

# Rapport sur la durabilité

## INTRODUCTION

Pour Fundamenta Group Investment Foundation, le développement durable est une ligne directrice centrale, fermement ancrée dans notre stratégie commerciale et nos actions quotidiennes. Cette identité caractérise tous les processus qui concernent la Fondation elle-même ou notre asset manager, Swiss Prime Site Solutions AG, dans l'exécution des tâches qui lui sont confiées dans le cadre du mandat de gestion et de conseil. Dans la mise en œuvre opérationnelle, nous nous basons sur des normes de durabilité reconnues ainsi que sur l'approche ESG structurée avec les dimensions Environmental (environnement), Social (société) et Governance (gestion d'entreprise responsable).

La stratégie de durabilité actuelle pour le portefeuille immobilier du groupe de placements Swiss Real Estate couvre la période de 2021 à 2025. Au cours de l'exercice écoulé, la stratégie de développement durable a fait l'objet d'une révision et a été remaniée. La validation finale de la stratégie de durabilité pour la période 2026 à 2030 a lieu au début de l'exercice 2025/2026. Les conditions-cadres politiques, réglementaires et sectorielles ainsi que des aspects issus d'initiatives et de tendances en matière de durabilité ont été pris en compte lors de la révision. Cette étape nous permettra d'améliorer encore la performance en matière de durabilité au niveau du portefeuille. Dans ce contexte, nous sommes très heureux d'avoir pu augmenter considérablement le score du portefeuille (Standing Investment) de 60 à 77 points – pour un maximum de 100 points – lors de notre deuxième participation au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) par rapport à 2024. Il en résulte une note GRESB de deux étoiles. D'une part, cette amélioration est due à la mise en œuvre systématique de notre stratégie de durabilité au niveau du portefeuille. D'autre part, au niveau du management, nous avons pu profiter des structures organisationnelles et du savoir-faire de notre gestionnaire d'actifs.

## GOUVERNANCE RESPONSABLE

La gouvernance responsable est au cœur de la culture et du comportement de la Fondation de placement. Notre action est marquée du sceau de la confiance mutuelle et de l'intégrité à l'égard de l'ensemble de nos parties prenantes. Particulièrement exigeants en matière de conformité et d'éthique, nous garantissons le respect des dispositions et directives légales. Il est également très important pour nous de collaborer avec des partenaires et des fournisseurs qui partagent les mêmes principes éthiques et les mêmes valeurs que les nôtres.

Le code de conduite de notre asset manager mandaté constitue à cet égard la base institutionnelle et couvre les aspects suivants :

- Conformité au droit et à la loi : respect des lois dans les domaines de la concurrence, du blanchiment d'argent, des pots-de-vin et de la corruption, de l'établissement de rapports
- Attention et respect: anti-discrimination, égalité des chances, protection au travail et de la santé, durabilité, risque, minéraux issus de conflits, fournisseurs
- Propriété et protection des données confidentielles et personnelles : propriété de l'entreprise, utilisation privée de la propriété de l'entreprise, protection des données personnelles, protection des données confidentielles, droits d'auteur et droits de brevet
- Règles pour la gestion des conflits d'intérêts : échange restrictif d'informations (murs de Chine), activités extraprofessionnelles, délits d'initiés

Les organes et les collaborateurs de notre asset manager sont en outre régulièrement formés au contenu du code de conduite ainsi qu'aux dispositions et aux directives légales y afférentes. Il est également possible de signaler des incidents de manière anonyme via la plateforme d'un prestataire externe.

## PARTIES PRENANTES

Nous nous considérons comme faisant partie d'une société traversée par différents intérêts. Pour nous, l'échange continu avec nos parties prenantes internes et externes est essentiel pour comprendre leurs besoins, leurs attentes et leurs souhaits, et en déduire les décisions qui s'imposent pour l'avenir. Nous promouvons ainsi des valeurs durables pour la société et assurons notre succès à long terme ainsi que celui de nos parties prenantes.

Nos parties prenantes montrent des visages variés, qui évoluent de manière dynamique au fil du temps, en fonction des structures internes et externes et dans le contexte du processus de création de valeur. En tant que fondation ouverte aux institutions de prévoyance et aux institutions à but de prévoyance professionnelle, les investisseurs constituent pour nous une partie prenante centrale. Le présent rapport annuel les informe de manière transparente sur nos résultats et sur l'évolution des affaires de Fundamenta Group Investment Foundation.

