire** : Promotion d'une économie circulaire et responsable dans le domaine de la construction.

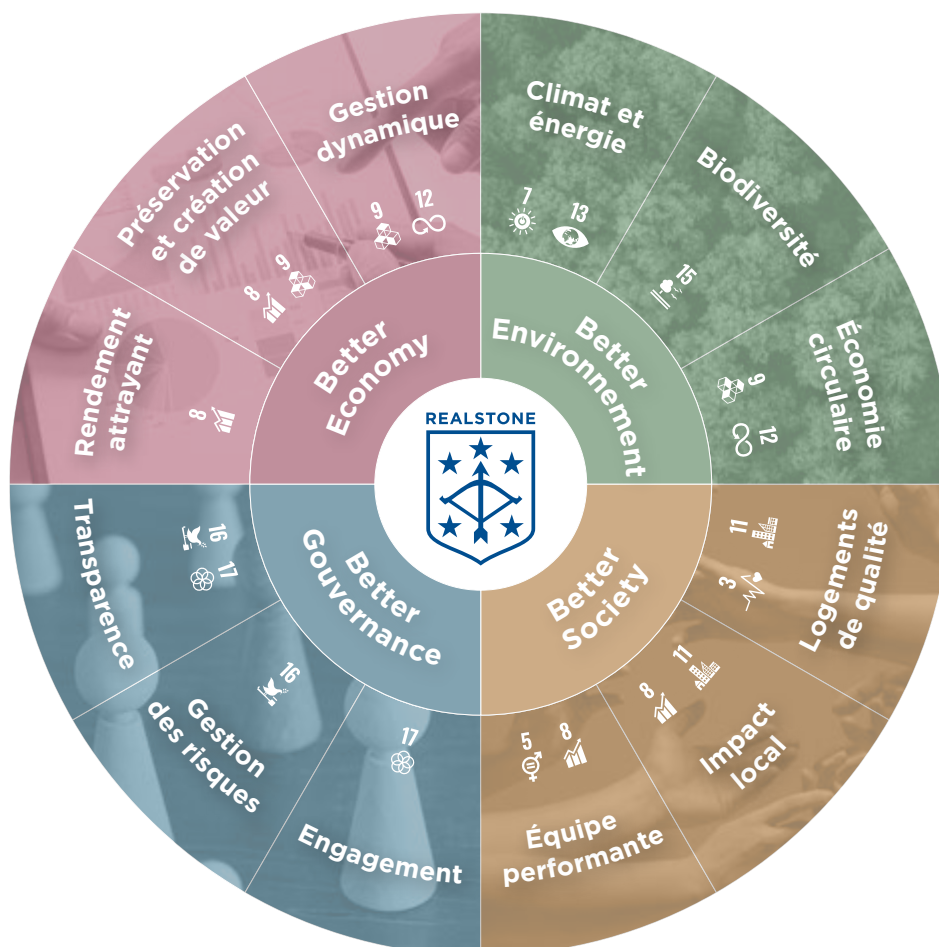
BETTER SOCIETY

7. **Logements de qualité** : Création d'espaces de vie de qualité et accompagnement des locataires vers des pratiques durables.
8. **Impact local** : Contribution au développement des communautés locales et soutien à l'économie régionale.
9. **Équipe performante** : Culture d'entreprise fondée sur les valeurs de Realstone dans un environnement de travail sain et performant.

BETTER GOVERNANCE

10. **Dialogue et engagement** : Dialogue de qualité avec les parties prenantes et interactions transparentes.
11. **Gestion des risques** : Gestion proactive des risques et veille réglementaire continue.
12. **Transparence et reporting** : Engagement en matière de transparence et validation externe des pratiques.

Les 12 leviers d'action identifiés s'inscrivent dans des engagements à long terme, mesurés grâce à des indicateurs de performance précis. Chacun d'eux contribue à l'approche de Realstone, qui vise à allier performance financière, responsabilité environnementale et impact social positif, tout en maintenant un haut niveau d'excellence opérationnelle.



Les pictogrammes numérotés correspondent aux objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies.

Plan d'action EESG

Le plan d'action EESG traduit les engagements de Realstone en objectifs opérationnels concrets, assortis d'échéances et d'indicateurs de suivi. Établi pour la période 2025-2031, il structure la feuille de route vers une gestion d'actifs véritablement durable. Chaque objectif a été calibré en tenant compte de la capacité d'action de Realstone, des meilleures pratiques du secteur et des enjeux prioritaires identifiés lors de l'analyse de double matérialité (voir page 15).

Éléments notables de performance pour l'année 2025

L'année 2025 a été marquée par une refonte stratégique et par l'investissement dans des outils et analyses destinés à renforcer le leadership de Realstone face aux enjeux environnementaux et sociaux.

Deux analyses stratégiques structurantes ont été conduites : une évaluation de l'exposition du parc aux risques climatiques physiques ainsi qu'une analyse des dépendances, impacts, risques et opportunités liés à la biodiversité. Ces études ont permis une meilleure compréhension des enjeux et servent de fondement à des plans d'action opérationnels.

Sur le plan de l'optimisation de l'exploitation, l'entreprise a lancé un projet pilote de monitoring énergétique automatisé sur 19 immeubles, étape clé dans la digitalisation de la gestion énergétique de l'ensemble du parc immobilier sous gestion.

En 2025, Realstone a engagé des certifications opérationnelles, notamment BREEAM In-Use pour l'immeuble Octagon situé au Chemin du Pavillon 2 au Grand-Saconnex (GE) et SSREI pour 25% des immeubles de ses fonds cotés, consolidant ainsi une gestion certifiée et transparente du patrimoine sous gestion.

En parallèle, la société a poursuivi la mise en œuvre de ses initiatives courantes. Les contrats d'optimisation énergétique ont été élargis de 15 unités supplémentaires, renforçant la maîtrise des consommations. L'intensité carbone du parc immobilier sous gestion a été réduite de 16.14 à 14.33 kg CO₂e/m²/an (voir Chapitre 04 — Better Environment / Climat et énergie), tandis que 27 nouvelles centrales solaires ont été installées pour une puissance totale de 1279 kWc, progressant sur la trajectoire de décarbonation définie.

Enfin, les locataires de 12 immeubles ont bénéficié d'informations et de matériel pour adopter les bonnes pratiques, réduisant ainsi leur consommation en ressources.

Sur le plan social, Realstone a engagé une collaboration avec Pro Senectute pour adapter son parc à une démographie vieillissante et anticiper l'évolution du profil de ses locataires.

Transparence sur l'évolution du plan d'action

À la suite de l'analyse de double matérialité réalisée en juillet 2025, une révision approfondie de la stratégie de durabilité de Realstone a été menée. Cette démarche s'inscrit dans un cadre d'engagement de transparence et vise à ancrer la stratégie dans une compréhension rigoureuse des enjeux matériels. Les détails des évolutions stratégiques sont présentés dans la section « Analyse de double matérialité » en page 15.

Cette révision illustre l'approche adaptative de Realstone et son engagement à fonder sa stratégie sur des données scientifiques et des méthodologies rigoureuses.

BETTER ECONOMY Performance durable et création de valeur

Enjeux/Leviers	Indicateurs de performance (KPI)	Objectif 2031 Realstone SA	État au 31.12.2025	Variation 2024-2025
Rendement attrayant				
Performance financière	Résultat net (en % de la VNI)	S61: 2.00 % RSF: 3.00 % RIRS: 3.00 % RIF: 5.00 %	S61: 2.53 % RSF: 2.73 % RIRS: 2.97 % RIF: 5.21 %	•
Benchmark	Écart de performance versus benchmark •	S61 RSF > Indice SWIIT RIRS > Indice WUPIIR	+980 bps +777 bps +128 bps	•
Préservation et création de valeur				
Rénovation et entretien du parc	Âge économique moyen •	≤ 25 ans RSF ≤ 50 ans S61 ≤ 50 ans RIRS	26 ans RSF 63 ans S61 53 ans RIRS	•
	Taux de rénovation annuel (% SRE)	≥ 2.5 %	2.80 %	•
Résilience climatique	En cours d'étude			—
Gestion dynamique				
Performance locative	Taux de vacance	≤ 1.5 % (résidentiel) ≤ 5 % (commercial, industriel)	1.82 % 11.28 %	•
Optimisation exploitation	Monitoring énergétique automatisé (% immeubles)	100 %	2.26 %	•
	Optimisations énergétiques (% SRE)	100 %	46.65 %	-28.23 %

BETTER ENVIRONMENT Transition écologique et régénération

Enjeux/Leviers	Indicateurs de performance (KPI)	Objectif 2031 Realstone SA	État au 31.12.2025	Variation 2024-2025
Climat et énergie				
Décarbonation	Intensité carbone •	10.38 kg CO ₂ e/m ² /an	14.33 kg CO ₂ e/m ² /an	-11.19 %
Efficacité énergétique	Intensité énergétique	100 kWh/m ² /an	110.73 kWh/m ² /an	•
Production d'énergies renouvelables	Puissance photovoltaïque •	10'000 kWc	6212.79 kWc	+22.54 %
	Taux d'auto-consommation (% kWh produits)	≥ 50 %	65.30 %	•
	Mix énergétique - part renouvelable (% énergie consommée)	70 %	33.83 %	•
Biodiversité				
Espaces verts	Parcelles engagées dans un plan d'entretien écologique	En cours d'étude		—
	Couverture de la canopée (% surface parcelle)	15 %	7 %	•
Artificialisation des sols	Ratio moyen d'imperméabilisation (% de surface des parcelles)	<60 % bâti	67.4 %	•
Économie circulaire				
Approvisionnement de matériaux	Matières premières non renouvelables (% masse totale)	En cours d'étude		—
Énergie grise	Émissions moyennes	En cours d'étude		—

• Indicateur introduit en 2025. La variation avec les données comparatives n'est donc pas présentée.

• Le Realstone Industrial Fund n'étant pas coté, il ne détient pas de benchmark pertinent.

• Indicateur issu de la stratégie précédente, reconduit dans le cadre de la nouvelle stratégie de durabilité 2025-2031.

• Le Realstone Industrial Fund ne détient pas d'objectif lié à l'âge économique moyen dû à la nature de ses immeubles (industriels).

BETTER SOCIETY Qualité de vie et cohésion sociale

Enjeux/Leviers	Indicateurs de performance (KPI)	Objectif 2031 Realstone SA	État au 31.12.2025	Variation 2024-2025
Logements de qualité				
Santé et confort	Satisfaction de la qualité du logement (score)	>3,5/5	3,14	●
Mobilité et accessibilité	Qualité de desserte en transports publics bonne à très bonne (% immeubles)	≥ 80 %	80.50 %	●
	Accès ≥ 5 catégories de services essentiels à distance de marche (% immeubles)	≥ 80 %	82.98 %	●
Durabilité	Programmes d'aménagement durable pour les locataires (eco-logements) ●	100 %	70.57 %	+6.92 %
	Baux verts (% baux)	En cours d'étude		—
Impact local				
Cohésion sociale	Infrastructures sociales (garderies, associations) (% immeubles)	En cours d'étude		—
	Accessibilité (senior-ready) (% logements)	En cours d'étude		—
Responsabilité sociale	Nombre et activités d'organisations soutenues	≥ 1	1	—
Équipe performante				
Cadre de travail de qualité	Évaluation Great Place to Work	≥ 9,0/10	9,0/10	●
	Taux de turnover	≤ 10 %	17,02 %	●
Diversité & inclusion	Parité des genres (% de répartition femmes (F)/hommes (H))	Entre 45 % et 55 %	47 % F et 53 % H	●
	Égalité salariale (score LOGIB)	<4	2	●

BETTER GOVERNANCE Transparence et excellence opérationnelle

Enjeux/Leviers	Indicateurs de performance (KPI)	Objectif 2031 Realstone SA	État au 31.12.2025	Variation 2024-2025
Dialogue et engagement				
Satisfaction des parties prenantes	Taux de satisfaction globale (Net Promotion Score)	≥ 70	58,7	●
Dialogue et événements	Nombre d'événements	≥5	9	●
Gestion des risques				
Compétences organisationnelles	Jours de formation et sujets couverts	2j/employé/an	0,93j/employé/an	●
Gestion des risques	Nombre de contrôles internes et aspects évalués	En cours d'étude		—
Diligence raisonnable	Due diligence environnementale effectuée (% acquisitions)	100 %	100 %	●
Transparence et reporting				
Gestion des données	Taux de couverture	100 %	91,45 %	-4,94 %
Benchmark	Rating GRESB ●	S61 + RSF: ★★★★★ RIRS: ★★★★★☆	S61 + RSF: ★★★★★☆ RIRS: ★★★★★☆	-1 étoile GRESB
Certifications	Certifications énergétiques (% VV)	100 %	94,61 %	●
	Certification constructions (% VV)	30 %	24,24 %	●
	Certifications opérationnelles (% VV)	50 %	2,65 %	●

● Indicateur introduit en 2025. La variation avec les données comparatives n'est donc pas présentée.

● Indicateur issu de la stratégie précédente, reconduit dans le cadre de la nouvelle stratégie de durabilité 2025-2031.

Identification des enjeux

La définition d'une stratégie de durabilité pertinente repose sur une compréhension approfondie des attentes des parties prenantes de l'organisation ainsi que sur une évaluation rigoureuse de ses enjeux matériels.

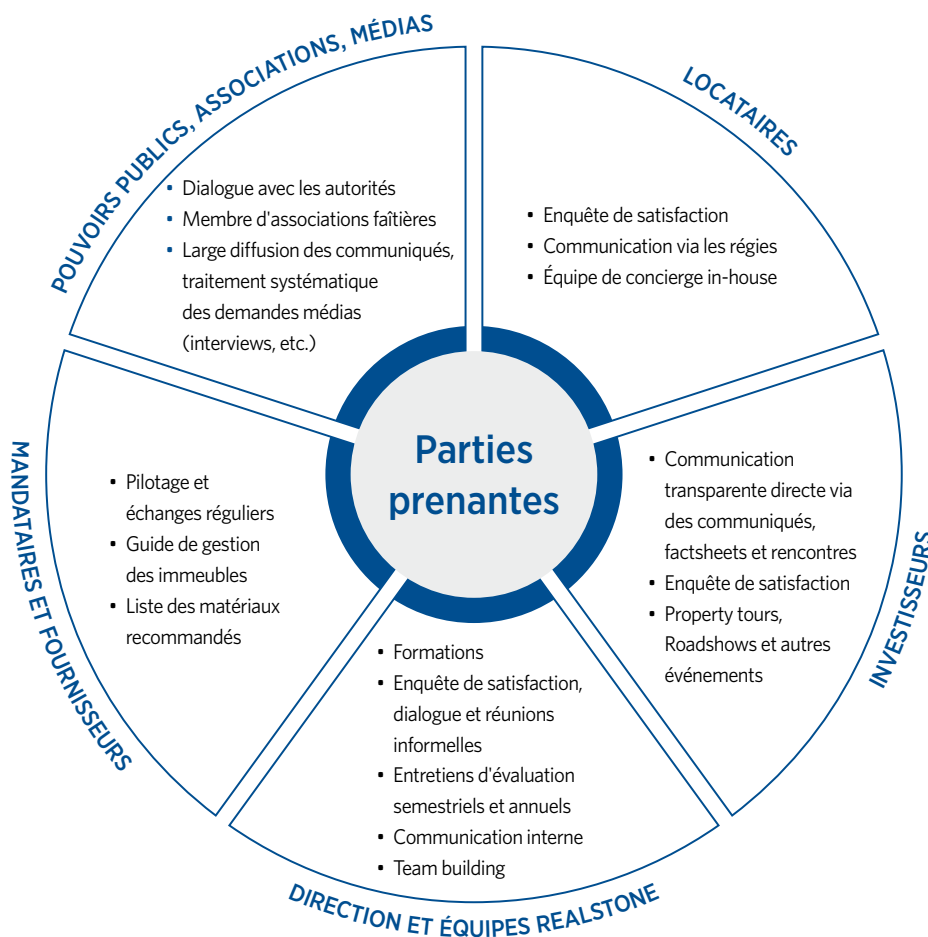
Cette section présente la démarche d'engagement avec les parties prenantes ainsi que l'analyse de double matérialité réalisée en 2025, conformément à la directive européenne CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

Cette analyse permet d'identifier avec précision les domaines dans lesquels Realstone peut agir sur l'environnement et la société, tout en mettant en évidence les enjeux ESG susceptibles de représenter les principaux risques et opportunités financiers pour l'entreprise.

Gestion des parties prenantes

Realstone accorde une attention particulière à la qualité de sa communication et de ses interactions avec l'ensemble de ses parties prenantes. En les mobilisant autour de sa vision, l'entreprise renforce la cohérence et l'impact de sa démarche globale.

Le tableau ci-dessous présente les parties prenantes de Realstone. Celles-ci font l'objet d'une attention régulière, notamment à travers des questionnaires de satisfaction et des engagements formels visant à garantir des pratiques éthiques et transparentes (voir chapitre « Better Governance — Satisfaction des parties prenantes », page 42).



