

# Nachhaltigkeitsbericht

## EINLEITUNG

Wir, die Fundamenta Group Investment Foundation, erachten Nachhaltigkeit als eine übergeordnete Maxime, die als integriertes Selbstverständnis in unserer Geschäftsstrategie und in unserem Handeln zum Ausdruck gebracht wird. Dieses Verständnis fliesst in sämtliche Geschäftsprozesse ein, welche direkt die Fundamenta Group Investment Foundation oder unseren Asset Manager, die Fundamenta Group (Schweiz) AG, bei der Ausführung der im Rahmen des Management- und Beratungsmandates delegierten Aufgaben, betreffen. Wir orientieren uns bei der operativen Umsetzung an den geltenden Nachhaltigkeitsstandards und am strukturellen ESG-Ansatz mit den Faktoren Environmental (Umwelt), Social (Gesellschaft) und Governance (verantwortungsvolle Geschäftsführung).

Unser Asset Manager verpflichtet sich als Unterzeichner der UN PRI (Principles for Responsible Investment), nach deren sechs Prinzipien verantwortungsvoll zu handeln und weiterhin Transparenz zu schaffen. Im Jahr 2023 berichtete die Fundamenta Group (Schweiz) AG das erste Mal nach dem UN PRI Reporting Framework. Es freut uns sehr, dass unser Asset Manager im fachspezifischen Modul «Direct Real Estate» vier von fünf Sternen erhielt.

Im Jahr 2024 nahmen wir mit dem Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate erneut am CO<sub>2</sub>-Benchmark von REIDA (Real Estate Investment Data Association) teil. Der REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark wird im Dezember 2024 publiziert und den teilnehmenden Institutionen zugestellt. Der REIDA CO<sub>2</sub>-Report für die Anlagegruppe liegt bereits vor. Dabei konnte die CO<sub>2</sub>-Intensität im Kalenderjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr merklich gesenkt werden.

Die gegenwärtige Nachhaltigkeitsstrategie deckt den Zeitraum von 2021 bis 2025 ab. Im folgenden Geschäftsjahr wird die Nachhaltigkeitsstrategie 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 massgebende Elemente des GRESB Assessments mitberücksichtigt. Dies wird dazu führen, dass wir unseren GRESB Score und das Rating über die folgenden Jahre stetig verbessern werden. In diesem Zusammenhang werden wir auch von der Organisation und dem Know-how der Swiss Prime Site Solutions AG, in welche die Fundamenta Group (Schweiz) AG integriert wurde, profitieren können.

## VERANTWORTUNGSVOLLE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Eine verantwortungsvolle Geschäftsführung bildet den Kern unserer Verhaltenskultur innerhalb der Anlagestiftung. Unser Handeln ist geprägt von gegenseitigem Vertrauen und Integrität gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen. Wir stellen höchste Ansprüche an Compliance und Ethik und gewährleisten dadurch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen. Für uns ist es zudem von grosser Wichtigkeit, dass wir mit Partnern und Lieferanten zusammenarbeiten, welche dieselben ethischen Prinzipien und Werthaltungen wie wir selbst verfolgen.

Der Verhaltenskodex unseres beauftragten Asset Managers bildet dabei die institutionelle Grundlage und deckt folgende Inhalte ab:

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

Im Weiteren stellt das interne «Reglement zur Verhinderung von Interessenkonflikten» der Fundamenta Group (Schweiz) AG eine zusätzliche massgebende Vorgabe dar. Die Organe und Mitarbeitenden unseres Asset Managers werden zudem regelmässig zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen geschult.

## ANSPRUCHSGRUPPEN

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.

Die Landschaft der Anspruchsgruppen ist vielfältig und verändert sich in Abhängigkeit von internen und externen Strukturen sowie im Kontext des Wertschöpfungsprozesses über die Zeit hinweg dynamisch. Als Stiftung, welche für Vorsorgeeinrichtungen und Einrichtungen zum Zweck der beruflichen Vorsorge offensteht, stellen insbesondere die Anleger eine zentrale Anspruchsgruppe dar, die nicht zuletzt mit dem vorliegenden Jahresbericht transparent über den Geschäftserfolg und die Geschäftsentwicklung der Fundamenta Group Investment Foundation informiert werden.

