

Nachhaltigkeits- bericht

| | |
|---|----|
| Vorwort | 32 |
| Verantwortungsvolle Unternehmensführung | 32 |
| Anspruchsgruppen | 34 |
| Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen | 36 |
| Energie- und Umweltkennzahlen | 37 |
| Nachhaltige Bauprojekte | 40 |

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.

In Bezug auf strategische Prioritäten und Trends stehen im Immobilienbereich mitunter der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen im Fokus. Basierend auf einer umfassenden Datengrundlage nahmen wir auch im Jahr 2024 am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Wir freuen uns, dass unser Portfolio den Benchmark, welcher 78 Portfolios mit einem Marktwert von CHF 222 Mrd. vereint, erneut deutlich übertreffen konnte. Ebenso konnte die CO₂-Intensität gegenüber dem Vorjahr merklich gesenkt werden.

Die gegenwärtige Nachhaltigkeitsstrategie deckt den Zeitraum von 2021 bis 2025 ab. Im folgenden Geschäftsjahr wird diese Strategie einem Review unterzogen. Hierfür nutzten wir die Gelegenheit, im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmalig beim GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Assessment unter dem Status «Grace Period» teilzunehmen, um uns mit diesem etablierten Nachhaltigkeits-Benchmark vertraut zu machen. Bei der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie werden wir massgebende Elemente des GRESB Assessment mitberücksichtigen. Dies wird dazu führen, dass wir unseren GRESB Score und das Rating über die folgenden Jahre stetig verbessern können. Zusätzlich werden wir auch von der Organisation und dem Know-how der Swiss Prime Site Solutions AG, in welche unser Asset Manager – die Fundamenta Group (Schweiz) AG – integriert wurde, profitieren können.

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:

- Einhaltung der Gesetze
- Vermeidung von Interessenkonflikten
- Verbot von Korruption und Bestechung
- Umgang mit vertraulichen Informationen
- Gleichstellung sämtlicher Mitarbeitenden
- Verfolgung einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie
- Transparente Berichterstattung
- Einhaltung des Verhaltenskodex und anonyme Beschwerde bei Verstössen

Zusätzlich bilden die folgenden internen Richtlinien weitere massgebende Vorgaben:

- Reglement zur Verhinderung von Interessenkonflikten¹
- Richtlinie zu Insiderinformationen²
- Personalreglement³

Die Organe und die Mitarbeitenden unseres Asset Managers werden regelmässig zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen informiert. Verstösse gegen den Verhaltenskodex können unmittelbar den Vorgesetzten oder in anonymer Form 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 laufend 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 laufend 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.

¹ Richtlinie der Fundamenta Group (Schweiz) AG

² Richtlinie der Fundamenta Real Estate AG

³ Richtlinie der Fundamenta Group (Schweiz) AG

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 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 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 Fundamenta Group (Schweiz) AG einen umfassenden Managementvertrag vereinbart, wobei wir keine direkte Kontrolle über die Führung oder die Mitarbeitenden der Fundamenta Group (Schweiz) 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