Analyse de double matérialité

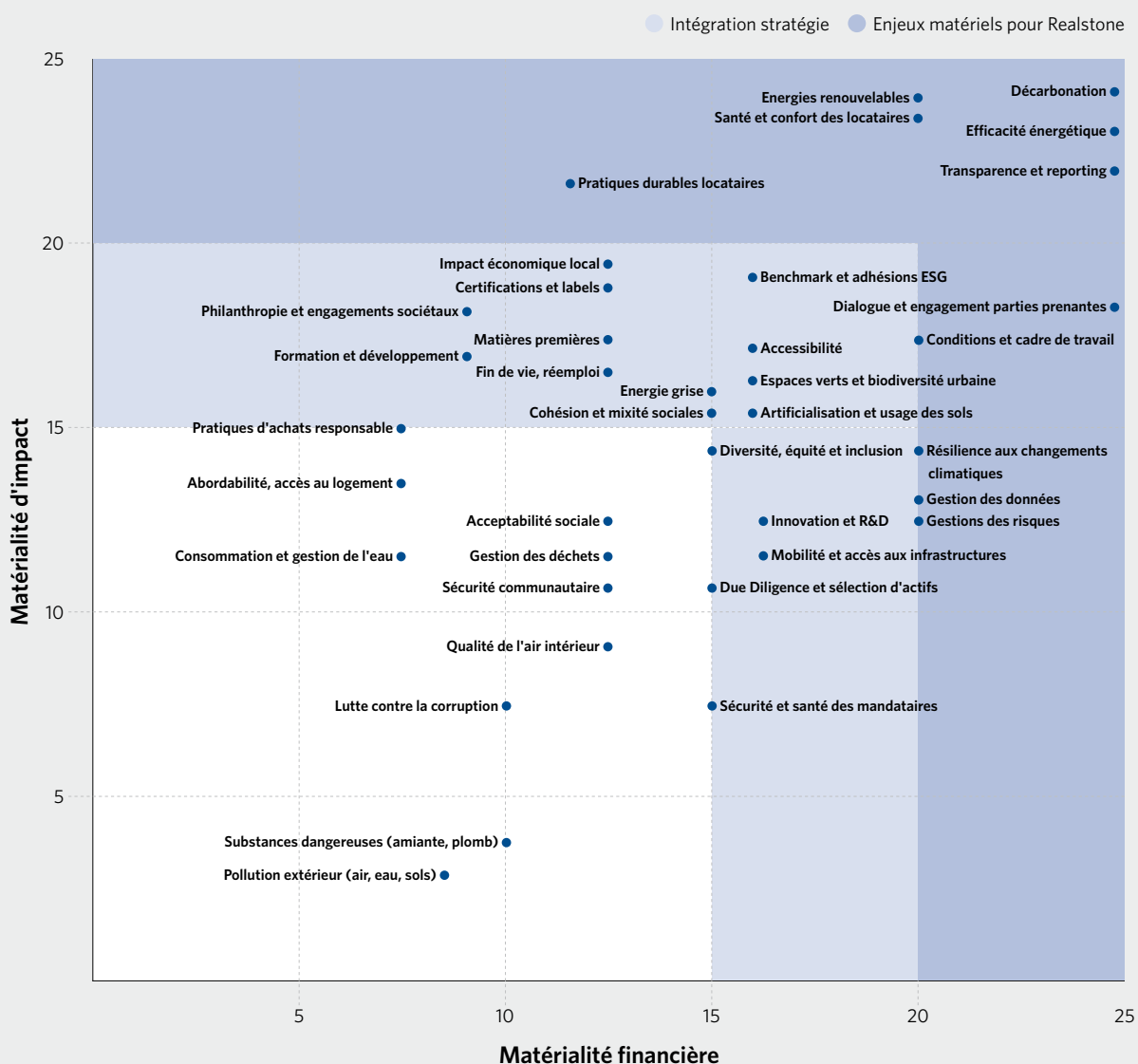
En juillet 2025, Realstone a réalisé sa première analyse de double matérialité afin de hiérarchiser les enjeux ESG et ainsi orienter les décisions stratégiques. Cette analyse s'aligne sur les Objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies et les European Sustainability Reporting Standards (ESRS), permettant d'anticiper les exigences de la directive européenne CSRD. Cette analyse sera révisée tous les deux ans afin d'intégrer l'évolution du cadre réglementaire, les bonnes pratiques du secteur ainsi que les attentes des parties prenantes de Realstone.

La double matérialité consiste à évaluer les enjeux ESG selon deux perspectives complémentaires. La première — la matérialité d'impact — examine les incidences positives et négatives des activités de l'entreprise sur les

dimensions environnementales, sociales et de gouvernance, selon une perspective dite « de l'intérieur vers l'extérieur ». Autrement dit, elle analyse comment les opérations et les décisions de l'entreprise influencent l'environnement et la société.

La seconde — la matérialité financière — évalue l'incidence des enjeux ESG sur la performance financière et la création de valeur de l'entreprise, selon une perspective dite « de l'extérieur vers l'intérieur ». Elle permet d'identifier les risques et opportunités que les évolutions environnementales, sociales ou réglementaires peuvent représenter pour l'activité, les actifs et la stratégie de l'entreprise.

Matrice de double matérialité de Realstone pour 2026



Un processus en trois étapes :

- 1 Établissement des fondations :** Cartographie des parties prenantes et constitution d'une taskforce dédiée.
- 2 Identification des enjeux :** Approche combinant une analyse top-down (standards internationaux, réglementations) et bottom-up (consultation interne au sein de Realstone SA et externe).
- 3 Évaluation de la matérialité :** Notation de chaque enjeu selon son échelle, sa portée et la probabilité de ses impacts, ainsi que ses effets sur la performance économique de l'entreprise.

Les résultats de cette analyse ont été validés par le Comité de direction et approuvés par le Conseil d'administration, garantissant ainsi leur intégration effective dans la stratégie de l'entreprise.

Principaux enseignements et changements stratégiques

L'analyse de double matérialité a confirmé la pertinence des engagements déjà pris par Realstone, tout en mettant en évidence certains ajustements nécessaires. Elle a notamment conduit à une réorganisation thématique de plusieurs enjeux afin de mieux refléter les leviers d'action de l'entreprise.

Dans ce cadre, la gestion de l'eau et des déchets a été intégrée au levier « pratiques durables des locataires ». Ce repositionnement traduit le caractère indirect de ces impacts au sein de notre modèle d'activité. Il souligne que les leviers d'action de l'entreprise reposent avant tout sur l'engagement, l'accompagnement et la sensibilisation des occupants afin de favoriser l'adoption de pratiques plus durables au sein des immeubles sous gestion.

Par ailleurs, l'analyse a permis d'identifier de nouveaux leviers stratégiques. La biodiversité et l'économie circulaire ont été élevées au rang de priorités. La première répond à l'érosion des valeurs naturelles associées à l'immobilier, tandis que la seconde vise à réduire l'énergie grise sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles.

Enfin, un travail d'ancrage territorial a permis de réaligner les objectifs de l'entreprise avec les standards définis par la Confédération, les cantons et les communes. Cette démarche vise à garantir la pertinence et la cohérence de l'approche de Realstone au regard du contexte réglementaire et environnemental suisse.



Mise en œuvre opérationnelle

Au-delà de l'ambition stratégique, la réussite de la démarche de durabilité de Realstone repose sur une organisation claire des responsabilités et un système de gestion structuré. Cette section décrit l'intégration transversale de la durabilité au sein de l'organisation, du Conseil d'administration aux équipes opérationnelles. Elle présente également le système de gestion environnementale, qui encadre la collecte de données, le suivi des performances et l'amélioration continue des pratiques.

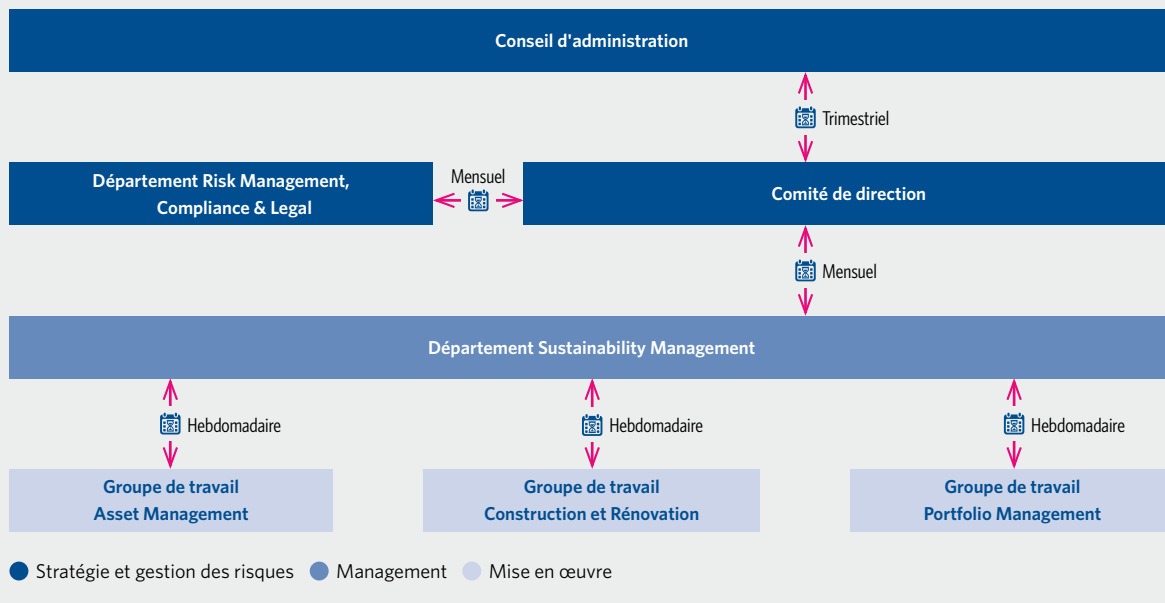
Responsabilité au sein de l'organisation

Le Département Sustainability Management coordonne l'implémentation et le suivi de la stratégie ESG au sein de Realstone. La durabilité ne constitue pas une fonction isolée : elle est intégrée de manière transversale dans l'ensemble des processus opérationnels de l'entreprise. Cette approche vise à ancrer les principes ESG dans les activités quotidiennes et dans la prise de décision à tous les niveaux de l'organisation.

Concrètement, cela se traduit par une sensibilisation et une formation continue de l'ensemble des collaborateurs aux enjeux de durabilité, afin de renforcer les compétences internes et de favoriser l'appropriation des objectifs ESG. Les critères économiques, environnementaux, sociaux et de gouvernance sont également intégrés dans les processus de décision tant stratégiques qu'opérationnels, afin d'assurer leur prise en compte dans la gestion et le développement des activités.

Par ailleurs, les résultats et les progrès réalisés font l'objet d'un reporting régulier auprès des parties prenantes internes et externes. Enfin, la performance ESG est évaluée de manière continue, permettant d'identifier les axes d'amélioration et d'adapter les pratiques de l'entreprise en conséquence.

Intégration transversale de la durabilité dans notre organisation



Système de gestion environnementale

Realstone a développé un système de gestion environnementale structuré qui encadre l'ensemble de ses activités en matière de durabilité. Bien que l'entreprise n'ait pas opté, à ce stade, pour une certification ISO 14001, le système mis en place s'inspire des principes et des méthodologies de cette norme internationale. Ce système de gestion environnementale s'articule autour de quatre piliers fondamentaux, présentés ci-dessous :

Planification et objectifs

Ce système s'appuie d'abord sur une phase de planification et de définition d'objectifs. Realstone établit des objectifs environnementaux mesurables, en cohérence avec sa stratégie EESG et les exigences réglementaires en vigueur. Cette planification repose sur une analyse des aspects environnementaux significatifs de ses activités ainsi que sur une évaluation des risques associés.

Mise en œuvre opérationnelle

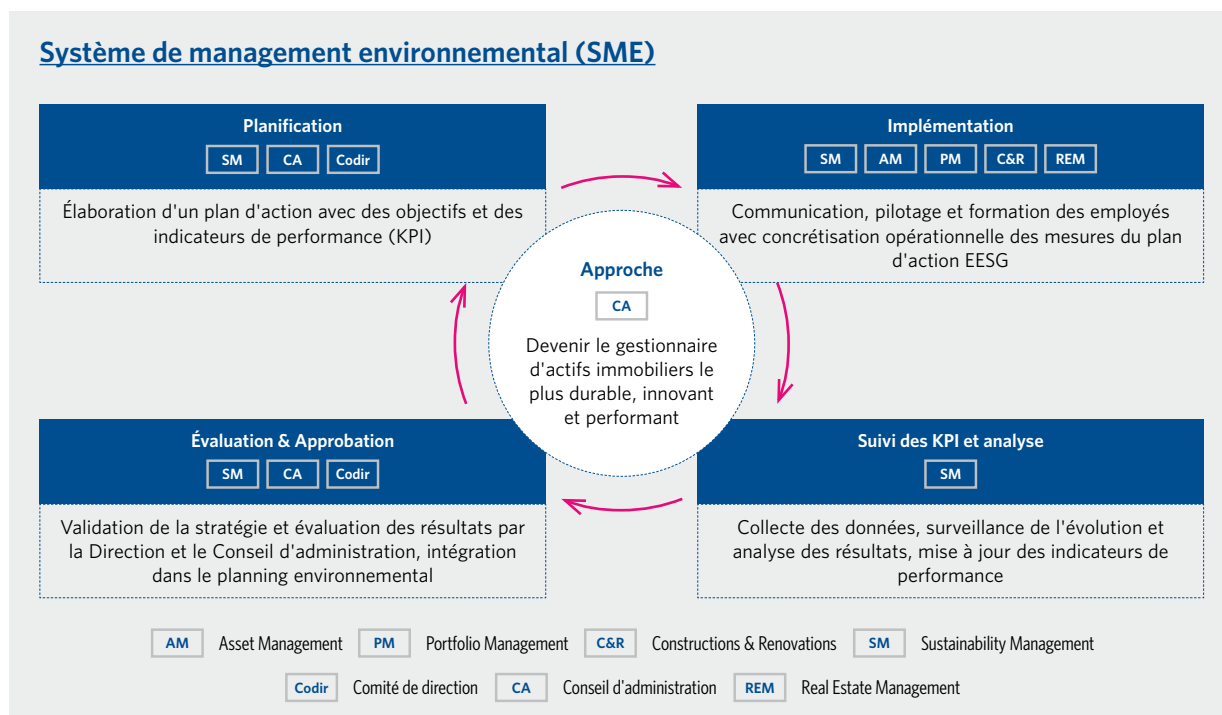
La mise en œuvre opérationnelle constitue le deuxième pilier. Elle repose sur le déploiement de processus et de procédures standardisés, assurant la cohérence des pratiques environnementales de l'organisation sur l'ensemble du portefeuille sous gestion. Ces procédures couvrent notamment la gestion de l'énergie, la réduction des émissions de gaz à effet de serre ainsi que la préservation de la biodiversité.

Suivi et mesure

Le troisième pilier porte sur le suivi et la mesure de la performance environnementale. Realstone met en place une collecte systématique de données environnementales auprès de ses partenaires, pour lesquelles une sélection d'indicateurs est ensuite validée par des auditeurs externes. Les indicateurs de performance environnementale (KPI) font l'objet d'un suivi mensuel et sont présentés sous forme de rapports trimestriels au Comité de direction.

Amélioration continue

L'ensemble du système s'inscrit dans une logique d'amélioration continue. Les pratiques et les objectifs sont régulièrement révisés et ajustés en fonction des résultats obtenus, de l'évolution du cadre réglementaire et des meilleures pratiques du secteur. En outre, les enseignements issus de l'analyse de double matérialité viennent enrichir cette démarche d'amélioration continue.



03

Better Economy

La performance économique des produits gérés par Realstone repose sur la préservation et la création de valeur à long terme. Dans un environnement d'investissement marqué par des marchés cycliques et par des risques climatiques croissants, susceptibles d'affecter la valeur des actifs et de nécessiter des adaptations énergétiques, l'approche de Realstone vise à concilier résilience et performance.

Dans ce cadre, la rénovation, l'amélioration de l'efficacité énergétique et l'intégration de la résilience climatique constituent des leviers clés pour transformer ces risques en opportunités : augmentation de la surface locative, amélioration de la rentabilité, réduction des coûts et sécurisation à long terme.

L'ensemble s'articule autour de trois axes principaux : des rendements attractifs, la préservation et la création de valeur ainsi qu'une gestion dynamique.

Rendements attrayants

Performance financière

En 2025, les véhicules de placement sous gestion — Solvalor 61 (S61), Realstone RSF (RSF), Realstone Industrial Fund (RIF) et Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) — affichent des performances financières solides. Le résultat net en proportion de la valeur nette d'inventaire (% VNI) est calculé sur la base des exercices financiers de chaque véhicule de placement, conformément aux règles applicables aux véhicules de placement immobiliers suisses, et fait l'objet d'un audit financier indépendant.

Performance des véhicules de placement

Véhicule de placement	S61 (30.06.2025)	RSF (31.03.2025)	RIRS (31.12.2025)	RIF (31.12.2025)	Moyenne Realstone SA
Résultat net en % de la VNI	2.53%	2.73%	2.97%	5.21%	2.73%
Objectif 2031	2.00%	3.00%	3.00%	5.00%	3.00%

En 2025, la performance du capital reste solide et conforme à la trajectoire fixée pour atteindre les objectifs à l'horizon 2031. Les fonds Solvalor 61 et Realstone Industrial Fund enregistrent un rendement de 2.53 % et 5.21 % respectivement, dépassant leurs objectifs 2031. Le fonds Realstone RSF (2.73 %) et le groupe de placement RIRS (2.97 %) se rapprochent de leur objectif de 3 %, légèrement en retrait mais restant sur une trajectoire saine malgré un contexte de marché volatil.

En agrégé, les quatre véhicules de placement enregistrent une performance d'environ 2.73 %, confirmant la progression vers l'objectif de ≥ 3 %. Cette performance reflète une gestion active du portefeuille, une sélection rigoureuse des actifs selon les critères EESG définis ainsi qu'une maîtrise des coûts d'exploitation. La discipline d'investissement et l'ancrage à long terme constituent des facteurs clés pour atteindre les objectifs à l'horizon 2031.

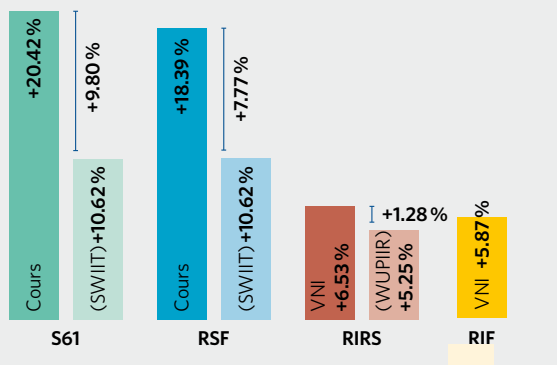
Performance versus benchmark

La performance boursière de chaque fonds coté est calculée selon la méthode du dividende réinvesti — soit le rapport entre le cours de clôture de l'exercice N et celui de l'exercice N-1, retraité des distributions et des éventuelles émissions de capital — et comparée à l'indice de référence SWIIT (Swiss Investment Index for Real Estate, total return). Pour le groupe de placement RIRS, non coté, la comparaison s'effectue par rapport à l'indice WUPIIR (KGAST).

En 2025, l'ensemble des véhicules de placement sous gestion ont surperformé leur indice de référence. Solvalor 61 enregistre une performance de 20.42 %, contre 10.62 % pour le SWIIT, soit une surperformance de 980 points de base (bps). Realstone RSF affiche, quant à lui, une performance de 18.39 %, contre 10.62 % pour le SWIIT, représentant un écart positif de 777 points de base. Enfin, le groupe de placement RIRS atteint 6.53 %, contre 5.25 % pour le KGAST, soit une surperformance de 128 points de base. Le Realstone Industrial Fund, non coté, ne dispose pas d'indice de référence comparable ; sa performance est dès lors appréciée en termes absolus.

Performance versus indices de référence au 31.12.2025

Performance de chaque véhicule de placement sur le dernier exercice comparée au rendement sur distribution de son indice de référence : le SXI Real Estate Broad TR (SWIIT) pour Solvalor 61 et Realstone RSF, et le KGAST Immo Index Résidentiel (WUPIIR) pour le groupe de placement RIRS.



