

# Nachhaltigkeits- bericht

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Vorwort                                 | 34 |
| Verantwortungsvolle Unternehmensführung | 35 |
| Anspruchsgruppen                        | 36 |
| Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen       | 38 |
| Energie- und Umweltkennzahlen           | 39 |
| Nachhaltige Bauprojekte                 | 42 |

# Vorwort

GRI 2-22

Wir, die Fundamenta Real Estate AG, erachten Nachhaltigkeit als einen ganzheitlichen Denkansatz, welcher als integriertes Selbstverständnis in unserem Handeln und in unserer Geschäftstätigkeit zum Ausdruck gebracht wird. Mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie zielen wir darauf ab, Werte zu schaffen und einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung zu leisten.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht ist in Kombination mit den weiteren Inhalten des Geschäftsberichts in Übereinstimmung mit den GRI Sustainability Reporting Standards erstellt worden. Damit stellen wir sicher, dass wir transparent berichten und die Inhalte unserer Berichterstattung in einer strukturierten Form für die interessierten Anspruchsgruppen bereitgestellt werden.

Die gegenwärtige Nachhaltigkeitsstrategie deckt den Zeitraum von 2021 bis 2025 ab. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde diese Strategie einem Review unterzogen, überarbeitet und anschliessend durch den Verwaltungsrat für die Periode 2026 bis 2030 freigegeben. Bei der Überarbeitung wurden politische, regulatorische und branchenspezifische Rahmenbedingungen sowie Aspekte aus Nachhaltigkeitsinitiativen und -trends mitberücksichtigt. Mit diesem Schritt werden wir die Nachhaltigkeitsperformance auf Portfolioebene weiter verbessern können.

In Bezug auf strategische Prioritäten und Trends stehen im Immobilienbereich mitunter der Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Fokus. Basierend auf einer umfassenden Datengrundlage nahmen wir auch im Jahr 2025 am CO<sub>2</sub>-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Wir freuen uns, dass unser Portfolio den Benchmark, welcher 90 Portfolios mit einem Marktwert von CHF 240 Mrd. vereint, erneut deutlich übertreffen konnte. Ebenso konnten wir bei der zweiten Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) den Score für das Bestandsportfolio (Standing Investment) gegenüber dem Jahr 2024 deutlich von 71 auf 82 Punkte – bei maximal 100 möglichen Punkten – steigern. Dies resultierte in einem GRESB Rating von drei Sternen. Diese Verbesserung ist einerseits auf die konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie auf Portfolioebene zurückzuführen, andererseits konnten wir auf Managementebene von den Organisationsstrukturen und dem Know-how unseres Asset Managers profitieren.

# Verantwortungsvolle Unternehmensführung

## COMPLIANCE & ETHIK

GRI 2-23, GRI 2-24

Eine verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit bildet den Kern unseres Unternehmens. Unser Handeln ist geprägt von gegenseitigem Vertrauen und Integrität gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen. Wir stellen höchste Ansprüche an die Compliance und Ethik und stellen damit die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen sicher. Für uns ist es zudem von grosser Wichtigkeit, dass wir mit Partnern und Lieferanten zusammenarbeiten, welche dieselben ethischen Prinzipien und Werthaltungen verfolgen wie wir selbst. Unser Asset Manager verpflichtet sich als Unterzeichner der UN PRI (Principles for Responsible Investment), nach deren sechs Prinzipien verantwortungsvoll zu handeln und weiter Transparenz zu schaffen GRI 2-28.

Der Verhaltenskodex unseres beauftragten Asset Managers bildet dabei die institutionelle Grundlage für seine eigenen Mitarbeitenden. Der Inhalt basiert auf ethischen Grundsätzen und Wertvorstellungen, internationalen Übereinkommen und Verträgen sowie national geltender Gesetzgebung und Verhaltensanforderungen mit Fokus auf Sorgfaltspflichten, eine verantwortungsvolle Unternehmensführung, Menschenrechte und Arbeitsstandards:

- Übereinstimmung mit Recht und Gesetz: Einhaltung von Gesetzen in den Bereichen Wettbewerb, Geldwäsche, Bestechung und Korruption, Berichterstattung
- Achtung und Respekt: Antidiskriminierung, Chancengleichheit, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Nachhaltigkeit, Risiko, Konflikt-mineralien, Lieferanten
- Eigentum und Schutz von vertraulichen und persönlichen Daten: Unternehmenseigentum, Privatnutzung von geschäftlichem Eigentum, Schutz von persönlichen Daten, Schutz von vertraulichen Daten, Urheber- und Patentrechte
- Regeln für den Umgang mit Interessenkonflikten: restriktiver Informationsaustausch (Chinese Walls), ausserberufliche Tätigkeiten, Insidergeschäfte

Zusätzlich bilden die Weisungen unseres Asset Managers sowie unsere eigenen Weisungen den Rahmen für die Wahrung der Sorgfaltspflichten bei der Ausführung der treuhänderischen Aufgaben durch die Mitarbeitenden unseres Asset Managers sowie von Dritten.

