

Real

Im

RAPPORT  
DE DURABILITÉ

2022

paact



REALSTONE

# Sommaire

<b>01</b>	<b>Introduction</b>	03
	Le mot de la Direction	04
	A propos de Realstone	05
	Realstone en chiffres	06
<b>02</b>	<b>Stratégie de durabilité</b>	07
	Durabilité: adhésion, contrôle et benchmark	08
	Matrice de matérialité	09
	Contribution aux objectifs de développement durable	10
<b>03</b>	<b>Mesures EESG concrètes</b>	12
	Connaissance de nos parties prenantes et de notre écosystème	13
	Responsabilité économique	14
	Responsabilité environnementale	15
	Face au défi énergétique	17
	Energie grise et traçabilité	19
	Responsabilité sociale	21
	Gouvernance	23
<b>04</b>	<b>Annexes</b>	25
	Index GRI	26
	Provenance des données présentées	27
	Rapport de l'organe de révision	28
	Mentions légales	31

# 01

# Introduction



# Le mot de la Direction

**Chers investisseurs, locataires, collaboratrices, collaborateurs et partenaires,**

La durabilité s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. C'est là toute la raison d'être de ce rapport qui doit non seulement nous permettre de mesurer l'avancement de nos différents engagements économiques, environnementaux, sociaux et de gouvernance (EESG), mais aussi de nous projeter vers l'avenir. L'engagement de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de nos immeubles à 20 kg/m<sup>2</sup>/an devrait être inscrit très prochainement dans les contrats de nos fonds Realstone RSF et Solvalor 61. Néanmoins, nous étudions déjà la possibilité d'explorer des objectifs encore plus ambitieux en matière de décarbonation notre parc immobilier. Nous travaillons également à intégrer nos parties prenantes dans une chaîne de valeur responsable. Parmi celles-ci, nos locataires bien sûr, mais aussi nos investisseurs, nos collaboratrices et collaborateurs, nos partenaires, mandataires et fournisseurs.

Dans ce cadre, nous sommes fiers d'avoir réalisé plusieurs progrès majeurs dans la gestion durable de nos activités avec un travail conséquent réalisé au niveau de l'optimisation des chaufferies et de la fourniture d'équipements électriques. Au niveau de la production d'énergie renouvelable également, avec la mise en service de plusieurs centrales solaires. Ces installations réalisées en toiture nous ont permis en effet de faire un bond en avant

**Dans la perspective de sortir du fossile, nous avons cartographié l'ensemble des chaufferies de notre parc immobilier pour mettre en œuvre leur remplacement progressif dès 2023**

puisque la puissance de notre production photovoltaïque est passée de 516 kW en 2021 à 2011 kW en 2022, soit une hausse de 290 %.

Ces résultats positifs sont le reflet d'un travail d'équipe qui a permis de concrétiser de manière effective sur le terrain nos convictions en matière de durabilité.

L'année 2022 aura également été consacrée à l'analyse et la planification de nos interventions futures en matière de transition énergétique. Dans la perspective de sortir du fossile, nous avons cartographié l'ensemble des chaufferies de notre parc immobilier pour mettre en œuvre leur remplacement progressif dès 2023. Les investissements réalisés pour effectuer des raccordements

**L'engagement de réduire les émissions de CO<sub>2</sub> de nos immeubles à 20 kg/m<sup>2</sup>/an devrait être inscrit très prochainement dans les contrats de nos fonds Realstone RSF et Solvalor 61**

au réseau de chauffage distance (CAD) ont, de la même manière, participé à l'ambition de réduire drastiquement nos émissions de CO<sub>2</sub>. Celles-ci sont en moyenne de 23.39 kg/m<sup>2</sup>/an pour l'ensemble des immeubles sous gestion.

En marge des initiatives que nous menons pour maintenir une trajectoire de décarbonation alignée sur l'objectif de 1.5 °C prôné par l'Accord de Paris sur le climat, nous allons également explorer de nouvelles thématiques. Nous pensons en particulier aux enjeux de mobilité, à la circularité des déchets, à la gestion de l'eau, mais aussi à la problématique de l'énergie grise pour la prise en compte de l'entier du cycle de vie des produits et des matériaux dans le calcul de l'empreinte carbone des activités.

Tout cela, sans perdre de vue notre principal défi : créer le logement de demain avec l'objectif de répondre aux attentes de nos investisseurs sans déroger au bien-être des locataires. Une mission qui passe par de petites actions et de petits gestes, mais qui doit également mettre en application les principes de la finance et de la construction durables, dans la conduite de notre entreprise comme dans celle de nos activités.

**Julian Reymond, CEO**

**Guillaume Fahrni, CFO**

**Alberto Simonato, Membre de la Direction**

## CHF 4.23 milliards d'actifs immobiliers sous gestion



231  
immeubles  
en Suisse

Stratégie

concrète





de durabilité  
accessible et  
transparente



70%  
d'immobilier  
résidentiel



4  
produits  
de placement  
immobilier

Produit	Année de lancement	Actifs
	1961	<ul style="list-style-type: none"><li>• CHF 1.39 milliard</li><li>• 111 immeubles</li></ul>
	2008	<ul style="list-style-type: none"><li>• CHF 2.52 milliards</li><li>• 93 immeubles</li></ul>
	2020	<ul style="list-style-type: none"><li>• CHF 265 millions</li><li>• 22 immeubles</li></ul>
	2022	<ul style="list-style-type: none"><li>• CHF 60 millions</li><li>• 5 immeubles</li></ul>

# Realstone en chiffres

## 38

collaborateurs  
au 31 décembre 2022,  
16 femmes et 22 hommes

## 79

tonnes de CO<sub>2</sub>  
économisées grâce  
au programme Equiwatt



G R E S B

membre depuis  
juillet 2021

## 11

langues parlées  
couramment dans  
nos bureaux

Emissions de CO<sub>2</sub> pour  
l'année 2022 (kg/m<sup>2</sup>/an)

RSF: 21.29

S61: 25.61

RIRS: 32.95

## 16'754

tonnes de CO<sub>2</sub> émises par notre parc immobilier  
en 2022 (scope 1 et 2), soit une diminution de  
13% par rapport à 2021

## 19

centrales  
photovoltaïques  
en service

## 1495 kW

puissance photovoltaïque  
installée en 2022 (+290%)

## 50 MWh

d'électricité économisée  
grâce aux mesures  
implémentées en 2022



UNGC

signataire du Pacte  
mondial des Nations  
Unies depuis 2020

## 51

bornes de recharge  
et places précablées  
pour véhicules électriques

## 16'620 m<sup>3</sup>

volume d'eau économisé  
grâce aux mesures mises en place  
auprès de nos locataires

Certaines des données ci-dessus ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA comme mentionné dans les sections correspondantes du rapport de durabilité ainsi que dans le rapport d'assurance limitée (pages 28-30).

# 02

## Stratégie de durabilité

# Durabilité : adhésion, contrôle et benchmark

Realstone suit sa philosophie Real Impact, qui consiste à agir de manière responsable et durable, en donnant du sens à chaque action. Cela s'illustre par la mise en place d'actions concrètes articulées autour des quatre axes stratégiques de notre responsabilité EESG (économie, environnement, social et gouvernance) et décrites dans les pages suivantes. Partie intégrante de l'ADN de Realstone depuis sa création, la durabilité a été d'abord formalisée par l'adhésion au Pacte mondial des Nations Unies (UNGC) avant d'être contrôlée et évaluée grâce à sa participation au benchmark ESG global pour les actifs immobiliers mis en place par le GRESB.

## Pacte mondial des Nations Unies (UNGC)

Signataire en 2020 du Pacte mondial des Nations Unies (UNGC), Realstone s'engage à promouvoir les valeurs fondamentales liées au respect de l'environnement, des droits humains, ainsi que les bonnes pratiques en matière de durabilité, de conditions de travail et de lutte contre la corruption. En assumant la responsabilité des conséquences de ses activités, Realstone cherche aussi à influencer de manière positive son propre secteur. Elle structure ses efforts autour de 9 Objectifs de développement durable (ODD) parmi les 17 définis par l'ONU. Realstone a réalisé en 2022 des installations photovoltaïques pour une puissance de 1495 kW (ODD 7), rénové 62 appartements, livré 310 nouveaux logements et 2303 m<sup>2</sup> de surface commerciale (ODD 9 et 11). L'entreprise a également investi quelque CHF 180 millions et réduit de 79 tonnes ses émissions de CO<sub>2</sub> (ODD 8 et 13).

## Les 9 ODD que Realstone peut influencer



## Benchmark GRESB

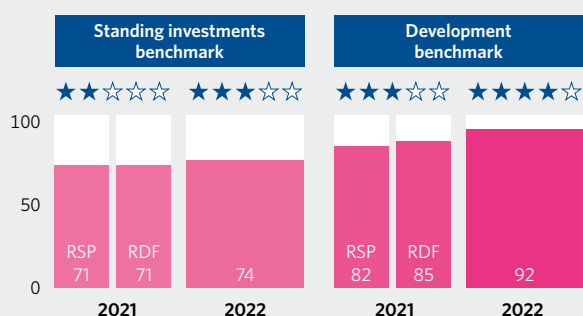
Realstone s'engage à renforcer la durabilité de ses fonds immobiliers. Dans un souci de transparence, l'entreprise participe depuis 2021 au GRESB – benchmark ESG global pour les actifs immobiliers – afin de contrôler et d'optimiser ses stratégies EESG. Ce benchmark international de référence, composé de plus de 1800 entités gérant pour USD 8600 milliards d'actifs immobiliers, s'appuie sur un outil d'évaluation dont les critères standardisés facilitent l'identification d'axes d'amélioration. En 2022, seuls les fonds Realstone RSF et Solvalor 61 ont participé au benchmark GRESB.