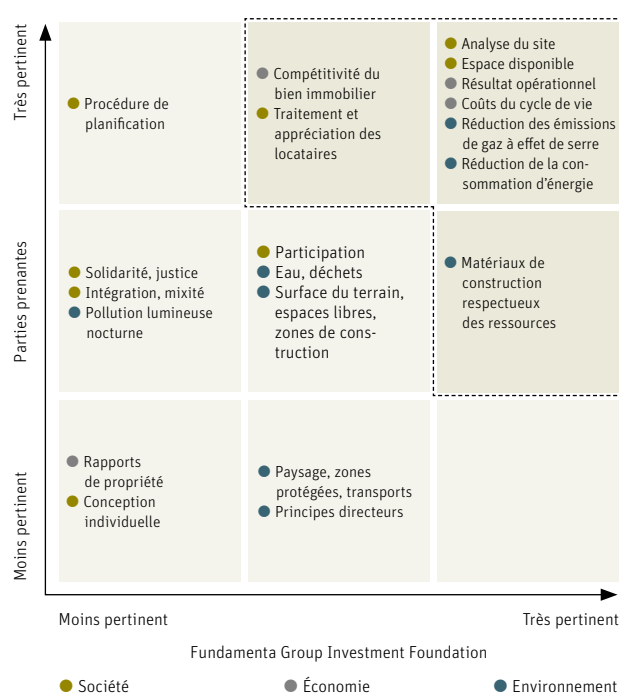
Chez Fundamenta Group Investment Foundation, nous nous distinguons notamment par le fait que la direction et la gestion d'actifs, soit une multitude de tâches liées à la création de valeur du portefeuille immobilier, sont déléguées à l'extérieur. Par conséquent, Fundamenta Group Investment Foundation ne dispose pas de ses propres collaborateurs. Nous attachons donc une grande importance à ce que notre asset manager mise sur des talents qui, en plus d'une grande compétence professionnelle, convainquent par leur personnalité et sont prêts à soutenir activement notre promesse de performance. Mais il est tout aussi important pour nous de garantir l'égalité de tous les collaborateurs de notre asset manager, indépendamment du sexe, de la nationalité, de l'appartenance religieuse, de l'orientation sexuelle, de l'âge ou d'autres caractéristiques.

Outre une culture d'entreprise progressiste, les dispositions du Règlement du personnel complet sont déterminantes pour les relations avec les employés et les conditions de travail chez notre asset manager. Le Règlement couvre entre autres les aspects suivants :

- Protection contre la discrimination, le harcèlement moral et le harcèlement sexuel
- Réglementation des horaires de travail, des absences, des vacances et des jours non travaillés
- Possibilité de formation et de perfectionnement
- Réglementation sur la rémunération, le maintien du salaire, l'assurance sociale et la prévoyance professionnelle

## STRATÉGIE DE PORTEFEUILLE

Sur la base d'une analyse de caractères significatifs, nous avons défini une stratégie de durabilité globale pour le portefeuille du groupe de placements Swiss Real Estate. Celle-ci couvre les thèmes pertinents dans les trois dimensions de la durabilité, à savoir la société, l'économie et l'environnement, en se référant au point de vue des partenaires externes et internes.



La stratégie de durabilité est intégrée dans nos processus d'analyse et de décision, dans le cadre de notre gestion active globale des actifs et des investissements. Grâce à cette approche intégrée, nous garantissons une optimisation continue de notre performance en matière de durabilité. Les responsabilités pour la mise en œuvre de cette stratégie sont déléguées à notre asset manager.

## SOCIÉTÉ

Sur le plan de la société, l'accent est mis sur une offre d'espaces prévoyant des plans adaptés aux besoins et un confort d'habitation élevé, ainsi que des sites disposant d'un bon approvisionnement de base et d'une offre de transports équilibrée. Les notations en termes d'objet et d'emplacement attribuées aux immeubles, qui sont également prises en compte dans leur évaluation en tant que facteurs de risque, servent d'indicateurs de mesure et de contrôle pertinents.