Préservation et création de valeur

La préservation et la création de valeur est portée par l'entretien et la rénovation du parc, les opportunités de construction et de reconversion d'usages, ainsi que par le renforcement de sa résilience climatique.

Entretien et rénovations du parc

Face au renforcement des exigences réglementaires et à leurs potentielles répercussions sur la valeur des biens, Realstone met en oeuvre depuis plusieurs années un programme d'entretien et de rénovations visant à préserver et prolonger la durée de vie de ses actifs. Cette démarche s'inscrit dans un double objectif: maintenir la qualité du parc immobilier tout en répondant aux enjeux environnementaux.

La rénovation constitue un levier central de création de valeur, complété par les opportunités de changements d'usage et de constructions. Elle permet de soutenir l'attractivité du parc à long terme, de sécuriser la rentabilité et d'anticiper les évolutions du marché.

La dynamique du portefeuille immobilier est suivie au travers de deux indicateurs clés :

- L'âge économique moyen du portefeuille, qui mesure la vétusté technique et fonctionnelle des bâtiments, indépendamment de leur âge réel. La maîtrise de cet indicateur contribue à garantir la compétitivité locative et l'attractivité du patrimoine;
- le taux de rénovation annuel, qui reflète l'intensité des interventions réalisées ainsi que le niveau de réinvestissement dans le parc immobilier.

Âge économique moyen et taux de rénovation annuel par véhicule de placement

Véhicule de placement	Âge économique moyen		Taux de rénovation annuel	
	2025	Objectif 2031	2025	Objectif 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



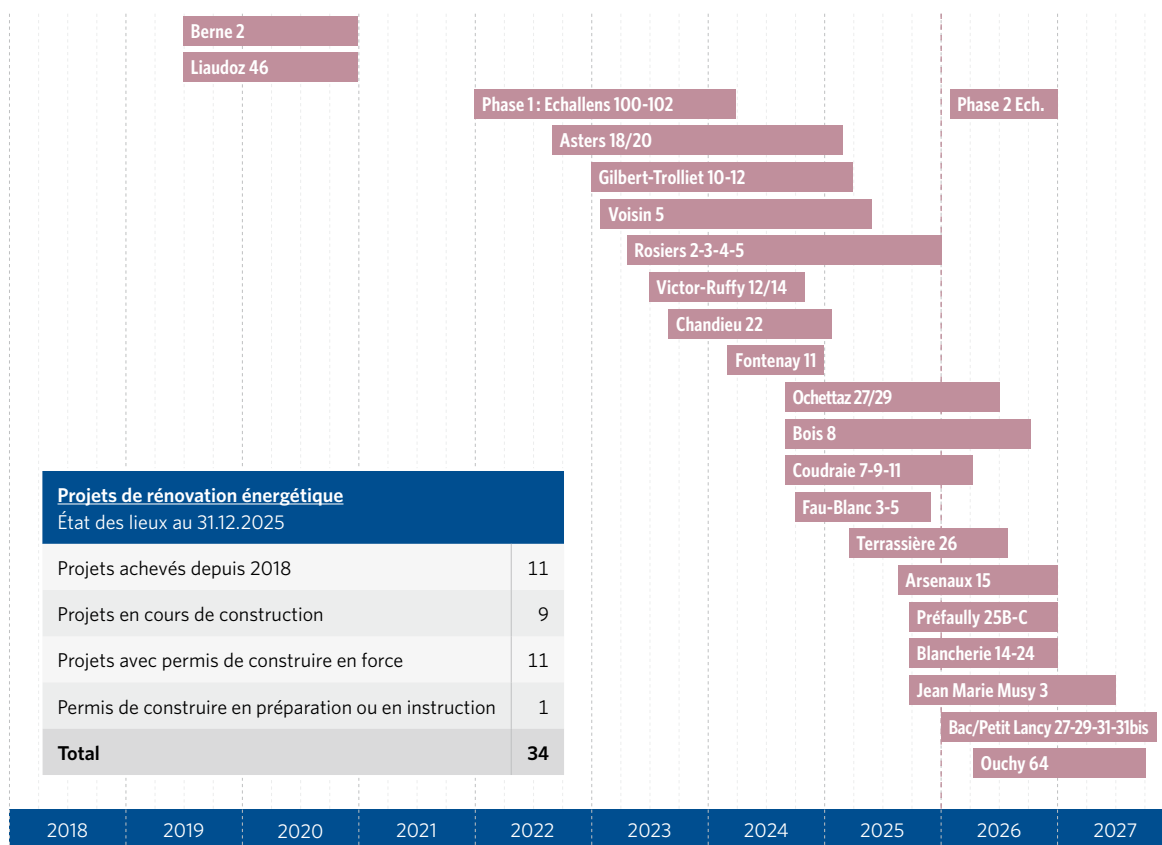
« La rénovation n'est pas un coût, c'est un investissement. Lorsqu'un immeuble est réénergétisé, sa valeur augmente: on crée de la surface, on optimise les loyers et on réduit les coûts d'exploitation. Mais c'est bien plus que ça: la rénovation prolonge la durée de vie de l'immeuble. C'est une responsabilité envers nos investisseurs, nos locataires, et les générations futures. C'est là que durabilité et bon sens économique se rencontrent. »

Julian Reymond, CEO, Realstone SA

Depuis 2021, les projets de rénovation sont intégrés dans un plan d'investissement décennal, actualisé annuellement pour chaque produit sous gestion. Cette planification permet d'anticiper les flux d'investissement et de coordonner efficacement les différents projets.

Au cours des deux dernières années, le programme de rénovation a connu une accélération notable. Ainsi, rien qu'en 2025, six livraisons ont été enregistrées, représentant CHF 44.2 millions d'investissement et 14'715 m² de surface rénovée. En parallèle, Realstone poursuit la construction d'immeubles neufs et répondant à des critères élevés de performance énergétique, notamment à la Route des Morillons 24 et 26 à Genève, livré en 2026.

Projets de rénovation énergétique



Détail des rénovations livrées en 2025^o



Rue des Asters 18-20, Genève

Portefeuille Solvalor 61

Début des travaux septembre 2022 **Fin des travaux** février 2025

Investissement total CHF 13 millions (rénovation + surélévation)



Chemin Gilbert-Trolliet 10-12, Genève

Portefeuille Solvalor 61

Début des travaux janvier 2023 **Fin des travaux** mars 2025

Investissement total CHF 7 millions (rénovation + surélévation)



Rue des Voisins 5, Genève

Portefeuille Solvalor 61

Début des travaux février 2023 **Fin des travaux** juin 2025

Investissement total CHF 8 millions (rénovation + surélévation)



Chemin de Chandieu 22, Lausanne

Portefeuille Solvalor 61

Début des travaux août 2023 **Fin des travaux** janvier 2025

Investissement total CHF 4.4 millions (rénovation + surélévation)



Chemin du Fau-Blanc 3-5, Pully

Portefeuille Solvalor 61

Début des travaux octobre 2024 **Fin des travaux** novembre 2025

Investissement total CHF 3.7 millions (rénovation)

^o En complément, la rénovation de l'immeuble sis Chemin des Rosiers 2-3-4-5 à Lausanne, déjà reportée dans le rapport de durabilité 2024, a été finalisée en 2025.

Ces six rénovations livrées en 2025 ont permis de réduire l'intensité carbone du parc tout en augmentant la surface habitable grâce à des surélévations et des transformations. Ces opérations contribuent à améliorer le potentiel locatif et à diminuer les coûts d'exploitation.

Le pipeline de projets permettra de poursuivre l'amélioration de l'âge économique du parc et d'atteindre ainsi les objectifs fixés à l'horizon 2031.

Résilience climatique

Realstone intègre la résilience climatique dans ses projets de rénovation afin de préserver la valeur de ses actifs face à des risques climatiques croissants, tels que l'intensification des canicules, l'augmentation des précipitations extrêmes et le renforcement des îlots de chaleur urbains. Ces phénomènes engendrent à la fois des coûts opérationnels directs (climatisation, drainage, réparations) et des risques de dépréciation des actifs.

En 2025, Realstone a mené une analyse systématique des risques climatiques physiques sur l'ensemble du portefeuille sous gestion (voir chapitre 6 « Better Governance — Gestion des risques », page 45 pour la méthodologie complète). Cette analyse permet d'identifier les actifs exposés aux aléas climatiques et de quantifier les risques à l'horizon 2030, 2050 et 2100 selon différents scénarios d'émissions.

Depuis 2025, Realstone intègre également de manière systématique des mesures de résilience climatique à ses projets de rénovation.

Adaptation aux canicules

Face aux risques de canicules estivales, Realstone privilégie, dans ses projets de rénovation, des solutions pas-

sives visant à limiter le recours à la climatisation active. Ces stratégies reposent notamment sur l'installation d'isolation à haute capacité thermique estivale, permettant un déphasage thermique et limitant les apports de chaleur, ainsi que sur des systèmes de surventilation nocturne permettant d'évacuer la chaleur accumulée durant la journée. Elles intègrent également des dispositifs de protection solaire extérieure — tels que des stores, des volets ou de la végétalisation — ainsi que l'utilisation de revêtements clairs en toiture et en façade afin de limiter l'absorption du rayonnement solaire.

Adaptation aux précipitations extrêmes

Les risques liés aux précipitations extrêmes sont traités par des interventions ciblées en matière de gestion des eaux pluviales. Celles-ci incluent la désimperméabilisation des surfaces (voir chapitre 4 « Better Environment — Biodiversité »), favorisant l'infiltration locale, ainsi qu'un dimensionnement renforcé des systèmes d'évacuation et de drainage. Elles reposent également sur la mise en place de bassins de rétention temporaire à l'échelle de la parcelle et sur l'intégration de toitures végétalisées, contribuant à ralentir le ruissellement.

L'intégration de ces mesures dans les projets récents a permis de réduire la vulnérabilité aux événements pluvieux intenses, comme illustré par les aménagements réalisés au Chemin Gilbert-Trolliet 10-12 à Genève ainsi qu'au Chemin du Fau-Blanc 3-5 à Pully (VD) (voir chapitre « Biodiversité »).

L'objectif est que 100% des actifs identifiés comme exposés à un risque élevé fassent l'objet de mesures d'adaptation d'ici 2031, afin de renforcer la résilience du portefeuille et de préserver sa valeur face à l'évolution des conditions climatiques.



Living lab Schoenberg O'frais, HEIA-FR, Institut TRANSFORM, dans le cadre du projet de recherche SWICE-WP5

Gestion dynamique

En 2025, Realstone a poursuivi l'optimisation de son portefeuille par deux moyens complémentaires : l'automatisation des compteurs généraux et la mise en place de contrats d'optimisation énergétique.

Optimisation d'exploitation

Automatisation des compteurs généraux

En 2025, Realstone a investi dans l'automatisation de ses compteurs généraux à travers un partenariat avec Technis, spécialiste de la gestion énergétique des bâtiments. Cette infrastructure de télémesure permet la collecte automatique et en temps réel des données de consommation multifluides (électricité, chaleur, eau) pour l'ensemble du portefeuille.

Au-delà du gain en efficacité opérationnelle, cette digitalisation offre trois avantages stratégiques. Elle permet tout d'abord une détection précoce d'anomalies, en identifiant rapidement les surconsommations inhabituelles, les fuites ou les dysfonctionnements techniques. Elle facilite ensuite la mise en place de mesures correctives ciblées et réactives, contribuant à limiter les pertes énergétiques et les surcoûts. Enfin, elle constitue

un levier essentiel pour le pilotage des objectifs ESG, en s'appuyant sur des données fiables et actualisées permettant un suivi en temps réel de la trajectoire de décarbonation.

La centralisation de ces données bénéficie à l'ensemble de l'écosystème : elle améliore le pilotage de la performance pour les propriétaires, favorise une gestion proactive pour les régies, soutient le suivi des objectifs pour les prestataires énergétiques, et facilite la maintenance prédictive pour les chauffagistes ainsi que l'optimisation des installations pour les équipementiers. La qualité, l'instantanéité et l'objectivité des données favorisent ainsi une collaboration plus efficace et coordonnée entre l'ensemble des acteurs.

À fin 2025, Technis avait déployé sa solution sur 19 immeubles pilotes, dont sept pleinement opérationnels et douze équipés de manière partielle. Le déploiement se poursuivra sur l'ensemble du parc, avec pour objectif d'automatiser 50 % des actifs sous gestion en 2026, puis de finaliser la totalité de la couverture du portefeuille en 2027.



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Contrats d'optimisation énergétique

Au-delà du suivi précis des consommations, des contrats d'optimisation énergétique (COE) sont mis en place depuis 2021 afin de limiter la consommation de chaleur des immeubles et de réduire ainsi leur empreinte carbone. Dans ce cadre, la régulation fine des systèmes de production de chaleur a permis de générer une économie d'énergie de 13.6 % en 2025. Les économies financières réalisées sur les charges des locataires sont également significatives et leur apportent une plus-value.

La démarche engagée en 2021 porte ses fruits, avec désormais 46.65 % des surfaces de référence énergétiques couvertes par un COE. À ce jour, 119 contrats d'optimisation ont été conclus en partenariat avec différents mandataires offrant ce service.

Performance locative

Au-delà de ces innovations technologiques, Realstone gère activement son portefeuille sous gestion afin de minimiser les pertes de revenus liées à la vacance. Le taux de vacance constitue en effet un indicateur clé de la performance opérationnelle et de l'attractivité du parc. Une gestion dynamique permet non seulement de limiter les pertes locatives, mais aussi de préserver la valeur des actifs.

En 2025, le taux de vacance résidentiel moyen de l'ensemble du portefeuille sous gestion s'établit à 1.82 %. Cette performance résulte d'une approche proactive combinant plusieurs leviers complémentaires. Le repositionnement rapide des logements vacants est assuré

grâce à un processus de faisabilité rigoureux (délai < 10 jours) comprenant des travaux de rafraîchissement ciblés. En parallèle, un marketing actif est mis en place avec des annonces diffusées largement sur tous les canaux, une attention particulière à la qualité des photos des objets et des visites systématiquement facilitées et assurées par la régie. Cette approche est soutenue par un suivi mensuel détaillé des objets vacants incluant le nombre de visites, les retours des candidats et les propositions de relocation. L'anticipation des départs est renforcée grâce à l'identification précoce des locataires susceptibles de quitter leur logement, rendue possible par un engagement continu auprès des régies ainsi qu'un suivi trimestriel des situations de vacance lors de séances dédiées.

Cette gestion dynamique permet de réduire la durée moyenne de vacance et d'optimiser les revenus locatifs. Dans cette perspective, Realstone se fixe pour objectif de maintenir un taux de vacance structurel inférieur à 1.5 % pour le résidentiel et à 5 % pour le commercial à l'horizon 2031.

Les perspectives de performance pour les prochains exercices demeurent solides, soutenues par la qualité du portefeuille, un pipeline de rénovations et l'optimisation continue de la gestion. Dans ce contexte, la stratégie de création de valeur à long terme, qui allie amélioration de la performance énergétique et renforcement de l'attractivité locative, contribue à maintenir des rendements attrayants tout en assurant la résilience des actifs face aux évolutions du marché immobilier suisse.

Taux de vacance annuel par portefeuille

Véhicule de placement	Taux de vacance résidentiel	Taux de vacance commercial/industriel	Taux de vacance total (incluant autres surfaces)	Objectif global 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 %
Moyenne actuel du parc	1.82 %	11.28 %	—	—
Objectif global 2031	1.5 %	5 %	—	—

04

Better Environment

La responsabilité environnementale constitue le pilier central de la stratégie EESG de Realstone. Ce chapitre présente les actions concrètes et les résultats mesurables dans trois domaines prioritaires identifiés par l'analyse de double matérialité : la décarbonation du portefeuille sous gestion, la préservation de la biodiversité et la transition vers une économie circulaire. Pour chacun de ces enjeux, les leviers d'action mis en œuvre pour atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2031 sont détaillés.

Trajectoire de décarbonation

Realstone intègre les enjeux climatiques à l'ensemble de ses décisions d'investissement et de gestion, avec un objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050. Les émissions de CO₂ sont mesurées selon la norme REIDA, référence nationale pour la publication d'indices, et la trajectoire est alignée sur les lignes directrices de l'ISO relatives à l'objectif de zéro émissions nette, qui préconise une réduction d'au moins 50 % des émissions par décennie comme condition nécessaire pour atteindre les objectifs de l'Accord de Paris.

Afin de disposer d'une base de référence solide et comparable, Realstone a procédé en 2025 à un recalcul rétroactif de ses émissions selon la méthodologie REIDA depuis 2020. Le graphique ci-dessous illustre les progrès déjà réalisés pour les fonds cotés Solvalor 61 et Realstone RSF depuis le lancement de la trajectoire de décarbonation. Pour le parc immobilier consolidé, la cible est d'atteindre une intensité carbone moyenne de 10.38 kg CO₂/m² à l'horizon 2031, soit une réduction de 50 % par rapport aux niveaux mesurés en 2020 sur l'ensemble de la surface de référence énergétique des produits sous gestion.

La déclinaison de cet objectif par véhicule de placement est présentée en page 26. À la date du présent rapport, deux des quatre véhicules de placement gérés par Realstone disposent d'objectifs d'intensité carbone formellement inscrits dans leur contrat de fonds, ainsi qu'un engagement à atteindre le net zéro d'ici 2050, conformément à l'approche «souci du climat» de l'AMAS⁹. Les objectifs fixés pour ces fonds sont de 12 kg CO₂/m²/an pour le fonds Solvalor 61 et 10kg CO₂/m²/an pour le fonds Realstone RSF.

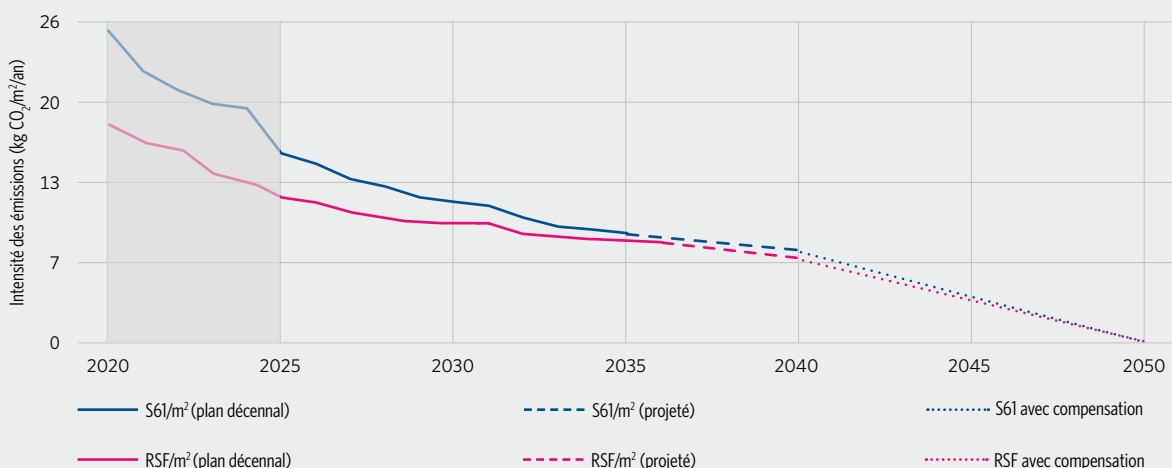
L'extension de cette contractualisation aux deux autres véhicules de placement sous gestion est en cours d'étude. La trajectoire de décarbonation s'appuie sur des plans décennaux qui déterminent les investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés. Ces plans font l'objet d'une révision annuelle afin de tenir compte des nouvelles constructions et acquisitions, des programmes de rénovation, ainsi que de l'évolution des normes et des données disponibles.