Die Organe und die Mitarbeitenden unseres Asset Managers werden regelmässig zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen geschult. Verstösse können unmittelbar den Vorgesetzten oder in anonymer Form über die Plattform eines externen Dienstleisters gemeldet werden GRI 2-26.

## ORGANISATION

Die Erarbeitung und die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, die Festlegung der relevanten Nachhaltigkeitsthemen und die Analyse der Auswirkungen des Unternehmens auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft hat der Verwaltungsrat an den Asset Manager delegiert. Der Verwaltungsrat genehmigt die Strategie und überwacht deren konforme Umsetzung. Die Strategie wird laufend überprüft und durch die Fachstellen des Asset Managers sowie nach Bedarf in Zusammenarbeit mit externen Experten periodisch überarbeitet. Im Rahmen der jährlichen Geschäftsberichterstattung legt der Asset Manager dem Verwaltungsrat Rechenschaft zur Strategieumsetzung ab. Die Genehmigung und Freigabe des Nachhaltigkeitsberichts erfolgt durch den Verwaltungsrat GRI 2-12, GRI 2-13, GRI 2-14.

Dem Verwaltungsrat obliegt als oberstes Leitungs- und Kontrollorgan die Verantwortung für das Risikomanagement. Relevante Nachhaltigkeitsthemen werden einzeln oder gebündelt als ESG-Themen im Rahmen der jährlichen Risikobeurteilung identifiziert und bewertet. Der Verwaltungsrat verabschiedet entsprechende Massnahmen zur Korrektur von unerwünschten Auswirkungen und überwacht deren Umsetzung kontinuierlich GRI 2-12. Im Weiteren entscheidet der Verwaltungsrat abschliessend über Liegenschaftsinvestitionen. Bei der Entscheidungsfindung werden systematische wie auch objektspezifische Nachhaltigkeitsthemen mitberücksichtigt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats verfügen, basierend auf ihren langjährigen Erfahrungen, über ein weitreichendes Nachhaltigkeitsverständnis und werden einhergehend zum Strategieprozess und der Risikobeurteilung regelmässig zu Themen rund um nachhaltige Entwicklung geschult GRI 2-17. Der Verwaltungsrat beurteilt jährlich die Effektivität der eigenen Organisationsstruktur und genehmigt auf Empfehlung des Vergütungsausschusses die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats. In diesem Kontext wird auch implizit die Leistung des Verwaltungsrats in Bezug auf die Beaufsichtigung von relevanten Nachhaltigkeitsthemen reflektiert GRI 2-18.

**BESCHWERDEMANAGEMENT**

GRI 2-25

Betroffene Anspruchsgruppen können mit ihren Anliegen direkt oder indirekt über den Asset Manager an den Verwaltungsrat gelangen. Das Aktionariat kann seine Anliegen direkt im Rahmen der jährlich stattfindenden Generalversammlung beim Verwaltungsrat vorbringen. Sämtlichen Anspruchsgruppen steht zudem der direkte Zugang über den Delegierten des Verwaltungsrats offen. Die beim Asset Manager vorgebrachten Anliegen werden vorgängig behandelt und in Abhängigkeit von deren Bedeutung und Wichtigkeit an den Verwaltungsrat weitergeleitet. Der Verwaltungsrat behandelt kritische Anliegen nach Massgabe ihrer Dringlichkeit und Tragweite ad hoc oder im Rahmen der vierteljährlich stattfindenden Verwaltungsratssitzungen. Im Berichtszeitraum gingen keine Angelegenheiten beim Verwaltungsrat ein, welche als kritisch hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft zu taxieren sind GRI 2-16. Ebenso wurden keine wesentlichen Verstösse gegen Gesetze oder Verordnungen festgestellt, welche Geldbussen oder nicht-monetäre Strafen für die Fundamenta Real Estate AG zur Folge hatten GRI 2-27. Anliegen und Beschwerden der Mieterschaft werden durch unseren Asset Manager und unsere Liegenschaftsverwaltungen entgegengenommen und in der Regel direkt in Eigenverantwortung bearbeitet GRI 2-26.

# Anspruchsgruppen

GRI 2-29

Wir verstehen uns als Teil einer Gesellschaft, die durch verschiedene Interessen geprägt ist. Für uns ist der kontinuierliche Austausch mit unseren internen und den externen Anspruchsgruppen zentral, um ihre Bedürfnisse, Erwartungen und Wünsche zu verstehen und daraus die richtigen, vorausschauenden Entscheidungen abzuleiten. Damit schaffen wir nachhaltige Werte für die Gesellschaft und sichern den langfristigen Erfolg für uns und unsere Anspruchsgruppen.

**FINANCIAL COMMUNITY**

Wir pflegen eine enge Beziehung zu unseren privaten und den institutionellen Investoren, den Analysten, den Beratern, den Finanzinstituten und den Ratingagenturen. Dabei versorgen wir unser Netzwerk regelmässig und transparent mit finanziellen und nicht-finanziellen Informationen zu unseren Geschäftsaktivitäten. Für unsere Anleger erwirtschaften wir strategiekonforme Renditen und unsere Verpflichtungen bei den Geldgebern bedienen wir vorbildlich.