Parmi les évolutions suggérées pour améliorer sa notation, Realstone envisage de travailler sur trois axes précis :

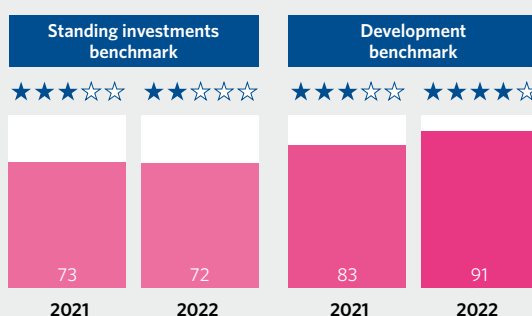
- Labellisation des immeubles
- Vérification de la pertinence et de la qualité des données énergétiques récoltées
- Collecte de données sur la gestion des déchets

## GRESB: benchmark 2022

### Realstone RSF



### Solvalor 61



Le fonds Realstone RSF est issu du regroupement des fonds Realstone Swiss Property (RSP, fonds reprenant) et Realstone Development Fund (RDF, fonds repris) au 1<sup>er</sup> avril 2021.



# Matrice de matérialité

Grâce à la matrice de matérialité réalisée en 2021, Realstone a depuis identifié et hiérarchisé les actions sur lesquelles elle souhaite mettre l'accent pour renforcer son engagement en matière de durabilité. Parallèlement à la décarbonation de son parc immobilier, Realstone articule désormais ses efforts autour de 4 axes prioritaires :

## Energie grise

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

## Mobilité

Proposer des services, notamment aux locataires, favorisant une mobilité plus responsable, multimodale et moins carbonée

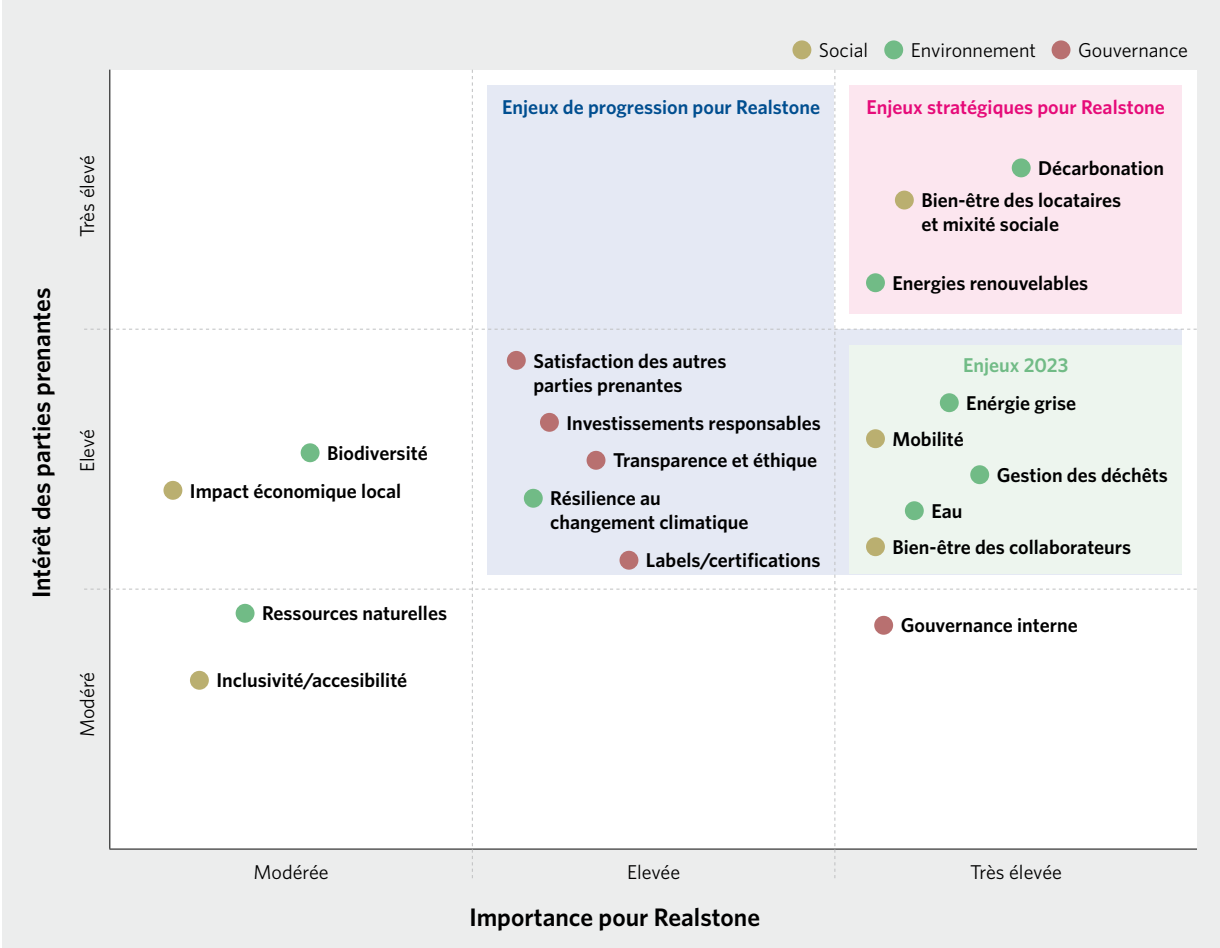
## Gestion des déchets

Quantifier la production et identifier leur nature afin de garantir une gestion optimisée des déchets

## Eau

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

### Matrice de matérialité de Realstone pour 2023



# Contribution aux objectifs de développement durable

En 2022, Realstone a mis en œuvre des mesures pragmatiques pour réduire son empreinte carbone opérationnelle, en planifiant notamment la rénovation de ses immeubles et en augmentant sa production d'énergie renouvelable grâce à des centrales photovoltaïques installées en toiture.

Les locataires figurent également au premier rang des préoccupations de Realstone. Pour mieux comprendre leur degré de satisfaction et leurs attentes, l'entreprise

a réalisé un sondage afin d'améliorer son offre de services et de proposer des actions concrètes au sein de ses immeubles. Elle a également mis au point son plan d'action locataires à 5 ans visant à l'amélioration des services avec, par exemple, l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques, l'emploi de produits de nettoyage écologiques ou le renforcement de la télérelève.

Le tableau de la page suivante résume l'essentiel des actions réalisées en 2022 (tous produits confondus).



Neugasse 3-17, Horgen (ZH), fonds Realstone RSF

		Tendre vers la neutralité carbone			
ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	Etat au 31.12.2022	
	<b>Optimisation énergétique</b>				
	Régler les chaufferies	Pourcentage de chaufferies bénéficiant d'un contrat d'optimisation énergétique (COE) [%]	100 %	62 % (125 COE signés) ●	+10 %
	Fournir des équipements électriques efficaces	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	37,2 % ●	+13 %
<b>Transition énergétique</b>					
	Remplacer les chaufferies alimentées aux énergies fossiles	Pourcentage de la surface (SRE) chauffée par des énergies non fossiles [%]	80 %	40,9 % ●	+1 %
	Réduire les émissions de CO <sub>2</sub>	Emissions de CO <sub>2</sub> [kg/m <sup>2</sup> /an] (scope 1+2)	≤ 20 kg/m <sup>2</sup> /an	23,39 kg/m <sup>2</sup> /an ●	-13 %
<b>Production d'énergie renouvelable</b>					
	Installer des centrales photovoltaïques	Puissance installée [kW]	20'000 kW	2011 kW ●	+ 290 %

		Mettre l'humain au centre de notre activité			
ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectifs 2031	Etat au 31.12.2022	
	<b>Bien-être des locataires</b>				
	Améliorer la quantité et la qualité des services	Recommandation moyenne pour l'ensemble du parc immobilier	7/10	6,53/10 ●	—
	Sensibiliser les locataires aux écogestes	Pourcentage d'immeubles visités [%]	100 %	37,2 % ●	+13 %
	Contribuer à une mobilité plus responsable (douce, propre ou multimodale)	Nombre de mesures réalisées en faveur d'une mobilité responsable	Accroître le nombre de mesures réalisées	• 4 places car-sharing • 31 places de parc avec borne de recharge électrique, 20 pré-cablées ● • 19 pompes à vélo en libre-service	+100 % +467 % +0 %

		Transparence et pérennité			
ODD influencés par nos actions	Actions	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif 2031	Etat au 31.12.2022	
	<b>UNGC (United Nations Global Compact)</b>				
	Réviser les ODD annuellement	Renouvellement de notre adhésion par un rapport de durabilité annuel	Contribuer activement aux ODD	Rapport de durabilité 2022 publié en mai 2023	—
<b>GRESB (Global ESG Benchmark for Real Assets)</b>					
	Intégrer et consolider la durabilité dans notre gestion	Notes GRESB	Accroître nos notes GRESB	Realstone RSF : 74/100   92/100 ● Solvalor 61 : 72/100   91/100 ●	+3   +9 -1   +8
<b>GRI (Global Reporting Initiative)</b>					
	Standardiser le reporting dans notre rapport de durabilité annuel	Adaptation aux normes GRI	Accroître notre transparence auprès de nos investisseurs	Les informations du rapport de durabilité 2022 sont communiquées selon les normes GRI 2016	—