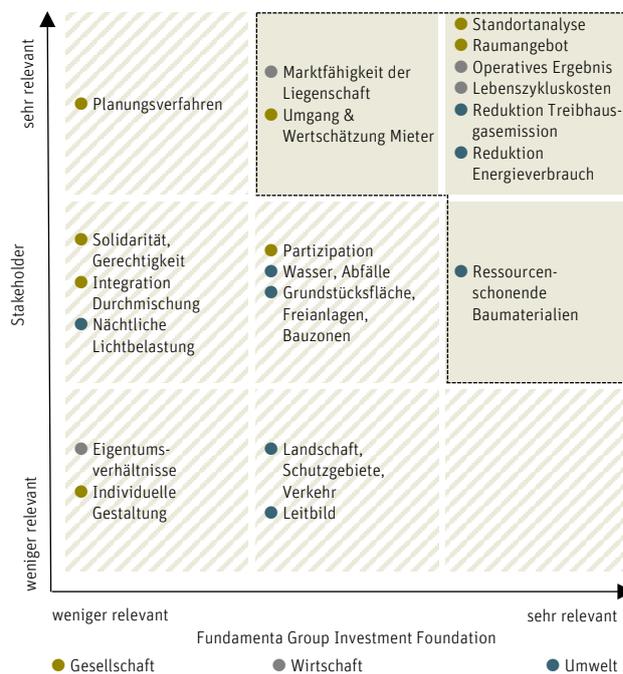
Wir, die Fundamenta Group Investment Foundation, zeichnen uns unter anderem dadurch aus, dass die Geschäftsführung sowie das Asset Management und somit eine Vielzahl von Aufgaben rund um die Wertschöpfung des Immobilienportfolios extern delegiert sind. Dies hat zur Folge, dass die Fundamenta Group Investment Foundation über keine eigenen Mitarbeitenden verfügt. Wir legen deshalb grossen Wert darauf, dass unser Asset Manager auf Persönlichkeiten setzt, die neben einer hohen Fachkompetenz auch durch ihre Persönlichkeit 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 neben einer fortschrittlichen Unternehmenskultur auch die Bestimmungen des umfassenden Personalreglements. Das Reglement deckt unter anderem folgende Inhalte ab:

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

**PORTFOLIOSTRATEGIE**

Basierend auf einer Wesentlichkeitsanalyse definierten wir eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate. Diese deckt die relevanten Themen in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt bezugnehmend auf die Sicht der externen und internen Stakeholder ab.



Im Rahmen eines ganzheitlichen und aktiven Asset- und Investment-Managements fließt die Nachhaltigkeitsstrategie in unsere Analyse- und Entscheidungsprozesse ein. Mit diesem integrativen Ansatz stellen wir sicher, dass die Nachhaltigkeitsleistung kontinuierlich optimiert wird. Die Verantwortlichkeiten für die Umsetzung dieser Strategie sind an unseren Asset Manager delegiert.

**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 zur Mieterschaft. Somit wird gewährleistet, dass die Bedürfnisse der Mieter erkannt werden und eine hohe Mieterzufriedenheit garantiert ist. Wir bemühen uns um eine vorausschauende Mieterkommunikation 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 Anlagerendite zugunsten der Anleger zu betreiben und weiterzuentwickeln. Dabei sind wir bestrebt, die gesamten Lebenszykluskosten zu optimieren und entsprechende Überlegungen bereits in der Entwicklungsphase sowie bei den Investitionsentscheidungen miteinfließen zu lassen. Für die Sicherung der Erträge setzen wir auf Objekte mit einer hohen Marktfähigkeit und auf Marktpreise, die an die am Standort vorliegende Kaufkraft angepasst sind.

## UMWELT

### KLIMA UND ENERGIE

Aus Sicht des Risikomanagements stehen in unserer Nachhaltigkeitsstrategie die Aspekte Klima und Energie besonders im Fokus. Dabei handelt es sich in erster Linie um transitorische Risiken, die aus einer Anpassung der regulatorischen Anforderungen erwachsen können. Als prominente Beispiele können hier verschärfte CO<sub>2</sub>-Grenzwerte und energetische Anforderungen ins Feld geführt werden. 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 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 die einzelnen Objektstrategien fest und definieren Optimierungsmassnahmen, um die langfristigen Zielsetzungen des CO<sub>2</sub>-Absenkpfadens 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.

## UMWELTKENNZAHLEN

### BERECHNUNGS- UND DATENGRUNDLAGE

Wir orientieren uns bei der Berichterstattung der Umweltkennzahlen an der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» vom 19. September 2022 sowie an der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (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 Liegenschaftenebene 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 80 011 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.