En tant que clients de nos produits et services, nos locataires occupent une place particulière. En étroite collaboration avec les gérants d'immeubles externes, notre asset manager entretient avec eux un contact direct et étroit, de manière à identifier leurs besoins et pour garantir un taux de satisfaction élevé. Nous communiquons proactivement avec les locataires et nous nous efforçons de les impliquer de façon précoce dans les développements à venir tout au long du cycle de vie des biens immobiliers, et de trouver les meilleures solutions possibles pour toutes les parties concernées lorsque nous sommes contraints de prendre certaines décisions, et ce, conformément aux meilleures pratiques. Au cours de l'exercice 2024/2025, nous avons mené pour la première fois une enquête de satisfaction complète auprès des locataires. Nous utiliserons les résultats de l'enquête pour maintenir les relations avec nos locataires et la qualité de l'expérience de logement à un niveau élevé de satisfaction et, le cas échéant, pour les améliorer en permanence.

## ÉCONOMIE

L'aspect économique est fondamental pour pouvoir exploiter et développer le portefeuille sur le long terme avec un rendement des placements qui soit conforme au marché et profite aux investisseurs. Pour ce faire, nous nous efforçons d'optimiser l'ensemble des coûts du cycle de vie et d'intégrer les logiques y afférentes dès la phase de développement ainsi que dans les décisions d'investissement. Afin de sécuriser les revenus, nous misons sur des biens présentant une qualité marchande élevée et sur des prix de marché adaptés au pouvoir d'achat local.

## ENVIRONNEMENT

### CLIMAT ET ÉNERGIE

Du point de vue de la gestion des risques, notre stratégie de durabilité met particulièrement l'accent sur les aspects climatiques et énergétiques. Il s'agit en premier lieu des risques transitoires susceptibles de découler de modifications au niveau des exigences réglementaires, par exemple, des valeurs limites plus strictes concernant les émissions de CO<sub>2</sub> ou les exigences énergétiques. Celles-ci peuvent nécessiter des investissements supplémentaires et avoir une incidence sur l'évaluation des actifs. C'est pourquoi nous avons défini, dans notre stratégie de durabilité, des valeurs cibles précises pour l'intensité CO<sub>2</sub> et l'intensité énergétique de notre portefeuille immobilier que nous visons d'ici 2050 au plus tard.

Pour nos activités correspondantes, nous avons recours à un monitoring énergétique et environnemental approfondi bien établi. Sur la base de ce monitoring, nous définissons les différentes stratégies immobilières et des mesures d'optimisation pour atteindre les objectifs à long terme de la feuille de route de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et de la feuille de route d'efficacité énergétique.

Outre l'amélioration de l'efficacité énergétique et le passage aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement en chaleur, nous investissons également dans le développement de notre propre production d'électricité (installations photovoltaïques) et dans l'infrastructure de recharge pour l'e-mobilité. Alors que les investissements dans ces technologies constituent désormais la norme pour les nouvelles constructions, nous examinons soigneusement les mesures correspondantes dans le parc existant, en fonction du cycle de vie, et les déployons chaque fois que c'est possible en fonction de la faisabilité technique et économique.

### GESTION DES RESSOURCES ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Dans le secteur de la construction et de l'immobilier, le levier est important non seulement dans les domaines de l'énergie et des émissions de CO<sub>2</sub>, mais aussi dans l'utilisation efficace des matériaux de construction et la prévention des déchets de construction. Pour relever ce défi, il faut renouveler nos approches pour boucler intelligemment les cycles, depuis la phase de conception jusqu'à la phase de rétro-ingénierie. Le secteur n'en est qu'à ses débuts dans ce domaine. À l'avenir, nous nous consacrerons encore davantage à ce domaine thématique et intégrerons de nouvelles approches de l'économie circulaire dans les projets.