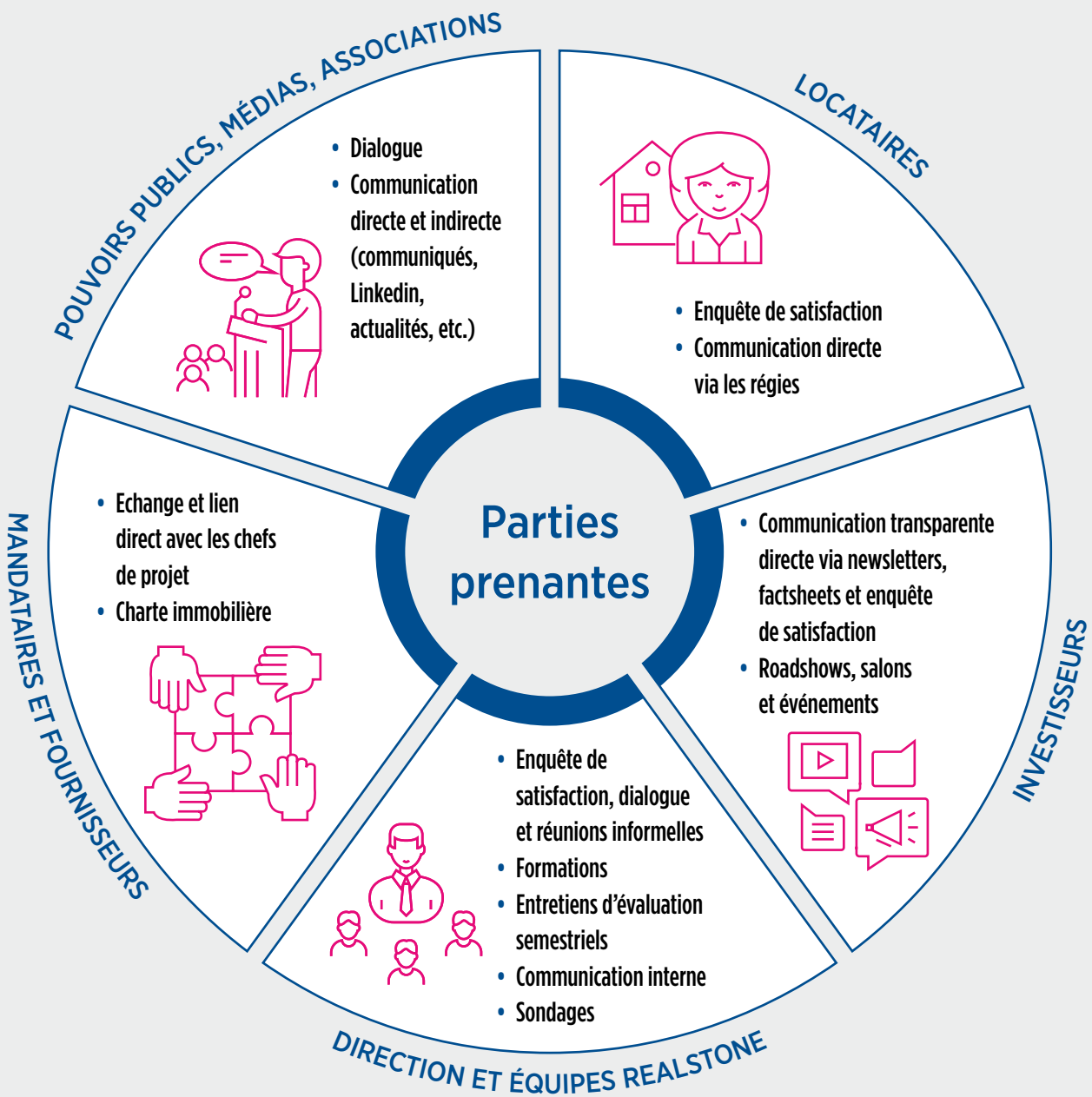
- Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.
- Sondage réalisé en mars 2021, le suivant a été effectué du 26 janvier au 20 février 2023 et ses résultats seront intégrés au rapport de durabilité 2023.
- Plus de détails sur les notes GRESB en page 8.

# 03

## Mesures EESG concrètes



# Connaissance de nos parties prenantes et de notre écosystème



## Parties prenantes

Realstone prête une attention particulière à la qualité de sa communication et de ses interactions avec l'ensemble de ses parties prenantes afin de répondre à leurs besoins et d'intégrer leurs enjeux dans la gestion quotidienne de ses activités. L'objectif est de les sensibiliser pour les fédérer vers un but commun: la décarbonation de l'immobilier.

# Responsabilité économique

## Protection des investisseurs

La responsabilité est au cœur de notre politique de placement. A ce titre, la direction de fonds a pour objectif de protéger à moyen et à long terme les intérêts des détenteurs de parts de ses fonds, tout en visant à faire fructifier leur capital au moyen d'investissements qui renforcent l'attractivité des immeubles. Des locataires satisfaits de leur logement et un suivi minutieux de la vacance assurent une stabilité des rendements. De plus, à chaque départ de locataire, les équipes étudient la rénovation éventuelle de chaque appartement afin de créer durablement de la valeur. Lors de la livraison de nouveaux logements, les équipes relèvent le défi de trouver le juste prix de location pour garantir à la fois leur absorption rapide par le marché et le meilleur état locatif possible, en adéquation avec la stratégie EESG poursuivie.

## Planification à long terme

Investir dans la transition énergétique fait partie intégrante de la stratégie EESG de Realstone SA. Les investissements consentis pour le remplacement des chaufferies, la rénovation des enveloppes thermiques des immeubles et la pose de panneaux photovoltaïques

augmenteront durablement la valeur vénale du parc immobilier sous gestion. Mais ils n'en demeurent pas moins des investissements importants. C'est pourquoi Realstone suit une planification rigoureuse de ces travaux pour en lisser leur amortissement sur les années à venir afin de maintenir des dividendes stables aux détenteurs de parts.

## Réduction des charges pour les locataires

Les exigences élevées de Realstone en matière d'efficacité énergétique, tant pour le développement de nouveaux projets immobiliers que pour la rénovation d'immeubles du parc existant, permettent d'utiliser de manière plus responsable et parcimonieuse de précieuses ressources. Du point de vue des locataires, cela se traduit en une réduction des charges de leur logement grâce à un chauffage alimenté par des énergies non fossiles telles que des pompes à chaleur (PAC) ou du chauffage à distance (CAD), indépendantes des tendances haussières du prix des énergies fossiles. De plus, les locataires bénéficient également d'une électricité propre et locale à un prix préférentiel grâce aux centrales photovoltaïques installées.



# Responsabilité environnementale

## Indices environnementaux

Realstone SA utilise les indices environnementaux publiés par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS, ex-SFAMA). Le périmètre pris en compte exclut les immeubles acquis en 2022, les données de leurs consommations énergétiques n'ayant pu être collectées. Ces indices se basent sur la surface de référence énergétique des bâtiments (SRE).

## Données énergétiques effectives mesurées et non pas estimées

Nous obtenons l'empreinte carbone réelle du parc immobilier en pondérant les données effectives avec des facteurs de conversion selon la norme SIA 380:2015. Cette méthode de calcul, reconnue et préconisée par l'AMAS, remplace celle de la norme SIA 2031:2009 précédemment utilisée. Afin de mesurer la progression annuelle de manière cohérente, la nouvelle méthode a été appliquée au bilan précédent.

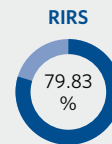
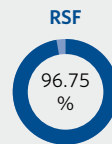
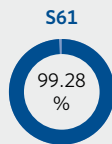
### Indices environnementaux de l'AMAS°

#### Taux de couverture

Le taux de couverture définit la part de données relatives à la consommation d'énergie collectées sur l'ensemble des biens immobiliers d'un portefeuille. Afin d'atteindre à terme un taux de couverture de 100%, plusieurs processus ont été mis en place pour avoir accès aux éléments manquants ainsi qu'à des données de qualité.

#### Taux de couverture

(% de la SRE du parc dont nous disposons des données énergétiques)



#### Surface énergétique de référence (SRE)

283'896 m<sup>2</sup>

422'667 m<sup>2</sup>

31'922 m<sup>2</sup>

#### Intensité énergétique

La consommation d'énergie comprend le chauffage et l'électricité des communs de l'ensemble des immeubles de chaque portefeuille. Cela permet de comparer les fonds immobiliers entre eux, ainsi que la progression de chacun.

	S61	RSF	RIRS
<b>Consommation</b>	122.3 kWh/m <sup>2</sup>	119.4 kWh/m <sup>2</sup>	170.4 kWh/m <sup>2</sup>
<b>Progression annuelle</b>	-8.4 %	-7.3 %	-3.4 %

#### Intensité carbone

Indicateur des émissions de CO<sub>2</sub> rapportées à la SRE, l'intensité carbone s'appuie sur la norme SIA 380:2015 pour les calculs énergétiques des bâtiments. Le périmètre pris en compte inclut les scopes 1 et 2, c'est-à-dire les émissions directes et indirectes liées au chauffage et à l'électricité des communs.

	S61	RSF	RIRS
<b>Emissions de CO<sub>2</sub></b>	25.61 kg/m <sup>2</sup> /an	21.29 kg/m <sup>2</sup> /an	32.95 kg/m <sup>2</sup> /an
<b>Progression annuelle</b>	-16.8 %	-20.1 %	-11.7 %

#### Mix énergétique

Intégrant aussi bien les agents fossiles que non fossiles, le mix énergétique indique l'empreinte carbone d'un portefeuille (calculé en % de SRE). Cela permet de mesurer le chemin à parcourir pour atteindre les 100% de décarbonation à l'horizon 2031.