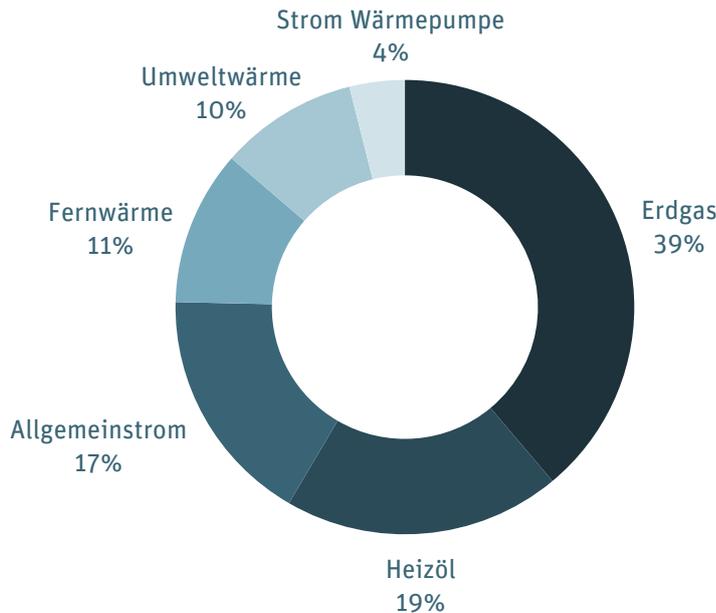
### ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIETRÄGERMIX UND CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN

KENNZAHLEN	Einheit	2023
Anzahl Liegenschaften	Stück	28
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	80 011
Anteil MINERGIE-zertifizierte Energiebezugsfläche	%	7.0
CO <sub>2</sub> -Emissionen	kg	862 629
Scope 1	kg	773 797
Scope 2	kg	88 832
Gesamtenergieverbrauch	kWh	6 442 005
Allgemeinstrom	kWh	1 090 157
Heizöl	kWh	1 259 977
Erdgas	kWh	2 504 304
Fernwärme	kWh	708 907
Umweltwärme	kWh	627 614
Strom Wärmepumpe	kWh	251 046
PV Eigenverbrauch	kWh	86 306
PV Netzeinspeisung	kWh	37 153
Wasser	m <sup>3</sup>	45 287

Der gesamte Energieverbrauch – exklusiv Mieterstrom – der fertigen Bauten der Anlagegruppe Swiss Real Estate beträgt in der Berichtsperiode klimabereinigt<sup>3</sup> 6 442 MWh. Die kumulierten CO<sub>2</sub>-Emissionen belaufen sich auf 863 t, davon 774 t im Scope 1 (Erdgas, Heizöl) und 89 t im Scope 2 (Strom, Fernwärme). In Abstimmung mit dem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad beabsichtigen wir, den Anteil der fossilen Energieträger im Verlauf der Jahre mittels Entwicklungsprojekten, Repositionierungen, energetischen Sanierungen, Heizungsersätzen und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

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» nicht aufgeführt wird.  
3 Nach Akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD).

## ENERGIEMIX

CO<sub>2</sub>- UND ENERGIEINTENSITÄT

Wir streben bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen in Abstimmung mit dem 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 3 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.

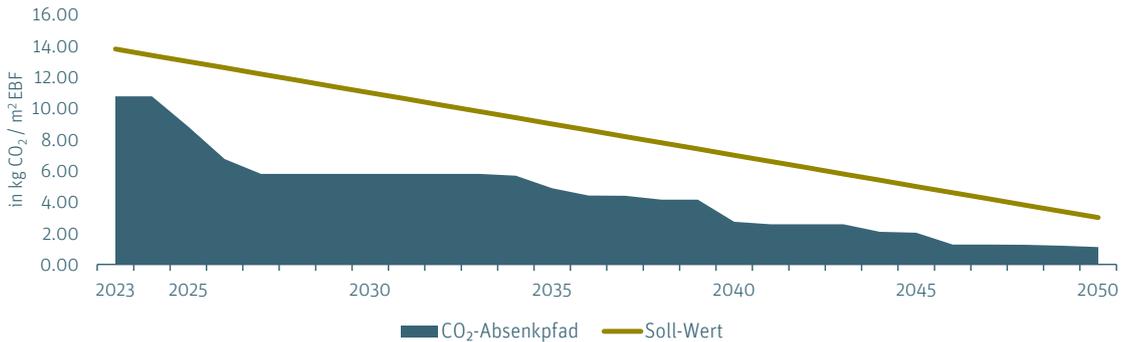
Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio liegen in der Berichtsperiode bei 80.5 kWh/m<sup>2</sup> EBF und bei 10.8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF.<sup>1</sup> Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr (76.1 kWh/m<sup>2</sup> EBF bzw. 12.0 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF) einerseits einem leichten Anstieg bei der Energieintensität, andererseits einer Reduktion bei der CO<sub>2</sub>-Intensität. Der moderate Anstieg der Energieintensitäten (+5.8%) kann mitunter darauf zurückgeführt werden, dass die im Jahr 2022 akquirierten Liegenschaften bezüglich Energieeffizienz gegenüber den bereits im Portfolio enthaltenen Liegenschaften leicht energieintensiver sind und nun im Berichtsjahr 2023 erstmals wirksam werden. Hingegen verfügt bereits ein beträchtlicher Anteil der neu akquirierten Liegenschaften bzw. fertiggestellten Bau- und Entwicklungsprojekte über eine Fernwärmeversorgung oder über eine Wärmepumpe, was sich wiederum reduzierend auf die durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionensintensitäten (-10%) auswirkt. In der Akquisitionsphase werden zudem die Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Objektstrategie sowie in den Investitionskosten mitberücksichtigt.