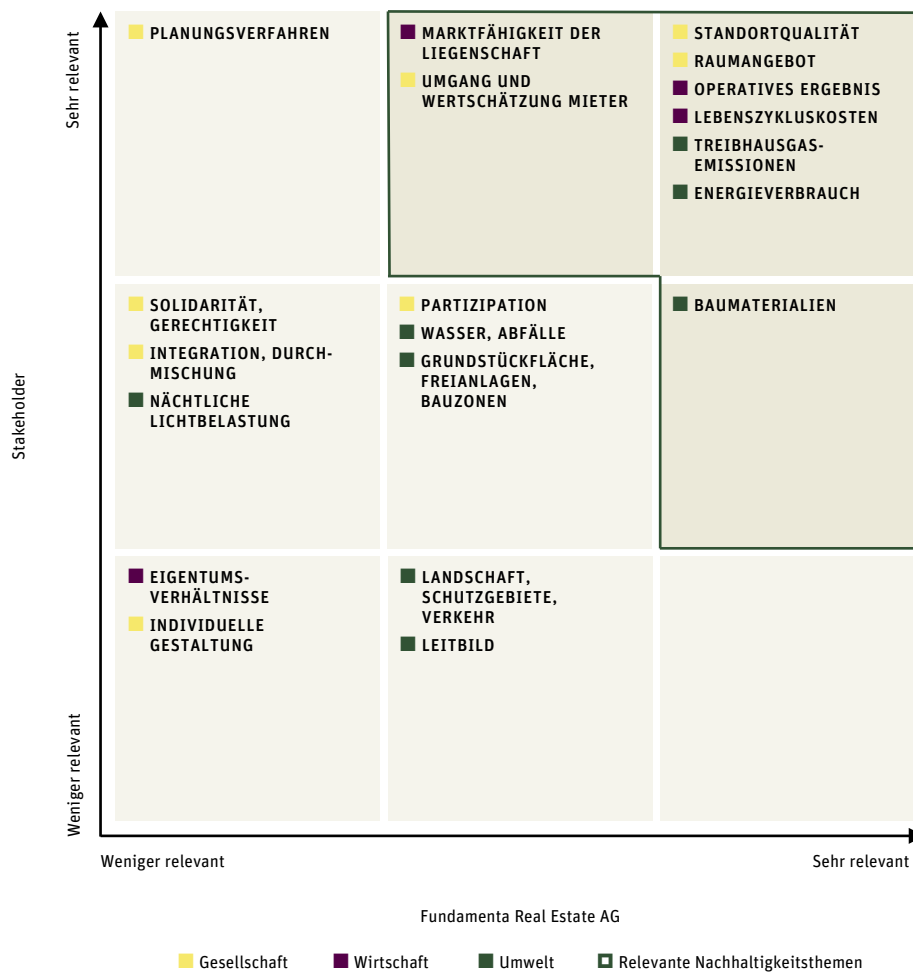
In der Planungsphase suchen wir frühzeitig den Kontakt mit den Behörden. Wir setzen bei unseren Bauvorhaben auf eine kooperative Zusammenarbeit mit den behördlichen Bewilligungsinstanzen. Damit stellen wir sicher, dass die rechtlichen und die gesellschaftlichen Anforderungen von Beginn an erfüllt werden, 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 der Fundamenta Group (Schweiz) AG in enger Zusammenarbeit mit externen Experten während mehrerer Workshop-Sessions im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse die für die Fundamenta Real Estate AG relevanten Nachhaltigkeitsthemen. 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 ihnen. Somit wird gewährleistet, dass die Bedürfnisse der Mieter 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 Entscheidungen im Sinne von Best Practice für alle Beteiligten bestmögliche Lösungen zu finden.

WIRTSCHAFT

Der wirtschaftliche Aspekt bildet die substanzielle Grundlage, um das Portfolio langfristig mit einer marktgerechten Anlagenrendite zu gunsten 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 miteinflussen 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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂- und die Energieintensität des Immobilienportfolios, welche wir bis spätestens 2050 anstreben.

Wir legen für jede Liegenschaft eine Objektstrategie fest und definieren Optimierungsmassnahmen, um die langfristigen Zielsetzungen des CO₂-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 CO₂-Emissionen hoch, sondern auch in der Abfallbewirtschaftung. Um dieser Herausforderung zu begegnen, bedarf es neuer Denkweisen und des intelligenten Schliessens 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

Wir können auf ein fundiertes Energie- und Umweltmonitoring zurückgreifen, welches wir im abgelaufenen Berichtszeitraum nochmals zusätzlich verfeinerten. Bei der Berichterstattung der Umweltkennzahlen orientieren wir uns an den «Fachinformationen Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Schweiz (AMAS).

Die Berichtsperiode für die Umweltkennzahlen bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023. Die Energie- und Wasserdaten wurden von den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen auf der Basis von Rechnungen sowie von Kundenportalen der Versorgungsunternehmen und den darin enthaltenen Zählerwerten 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 CO₂-Reports aus den vermietbaren Flächen (VMF) abgeleitet. Der Abdeckungsgrad der erhobenen Daten – gemessen an der Gesamtfläche aller fertigen Bauten – beläuft sich auf 100%¹. Die aggregierte EBF der fertigen Bauten beträgt 184 933 m².