<b>S61</b>	4% 5% 18% 19% 54%	890 t. 6326 tonnes
<b>RSF</b>	4% 8% 37% 12% 39%	2944 tonnes 5754 tonnes
<b>RIRS</b>	54% 15% 31%	204 t. 636 tonnes

■ Pellets ■ Pompe à chaleur (PAC) ■ Chauffage à distance (CAD) ■ Mazout ■ Gaz

■ Scope 2 (PAC, CAD, communs) ■ Scope 1 (gaz, mazout, pellet)

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

## Indices environnementaux complémentaires<sup>o</sup>

### Consommation d'eau

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

	Solvalor 61	RSF	RIRS
<b>Consommation</b>	1.12 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.81 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1.37 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Progression annuelle</b>	-9.6 %	+0.2 %	-0.5 %

### Puissance photovoltaïque

La production d'énergie photovoltaïque répond à plusieurs objectifs de développement durable en lien avec les énergies renouvelables. De plus, les locataires bénéficient ainsi d'une électricité décarbonée, à prix préférentiel. L'installation de nouvelles centrales photovoltaïques sur les toits augmentera cette production.

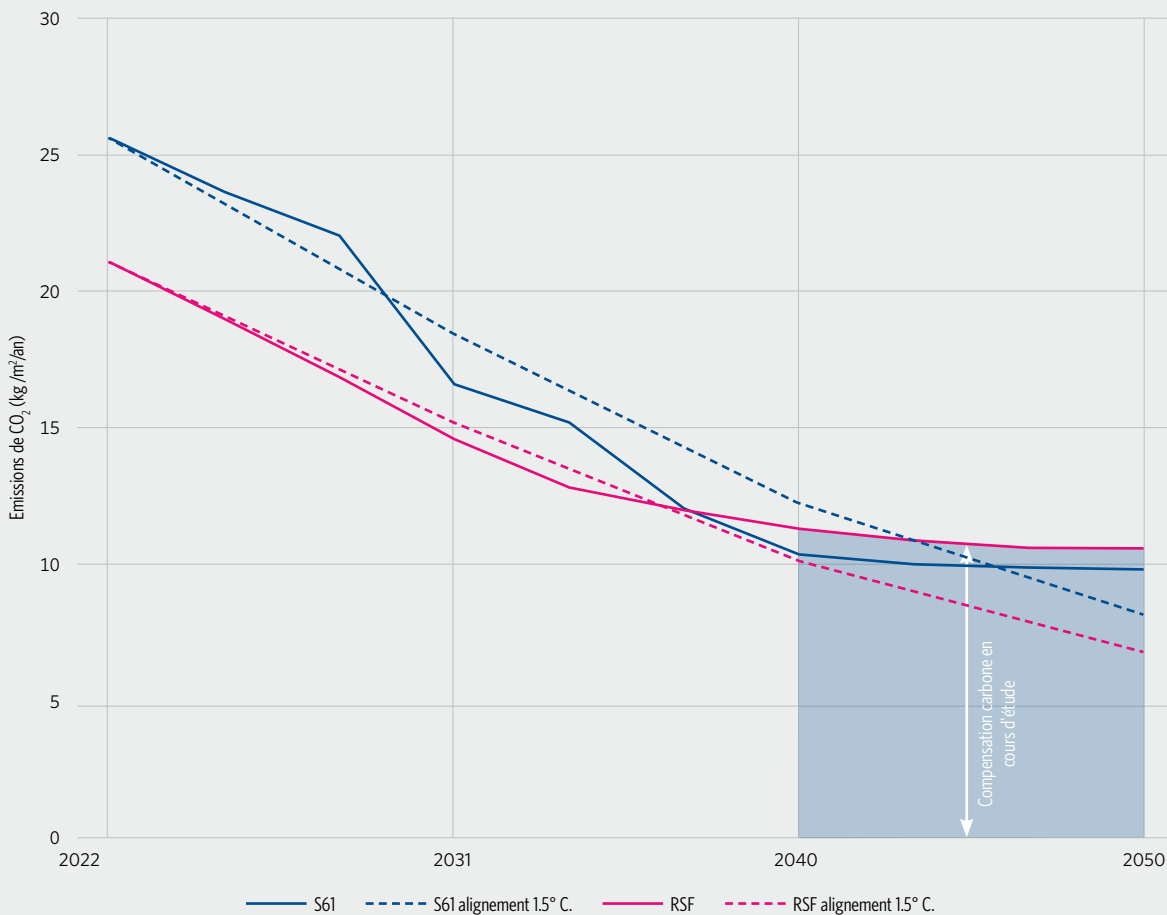
	S61	RSF	RIRS
<b>Puissance</b>	514 kW	1376 kW	121 kW
<b>Progression annuelle</b>	+606 %	+211 %	-

### Compensation carbone

Nous présentons ici les trajectoires de CO<sub>2</sub> projetées pour les fonds Realstone RSF et Solvalor 61. Celles-ci prennent en considération les rénovations planifiées des enveloppes thermiques des immeubles ainsi que les remplacements de chaufferies prévus par nos équipes. Malgré les mesures mises en place, il reste néanmoins des

émissions de CO<sub>2</sub> dites incompressibles qui pourraient être compensées. Des recherches et analyses ont déjà commencé afin d'intégrer cette nouvelle notion de compensation carbone dans les trajectoires et notre comptabilité. Notre niveau d'émissions de CO<sub>2</sub> sera analysé en 2023 pour l'aligner avec la trajectoire de décarbonation établie à 1.5°C par l'Accord de Paris sur le climat.

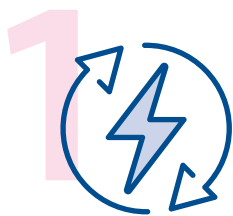
### Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub>



<sup>o</sup> Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.



# Face au défi énergétique



## L'optimisation

### Eco-logements

Realstone a l'ambition de faire bénéficier l'ensemble de ses locataires d'équipements énergétiquement efficaces tels que des ampoules LED et des

économiseurs d'eau, ainsi que de conseils en matière d'économie d'énergie. En 2022, ces actions, menées notamment en partenariat avec les pouvoirs publics, ont profité à plus de 800 ménages au sein des immeubles appartenant aux fonds Realstone RSF et Solvalor 61. Ceci équivaut à 13 % des surfaces du parc immobilier sous gestion, ce qui porte à 37.2 % les surfaces couvertes par cette mesure depuis 2020 (tous produits confondus).

### Economies 2022°



**Electricité**  
50 MWh  
économisés



**Chaleur**  
490.1 MWh  
économisés



**Eau**  
16'620 m<sup>3</sup>  
économisés



**CO<sub>2</sub>**  
79 tonnes de  
réduction des  
émissions de CO<sub>2</sub>

Ces chiffres sont une estimation réalisée par les services industriels et les mandataires tiers ayant réalisé les actions « éco-logements ».

## Optimisation des chaufferies via des contrats d'optimisation énergétique

Une régulation fine des chaufferies peut entraîner une économie d'énergie allant jusqu'à 16 %. C'est pourquoi Realstone a poursuivi en 2022 cette démarche d'optimisation énergétique entamée en 2021 avec désormais 62 % des chaufferies réglées grâce à 125 contrats d'optimisation énergétique (COE) signés en partenariat avec l'association Energo et les Services industriels de Genève (SIG).

**62 %** de notre SRE globale (tous produits confondus) couverte par COE



## La transition

### Renforcement

#### de l'efficacité énergétique

Les rénovations d'immeubles existants sont réfléchies globalement dans le but de renforcer leur efficacité énergé-

tique afin de diminuer significativement leur empreinte carbone. Cela implique de façon presque systématique la rénovation de l'enveloppe thermique du bâtiment, le remplacement du système de chauffage et la pose de panneaux photovoltaïques. Realstone a planifié ces travaux selon un plan décennal jusqu'en 2031.

**1** premier remplacement intégral d'une chaufferie alimentée au gaz, Route du Bois 8 à Ecublens (VD) (SRE: 2070 m<sup>2</sup>)

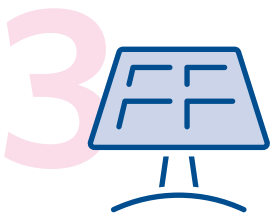
**11** contrats de raccordement au CAD signés (SRE: 31'000 m<sup>2</sup>)

**86** chaufferies à remplacer à l'horizon 2031

### Remplacement des chaufferies

Le remplacement des dispositifs de chauffage alimentés par les hydrocarbures est un projet à long terme. Complexe, celui-ci doit en effet intégrer à la réflexion de nombreux paramètres tels que la faisabilité physique, la présence ou non d'un réseau de chauffage à distance (CAD), la vétusté des installations ou encore l'accès à une chaufferie commune. Dans ce but, l'année 2022 a été consacrée à l'analyse de l'ensemble de notre parc immobilier. Celle-ci a abouti à l'établissement d'une planification qui entrera dans sa phase d'exécution en 2023. Realstone n'a toutefois pas attendu cette échéance pour lancer ses premiers travaux. Nous avons également décidé d'encourager une pratique vertueuse en œuvrant pour qu'un maximum d'immeubles sous gestion à Lausanne soient raccordés au CAD d'ici 2031.

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



## La production

### Energie renouvelable

En 2022, Realstone (tous produits confondus) a réalisé des installations photovoltaïques pour une puissance de 1495 kW<sup>o</sup>.

Cette opération va permettre de couvrir la consommation annuelle d'environ 600 appartements selon la référence H2 du profil type consommant 2500 kWh/an.