Nous veillons déjà, lors de l'attribution des commandes à nos partenaires de construction et à nos fournisseurs, à limiter au maximum l'impact sur l'environnement des modernisations et des nouveaux projets de construction, à encourager l'utilisation de matériaux de construction écologiques et peu polluants et à préserver nos ressources naturelles.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

BASE DE CALCUL ET DES DONNÉES

Pour établir le rapport sur les chiffres clés environnementaux, nous nous basons sur la recommandation de la CAFP «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers» du 19 septembre 2022 ainsi que sur les «Informations techniques sur les chiffres clés des fonds immobiliers» de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

La période de référence pour les indicateurs environnementaux couvre l'année allant du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2024. Les données relatives à l'énergie et à l'eau ont été collectées par les gérances immobilières compétentes sur la base des factures des fournisseurs d'énergie, des quantités consommées sur les portails clients, des stocks et des décomptes des frais de chauffage. Les données brutes collectées ont été vérifiées par l'asset manager quant à leur exhaustivité et leur plausibilité, puis consolidées au niveau des biens immobiliers.

Les surfaces de référence énergétique (SRE) émanent des surfaces locatives (SL) conformément aux bases méthodologiques du rapport CO<sub>2</sub> de la REIDA. Le taux de couverture des données collectées, mesuré par rapport à la surface totale de l'ensemble des constructions terminées, s'élève à 100%<sup>1</sup>. La SRE agrégée des constructions terminées s'élève à 124 446 m<sup>2</sup>.

Tous les indicateurs relatifs à l'énergie et aux émissions de CO<sub>2</sub> publiés dans le rapport annuel proviennent du rapport CO<sub>2</sub> de la REIDA et correspondent à l'approche de bilan «location-based»<sup>2</sup>. Le calcul, la vérification et l'examen de plausibilité de la trajectoire de réduction ont été effectués par pom+Consulting SA.

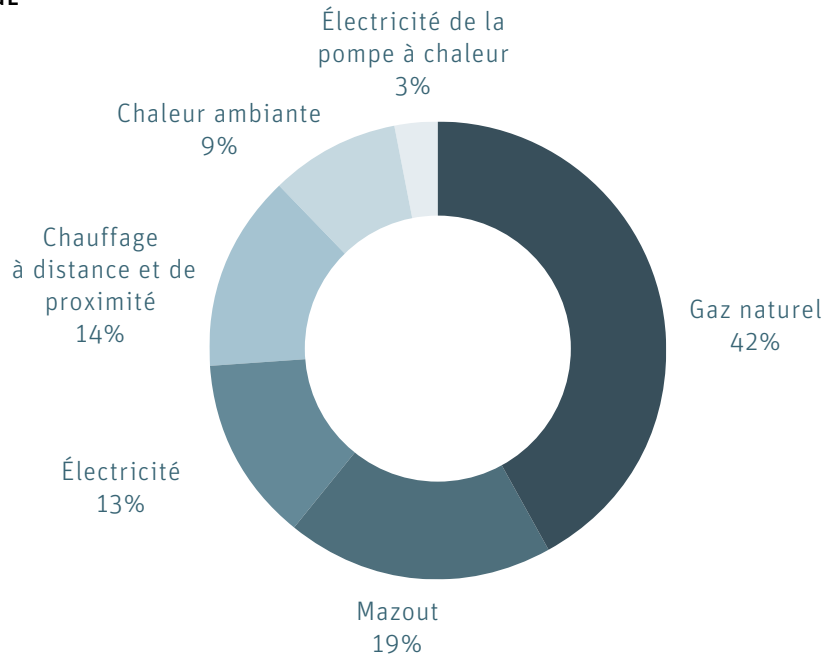
CONSUMMATION D'ÉNERGIE, MIX ÉNERGÉTIQUE ET ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

| INDICATEURS                                                           | Unité          | 2024       |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Nombre d'immeubles                                                    | Pièce          | 37         |
| Surface de référence énergétique                                      | m <sup>2</sup> | 124 446    |
| Part de la surface de référence énergétique certifiée Minergie        | %              | 7.6        |
| Emissions de CO <sub>2</sub>                                          | kg             | 1 536 393  |
| Scope 1                                                               | kg             | 1 387 357  |
| Scope 2                                                               | kg             | 149 036    |
| Consommation totale d'énergie                                         | kWh            | 11 088 220 |
| Consommation électrique des parties communes                          | kWh            | 1 425 667  |
| Gaz naturel                                                           | kWh            | 2 090 683  |
| Mazout                                                                | kWh            | 4 722 562  |
| Chauffage à distance                                                  | kWh            | 1 499 889  |
| Chaleur de l'environnement                                            | kWh            | 963 871    |
| Electricité des pompes à chaleur                                      | kWh            | 385 548    |
| Consommation propre de l'énergie solaire des panneaux photovoltaïques | kWh            | 148 682    |
| Injection de l'énergie solaire au réseau des panneaux photovoltaïques | kWh            | 235 498    |
| Eau                                                                   | m <sup>3</sup> | 86 166     |