**MITARBEITENDE**

Wir zeichnen uns unter anderem dadurch aus, dass das Asset Management und somit eine Vielzahl von Aufgaben rund um die Wertschöpfung des Immobilienportfolios extern delegiert sind. Diesbezüglich haben wir mit der Swiss Prime Site Solutions AG einen umfassenden Managementvertrag vereinbart, wobei wir keine direkte Kontrolle über die Führung oder die Mitarbeitenden der Swiss Prime Site Solutions AG ausüben GRI 2-8. Dies hat zur Folge, dass sich das FTE (full-time equivalent) innerhalb der Fundamenta Real Estate AG auf 50% beschränkt GRI 2-7. Wir legen deshalb grossen Wert darauf, dass unser Asset Manager auf Persönlichkeiten setzt, die neben einer hohen Fachexpertise auch durch ihren Enthusiasmus sowie ihre Sozialkompetenz überzeugen und bereit sind, unser Leistungsversprechen aktiv mitzutragen. Ebenso wichtig ist uns, dass die Gleichstellung sämtlicher Mitarbeitenden unseres Asset Managers unabhängig des Geschlechts, der Nationalität, der religiösen Zugehörigkeit, der sexuellen Orientierung, des Alters oder anderer Eigenschaften gewährleistet ist.

Massgebend für den Umgang mit den Arbeitnehmenden und für die Arbeitsbedingungen bei unserem Asset Manager sind nebst einer fortschrittlichen Unternehmenskultur auch die Bestimmungen des umfassenden Personalreglements GRI 2-24. Das Reglement deckt u.a. folgende Inhalte ab:

- Schutz vor Diskriminierung, Mobbing und sexueller Belästigung
- Regelung der Arbeitszeiten, Absenzen, Ferien und arbeitsfreien Tagen
- Möglichkeit zu Aus- und Weiterbildungen
- Regelung zur Entlohnung, Lohnfortzahlung, Sozialversicherung und beruflichen Vorsorge

## **MIETERSCHAFT**

Wir betreiben ein aktives Asset Management, um den Mietenden attraktiven und komfortablen Wohnraum für ein gutes Wohlbefinden anbieten zu können. Die Kommunikation mit den Mietenden erfolgt auf verschiedenen Kanälen durch das Asset Management oder die beauftragten Liegenschaftsverwaltungen. Dabei streben wir eine hohe Mieterzufriedenheit an.

## **GESCHÄFTSPARTNER**

Wir interagieren entlang der gesamten Wertschöpfungs- und Lieferkette mit zahlreichen Partnern und Lieferanten. Dabei sind wir darauf bedacht, die Qualität unserer Produkte und Dienstleistungen sowie eine stabile Partnerschaft ins Zentrum der Beziehung zu stellen. Im Bereich Entwicklungs- und Baumanagement setzt sich das Lieferantensegment aus Total-/Generalunternehmern, Architekten, Planern, Ingenieuren, Bauunternehmen und Handwerkern zusammen. In der Betriebsphase der Immobilien beziehen wir Immobiliendienstleistungen in den Bereichen Liegenschaftsverwaltung und Facility Management & Services.

## **NACHBARSCHAFT**

Wir pflegen einen aktiven Dialog mit der Nachbarschaft, um das Potenzial für einen gegenseitigen Mehrwert zu nutzen sowie um die Anliegen der Nachbarschaft zu kennen. Ebenso informieren wir die Nachbarschaft bei unseren Liegenschaftskäufen proaktiv über den Eigentümerwechsel. Wir reduzieren unsere nachbarschaftlichen Beziehungen nicht nur auf das unmittelbare Umfeld, sondern wollen unsere Entwicklungsprojekte harmonisch in die gewachsene Umgebung einbinden und dazu beitragen, dass die lokale Bevölkerung durch die Aufwertung von Quartierstrukturen profitieren kann.

## **BEHÖRDEN**

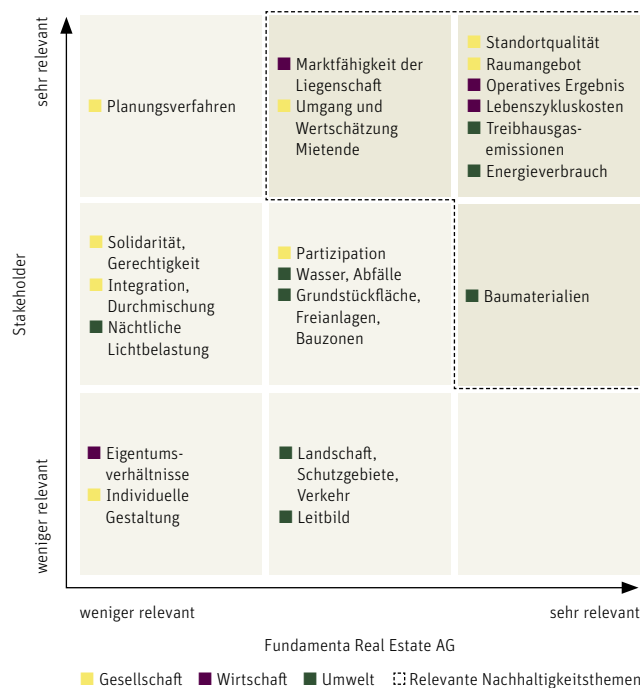
In der Planungsphase suchen wir frühzeitig den Kontakt mit den Behörden. Wir setzen bei unseren Bauvorhaben auf eine kooperative Zusammenarbeit mit den behördlichen Bewilligungsinstanzen. Damit stellen wir sicher, dass die rechtlichen und die gesellschaftlichen Anforderungen von Beginn an erfüllt werden, die Planungs- und Projektierungsphase zeitlich kurz gehalten werden kann und die Kosten für die Bau- und Entwicklungsprojekte optimiert werden können.