**290%** d'augmentation par rapport à 2021 de la production d'électricité d'origine photovoltaïque grâce aux installations mises en place en 2022

**19** centrales photovoltaïques mises en service<sup>o</sup>

**12'517 m<sup>2</sup>** de surface de panneaux photovoltaïques installés sur les toits de nos immeubles, soit l'équivalent de 1.8 terrain de football

### Production effective d'électricité

Lors de la publication du prochain rapport de durabilité, nous serons en mesure de quantifier la production effective d'énergie renouvelable réalisée par l'ensemble de notre parc immobilier, dont la part d'électricité auto-consommée et la part d'électricité réinjectée dans le réseau.

### Construction durable

La construction durable a pour objectif de viser un haut niveau de performance en matière d'impact environnemental et social: en préservant notamment les ressources naturelles, en cherchant à lutter contre le réchauffement climatique, en limitant les déchets, ainsi qu'en privilégiant le confort et la santé des usagers et usagères des bâtiments. Pour atteindre ces buts, Realstone a édité pour ses mandataires une charte immobilière qui présente les lignes de force de son engagement en matière de construction durable.

### Economie circulaire

Cette thématique fait partie intégrante des réflexions de Realstone dans le cadre de ses projets de construction. L'entreprise prône autant que possible l'usage du bois, de structures préfabriquées et de béton recyclé. L'ensemble de ses engagements sont définis dans sa charte immobilière qui précisent l'engagement de l'entreprise en la matière.

Dans le cadre d'un projet de démolition/reconstruction à l'Avenue Victor-Ruffy 75 à Lausanne, nous avons par exemple travaillé sur le réemploi afin de prolonger la durée de vie des équipements et des matériaux. Des efforts de coordination en amont semblent toutefois nécessaires pour atteindre une revalorisation plus efficace. Néanmoins, trois cuisines ont pu être récupérées, ce qui nous incite à poursuivre cette démarche lors des prochains projets de démolition.

## Réparation d'appareils électroménagers

Afin d'éviter le gaspillage, l'engorgement des déchetteries et la surconsommation, nous avons réalisé en 2022 plus de 2000 interventions pour un taux de réparation moyen de 71%.

### Labellisation et certification

L'obtention de labels et de certificats énergétiques s'inscrit dans une démarche de progrès continu. Realstone attache dans ce cadre une importance particulière à la satisfaction des exigences en lien avec l'empreinte carbone et l'indice de dépense de chaleur (IDC) de son parc immobilier, mais aussi à la mise en place de programmes d'amélioration. C'est une approche qui a été privilégiée dans le cadre de la récente réalisation d'Horgen Oberdorf (ZH), un nouveau quartier à la pointe du développement durable créé aux portes de Zurich.

**25.4%** de surface du parc immobilier certifiée Minergie (SRE: 187'616 m<sup>2</sup>)

**310** nouveaux logements labellisés « durables » mis sur le marché (tous produits confondus)

**62** appartements durablement rénovés

**2303 m<sup>2</sup>** de surface commerciale livrée

### Eau

L'eau est aussi précieuse qu'essentielle à la vie. Pour veiller à consommer cette ressource de manière réfléchie, Realstone a poursuivi sa participation au programme Equiwatt des Services industriels de Lausanne (SiL) en distribuant à ses locataires des économiseurs d'eau pour les robinets. Cette opération aura permis d'économiser 16'620 m<sup>3</sup> d'eau en 2022<sup>o</sup>, soit le volume de 5 piscines olympiques. Ceux-ci viennent s'ajouter aux 47'000 m<sup>3</sup> déjà économisés les années précédentes.

### Biodiversité

Realstone contribue à son échelle à la préservation de la biodiversité, un facteur clé du développement durable. Dans ce cadre, l'entreprise a installé trois nichoirs à oiseaux dans le quartier de Sébeillon à Lausanne, en partenariat avec la garderie du quartier afin de sensibiliser les enfants aux enjeux de la biodiversité.

### Energie grise et traçabilité

L'énergie grise est la somme des énergies nécessaires au cycle de vie d'un objet, de l'extraction des matériaux à sa démolition et prise en charge finale. Cette donnée n'est pour l'instant pas prise en compte dans le calcul du bilan carbone opérationnel de nos immeubles, mais nous étudions toutefois la possibilité d'ajouter l'énergie grise générée par nos activités.

<sup>o</sup> Ces données ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.

# Énergie grise et traçabilité



## Projet pilote à Gland (VD)

En 2022, nous avons lancé un projet pilote de calcul d'énergie grise et de traçabilité sur notre construction à la Rue de la Paix 1 à Gland (VD). Ce travail nous a permis de déterminer que cet îlot devrait émettre tout au long de son cycle de vie 4300 tonnes de CO<sub>2</sub>, soit l'empreinte carbone annuelle de 300 Suisses. Ceci représente environ 1 tonne de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup>. La base utilisée pour déterminer le coefficient d'émissions appliqué aux matériaux et la qualité de la donnée provient du système le

plus répandu et le plus complet de certification, à savoir le Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), soit 435 kg/m<sup>2</sup> de CO<sub>2</sub> pour la construction de nouveaux bâtiments. A noter que la future norme européenne TC350 devrait nous permettre de réaliser des projections encore plus précises à l'avenir.

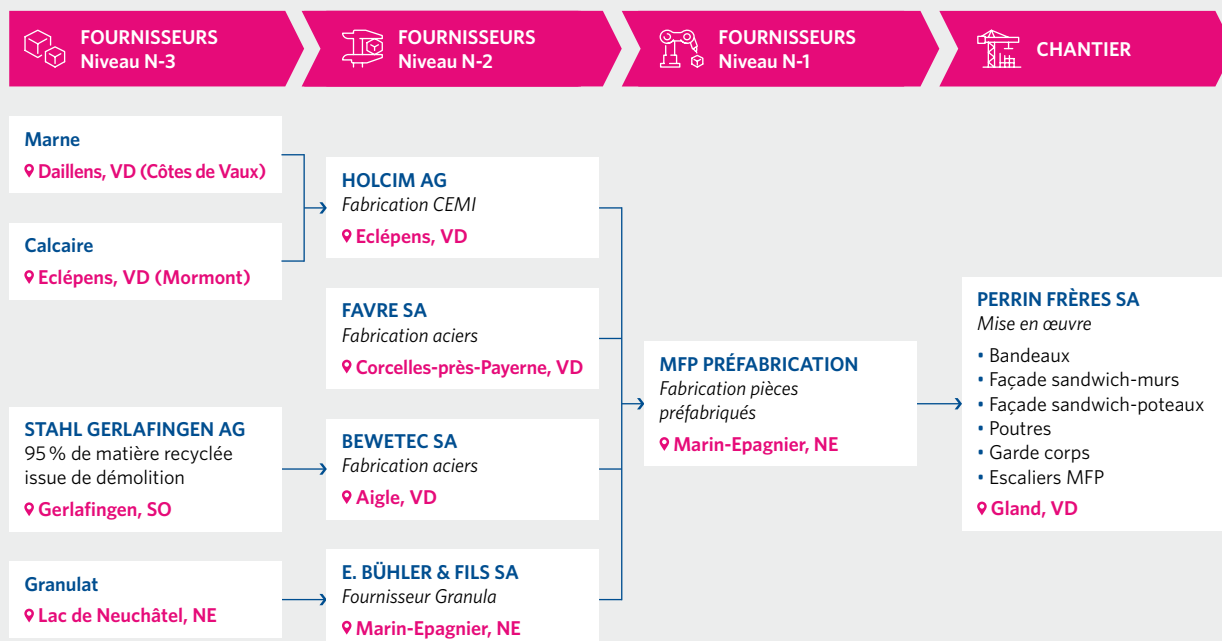
Les principaux axes d'amélioration qui ressortent de cette analyse sont le renforcement de l'utilisation du béton bas-carbone, des métaux recyclés ainsi que des matériaux biosourcés.

**4300 tonnes de CO<sub>2</sub>** Projection d'émissions d'un immeuble (SRE : 4024 m<sup>2</sup>) tout au long de son cycle de vie

### Répartition des impacts par étape du cycle de vie

Production	62%
Construction	3%
Exploitation et renouvellement	29%
Fin de vie des matériaux	6%

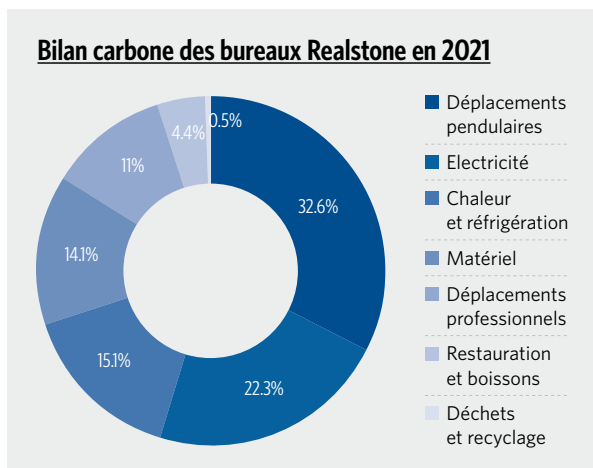
## Exemple d'un schéma de traçabilité : filière des éléments préfabriqués



## Au sein de Realstone

### Réduction de l'empreinte carbone de nos bureaux

Le bilan carbone des bureaux de l'entreprise, réalisé par un mandataire externe, nous a permis de mettre en lumière l'évolution de notre empreinte environnementale sur ces deux dernières années. Cette analyse va nous permettre également de mieux cibler nos actions à l'interne pour décarboner nos bureaux.



En procédant à un meilleur partage des espaces de travail, via des sous-locations notamment, la surface de nos bureaux de Genève et de Zurich a été réduite. L'économie de chauffage qui en découle est substantielle puisque nous avons diminué pour ce poste nos émissions de CO<sub>2</sub> de 49.5%.