La consommation totale d'énergie – hors électricité locative – des constructions terminées du groupe de placements Swiss Real Estate exprimée en données corrigées des variations climatiques au cours de la période considérée s'élève à<sup>3</sup> 11 088 MWh. Les émissions cumulées de CO<sub>2</sub>eq s'élèvent à 1 536 t, dont 1 387 t d'émissions Scope 1 (gaz naturel, mazout) et 149 t d'émissions Scope 2 (électricité, chauffage urbain). Conformément à la feuille de route de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, nous prévoyons de réduire continuellement la part des énergies fossiles au fil des ans grâce à des projets de développement, des repositionnements, des rénovations énergétiques, des remplacements de chauffage et des optimisations d'exploitation.

1 Sont prises en compte toutes les constructions terminées selon l'inventaire des biens qui ont été achetées avant la date de référence du 01.01.2024 et qui n'étaient pas classées comme projet de construction ou de développement durant l'année civile 2024.  
2 Dans le cadre de l'approche de bilan «location-based», la part de biogaz de chaque produit gazier n'est pas indiquée séparément, raison pour laquelle l'agent énergétique biogaz ne figure pas dans le tableau «Indicateurs».  
3 Après écarts de température cumulés (ETC)

## MIX ÉNERGÉTIQUE



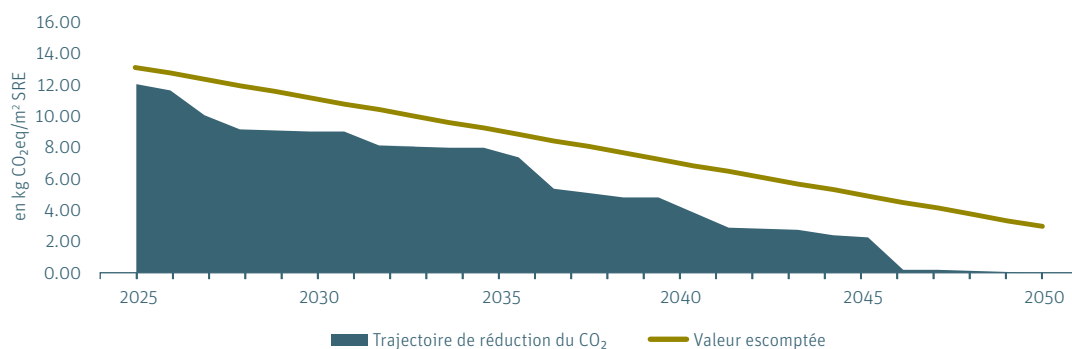
## INTENSITÉ DE CO<sub>2</sub> ET INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE

Nous visons l'objectif de zéro émission nette de CO<sub>2</sub>, conformément à l'accord de Paris sur le climat. Les feuilles de route de réduction du portefeuille immobilier prévoient, pour l'intensité énergétique et l'intensité de CO<sub>2</sub>, des valeurs cibles de respectivement 40 kWh/m<sup>2</sup> SRE et 3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRE d'ici 2050. Les émissions de CO<sub>2</sub> restantes qui sont dues à des parts d'énergies fossiles dans l'approvisionnement par conduites (électricité et chauffage urbain) ou qui ne peuvent pas être évitées par des mesures structurelles et techniques doivent être compensées, par exemple au moyen de certificats de technologies à émissions négatives.