Wir sind uns der Wichtigkeit unserer Anspruchsgruppen bewusst. Aus diesem Grund werden wir auch in den kommenden Jahren den Dialog mit unseren Anspruchsgruppen kontinuierlich pflegen und weiterentwickeln.

# Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

GRI 3-2, GRI 3-3

Im Auftrag des Verwaltungsrats erarbeitete ein interdisziplinäres Team des Asset Managers in enger Zusammenarbeit mit externen Experten während mehrerer Workshop-Sessions im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse die für die Fundamenta Real Estate AG relevanten Nachhaltigkeitsthemen für die Zeitperiode von 2021 bis 2025. Bei der Wesentlichkeitsanalyse wurde aus Sicht der internen wie auch der externen Stakeholder eine Vielzahl an Nachhaltigkeitsaspekten aus den Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt beurteilt, bewertet und priorisiert. Als Ergebnis resultierten neun relevante Nachhaltigkeitsthemen, welche in der nachfolgenden Grafik dargestellt sind GRI 3-1.



## GESELLSCHAFT

Im gesellschaftlichen Kontext stehen das Raumangebot mit bedürfnisgerechten Grundrissen und einem hohen Wohnkomfort sowie Standorte mit einer guten Grundversorgung und einer ausgewogenen verkehrstechnischen Erschliessung im Fokus. Als relevante Mess- und Steuerungsgrößen dienen hierzu die liegenschaftsspezifischen Objekt- und Lageratings, welche als Risikofaktoren auch in die Bewertung der Liegenschaften miteinfließen.

Als Kunden unserer Produkte und Dienstleistungen kommt der Mieterschaft eine besondere Bedeutung zu. In enger Zusammenarbeit mit den externen Liegenschaftsverwaltungen pflegt unser Asset Manager einen direkten und engen Kontakt zu ihr. Somit wird gewährleistet, dass die Bedürfnisse der Mietenden erkannt werden und eine hohe Mieterzufriedenheit garantiert ist. Wir bemühen uns um eine vorausschauende Kommunikation und versuchen, die Mieterschaft über den Lebenszyklus der Immobilien hinweg frühzeitig in anstehende Entwicklungen miteinzubeziehen und bei unausweichlichen Entscheiden im Sinne von Best Practice für alle Beteiligten bestmögliche Lösungen zu finden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 führten wir unter den Wohnungsmietenden erstmalig eine umfassende Zufriedenheitsumfrage durch. Die Erkenntnisse aus der Umfrage werden wir nutzen, um die Beziehungen zu unseren Mietern und die Qualität des Wohnerlebnisses auf dem hohen Zufriedenheitsniveau zu halten und, wo nötig, laufend zu verbessern.

**WIRTSCHAFT**

Der wirtschaftliche Aspekt bildet die substanzielle Grundlage, um das Portfolio langfristig mit einer marktgerechten Anlagenrendite zugunsten der Investoren zu betreiben und weiterzuentwickeln. Dabei sind wir bestrebt, die gesamten Lebenszykluskosten zu optimieren und entsprechende Überlegungen bereits in der Entwicklungsphase sowie bei den Investitionsentscheiden miteinfließen zu lassen. Für die Sicherung der Erträge setzen wir auf Objekte mit einer hohen Marktfähigkeit und auf Marktpreise, die der am Standort vorliegenden Kaufkraft angepasst sind.

**UMWELT****KLIMA UND ENERGIE**

Der Immobiliensektor verursacht sowohl in der Erstellungs- wie auch in der Betriebsphase erhebliche CO<sub>2</sub>-Emissionen. Aus Sicht des Risikomanagements und der Auswirkungen auf die Umwelt stehen die Aspekte Klima und Energie deshalb besonders im Fokus. Bei der Identifikation der Klimarisiken orientieren wir uns an den Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures. Einerseits handelt es sich dabei um transitorische Risiken, die aus angepassten regulatorischen Anforderungen, technologischen Fortschritten oder geänderten Kundenpräferenzen erwachsen können. Als prominente Beispiele können hier verschärfte CO<sub>2</sub>-Grenzwerte und energetische Vorgaben ins Feld geführt werden. Andererseits erhöht der Klimawandel die Exposition gegenüber akuten (ereignisbestimmten) und chronischen (langfristigen) physikalischen Risiken. Diese können zusätzliche Investitionen bedingen und sich entsprechend auf die Bewertung der Vermögenswerte auswirken. Aus diesem Grund definierten wir in der Nachhaltigkeitsstrategie konkrete Zielwerte für die CO<sub>2</sub>- und die Energieintensität des Immobilienportfolios, welche wir bis spätestens 2050 anstreben.