Aucun renouvellement majeur des équipements électroniques n'a été réalisé en 2021, ce qui explique le net recul du poste « matériel » (-70.7%). Les déplacements pendulaires ont aussi bénéficié de l'intégration de mesures de télétravail (1 à 2 jours par semaine selon les profils), opérant une diminution de 23.9%.

### Mobilité

Les deux voitures à hydrogène acquises en 2021 pour les déplacements professionnels des collaboratrices et collaborateurs ont désormais trouvé leur public. L'emploi du

train est également encouragé. Realstone finance dans ce cadre des abonnements demi-tarif de celles et ceux qui le souhaitent. De plus, la généralisation des ordinateurs portables pour toutes et tous permet de travailler tant dans les transports publics qu'en télétravail.

### Zéro papier

Par souci d'économie, l'impression est limitée au minimum. Nous observons toutefois une légère augmentation de l'ordre 2% par rapport à l'année précédente (101'733 pages imprimées, dont 21'268 noir/blanc et 80'505 en couleur). Ceci s'explique par la fin des restrictions liées à la pandémie. Une corbeille de collecte de papier est également disposée à côté de chaque imprimante et sous chaque bureau pour favoriser le recyclage.

### Plan interne de durabilité

Pour renforcer encore la cohérence de notre vision en matière de durabilité, un plan d'action interne présentant des mesures techniques et sociales a été établi pour 2023. Parmi les mesures proposées, se trouvent notamment l'encouragement à la mobilité douce (financement d'abonnements demi-tarif, mise à disposition de vélos électriques, action bike-to-work), le renforcement du tri des déchets, l'organisation de formations spécifiques ainsi que l'optimisation des systèmes d'éclairage, de chauffage et de climatisation, pour un usage raisonnable et raisonné de l'énergie.

### Sensibilisation à la durabilité

Depuis la mise en place en 2020 d'une ressource dédiée à la durabilité, Realstone a accéléré ses efforts de sensibilisation au sein de l'entreprise. Deux fois par année, l'ensemble des collaboratrices et collaborateurs est invité à participer aux séances de présentation de notre rapport de durabilité et des résultats en lien avec notre participation au benchmark ESG du GRESB. Un point mensuel est également réalisé auprès du Comité de direction pour prendre la mesure des avancées dans le domaine. Un pas supplémentaire devrait également être réalisé en 2023 avec la mise en place de nouvelles formations sur le thème de la durabilité.



Les concierges de Realstone ont suivi une formation sur les contrats d'optimisation énergétique (COE) et sur les méthode de relèvement des données énergétiques.

# Responsabilité sociale

## A l'écoute des locataires

Lorsque l'on partage une vision durable de l'immobilier, il est capital de placer les locataires au cœur de la réflexion pour mieux répondre à leurs besoins et mettre en œuvre les conditions nécessaires à leur bien-être. Dans ce but, Realstone s'appuie sur la compétence de différentes régies, notamment pour tout ce qui touche à la gestion opérationnelle. L'entreprise réalise également des sondages réguliers auprès des locataires afin d'évaluer la qualité du travail des régies et de mieux comprendre les besoins des locataires. Le sondage effectué en mars 2021 a mis en évidence plusieurs attentes qui appellent les améliorations suivantes :

- Efficience énergétique des immeubles
- Suivi des données de consommation (énergie et eau)
- Accès à un espace vert et cultures potagères
- Mixité et cohésion sociale

**15%** taux de participation au sondage

**6.53/10** score de satisfaction

**67%** de logements sondés (soit 4000 logements sur près de 6000)

Comme en mars 2021, Realstone a réalisé un nouveau sondage auprès de ses locataires du 26 janvier au 20 février 2023. Les résultats, intégrés dans l'édition 2023 du rapport de durabilité, permettront de mesurer l'efficacité des mesures mises en place jusqu'ici et de mettre en œuvre de nouvelles actions.

## Objectif confort

Les investissements planifiés dans le cadre de la construction de nouveaux logements, la rénovation ou la surélévation d'immeubles sont guidés par une approche systématique d'amélioration du bien-être et confort des locataires, selon les retours issus des sondages menés. La qualité des projets et l'efficacité énergétique des logements contribuent au confort d'habitation de manière positive.

## Conciergerie « in-house »

Depuis plus de 20 ans, Realstone a fait le choix de travailler en direct avec ses propres concierges professionnels officiant dans ses immeubles. Cette solution de conciergerie dite « in-house » offre non seulement un meilleur suivi de l'entretien des bâtiments, mais aussi un service

de proximité, rapide et réactif, pour les locataires, en particulier pour répondre aux demandes de réparations. 28 concierges pour 159 entrées couvertes, soit 4165 appartements, ce qui représente 60 % de notre parc immobilier.

## Favoriser la mobilité propre et douce

Realstone s'engage afin d'offrir à ses locataires la possibilité de recourir à une mobilité sans hydrocarbures en équipant des places de parc avec des bornes de recharge pour véhicules électriques (31 places) ou en les pré-câblant à cet effet (20 places). En parallèle, 4 places sont désormais dédiées au car-sharing. La mobilité douce n'est pas en reste, puisque Realstone a déjà installé 19 pompes à vélo en libre-service à disposition des locataires et étudie la possibilité d'augmenter les places de stationnement pour vélo tant en extérieur qu'à l'intérieur.

## Ressources humaines

L'objectif de Realstone est de favoriser le développement de ses collaboratrices et collaborateurs tout en assurant un bon équilibre entre travail et vie privée. En ligne avec nos valeurs de responsabilité et de durabilité, cette stratégie est basée sur la responsabilisation, la performance et la confiance. A travers celle-ci, nous cherchons à donner les moyens et la flexibilité nécessaires à chacune et chacun pour développer son potentiel professionnel. Notre entreprise facilite ainsi l'accès à la formation de manière à garantir à la fois le maintien, la mise à jour et l'acquisition de connaissances théoriques et de compétences métiers. Cela passe également par la possibilité d'effectuer une à deux journées de télétravail par semaine.

Sur nos trois sites, Realstone met gratuitement à la disposition de ses équipes des fruits frais, du café moulu de qualité, une vaste sélection de thés, des confitures et des produits sains et locaux. Un lunch convivial est offert chaque semaine aux collaboratrices et collaborateurs. Les bureaux de Lausanne et de Zurich disposent également d'une cuisine équipée pour le conditionnement et la confection de repas à midi. Ils abritent aussi des vestiaires et des douches pour celles et ceux qui pratiquent un sport pendant leur pause.

Entreprise bilingue avec des bureaux à Lausanne, Genève et Zurich, Realstone compte une quarantaine de collaboratrices et collaborateurs provenant d'horizons divers et variés. L'entreprise encourage la di-

versité et favorise, lorsque cela est possible, une représentation paritaire dans les métiers, les équipes et la répartition des responsabilités. Les questions de discrimination et de harcèlement font par ailleurs l'objet de points précis dans le règlement du personnel.

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

**38** collaboratrices et collaborateurs au 31.12.2022

**42 %** de femmes au sein de l'entreprise et 58 % d'hommes

**3.5 ans** d'ancienneté moyenne

**12** arrivées

**6** départs

**33** collaboratrices et collaborateurs ayant bénéficié d'une formation en 2022, soit 87 % des effectifs pour une moyenne de 6 jours annuels. La moyenne 2021 était de 3 jours.

**100 %** des collaboratrices et collaborateurs ont bénéficié de deux entretiens de suivi personnel en 2022.

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

### Bonnes pratiques

Afin de partager notre expérience en matière de développement durable, nous participons à diverses tables rondes à l'occasion de salons (RENT22, IMMO22, Real Estate Investment Foundation Day 2022, Wüest Academy) ou encore lors de discussions menées au sein de l'association COPTIS. La mise en commun des bonnes pratiques et la présentation de solutions concrètes permettent de continuer à progresser tout en influençant positivement notre écosystème.

### Philanthropie

#### Comité international de la Croix-Rouge

En 2022, Realstone a fait don de mobilier de bureau au Comité international de la Croix-Rouge (CICR) pour faciliter l'installation de son nouveau bureau d'Agence centrale de recherches à Genève. Ce don aura non seulement

permis de participer aux efforts d'économie circulaire de l'institution genevoise, mais aussi de soutenir son action en faveur de personnes touchées par un conflit.



### Léman hope

Initiative lancée par la Chiki Foundation et soutenue tant par Realstone SA que par des collaboratrices et des collaborateurs bénévoles, Léman hope offre à des jeunes en rémission du cancer la possibilité de réaliser une croisière de plusieurs jours sur le lac Léman à bord de voiliers de plaisance. L'objectif: les aider à regagner de la confiance et à se projeter vers l'avenir. Entre fin de traitement médical et retour à une vie « normale », ces croisières sont autant d'aventures où se croisent les valeurs d'amitié, de courage, de partage et de générosité. Une expérience soutenue par le corps médical, en particulier les médecins du service d'oncologie pédiatrique du Centre hospitalier universitaire vaudois (CHUV), et par l'Association romande des familles d'enfants atteints d'un cancer (ARFEC).

**47** jeunes - entre 8 et 18 ans - accompagnés en 2022

**18** personnes au sein de l'équipe encadrante, dont 7 skippers, 11 monitrices et moniteurs

**1/3** Née en Suisse romande en 2020 et désormais ouverte à toute la Suisse, l'initiative a accueilli en 2022 un tiers de jeunes en provenance de Suisse alémanique.

