

Fondazione d'investimento
Swiss Life

Immobili Svizzera

Immobili Svizzera Terza età e Sanità

Immobili commerciali Svizzera

Relazione sul prodotto ESG
Panoramica del portafoglio
Elenco delle proprietà
al 30 settembre 2020

Sommario

Immobili Svizzera

- 4 Relazione sul prodotto ESG
- 8 Panoramica del portafoglio
- 9 Elenco delle proprietà

Immobili Svizzera Terza età e Sanità

- 17 Relazione sul prodotto ESG
- 21 Panoramica del portafoglio
- 22 Elenco delle proprietà

Immobili commerciali Svizzera

- 23 Relazione sul prodotto ESG
- 27 Panoramica del portafoglio
- 28 Elenco delle proprietà

Immobili Svizzera - Relazione sul prodotto ESG

Approccio direzionale ESG

Filosofia d'investimento sostenibile

La filosofia d'investimento per il gruppo d'investimento "Immobili Svizzera" si basa sull'approccio intersettoriale per l'investimento responsabile di Swiss Life Asset Managers e sul Responsible Property Investment Framework (RPIF) valido a livello di gruppo per gli investimenti immobiliari che definisce i principi ecologici, sociali e di governance nell'ambito dell'intero processo d'investimento Real Estate – dal processo d'acquisto alla strutturazione di progetti di sviluppo e di costruzione fino alla gestione del portafoglio.

Investimento responsabile presso Swiss Life Asset Managers

Per informazioni dettagliate sull'attività d'investimento responsabile presso Swiss Life Asset Managers nel settore immobiliare e in altri strumenti d'investimento visitate il nostro sito web sulla responsabilità nell'attività d'investimento, dove è reperibile *L'approccio di Swiss Life Asset Managers per un investimento responsabile* e l'esauritivo *Responsible Investment Report di Swiss Life Asset Managers*.



Maggiori informazioni sugli obiettivi di sostenibilità del gruppo Swiss Life sono disponibili sul nostro sito web del gruppo e nella *Relazione sulla sostenibilità del gruppo Swiss Life*.



*Nella presente relazione vengono riassunte le iniziative ESG centralizzate che entrano in gioco per il gruppo d'investimento "Immobili Svizzera" e vengono presentati i principali risultati della performance ESG per il prodotto. L'appartenenza alle dimensioni **Environment (E)**, **Social (S)** e **Governance (G)** viene indicata nel testo per l'analisi mirata mediante simboli corrispondenti.*

ESG: aspetti di focali e iniziative

Integrazione degli aspetti ESG in tutte le fasi del processo d'investimento (E, S, G)

Conformemente al Responsible Property Investment Framework valido a livello di gruppo, dal 2018 diversi aspetti ESG sono stati integrati nei processi centrali della nostra attività d'investimento. L'integrazione si è conclusa a metà 2019. Da allora, per ogni acquisto immobiliare, viene effettuata una valutazione dell'immobile in base a criteri ESG e un'identificazione di potenziali ESG ed eventuali rischi. Per i progetti di costruzione si applica un'apposita direttiva sull'edilizia sostenibile che contiene, tra l'altro, requisiti energetici minimi e direttive per l'utilizzo mirato di etichette per edifici come BREEAM, LEED, DGNB, SNBS e Minergie. Anche nei processi di gestione di Livit sono stati ancorati gli standard ESG.

Ottimizzazione energetica del portafoglio (E)

Dopo un'analisi energetica sistematica e interproduttiva del portafoglio nel 2018, è stato elaborato un ampio programma di ottimizzazione operativa e di analisi inerenti alle riparazioni energetiche, la cui realizzazione è iniziata a metà 2019. Nel gruppo d'investimento "Immobili Svizzera" da allora fino alla fine dell'anno in rassegna al 30 settembre 2020 sono state avviate otto ottimizzazioni operative. I risparmi energetici scaturiti dalle misure aziendali risultanti sono stimati in media tra il 5 e il 10% per gli immobili ottimizzati.

Posizioni centrali, basso consumo di superficie (E, S)

Soprattutto nella Svizzera montuosa e densamente popolata, le risorse del suolo sono limitate. Molti dei nostri immobili di lunga data si trovano oggi in ubicazioni centrali e urbane e presentano già una costruzione densa con un basso consumo di superficie. I potenziali nel portafoglio vengono identificati mediante analisi del porta-

foglio sistematiche e in caso di risanamenti e vengo definiti progetti idonei per il consolidamento e la rivalutazione degli immobili. Pertanto, il consumo di superfici viene ridotto al minimo e allo stesso tempo viene raggiunta un'elevata qualità degli edifici.

Allo stesso tempo, le posizioni centrali sono accompagnate anche da brevi tragitti, contribuendo così alla riduzione del traffico e alla qualità della vita degli utenti.

Sensibilizzazione degli stakeholder (E, S)

Gli obiettivi di sostenibilità possono essere raggiunti solo insieme. Per questo motivo sensibilizziamo locatari e utenti sugli aspetti della sostenibilità. Nel 2019 gran parte dei locatari di appartamenti è stata informata proattivamente sul comportamento ecologico degli utenti tramite un foglio informativo speciale. L'obiettivo dell'iniziativa era quello di mostrare ai locatari come risparmiare energia, elettricità e acqua nei loro appartamenti.

Un altro modo per convincere i nostri locatari a perseguire obiettivi ecologici comuni è la nostra cosiddetta sfida dell'acqua calda, che è stata condotta nel 2019. L'iniziativa, concepita da un gruppo di ricerca del Politecnico federale di Zurigo (PF), in collaborazione con il team Swiss Life Asset Managers Economic Research, serve allo stesso tempo a un esperimento scientifico. L'obiettivo è quello di misurare i risparmi sul consumo di acqua calda introducendo diversi incentivi basati sulle teorie dell'economia comportamentale. Oltre 300 economie domestiche del portafoglio del gruppo d'investimento "Immobili Svizzera" sono state coinvolte nell'iniziativa. I primi risultati sono promettenti e il feedback dei locatari è decisamente positivo.

Soddisfazione dei locatari in primo piano (S)

Entro metà 2019 è stato progettato un sondaggio presso gli inquilini per i locatari di appartamenti. Nella seconda metà del 2019 il sondaggio è stato condotto su circa un terzo degli immobili residenziali. L'obiettivo era ed è quello di comprendere meglio i fattori di soddisfazione degli inquilini e di identificare possibili potenziali. I risultati sono stati interpretati a livello di portafoglio e ci confermano nei nostri sforzi di migliorare costantemente gli aspetti della soddisfazione abitativa, come ad esempio il clima degli ambienti, lo stato dell'immobile, le spese accessorie e l'assistenza da parte dell'amministrazione e della manutenzione. Il potenziale a livello di immobili viene ora ulteriormente analizzato dalla nostra gerente Livit. Nei prossimi anni si

prevede di continuare a condurre un sondaggio presso un terzo degli immobili residenziali (in alternanza) per rimanere al passo con le esigenze dei nostri locatari.

Massima considerazione possibile (S)

Alcuni progetti di sviluppo comportano profondi tagli per i locatari – in casi estremi è indispensabile il rilascio completo dell'immobile. Per affrontare tali situazioni con la massima considerazione possibile nei confronti dei locatari interessati, è stato definito un programma di rilascio per attenuare i possibili effetti sociali di tali interventi. Esso comprende, tra l'altro, una comunicazione tempestiva, trasparente, cauta e personale, la ricerca attiva di oggetti locati alternativi nel proprio portafoglio della gerente Livit nonché domande di referenze e raccomandazioni proattive presso amministratori terzi. Nel periodo in rassegna non sono state pronunciate disdette legate al risanamento.

Benchmarking delle spese accessorie (E, S)

Dal 2018 partecipiamo a un programma di benchmarking delle spese accessorie a livello nazionale, al fine di identificare potenziali per migliorare l'efficienza in termini di costi. A seconda del genere di immobile, i singoli tipi di costi possono essere raffrontati a un benchmark specifico e analizzati in base a potenziali di risparmio.

Solidarietà in tempi di COVID-19 (S)

Swiss Life ha deciso per tempo di aiutare, tramite esoneri delle pigioni, le microimprese e gli indipendenti particolarmente toccati dalle misure del Consiglio federale in seguito a Covid-19. Anche ad altre imprese sono state concesse, senza lungaggini burocratiche, proroghe sul versamento dei canoni di locazione.

Governance ESG (G)

Il solido radicamento di ESG a diversi livelli di organizzazione e di attività e un processo mirato e iterativo per migliorare costantemente la performance di ESG sono la nostra base per una gestione efficace di ESG.

Ci sta particolarmente a cuore anche la collaborazione con organizzazioni che perseguono obiettivi primari di responsabilità aziendale e sviluppo sostenibile. Dal 2018 siamo, tra l'altro, membri del Global Real Estate Sustainability Benchmarking (GRESB, cfr. box) e da allora partecipiamo al benchmarking annuale anche con il portafoglio del gruppo d'investimento "Immobili Svizzera". Maggiori informazioni su questi e altri temi sono disponibili nel summenzionato rapporto Swiss Life Asset Managers ESG.

ESG Case Study

Ritratto Aigle (VD), Chemin de Pré-d'Emoz 55/57/59



- ✓ Pannelli solari
- ✓ Creazione di aree circostanti verdi
- ✓ Generazione di calore: pompa di calore
- ✓ Valutazione dell'oggetto immobiliare secondo W&P: 4.3
- ✓ Impianto per il recupero dell'acqua piovana per l'utilizzo nello sciacquone dei servizi igienici
- ✓ Certificazione Minergie

L'immobile è stato ultimato nel 2013 nello standard Minergie. Con la realizzazione secondo lo standard svizzero Minergie® si è tenuto conto dell'aspetto della sostenibilità e si è costruito un edificio che soddisfa le attuali esigenze dei locatari e dell'ambiente. Lo standard dei materiali, superiore alla media, comporterà in futuro costi di manutenzione inferiori e avrà quindi un effetto positivo sul rendimento dei nostri investitori. Con la nuova costruzione è stato densificato il quartiere, in parte costituito da singole case plurifamiliari.

Nella progettazione architettonica dell'edificio si è tenuto conto del fatto che lo stile architettonico si inserisce bene nell'immagine del luogo e che, con la sua progettazione ambientale, contribuisce all'attrattiva della piazza del villaggio come zona d'incontro del Comune.

Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite beneficiari



I 17 Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite

Performance ESG

Punti salienti

E

- Programma di ottimizzazione energetica
- Basso consumo di superficie data la costruzione compatta
- Buon collegamento ai trasporti pubblici

S

- Sondaggio ricorrente presso i locatari, elevata soddisfazione dei locatari
- Massima considerazione in caso di interventi di ampia portata
- Elevata qualità dell'ubicazione

G

- Aspetti ESG ancorati nei processi e nell'organizzazione
- Processo iterativo per il costante miglioramento della performance di sostenibilità
- UN PRI Signatory, membro GRESB

Key Performance Indicators		2019 ¹⁾
Consumo energetico ²⁾	[kWh]	59 771 936
di cui elettricità	[kWh]	6 460 356
di cui energia per la produzione di calore	[kWh]	53 311 580
Copertura dei dati ³⁾	[%]	56,9
Intensità energetica (esclusa energia elettrica prodotta sul posto a più utenze) ⁴⁾	[kWh/m²]	82,7
Emissioni di CO₂ ⁵⁾	[kg CO₂-eq]	12 606
Intensità di CO₂	[kg CO₂-eq/m²]	17,7
Quota ogg. immob. con label per gli edifici ⁶⁾	[%]	7,7

1) Tutte le informazioni si riferiscono all'anno civile 2019.