Bilan énergétique 2025

Realstone effectue le suivi des flux et des consommations énergétiques de l'ensemble des immeubles sous gestion depuis plusieurs années. Les détails relatifs à la performance énergétique des immeubles sont présentés dans le tableau ci-dessous. Conformément à la norme REIDA, le périmètre de reporting exclut les immeubles acquis en cours d'exercice, pour lesquels les données sont incomplètes, ainsi que les immeubles à locataire unique dont les consommations relèvent du domaine privé.

En 2025, l'intensité énergétique du portefeuille s'établit à 110.73 kWh/m²/an, soit une baisse de 1.19 % par rapport à 2024 (112.06 kWh/m²/an). Six immeubles ont vu leur enveloppe rénovée, onze installations de chauffage ont été remplacées, l'automatisation des compteurs et les contrats d'optimisation énergétique se poursuivent, contribuant fortement à cette amélioration (voir chapitre Préservation et création de valeur). Dans les parties communes, le passage systématique à des éclairages LED et l'installation d'appareils à haute efficacité énergétique (classe A) ont encore réduit les consommations. Enfin, la production d'énergie renouvelable (photovoltaïque et géothermique) sur site a permis de générer 4603 MWh en 2025 (voir chapitre ci-après).

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂



⁹ Autorégulation relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité (version 2.2), Asset Management Association Switzerland, 18 septembre 2025, page 13.

Indices environnementaux selon la norme REIDA^o

Taux de couverture

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

	S61	RSF	RIRS	RIF
Taux de couverture (% de la SRE du parc disposant de données de consommation d'énergie)				
Surface de réf. énergétique (SRE totale)	329'042 m ²	409'320 m ²	74'423.12 m ²	26'188.86 m ²
Surface de réf. déterminante (SRE)	317'960 m ²	349'181 m ²	74'423.12 m ²	25'660.22 m ²

Intensité énergétique

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

	S61	RSF	RIRS	RIF
Consommation kWh/m ² /an	111.50	105.17	131.12	117.76
Progression annuelle	-7%	-4%	-7%	+4%

Intensité carbone

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

	S61	RSF	RIRS	RIF	Total
Émissions de CO₂ kg/m ² /an	15.59	11.47	21.95	15.65	14.33
Progression annuelle	-19%	-11%	-4%	-3%	-11%

Mix énergétique

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

Véhicule de placement	Part d'énergie renouvelable/fossile	Mix énergétique				Répartition par scope	
		Autres	Chauffage à distance (CAD)	Mazout	Gaz	Scope 2 (PAC, CAD, électricité des communs)	Scope 1 (gaz, mazout, pellet)
S61	30% / 67%	9%	39%	14%	39%	1216 tonnes	3742 tonnes
RSF	42% / 53%	26%	37%	4%	33%	1383 tonnes	2621 tonnes
RIRS	17% / 81%	5%	23%	21%	51%	214 t.	1420 tonnes
RIF	33% / 62%	37%	2%	22%	39%	21 t.	380 tonnes

^o Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.
^o Le détail des données du mix énergétique, notamment pour la catégorie « Autres », est présenté en annexe.

Pour 2025, le mix énergétique du parc immobilier sous gestion est composé à 33.83 % d'énergies renouvelables. L'objectif de Realstone est d'atteindre 70 % d'énergie consommée d'origine renouvelable à l'horizon 2031, ce qui implique de poursuivre activement le remplacement des installations fossiles — mazout et gaz en priorité — par des solutions décarbonées, en cohérence avec les plans décennaux de chaque véhicule de placement.

Production d'énergies renouvelables

Production photovoltaïque

Le déploiement de panneaux photovoltaïques (PV) sur les toits des immeubles du parc sous gestion s'est poursuivi afin de renforcer la production d'énergie renouvelable. Au cours de la période sous revue, 27 nouvelles centrales ont été mises en service, pour une puissance totale de 1279 kWc. Cette expansion s'inscrit dans l'objectif global de 10MW installés d'ici à 2031, tous véhicules de placement confondus, confirmé lors de la révision stratégique.

Afin de maximiser l'utilisation de cette électricité solaire, le modèle de regroupement de consommation propre (RCP) a été mis en œuvre. Il permet aux locataires des immeubles équipés de bénéficier directement de cette électricité à un tarif inférieur à celui du réseau public et permet à Realstone de quantifier la production effective d'électricité générée par l'ensemble des panneaux photovoltaïques installés sur le toit des immeubles sous gestion. En 2025, la production a atteint 4587 MWh, dont 65.3 % a été consommée par les locataires, tandis que le surplus a été réinjecté dans le réseau.

Ainsi, l'installation de panneaux solaires et le dispositif de regroupement de consommation propre se complètent, permettant de réduire les coûts pour les occu-

pants et de diminuer l'empreinte carbone des locataires de Realstone, ainsi que celle du réseau électrique dans son ensemble.

Production solaire thermique

À fin 2025, cinq immeubles sous gestion sont équipés de panneaux solaires destinés à la production d'eau chaude. Les actifs concernés sont situés au Chemin de l'Ochettaz 33 à Saint-Sulpice (VD), au Chemin du Petit-Montfleury 14, 16, 18, 20, 22 à Versoix (GE), à la Rue du Liseron 1A-1F à Lausanne, à la Route de Saint-Cergue 4B à Nyon (VD), ainsi qu'au Chemin du Vieux-Bureau 104-106 à Meyrin (GE). À ce jour, la production d'énergie générée par ces installations n'est toutefois pas encore comptabilisée.

Production géothermique

Depuis 2021, Realstone collabore avec Enerdrape, une spin-off de l'EPFL pionnière dans le développement de panneaux géothermiques capables de transformer les infrastructures souterraines — telles que les parkings — en sources d'énergie renouvelable pour le chauffage et le rafraîchissement des immeubles. Contrairement aux solutions géothermiques conventionnelles, les panneaux modulaires développés par cette société peuvent être installés dans des immeubles existants, ce qui les rend particulièrement adaptés aux environnements urbains denses où l'espace est limité.

En 2025, les 83 panneaux installés au sein du portefeuille ont permis de générer 15'919 kWh d'énergie thermique renouvelable. Realstone étudie activement de nouvelles opportunités d'installations afin d'étendre le déploiement de cette technologie à d'autres immeubles de son patrimoine, dans le cadre de son engagement en faveur de la réduction de l'usage des énergies fossiles et de l'accélération de la transition énergétique.



Installation Enerdrape à l'Avenue de Sévelin 13, Lausanne

En tant que gestionnaire immobilier responsable de plus de 260 bâtiments en Suisse et de 798'310 m² de terrain, Realstone reconnaît son influence directe et indirecte sur la biodiversité locale ainsi que sur les services écosystémiques essentiels à ses activités et au bien-être de ses locataires. Pour mieux comprendre et maîtriser cet impact, Realstone a mené en 2025 une analyse de l'interaction entre ses activités et la biodiversité, s'appuyant sur la nouvelle norme ISO 17298:2025 « Biodiversité — Considération de la biodiversité dans la stratégie et les opérations des organisations » (voir Deep-dive en page 32).

Cette analyse a permis d'identifier trois impacts matériels majeurs liés aux activités de gestion immobilière. Ceux-ci ont été évalués selon leur sévérité écologique, leur fréquence, leur caractère potentiellement irréversible ainsi que le contexte local des écosystèmes concernés. Les principaux enjeux identifiés concernent l'artificialisation des sols par imperméabilisation, l'approvisionnement en matériaux impliquant des ressources non renouvelables, ainsi que la gestion des espaces verts à travers des pratiques d'aménagement et d'entretien.

Au regard de ces constats, une approche pragmatique a été privilégiée afin de concilier ambition écologique et faisabilité opérationnelle. La stratégie retenue s'articule autour de deux axes. Le premier vise la mise en œuvre d'actions à fort impact écologique, ciblant en priorité

l'artificialisation des sols et l'approvisionnement en matériaux, avec un déploiement progressif tenant compte des contraintes techniques et financières. Le second axe porte sur des actions à impact moyen mais présentant une forte faisabilité, notamment dans la gestion des espaces verts, permettant d'obtenir des résultats rapides et mesurables, tout en maintenant des coûts maîtrisés.

Cette stratégie privilégie ainsi les « quick wins » à fort potentiel (espaces verts) tout en préparant les transformations structurelles de long terme, telles que la désimperméabilisation des surfaces et le développement de pratiques plus circulaires dans l'utilisation des matériaux. Cette approche équilibrée permet de contribuer concrètement à la préservation de la biodiversité en milieu urbain suisse, tout en renforçant la résilience et l'attractivité du patrimoine immobilier sous gestion.

Espaces verts

La gestion des espaces verts, bien que présentant un impact environnemental modéré, offre un potentiel significatif d'amélioration à court terme. Des mesures telles que l'aménagement de surfaces proches de l'état naturel, notamment par l'installation de gazons fleuris, l'introduction de flore indigènes ou la végétalisation des toitures ou encore par la mise en place d'abris pour la faune, permettent d'augmenter sensiblement la valeur écologique d'une parcelle, y compris en milieu urbain.



Aménagements extérieurs - Chemin Gilbert-Trolliet 10-12, Genève

Depuis 2024, Realstone a adhéré à la Charte des Jardins pour une dizaine de parcelles, s'engageant à entretenir et aménager ces terrains de manière à favoriser la survie de la faune sauvage et de la biodiversité en général. Dans ce cadre, plusieurs nichoirs et abris destinés à la microfaune ont été installés.

En 2025, elle a poursuivi ses efforts, en identifiant les parcelles présentant le plus fort potentiel en matière de biodiversité au moyen d'une analyse multicritère, intégrant notamment la proximité d'aires protégées, la connectivité aux couloirs écologiques et les coefficients de biotope par surface (CBS). Cette analyse permettra d'établir une priorisation des actions opérationnelles afin de maximiser le potentiel écologique du parc immobilier sous gestion à travers des actions ciblées. Les mesures opérationnelles retenues seront présentées dans le prochain rapport.



« La Ville de Lausanne salue l'engagement de partenaires privés tels que Realstone, qui se mobilisent pour la biodiversité et le climat dans leur patrimoine immobilier. L'audit vert permet d'inscrire cet engagement dans la durée, en fournissant des recommandations d'aménagement et d'entretien des extérieurs d'immeuble, tout en permettant un accompagnement du propriétaire pour leur mise en œuvre. »

Natacha Litzistorf, *Conseillère municipale et Directrice du logement, de l'environnement et de l'architecture, Ville de Lausanne*

Par ailleurs, Realstone s'est également engagée à soutenir le Plan biodiversité de la Ville de Lausanne, avec la signature en 2025 d'une convention afin de procéder à un audit vert de deux parcelles pilotes : Avenue Fantaisie 6 et Chemin Platanes 1-15. Dans le cadre d'un programme initié par la Ville de Lausanne et la Direction générale de l'environnement de l'Etat de Vaud, l'audit vert est un diagnostic du jardin, assorti de préconisations, permettant au jardin d'atteindre et de maintenir à long terme un niveau élevé de qualité en termes de biodiversité et de cadre de vie, tout en participant à la réduction des îlots de chaleur. À terme, au minimum 30 % de la surface du jardin devra être aménagée et gérée de manière à présenter une forte valeur écologique.

Artificialisation des sols

L'artificialisation des sols constitue l'enjeu de biodiversité le plus critique. L'imperméabilisation permanente de surfaces, notamment par les parkings, cours et voies d'accès, altère de manière durable des fonctions écologiques essentielles telles que l'infiltration des eaux, l'habitat pour la biodiversité et les cycles des nutriments. Dans un contexte urbain suisse déjà fortement fragmenté, cet impact aggrave les pressions exercées sur les derniers espaces de nature en ville.

En 2025, l'objectif consistait à calculer le ratio d'imperméabilisation de l'ensemble des parcelles sous gestion, qui s'établit à une moyenne de 67.4 %. Les propriétés en zone urbaine présentent, sans grande surprise, un niveau d'imperméabilisation généralement plus élevé.

Afin d'assurer une prise en compte systématique des enjeux liés à l'imperméabilisation, des clauses contractuelles visant à préserver les surfaces perméables ont été intégrées dans tous les projets de construction et de rénovation. Par ailleurs, chaque projet fait l'objet d'échanges avec le département Sustainability Management afin d'identifier des solutions adaptées au besoin.

Lorsque la végétalisation n'est pas possible pour des raisons d'aménagement, notamment dans les zones de passage d'accès ou de circulation, des revêtements perméables ou semi-perméables sont privilégiés afin de maximiser l'infiltration des eaux. D'autres solutions, telles que des dispositifs de rétention, sont également étudiées au cas par cas pour chaque projet.

En complément, des opérations de dégrappage des zones de stationnement sont mises en œuvre lorsque cela est techniquement réalisable et économiquement pertinent, notamment lorsque les revêtements existants sont en mauvais état. Dans plusieurs rénovations livrées en 2025, des mesures de désimperméabilisation ont ainsi été intégrées. À Genève, par exemple, 140 m² d'enrobé ont été remplacés par des pavés filtrants et gravillons au Chemin Gilbert-Trollet 10-12, tandis que 30 m² d'enrobé ont été substitués par des bandes engazonnées à la Rue des Asters 18-20.



Plan d'aménagement extérieur - Route des Morillons 24-26, Genève

Plusieurs opérations en cours intègrent des mesures visant à renforcer la perméabilité des parcelles et à améliorer l'infiltration des eaux. A Chavannes-près-Renens (VD), la rénovation des immeubles de la Rue de la Blancherie 14-24 et de l'Avenue Préfaully 25b-c permettra de transformer respectivement 375 m² et 500 m² en zones perméables. À la Route du Bois 8 à Ecublens (VD), 977 m² seront désimperméabilisés, et 400 m² à la Rue du Jura 4 à Crissier (VD). Enfin, les aménagements extérieurs de la Route des Morillons 24-26 à Genève prévoient 1600 m² de surfaces semi-perméables et 800 m² de surfaces pleinement perméables, contribuant ainsi de manière significative à une gestion durable des eaux (voir schéma ci dessus).

« Le projet Morillons illustre comment une approche intégrée de l'aménagement extérieur crée un impact durable mesurable : augmentation de la couverture de canopée, réduction de l'imperméabilisation des sols, toiture extensives et intégration systématique des habitats pour la faune. C'est un véritable exemple de ce que nous cherchons à valoriser dans nos projets. »

Audrey Ropion, *Cheffe de projet,*
Realstone SA

Deep Dive : Dépendances, impacts, risques et opportunités en biodiversité

Analyse du contexte

L'analyse de proximité aux zones écologiquement sensibles met en évidence la position stratégique du portefeuille sous gestion. Un quart des parcelles, soit 65, présente un score élevé de connectivité écologique (>70/100), tandis que 12 %, soit 32 parcelles se situent à moins de 500 m de zones protégées, telles que des réserves naturelles, des zones alluviales ou des zones humides d'importance nationale.

Ces données confirment l'importance des actions entreprises par Realstone, puisque 32 % des sites sous gestion, soit 53 immeubles, se trouvent dans des secteurs où la gestion des parcelles peut directement contribuer à renforcer la connectivité écologique régionale et à maintenir la biodiversité urbaine.

Dépendances aux services écosystémiques

Les activités de Realstone dépendent matériellement de trois services écosystémiques essentiels :

- La régulation climatique locale, qui contribue à l'atténuation des îlots de chaleur et à la réduction des besoins en climatisation ;
- l'infiltration et la régulation des eaux, qui permet de prévenir les inondations et de gérer les eaux pluviales ;
- la qualité de l'air, qui favorise le bien-être des occupants et renforce l'attractivité des espaces locatifs.

Risques et opportunités identifiés

Ces dépendances représentent des risques opérationnels et financiers tangibles en cas de dégradation des écosystèmes locaux. Sur le plan physique, l'intensification des îlots de chaleur peut entraîner des surcoûts énergétiques ainsi qu'un inconfort pour les occupants, tandis qu'une augmentation des ruissellements peut causer des dommages aux infrastructures. Les risques de transition incluent le durcissement réglementaire, par exemple à travers des taxes sur l'imperméabilisation ou des coefficients biotope, l'évolution des attentes des investisseurs et la pression exercée par les occupants. Sur le plan systémique une dégradation généralisée de la biodiversité urbaine peut compromettre les services écosystémiques régionaux.

L'intégration proactive de la biodiversité dans la stratégie génère par ailleurs de nombreuses opportunités stratégiques. Sur le plan économique, elle permet de valoriser

les biens immobiliers via des labels biodiversité et une prime locative, de réduire les coûts opérationnels liés à l'entretien et aux taxes sur les eaux pluviales, et d'anticiper les évolutions réglementaires. Sur le plan environnemental et social, elle crée des co-bénéfices climat-biodiversité, améliore le bien-être des occupants et renforce l'image de marque.

Impacts

L'analyse menée par Realstone a identifié trois domaines d'impact prioritaires, classés selon leur matérialité globale :

Impact identifié	Niveau de matérialité	Contrôle Realstone	Complexité d'action
Artificialisation des sols (imperméabilisation)	Très élevée	Direct - Total	Élevée
Approvisionnement en matériaux (ressources non renouvelables)	Élevée	Indirect - Partiel	Très élevée
Gestion des espaces verts (pratiques d'entretien)	Moyenne	Direct - Total	Faible

Suivi et communication

Conformément à l'ISO 17298 :2025, un suivi transparent des progrès réalisé par Realstone sera assuré à travers deux indicateurs principaux intégrés au reporting EESG annuel :

Indicateurs de pression/réponse :

1. Ratio moyen d'imperméabilisation (% surface parcelles) — cible : <60 % pour le bâti en 2031 ; <30 % pour les nouvelles constructions ;
2. proportion de parcelles engagées dans un plan d'entretien écologique — cible : en cours d'étude.