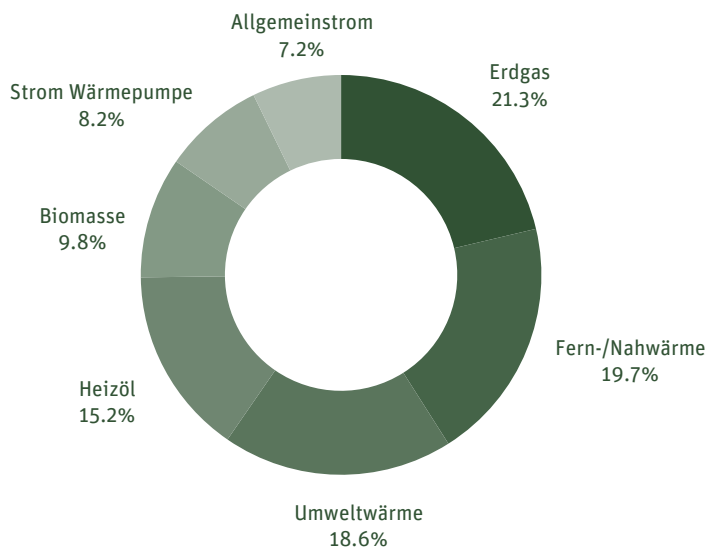
Alle im Jahresbericht publizierten Energie- und CO₂-Kennzahlen entstammen dem REIDA CO₂-Report und entsprechen dem Bilanzierungsansatz «Location-Based»². Die Berechnung, Überprüfung und Plausibilisierung des Absenkpfadefolgte durch die pom+Consulting AG.

KENNZAHLEN

| | Einheit | 2023 |
|---|----------------|------------|
| Anzahl Liegenschaften | Stück | 67 |
| Energiebezugsfläche | m ² | 184 933 |
| Anteil MINERGIE-zertifizierte Energiebezugsfläche | % | 20.6 |
| CO ₂ -Emissionen | kg | 1 623 512 |
| Scope 1 | kg | 1 315 589 |
| Scope 2 | kg | 307 923 |
| Gesamtenergieverbrauch | kWh | 17 003 747 |
| Allgemeinstrom | kWh | 1 223 164 |
| Erdgas | kWh | 3 627 313 |
| Heizöl | kWh | 2 582 119 |
| Biomasse | kWh | 1 661 046 |
| Strom Wärmepumpe | kWh | 1 389 448 |
| Umweltwärme | kWh | 3 172 344 |
| Fern-/Nahwärme | kWh | 3 348 313 |
| PV Eigenverbrauch | kWh | 59 932 |
| PV Export | kWh | 84 449 |
| Wasser | m ³ | 169 619 |

Der gesamte Energieverbrauch – exklusive Mieterstrom – der fertigen Bauten der Fundamenta Real Estate AG beträgt in der Berichtsperiode klimabereinig³ 17 004 MWh GRI 302-1. Die kumulierten CO₂-Emissionen belaufen sich auf 1 624 t, davon 1 316 t im Scope 1 (Erdgas, Heizöl, Biomasse) und 308 t im Scope 2 (Strom, Fernwärme) GRI 305-1, GRI 305-2. In Abstimmung mit dem CO₂-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 01.01.2023 gekauft wurden und im Kalenderjahr 2023 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.

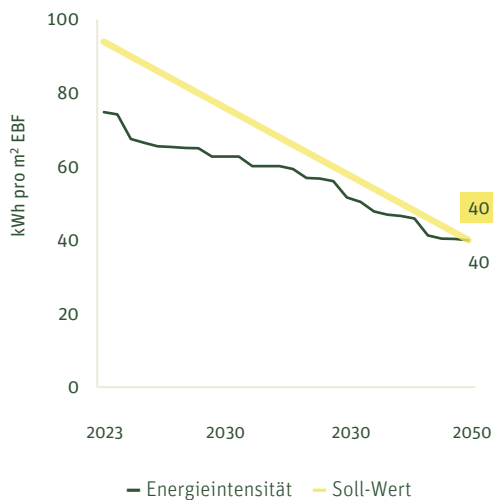
3 Nach Akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD).