Die Ist-Werte der Energieintensitäten<sup>2</sup> liegen zu Beginn leicht über den Soll-Werten des Absenkpades, während die Soll-Werte bei den CO<sub>2</sub>-Intensitäten in jedem Zeitpunkt unterschritten werden. Mit der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate und mittels der definierten Objektstrategien werden die Intensitätswerte über die Zeit laufend weiterverbessert und die definierten Soll-Werte auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel mittel- und langfristig erfüllt.

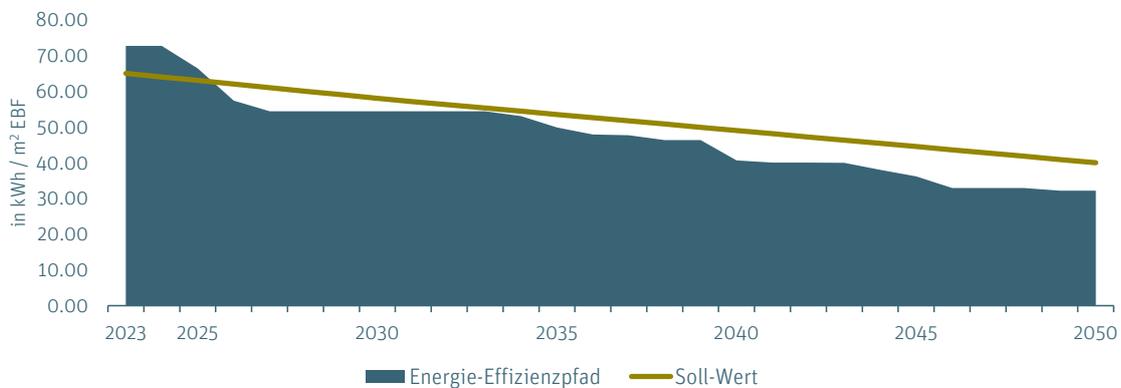
<sup>1</sup> Die Energieintensitäten werden im REIDA CO<sub>2</sub>-Report inkl. den Energiemengen der Umweltwärme für den Wärmepumpenbetrieb berechnet.

<sup>2</sup> Die Umweltwärme wird in der Grafik «Absenkpfad Energieintensitäten» nicht berücksichtigt, damit der projizierte Absenkpfad mit den Sollwerten aus der Nachhaltigkeitsstrategie vergleichbar ist, welche die Umweltwärme für den Betrieb der Wärmepumpe nicht miteinbezieht.

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



### ABSENKPFAD ENERGIEINTENSITÄT



### RESSOURCENMANAGEMENT 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 Abfallbewirtschaftung. 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 zu achten und die Nutzung von umweltfreundlichen und schadstoffarmen Baumaterialien zu fördern ist sowie unsere natürlichen Ressourcen zu schonen sind.