2) I kWh si riferiscono all'energia finale consumata.

3) Calcolo della copertura dei dati in base alla "Data Coverage" secondo GRESB (copertura per superficie e tempo).

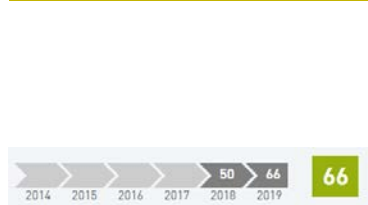
4) 1 m² si riferiscono alla superficie di piano. Per il calcolo dei dati di intensità sono stati presi in considerazione solo gli immobili per i quali era disponibile una serie completa di dati di 12 mesi per il consumo di energia per il riscaldamento e generale.

5) Emissioni di CO₂ in kg equivalenti di CO₂. Sono stati utilizzati fattori di emissione conformi ai principi metodologici del protocollo GHG.

6) In percentuale della superficie di piano.

Tutti i valori senza correzione climatica. Si prevedono valori attualizzati nel prossimo anno in rassegna.

GRESB Scoring



GRESB è un'impresa guidata dall'industria che valuta la performance di fondi immobiliari in termini ambientali, sociali e di gestione aziendale.

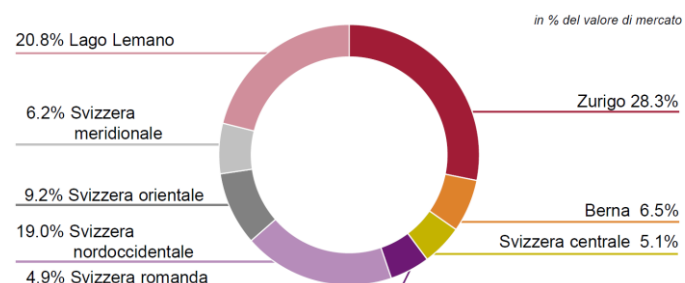
GRESB verifica annualmente la performance della sostenibilità degli investimenti immobiliari e infrastrutturali nei portafogli di Swiss Life Asset Managers.

Immobili Svizzera – Panoramica del portafoglio

Chifre salienti

Valore di mercato	CHF 3'043.0 Mio.
Canoni di locazione (net) p.a.	CHF 124.8 Mio.
Numero di immobili	235
Totale oggetti locati / Superficie utile totale	15'106 / 595'746 m ²
Appartamenti	6'503
Uffici	244
Vendita	140
Parcheggi e utilizzi accessori	8'219

Distribuzione geografica

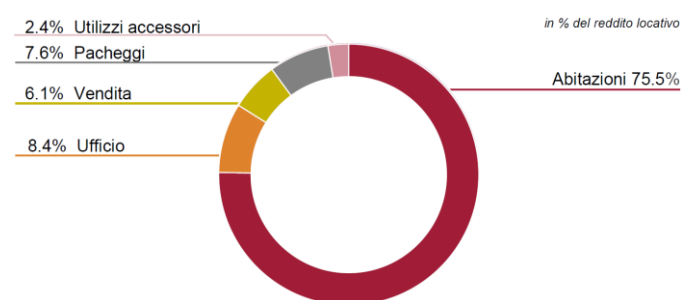


Valutazione di Wüest Partner

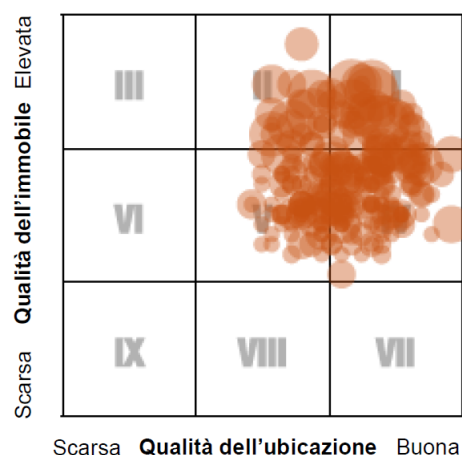
	Nota	Ponderazione
Nota complessiva	3.7	
Situazione	3.9	40
Macro-situazione	4.3	40
Micro-situazione	3.6	60
Oggetto	3.5	40
Fruibilità	3.5	40
Standard	3.4	30
Stato	3.7	30
Investimento	3.9	20
Locazione	3.7	50
Vendita	4.0	50
Rischio sul reddito	3.0	0