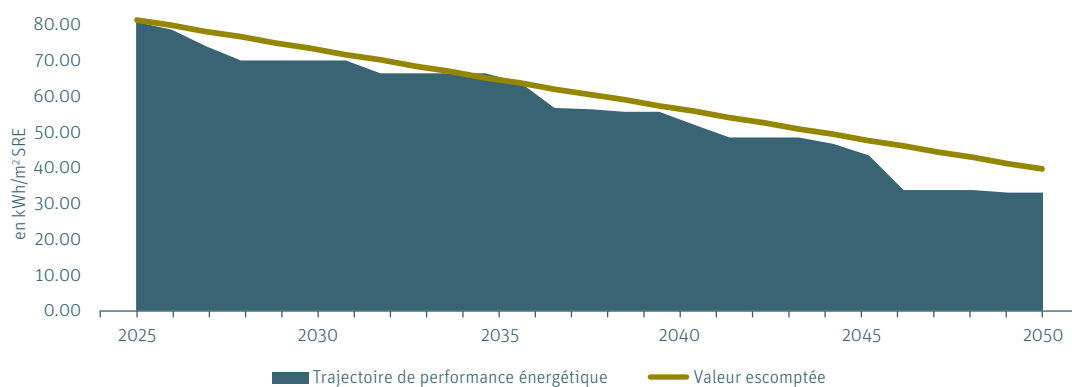
Au cours de la période considérée, les valeurs effectives du portefeuille immobilier ont été de 89.1 kWh/m<sup>2</sup> SRE et de 12.3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRE<sup>1</sup>. Par rapport à l'année précédente (80.8 kWh/m<sup>2</sup> SRE ou 10.7 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> SRE), cela correspond à une augmentation de l'intensité énergétique et de l'intensité de CO<sub>2</sub>. L'augmentation de l'intensité énergétique peut s'expliquer en partie par le fait que les biens immobiliers acquis en 2023 sont légèrement plus gourmands en énergie que ceux déjà présents dans le portefeuille en termes d'efficacité énergétique et qu'ils entrent pour la première fois en exploitation au cours de l'exercice 2024. Du fait des immeubles acquis, le mix énergétique a connu une augmentation de la part de gaz naturel. En raison du facteur de conversion de CO<sub>2</sub>eq plus élevé pour le gaz naturel que pour l'électricité et combiné à l'intensité énergétique plus élevée du portefeuille global, cela a entraîné une augmentation temporaire de l'intensité de CO<sub>2</sub>.

Les valeurs réelles des intensités énergétiques<sup>3</sup> de même que les intensités de CO<sub>2</sub> sont à tout moment inférieures aux valeurs escomptées des trajectoires de réduction. La mise en œuvre systématique de la stratégie de durabilité pour le portefeuille du groupe de placements Swiss Real Estate et les stratégies de biens immobiliers définies permettent d'améliorer en permanence les valeurs d'intensité au fil du temps et de correspondre en tout temps aux valeurs cibles établies sur la voie de l'objectif de zéro émission nette.

1 Les intensités énergétiques sont calculées dans le rapport CO<sub>2</sub> de la REIDA, y compris les quantités d'énergie de la chaleur ambiante pour le fonctionnement de la pompe à chaleur.  
2 L'intensité de CO<sub>2</sub> et l'intensité énergétique du rapport annuel 2023/24 (80.5 kWh/m<sup>2</sup> SRE ou 10.8 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> SRE) ont été légèrement corrigées a posteriori en raison d'ajustements rétroactifs de facteurs de conversion.  
3 La chaleur ambiante n'est pas prise en compte dans le graphique «Trajectoire de réduction des intensités énergétiques» afin que la trajectoire de réduction prévue soit comparable aux valeurs escomptées de la stratégie de durabilité, qui ne tient pas compte de la chaleur ambiante pour le fonctionnement de la pompe à chaleur.

TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ DE CO<sub>2</sub>

## TRAJECTOIRE DE RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE



**DURABILITÉ DANS LES PROJETS DE CONSTRUCTION ET DANS LES BIENS EXISTANTS – EXEMPLES CHOISIS****ZOUG, INDUSTRIESTRASSE 31**