Bei unseren entsprechenden Aktivitäten können wir auf ein etabliertes, fundiertes Energie- und Umweltmonitoring zurückgreifen. Basierend auf diesem Monitoring legen wir für jede Liegenschaft eine Objektstrategie fest und definieren Optimierungsmassnahmen, um die langfristigen Zielsetzungen des CO<sub>2</sub>-Absenkpades sowie des Energieeffizienzpfades zu erreichen. Nebst der Verbesserung der Energieeffizienz und dem Umstieg auf erneuerbare Energieträger in der Wärmeversorgung investieren wir auch in den Ausbau der Eigenstromproduktion (Photovoltaikanlagen) und in die Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität. Während bei Neubauten Investitionen in diese Technologien den Standard darstellen, prüfen wir im Bestand entsprechende Massnahmen im Einklang mit dem Lebenszyklus sorgfältig und setzen diese in Abhängigkeit von der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit fortlaufend um.

**BAUMATERIALIEN UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Der Hebel im Bau- und Immobiliensektor ist nicht nur in den Bereichen Energie und CO<sub>2</sub>-Emissionen hoch, sondern auch in der effizienten Nutzung von Baumaterialien und der Vermeidung von Bauabfällen. Um dieser Herausforderung zu begegnen, bedarf es neuer Denkweisen für das intelligente Schliessen von Kreisläufen – beginnend bei der Designphase bis hin zum Reverse Engineering. Die Branche steht hier noch am Anfang. Wir werden uns künftig noch verstärkt diesem Themenbereich widmen und neue Ansätze der Kreislaufwirtschaft in die Projekte einfließen lassen. Bereits jetzt sind wir bei den Auftragserteilungen an unsere Baupartner und Lieferanten darauf bedacht, dass bei Modernisierungen und Neubauprojekten auf eine geringe Umweltbelastung geachtet wird, unsere natürlichen Ressourcen geschont werden und die Nutzung von umweltfreundlichen und schadstoffarmen Baumaterialien gefördert wird.

## Energie- und Umweltkennzahlen

**BERECHNUNGS- UND DATENGRUNDLAGE**

Bei der Berichterstattung der Umweltkennzahlen orientieren wir uns an den «Fachinformationen Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Die Berichtsperiode für die Umweltkennzahlen bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024. Die Energie- und Wasserdaten wurden von den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen auf der Basis von Kreditorenrechnungen der Versorgungsunternehmen, Verbrauchsmengen aus Kundenportalen, Bestell- und Lagermengen sowie Heizkostenabrechnungen erhoben. Die gesammelten Rohdaten wurden durch den Asset Manager auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft und anschliessend auf Liegenschaftsebene konsolidiert.

Die Energiebezugsflächen (EBF) werden gemäss den methodischen Grundlagen des REIDA CO<sub>2</sub>-Reports aus den vermietbaren Flächen (VMF) abgeleitet. Der Abdeckungsgrad der erhobenen Daten – gemessen an der Gesamtfläche aller fertigen Bauten – beläuft sich auf 100%<sup>1</sup>. Die aggregierte EBF der fertigen Bauten beträgt 178 031 m<sup>2</sup>.

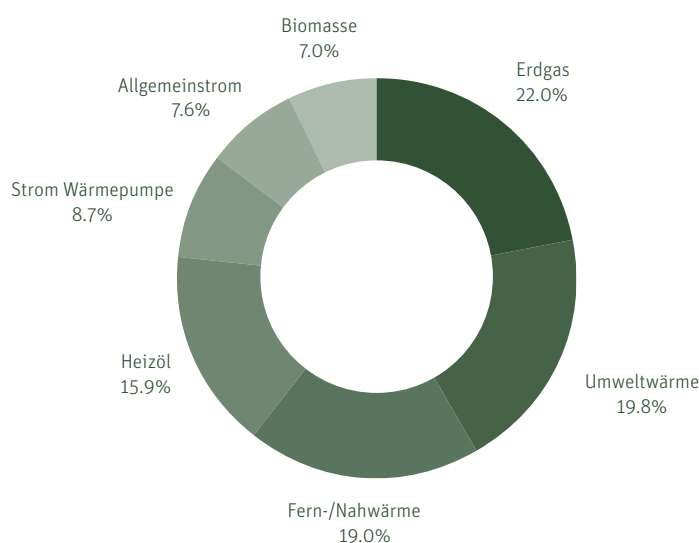
Alle im Jahresbericht publizierten Energie- und CO<sub>2</sub>-Kennzahlen entstammen dem REIDA CO<sub>2</sub>-Report und entsprechen dem Bilanzierungsansatz «Location-Based»<sup>2</sup>. Die Berechnung, Überprüfung und Plausibilisierung des Absenkpades erfolgte durch die pom+Consulting AG.