Note: 1 = nota peggiore, 5 = nota migliore

Destinazioni d'uso



Profilo qualitativo



Proprietà residenziale: Chemin de l'Armoise, Chene-Bougeries



Immobili Svizzera – Elenco delle proprietà

COSTRUZIONI ULTIME, CON TERRENO

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA-TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Aarau, Gönhardweg 2/4	1932	02.10.2019	Misto Edificio commerciale	19'917'906	19'880'000	669'936	3.18%
Aarau, Kasinostrasse 25	1956	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	9'740'382	13'260'000	646'362	0.00%
Adliswil, Zopfstrasse 8	1966	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	3'092'161	3'102'000	105'756	0.00%
Aigle, Chemin de Pré-d'Emoz 55/57/59	2013	02.05.2011	Edificio a uso abitativo	13'127'033	15'980'000	718'308	7.28%
Andwil, Dorfstrasse 67-75	1974	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	8'934'000	9'476'000	427'704	1.28%
Andwil, Dorfstrasse 77	1998	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	2'194'000	2'388'000	106'320	0.23%
Arbon, Alpenblickweg 11/13/17/19	1986	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	4'894'222	6'062'000	302'983	2.43%
Arbon, Brühlstrasse 75	1960	01.12.2013	Misto Edificio a uso abitativo	1'475'592	1'785'000	82'606	0.00%
Arbon, Grüntalstrasse 2/4/6/8	1983	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'148'785	7'958'000	392'363	6.05%
Ascona, Via della Brima 9/11	1993	01.09.2011	Edificio a uso abitativo	7'200'000	7'059'000	365'412	9.22%
Baar, Neugasse 27	1955	01.12.2013	Misto	3'496'772	5'028'000	203'826	1.48%
Basel, Austrasse 25; Byfangweg 1a	1970	01.02.2011	Misto Edificio a uso abitativo	15'589'487	17'450'000	915'468	0.18%
Basel, Gasstrasse 53	1928	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	1'692'041	2'573'000	89'712	7.58%
Basel, Grenzacherstrasse 4	1878	31.05.2013	Misto	2'932'079	3'760'000	111'096	4.53%
Basel, Henric Petri-Strasse 15	1974	01.12.2014	Edificio commerciale	12'020'901	15'510'000	660'108	13.25%
Basel, Hiltalingerstrasse 3	1970	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	6'700'000	6'820'000	245'604	4.05%
Basel, Holestrasse 147/149	1971	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	10'900'000	11'120'000	384'168	0.00%
Basel, Leimenstrasse 49	1980	31.05.2013	Misto Edificio a uso abitativo	11'614'102	13'860'000	580'740	6.05%
Basel, Metzgerstrasse 38	1966	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	1'963'446	2'519'000	103'092	0.01%
Basel, Missionsstrasse 30	1931	01.12.2019	Misto	5'508'386	5'510'000	204'696	0.00%
Basel, Riehenstrasse 62/62a/64	1931	01.12.2013	Misto	7'981'386	9'559'000	459'305	6.30%
Basel, Sempacherstrasse 47/49	1969	01.12.2013	Misto Edificio a uso abitativo	9'992'781	13'060'000	535'452	4.19%
Basel, Sevogelstrasse 144	1949	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	4'160'000	4'249'000	151'116	0.00%
Basel, Socinstrasse 71/73/75	1945	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	8'240'000	8'424'000	297'816	0.00%
Basel, Strassburgerallee 66	1937	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	2'563'197	2'579'000	99'972	0.00%
Bellinzona, Via Antonio Arcioni 7/9	1962	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	5'196'187	6'161'000	382'788	3.08%
Bellinzona, Via Brenno Bertoni 8	1964	01.09.2011	Edificio a uso abitativo	1'867'096	2'098'000	112'812	39.34%
Bellinzona, Via Convento 4/4a/4b	1981	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'330'608	11'250'000	448'380	22.33%
Bellinzona, Via Giuseppe Torti 6	1983	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	3'903'863	5'162'000	239'832	1.44%
Berikon, Gartenweg 2-18	1975	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	35'229'508	40'260'000	1'841'932	2.14%
Bern, Jurastrasse 7/9	1952/1962	12.12.2012	Misto	9'996'090	14'650'000	566'148	0.01%
Bern, Könizstrasse 38/40/42	1945	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	9'539'000	12'490'000	502'548	0.46%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili Svizzera – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA-TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Bern, Marzilistrasse 6	1957	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	1'932'743	2'661'000	87'276	0.00%
Bern, Schenkstrasse 21	1952	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	3'052'269	4'798'000	167'388	0.00%
Beromünster, Buechweid 1/3/5	2010	22.09.2015	Edificio a uso abitativo	14'539'055	14'570'000	659'862	3.90%
Biel, Chemin du Parc 12	1960	01.12.2013	Misto	5'196'055	5'477'000	296'100	5.83%
Biel, Feldeckstrasse 5/7/9/11/13	1954	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	8'739'428	9'647'000	528'216	6.01%
Biel, Narzissenweg 6/8/10	1986	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	7'522'895	9'561'000	504'732	5.86%
Biel, Zentralstrasse 45/47	1895	01.12.2009	Misto	11'294'152	13'140'000	719'462	0.00%
Birsfelden, Hauptstrasse 23; Rheinstrasse 2	1986	01.12.2013	Misto	6'487'462	6'906'000	403'144	3.75%
Bonstetten, Alte Stationsstrasse 9/11; Chüeweid 1-11; Büelmatt 2	2003	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	51'400'156	51'960'000	2'021'496	2.22%
Breganzona, Via Vergio 7	1986	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	4'932'725	5'537'000	270'528	12.70%
Brugg, Dahlienstrasse 9	1972	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'361'268	5'319'000	255'420	10.52%
Brugg, Paradiesstrasse 15	1972	01.09.2016	Edificio commerciale	1'616'000	1'577'000	95'208	0.00%
Bulle, Rue de la Léchère 27/29/33/35	1985	01.07.2010	Edificio a uso abitativo	6'037'331	7'470'000	406'260	5.71%
Bulle, Rue du Château-d'En-Bas 20/22/24/26	1988	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	7'792'260	8'972'000	517'236	4.35%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 57	1976	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	3'678'170	4'865'000	225'996	0.20%
Burgdorf, Poliergasse 10/12	1987	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	3'781'112	4'687'000	220'836	0.55%
Cham, Bahnhofstrasse 7	1949	01.12.2009	Misto	4'776'702	6'933'000	307'788	0.34%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise	2017	20.11.2018	Edificio a uso abitativo	60'783'168	58'000'000	2'165'749	0.54%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 2-12	2017	30.11.2017	Edificio a uso abitativo	49'049'788	46'800'000	1'808'802	2.89%
Chur, Bahnhofstrasse 21	1920	01.12.2009	Edificio commerciale	6'823'139	7'547'000	406'322	0.32%
Chur, Grabenstrasse 47	1976	01.12.2014	Misto	3'295'585	4'243'000	212'412	0.00%
Chur, Quaderstrasse 19/23	1955	01.12.2009	Misto	10'659'641	13'510'000	660'648	1.66%
Clarens, Sentiers des Borgognes 2a	1991	01.12.2013	Misto	8'935'853	10'940'000	555'348	1.38%
Colombier NE, Chemin des Sources 8/10/10a/12	1993	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	10'651'374	11'630'000	681'696	4.73%
Dietikon, Kronenplatz 12/14	1891	01.12.2013	Misto	2'503'150	3'245'000	146'184	1.05%
Dietikon, Steinmüllistrasse 2/4	1970	28.03.2018	Edificio a uso abitativo	9'751'645	9'472'000	320'256	0.31%
Dübendorf, Am Wasser 20-46; Seidenweg 10	2016	30.06.2016	Edificio a uso abitativo	41'109'001	47'920'000	1'678'536	1.12%
Echallens, Rue de Praz-Palud 3/5/7/9	1992	01.12.2014	Misto	9'363'711	11'720'000	625'740	1.66%
Ecublens, Chemin des Triaudes 4a-4c	2016	16.08.2016	Edificio a uso abitativo	44'554'099	46'260'000	2'379'376	1.04%
Egg b. Zürich, Bachtelweg 26b/28/30	1976	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	13'190'000	16'950'000	605'400	0.70%
Ehrendingen, Wetentalstrasse 1/3/11	2013	22.05.2012	Edificio a uso abitativo	12'769'436	15'790'000	638'096	3.09%
Epalinges, Le Grand Chemin 106-112	2005	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	12'541'932	16'120'000	692'422	4.01%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili Svizzera – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Ermenswil, Rössliweg 7/9	1987/1966	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	3'136'717	3'259'000	147'744	3.82%
Ermenswil, Rössliweg 8/10	1970	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	2'696'360	2'733'000	133'584	4.83%
Eschenbach, Gütschweg 10/12/14; Rütistrasse 13/15; Speerstrasse 1/3	1962/1964/ 1966/1995	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	17'294'366	17'880'000	761'832	0.85%
Eschenbach, Gütschweg 17; Kirchackerweg 4/6	1966/1967	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	4'178'360	4'242'000	189'876	0.00%
Eschenbach, Steinhauerweg 3/5/8/10	1967	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	7'342'360	7'573'000	352'920	3.36%
Fislisbach, Zelglistrasse 12a/12b/14a/14b	1985	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'158'575	10'530'000	543'024	0.83%
Fislisbach, Zelglistrasse 2/4/6/8/10	1984	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	6'906'169	8'483'000	412'152	5.41%
Fislisbach, Zelglistrasse 20a/20b/22a/22b	1987	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	5'426'831	6'332'000	332'472	2.09%
Flamatt, Mattenstrasse 2/4/6/8	1961	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	4'457'447	6'071'000	289'116	1.38%
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 16/18/20	1967	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	11'916'049	11'870'000	509'568	0.29%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 79/81/83	1950	01.12.2009	Misto	10'076'477	14'000'000	704'316	2.70%
Fribourg, Route de Berne 7/7a	1986	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	4'950'930	4'874'000	243'240	0.00%
Fribourg, Route de l'Aurore 2/2a/2b	1990	01.12.2014	Misto	12'867'456	15'040'000	763'944	3.73%
Fribourg, Rue Aloys-Mooser 1/3	1988	01.07.2010	Edificio a uso abitativo	5'456'621	6'943'000	396'756	4.75%
Fribourg, Rue des Alpes 44	1914	01.12.2019	Misto	3'281'789	3'250'000	159'948	0.22%
Fribourg, Rue Marcello 3/5/7/9	1984	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	14'502'170	18'690'000	973'248	4.69%
Füllinsdorf, Ergolzstrasse 56/58/60	1981	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	12'873'989	12'810'000	535'710	6.30%
Genève, Boulevard des Tranchées 4	1900	22.05.2019	Misto	12'299'764	11'940'000	437'952	0.00%
Genève, Boulevard des Tranchées 52	1929	01.12.2019	Misto	9'628'303	9'698'000	358'248	0.31%
Genève, Place des Alpes 2/4	1990	01.12.2014	Misto	33'127'294	36'480'000	1'595'235	12.31%
Genève, Rue Charles-Giron 14	1927	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	6'931'393	6'856'000	302'040	3.53%
Genève, Rue Dancet 31	1960	01.12.2014	Misto	17'932'791	25'560'000	921'018	0.45%
Genève, Rue de Lausanne 97	1928	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	9'087'251	8'933'000	271'692	0.00%
Genève, Rue des Délices 9	1928	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	6'886'084	6'835'000	291'648	0.73%
Genève, Rue Michel-Roset 2	1900	01.01.2011	Misto	10'936'786	12'940'000	573'276	9.22%
Giubiasco, Via Rovedaro 1/3	1959	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	3'039'079	2'823'000	162'060	3.58%
Giubiasco, Viale Sartori 11/11a/19	1974	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'860'496	11'400'000	654'168	5.43%
Grabs, Kirchbuntstrasse 2/4/6/8	1996	01.04.2015	Edificio a uso abitativo	6'026'283	6'261'000	301'932	7.02%
Grabs, Unterdorfstrasse 2/4	1986	01.04.2015	Edificio a uso abitativo	3'545'055	4'090'000	212'748	2.14%
Gränichen, Lochgasse 21-27, Lochweg 22-30	2018	06.12.2017	Edificio a uso abitativo	45'063'543	46'620'000	1'662'192	2.46%
Grenchen, Freiestrasse 50/52/54/56/58/60	1989	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	17'569'621	17'770'000	957'036	1.74%
Gümligen, Worbstrasse 223/225	1994	01.12.2009	Edificio commerciale	14'386'945	13'250'000	899'079	1.80%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili Svizzera – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA- TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Herisau, Burghalden 8	1969	01.04.2015	Edificio a uso abitativo	7'030'455	7'744'000	398'088	1.67%
Horgen, Neudorfstrasse 40/41/43/45/45a	1996	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	26'395'327	33'800'000	1'197'072	0.00%
Horgen, Schärbächlistrasse 3/5; Neudorfstrasse 31/33	1993	01.12.2013	Misto	20'479'479	27'290'000	1'003'776	1.53%
Horn, Seeackerstrasse 10/12	1990	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'065'337	7'342'000	341'712	0.87%
Horn, Seestrasse 107/109	1993	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	4'813'743	5'673'000	275'040	2.29%
Inwil-Baar, Eschenweg 4	1968	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	5'321'436	6'195'000	225'204	1.38%
Kreuzlingen, Esslenstrasse 24/26/28/30	1991	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'821'836	12'650'000	559'236	3.46%
Kriens, Brunnmattstrasse 12-16a	1995	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	32'760'493	39'890'000	1'633'260	2.16%
Kriens, Houelbachstrasse 1/3	1995	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	8'651'668	11'150'000	459'324	2.35%
La Tour-de-Peilz, Avenue Ed.-Müller 21	1952	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	2'251'661	2'866'000	121'608	0.00%
Landquart, Bahnhofstrasse 37	1997	01.12.2013	Misto	6'812'160	6'707'000	457'704	7.49%
Laupen, Speerstrasse 12	1965	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	1'620'360	1'649'000	67'524	1.08%
Lausanne, Avenue de Bethusy 51/53	1932	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	7'427'046	11'170'000	458'064	0.31%
Lausanne, Avenue de France 59/61	1930	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'914'532	6'888'000	288'900	0.19%
Lausanne, Avenue de la Confrérie 12/14/16	1966	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	15'516'308	18'700'000	754'416	0.14%
Lausanne, Avenue de la Harpe 21/23	1932	01.12.2013	Misto	8'575'898	11'210'000	423'504	0.06%
Lausanne, Avenue Victor-Ruffy 37	1954	01.12.2013	Misto	5'187'703	7'193'000	302'052	0.66%
Lausanne, Avenue Warnery 9/13	1931	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	6'849'711	6'812'000	232'524	0.00%
Lausanne, Boulevard de Grancy 23/25/27	1900	01.12.2019	Misto	11'942'424	11'730'000	460'896	0.59%