CO₂- UND ENERGIEINTENSITÄTEN

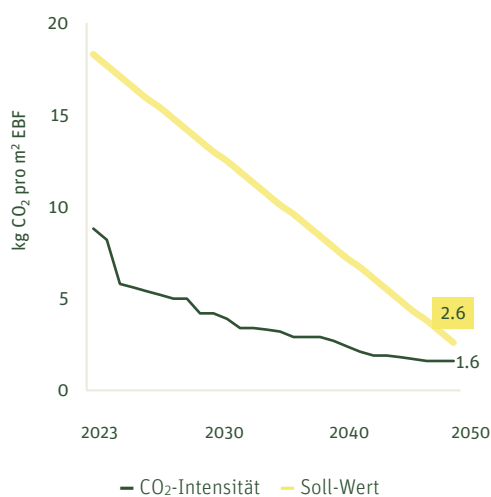
Wir streben bei den CO₂-Emissionen in Abstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen das Netto-Null-Ziel an. Die Absenkpfade des Immobilienportfolios sehen für die Energie- und CO₂-Intensitäten bis 2050 Zielwerte von 40 kWh/m² EBF respektive 2.6 kg CO₂/m² EBF vor. Die verbleibenden CO₂-Emissionen, welche durch 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 91.9 kWh/m² EBF (Vorjahr: 99.6 kWh/m² EBF) und bei 8.8 kg CO₂/m² EBF (Vorjahr: 12.6 kg CO₂/m² EBF) und damit unterhalb der Soll-Werte der Absenkpfade. ¹ Gegenüber dem Vorjahr konnte somit bei der Energieintensität mit minus 7.7% wie auch bei der CO₂-Intensität mit minus 30.1% eine deutliche Verbesserung der Ist-Werte realisiert werden GRI 302-3, GRI 305-4. Die Reduktion der Intensitäten ist in erster Linie auf das aktive Asset Management zurückzuführen. Mit der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG und mittels der definierten Objektstrategien werden die Intensitätswerte über die Zeit laufend weiter verbessert und die definierten Soll-Werte auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel auch mittel- und langfristig erfüllt.

ABSENKPFAD ENERGIEINTENSITÄT



ABSENKPFAD CO₂-INTENSITÄT



¹ Die Energieintensitäten werden im REIDA CO₂-Report inkl. den Energiemengen der Umweltwärme für den Wärmepumpenbetrieb berechnet. Die Umweltwärme wird in der Grafik «Absenkpfad Energieintensitäten» nicht berücksichtigt, damit der projizierte Absenkpfad mit den Soll-Werten aus der Nachhaltigkeitsstrategie vergleichbar ist, welche die Umweltwärme für den Betrieb der Wärmepumpe nicht miteinbezieht.

Nachhaltige Bauprojekte

Anhand zweier Projekte in Dietikon und einem in Basel wird stellvertretend für unser gesamtes Entwicklungsportfolio aufgezeigt, wie wir Nachhaltigkeitsaspekte in unsere Bauvorhaben einfliessen lassen.



DIETIKON, OBERDORFSTRASSE 19/21

Die Liegenschaft an der Oberdorfstrasse 19/21 wurde im Jahr 1955 erbaut. Die Wärmeversorgung und -verteilung wurde wie zu dieser Zeit üblich mit einer Ölheizung und Radiatoren realisiert. Auch die Dämmstärke der Gebäudehülle entsprach dem damaligen wenig

effizienten Baustandard. Mit der Totalsanierung, welche im September 2024 abgeschlossen wurde, konnten die CO₂-Emissionen der Liegenschaft an der Oberdorfstrasse, gemäss der definierten Objektstrategie, erheblich verbessert werden. Die gesamte Gebäudehülle wurde umfassend saniert und mit einer energieeffizienten Dämmung sowie modernen Fenstern ausgestattet, was zu einer markanten Reduktion der Heizleistung sowie des Raumwärmebedarfs führt. Ebenso konnte die Beleuchtung auf die effiziente LED-Technologie umgerüstet werden. Mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz des Regiowerks Limeco erfolgt der Umstieg von einer fossilen auf eine zeitgemässe Wärmeversorgung, welche die Räumlichkeiten über eine Fussbodenheizung mit Wärme bedient. Zusätzlich wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 22 kWp installiert. Der erzeugte Eigenstrom wird die Gebäudetechnik und die Mietwohnungen mit einem günstigen Solarstromtarif versorgen.