## KENNZAHLEN

|                                                   | Einheit        | 2024       |
|---------------------------------------------------|----------------|------------|
| Anzahl Liegenschaften                             | Stück          | 63         |
| Energiebezugsfläche                               | m <sup>2</sup> | 178 031    |
| Anteil MINERGIE-zertifizierte Energiebezugsfläche | %              | 22.6       |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen                       | kg             | 1 608 669  |
| Scope 1                                           | kg             | 1 334 161  |
| Scope 2                                           | kg             | 274 508    |
| Gesamtenergieverbrauch                            | kWh            | 16 542 945 |
| Allgemeinstrom                                    | kWh            | 1 250 998  |
| Erdgas                                            | kWh            | 3 658 984  |
| Heizöl                                            | kWh            | 2 637 986  |
| Biomasse                                          | kWh            | 1 153 249  |
| Strom Wärmepumpe                                  | kWh            | 1 432 634  |
| Umweltwärme                                       | kWh            | 3 272 948  |
| Fern-/Nahwärme                                    | kWh            | 3 136 146  |
| PV Eigenverbrauch                                 | kWh            | 62 012     |
| PV Export                                         | kWh            | 65 393     |
| Wasser                                            | m <sup>3</sup> | 167 012    |

Der gesamte Energieverbrauch – inklusive Mieterstrom – der fertigen Bauten der Fundamenta Real Estate AG beträgt in der Berichtsperiode klimabereinigt<sup>3</sup> 16 543 MWh GRI 302-1. Die kumulierten CO<sub>2</sub>-Emissionen belaufen sich auf 1 609 t, davon 1 334 t in Scope 1 (Erdgas, Heizöl, Biomasse) und 275 t in Scope 2 (Strom, Fernwärme) GRI 305-1, GRI 305-2. In Abstimmung mit dem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad beabsichtigen wir, den Anteil der fossilen Energieträger im Verlauf der Jahre mittels Entwicklungsprojekten, Repositionierungen, energetischer Sanierungen, Heizungsersätzen und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

## ENERGIEMIX



1 Berücksichtigt sind sämtliche fertigen Bauten gemäss Objektinventar, welche vor dem Stichtag 01.01.2024 gekauft wurden und im Kalenderjahr 2024 nicht als Bau- oder Entwicklungsprojekt klassifiziert waren.

2 Beim Bilanzierungsansatz «Location-Based» wird der Biogasanteil der jeweiligen Gasprodukte nicht separat ausgewiesen, weshalb der Energieträger Biogas in der Tabelle «Kennzahlen» und in der Grafik «Energimix» nicht aufgeführt wird.

3 Nach akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD).

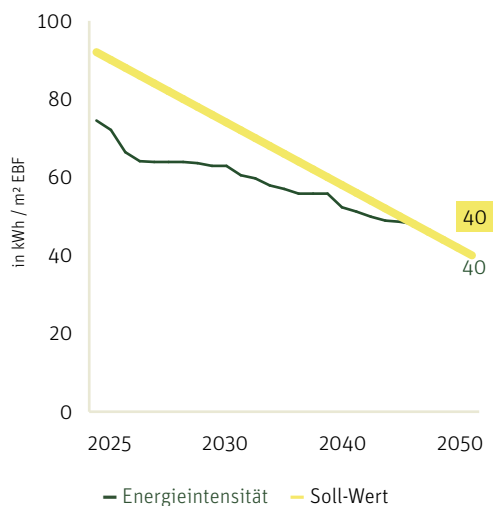


## CO<sub>2</sub>- UND ENERGIEINTENSITÄTEN

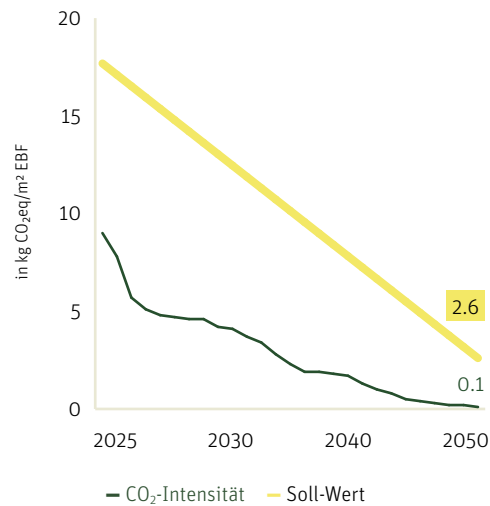
Wir streben bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen in Anlehnung an das Pariser Klimaabkommen das Netto-Null-Ziel an. Die Absenkpfade des Immobilienportfolios sehen für die Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensitäten bis 2050 Zielwerte von 40 kWh/m<sup>2</sup> EBF respektive 2.6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF vor. Die verbleibenden CO<sub>2</sub>-Emissionen, welche durch fossile Anteile in der leitungsgebundenen Energieversorgung (Strom und Fernwärme) bedingt sind oder nicht durch bauliche und technische Massnahmen vermieden werden können, sollen beispielsweise mittels Zertifikaten von Negativemissionstechnologien ausgeglichen werden.

Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio liegen in der Berichtsperiode bei 92.9 kWh/m<sup>2</sup> EBF (Vorjahr: 91.8 kWh/m<sup>2</sup> EBF) und bei 9.0 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF (Vorjahr: 8.7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF) und damit unterhalb der Soll-Werte der Absenkpfade.<sup>1</sup> Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Energieintensität mit 1.2% sowie die CO<sub>2</sub>-Intensität mit 3.4% geringfügig an GRI 302-3, GRI 305-4. Der leichte Anstieg der Intensitäten ist mitunter auf die klimabereinigte Anpassung der Verbrauchsdaten zurückzuführen. Das Kalenderjahr 2024 war in Bezug auf die akkumulierten Temperaturdifferenzen wärmer als die Jahre zuvor, was sich in den klimabereinigten Werten der effektiven Verbräuche niederschlägt. Der REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark liegt für die Peer-Gruppe Wohnen für das Jahr 2024 bei 13.3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF. Dieser Wert wird durch das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG deutlich unterboten. Mit der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und mittels der definierten Objektstrategien werden die Intensitätswerte über die Zeit laufend verbessert und die definierten Soll-Werte auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel auch mittel- und langfristig erfüllt.

### ABSENKPFAD ENERGIEINTENSITÄT



### ABSENKPFAD CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT



<sup>1</sup> Die Energieintensitäten werden im REIDA CO<sub>2</sub>-Report inkl. den Energiemengen der Umweltwärme für den Wärmepumpenbetrieb berechnet. Die Umweltwärme wird in der Grafik «Absenkpfad Energieintensitäten» nicht berücksichtigt, damit der prognostizierte Absenkpfad mit den Soll-Werten aus der Nachhaltigkeitsstrategie vergleichbar ist, welche die Umweltwärme für den Betrieb der Wärmepumpe nicht miteinbezieht. Die CO<sub>2</sub>-/Energieintensitäten aus dem Jahresbericht 2024 (91.9 kWh/m<sup>2</sup> EBF bzw. 8.8 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> EBF) wurden aufgrund rückwirkender Anpassungen von Umrechnungsfaktoren nachträglich geringfügig korrigiert.

## Nachhaltige Bauprojekte

Anhand der drei nachfolgenden Projekte wird aufgezeigt, wie wir Nachhaltigkeitsaspekte in unsere Bauvorhaben einfließen lassen.



### WALLISELLEN, OPFIKONERSTRASSE 35/37/39

Die Arealüberbauung mit drei Baukörpern nutzt das Verdichtungspotenzial optimal und bietet einen ausgewogenen Mix aus 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen. Kompakte, attraktiv gestaltete Grundrisse sorgen für hohe Nutzungsdichte. Die Bau- und Zonen-

ordnung der Stadt Wallisellen erlaubt eine Erhöhung der Baumassenziffer um 10%, was unser Bestreben nach einer effizienten Flächennutzung unterstützt. Unter Einbezug der beratenden Ortsbild- und Architekturkommission entsteht ein hochwertiger Aussenraum mit grosszügigem Spielbereich. Entlang der Opfikonerstrasse wird ein Strassenbaumkonzept mit einheimischen Alleenbäumen umgesetzt. Der tiefgründige Bodenaufbau über den Untergeschossen gewährleistet genügend Wurzelraum für ein vitales Pflanzenwachstum. Versiegelte Flächen werden durch reduzierte Aussenparkplätze und wasserdurchlässige Beläge minimiert. Die Energieversorgung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe, inkl. Regeneration mittels Freecooling. Der Solarstrom der 70 kWp starken Photovoltaikanlage wird über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) genutzt. Alle Tiefgaragenplätze sind für E-Mobilität vorbereitet, plus zusätzlich zwölf E-Bike-Ladestationen. Der Erstbezug ist auf den Frühling 2027 geplant.



### ZÜRICH, HALLWYLSTRASSE 40

Die Altbau Liegenschaft von 1894 wird umfassend saniert: Im Innern erfolgt der Rückbau bis auf die tragenden Aussenwände, um eine statische Ertüchtigung und moderne Grundrisse mit hoher

Nutzungsqualität zu ermöglichen. Der Innenausbau wird komplett erneuert, inklusive verbessertem Schallschutz, energieeffizienter Gebäudetechnik und Bodenheizung. Die Gasheizung wird durch Fernwärme ersetzt, sobald der Hallwylplatz ans städtische Netz angeschlossen ist. Neue Fenster steigern die Energieeffizienz der Gebäudehülle. Die ursprüngliche Fassade im Sockelgeschoss wird freigelegt und architektonisch aufgewertet, was den historischen Charakter des Quartiermittelpunkts unterstreicht. Der traditionsreiche Gastrobetrieb im Erdgeschoss bleibt erhalten und soll frühzeitig wieder öffnen. Im Sinne der inneren Verdichtung wird das Dach um eine zusätzliche Etage in Holzbauweise erweitert, wodurch die Nutzfläche um rund 10% steigt. Die gesamtsanierte Liegenschaft wird voraussichtlich ab dem zweiten Quartal 2026 bezugsbereit sein.