Lausanne, Chemin de Bellerive 13/15	1954	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	2'683'591	2'655'000	92'556	0.00%
Lausanne, Chemin de Berée 54/56/58/60	1990	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'614'236	14'910'000	678'936	0.26%
Lausanne, Chemin du Muveran 15	1932	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	6'635'853	6'522'000	239'076	0.86%
Lausanne, Impasse Vincent-Perdonnet 1/3	1969	01.12.2013	Misto	22'473'472	29'670'000	1'163'544	1.61%
Lausanne, Rue de Bourg 29; Ruelle de Bourg 4	1750	31.08.2019	Misto	27'507'946	26'580'000	854'176	0.61%
Lausanne, Rue de l'Ale 1/3	1985	08.05.2018	Misto	16'828'240	16'590'000	730'848	0.34%
Lausanne, Rue Marterey 56	1964	01.12.2013	Misto	10'302'538	13'140'000	561'456	1.01%
Lausanne, Rue William-Haldimand 8	1870	01.10.2010	Misto	3'886'927	5'403'000	245'256	0.00%
Lausen, Brühlstrasse 42-50	1989	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	18'332'782	18'140'000	862'075	2.93%
Lenzburg, Aavorstadt 30/32	1951	01.12.2013	Misto	2'754'972	3'589'000	182'712	3.20%
Liestal, Benzburweg 2/4/4a/6/6a/8/10/12	2001	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	32'671'075	32'480'000	1'463'220	5.37%
Losone, Via Saleggi 2	1962	01.09.2011	Edificio a uso abitativo	2'800'000	3'200'000	176'436	3.94%
Lugano (Castagnola), Piazza Bossi 3; Via Pico 1	1899	31.05.2013	Misto	3'804'670	1'802'000	82'752	0.00%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili Svizzera – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA-TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Lugano (Pregassona), Via alle Fontane 9	1930	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	1'611'928	1'492'000	67'692	36.69%
Luzern, Löwengrube 8	1968	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	11'273'546	14'380'000	595'512	4.43%
Luzern, Würzenbachhalde 14/16	1963	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	7'813'974	10'360'000	365'892	0.00%
Lyss, Kappelenstrasse 11/13/15	1973	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	5'825'966	7'781'000	331'944	15.05%
Lyss, Knospenweg 10/12	1967	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	3'557'716	4'224'000	200'748	1.07%
Männedorf, Bergstrasse 157/159	1961	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	8'269'379	8'291'000	303'432	7.61%
Männedorf, Haldenstrasse 61/63	1974	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	10'496'138	10'540'000	359'172	2.54%
Massagno, Via Ceresio 8a	1958	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'197'488	5'279'000	217'472	0.35%
Massagno, Via Guisan 7/9	1976	01.09.2011	Edificio a uso abitativo	9'865'087	11'850'000	635'172	12.78%
Melide, Via al Doyro 10	1900	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	3'545'062	3'101'000	170'676	0.02%
Mellingen, Im Geerig 63/65/79	2012	02.08.2012	Edificio a uso abitativo	12'470'763	17'190'000	684'516	5.89%
Minusio, Via Navegna 5	1966	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	3'550'175	3'218'000	177'576	7.77%
Monthey, Rue des Granges 2	1993	01.12.2013	Misto	3'905'730	4'168'000	235'056	5.66%
Morges, Avenue de Chanel 33/35	1972	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	10'273'364	15'670'000	647'616	0.70%
Muttenz, Gründenstrasse 60	1980	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	9'848'376	13'680'000	479'244	4.55%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 1/3/5	1974	01.12.2013	Misto	15'999'784	17'880'000	1'012'308	10.09%
Neuchâtel, Rue de l'Evole 68	1981	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	4'930'187	4'832'000	229'716	0.06%
Neuhausen am Rheinfall, Langrietstrasse 16/18	1973	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'377'418	5'328'000	265'908	0.58%
Nürensdorf, Alte Winterthurerstrasse 214	2008	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	24'354'408	29'090'000	1'172'784	3.80%
Nussbaumen b. Baden, Haldenstrasse 18/20	1974	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	9'561'891	9'543'000	356'472	3.81%
Oberengstringen, Zürcherstrasse 104	1952	01.12.2013	Misto	2'467'662	2'954'000	153'272	5.85%
Oberglatt, Breitenstrasse 8/10	1968	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	3'729'000	4'116'000	180'684	1.40%
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 1/3/5/7/9/11	1966	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	13'739'310	19'380'000	849'276	2.53%
Olten, Friedenstrasse 85/87/89	1951	15.02.2012	Edificio a uso abitativo	11'915'859	13'610'000	588'264	0.10%
Onex, Rue du Vieux-Moulin 5	1969	22.05.2019	Edificio a uso abitativo	17'555'583	17'010'000	639'144	0.27%
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 7-15	1962	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	12'231'557	16'300'000	651'996	0.46%
Pfäffikon ZH, Hittnauerstrasse 60/62	1957	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	2'795'632	4'625'000	191'412	1.25%
Pfäffikon ZH, Pfaffbergstrasse 7/11	1970	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	10'637'842	10'920'000	386'988	1.46%
Pratteln, Muttenzerstrasse 79a/79b; Wartenbergstrasse 48	2006	01.12.2009	Misto	10'711'211	14'810'000	631'984	1.73%
Rapperswil, Untere Bahnhofstrasse 26	1919	01.12.2014	Misto	3'829'024	3'882'000	177'048	0.20%
Renens VD, Chemin de Borjod 37	1956	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'283'082	4'571'000	186'864	0.00%
Renens VD, Chemin de Perrelet 2/4/6/8	1931	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	10'868'802	10'810'000	476'808	0.18%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili Svizzera – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA- TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Renens VD, Rue de l'Avenir 20-28	2017	20.12.2017	Edificio a uso abitativo	65'521'069	61'380'000	2'182'082	2.80%
Reussbühl, Täschmattstrasse 11	1964	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'585'282	9'183'000	428'676	3.86%
Rheinfelden, Marktgasse 61	1930	01.09.2011	Misto	4'298'373	4'331'000	225'424	0.20%
Riehen, Inzlingerstrasse 57/59/61	1996	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	8'670'000	8'755'000	354'540	6.77%
Riva San Vitale, Via Generale Guisan 2	1900	31.05.2013	Misto	986'820	617'400	38'004	31.65%
Rupperswil, Schweizstrasse 23-27; Alter Schulweg 46-50	2013	01.02.2016	Edificio a uso abitativo	43'832'726	46'300'000	1'990'296	2.78%
Rüti, Bergacherstrasse 20/20a	1980	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	2'900'360	3'131'000	125'160	2.56%
S. Antonino, Via del Tiglio 1/3/5/7/9	1972	01.09.2011	Edificio a uso abitativo	12'963'751	16'750'000	838'792	9.64%
Savosa, Via Canva 13/15/15a	1982	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	10'181'785	13'300'000	672'744	7.33%
Savosa, Via Canva 9/9a/11	1983	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	11'182'126	14'820'000	699'012	3.10%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 20-28	2014	01.09.2015	Edificio a uso abitativo	21'357'642	21'440'000	880'008	2.67%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 4/8/10	1996	01.09.2015	Edificio a uso abitativo	6'985'332	7'057'000	345'300	4.33%
Schaffhausen, Krummacker 11/13	1982	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	13'796'534	16'660'000	813'036	3.93%
Schaffhausen, Nordstrasse 58/58a/58b	1966	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'443'915	4'248'000	217'968	3.93%
Schlieren, Bernstrasse; Rütistrasse; Engstringerstrasse	2009	01.10.2014	Misto	103'828'620	118'660'000	4'255'459	1.41%
Schlieren, Brandstrasse 29/31	2009	01.03.2011	Misto	22'476'248	35'220'000	1'238'481	2.92%
Sion, Rue du Scex 26/28/30/32	1958	01.12.2013	Misto	8'073'559	9'048'000	448'680	6.53%
Sion, Rue du Stade 14/16/18/20	1984	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'906'980	8'248'000	493'572	1.30%
Sion, Rue du Stade 8/10/12	1989	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'336'433	7'892'000	464'460	2.42%
St. Gallen, Axensteinstrasse 11/15	1911	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	2'861'375	2'869'000	122'400	0.76%
St. Gallen, Brühlgasse 50; Spisergasse 31	1900	01.12.2013	Misto	6'074'132	8'406'000	364'776	4.57%
St. Gallen, Burgstrasse 80	1920	04.10.2017	Edificio a uso abitativo	5'085'425	4'895'000	193'620	1.86%
St. Gallen, Helvetiastrasse 47/47a/51a	1920	25.06.2020	Edificio commerciale	13'759'392	13'840'000	331'451	0.00%
St. Gallen, Langgasse 36	1953	01.09.2016	Misto	5'233'000	5'308'000	209'064	4.08%
St. Gallen, Lindenstrasse 81	1905	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	2'541'953	2'715'000	123'816	0.00%
St. Gallen, Schreinerstrasse 1	1966	01.12.2009	Edificio commerciale	7'281'260	7'922'000	457'164	9.75%
St. Gallen, St. Jakobstrasse 64	1912	01.12.2013	Misto	3'563'398	4'274'000	202'068	2.99%
St. Gallen, Stationsweg 4	1956	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	1'506'994	1'791'000	83'760	11.85%
St. Gallen, Unterer Graben 1	1890	01.12.2009	Edificio commerciale	9'672'039	10'360'000	648'907	5.10%
St. Gallen, Webergasse 5	1919	01.12.2014	Edificio commerciale	8'659'153	9'156'000	431'688	0.00%
St. Gallen, Wiesentalstrasse 4a/4b/4c	1953	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	8'303'393	10'590'000	494'508	1.49%
Stallikon, Uetlirain 1-7	2008	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	33'324'143	38'710'000	1'576'800	1.53%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili Svizzera – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA-TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Steffisburg, Austrasse 19/21	1986	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	4'727'000	5'893'000	264'336	4.41%
Steinach, Schulstrasse 23/25	1959	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'463'654	4'002'000	201'156	9.77%
Steinmaur, Riedterstrasse 11a-11e	1994	22.05.2014	Edificio a uso abitativo	11'502'206	12'030'000	499'428	3.57%
Stetten, Aspstrasse 18/20/22/24/26	2013	14.03.2018	Edificio a uso abitativo	20'223'579	20'580'000	836'532	8.02%
Thalwil, Aubrigstrasse 3/5/7/9	1979	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'714'541	18'520'000	582'792	1.77%
Thun, Bälliz 48	1979	01.12.2009	Misto	10'614'807	13'650'000	655'980	0.00%
Thun, Bubenbergrasse 31/33/35/45	1990	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	12'707'981	16'350'000	717'360	2.25%
Thun, Waisenhausstrasse 1/3/3a; Länggasse 12	1943	18.12.2013	Edificio a uso abitativo	8'530'427	11'600'000	522'132	7.36%
Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 34/36	1964	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	11'228'659	11'120'000	426'336	2.93%
Vevey, Rue du Léman 5	1979	01.01.2011	Misto	3'455'018	4'916'000	233'580	11.86%
Vevey, Rue du Simplon 29	1934	01.12.2019	Misto	2'650'690	2'587'000	128'892	0.53%
Viganello, Via Emilio Rava 1/1f	1989	01.12.2014	Misto	25'570'648	32'910'000	1'799'052	2.61%
Villars-sur-Glâne, Route du Fort St-Jacques 135	1980	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	5'747'036	6'750'000	301'932	12.04%
Weinfelden, Bahnhofstrasse 3	1934	01.09.2016	Edificio commerciale	1'381'000	1'296'000	93'225	0.00%
Wettingen, Lindenstrasse 1/3/5/7; Staffelstrasse 36	1952	01.12.2013	Misto	6'228'720	7'858'000	370'410	2.90%
Wil SG, Gallusstrasse 57/59/61/63	1995	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	12'186'725	16'210'000	701'676	1.98%
Wil SG, St-Gallerstrasse 54/54a/54b/56	1980	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	14'287'421	20'500'000	795'120	5.55%
Winterthur, Zürcherstrasse 47; Jägerstrasse 49-57/61-81/83-91	1873/1890	26.01.2018	Edificio a uso abitativo	15'974'479	16'640'000	602'796	1.32%
Yverdon-les-Bains, Av. du Général-Guisan 49-53	1990	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	12'039'560	12'010'000	603'516	3.89%
Zollikofen, Bernstrasse 123/125	1970	01.08.2010	Edificio a uso abitativo	7'273'474	8'916'000	403'728	1.50%
Zufikon, Sonnenhofstrasse 23/24	2012	01.12.2014	Misto	12'660'000	14'960'000	620'400	2.89%
Zug, Neugasse 9	1976	01.01.2011	Misto	2'413'765	3'507'000	176'436	0.00%
Zürich, Allmendstrasse 140/146/148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Edificio commerciale	32'945'106	31'903'900	456'891	0.19%
Zürich, Bleicherweg 50; Stockerstrasse 43	1894	01.01.2011	Edificio commerciale	26'859'158	30'630'000	1'029'367	1.55%
Zürich, Fellenbergstrasse 279-289	1972	01.12.2013	Misto	19'571'967	26'170'000	906'024	0.84%
Zürich, Gallusstrasse 6	1897	16.09.2020	Edificio a uso abitativo	6'255'750	5'933'000	126'540	0.00%
Zürich, Gallusstrasse 4	1973	01.12.2009	Edificio commerciale	9'062'779	8'670'000	527'573	0.07%
Zürich, Gessnerallee 48	1995	01.12.2013	Misto	5'098'477	7'084'000	231'588	0.00%
Zürich, Heinrichstrasse 114	1989	01.12.2014	Misto	7'251'875	11'070'000	348'463	0.48%
Zürich, Lintheschergasse 10	1878	01.12.2009	Edificio commerciale	15'154'889	25'190'000	866'620	0.00%
Zürich, Mutschellenstrasse 125	1935	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'145'841	5'333'000	153'720	1.13%
Zürich, Neunbrunnenstrasse 210/212/222-232	1956	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	28'330'088	28'100'000	927'036	0.42%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili Svizzera – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA-TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Zürich, Oetenbachgasse 11	1812	01.12.2014	Misto	10'617'373	11'900'000	407'736	0.00%
Zürich, Rämistrasse 39	1888	14.12.2017	Misto	7'658'000	9'073'000	298'273	0.82%
Zürich, Rotbuchstrasse 3/5	1906	15.12.2017	Edificio a uso abitativo	13'020'898	13'170'000	397'440	0.00%
Zürich, Schaffhauserstrasse 163/165/167	1943	01.10.2011	Edificio a uso abitativo	9'568'531	14'910'000	508'570	1.45%
Zürich, Seminarstrasse 28	1963	01.12.2014	Edificio commerciale	22'769'107	27'050'000	1'266'600	0.01%
Zürich, Tödiistrasse 38	1890	01.12.2014	Misto	14'268'845	17'580'000	551'604	1.07%
Zürich, Wehntalerstrasse 286	1956	01.12.2019	Misto	7'536'572	7'588'000	282'228	2.05%
Zürich, Wibichstrasse 92	1938	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	4'154'933	4'273'000	120'228	0.00%
Totale 232 immobili				2'595'377'282	2'969'839'300	124'778'697	2.91%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