BASEL, CLARAGRABEN 82/84

Im beliebten multikulturellen Kleinbasel wird mit einer Totalsanierung am Claragraben ein attraktives Wohnangebot mit 60 neuen

Wohnungen geschaffen. Die verbesserte Aussendämmung und ein vollumfänglicher Fensterersatz tragen zu einer deutlichen Steigerung der Energieeffizienz bei. Nebst der Erneuerung der Beleuchtung wurden in den Mietwohnungen die bestehenden Gasherde zurückgebaut und durch Elektroherden ersetzt. Die Wärme wird über das Fernwärmenetz der Industriellen Werke Basel bezogen und innerhalb des Gebäudes anstelle von Radiatoren neu über ein Fussbodensystem verteilt. Auf dem extensiv begrünten Flachdach wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 49 kWp installiert. Die lokale Nutzung des eigenerzeugten Solarstroms wird über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) ermöglicht. Der Erstbezug der neuen Wohnungen erfolgt im Frühling 2025.



DIETIKON, BOLLENHOFSTRASSE 3/5/7

Im Vorfeld des Ersatzneubaus an der Bollenhofstrasse wurde im Sinne von Best-Practice der frühzeitige Kontakt mit der Nachbarschaft gesucht. Nach der Prüfung von zahlreichen Varianten konnte mit einem partiellen Landabtausch eine Lösung gefunden

werden, welche für alle Beteiligten einen zusätzlichen Wert generiert. Die Nutzfläche des im April 2024 gestarteten Bauprojekts kann aufgrund der verbesserten Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber dem ursprünglichen Zustand um 28% gesteigert werden. Mit dem Wechsel von einer Ölheizung auf einen Fernwärmeanschluss ans Netz von Limeco und der Projektrealisierung nach den neuesten, strengen Energievorgaben können der CO₂-Ausstoss im Betrieb um 99% gesenkt und die Gesamtenergieeffizienz um 85% verbessert werden. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 25 kWp installiert, welche die Gebäudetechnik, die Mieterschaft und die Ladestationen im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) mit eigenproduziertem Solarstrom bedient. Die Grundinstallation für die Ladeinfrastruktur erschliesst sämtliche Parkplätze in der Einstellhalle. Der Erstbezug der Wohnungen erfolgt voraussichtlich im Frühling 2026.

EIGENSTROMPRODUKTION UND E-MOBILITÄT

Im Jahr 2023 produzierten die liegenschaftseigenen Photovoltaikanlagen des Portfolios gesamthaft 145 000 kWh Solarstrom. Zusammen mit den projektierten Photovoltaikanlagen wird die installierte Leistung im Portfolio bis Ende 2026 auf 450 kWp ansteigen, was dem 3-fachen Leistungsumfang gegenüber dem Jahr 2023 und einem geschätzten Anstieg des Solarertrags auf 450 000 kWh entspricht.

Die Rentabilität der Eigenstromerzeugung steigt vor dem Hintergrund, dass die Preise für die Solarmodule in der Tendenz sinken und die Strompreise – trotz geringfügigen Preiskorrekturen nach unten – auf hohem Niveau stagnieren. Offen bleibt, wie sich die politischen Rahmenbedingungen im Energiesektor weiter entwickeln werden. Um die Investitionen gegen dieses potenzielle Risiko bestmöglich abzusichern, wird danach gestrebt, die Eigenverbrauchsquote bei den Liegenschaften zu optimieren.

Generell fällt die Nachfrage nach Ladeinfrastruktur seitens Mieterschaft weiterhin moderat aus. Während bei Bau- und Entwicklungsprojekten die Parkplätze so vorbereitet werden, dass bei entsprechendem Bedarf kostengünstig und effizient Ladestationen nachgerüstet werden können, werden Liegenschaften im Bestand aufgrund einer konkreten Nachfrage punktuell mit Ladeinfrastruktur ausgestattet.

AUSBLICK

Der für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG mandatierte Asset Manager Fundamenta Group (Schweiz) AG sorgt mit einem proaktiven und umfassenden Management im Rahmen von Entwicklungsprojekten und mit einer hohen Sanierungsrate dafür, dass die Werthaltigkeit der Liegenschaften gesichert und die Nachhaltigkeitsstrategie fortlaufend umgesetzt wird. Es befinden sich wiederum mehrere Bau- und Entwicklungsprojekte in der Pipeline, die in den nächsten Jahren realisiert werden sollen, was sich weiter positiv auf die Energieeffizienz und die CO₂-Emissionen des Portfolios auswirken wird.