Des indicateurs complémentaires seront progressivement déployés en fonction de la disponibilité des données, tels que le coefficient de biotope de surface (CBS) moyen du portefeuille, la pollution lumineuse, la pollution sonore et le taux de canopée.

La circularité constitue un levier majeur de la stratégie de décarbonation de Realstone, permettant de réduire significativement l'énergie grise et les émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles sous gestion. Cette approche s'inscrit dans une démarche de long terme : depuis plusieurs années, les pratiques des mandataires sont examinées attentivement et les standards d'écologie des matériaux définis par Minergie sont systématiquement appliqués, garantissant une cohérence environnementale sur l'ensemble des projets de l'organisation.

Énergie grise

Depuis plusieurs années, Realstone calcule l'énergie grise de ses projets de construction de manière systématique. Cette pratique traduit la volonté de mesurer et de réduire l'impact carbone de ses immeubles sous gestion sur l'ensemble de leur cycle de vie, de la production des matériaux à leur mise en œuvre.

L'objectif à long terme consiste à atteindre les valeurs cibles définies par la nouvelle norme SIA 390/1 « La voie du Climat », soit 11kg de CO₂ pour les nouvelles constructions et 9kg pour les rénovations. Cette norme définit en effet des exigences relatives aux émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'à la consommation d'énergie primaire non renouvelable pour la construction de nouveaux bâtiments et les rénovations majeures.

Les calculs d'énergie grise constituent une analyse comparative permettant d'évaluer différents scénarios de solutions constructives et de choix matériels. Pour chaque projet, plusieurs variantes ont été modélisées afin d'identifier celle offrant le meilleur compromis entre performance environnementale et faisabilité technique. Cette approche multi-scénarios permet de quantifier les impacts associés à chaque option et d'étayer les choix en matière de construction au moyen d'une analyse rigoureuse des indicateurs d'énergie grise.

À l'issue de cette analyse, plusieurs optimisations ont été intégrées aux projets. Celles-ci comprennent notamment la substitution de matériaux à forte intensité carbone par des alternatives plus durables, telle que l'utilisation de bois local en remplacement du béton armé pour certaines structures. Des ajustements ont également porté sur l'optimisation des épaisseurs d'isolation en privilégiant des matériaux biosourcés à faible énergie grise, la réduction des quantités de matériaux grâce à une conception structurelle optimisée, ainsi que l'augmentation de la part de matériaux réemployés ou recyclés dans les projets.

À partir de 2027, cette démarche sera étendue aux rénovations et ne se limitera plus aux seules nouvelles constructions. Cette évolution permettra d'obtenir une vision plus complète de l'impact carbone du portefeuille sous gestion et d'identifier les stratégies de rénovation les plus pertinentes afin de minimiser les émissions liées à l'énergie grise tout en améliorant la performance énergétique des immeubles existants.

Les trois axes de la responsabilité environnementale définis par Realstone — climat, biodiversité et circularité — sont intrinsèquement liés et se renforcent mutuellement. La décarbonation des immeubles bénéficie directement du recours à des matériaux issus de l'économie circulaire à faible énergie grise, tandis que la désimperméabilisation des sols contribue à la fois à la biodiversité et à la résilience climatique.

Cette approche intégrée favorise une allocation plus efficiente des investissements et permet de maximiser les bénéfices environnementaux. Les résultats obtenus en 2025 démontrent qu'une stratégie progressive, combinant des actions à fort impact structurel et des optimisations opérationnelles rapides « quick wins », génère des résultats tangibles tout en préparant les transformations de long terme nécessaires à l'atteinte des ambitions fixées à l'horizon 2031.

05

Better Society

La responsabilité sociale de Realstone repose sur la qualité de vie des locataires et la performance des collaborateurs. L'objectif est de créer des environnements sains, accessibles et inclusifs, favorisant la cohésion sociale locale.

Des tensions subsistent toutefois : une qualité insuffisante peut entraîner de la vacance et une dépréciation des actifs ; la gentrification risque de déplacer des populations vulnérables ; une accessibilité limitée réduit l'attractivité.

À l'inverse, les investissements en confort, en mobilité douce et en inclusion constituent de véritables leviers de différenciation, favorisant la fidélisation des locataires, la performance des équipes et le positionnement sur le marché.

Les effets sont mesurés à travers plusieurs indicateurs, notamment le taux de satisfaction des locataires sur la qualité des logements (3.14/5), l'indice Great Place to Work (9/10) et le niveau d'engagement communautaire.

Logements de qualité

La qualité de l'habitat repose sur deux dimensions complémentaires : la qualité intrinsèque des bâtiments, qui englobe le confort, la sécurité et la fonctionnalité, et la qualité contextuelle, qui comprend l'accessibilité, la proximité des services et la mobilité.

Realstone s'engage à proposer des logements qui répondent aux attentes des locataires tout en facilitant l'adoption de modes de vie durables.

Santé et confort

La santé et le confort constituent des enjeux clés de la satisfaction locative. Depuis 2021, Realstone réalise un sondage bisannuel auprès des locataires des immeubles sous gestion afin de mieux comprendre leurs attentes et d'évaluer la qualité des prestations (voir « Deep dive : sondage locataires », page 37).

Au-delà de cette consultation régulière, Realstone élabore des critères qualitatifs d'usage permettant d'évaluer de manière objective la qualité du parc immobilier. Ces critères s'appuient sur des normes reconnues (SIA, certifications) ainsi que sur des standards de performance mesurables. Realstone a en effet choisi de fixer des seuils afin de garantir à tous les locataires un niveau de qualité et de sécurité homogène sur l'ensemble du portefeuille sous gestion.

Mobilité et accessibilité

La mobilité constitue le critère principal dans le choix d'un immeuble et représente donc un aspect fondamental de l'attractivité du parc immobilier.

Services de mobilité

En 2025, Realstone a analysé les services de mobilité de son parc, en évaluant le niveau de qualité de la desserte par les transports publics (voir encadré). Bien que Realstone ait un pouvoir limité sur certains aspects de la mobilité publique, l'accessibilité aux transports publics est ressortie dans nos différents sondages locataires comme étant le critère le plus déterminant dans le choix de logement. Realstone suit donc l'évolution du parc, dont plus de 80.5% des immeubles bénéficient en 2025 d'une qualité de desserte bonne ou très bonne (niveaux A et B), et entretient un dialogue régulier avec les sociétés de transports publics.

Dans le cadre de son engagement à offrir aux locataires de son parc sous gestion des solutions de mobilité sans hydrocarbures, Realstone a équipé, en 2025, 22 nouvelles places de stationnement de bornes de recharge

Niveau de qualité de desserte A (très bonne) ou B (bonne)

80.5 %

Moyenne Realstone SA

93.22 %

Solvalor 61

67.86 %

Realstone RSF

72.41 %

Realstone Immobilier
Résidentiel Suisse

62.5 %

Realstone
Industrial Fund

électrique ainsi que 125 places pré-câblées. Le parc compte désormais 144 places équipées et 678 places pré-équipées, soit 7.25% du total des places. Realstone a également fait installer des pompes à vélo et des racks de rangement pour faciliter la mobilité douce. Au total, 62 pompes à vélo en accès libre ont été mises en place au pied des immeubles.

Profil d'accessibilité aux services

Realstone a évalué ses immeubles selon l'approche d'urbanisme de proximité, qui vise à rendre les services essentiels à la vie quotidienne — commerces, santé, éducation, loisirs — accessibles à pied dans un rayon de 500m du domicile.

Cinq catégories de commodités ont été analysées : offre de loisirs (infrastructures culturelles, de loisirs et sportives accessible au public), offre de restauration et commerces (restaurant, café, restauration rapide, épicerie), offre d'espaces extérieurs (aires de jeux publiques pour enfants, places, parcs, berges, rives de lac), offre de services (cabinet médical, pharmacie, magasin non alimentaire, guichet postal, coiffeur, banque), infrastructures sociales et d'enseignement (jardins d'enfants, cantine, garde d'enfant).

L'analyse démontre que 82.98% du parc bénéficie d'un accès aux cinq catégories de services, témoignant de portefeuilles résilients qui favorisent la proximité, réduisent la dépendance à la voiture et renforcent le lien social.

Transition vers des modes de vie durables

Un habitat écoresponsable réduit l'impact personnel sur l'environnement sans compromettre la qualité de vie des occupants. Realstone s'est engagé depuis plusieurs années à soutenir les locataires dans la transition vers des modes de vie plus durables.

Éco-logements et sensibilisation en 2025

Pour inciter et aider l'ensemble des locataires à réduire leur empreinte environnementale, Realstone participe depuis plusieurs années à des programmes éco-logement. Ces programmes visent à sensibiliser les ménages aux gestes d'économie d'énergie et de ressources, notamment en distribuant des équipements efficaces tels que des ampoules LED et des économiseurs d'eau.

En 2025, 309 ménages au sein des immeubles sous gestion ont bénéficié de cette mesure, portant à 70.57 % des immeubles de l'ensemble des véhicules de placement. L'objectif est de couvrir 100 % des immeubles d'ici 2031.

Baux verts

En 2025, Realstone a analysé ses contrats de bail afin de déterminer la part de baux intégrant des clauses environnementales. Le contenu des baux définit le cadre de la relation locative et constitue le point de départ pour promouvoir la performance EESG à travers les comportements des occupants.

Immeubles avec au moins 5 catégories de services essentiels à distance de marche

82.98 %

Moyenne Realstone SA

83.50 %

Solvalor 61

85.70 %

Realstone RSF

82.10 %

Realstone Immobilier
Résidentiel Suisse

50.00 %

Realstone
Industrial Fund

Dans ce contexte, des clauses standards ont été élaborées, couvrant la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets, ainsi que le partage d'informations et les initiatives environnementales. Celles-ci seront désormais systématiquement intégrées dans tous les nouveaux contrats de bail. Un suivi de leur mise en œuvre sera publié chaque année, une fois l'objectif 2031 fixé.



Realstone effectue tous les deux ans un sondage auprès des locataires des immeubles sous gestion afin d'évaluer leurs besoins et la qualité des prestations fournies par les régies et les concierges. Le sondage mené en 2025 a enregistré un taux de participation record de 19 %, contre 16 % en 2023 et 14.4 % en 2021, et a permis de mettre en évidence plusieurs attentes, classées par ordre d'importance :

- Tri des déchets et biodiversité.** Les éco-points permettant un tri élargi arrivent en tête des initiatives plébiscitées (3.72/5), suivis des aménagements favorisant la biodiversité — nichoirs, hôtels à insectes — (2.87/5). Ces résultats confortent la stratégie EESG de Realstone, qui entend renforcer l'intégration de la biodiversité aux côtés de ses objectifs de décarbonation.
- Mobilité douce.** Les infrastructures dédiées au stationnement des vélos recueillent un soutien notable (3.25/5), reflétant une demande croissante pour des alternatives à la voiture individuelle.
- Lien social.** Le tissu social au sein des immeubles se renforce : les locataires connaissent en moyenne 6.76 voisins contre 6.13 en 2023. Les actions les plus souhaitées sont l'aménagement de pièces communes polyvalentes (2.97/5), les jardins potagers partagés (2.87/5) et les fêtes de voisinage (2.74/5).

- Énergie.** 89 % des locataires déclarent prêter une attention importante à leur consommation énergétique, et 52 % de ceux ayant consulté les supports d'information affichés dans les immeubles indiquent avoir adapté leurs comportements en conséquence.

La note moyenne de recommandation de l'immeuble à une personne proche s'établit à 6.28/10, avec 76 % des locataires qui n'envisagent pas de déménager pour des motifs liés à leur logement. Les services de conciergerie obtiennent une note globale de 3.02/4. Des écarts apparaissent toutefois selon le mode d'organisation : les conciergeries gérées par la société Realstone Facility Services, active sur la quasi-totalité du parc en Suisse romande, affichent un score supérieur (3.06/4) à celui des prestations externalisées (2.94/4). Par ailleurs, les 1055 commentaires qualitatifs recueillis feront l'objet d'une analyse approfondie pour déployer des mesures ciblées immeuble par immeuble.

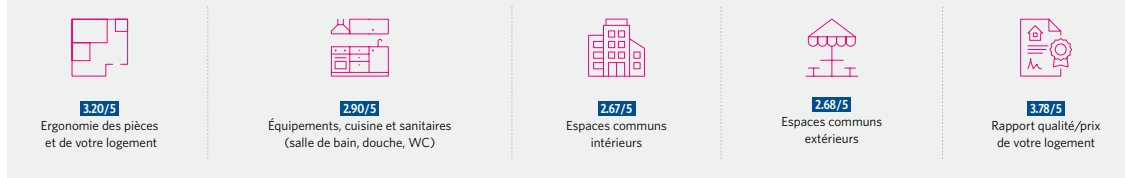


Retrouvez notre sondage locataire sur notre site internet ou en [cliquant ici](#)

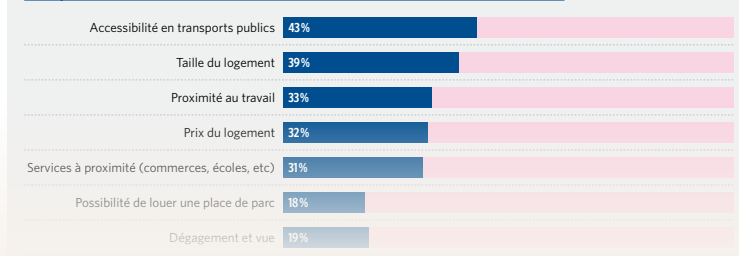
Satisfaction et attentes des locataires

Realstone SA a mené un sondage auprès de ses locataires autour de cinq thèmes : les atouts de leur logement, les critères lors du choix d'un appartement, leurs attentes en matière de durabilité, les relations avec les régies et les services des conciergeries. Un système de notation simple permettait de répondre à 30 questions fermées alors que cinq questions ouvertes donnaient la possibilité aux sondés de s'exprimer de manière plus personnelle. 8112 ménages ont reçu le questionnaire. 1535 y ont répondu. 1055 commentaires, remarques et propositions y ont été ajoutés. Une analyse détaillée des données récoltées pour chaque immeuble permettra de mettre en place des mesures adaptées à chaque endroit selon la spécificité des lieux. Rendez-vous en 2027 pour la prochaine édition de ce sondage.

Quel est votre degré de satisfaction par rapport à votre logement et à l'immeuble où vous vivez ?



Pourquoi avez-vous choisi d'habiter dans votre immeuble? (maximum 3 raisons)



Société : comment jugeriez-vous ces initiatives si elles étaient prises dans votre immeuble ?



Cohésion sociale

Infrastructures sociales

Realstone porte une attention particulière à la présence d'infrastructures sociales au sein des immeubles sous gestion — telles que des garderies, des cabinets médicaux ou d'autres services — favorisant la cohésion sociale et la qualité de vie des quartiers.

A la rédaction de ce rapport, une analyse du pourcentage d'immeubles intégrant de telles infrastructures est en cours de réalisation. L'objectif est d'encourager leur développement au sein des immeubles sous gestion, ces infrastructures jouant un rôle essentiel dans la résilience des communautés et la qualité de la vie publique.

« Les propriétaires immobiliers jouent un rôle crucial dans la résilience des communautés locales. En partenariat avec Realstone, nous découvrons que les immeubles peuvent être des espaces d'intégration — où les personnes âgées ne sont pas isolées, où les quartiers se renforcent, où l'adaptation du bâti à de nouveaux besoins crée du lien social. C'est de l'investissement dans la cohésion sociale. Les propriétaires qui comprennent ça ont des locataires heureux et fidèles. C'est un cercle vertueux que nous aimerions voir se généraliser. »

Marion Zwygart, Responsable programme Habitat et Vie de quartier



Partenariat avec Pro Senectute

En 2025, Realstone a démarré une collaboration avec Pro Senectute dans le cadre du projet « Vieillir chez soi », un programme soutenu par la Confédération et inscrit au sein du programme vaudois « Vieillir 2030 ». En partenariat avec la Ville de Gland (VD), un projet pilote d'adaptation d'appartements a été mis en place au Chemin de Ruttet 1-12, permettant aux locataires actuels de rester plus longtemps dans leur domicile.

Pro Senectute est la principale organisation suisse au service des personnes âgées, offrant un soutien individuel, des activités et des conseils pour le bien-être et l'indépendance des seniors (plus de 60 ans). À la suite du succès de ce pilote, Realstone a signé une convention de partenariat avec Pro Senectute afin de créer les conditions favorisant le maintien à domicile des locataires aînés. En 2026, le projet sera étendu à l'accompagnement des seniors du quartier de la Levratte à Nyon (VD).




Croisière Léman Hope 2025


Responsabilité sociale

Léman hope

Realstone soutient la Fondation Léman hope depuis sa création en 2011. La fondation œuvre pour le bien-être et le développement de l'enfant à travers des projets éducatifs et de protection de l'enfance.

Léman hope, projet phare de la fondation, utilise la voile et l'aventure comme outils thérapeutiques pour aider les jeunes en rémission du cancer à retrouver confiance et espoir. À bord, les participants prennent part aux manœuvres et à la vie à bord, tout en vivant l'expérience d'une véritable communauté.

Depuis 2024, les croisières accueillent également un nombre croissant de frères et sœurs des jeunes en rémission, reconnaissant leur rôle essentiel et les défis qu'ils ont eux aussi affrontés.

Édition 2025 en chiffres :

- 71 participantes et participants de 8 à 21 ans, dont 11 frères et sœurs ;
- 18 voiliers, dont 6 germanophones ;
- 35 skippers et moniteurs, dont 50 % de nouveaux bénévoles ;
- 40 bénévoles mobilisés à terre (logistique, accompagnement, médical), dont un quart de Realstone.

La fondation bénéficie de différentes sources de financement, notamment Swim4LémanHope, un relais de nage destiné aux entreprises. En 2025, onze employés de Realstone ont pris part au relais, tandis que huit autres étaient bénévoles à terre.


Nageurs Realstone SA

Cadre de travail

Realstone accorde une importance particulière à la mise en place de conditions de travail attrayantes et équitables, considérées comme essentielles à la performance des équipes et au succès durable de l'entreprise. Cette démarche se traduit notamment par des dispositifs favorisant la flexibilité du travail, la possibilité d'exercer à temps partiel ainsi que des conditions avantageuses en matière de congé maternité et paternité.