IMMOBILI IN FASE DI COSTRUZIONE

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA-TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Brunnen-Ingenbohl, Gebäude D1/D2	In costruzione	02.09.2019	In costruzione	16'563'848	14'930'000	-	0.00%
Zürich, Hallenstrasse 8	In costruzione	14.12.2017	In costruzione	10'942'169	12'190'000	-	0.00%
Rheinfelden, Salmenpark E3-E5	In costruzione	31.08.2018	In costruzione	45'618'559	46'070'000	-	0.00%
Totale 3 immobili				73'124'576	73'190'000	-	0.00%

Totale 232 immobili				2'595'377'282	2'969'839'300	124'778'697	2.91%
----------------------------	--	--	--	----------------------	----------------------	--------------------	--------------

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili Svizzera Terza età e Sanità – Relazione sul prodotto ESG

Approccio direzionale ESG

Filosofia d'investimento sostenibile

La filosofia d'investimento per il gruppo d'investimento “Immobili Svizzera Terza età e Sanità” si basa sull'approccio intersettoriale per l'investimento responsabile di Swiss Life Asset Managers e sul Responsible Property Investment Framework (RPIF) valido a livello di gruppo per gli investimenti immobiliari che definisce i principi ecologici, sociali e di governance nell'ambito dell'intero processo d'investimento Real Estate – dal processo d'acquisto alla strutturazione di progetti di sviluppo e di costruzione fino alla gestione del portafoglio.

Investimento responsabile presso Swiss Life Asset Managers

Per informazioni dettagliate sull'attività d'investimento responsabile presso Swiss Life Asset Managers nel settore immobiliare e in altri strumenti d'investimento visitate il nostro sito web sulla responsabilità nell'attività d'investimento, dove è reperibile *L'approccio di Swiss Life Asset Managers per un investimento responsabile* e l'esauritivo *Responsible Investment Report di Swiss Life Asset Managers*.



Maggiori informazioni sugli obiettivi di sostenibilità del gruppo Swiss Life sono disponibili sul nostro sito web del gruppo e nella *Relazione sulla sostenibilità del gruppo Swiss Life*.



*Nella presente relazione vengono riassunte le iniziative ESG centralizzate che entrano in gioco per il gruppo d'investimento “Immobili Svizzera Terza età e Sanità” e vengono presentati i principali risultati della performance ESG per il prodotto. L'appartenenza alle dimensioni **Environment (E)**, **Social (S)** e **Governance (G)** viene indicata nel testo per l'analisi mirata mediante simboli corrispondenti.*

ESG: aspetti di focali e iniziative

Integrazione degli aspetti ESG in tutte le fasi del processo d'investimento (E, S, G)

Conformemente al Responsible Property Investment Framework valido a livello di gruppo, dal 2018 diversi aspetti ESG sono stati integrati nei processi centrali della nostra attività d'investimento. L'integrazione si è conclusa a metà 2019. Da allora, per ogni acquisto immobiliare, viene effettuata una valutazione dell'immobile in base a criteri ESG e un'identificazione di potenziali ESG ed eventuali rischi. Per i progetti di costruzione si applica un'apposita direttiva sull'edilizia sostenibile che contiene, tra l'altro, requisiti energetici minimi e direttive per l'utilizzo mirato di etichette per edifici come BREEAM, LEED, DGNB, SNBS e Minergie. Anche nei processi di gestione di Livit sono stati ancorati gli standard ESG.

Posizioni centrali, basso consumo di superficie (E, S)

Le risorse del suolo sono limitate soprattutto nella Svizzera montuosa e densamente popolata. Molti dei nostri immobili da tempo in nostro possesso si trovano oggi in ubicazioni centrali e urbane e presentano già una costruzione densa con un basso consumo di superficie o sono particolarmente adatti per progetti di densificazione. I potenziali nel portafoglio vengono identificati mediante analisi sistematiche del portafoglio o in caso di risanamenti e vengono definiti progetti idonei per il consolidamento e la rivalutazione degli immobili. Pertanto, il consumo di superficie viene ridotto al minimo e allo stesso tempo viene raggiunta un'elevata qualità degli edifici. Questa procedura ha comportato, per esempio, l'identificazione del potenziale di densificazione in Zentralstrasse a Wohlen. A partire dal 2022 questo immobile offrirà uno spazio abitativo adatto alla terza età con 58 appartamenti secondo lo standard LEA 4 e superfici commerciali al pianterreno.

Allo stesso tempo, le posizioni centrali comportano anche brevi tragitti, contribuendo così alla riduzione del traffico e alla qualità della vita degli utenti.

Sensibilizzazione degli stakeholder (E, S)

Gli obiettivi di sostenibilità possono essere raggiunti solo insieme. Per questo motivo sensibilizziamo locatari e utenti sugli aspetti della sostenibilità. Nel 2019 gran parte dei locatari di appartamenti è stata informata proattivamente sul comportamento ecologico degli utenti tramite un foglio informativo speciale. L'obiettivo dell'iniziativa era quello di mostrare ai locatari come risparmiare energia, elettricità e acqua nei loro appartamenti.

Un altro modo per convincere i nostri locatari a perseguire obiettivi ecologici comuni è la nostra cosiddetta sfida dell'acqua calda, che è stata condotta nel 2019. L'iniziativa, concepita da un gruppo di ricerca del Politecnico federale di Zurigo (PF), in collaborazione con il team Swiss Life Asset Managers Economic Research, serve allo stesso tempo a un esperimento scientifico. L'obiettivo è quello di misurare i risparmi sul consumo di acqua calda introducendo diversi incentivi basati sulle teorie dell'economia comportamentale. Anche 18 economie domestiche del portafoglio del gruppo d'investimento "Immobili Svizzera Terza età e Sanità" sono state coinvolte nell'iniziativa. I primi risultati sono promettenti e il feedback dei locatari è decisamente positivo.

Soddisfazione dei locatari in primo piano (S)

Entro metà 2019 è stato progettato un sondaggio presso gli inquilini per i locatari di appartamenti. Nella seconda metà del 2019 il sondaggio è stato condotto su circa un terzo degli immobili residenziali. L'obiettivo era ed è quello di comprendere meglio i fattori di soddisfazione degli inquilini e di identificare possibili potenziali. I risultati sono stati interpretati a livello di portafoglio e ci confermano nei nostri sforzi di migliorare costantemente gli aspetti della soddisfazione abitativa, come ad esempio il clima negli ambienti, lo stato dell'immobile, le spese accessorie e l'assistenza da parte dell'amministrazione e della manutenzione. Il potenziale a livello di immobili viene ora ulteriormente analizzato dalla nostra gerente Livit. Nei prossimi anni si prevede di continuare a condurre un sondaggio presso un terzo degli immobili residenziali (in alternanza) per rimanere al passo con le esigenze dei nostri locatari.

Massima considerazione possibile (S)

Alcuni progetti di sviluppo comportano profondi tagli per i locatari – in casi estremi è indispensabile il rilascio completo dell'immobile. Per affrontare tali situazioni con la massima considerazione possibile nei confronti dei locatari interessati, è stato definito un programma di rilascio per attenuare i possibili effetti sociali di tali interventi. Esso comprende, tra l'altro, una comunicazione

tempestiva, trasparente, cauta e personale, la ricerca attiva di oggetti locati alternativi nel proprio portafoglio della gerente Livit nonché domande di referenze e raccomandazioni proattive presso amministratori terzi. Nel periodo in rassegna non sono state pronunciate disdette legate al risanamento.

Benchmarking delle spese accessorie (E, S)

Dal 2018 partecipiamo a un programma di benchmarking delle spese accessorie a livello nazionale, al fine di identificare potenziali per migliorare l'efficienza in termini di costi. A seconda del genere di immobile, i singoli tipi di costi possono essere raffrontati a un benchmark specifico e analizzati in base a potenziali di risparmio.

Solidarietà in tempi di COVID-19 (S)

Swiss Life ha deciso per tempo di aiutare, tramite esoneri delle pigioni, le microimprese e gli indipendenti particolarmente toccati dalle misure del Consiglio federale in seguito al Covid-19. Anche ad altre imprese sono state concesse, senza lungaggini burocratiche, proroghe sul versamento dei canoni di locazione.

Elevati standard di sicurezza e comfort (S)

L'ampliamento dei nostri immobili d'investimento si orienta ai nostri locatari e alle loro aspettative. Al fine di garantire un servizio interessante e il comfort dei nostri locatari, i nostri immobili soddisfano elevati standard di sicurezza e comfort. Due dei nostri immobili sono stati premiati con il marchio LEA e offrono un ambiente piacevole per le persone con esigenze particolari. Standard elevati garantiscono una domanda stabile e, pertanto, una bassa quota di alloggi sfitti anche in un difficile contesto di mercato.

Collaborazione con partner solidi (G)

L'attrattiva dei nostri immobili dipende non solo da noi, ma anche dai nostri partner e fornitori di servizi. Una selezione rigorosa delle nostre società partner ci permette di garantire una collaborazione efficiente. Tra l'altro collaboriamo con comuni, gestori locali, la fondazione LEA, Casea e altri istituti di consulenza. La nostra rete comporta, così, un ampio know-how del settore e a uno spiccato scambio di conoscenze. Questo ci aiuta a offrire prodotti adeguati alle condizioni di mercato e a soddisfare a lungo termine le esigenze dei nostri stakeholder.

Governance ESG (G)

Il solido radicamento di ESG a diversi livelli di organizzazione e di attività e un processo mirato e iterativo per migliorare costantemente la performance di ESG sono la nostra base per una gestione efficace di ESG.

Ci sta particolarmente a cuore anche la collaborazione con organizzazioni che perseguono obiettivi primari di responsabilità aziendale e sviluppo sostenibile. Dal 2018 siamo, tra l'altro, membri del Global Real Estate Sustainability Benchmarking (GRESB, cfr. riquadro). Nell'eser-

cizio in rassegna 2020 abbiamo partecipato per la prima volta al benchmarking annuale con il portafoglio del gruppo d'investimento "Immobili Svizzera Terza età e Sanità".

Maggiori informazioni su questi e altri temi sono disponibili nel summenzionato rapporto Swiss Life Asset Managers ESG.

ESG Case Study

Sostenibilità immobile sito in Dorfplatz 7 a Bassersdorf



- ✓ Certificazione LEA
- ✓ Certificazione Minergie
- ✓ Finestre in legno e metallo con vetri isolanti
- ✓ Infrastrutture per le esigenze quotidiane raggiungibili a piedi
- ✓ Accesso alla rete dei trasporti pubblici
- ✓ Costi di manutenzione inferiori alla media
- ✓ Contratti di locazione a lungo termine
- ✓ Valutazione dello stato secondo W&P: 5.0
- ✓ Generazione di calore: riscaldamento a pellet con recupero termico
- ✓ Aree di verde

L'immobile sito in Dorfplatz 7 a Bassersdorf è stato ultimato nel 2014. Con la costruzione di questo edificio Swiss Life mirava a creare uno spazio abitativo per persone anziane e persone con esigenze particolari. La certificazione LEA® garantisce che questo edificio sia orientato esattamente a questo gruppo target. Con la realizzazione secondo lo standard svizzero Minergie® si è tenuto conto dell'aspetto della sostenibilità e si è costruito un edificio che soddisfa le attuali esigenze dei locatari e dell'ambiente. Lo standard dei materiali, superiore alla media, comporterà in futuro costi di manutenzione inferiori e avrà quindi un effetto positivo sul rendimento dei nostri investitori. Con contratti di locazione a lungo termine (Coop, 15 anni) si prospettano proventi durevolmente stabili e minori oneri amministrativi. Nella progettazione architettonica dell'edificio si è tenuto conto del fatto che lo stile architettonico si inserisce bene nell'immagine del luogo e che, con la sua progettazione ambientale, contribuisce all'attrattiva della piazza del villaggio come zona d'incontro del Comune.

Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite beneficiari



I 17 Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite

Performance ESG

Punti salienti

E

- Diversi oggetti certificati Minergie®
- Basso consumo di superficie data la costruzione compatta
- Buon collegamento ai trasporti pubblici

S

- Sondaggio ricorrente presso i locatari, elevata soddisfazione dei locatari
- Appartamenti senza barriere architettoniche / Immobili certificati con il label LEA
- Elevata qualità dell'ubicazione

G

- Aspetti ESG ancorati nei processi e nell'organizzazione
- Processo iterativo per il costante miglioramento della performance di sostenibilità
- Collaborazione con partner selezionati, fondazioni e gestori locali
- UN PRI Signatory, membro GRESB

Key Performance Indicators		2019 ¹⁾
Consumo energetico ²⁾	[kWh]	723 471
di cui elettricità	[kWh]	210 580
di cui energia per la produzione di calore	[kWh]	512 891
Copertura dei dati ³⁾	[%]	34,9
Intensità energetica (esclusa energia elettrica prodotta sul posto a più utenze) ⁴⁾	[kWh/m²]	48,5
Emissioni di CO₂ ⁵⁾	[kg CO₂-eq]	161
Intensità di CO₂	[kg CO₂-eq/m²]	8,8
Quota ogg. immob. con label per gli edifici ⁶⁾	[%]	16,8

1) Tutte le informazioni si riferiscono all'anno civile 2019.

2) I kWh si riferiscono all'energia finale consumata.

3) Calcolo della copertura dei dati in base alla "Data Coverage" secondo GRESB (copertura per superficie e tempo).

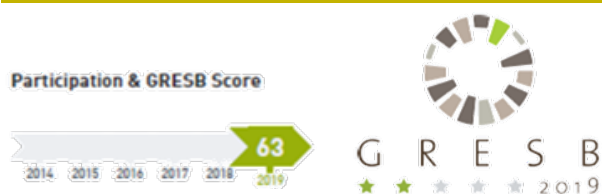
4) I m² si riferiscono alla superficie di piano. Per il calcolo dei dati di intensità sono stati presi in considerazione solo gli immobili per i quali era disponibile una serie completa di dati di 12 mesi per il consumo di energia per il riscaldamento e generale.

5) Emissioni di CO₂ in kg equivalenti di CO₂. Sono stati utilizzati fattori di emissione conformi ai principi metodologici del protocollo GHG.

6) In percentuale della superficie di piano.

Tutti i valori senza correzione climatica. Si prevedono valori attualizzati nel prossimo anno in rassegna.

GRESB Scoring



GRESB è un'impresa guidata dall'industria che valuta la performance di fondi immobiliari in termini ambientali, sociali e di gestione aziendale.

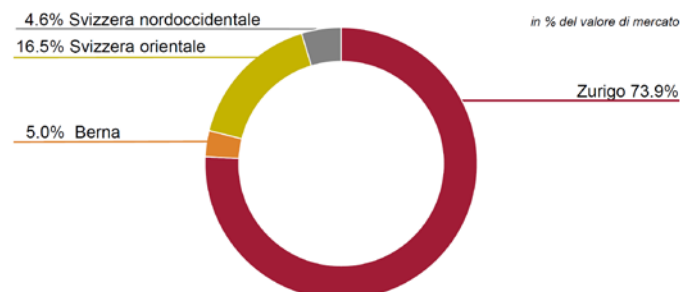
GRESB verifica annualmente la performance della sostenibilità degli investimenti immobiliari e infrastrutturali nei portafogli di Swiss Life Asset Managers AG.

Immobili Svizzera Terza età Sanità – Panoramica del portafoglio

Chifre salienti

Valore di mercato	CHF 300.1 Mio.
Canoni di locazione (net) p.a.	CHF 8.8 Mio.
Numero di immobili	10
Totale oggetti locati	39'025 m ²
Abitazioni senza soluzioni stazionarie	345
Numero di posti di cura	52
Immobili Sanitari	0

Distribuzione geografica

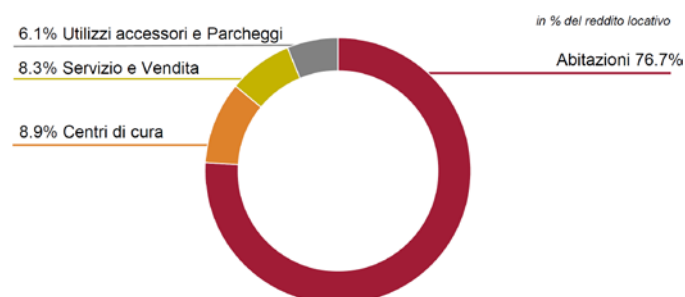


Valutazione di Wüest Partner

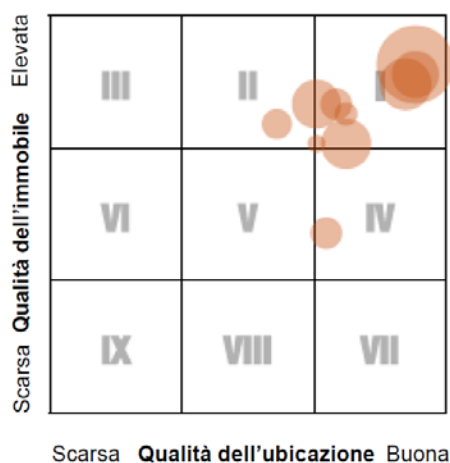
	Nota	Ponderazione
Nota complessiva	4.2	
Situazione	4.3	40
Macro-situazione	4.6	40
Micro-situazione	4.1	60
Oggetto	4.1	40
Fruibilità	3.9	40
Standard	4.0	30
Stato	4.6	30
Investimento	4.2	20
Locazione	4.0	50
Vendita	4.5	50
Rischio sul reddito		0

Note: 1 = nota peggiore, 5 = nota migliore

Destinazioni d'uso



Profilo qualitativo



Centro anziani (abitazione e cura):

Lostorferstr. 1/3, Steinengasse 1a/1b/1c/3a/3b in Obergösgen



Immobili Svizzera Terza età e Sanità – Elenco delle proprietà

COSTRUZIONI ULTIME, CON TERRENO

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA-TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Bassersdorf, Dorfplatz 7; Breitstrasse 32	2015	01.12.2017	Misto	32'771'806	33'600'000	1'296'560	3.01%
Obergösgen, Lostorferstrasse 1/3; Steinengasse 1a/1b/1c/3a/3b	2020	09.04.2020	Edificio a uso abitativo	37'206'141	36'800'000	1'032'831	0.82%
Romanshorn, Weitenzelgstrasse 5/5a	2020	03.03.2020	Edificio a uso abitativo	14'053'847	13'710'000	253'500	0.00%
Rümlang, Ifangstrasse 21/23/25/27/29	2012	15.11.2018	Edificio a uso abitativo	39'676'567	38'610'000	1'350'000	0.00%
Wohlen, Bärholzstrasse 7	1993	15.05.2019	Edificio a uso abitativo	4'449'692	4'790'000	200'000	0.00%
Zürich, Letzigraben 247/249/251	1950	01.12.2017	Misto	12'801'250	15'250'000	563'780	0.23%
Zürich, Münchhaldenstrasse 15	2011	01.08.2019	Misto	39'801'089	41'010'000	1'247'370	1.22%
Zürich, Wildbachstrasse 55-59	2008	01.06.2019	Edificio a uso abitativo	88'921'238	93'280'000	2'876'940	1.34%
Totale 8 immobili				269'681'630	277'050'000	8'820'980	1.20%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

IMMOBILI IN FASE DI COSTRUZIONE

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA-TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Ostermundigen, Grubenstrasse 14	In costruzione	12.09.2019	In costruzione	13'745'674	15'110'000	-	0.00%
Wohlen AG, Zentralstrasse 51	In costruzione	01.12.2017	In costruzione	8'548'189	7'947'000	-	0.00%
Totale 2 immobili				22'293'863	23'057'000	-	0.00%
Totale 10 immobili				291'975'493	300'107'000	8'820'980	1.20%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili commerciali Svizzera - Relazione sul prodotto ESG

Approccio direzionale ESG

Filosofia d'investimento sostenibile

La filosofia d'investimento per il gruppo d'investimento "Immobili commerciali Svizzera" si basa sull'approccio intersettoriale per l'investimento responsabile di Swiss Life Asset Managers e sul Responsible Property Investment Framework (RPIF) valido a livello di gruppo per gli investimenti immobiliari che definisce i principi ecologici, sociali e di governance nell'ambito dell'intero processo d'investimento Real Estate – dal processo d'acquisto alla strutturazione di progetti di sviluppo e di costruzione fino alla gestione del portafoglio.

Investimento responsabile presso Swiss Life Asset Managers

Per informazioni dettagliate sull'attività d'investimento responsabile presso Swiss Life Asset Managers nel settore immobiliare e in altri strumenti d'investimento visitate il nostro sito web sulla responsabilità nell'attività d'investimento, dove è reperibile *L'approccio di Swiss Life Asset Managers per un investimento responsabile* e l'esauritivo *Responsible Investment Report di Swiss Life Asset Managers*.



Maggiori informazioni sugli obiettivi di sostenibilità del gruppo Swiss Life sono disponibili sul nostro sito web del gruppo e nella *Relazione sulla sostenibilità del gruppo Swiss Life*.



Nella presente relazione vengono riassunte le iniziative ESG centralizzate che entrano in gioco per il gruppo d'investimento "Immobili commerciali Svizzera" e vengono presentati i principali risultati della performance ESG per il prodotto. L'appartenenza alle dimensioni *Environment (E)*, *Social (S)* e *Governance (G)* viene indicata nel testo per l'analisi mirata mediante simboli corrispondenti.

ESG: aspetti di focali e iniziative

Integrazione degli aspetti ESG in tutte le fasi del processo d'investimento (E, S, G)

Conformemente al Responsible Property Investment Framework valido a livello di gruppo, dal 2018 diversi aspetti ESG sono stati integrati nei processi centrali della nostra attività d'investimento. L'integrazione si è conclusa a metà 2019. Da allora, per ogni acquisto immobiliare, viene effettuata una valutazione dell'immobile in base a criteri ESG e un'identificazione di potenziali ESG ed eventuali rischi. Per i progetti di costruzione si applica un'apposita direttiva sull'edilizia sostenibile che contiene, tra l'altro, requisiti energetici minimi e direttive per l'utilizzo mirato di etichette per edifici come BREEAM, LEED, DGNB, SNBS e Minergie. Anche nei processi di gestione di Livit sono stati ancorati gli standard ESG.