**NACHHALTIGKEIT BEI BAUPROJEKTEN UND IM BESTAND – AUSGEWÄHLTE BEISPIELE****REINACH (AG), BREITESTRASSE 36/38**

Auf dem Areal an der Breitestrasse wurde eine Wohnüberbauung mit 30 Wohnungen realisiert. Aufgrund der hochstehenden Bebauungs- und Aussenraumqualität sowie der Bauweise nach dem MINERGIE-P-Standard bewilligten die Baubehörden, basierend auf den kantonalen und den kommunalen Bauvorschriften, für das vorliegende Entwicklungsprojekt einen Nutzungsbonus. Dies bewirkte, dass die Ausnützung gegenüber der bisherigen Nutzung deutlich gesteigert werden konnte. Der öffentliche Fussweg, welcher durch die Überbauung führt, unterstützt die räumliche Vernetzung und schafft Räume für soziale Interaktion. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 60 kWp installiert, welche die Gebäudetechnik, die Mieterschaft und die Ladestationen im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch mit eigenproduziertem Solarstrom bedient. Die Grundinstallation für die Ladeinfrastruktur erschliesst sämtliche Parkplätze in der Einstellhalle. Der Erstbezug der Wohnungen erfolgte ab Mai 2024.

**HUNZENSCHWIL (AG), HAUPTSTRASSE 19**

Im dritten Quartal 2024 konnte im aargauischen Hunzenschwil ein Entwicklungsprojekt mit vorliegender Baubewilligung erworben werden. Die Liegenschaft befindet sich zentral gelegen in Gehdistanz zum Bahnhof und zu Einkaufseinrichtungen. Die kommunale Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hunzenschwil definiert die Regelbauweise in Zentrumsanlagen anhand von Bauabständen und -höhen. Diese Vorgaben bieten die Möglichkeit, die Flächen effizient zu nutzen. Gegenüber dem vormalig bestehenden Baukörper wird die Ausnützungsziffer mit dem Ersatzneubau von rund 0.6 auf einen Wert von 1.4 gesteigert. Die Liegenschaft wird nach MINERGIE-Standard zertifiziert und mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Die Photovoltaikanlage mit einer geplanten Leistung von 35.2 kWp produziert nachhaltigen Strom, welcher lokal über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) genutzt wird. Die Grundinstallation für E-Mobilität (Power to Parking) deckt 100% der Einstellplätze in der Tiefgarage ab und kann bei Bedarf fortlaufend mit Ladestationen nachgerüstet werden.

**EIGENSTROMPRODUKTION UND E-MOBILITÄT**

Im Jahr 2023 produzierten die liegenschaftseigenen Photovoltaikanlagen des Portfolios gesamthaft 123 600 kWh. Gegenüber dem Vorjahr konnte die Solarstromproduktion um rund 120 000 kWh gesteigert werden. Mit der Liegenschaft an der Breitestrasse 36/38 in Reinach und den im folgenden Geschäftsjahr startenden Bauprojekten wird die installierte Leistung im Portfolio weiter ausgebaut.

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 konkreter Nachfrage punktuell mit Ladeinfrastruktur ausgestattet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden bei der Bestandsliegenschaft Bächlistrasse/Zugerstrasse in Richterswil drei Parkplätze mit einer Ladestation ausgerüstet.

## AUSBLICK

Der für das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate mandatierte Asset Manager Fundamenta Group (Schweiz) AG sorgt mit einem proaktiven und umfassenden Baumanagement 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 zahlreiche Projekte in der Pipeline, bei welchen umfassende Sanierungen – sogenannte Repositionierungen – geplant sind und in den nächsten Jahren realisiert werden sollen, was sich weiter positiv auf die Energieeffizienz und die CO<sub>2</sub>-Emissionen auswirken wird.

Im Geschäftsjahr 2024/25 gehen bei nachfolgenden Liegenschaften die Entwicklungsprojekte in die Realisierungsphase über:

- Industriestrasse 31 in Zug (ZG): Vorbereitung Heizungsersatz von Öl auf Fernwärme, Dämmung Gebäudehülle, PV-Anlage mit Eigenverbrauch, Vorbereitung E-Mobilität
- Rotachstrasse in Zürich (ZH): Heizungsersatz von Öl auf Erdsonden-Wärmepumpe, Dämmung Gebäudehülle, PV-Anlage mit Eigenverbrauch, Aufstockung in Holzbauweise
- Zugerstrasse 5 in Steinhausen (ZG): Heizungsersatz von Gas auf Erdsonden-Wärmepumpe, Dämmung Gebäudehülle, PV-Anlage mit Eigenverbrauch
- Wildbachstrasse 20 in Zürich (ZH): Heizungsersatz von Gas auf Erdsonden-Wärmepumpe, Dämmung Gebäudehülle, Verdichtung Dachgeschoss mit zwei zusätzlichen Wohnungen

Ergänzend zu den Bauprojekten werden bei mehreren Liegenschaften die Leuchtmittel auf die LED-Technologie umgerüstet. Diese Massnahme reduziert den Allgemeinstromverbrauch und steigert die Energieeffizienz in diesen Liegenschaften.