La rétention des collaborateurs constitue également une priorité, chaque départ entraînant une perte potentielle de savoir-faire et de productivité. Dans cette optique, Realstone participe régulièrement à l'enquête Great Place to Work. Lors de la dernière édition réalisée en 2024, l'entreprise a obtenu une note de 9/10. Ce résultat souligne la qualité de l'environnement de travail et reflète le niveau élevé de satisfaction des collaboratrices et collaborateurs. Parmi les éléments les plus fréquemment cités figurent notamment l'écoute de la Direction ainsi que le plaisir d'évoluer dans un cadre agréable, caractérisé par une atmosphère conviviale et un esprit familial.

Chaque année, des objectifs personnels sont fixés aux collaboratrices et collaborateurs par leur supérieur hiérarchique dans le cadre du processus annuel d'évaluation de la performance individuelle. Ces objectifs sont alignés avec les priorités stratégiques de Realstone et constituent un élément du système de gratification de l'entreprise. Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie de durabilité, Realstone a également intégré des objectifs ESG collectifs dans le système de gratification. Cette démarche vise à renforcer l'intégration des enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les activités opérationnelles et la prise de décision. Elle contribue à responsabiliser l'ensemble des équipes dans la mise en œuvre de la politique de durabilité et dans le développement de solutions d'investissement responsables.

Diversité et inclusion

Realstone s'aligne sur la Stratégie Égalité 2030 de la Confédération et s'est fixé pour objectif d'afficher, d'ici 2031, une répartition hommes-femmes comprise entre 45 % et 55 % au sein de son personnel. En 2025, celle-ci s'établit à 47 % de femmes et 53 % d'hommes, un niveau déjà conforme à l'objectif fixé.

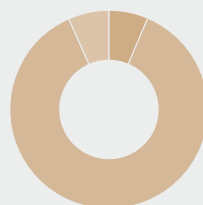
Realstone procède à une évaluation annuelle de l'égalité salariale au moyen de l'outil fédéral Logib (module 2). L'analyse, réalisée sur la base du mois de référence de

décembre 2025 et portant sur les collaboratrices et collaborateurs, aboutit à un score de 2 et à une mesure de robustesse de 1.5.

Le score de 2 correspond à un écart salarial inexpliqué de 2 % entre femmes et hommes, après neutralisation des facteurs objectifs tels que la formation, l'ancienneté et la fonction. Ce résultat est nettement inférieur au seuil légal de 5 % fixé par la Confédération, en deçà duquel aucune disparité statistiquement significative n'est retenue. La mesure de robustesse atteste quant à elle de la fiabilité statistique du modèle au regard de la taille de l'échantillon. Ces résultats confirment l'absence de discrimination salariale en défaveur de l'un ou l'autre sexe au sein de Realstone.

Realstone considère que la diversité et la mixité à tous les niveaux de responsabilité contribue à la fois à la qualité de la prise de décision, à la performance organisationnelle et à l'attractivité de l'entreprise. À ce titre, l'organisation veille à garantir une rémunération équitable pour un travail de valeur égale et à promouvoir un environnement de travail inclusif favorisant l'égalité des opportunités tout au long du parcours professionnel.

Données RH



Répartition des âges

>50 ans	6.5%
30-50 ans	87%
<30 ans	6.5%

17 %

Taux de turnover

47

Nombre d'employés

06

Better Governance

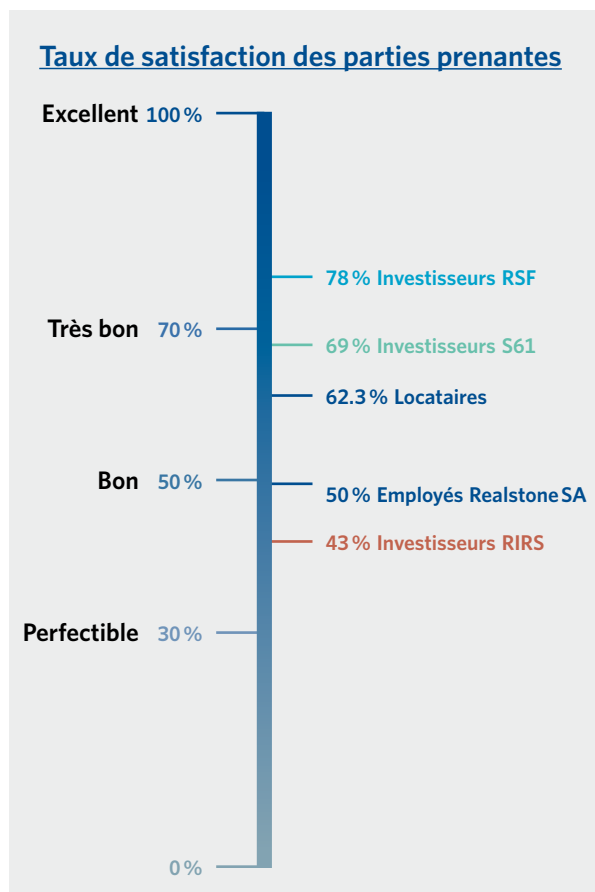
Une gouvernance solide est fondamentale pour poursuivre durablement notre stratégie. Des données fiables, une communication transparente et une gestion proactive des risques créent crédibilité, confiance et pérennité auprès des parties prenantes. Les quatre véhicules de placement sous gestion en bénéficient directement.

Dialogue et engagement

Satisfaction des parties prenantes

Le taux de satisfaction des parties prenantes constitue un indicateur emblématique de bonne gouvernance. Une organisation qui maintient des relations de qualité avec ses parties prenantes — investisseurs, partenaires, locataires, employés — démontre sa capacité à créer de la valeur partagée et à gérer les attentes de manière équilibrée.

Realstone mesure cette satisfaction à travers le *Net Promoter Score* (NPS), obtenu via différents sondages réalisés auprès des investisseurs, des locataires et des employés. Le NPS mesure la probabilité de recommandation et reflète la qualité perçue des services et la confiance dans la gestion.



L'objectif est d'étendre progressivement ces sondages à d'autres parties prenantes représentatives, telles que les mandataires externes et les pouvoirs publics, afin de disposer d'une vision complète de la perception de Realstone par son écosystème.

Au niveau de la satisfaction de la part des investisseurs, Realstone RSF et Solvalor 61 affiche un NPS très bon à excellent, reflétant une satisfaction solide avec des scores de respectivement 77.8 et 69.0. Les taux de satisfaction des employés et des locataires se situent quant à eux entre bon et très bon. Le niveau de satisfaction des investisseurs de Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) (42.9) se situe entre bon et perfectible et requiert des actions correctives, tandis que les scores du Realstone Industrial Fund (50.0) repose sur des échantillons insuffisants (n=2) pour être statistiquement représentatifs.

Dialogue et évènements

Afin de maintenir un dialogue ouvert avec les parties prenantes, différents évènements ont été organisés en 2025, dédiés tant aux investisseurs, aux prestataires qu'aux locataires. Ces rencontres permettent d'échanger sur les orientations stratégiques, de recueillir les attentes et de renforcer la transparence.

Par ailleurs, afin de partager son expertise en matière de durabilité, Realstone prend part à diverses présentations et tables rondes lors d'évènements publics dédiés à l'investissement immobilier, tels que RENT SWISS 2025, IMMO25 ou la Journée romande des fonds immobiliers. Les collaborateurs échangent également au sein de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), de l'association COPTIS et organise, entre autres, le Realstone B4B Forum.

La mise en commun des bonnes pratiques ainsi que la présentation de stratégies et de solutions concrètes, favorisent une progression collective tout en contribuant à influencer positivement l'écosystème immobilier suisse.

Rétrospective de quelques actions 2025 avec nos parties prenantes





Cornes Morel



B4B Forum



SVIT School



Property Tour



B4B Forum



IMMO25

Gestion des risques

Compétences organisationnelles

Le développement continu des compétences organisationnelles constitue une mesure préventive essentielle de gestion des risques. En actualisant régulièrement les connaissances des employés face aux nouvelles technologies, réglementations et normes, Realstone limite les comportements à risque et maintient sa compétitivité.

En 2025, un total de 357.9 heures de formation a été suivi par les employés, représentant une moyenne de 0.93 jours par personne. Les formations ont couvert divers domaines, notamment les particularités des placements collectifs immobiliers (Immocapital), le respect des règles de conduite, l'autorégulation dans le domaine de la durabilité, l'intégration de la durabilité dans l'exploitation des bâtiments et les projets de rénovations, les simulations de crises, la cybersécurité, l'impact des pratiques actuelles en matière de TVA, l'identification des défauts de construction, ainsi que des cours de langues (anglais, allemand).

Gestion des risques

Le département Risk Management, Compliance & Legal gère les risques et veille à la conformité réglementaire des activités de la Direction. Ce département contribue de manière proactive à l'identification, au contrôle et à la réduction des risques inhérents aux activités de gestion. Il veille également à la détection des conflits d'intérêts potentiels et au respect des règles de conduite et de bonnes pratiques. Les matrices des risques pour la société et les produits sous gestion sont ainsi mises à jour annuellement et validées par le Conseil d'administration.

Realstone bénéficie par ailleurs du support d'une partie tierce, experte, autonome et indépendante, qui effectue des contrôles réguliers sur la base d'un plan d'action annuel et d'un reporting sur les résultats. L'ensemble de ces mesures contribue à la mise en place d'une gouvernance conforme à des standards élevés d'éthique, d'intégrité et de conformité, tout en favorisant une démarche d'amélioration continue.

Les risques identifiés et gérés incluent notamment :

- Les risques de vacance sur les objets industriels ou spécialisés ;
- les risques d'insuffisance de liquidités ;
- les risques de marché, notamment le risque de baisse de la valeur des immeubles et les risques liés aux variations des taux d'intérêt ;
- les cyberrisques menaçant la sécurité des données et la résilience des systèmes informatiques critiques.

Pour chacun de ces risques, des mesures d'atténuation ainsi que des plans d'action ciblés sont mis en œuvre afin de réduire le risque résiduel au niveau le plus bas possible.

Risques liés aux changements climatiques

S'agissant des risques liés aux changements climatiques, une analyse a été menée en 2025, couvrant d'une part les risques de transition (réglementaires, technologiques, de marché et de réputation) et, d'autre part, les risques physiques, qu'ils soient chroniques ou aigus, notamment les catastrophes naturelles telles que les inondations, les tempêtes et les canicules. Ces risques génèrent intrinsèquement des coûts associés.

L'analyse effectuée par une partie tierce a démontré que le portefeuille bénéficie d'un positionnement géographique favorable, avec une exposition généralement limitée aux aléas climatiques dans les principales villes d'exploitation. Concernant les risques de transition, un groupe de travail est chargé de l'élaboration du plan d'action décennal ainsi que de l'identification et du traitement des actifs potentiellement bloqués (« stranded assets »). Enfin, des mesures clés sont mises en place pour renforcer la résilience lors des rénovations (voir chapitre « Résilience climatique »).

Diligence raisonnable

Le processus de due diligence intègre déjà l'évaluation des investissements nécessaires (CAPEX) pour assurer la transition énergétique et prévenir les risques d'actifs bloqués (« stranded assets »). En 2025, ce processus a été renforcé afin d'intégrer une analyse systématique de l'impact de chaque acquisition sur la trajectoire carbone de chaque portefeuille.

D'autres aspects sont également évalués, notamment le profil environnemental global de l'immeuble (potentiel photovoltaïque, potentiel biodiversité), les risques environnementaux liés à sa localisation, ainsi que la qualité du logement (proximité aux services, mobilité, confort). Ces éléments sont ensuite communiqués au Comité d'investissement et les recommandations du département Sustainability Management sont mises en œuvre par le département Real Estate Asset Management.

Transparence et reporting

En tant qu'entité ayant pour but la création, l'administration, la direction et la gestion de placements collectifs de capitaux et autres fortunes collectives au sens de l'art. 33 al. 4 de la loi fédérale sur les établissements financiers (LEFin), Realstone est soumise aux exigences découlant de cette loi et de son ordonnance. La société répond également à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), à ses ordonnances d'application et aux prescriptions de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). La direction de fonds est en outre affiliée à l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) qui établit des règles d'autorégulation en matière de transparence et de reporting, notamment relatives aux indices environnementaux.

La transparence repose sur trois piliers interdépendants : la qualité des données, la comparabilité externe et la validation indépendante.

Gestion des données

La gestion rigoureuse des données ESG est au cœur de la démarche de transparence. Conformément aux exigences l'Autorégulation relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité (Version 2.2) envers ses membres^o, Realstone fait preuve de diligence lors de la sélection, de l'instruction et de la surveillance des prestataires tiers fournissant des données, recherches ou outils d'analyse de durabilité dans le processus d'investissement.

Les critères relatifs aux données, qui jouent un rôle déterminant pour la prise en compte de la durabilité dans le processus d'investissement, tout comme le cycle de véri-

« La qualité des données ESG est notre fondation. Sans données fiables, tout le reste — ambitions, certifications, reporting — perd sa crédibilité. C'est pourquoi, nous avons investi dans l'automatisation de leur collecte et contrôle. Les données ne mentent pas. Elles nous permettent de voir exactement où nous sommes, où nous devons aller, et si nous y parvenons réellement. »

Barbara Silva,
Sustainability Manager, Realstone SA

fication, sont consignés par écrit. Par ailleurs, l'ensemble des prestataires externes déterminants pour l'obtention de recherche ou d'outils d'analyse en matière de durabilité utilisés directement dans le processus d'investissement sont décrits dans les documents contractuels.

Realstone effectue des contrôles rigoureux sur les surfaces de référence énergétique utilisées ainsi que sur le calcul des indicateurs, fondé sur les données de consommation collectées. Une analyse des écarts non justifiés par rapport à l'année précédente est systématiquement réalisée. Une attention particulière est portée à l'obtention d'un taux de couverture élevé, afin de garantir la représentativité des données.

Le taux de couverture ESG mesure la proportion du portefeuille d'investissement pour laquelle des données environnementales, sociales et de gouvernance ont été analysées.

Taux de couverture

Véhicule de placement	S61	RSF	RIRS	RIF
Chauffage	99.41 %	92.36 %	100 %	97.98 %
Électricité	96.93 %	89.19 %	100 %	97.98 %
Eau	96.20 %	92.90 %	96.82 %	94.64 %

L'objectif dans les années à venir est de mesurer également le taux de couverture des données sociales, telles que le nombre de logements ayant fait l'objet d'une analyse de qualité.

Adhésions et benchmark

Afin de mesurer sa performance de manière comparable, Realstone participe à des benchmarks reconnus mondialement. Le GRESB constitue le principal benchmark ESG pour les actifs immobiliers à l'échelle internationale. Il permet aux gestionnaires d'actifs d'évaluer et de comparer leur performance en matière de durabilité selon des critères standardisés reconnus par les investisseurs institutionnels. Realstone est également signataire du Pacte mondial des Nations Unies et ses données sont présentées en référence au Global Reporting Initiative (GRI), standard de reporting le plus largement adopté au monde.

^o Autorégulation relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité (version 2.2), Asset Management Association Switzerland, 18 septembre 2025.

GRESB

Les fonds Realstone RSF et Solvalor 61 participent au benchmark GRESB depuis 2021, tandis que le groupe de placement Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) y prend part depuis 2023. La participation du fonds Realstone Industrial Fund est en cours d'étude. Chaque année, la direction de fond mesure de manière transparente l'efficacité des processus mis en place en matière de durabilité.

En 2025, les résultats obtenus témoignent de la robustesse de la stratégie ESG de Realstone. Le léger recul de certains scores globaux reflète toutefois les défis inhérents à la gestion quotidienne d'un portefeuille immobilier en constante croissance.

Pacte Mondial des Nations Unies

Depuis 2020, Realstone adhère au Pacte Mondial des Nations Unies, la plus grande initiative mondiale de responsabilité sociale des entreprises. Cette adhésion renforce l'engagement de Realstone à respecter les dix principes du Pacte mondial dans les domaines des droits humains, des normes du travail, de l'environnement et de la lutte contre la corruption, tout en contribuant aux 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies.

Global Reporting Initiative (GRI)

Afin de renforcer la gouvernance de ses engagements, les données du rapport de durabilité de Realstone sont désormais présentée en référence au GRI (Global Reporting Initiative), le standard de reporting de durabilité le plus largement adopté au monde. Une partie de ces données est auditée par un organe de révision externe (voir page 57).

SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index)

Le SSREI est un indice de référence pour l'immobilier durable en Suisse. Il permet d'évaluer et de certifier la performance durable des portefeuilles immobiliers selon des critères sociaux, environnementaux et économiques.

En 2025, Realstone a commencé le processus de certification SSREI avec l'objectif de certifier 25% de chacun des portefeuilles cotés d'ici juillet 2026, à savoir les fonds Realstone RSF et Solvalor 61. Cette démarche confirme l'ambition de Realstone de positionner ses véhicules de placement parmi les références du marché immobilier durable suisse.



Avenue Victor-Ruffly 12, Lausanne

Certifications

Les certifications de durabilité constituent des outils précieux pour valider objectivement la performance des immeubles. Elles offrent un référentiel reconnu, facilitent la comparabilité et rassurent les parties prenantes sur la qualité des actifs.

L'objectif de Realstone consiste à atteindre un niveau de performance équivalent aux standards de certification, sans pour autant supporter systématiquement les coûts liés à une certification formelle. Lorsque la certification apporte une valeur ajoutée tangible — reconnaissance sur le marché, exigence des investisseurs ou différenciation locale — Realstone l'engage.

Les certifications typiques se répartissent en trois catégories :

- Les certifications énergétiques : Ex. SIA 2031, CECB (Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments) ;
- Les certifications de construction : Ex. Minergie (A, P, Eco) ;
- Les certifications opérationnelles : Ex. SSREI, BREEAM In-Use.

En 2025, une étape importante a été franchie avec la certification BREEAM In-Use pour l'immeuble Octagon sis Chemin du Pavillon 2 au Grand-Saconnex (GE). Cette certification évalue la performance opérationnelle du bâtiment sur les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance, et atteste de la qualité de gestion ainsi que de l'engagement de Realstone en faveur de la durabilité au quotidien.