Ottimizzazione energetica del portafoglio (E)

Dopo un'analisi energetica sistematica e interproduttiva del portafoglio nel 2018, è stato elaborato un ampio pro-

gramma di ottimizzazione operativa e di analisi inerenti alle riparazioni energetiche, la cui realizzazione è iniziata a metà 2019. Nel gruppo d'investimento "Immobili commerciali Svizzera", da allora fino alla fine dell'anno in rassegna al 30 settembre 2020 sono state avviate sei ottimizzazioni operative. I risparmi energetici scaturiti dalle misure aziendali risultanti sono stimati in media tra il 5 e il 10% per gli immobili ottimizzati.

Posizioni centrali, basso consumo di superficie (E, S)

Le risorse del suolo sono limitate soprattutto nella Svizzera montuosa e densamente popolata. Molti dei nostri immobili da tempo in nostro possesso si trovano oggi in ubicazioni centrali e urbane e presentano già una costruzione densa con un basso consumo di superficie. I potenziali nel portafoglio vengono identificati mediante analisi sistematiche del portafoglio o in caso di risanamenti e vengono definiti progetti idonei per il consolidamento e la rivalutazione degli immobili. Pertanto, il consumo di superficie viene ridotto al minimo e allo stesso tempo

Allo stesso tempo, le posizioni centrali comportano anche brevi tragitti, contribuendo così alla riduzione del traffico e alla qualità della vita degli utenti.

Sensibilizzazione degli stakeholder (E, S)

Gli obiettivi di sostenibilità possono essere raggiunti solo insieme. Per questo motivo sensibilizziamo locatari e utenti sugli aspetti della sostenibilità. Nel 2019 gran parte dei locatari di appartamenti è stata informata proattivamente sul comportamento ecologico degli utenti tramite un foglio informativo speciale. L'obiettivo dell'iniziativa era quello di mostrare ai locatari come risparmiare energia, elettricità e acqua nei loro appartamenti.

Un altro modo per convincere i nostri locatari a perseguire obiettivi ecologici comuni è la nostra cosiddetta sfida dell'acqua calda, che è stata condotta nel 2019. L'iniziativa, concepita da un gruppo di ricerca del Politecnico federale di Zurigo (PF), in collaborazione con il team Swiss Life Asset Managers Economic Research, serve allo stesso tempo a un esperimento scientifico. L'obiettivo è quello di misurare i risparmi sul consumo di acqua calda introducendo diversi incentivi basati sulle teorie dell'economia comportamentale. Anche 25 economie domestiche del portafoglio del gruppo d'investimento "Immobili commerciali Svizzera" sono state coinvolte nell'iniziativa. I primi risultati sono promettenti e il feedback dei locatari è decisamente positivo.

Soddisfazione dei locatari in primo piano (S)

Entro metà 2019 è stato progettato un sondaggio presso gli inquilini per i locatari di appartamenti. Nella seconda metà del 2019 il sondaggio è stato condotto su circa un terzo degli immobili residenziali. L'obiettivo era ed è quello di comprendere meglio i fattori di soddisfazione degli inquilini e di identificare possibili potenziali. I risultati sono stati interpretati a livello di portafoglio e ci confermano nei nostri sforzi di migliorare costantemente gli aspetti della soddisfazione abitativa, come ad esempio il clima negli ambienti, lo stato dell'immobile, le spese accessorie e l'assistenza da parte dell'amministrazione e della manutenzione. Il potenziale a livello di immobili viene ora ulteriormente analizzato dalla nostra gerente Livit. Nei prossimi anni si prevede di continuare a condurre un sondaggio presso un terzo degli immobili residenziali (in alternanza) per rimanere al passo con le esigenze dei nostri locatari.

Massima considerazione possibile (S)

Alcuni progetti di sviluppo comportano profondi tagli per i locatari – in casi estremi è indispensabile il rilascio completo dell'immobile. Per affrontare tali situazioni con la massima considerazione possibile nei confronti

dei locatari interessati, è stato definito un programma di rilascio per attenuare i possibili effetti sociali di tali interventi. Esso comprende, tra l'altro, una comunicazione tempestiva, trasparente, cauta e personale, la ricerca attiva di oggetti locati alternativi nel proprio portafoglio della gerente Livit nonché domande di referenze e raccomandazioni proattive presso amministratori terzi. Nel periodo in rassegna non sono state pronunciate disdette legate al risanamento.

Anche il cambiamento di locatari può comportare grandi cambiamenti a livello di immobile e, laddove possibile, anche in questo caso teniamo conto dei locatari rimanenti nell'immobile. Ne è un esempio il nuovo posizionamento di Hertensteinstrasse 50 a Lucerna: dopo il trasloco del locatario principale nell'estate 2018, con i rimanenti sublocatari è stata trovata una soluzione per il nuovo posizionamento dell'immobile. Dopo un periodo di costruzione di circa 20 mesi, nel marzo 2020 il centro commerciale "Föfzg" ha riaperto le porte con vecchi e nuovi inquilini.

Benchmarking delle spese accessorie (E, S)

Dal 2018 partecipiamo a un programma di benchmarking delle spese accessorie a livello nazionale, al fine di identificare potenziali per migliorare l'efficienza in termini di costi. A seconda del genere di immobile, i singoli tipi di costi possono essere confrontati a un benchmark specifico e analizzati in base a potenziali di risparmio.

Solidarietà in tempi di COVID-19 (S)

Swiss Life ha deciso per tempo di aiutare, tramite esoneri delle pigioni, le microimprese e gli indipendenti particolarmente toccati dalle misure del Consiglio federale in seguito al Covid-19. Anche ad altre imprese sono state concesse, senza lungaggini burocratiche, proroghe sul versamento dei canoni di locazione.

Governance ESG (G)

Il solido radicamento di ESG a diversi livelli di organizzazione e di attività e un processo mirato e iterativo per migliorare costantemente la performance di ESG sono la nostra base per una gestione efficace di ESG.

Ci sta particolarmente a cuore anche la collaborazione con organizzazioni che perseguono obiettivi primari di responsabilità aziendale e sviluppo sostenibile. Dal 2018 siamo, tra l'altro, membri del Global Real Estate Sustainability Benchmarking (GRESB, cfr. riquadro) e da allora partecipiamo al benchmarking annuale anche con il portafoglio del gruppo d'investimento "Immobili commerciali Svizzera".

Maggiori informazioni su questi e altri temi sono disponibili nel summenzionato rapporto Swiss Life Asset Managers ESG.

ESG Case Study

Ritratto Zurigo, Manegg West Avaloq



- ✓ Anno di costruzione: 2020
- ✓ rapporto di locazione a lungo termine
- ✓ Generazione di calore: pompa di calore
- ✓ Valutazione dell'oggetto immobiliare secondo W&P: 4.3
- ✓ Finestre con vetro isolante a 3 lastre
- ✓ Nuova costruzione Minergie
- ✓ Materiali isolanti esterni di origine minerale

L'immobile a Manegg West sarà completato nel 2022. Con la costruzione di questo edificio Swiss Life mira a creare superfici a uso ufficio per il locatario Avaloq con le sue esigenze particolari. L'area di sviluppo di Manegg è ubicata, simile a un'isola, tra il fiume Sihl e l'autostrada A3 a sud di Zurigo. L'area di circa 20 ettari è in piena trasformazione. «Manegg» è una delle principali aree in via di sviluppo nelle vicinanze di Zurigo. Con la realizzazione secondo lo standard svizzero Minergie® si è tenuto conto dell'aspetto della sostenibilità e si è costruito un edificio che soddisfa le attuali esigenze dei locatari e dell'ambiente. Lo standard dei materiali, superiore alla media, comporterà in futuro costi di manutenzione inferiori e avrà quindi un effetto positivo sul rendimento dei nostri investitori. Con contratti di locazione a lungo termine (Avaloq, 12 anni) si prospettano proventi stabili durevolmente e minori oneri amministrativi. Nella progettazione architettonica dell'edificio si è tenuto conto del fatto che lo stile architettonico si inserisce bene nell'area in via di sviluppo di Manegg West e che, con la sua progettazione ambientale, contribuisce all'attrattiva dell'intera area come quartiere residenziale e di lavoro.

Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite beneficiari



I 17 Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite

Performance ESG

Punti salienti

E

- Programma di ottimizzazione energetica
- Basso consumo di superficie data la costruzione compatta
- Buon collegamento ai trasporti pubblici

S

- Sondaggio ricorrente presso i locatari, elevata soddisfazione dei locatari
- Massima considerazione in caso di interventi di ampia portata
- Elevata qualità dell'ubicazione

G

- Aspetti ESG ancorati nei processi e nell'organizzazione
- Processo iterativo per il costante miglioramento della performance di sostenibilità
- UN PRI Signatory, membro GRESB

Key Performance Indicators

2019 ¹⁾

Consumo energetico ²⁾	[kWh]	20 351 349
di cui elettricità	[kWh]	4 459 832
di cui energia per la produzione di calore	[kWh]	15 891 517
Copertura dei dati ³⁾	[%]	69,7
Intensità energetica (esclusa energia elettrica prodotta sul posto a più utenze) ⁴⁾	[kWh/m²]	64,8
Emissioni di CO₂ ⁵⁾	[kg CO₂-eq]	3 937
Intensità di CO₂	[kg CO₂-eq/m²]	13,4
Quota ogg. immob. con label per gli edifici ⁶⁾	[%]	2,1

1) Tutte le informazioni si riferiscono all'anno civile 2019.

2) I kWh si riferiscono all'energia finale consumata.

3) Calcolo della copertura dei dati in base alla "Data Coverage" secondo GRESB (copertura per superficie e tempo).

4) I m² si riferiscono alla superficie di piano. Per il calcolo dei dati di intensità sono stati presi in considerazione solo gli immobili per i quali era disponibile una serie completa di dati di 12 mesi per il consumo di energia per il riscaldamento e generale.

5) Emissioni di CO₂ in kg equivalenti di CO₂. Sono stati utilizzati fattori di emissione conformi ai principi metodologici del protocollo GHG.

6) In percentuale della superficie di piano.

Tutti i valori senza correzione climatica. Si prevedono valori attualizzati nel prossimo anno in rassegna.

GRESB Scoring



GRESB è un'impresa guidata dall'industria che valuta la performance di fondi immobiliari in termini ambientali, sociali e di gestione aziendale.

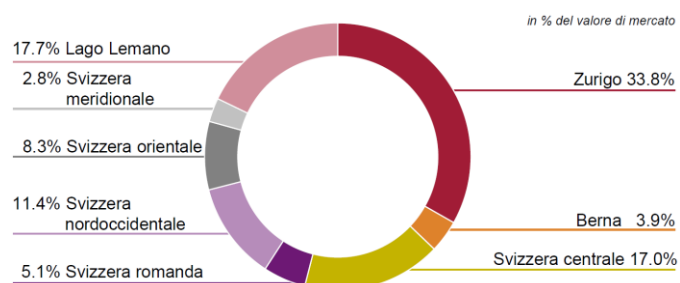
GRESB verifica annualmente la performance della sostenibilità degli investimenti immobiliari e infrastrutturali nei portafogli di Swiss Life Asset Managers.