L'immeuble d'habitation vieux de 60 ans a fait l'objet d'une rénovation complète classique conformément à son cycle de vie. La structure porteuse existante a été renforcée pour accroître la sécurité sismique. Dans un souci d'amélioration énergétique, l'enveloppe du bâtiment a été dotée d'une nouvelle isolation et les fenêtres existantes ont été remplacées. De même, l'éclairage a pu être remplacé par une technologie LED efficiente. L'approvisionnement en chaleur a été conçu de manière à pouvoir passer au chauffage urbain dès que le bien immobilier sera raccordé au réseau. Un contrat de raccordement correspondant avec le fournisseur d'énergie local a déjà pu être signé. Le raccordement des places de stationnement extérieures à l'infrastructure de recharge pour l'électromobilité est assuré par des tuyaux vides et des réserves dans la distribution principale. De plus, une installation photovoltaïque d'une puissance de 18 kWc a été posée sur le toit. L'électricité autoproduite alimente les installations techniques du bâtiment et les appartements locatifs en énergie solaire peu onéreuse. Les premiers emménagements dans les appartements ont eu lieu en août 2025.

**ZURICH, ROTACHSTRASSE 4**

L'ancien bâtiment, construit en 1938, a été entièrement rénové et achevé fin septembre 2025. Dans un souci de densification intérieure, les combles ont pu être surélevés d'un étage supplémentaire en bois. Dans le cadre du programme de construction, l'enveloppe extérieure a été isolée, les fenêtres ont été remplacées et des ampoules LED ont été installées, ce qui aura un effet positif sur l'efficacité énergétique pendant l'exploitation. L'approvisionnement en chaleur est désormais assuré par une pompe à chaleur à sondes géothermiques au lieu du mazout. L'installation photovoltaïque intégrée au toit bénéficie à la technique du bâtiment et aux locataires dans un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP) en apportant de l'énergie solaire autoproduite.

**STEINHAUSEN (ZG), ZUGERSTRASSE 5**

Le projet de construction de repositionnement de la Zugerstrasse 5 à Steinhausen a débuté à l'été 2025. Dans le cadre de la rénovation totale, l'immeuble va bénéficier d'une modernisation des plans et d'une amélioration de l'isolation phonique. Le renouvellement de l'isolation extérieure et des fenêtres répond aux exigences supérieures du certificat énergétique. Le passage du chauffage au gaz à une pompe à chaleur à sondes géothermiques pour l'approvisionnement en chaleur permettra à l'avenir d'améliorer considérablement les émissions de CO<sub>2</sub> et l'efficacité énergétique globale de l'exploitation. De plus, une installation photovoltaïque d'une puissance de 30 kWc a été posée sur le toit. La consommation sur place de l'électricité solaire autoproduite est rendue possible pour les consommateurs et consommatrices au sein de l'immeuble grâce à un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP). L'installation de base pour l'électromobilité (power to building) dessert les six box de garage à l'extérieur et peut être complétée en continu par des stations de recharge en fonction des besoins. Le projet de construction devrait être achevé au premier trimestre 2026.

**ZURICH, WILDBACHSTRASSE 20**

La rénovation complète de la Wildbachstrasse, dans le quartier zurichois très prisé de Seefeld, sera réalisée avec une profondeur d'intervention prudente. Dans le cadre de la structure porteuse existante, une densification est en cours vers l'intérieur, ce qui donnera lieu à deux unités d'habitation supplémentaires. Les espaces extérieurs privés sont revalorisés par le biais de l'aménagement de surfaces de balcon aussi grandes que possible. D'un point de vue énergétique, les combles et le plafond de la cave seront isolés, les fenêtres existantes seront remplacées et des ampoules LED seront installées. Le chauffage au gaz sera démantelé et remplacé par une pompe à chaleur avec trois sondes géothermiques. L'immeuble entièrement rénové sera vraisemblablement prêt à être occupé à partir du deuxième trimestre 2026.

**HUNZENSWIL (AG), HAUPTSTRASSE 19**

Le projet de construction de remplacement à Hunzenschwil, dans le canton d'Argovie, est situé au centre-ville, à quelques pas de la gare et des commerces. Le règlement local sur les constructions et les zones de la commune de Hunzenschwil définit les règles de construction sur les sites centraux en termes de distances et de hauteurs de construction. Ces prescriptions offrent la possibilité d'utiliser les surfaces de manière efficace. Par rapport à l'ancien corps de bâtiment existant, l'indice d'utilisation passe de près de 0.6 à 1.4 avec la nouvelle construction. Le bien immobilier est certifié selon la norme MINERGIE et chauffé par une pompe à chaleur air-eau. L'installation photovoltaïque, d'une puissance prévue de 35 kWc, produit de l'électricité durable qui est utilisée localement via un regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP). L'installation de base pour l'e-mobilité («power to parking») couvre 100% des places de stationnement dans le parking souterrain et peut être complétée en continu par des stations de recharge si nécessaire. Les premières occupations du bien immobilier sont prévues pour la mi-2026.