«Depuis cette magnifique croisière sur le lac, Théotime est devenu plus alerte, plus confiant, mais aussi plus positif et désireux d'établir des liens avec autrui. L'épanouissement de Théotime me touche infiniment par ricochet. Merci du fond du cœur d'offrir ainsi tout en douceur, avec sourire et bienveillance, un projet aussi bénéfique pour les jeunes touchés par des maladies de longue durée.»

*Charlotte B., maman d'un participant*

## Cadre légal et autorégulation

En tant qu'entité ayant pour but la création, l'administration, la direction et la gestion de placements collectifs de capitaux et autres fortunes collectives au sens de l'art. 33 al. 4 de la LFin, Realstone est soumise aux exigences découlant de cette législation et de son ordonnance. Notre société répond également à la loi sur les placements collectifs de capitaux, à ses ordonnances d'application et aux prescriptions de la FINMA, l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers. Nous sommes en outre affiliés à l'Asset Management Association Switzerland (AMAS, ex-SFAMA) qui établit des règles d'auto-régulation, notamment contre la fraude et la corruption, mais également en matière de communication relative à la durabilité.

## Cycle de vie vertueux

La stratégie de gestion immobilière des fonds de Realstone est active. Elle est basée sur une planification à long terme des investissements dans le but de considérer l'ensemble du cycle de vie des immeubles. Pour la construction, le choix des matériaux est encadré par notre département Développement qui privilégie des matériaux durables en provenance de Suisse. Les coûts d'exploitation des immeubles sont également analysés

lors du choix des matériaux avec pour objectif de les réduire au minimum dans la phase d'exploitation. Lors de la démolition, les matériaux qui peuvent être recyclés sont revendus ou réutilisés dans la mesure du possible. Les nouveaux immeubles sont généralement construits dans le respect des règles Minergie. Notre approche est exigeante, car elle tient compte de nombreuses restrictions. Elle nous oblige à être innovants pour offrir les meilleures prestations possibles aux locataires.

## Gestion des risques

La Responsable du Risk Management, Legal & Compliance veille à la bonne application des lois et des réglementations auxquelles nous sommes soumis. Cette fonction contribue de manière proactive à la réduction des risques inhérents à toutes nos activités de gestion liée aux véhicules de placements collectifs de capitaux et anticipe de manière rigoureuse les conflits d'intérêts potentiels. Nous bénéficions par ailleurs du support extérieur d'une partie tierce, experte, autonome et indépendante, à qui nous confions la surveillance des risques spécifiques. L'ensemble de ces mesures contribue à la mise en place d'une gestion répondant à des standards d'éthique, d'intégrité et de conformité très élevés.

### Evaluation des risques EESG

● faible ● moyen ● élevé

	Descriptif	Probabilité d'occurrence	Ampleur	Risques bruts
Risques environnementaux	Hausse des phénomènes météorologiques extrêmes	● élevé	● moyen	● moyen
	Perte et érosion de la biodiversité	● faible	● faible	● faible
	Raréfaction des ressources et évolution des disponibilités des matières premières	● moyen	● moyen	● moyen
Risques sociaux	Risques géopolitiques et évolution socio-culturelle <small>Population croissante, inégalités, étalement urbain, changements des attentes et besoins</small>	● moyen	● moyen	● moyen
	Augmentation des attentes des locataires en terme de santé et sécurité	● faible	● faible	● faible
Risques économiques et de gouvernance	Hausse de la taxonomie et évolution des normes plus contraignantes	● élevé	● élevé	● élevé
	Réduction des incitations et subventions disponibles	● moyen	● faible	● faible
	Évolution stratégique et économique de l'offre concurrente	● faible	● faible	● faible
	Hausse du risque réputationnel et compliance	● moyen	● élevé	● moyen

Nous avons évalué la probabilité d'occurrence de chaque risque sur les deux prochaines années et leur ampleur en considérant les impacts financiers, réputationnels et liés à la surveillance prudentielle. Les risques bruts sont ainsi la résultante de ces deux facteurs.

### Adhésions, benchmark et contrôle

Mettre en place des processus clairs et se mesurer avec nos concurrents démontrent une véritable volonté de bonne gouvernance. Ainsi, les fonds Realstone RSF et Solvalor 61 participent au benchmark ESG global pour les actifs immobiliers du GRESB depuis 2021. Chaque année, nous mesurons de manière transparente l'efficacité des processus mis en place en matière de durabilité. En outre, cette démarche est également renforcée par l'adhésion de Realstone au Pacte mondial des Nations Unies (UNGC) et à ses 17 objectifs de développement durable (ODD) depuis 2020. Afin de renforcer la bonne gouvernance de nos engagements, les données de notre rapport de durabilité sont désormais indexées au [GRI \(Global Reporting Initiative\)](#) et une partie de celles-ci sont auditées par un organe de révision externe.

### Influencer notre branche

Realstone a mis au point une charte immobilière qui pousse ses mandataires à adopter un comportement responsable en matière de développement durable, concernant notamment les conditions de travail des ouvriers, la provenance des matériaux ou encore les conditions à remplir pour une adjudication. Celle-ci permet de

formaliser les exigences de Realstone en toute transparence pour les mandataires afin d'améliorer le contrôle et le suivi.

### Agir durablement

C'est en mettant en œuvre une gouvernance responsable et des actions concrètes que Realstone entend honorer ses engagements en matière de développement durable. Pour pérenniser ses activités immobilières et financières, mais aussi pour avoir à terme une influence positive sur son écosystème. Dans ce but, il nous semble primordial d'associer à notre démarche l'ensemble de nos parties prenantes – investisseurs, collaboratrices et collaborateurs, partenaires, mandataires et fournisseurs – afin qu'elles s'approprient les enjeux de la durabilité et qu'elles participent pleinement à la mise en place de solutions aptes à y répondre. Les équipes de Realstone ont, dans ce cadre, un important rôle à jouer, car elles portent notre projet en interagissant au quotidien avec tous nos partenaires et en influençant l'ensemble de notre écosystème. Voilà pourquoi nous allons encore renforcer nos bonnes pratiques en menant des actions de sensibilisation et de formation et en poursuivant le déploiement en interne d'initiatives durables.



Route de Chippis 68E, 70A, 70C, Sion (VS), fonds Realstone RSF



# 04

## Annexes

Les informations contenues dans le présent rapport de durabilité ont été communiquées selon les normes 2016 du Global Reporting Initiative (GRI) listées dans l'index ci-dessous pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022.

Standard de référence GRI	Titre	Élément de réponse ou numéro de page
<b>Profil de l'organisation</b>		
102-1	Nom de l'organisation	05
102-6	Marchés desservis	06
102-7	Taille de l'organisation	06
102-8	Informations concernant les employés et les autres travailleurs	06
102-12	Initiatives externes	08
102-13	Adhésion à des associations	22
<b>Stratégie</b>		
102-14	Déclaration du décideur le plus haut placé	04
<b>Gouvernance</b>		
102-18	Structure de gouvernance	23
<b>Implication des parties prenantes</b>		
102-40	Liste des parties prenantes	13
102-44	Enjeux et préoccupations	09
<b>Pratique de reporting</b>		
102-47	Liste des enjeux pertinents	09
102-50	Période de reporting	du 1 <sup>er</sup> janvier 2022 au 31 décembre 2022
102-52	Cycle de reporting	annuel
102-53	Point de contact pour les questions relatives au rapport	31
102-55	Index du contenu GRI	26
102-56	Vérification externe	28
<b>Energie</b>		
103-1	Approche managériale	08-17-18
103-3	Méthodologie de calcul	15-16
302-3	Intensité énergétique	15
302-4	Chiffres clés environnementaux 2022	15-16
<b>Emissions de CO<sub>2</sub></b>		
305-1	Emissions directes de GES (scope 1)	15
305-2	Emissions indirectes de GES (scope 2)	15
305-4	Intensité carbone	15
305-5	Réduction des émissions de CO <sub>2</sub>	16
<b>Biodiversité</b>		
304-1	Biodiversité	18
<b>Construction éco-responsable</b>		
103-1	Approche managériale	18
<b>Eau</b>		
103-1	Approche managériale	16
<b>Satisfaction des locataires</b>		
103-1	Approche managériale	21
<b>Mobilité et localisation</b>		
103-3	Approche managériale	21
<b>Responsabilité économique</b>		
103-1	Approche managériale	14
<b>Engagement des collaborateurs</b>		
401-1	Emploi	21
404-1	Formation et éducation	22
404-3	Pourcentage d'employés bénéficiant de revues de performance	22
405-1	Diversité et égalité des chances	22
<b>Gestion des risques et analyses des scénarios</b>		
103-1	Approche managériale	23

# Provenance des données présentées

## Les données du présent rapport de durabilité 2022 ont été collectées comme suit :

- Les indices environnementaux de l'AMAS, selon la circulaire 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers », ont été calculés par l'entreprise Signa-Terre SA. Les données utilisées ont fait l'objet d'un contrôle de plausibilité par les départements Sustainability Management et Portfolio Management de Realstone SA. Lorsque nécessaire, Realstone SA a demandé des vérifications supplémentaires et des ajustements auprès de Signa-Terre SA. Les équivalences des émissions de CO<sub>2</sub> a été calculé selon la norme SIA 380:2015.
- Les surfaces de référence énergétique (SRE) des immeubles ont été vérifiées avec les certificats Minergie ou CECB lorsque disponibles. Dans le cas contraire, elles ont été estimées par Signa-Terre SA puis revues par le département Asset Management de Realstone SA en les comparant aux surfaces locatives des immeubles.
- Les données concernant la production d'électricité photovoltaïque ont été fournies et contrôlées par l'entreprise Local Energy SA, une filiale de Realstone Holding SA. Ces données ont été vérifiées par le département Asset Management de Realstone SA à l'aide des factures d'installation des centrales photovoltaïques.
- Les données concernant le mix énergétique ainsi que la consommation d'énergie et d'eau se basent sur les données réelles de consommation obtenues par Signa-Terre SA auprès des différentes régies immobilières en charge de la gestion opérationnelle des immeubles.
- Les données liées aux actions « éco-logements » proviennent des rapports fournis par les Services Industriels Lausannois (SiL) ainsi que d'autres mandataires tiers, directement avec le détail des mesures mises en place. Les économies de CO<sub>2</sub>, d'eau, de chaleur et d'électricité sont calculés directement par les SiL et les autres mandataires tiers. Nous présentons comme indicateur la proportion des SRE impactées.
- Les chaufferies réglées sont les chaufferies faisant l'objet d'un contrat d'optimisation énergétique (COE). Nous présentons comme indicateur la proportion des SRE impactées.