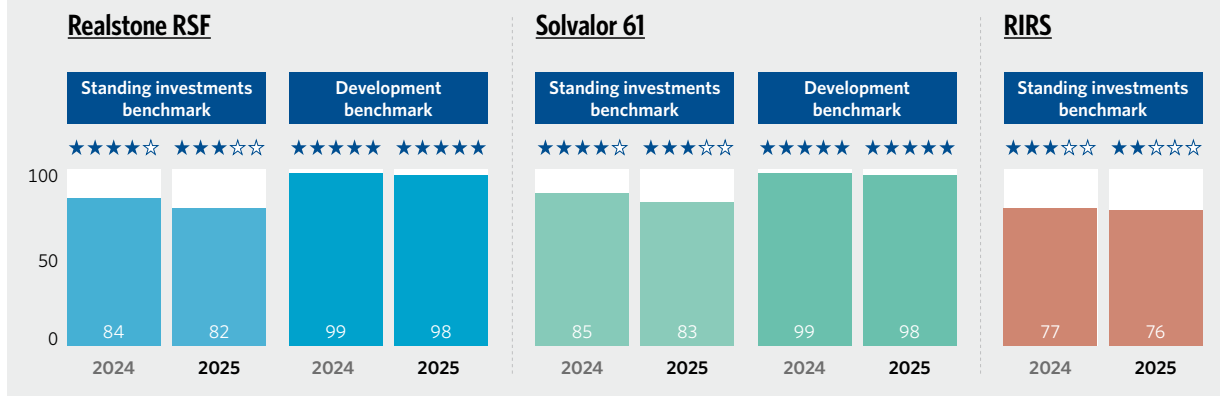
Taux de certifications par portefeuille

Véhicule de placement	Certifications de constructions	Certifications opérationnelles	Certifications énergétiques
S61	17.86 %	0 %	99.17 %
RSF	36.53 %	5.68 %	100 %
RIRS	0 %	0 %	70.19 %
RIF	0 %	0 %	0 %

Le portefeuille géré par Realstone présente un niveau de certification progressif, avec une part croissante d'actifs certifiés ou conformes aux standards Minergie, CECB et autres labels de qualité.

Les trois piliers qualité des données, comparabilité externe et validation indépendante garantissent que nos communications reposent sur des données vérifiées, comparables et certifiées par des tiers indépendants, renforçant ainsi la confiance des parties prenantes.

GRESB : benchmark 2025



07

Annexes

Bilan énergétique REIDA

Indicateur	Unité	KPIs REIDA					
		S61 2025	RSF 2025	RIRS 2025	RIF 2025	RSA 2025	RSA 2024
Surface de référence totale	[m² SRE]	329'042	409'320	74'423	26'189	838'974	777154
Surface de référence couverte	[m² SRE]	317'960	349'181	74'423	25'660	767'224	747646
Taux de couverture - Scope 1 & 2	[SRE %]	96.63 %	85.31 %	100.00 %	97.98 %	91.45 %	96.20 %
Consommation énergétique							
Consommation énergétique	[kWh]	35'451'498	36'724'335	9'758'151	3'021'863	84'955'848	87'501'141
Intensité énergétique	[kWh/m² SRE]	111.50	105.17	131.12	117.76	110.73	117.04
Combustibles							
	[MWh/a (%)]						
Mazout	[MWh/a (%)]	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 %)
Gaz naturel	[MWh/a (%)]	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/a (%)]	0 (0.00 %)	873'985 (2.38 %)	0 (0.00 %)	37'392 (1.24 %)	911'377 (1.07 %)	896'309 (1.03 %)
Chaleur							
	[MWh/a (%)]						
CAD_Ville et CAD_Privé	[MWh/a (%)]	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/a (%)]	615'952 (1.74 %)	786'254 (2.14 %)	0 (0.00 %)	0 (0.00 %)	1'402'206 (1.65 %)	1'034'493 (1.19 %)
Électricité							
	[MWh/a (%)]						
Électricité des PACs	[MWh/a (%)]	273'757 (0.77 %)	349'446 (0.95 %)	0 (0.00 %)	0 (0.00 %)	623'203 (0.73 %)	459'775 (0.53 %)
Électricité générale [•]	[MWh/a (%)]	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 %)
Part renouvelable	[MWh/a (%)]	10'709'388 (30.21 %)	15'378'535 (41.88 %)	1'666'297 (17.08 %)	983'161 (32.53 %)	28'737'381 (33.83 %)	23'655'199 (27.23 %)
Emissions de CO₂ et intensité - Scope 1&2							
Émissions GES — Scope 1 + 2	[t CO ₂ e/m²]	4'958	4'004	1'634	401	10'998	11'887
Émissions GES — Scope 1 + 2	[kg CO ₂ e/m²]	4'958'471	4'004'160	1'633'848	401'459	10'997'938	12'068'360
Intensité émissions GES — Scope 1	[kg CO ₂ e/m²]	11.77	7.50	19.07	14.81	10.64	13.04
Intensité émissions GES — Scope 2	[kg CO ₂ e/m²]	15.59	11.47	21.95	15.65	3.69	3.10
Scope 1							
	[kg CO₂ (%)]						
Mazout	[kg CO ₂ (%)]	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 %)
Gaz naturel	[kg CO ₂ (%)]	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 ₂ (%)]	0 (0.00 %)	2'185 (0.05 %)	0 (0.00 %)	93 (0.02 %)	2'278 (0.02 %)	2'241 (0.02 %)
Scope 2							
	[kg CO₂ (%)]						
CAD_Ville et CAD_Privé	[kg CO ₂ (%)]	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 %)
Électricité des PACs	[kg CO ₂ (%)]	4'955 (0.10 %)	6'325 (0.16 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	11'280 (0.10 %)	8'230 (0.07 %)
Électricité général [•]	[kg CO ₂ (%)]	34'055 (0.69 %)	121'514 (3.03 %)	8'583 (0.53 %)	15'134 (3.77 %)	179'286 (1.63 %)	146'516 (1.21 %)

• Includ l'électricité photovoltaïque.

Les informations contenues dans le présent rapport de durabilité ont été communiquées en référence aux normes du Global Reporting Initiative (GRI, 2021) listées dans l'index ci-dessous pour la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Standard de référence GRI	Titre	Élément de réponse ou numéro de page
Profil de l'organisation		
2-1	Détails de l'organisation	05
2-6	Activités, chaîne de valeur et autres relations commerciales	05
2-7	Employés	06
2-28	Adhésion à des associations	46
Stratégie		
2-22	Déclaration de la stratégie de développement durable	04
Gouvernance		
2-9	Structure de gouvernance et composition	13
Implication des parties prenantes		
2-29	Approche de l'engagement des parties prenantes	12 et 42
Pratique de reporting		
3-2	Liste des enjeux pertinents	14
2-3	Période de reporting, fréquence et personne de contact	du 1 ^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025 (p.11)
2-3	Cycle de reporting	annuel
2-3	Point de contact pour les questions relatives au rapport	61
102-55	Index du contenu GRI	51
2-5	Vérification externe	57-60
Énergie		
3-3	Approche managériale des enjeux pertinents	08-15
302-3	Intensité énergétique	26-27
302-4	Chiffres clés environnementaux 2025	26-27
Émissions de CO₂		
305-1	Émissions directes de GES (scope 1)	26-27, Annexe p. 50
305-2	Émissions indirectes de GES (scope 2)	26-27, Annexe p. 50
305-4	Intensité carbone	26-27, Annexe p. 50
305-5	Réduction des émissions de CO ₂	10-11 et 26
Biodiversité		
304-1	Approche managériale des enjeux pertinents	29-32
304-1	Sites opérationnels en zones protégées ou à haute valeur de biodiversité	29-32
Construction éco-responsable		
3-3	Approche managériale des enjeux pertinents	14 et 33
Eau		
3-3	Approche managériale des enjeux pertinents	14
Satisfaction des locataires		
3-3	Approche managériale des enjeux pertinents	35-37 et 12
Mobilité et localisation		
3-3	Approche managériale des enjeux pertinents	35-37
Responsabilité économique		
3-3	Approche managériale des enjeux pertinents	18-24
201	Implications financières et risques liés aux changements climatiques	22 et 45
Engagement des collaborateurs		
401-1	Emploi (embauches, turnover)	40
404-1	Heures de formation par collaborateur	45
404-3	Employés bénéficiant de revues de performance	40
405-1	Diversité des organes de gouvernance et des employés	40
405-2	Égalité salariale	40
Gestion des risques et analyses des scénarios		
3-3	Approche managériale	45
201-2	Risques climatiques et opportunités liés aux changements climatiques	45
Gouvernance et anti-corruption		
2-12	Rôle du conseil d'administration dans la supervision des impacts	16-17
205-1	Activités évaluées pour les risques de corruption	45 et 47

Méthodologie et provenance des données présentées

Les données publiées dans le présent rapport de durabilité 2025 ont été collectées, vérifiées et traitées selon les modalités décrites ci-après, organisées par pilier EESG. Les contrôles internes ont été assurés par les départements Sustainability Management, Portfolio Management et Asset Management de Realstone SA. Une assurance indépendante de niveau ISAE 300 a été réalisée par Signa-Terre SA sur les contrôles relatifs aux indicateurs environnementaux, et de niveau ISAE 3000 par Deepki pour les contrôles relatifs aux indicateurs de biodiversité et de mobilité.

Données environnementales

Indices environnementaux AMAS et REIDA

Les indices environnementaux sont calculés par Signa-Terre SA selon les circulaires AMAS 04/2022 (« Indices environnementaux pour les fonds immobiliers ») et 06/2023 (« Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers »), ainsi que selon la méthodologie REIDA. Ces données font l'objet d'un contrôle de plausibilité par le département Sustainability Management de Realstone SA. Lorsque des écarts non justifiés sont identifiés par rapport aux données de l'année précédente ou aux calculs multiréférentiels internes, des vérifications et corrections sont demandées à Signa-Terre SA. Les équivalences d'émissions de CO₂ sont calculées selon la norme REIDA.

Surface de référence énergétique (SRE)

La surface de référence énergétique (SRE) est calculée selon la méthodologie REIDA, en appliquant des coefficients de conversion par typologie de surface locative (SRE/SL) définis par REIDA. Ces coefficients sont appliqués aux surfaces locatives issues de l'état locatif en vigueur au 31 décembre de l'exercice. Pour les immeubles disposant d'une certification Minergie ou d'un CE CB, la SRE certifiée est utilisée en priorité. Les coefficients de conversion REIDA par type d'usage sont les suivants :

- Logement (résidentiel) : coefficient SRE/SL = 1.22
- Bureau / administration : coefficient SRE/SL = 1.16
- Commerce / vente : coefficient SRE/SL = 1.12
- Stockage / cave : coefficient SRE/SL = 1.11
- Autres (industrie, hôtel, santé, sport, etc.) : coefficient EBFcalc/VMF = 1.12

Les surfaces locatives font l'objet d'une vérification annuelle par comparaison avec les états locatifs validés par

le département Asset Management, d'une comparaison avec les fichiers N-1 et d'une transmission du fichier vérifié à Signa-Terre SA pour corrections éventuelles. Sont exclus du périmètre les immeubles acquis en cours d'exercice, les immeubles vendus, les immeubles en cours de construction ou de déconstruction, ainsi que les terrains non bâtis et les objets sans besoin de chaleur de chauffage (p. ex. parkings couverts).

Intensité carbone (Scope 1 et 2)

L'intensité carbone est calculée par Signa-Terre SA selon la méthodologie REIDA. Elle couvre les émissions de Scope 1 (chauffage gaz et mazout) et de Scope 2 (électricité et chauffage à distance), normalisées par la SRE. Les facteurs d'émissions sont issus de l'étude Intep « Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor » (version en vigueur au 30 avril de l'exercice), qui constitue la base de référence du standard REIDA, en approche location-based (mix CH consommateur). Les contrôles internes portent sur :

- la détection d'anomalies par rapport aux valeurs N-1 ;
- des calculs multiréférentiels internes permettant de comparer les résultats de Signa-Terre SA ; toute divergence non justifiée fait l'objet d'une discussion et d'une correction.

Sont exclus du périmètre les immeubles acquis en cours d'exercice (date de transfert des risques et profits dans la période de reporting), les immeubles vendus, les immeubles en cours de construction ou de rénovation totale, ainsi que les objets sans besoin de chaleur de chauffage. Signa-Terre SA étant soumise à une assurance ISAE 300, les facteurs d'émissions et les corrections climatiques appliqués à la consommation ne sont pas recalculés en interne.

Intensité énergétique

L'intensité énergétique est calculée par Signa-Terre SA selon la méthodologie REIDA, en rapportant la consommation énergétique totale (thermique et électricité) à la SRE, avec correction climatique pour le chauffage. Les données brutes de consommation sont obtenues par Signa-Terre SA auprès des régies immobilières et des services industriels en charge de la gestion opérationnelle des immeubles. Les contrôles internes sont identiques à ceux décrits pour l'intensité carbone.

Mix énergétique et part d'énergies renouvelables

Le mix énergétique est fourni par Signa-Terre SA sur la base des données réelles de consommation (gaz, mazout, électricité, chauffage à distance, énergies renouvelables). La part d'énergies renouvelables est calculée en proportion de l'énergie totale consommée, sur la base des facteurs REIDA (approche location-based, mix CH). Les calculs internes multiréférentiels permettent de valider les résultats transmis par Signa-Terre SA.

Production photovoltaïque et CO₂ évité

La puissance photovoltaïque installée (kW crête) et la production d'électricité sont fournies par Local Energy SA, filiale de Realstone Holding SA. Ces données sont vérifiées par le département Asset Management de Realstone SA par comparaison avec les factures d'installation des centrales et les contrats de fermage (puissance et date d'installation). Sont exclus les projets encore en phase de développement à la date de référence du rapport.

La progression annuelle communiquée porte sur l'indicateur de puissance installée (kW), et non sur la production.

Les émissions de CO₂ évitées grâce à la production photovoltaïque sont calculées par Local Energy SA selon une méthodologie interne utilisant le mix consommateur CH de la base de données KBOB.

Le taux d'autoconsommation est calculé comme le rapport entre l'énergie consommée localement et l'énergie produite, pondéré par la production annuelle à l'échelle du fonds. Les installations de stockage par batterie sont incluses lorsque présentes.

Progression annuelle des indices environnementaux

Les données de progression annuelle pour les indices environnementaux AMAS sont calculées par Signa-Terre SA à parc constant, selon la norme REIDA. Cette approche neutralise l'effet des acquisitions et cessions intervenues en cours d'exercice pour permettre une comparaison homogène de la performance énergétique et carbone du portefeuille.

Optimisations énergétiques – Contrats d'optimisation énergétique (COE)

Les chaufferies faisant l'objet d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) sont suivies via les plateformes des prestataires mandatés à cet effet, principalement Energo, SIG et Energies Score. L'indicateur publié est la proportion des SRE impactées par un COE actif, ainsi que le nombre de chaufferies concernées. Le contrôle interne vérifie la remontée des données sur les plateformes concernées et s'assure que chaque COE actif se traduit effectivement par une réduction des consommations — et non par une hausse — confirmant ainsi l'efficacité opérationnelle des contrats.

Monitoring énergétique automatisé

Le suivi énergétique automatisé est assuré par la plateforme Technis. L'indicateur mesure la proportion des immeubles du portefeuille couverts par un compteur général connecté pour le chauffage et l'eau froide ainsi qu'un compteur commun pour l'électricité. Sont exclus l'eau chaude sanitaire et les sous-compteurs. Le contrôle porte sur la vérification de la remontée effective des données sur la plateforme.

Programmes éco-logements

Les données relatives aux programmes d'aménagement durable à destination des locataires (programme « éco-logements ») sont issues des rapports fournis par les Services Industriels Lausannois (SIL), les Services Industriels Genevois (SIG) et d'autres mandataires tiers, avec le détail des mesures mises en place (fourniture d'équipements électriques efficaces, sensibilisation aux écogestes). Pour les immeubles en Suisse alémanique, une attestation signée par les concierges est requise. L'indicateur publié est la proportion immeubles impactés par ces programmes. Le contrôle interne repose sur la corrélation entre les rapports prestataires et le suivi interne.

Biodiversité

Trois indicateurs biodiversité sont publiés :

- Parcelles engagées dans un plan d'entretien écologique : l'indicateur mesure la proportion de parcelles du portefeuille engagées dans un plan d'entretien écologique formalisé. Les parcelles éligibles sont identifiées via le score Deepki (potentiel écologique élevé). Un plan d'entretien écologique correspond à un document formalisé définissant des actions concrètes en faveur de la biodiversité (plantations d'espèces indigènes, haies, zones humides, gestion différenciée). Le contrôle comprend la vérification de l'existence et du contenu des plans et un échantillonnage des parcelles situées en zones protégées.
- Couverture de canopée (% de surface de parcelle) : analyse biannuelle réalisée par Murmuration sur la base des données LiDAR Swisstopo (swissSurface3D / swissALTI3D) et des données de la Ville de Lausanne (MHNC 2024). Le seuil de hauteur de végétation retenu est 3 mètres. Le périmètre correspond aux parcelles cadastrales complètes disposant de données LiDAR. Les toitures de bâtiments sont exclues. La date d'acquisition LiDAR varie selon les cantons. Le contrôle s'effectue par échantillonnage.
- Ratio moyen d'imperméabilisation (% surface de parcelle) : calculé comme le rapport entre les surfaces bâties et revêtues et la surface totale de la parcelle. Source : export GIS Deepki, validé par audit ISAE3000. Le contrôle s'effectue par échantillonnage via plans cadastraux.

Places de parc électrifiables

Les données relatives aux places de stationnement équipées de bornes de recharge ou identifiées comme électrifiables sont fournies par Eeproperty SA et Energie 360, mandataires en charge de l'installation de ces bornes. Le département Asset Management de Realstone SA a préalablement sélectionné les places éligibles selon des critères techniques et d'opportunité. L'indicateur publié est la proportion des places sélectionnées ayant fait l'objet d'une installation.

Données sociales

Satisfaction des locataires

La satisfaction des locataires est mesurée annuellement par l'enquête Enoki, qui recueille un score moyen (échelle 1-5) portant sur la qualité du logement, les services et l'environnement. La collecte vise un taux de réponse supérieur à 40%. Le périmètre couvre l'ensemble des immeubles résidentiels; les appartements vacants sont exclus. Les résultats sont comparés aux données N-1 et les différences significatives font l'objet d'une analyse.

Services de base et lieux de rencontre publics

Cet indicateur mesure l'accessibilité à pied aux équipements et services essentiels dans un périmètre de 500 m autour de chaque bâtiment. Cinq catégories sont évaluées: l'offre culturelle, de loisirs et sportive (infrastructures culturelles, de loisirs et sportives accessibles au public); l'offre de restauration et commerces (restaurants, cafés, restauration rapide, épiceries); les loisirs et espaces extérieurs (aires de jeux publiques pour enfants, places, parcs, berges et rives de lac); l'offre de services (cabinets médicaux, pharmacies, magasins non alimentaires, guichets postaux, coiffeurs, banques); et les infrastructures sociales et d'enseignement (jardins d'enfants, cantines, structures de garde d'enfants).