### ZÜRICH, EKKEHARDSTRASSE 18

Die Liegenschaft aus dem frühen 20. Jahrhundert befindet sich im beliebten Wohnquartier Kreis 6 der Stadt Zürich. Bei diesem

Sanierungsprojekt im Bestand bleiben neben der bestehenden Bausubstanz auch die urtümlichen Parkettoberflächen weitestgehend erhalten. Mit dem Ausbau des Dachstocks wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die privaten Aussenräume erfahren auf der südwestlichen Gebäudeseite eine Aufwertung, indem die Balkonflächen vergrössert werden. Aus energetischer Sicht werden das Dachgeschoss und die Kellerdecke gedämmt, die bestehenden Fenster erneuert und energieeffiziente Elektrogeräte sowie LED-Leuchtmittel installiert. Die Gasheizung wird zurückgebaut und durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt. Somit wird gemäss dem Beratungsbericht der Gebäudeenergieausweise der Kantone (GEAK) die Gesamtenergieeffizienzklasse C erreicht. Die totalsanierte Liegenschaft wird voraussichtlich im Verlauf des zweiten Semesters 2026 bezugsbereit sein.

## EIGENSTROMPRODUKTION UND E-MOBILITÄT

Im Jahr 2024 produzierten die liegenschaftseigenen Photovoltaikanlagen des Portfolios gesamthaft 127 000 kWh Solarstrom. Zusammen mit den projektierten Photovoltaikanlagen wird die installierte Leistung im Portfolio bis Mitte 2027 auf 450 kWp ansteigen. Mit der Fertigstellung des Bauprojekts an der Opfikonerstrasse 35/37/39 in Wallisellen wird mit einer Leistung von 70 kWp die grösste PV-Anlage innerhalb des Portfolios der Fundamenta Real Estate AG in Betrieb genommen.

Zur Verbesserung der Energieeffizienz stehen neben baulichen Massnahmen insbesondere energetische Betriebsoptimierungen im Fokus. Prozesse in der Wärmeversorgung werden dabei durch den Einsatz von Mess-, Steuer- und Regeltechnik gezielt effizienter gestaltet. Im Frühjahr 2025 startete unser Asset Manager gemeinsam mit einem externen Partner ein Pilotprojekt mit dem Ziel, die Effizienz der installierten Wärmepumpen zu erhöhen. Hierfür werden Smart-Meter-Daten mittels Algorithmen ausgewertet und analysiert, um Optimierungspotenziale zu identifizieren. Bei Anlagen mit ermitteltem Einsparpotenzial werden die Betriebseinstellungen von einem Energieexperten überprüft und angepasst. Nach Abschluss der Heizperiode 2025/2026 erfolgt eine erneute Auswertung der Smart-Meter-Daten zur Bestimmung des tatsächlich realisierten Einsparpotenzials.

Die Nachfrage nach Ladeinfrastruktur seitens der Mieterschaft entwickelt sich weiterhin moderat. Bei Bau- und Entwicklungsprojekten werden Parkierungsanlagen so vorbereitet, dass bei entsprechendem Bedarf kosteneffizient und mit geringem Aufwand Ladestationen nachgerüstet werden können. Im Bestandsportfolio erfolgt die Ausstattung mit Ladeinfrastruktur punktuell und bedarfsgerecht. Im Berichtsjahr wurde zudem eine umfassende Evaluation von Zugangs- und Abrechnungslösungen für Ladestationen durchgeführt, um künftig eine einheitliche Lösung für das gesamte Portfolio sicherzustellen. Mit dem Roll-out der ausgewählten Lösung wird die Betriebseffizienz der Ladeinfrastruktur erhöht und eine verbrauchsabhängige Abrechnung des Strombezugs für die E-Mobilität gewährleistet.

## AUSBLICK

Der Asset Manager Swiss Prime Site Solutions AG wird die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der Fundamenta Real Estate AG auch im kommenden Jahr konsequent weiterverfolgen. Nach dem erfolgten Review der Strategie und deren Genehmigung durch den Verwaltungsrat liegt der Fokus weiterhin auf der systematischen Integration von Nachhaltigkeitszielen in die Steuerung der Portfolios sowie auf der Messbarkeit der erreichten Fortschritte.

Im Bereich der Bestandsentwicklung werden energetische Optimierungen und gezielte Repositionierungen weiterhin eine zentrale Rolle spielen. Zahlreiche Projekte befinden sich in Planung oder Umsetzung, um die Energieeffizienz der Liegenschaften zu steigern und den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck des Portfolios weiter zu reduzieren. Parallel dazu wird der Asset Manager die Nutzung digitaler Instrumente und datenbasierter Analysen – etwa im Rahmen von Pilotprojekten zur Betriebsoptimierung – weiter ausbauen, um die Wirkung der Massnahmen transparent und vergleichbar zu machen.

Zudem ist vorgesehen, die Teilnahme am GRESB Assessment zu verstetigen und die erhobenen Kennzahlen gezielt zur Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements zu nutzen. Damit wird die Grundlage geschaffen, um die Performance des Portfolios in den kommenden Jahren weiter zu verbessern und die langfristigen Nachhaltigkeitsziele der Fundamenta Real Estate AG wirkungsvoll zu unterstützen.