Les données du présent rapport de durabilité listées dans le tableau ci-dessous ont fait l'objet d'une assurance limitée par PricewaterhouseCoopers SA.

Donnée	Numéro de page
Pourcentage des chaufferies réglées [%] et nombre de COE signés	
Pourcentage du parc immobilier visité dans le cadre des actions « éco-logements » [%]	
Pourcentage des surfaces chauffées par des énergies non fossiles [%]	
Emissions de CO <sub>2</sub> [kg/m <sup>2</sup> /an]	11
Puissance installée des centrales photovoltaïques au 31.12.2022 [kW]	
Nombre de places de parc avec borne de recharge électrique ou précablées au 31.12.2022	
Taux de couverture [%]	
Surface énergétique de référence (SRE) [m <sup>2</sup> ]	
Intensité énergétique - Consommation [kWh/m <sup>2</sup> ]	
Intensité carbone - Emissions de CO <sub>2</sub> [kg/m <sup>2</sup> /an]	15
Mix énergétique - Répartition entre les différentes sources de chaleur [%]	
Mix énergétique - Emissions de CO <sub>2</sub> [tonnes], scope 1 et scope 2	
Consommation d'eau [m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ]	
Puissance photovoltaïque [kW]	16
Economies 2022	17
Puissance des centrales photovoltaïques installées en 2022 [kW]	
Nombre de centrales photovoltaïques mises en service	18

# 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 2022 à la Direction de Realstone SA

Lausanne

Nous avons été mandatés par la Direction de réaliser une mission d'assurance limitée sur une sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2022 (y compris les déclarations sur les émissions de gaz à effet de serre des fonds) ('le rapport' ci-après) de Realstone SA pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2022. Nos procédures d'assurance limitée avaient pour objet les indicateurs suivants :

- Dans les tableaux « Décarbonation du parc immobilier sous gestion » et « Satisfaction de nos parties prenantes » en page 11 (colonne "Etat au 31.12.2022"):
  - Pourcentage des chaufferies réglées et nombre de COE signés ;
  - Pourcentage du parc immobilier visité dans le cadre des actions « éco-logements » ;
  - Pourcentage des surfaces chauffées par des énergies non fossiles ;
  - Emission de CO<sub>2</sub> ;
  - Puissance installée des centrales photovoltaïques au 31.12.2022 ;
  - Nombre de places de parc avec borne de recharge électrique ou précablées au 31.12.2022.
- Dans le tableau « Indices environnementaux de l'AMAS » en page 15 :
  - Taux de couverture ;
  - Surface énergétique de référence (SRE) ;
  - Intensité énergétique – Consommation ;
  - Intensité carbone – Emissions de CO<sub>2</sub> ;
  - Mix énergétique – Répartition entre les différentes sources de chaleur ;
  - Mix énergétique – Emissions de CO<sub>2</sub> (scope 1 et scope 2).
- Les informations sur la consommation d'eau et la puissance photovoltaïque dans le tableau « Indices environnementaux supplémentaires » en page 16.
- Les estimations dans le tableau « Economies 2022 » sur l'électricité, l'eau, le chauffage et le CO<sub>2</sub> en page 17.

Les indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2022 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre des fonds) ont été établis par la Direction de Realstone SA sur la base des critères décrits en page 27 « Provenance des données présentées » du rapport.

Realstone SA utilise la société Signa-Terre SA et d'autres exécutants pour les indicateurs environnementaux qui sont décrits en page 27 « Provenance des données présentées » du rapport. Notre mission d'assurance ne s'étendait pas à ces services.

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

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

### Limites inhérentes importantes

L'exactitude et l'exhaustivité des données et des informations relatives à la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2022 (y compris les déclarations sur les émissions de gaz à effet de serre des fonds) sont intrinsèquement soumises aux limites inhérentes à leur nature, à la manière dont les données sont relevées, calculées, analysées et estimées. En outre, la quantification de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2022 (y compris les déclarations sur les émissions de gaz à effet de serre des fonds) comporte une incertitude inhérente en raison de connaissances et méthodes scientifiques incomplètes utilisées pour déterminer les facteurs d'émission et les valeurs nécessaires pour combiner les émissions de divers gaz. Notre rapport d'audit doit donc être lu en relation avec les critères décrits par Realstone SA en page 27 du rapport.

### Responsabilité de la Direction

La responsabilité de l'établissement et de la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2022 (y compris les déclarations sur les émissions de gaz à effet de serre des fonds) conformément aux critères incombe à la Direction. Cette responsabilité comprend l'organisation, la mise en place et le maintien de contrôles internes adéquats relatifs à l'établissement et à la présentation de la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2022 (y compris les déclarations sur les émissions de gaz à effet de serre des fonds) afin que celles-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives résultant de fraudes ou d'erreurs. En outre, la Direction est responsable du choix et de l'application des critères, des estimations et de la documentation appropriée.

### Indépendance et gestion de la qualité

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

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

### Notre responsabilité

Notre responsabilité consiste à exprimer une conclusion fournissant une assurance limitée sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2022 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre des fonds), sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus. Nous avons réalisé notre mission d'assurance limitée conformément à l'International Standard on Assurance Engagement ISAE 3000 (Revised), « Missions d'attestation autres que les audits ou examens d'informations financières historiques » et à l'International Standard on Assurance Engagement 3410, « Missions d'assurance relatives aux bilans des gaz à effet de serre » (norme ISAE 3410), publiée par le Conseil des normes internationales d'audit et d'assurance. Cette norme requiert que nous planifions et réalisons la mission de façon à avoir un niveau d'assurance limitée que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2022 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre des fonds) n'ont pas été préparés selon les critères décrits en page 27 dans tous ses aspects significatifs.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont de nature différente et d'étendue moindre que celles mises en œuvre dans une mission d'assurance raisonnable, et elles suivent un calendrier différent. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans une mission d'assurance limitée est moins élevé que celui qui aurait été obtenu dans une mission d'assurance raisonnable.

Nous avons pour l'essentiel réalisé les travaux suivants :

- Evaluation de la pertinence des critères décrits en page 27 du Rapport de durabilité 2022 de Realstone SA ;
- Inspection de la documentation appropriée en lien avec la préparation de ces indicateurs ;



- Entretien avec les représentants de Realstone SA responsables pour la collecte des données et la préparation du Rapport de durabilité 2022 ;
- Exécution de tests sur base d'échantillon des évidences supportant les indicateurs ;
- Réexécution des calculs pertinents ;
- Réconciliation des données utilisées avec les données du rapport financier.

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

### Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus, nous n'avons rien relevé qui nous porte à croire que la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2022 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre des fonds) de Realstone SA pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2022 n'ont pas été préparés, dans tous ses aspects significatifs, conformément aux critères appropriés décrits en page 27 du Rapport de durabilité 2022.

### Utilisateurs visés et utilisation du rapport

Ce rapport est préparé pour et uniquement pour la Direction de Realstone SA et dans le seul objectif de lui faire rapport sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2022 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre des fonds) et pas d'autre but. En donnant notre conclusion, nous n'acceptons ni n'assumons toute responsabilité (légale ou autre) du fait de l'usage de notre rapport, y compris notre conclusion, conformément aux modalités de notre mission et pour toute autre raison pour laquelle notre rapport, y compris la conclusion, peut être utilisé, ou envers toute autre personne à qui notre rapport est montré ou entre les mains duquel il peut arriver, et aucune autre personne ne pourra se fier à notre conclusion.

Nous autorisons la divulgation de notre rapport, uniquement et en combinaison avec les critères appropriés, pour permettre à la Direction de démontrer qu'elle a rempli ses devoirs en mandatant un rapport d'assurance indépendant sur la sélection d'indicateurs publiés dans le Rapport de durabilité 2022 (y compris les déclarations sur les gaz à effet de serre des fonds) sans assumer ou accepter aucune responsabilité ou obligation envers des tiers de notre part. Dans toute la mesure permise par la loi, nous n'acceptons ni n'assumons de responsabilité envers quiconque autre que la Direction de Realstone SA pour notre travail ou ce rapport.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Anthony Gremion

Lausanne, le 15 mai 2023

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



# Mentions légales

## Acronymes

**RSF** : fonds Realstone RSF

**S61** : fonds Solvalor 61

**RIF** : fonds Realstone Industrial Fund

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

## Données auditées

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

## Informations importantes

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

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

Ces documents et leurs 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. Les performances historiques des fonds de placement 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 in-

formations contenues sur les sites web ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par les fonds de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. La publication de documents hors de Suisse peut être soumise à certaines restrictions.

## Impressum

### Editeur et responsable de publication

Realstone SA

Sustainability Management

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

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

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

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

### Crédits photos

Adobe Stock, Yannic Bartolozzi, Jeremy Bierer, André Bernet, Claudio Latorre, Mirko Martino, Camille Crittin

### 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