## AUTOPRODUCTION D'ÉLECTRICITÉ, OPTIMISATION DE L'EXPLOITATION ET ÉLECTROMOBILITÉ

En 2024, les installations photovoltaïques des biens immobiliers du portefeuille ont produit au total 384 000 kWh. Par rapport à l'année précédente, la production d'électricité solaire a été augmentée d'environ 260 000 kWh. Les biens immobiliers de l'Industriestrasse à Zoug et de la Rotachstrasse à Zurich ainsi que les projets de construction en cours permettent d'étendre encore la puissance installée du portefeuille.

Pour améliorer l'efficacité énergétique, l'accent est mis non seulement sur les mesures de construction, mais aussi sur les optimisations énergétiques de l'exploitation. Les processus d'approvisionnement en chaleur sont rendus plus efficaces de manière ciblée grâce à l'utilisation de techniques de mesure, de commande et de régulation. Au printemps 2025, notre asset manager a lancé un projet pilote en collaboration avec un partenaire externe dans le but d'améliorer l'efficacité des pompes à chaleur installées. Pour ce faire, les données des smart meters sont évaluées et analysées au moyen d'algorithmes afin d'identifier les potentiels d'optimisation. Pour les installations présentant un potentiel d'économie déterminé, les réglages de fonctionnement sont vérifiés et adaptés par un expert en énergie. Après la fin de la période de chauffage 2025/2026, les données des smart meters seront à nouveau évaluées afin de déterminer le potentiel d'économie effectivement réalisé.

La demande d'infrastructures de recharge de la part des locataires continue d'évoluer modérément. Dans les projets de construction et de développement, les installations de stationnement sont préparées de manière à ce que des stations de recharge puissent être posées ultérieurement de manière rentable et peu coûteuse en cas de besoin. Dans le portefeuille existant, l'équipement en infrastructure de recharge est ponctuel et adapté aux besoins. Au cours de l'exercice sous revue, une évaluation complète des solutions d'accès et de facturation pour les stations de recharge a également été réalisée afin de garantir à l'avenir une solution uniforme pour l'ensemble du portefeuille. Le déploiement de la solution choisie permettra d'augmenter l'efficacité opérationnelle de l'infrastructure de recharge et de garantir un décompte individuel du prélèvement d'électricité pour la mobilité électrique.

## PERSPECTIVES

Le gestionnaire d'actifs, Swiss Prime Site Solutions AG, poursuivra résolument la mise en œuvre de la stratégie de durabilité de Fundamenta Group Investment Foundation au cours de l'année à venir. Après la révision de la stratégie et son approbation imminente par le Conseil de fondation au début de l'exercice 2025/2026, l'accent reste mis sur l'intégration systématique des objectifs de durabilité dans la gestion des portefeuilles et sur la mesurabilité des progrès réalisés.

Dans le domaine du développement du portefeuille, les optimisations énergétiques et les repositionnements ciblés continueront de jouer un rôle central. De nombreux projets sont en cours de planification ou de mise en œuvre afin d'augmenter l'efficacité énergétique des biens immobiliers et de réduire encore l'empreinte carbone du portefeuille. Parallèlement, l'asset manager continuera à développer l'utilisation d'instruments numériques et d'analyses basées sur des données – par exemple dans le cadre de projets pilotes d'optimisation de l'exploitation – afin de rendre l'impact des mesures transparent et comparable.

En outre, il est prévu de réitérer la participation à l'évaluation GRESB et d'utiliser les indicateurs collectés de manière ciblée pour développer la gestion de la durabilité. Les bases sont ainsi jetées pour continuer à améliorer la performance du portefeuille dans les années à venir et à soutenir efficacement les objectifs de durabilité à long terme de la Fondation de placement.