Chaque catégorie reçoit un score binaire (0 ou 1) selon qu'au moins un équipement de ce type est présent dans le périmètre. Le score agrégé final correspond à la somme des cinq catégories (échelle de 0 à 5). Source: OpenStreetMap (OSM)

Connexion aux transports publics

Les niveaux de qualité de la desserte par les transports publics sont calculés par l'Office fédéral du développement territorial (ARE) à partir des données de l'horaire électronique des entreprises suisses de transport (HAFAS), publiées sur la Plateforme Open Data des TP suisses. Le niveau attribué à chaque bâtiment résulte de la combinaison du type de transport et de sa cadence de desserte (entre 6h00 et 20h00 un jour ouvrable de référence), et de la distance à vol d'oiseau jusqu'à l'arrêt le plus proche (rayons de 300, 500, 750 et 1 000 m). L'échelle comprend quatre niveaux: A (très bonne desserte), B (bonne desserte), C (desserte moyenne) et D (faible desserte). Realstone retient les niveaux A et B comme seuil de qualité satisfaisante pour le suivi de son parc. Source: ARE (2022), Méthodologie de calcul NQD; opentransportdata.swiss

Baux verts

La proportion de baux intégrant des clauses écologiques (tri des déchets, restrictions de consommation, préservation de la biodiversité) est suivie par les régies immobilières. Le périmètre porte sur les baux résidentiels signés ou renouvelés au cours de l'exercice. Le contrôle s'effectue par échantillonnage de contrats de bail.

Indicateurs RH

Les indicateurs relatifs aux collaborateurs de Realstone SA sont établis par le département RH et vérifiés par le CFO:

- Great Place to Work: score global de satisfaction, de confiance et de fierté des collaborateurs, obtenu via le sondage annuel Great Place to Work (questionnaire + focus groupes), sur une base volontaire et anonyme. Périmètre: tous les collaborateurs sous contrat CDI ou CDD.
- Taux de turnover: rapport entre le nombre de départs volontaires et ruptures et l'effectif moyen de l'année civile.
- Parité des genres: proportion hommes / femmes dans l'effectif total des employés, mesurée au 31 décembre. Les consultants externes et membres du board sont exclus.
- Égalité salariale (score LOGIB): analyse réalisée via l'outil LOGIB Module 2 de la Confédération suisse. La méthode compare des paires mixtes (homme-femme) à fonction, expérience et formation équivalentes. Le score global (seuil: 1.5) et le pourcentage de paires à risque (différence $\geq 5\%$) sont publiés. Base: salaire total standardisé plein temps, mois de référence: décembre. Périmètre: tous les ETP, à l'exclusion des apprentis et stagiaires.
- Heures de formation: heures de formation interne et certifications externes rapportées à l'effectif ETP, saisies dans le système Roger. Inclut le présentiel, le distanciel et l'e-learning. Exclut l'induction et l'onboarding.

Les formations initialement planifiées sur l'exercice 2025 et reportées au premier trimestre 2026 pour des raisons de calendrier sont rattachées à l'année de référence 2025, sur la base de la date de planification documentée. Ce retraitement vise à assurer la comparabilité interannuelle et à refléter fidèlement l'effort de formation engagé sur la période.

Impact local et cohésion sociale

Les indicateurs relatifs aux infrastructures sociales (garderies, salles associatives, équipements sportifs), à l'accessibilité senior (ascenseurs, salles de bain adaptées, entrée accessible, certifications Pro Senectute « Vivre ensemble ») et aux organisations soutenues (partenariats financiers, bénévolat, mécénat) sont issus des bases de données internes de suivi et vérifiés par échantillonnage (contrats de bail, photos d'événements, quittances fiscales). Périmètre: tous les immeubles résidentiels pour les deux premiers indicateurs; année civile pour les organisations soutenues.

Données de gouvernance

Taux de satisfaction des parties prenantes (NPS)

Le taux de satisfaction est mesuré via un sondage annuel NPS (Net Promoter Score, échelle 0-10) auprès de trois groupes de parties prenantes : locataires, collaborateurs et investisseurs. Le NPS est calculé comme la différence entre le pourcentage de promoteurs (note 9-10) et le pourcentage de détracteurs (note 0-6) ; les passifs (note 7-8) sont exclus du calcul. Les résultats sont comparés aux valeurs N-1.

Taux de couverture ESG

Le taux de couverture mesure la proportion des immeubles du portefeuille disposant de données ESG complètes (énergétique, carbone, eau). La source est le rapport Signa-Terre SA. Conformément à la méthodologie REIDA, sont exclus les immeubles acquis en cours d'exercice, les immeubles vendus, les immeubles en cours de construction ou de rénovation totale, ainsi que les objets sans besoin de chaleur de chauffage. Le contrôle porte sur la comparaison entre les immeubles validés par Signa-Terre SA, les dates d'acquisition et de cession, et la période d'analyse.

Diligence ESG sur les acquisitions

La proportion des nouvelles acquisitions immobilières ayant fait l'objet d'une analyse ESG pré-deal est suivie en interne. La checklist couvre plus de 15 critères (réglementation, risques climatiques, conformité, diversité). L'analyse est visée par deux membres du Comité d'investissement.

Ratings GRESB, SSREI, REIDA et certifications

Les ratings GRESB (fonds S61, RSF, RIRS), SSREI et REIDA sont issus des rapports officiels des agences de notation correspondantes et ne font pas l'objet de recalculs internes. Les taux de certification (énergétique : CECB, SIA 390 ; construction : Minergie, SNBS ; opérationnelle : BREEAM In-Use, SSREI) sont issus de la documentation de certification et rapportés à la valeur vénale (VV) du portefeuille.

Données économiques

Résultat net en proportion de la valeur nette d'inventaire (% VNI)

Le résultat net en proportion de la valeur nette d'inventaire est issu des rapports annuels audités de chaque fonds. Il est calculé sur la base des périodes de bouclage des différents fonds. Le calcul est réalisé par Realstone conformément aux règles comptables applicables aux fonds immobiliers suisses. Plus spécifiquement, on calcule :

Résultat = résultat net / (VNI début de période + solde des mvts de parts)

Performance des fonds par rapport au benchmark SWIIT

La performance annuelle de chaque fonds est comparée à l'indice de référence SWIIT (Swiss Investment Index for Real Estate — Fonds cotés) et KGAST Kongerenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen - Fondation) sur la base du rendement total annualisé. Le calcul est réalisé en interne par le département Portfolio Management à partir des données boursières officielles. Les frais de gestion sont exclus de la comparaison afin d'assurer la cohérence avec la méthodologie de l'indice. Le contrôle interne porte sur la vérification des données de cours utilisées et la cohérence avec les publications de place. Plus spécifiquement, on calcule :

- Pour les fonds cotés : $r = (\text{cours de bourse clôture } N) / (\text{cours de bourse clôture } N-1)$ où le cours de bourse N est également retraité d'un facteur prenant en compte le dividende et les éventuelles émissions de capital (méthodologie « dividende réinvesti »), que l'on compare avec l'indice officiel SWIIT (total return)
- Pour RIF et RIRS, le ratio « Rendement de placement », est utilisé puisque celui-ci calcule exactement la même chose mais sur une base VNI et non cours de bourse.

Taux de vacance résidentiel

Le taux de vacance résidentiel est calculé en rapportant les loyers théoriques des surfaces résidentielles vacantes aux loyers théoriques totaux des surfaces résidentielles du portefeuille. Cette approche est identique à la méthodologie appliquée dans les rapports annuels audités des fonds. La base de calcul est l'état locatif arrêté à la date de bouclage des exercices des fonds, transmis par les régies immobilières et validé par le département Asset Management. Le contrôle interne consiste en une comparaison avec les valeurs N-1 et une vérification par échantillonnage auprès des régies.

Chaque lot loué est catégorisé en résidentiel, commercial ou autres (places de parc le plus souvent). Nous calculons donc l'état locatif théorique pour tous les objets résidentiels sur le mois de décembre 2025, puis nous soustrayons les loyers théoriques des surfaces vacantes. Pour le taux de vacance résidentiel agrégé, nous utilisons le logiciel interne de recensement des états locatifs (ODYS), lui-même alimenté par les CSV remontant directement des régies.

Taux de vacance commercial

Le taux de vacance commercial est calculé selon la même méthodologie que le taux résidentiel, en rapportant les loyers théoriques des surfaces commerciales vacantes aux loyers théoriques totaux des surfaces commerciales du portefeuille. Le périmètre couvre l'ensemble des surfaces à usage de commerce, bureau, industrie légère et services. La source et les contrôles sont identiques à ceux décrits au niveau du taux de vacance résidentiel ci-dessus.

Âge économique moyen du parc

L'âge économique moyen est calculé en interne par le département Portfolio Management sur la base des fichiers DCF (Discounted Cash Flow) actualisés annuellement. Il correspond à une moyenne pondérée par le prix de revient de l'année de construction majeure ou, le cas échéant, de la dernière rénovation structurelle de chaque immeuble. La pondération par le prix de revient permet de donner un poids proportionnel à la valeur économique de chaque actif dans leur parc respectif. Le périmètre est celui du des portefeuilles au 31 décembre 2025. Le contrôle interne porte sur la cohérence des dates de référence utilisées avec les données historiques disponibles dans les fichiers de suivi d'actifs.

Taux de rénovation annuelle

Le taux de rénovation annuelle est calculé en interne par le département Portfolio Management en rapportant la surface de référence énergétique (SRE) des immeubles dont une rénovation a été terminée (livrée) au cours de l'année civile à la SRE totale du portefeuille.

Est considérée comme rénovation toute intervention ayant nécessité le dépôt et l'obtention d'une autorisation de construire (permis de construire). Pour les immeubles répondant à ce critère, la totalité de la SRE de l'immeuble est retenue dans le numérateur, indépendamment de la part de surface effectivement concernée par les travaux. La SRE est calculée selon la méthodologie REIDA (voir page 52).

Le contrôle interne consiste en une vérification des autorisations de construire et des mandats de travaux pour les immeubles retenus dans le périmètre, ainsi qu'une comparaison avec le suivi interne des projets de rénovation.

Les données listées dans le tableau ci-dessous ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA

Indicateurs	Valeurs	Numéro de page
Résultat net en % de la VNI	S61: 2.53 %	11, 19
	RSF: 2.73 %	
	RIRS: 2.97 %	
	RIF: 5.21 %	
Ecart de performance versus benchmark	+980 bps +777 bps	
	+128 bps	
Âge économique moyen	26 ans RSF	11, 20
	63 ans S61	
	53 ans RIRS	
Taux de rénovation annuelle (% SRE)	2.80 %	6, 11
Optimisations énergétiques	46.65 %	
Taux de vacance (résidentiel)	1.82 % (résidentiel)	11, 24
Taux de vacance (commercial, industriel)	11.28 % (commercial, industriel)	
Intensité énergétique	110.73 kWh/m ² /an	11, 26-27
Intensité carbone (Scope 1 et 2)	14.33 kg CO ₂ e/m ² /an	
Mix énergétique - part renouvelable	33.83 %	11, 27-28
Puissance photovoltaïque	6212.79 kWc	11, 28
Taux d'auto-consommation	65.30 %	
Programmes d'aménagement durable (eco-logements)	70.57 %	12, 36
Taux de turnover	17.02 %	
Parité des genres	47 % F et 53 % H	12, 40
Égalité salariale (score LOGIB)	2	
Jours de formation des collaborateurs	0.93	12, 45
Certifications énergétiques	94.61 %	
Certifications des constructions	24.24 %	12
Certifications opérationnelles	2.65 %	

Rapport de l'organe de révision



Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2025 à la Direction de Realstone SA, Lausanne

Nous avons été mandatés par la Direction afin de réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2025 de Realstone SA (ci-après le « Rapport de durabilité ») (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre (ci-après « GES ») indiquée en page 56 du Rapport de durabilité dans le tableau « Les données listées dans le tableau ci-dessous ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA » (ci-après la « sélection d'indicateurs ») pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2025.

Le Rapport de durabilité 2025 (y compris les déclarations sur les GES) a été établi par la Direction de Realstone SA sur la base des critères décrits en page 52 « Méthodologie et provenance des données présentées » (ci-après les « critères applicables ») du Rapport de durabilité 2025.

Incertitude inhérente

L'exactitude et l'exhaustivité des indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2025 sont soumises à des incertitudes inhérentes à leur nature et aux méthodes utilisées pour déterminer, calculer et estimer ces données. En outre, la quantification des indicateurs est soumise à une incertitude inhérente en raison du caractère incomplet des connaissances scientifiques utilisées pour déterminer les facteurs et les valeurs nécessaires pour combiner, par exemple, les émissions de différents gaz. Notre rapport d'assurance doit donc dès lors être lu conjointement avec les critères applicables, ses définitions et ses procédures décrits par Realstone SA en page 52 du Rapport de durabilité 2025.

Responsabilité de la Direction

La Direction est responsable de la préparation et de la présentation du Rapport de durabilité 2025 (y compris les déclarations sur les GES) conformément aux critères applicables. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en œuvre et le maintien du système de contrôle interne lié à la préparation et à la présentation du Rapport de durabilité 2025 qui soit exempt d'anomalies significatives, que celles-ci résultent des fraudes ou d'erreurs. En outre, la Direction est responsable de la sélection et de l'application des critères applicables, ainsi que de la tenue d'une documentation appropriée.

Indépendance et notre gestion de la qualité

Nous nous sommes conformés aux exigences d'indépendance et autres exigences éthiques du Code international de déontologie des experts-comptables (y compris les normes internationales d'indépendance) publié par l'International Ethics Standards Board for Accountants (Code IESBA), qui est fondé sur les principes fondamentaux d'intégrité, d'objectivité, de compétence professionnelle et de diligence, de confidentialité et de

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

www.pwc.ch

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



comportement professionnel, ainsi que sur les exigences d'indépendance et d'éthique pertinentes telles que transposées en Suisse par EXPERTsuisse.

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

Responsabilité du professionnel en exercice indépendant

Notre responsabilité consiste à conduire une mission d'assurance limitée et exprimer une conclusion sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2025 (y compris les déclarations sur les GES des fonds). Nous avons effectué notre mission d'assurance limitée conformément à la Norme internationale de missions d'assurance ISAE 3000 (Révisée) " Missions d'assurance autres que les missions d'audit ou de review (examen succinct) d'informations financières historiques " (norme ISAE 3000 (Révisée)) et à la Norme internationale de missions d'assurance 3410, " Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre " (norme ISAE 3410), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Ces normes exigent que nous planifions et réalisons la mission de façon à pouvoir constater avec une assurance limitée que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2025 (y compris les déclarations sur les GES) a été établie en conformité avec les critères applicables décrits par Realstone SA en page 52 du Rapport de durabilité 2025 pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2025 dans tous ses aspects significatifs.

Sur la base des considérations relatives au risque et à l'importance relative, nous avons mis en œuvre nos procédures afin d'obtenir des éléments probants suffisants et appropriés. Les procédures sélectionnées dépendent du jugement du professionnel en exercice. Une mission d'assurance limitée selon les normes ISAE 3000 (Révisée) et ISAE 3410 a une portée nettement moins étendue qu'une mission d'assurance raisonnable, tant en ce qui concerne les procédures d'évaluation des risques, y compris la compréhension du contrôle interne, que les procédures mises en œuvre en réponse aux risques évalués. Par conséquent, la nature, le calendrier et l'étendue des procédures visant à recueillir des éléments probants suffisants et appropriés sont délibérément limités par rapport à une mission d'assurance raisonnable et, par conséquent, une mission d'assurance limitée fournit moins d'assurance qu'une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé, entre autres, les travaux suivants :

- Evaluation de la pertinence des critères applicables décrits dans le Rapport ;
- Inspection de la documentation appropriée en lien avec la préparation des indicateurs ;
- Inspection des contrôles effectués par la Direction concernant la plausibilité des données utilisées ;
- Entretien avec les représentants de Realstone SA responsable pour la collecte des données et la préparation du Rapport ;
- Exécution de tests sur base d'échantillon des évidences supportant les indicateurs ;
- Réexécution des calculs pertinents.

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

2 Rapport d'assurance limitée du professionnel en exercice indépendant sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2025, à la Direction de Realstone SA, Lausanne



Conclusion

Sur la base de notre procédure limitée, nous n'avons pas relevé de faits nous permettant de conclure que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2025 (y compris les déclarations sur les GES) de Realstone SA pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2025 n'a pas été établie en conformité aux critères applicables décrits par Realstone SA en page 52 du Rapport de durabilité 2025 dans tous ses aspects significatifs.

Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Notre rapport est préparé pour et uniquement pour la Direction de Realstone SA et a été préparé exclusivement afin que celui-ci puisse rendre compte de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2025 (y compris les déclarations sur les GES). En remettant notre conclusion, nous n'acceptons et n'assumons aucune responsabilité (légal ou autre) découlant de l'utilisation de notre rapport, y compris l'utilisation de cette conclusion dans d'autres buts ou vis-à-vis d'autres personnes à qui notre rapport pourrait être soumis ou entre les mains desquelles il risquerait de tomber ; personne ne peut se prévaloir de notre conclusion.

Nous n'autorisons la diffusion de notre rapport que dans son intégralité et conjointement aux critères applicables, afin de permettre à la Direction de démontrer qu'elle a assumé ses responsabilités en matière de gouvernance en instruisant l'établissement d'un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2025 sans que cela n'engage notre responsabilité envers une quelconque autre partie. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons aucune responsabilité envers quiconque autre que la Direction de Realstone SA pour notre travail ou pour ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Andriamiseza Adimby Rakotoarijaona

Lausanne, 12 Juin 2026

La maintenance et l'intégrité du site Internet de Realstone SA relèvent de la responsabilité de la Direction. Notre rôle en tant que professionnels en exercice indépendants ne comprend pas la prise en compte de la maintenance et de l'intégrité du site Internet de Realstone SA et, par conséquent, nous n'assumons aucune responsabilité pour les modifications éventuelles apportées au Rapport de durabilité 2025 (y compris les émissions de gaz à effet de serre) et les critères applicables après leur leur première publication sur le site Internet.

Mentions légales

Acronymes

RSF: fonds Realstone RSF

S61: fonds Solvalor 61

RIF: Realstone Industrial Fund

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

Données auditées

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

Informations importantes

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

Disclaimer

Ce document et ses éventuelles annexes ont été préparés à titre d'information seulement et n'ont pas force de loi. Ils ne constituent pas une recommandation d'achat et ne doivent pas servir de base à un quelconque investissement. Pour connaître les performances passées des fonds de placement, il est recommandé de consulter les précédents rapports semestriels et annuels ainsi que les factsheets trimestrielles. Les performances historiques ne représentent pas un indicateur des performances

courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Les informations contenues sur les sites web ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. La publication de documents hors de Suisse peut être soumise à certaines restrictions.

Impressum

Éditeur et responsable de publication

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

T +41 58 262 00 00

info@realstone.ch

www.realstone.ch

Crédits photos

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

Layout, production et photolitho

[KOMUNIK](#)

Impression

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

realstone.ch