Immobili commerciali Svizzera – Panoramica del portafoglio

Chifre salienti

Valore di mercato	CHF 1'518.0 Mio.
Canoni di locazione (net) p.a.	CHF 70.7 Mio.
Numero di immobili	93
Totale oggetti locati / Superficie utile totale	4'213 / 241'249 m ²
Appartamenti	480
Uffici	575
Vendita	210
Parcheggi e utilizzi accessori	2'950

Distribuzione geografica

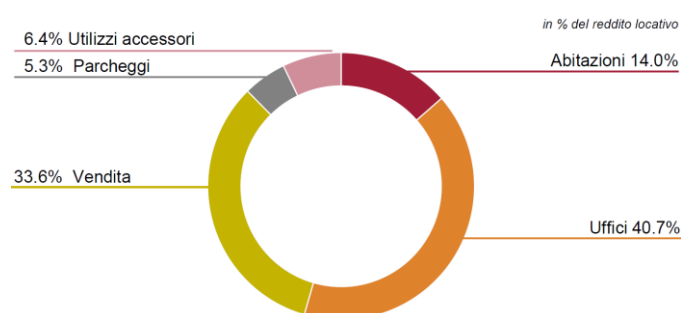


Valutazione di Wüest Partner

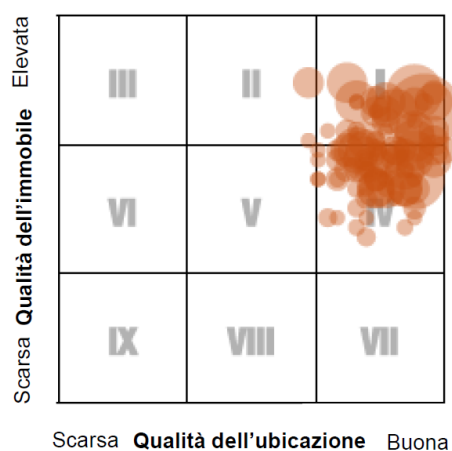
	Nota	Ponderazione
Nota complessiva	4.0	
Situazione	4.4	40
Macro-situazione	4.8	40
Micro-situazione	4.3	60
Oggetto	3.6	40
Fruibilità	3.7	40
Standard	3.6	30
Stato	3.6	30
Investimento	3.9	20
Locazione	3.7	49
Vendita	4.1	50
Rischio sul reddito	3.3	1

Note: 1 = nota peggiore, 5 = nota migliore

Destinazioni d'uso



Profilo qualitativo



Via Nassa 29 in Lugano



Immobili commerciali Svizzera – Elenco delle proprietà

COSTRUZIONI ULTIME, CON TERRENO

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA-TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Aarburg, Pilatusstrasse 5	1912	23.12.2016	Edificio commerciale	1'337'908	1'115'000	101'920	100.00%
Altdorf UR, Tellsgasse 2/2a	1685	01.12.2013	Misto	3'811'588	3'396'000	200'388	1.43%
Bad Zurzach, Hauptstrasse 48	1972	23.12.2016	Misto	5'877'687	4'429'000	321'525	14.53%
Baden, Badstrasse 20	2014	09.04.2014	Misto	10'541'268	11'490'000	486'024	0.00%
Baden, Brown Boveri Strasse 7	1995	11.06.2013	Edificio commerciale	28'585'336	19'096'734	1'713'032	0.00%
Baden, Cordulaplatz 2/4/6	1984	01.11.2011	Misto	5'438'016	6'442'000	315'554	0.43%
Basel, Clarastrasse 15	1990	01.12.2013	Misto	10'257'696	10'760'000	592'860	10.38%
Basel, Falknerstrasse 5	1926	31.05.2013	Edificio commerciale	8'097'295	6'218'000	197'220	8.81%
Basel, Greifengasse 1	1912	01.12.2013	Misto	14'333'641	17'810'000	676'004	0.00%
Berikon, Bellikerstrasse 1	1981	23.12.2016	Edificio commerciale	3'102'395	2'799'000	177'259	1.30%
Bern, Jupiterstrasse 15	1980	01.07.2014	Edificio commerciale	1'831'188	1'665'000	146'091	9.30%
Bern, Schwarztorstrasse 61	1972	01.11.2011	Edificio commerciale	31'193'913	36'280'000	1'841'648	0.00%
Brugg AG, Hauptstrasse 1	1964	23.12.2016	Edificio commerciale	20'911'718	19'160'000	1'045'588	0.00%
Brugg AG, Stapferstrasse 10	1985	23.12.2016	Edificio commerciale	6'035'769	5'230'000	383'890	0.72%
Buchs SG, Bahnhofstrasse 12	1969	01.11.2011	Edificio commerciale	5'276'431	4'217'000	403'554	33.89%
Burgdorf, Bahnhofstrasse 45	1973	01.11.2011	Edificio commerciale	3'106'772	4'741'000	250'127	5.34%
Chur, Masanserstrasse 17	1995	01.12.2013	Misto	9'096'942	9'139'000	572'739	1.46%
Effretikon, Rikonerstrasse 21/23	1995	01.12.2013	Misto	9'077'980	9'669'000	500'964	3.11%
Frauenfeld, Metzgerstrasse 5	1987	31.05.2013	Edificio commerciale	7'082'678	5'463'000	469'296	1.89%
Frauenfeld, Zeughausstrasse 14	2002	01.11.2011	Edificio commerciale	3'891'858	3'875'000	238'600	0.00%
Freienbach, Wolleraustrasse 41a/41b	2009	01.12.2013	Edificio commerciale	19'700'510	18'570'000	1'102'766	1.25%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 21	1998	28.06.2012	Edificio commerciale	53'428'639	41'220'000	3'246'601	1.64%
Fribourg, Rue de Romont 1	1981	01.12.2013	Misto	6'823'637	6'640'000	408'240	0.00%
Fribourg, Rue de Romont 18	1925	01.11.2011	Misto	5'546'363	6'926'000	324'420	0.84%
Genève, Avenue de Sainte-Clotilde 18	1989	01.11.2011	Misto	21'515'440	27'820'000	1'196'194	2.89%
Genève, ICC Route de Pré-Bois	1988	12.12.2012	Edificio commerciale	1'142'000	1'136'820	73'667	13.40%
Genève, Route de l'Aéroport 10	1979	01.07.2014	Edificio commerciale	3'615'257	3'501'500	246'486	0.01%
Genève, Rue de la Croix-d'Or 25	1699	22.05.2012	Misto	14'734'595	17'992'000	538'810	1.49%
Genève, Rue du Grand-Bureau 28	1981	01.11.2011	Misto	4'835'249	6'809'000	306'764	6.88%
Genève, Rue Henri-Christiné 5	1996	01.11.2011	Misto	23'612'979	32'390'000	1'327'370	6.71%
Genève, Rue Leschot 11	1920	01.11.2011	Misto	9'175'636	14'460'000	565'107	0.43%
Horgen, Seestrasse 202	1920	01.11.2011	Edificio commerciale	2'741'035	2'874'000	206'532	0.00%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili commerciali Svizzera – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA-TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Laufenburg, Winterthurerstrasse 2	1912	23.12.2016	Misto Edificio commerciale	4'118'741	3'750'000	253'765	0.08%
Lausanne, Avenue de Montchoisi 35	1984	01.11.2011	Edificio commerciale	11'633'165	12'210'000	845'088	2.78%
Lausanne, Chemin de Pré-Fleuri 6	1994	01.12.2013	Misto	9'738'317	12'520'000	518'760	0.12%
Lausanne, Rue du Lion d'Or 2	1925	01.11.2011	Edificio commerciale	13'606'197	17'850'000	636'138	0.00%
Lausanne, Rue Saint Francois 2	1893	15.09.2016	Misto	28'063'040	28'210'000	916'656	5.94%
Lugano, Via Nassa 29	1927	01.12.2019	Misto	31'049'306	30'170'000	1'438'860	3.08%
Luzern, Bahnhofstrasse 7	1973	01.11.2011	Edificio commerciale	22'974'664	26'830'000	1'047'962	0.19%
Luzern, Hertensteinstrasse 50	1974	07.02.2018	Edificio commerciale	108'610'550	113'460'000	4'597'639	2.66%
Luzern, Hertensteinstrasse 51	1970	01.11.2011	Edificio commerciale	17'252'950	35'760'000	1'590'201	0.00%
Luzern, Metzgerrainle 4	1671	01.11.2011	Misto	4'302'338	5'263'000	197'088	0.00%
Luzern, Murbacherstrasse 37	1947	01.12.2013	Misto	6'080'186	8'479'000	474'559	0.00%
Luzern, Wesemlinstrasse 2/4	1960	01.12.2013	Misto	24'236'584	41'650'000	1'707'485	3.50%
Montreux, Avenue des Alpes 41	1978	01.11.2011	Misto	7'142'440	9'875'000	556'844	0.54%
Morges, Grand-Rue 86	1980	01.12.2013	Misto	3'183'260	3'999'000	204'312	4.98%
Morges, Rue Louis-de-Savoie 90	1990	01.11.2011	Misto	5'777'312	6'921'000	369'804	0.00%
Neuchâtel, Rue de l'Hôpital 8	1890	01.11.2011	Misto	4'773'910	4'950'000	263'964	0.00%
Neuchâtel, Rue du Seyon 1	1980	01.12.2013	Misto	16'236'407	17'620'000	902'724	2.72%
Nyon, Place Bel-Air 6	1984	01.12.2019	Misto	31'433'736	31'190'000	1'344'492	6.56%
Nyon, Rue de la Gare 26/30	1940	01.07.2016	Misto	10'423'885	10'270'000	408'202	0.00%
Nyon, Rue de la Morâche 6	1981	01.07.2014	Misto	17'166'837	16'750'400	1'040'372	0.03%
Nyon, Rue du Marché 10	1992	01.11.2011	Misto	15'275'170	15'320'000	951'618	0.00%
Rheinfelden, Zollrain 7/9; Salinenstrasse 1	1978	23.12.2016	Misto	10'180'324	10'030'000	506'302	1.68%
Sion, Place du Midi 40	1973	01.11.2011	Edificio commerciale	12'136'007	12'770'000	891'168	6.10%
Sissach, Hauptstrasse 82	1995	01.12.2013	Misto	3'603'761	3'292'000	213'762	33.18%
Solothurn, Bielstrasse 18-20	1995	01.12.2013	Misto	8'697'408	8'939'000	623'667	4.13%
St. Gallen, Davidstrasse 1/3	1911	01.12.2013	Misto	10'431'407	11'800'000	598'979	10.25%
St. Gallen, Davidstrasse 9	1920	31.05.2013	Edificio commerciale	3'491'176	2'991'000	137'424	0.00%
St. Gallen, Multergasse 11	1965	01.11.2011	Edificio commerciale	22'896'503	22'750'000	949'642	100.00%
St. Gallen, Neugasse 34	1880	01.11.2011	Edificio commerciale	5'316'904	5'207'000	267'117	19.89%
St. Gallen, Rosenbergstrasse 32	1981	01.11.2011	Edificio commerciale	9'427'780	10'740'000	615'896	1.29%
St. Gallen, Spisergasse 24	1600	31.05.2013	Misto	2'733'303	2'076'000	91'471	0.00%
St. Gallen, Spisergasse 6	1930	31.05.2013	Misto	3'913'677	2'811'000	102'996	0.00%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili commerciali Svizzera – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA-TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 20	1907	01.11.2011	Edificio commerciale	9'837'869	10'430'000	625'837	2.34%
St. Gallen, Vadianstrasse 3	1982	18.10.2017	Edificio commerciale	28'748'732	27'450'000	1'280'203	0.12%
Thun, Bernstrasse 2a/2b	1996	01.12.2013	Misto	8'283'182	9'865'000	493'872	3.70%
Thun, Frutigenstrasse 2a	1931	31.05.2013	Edificio commerciale	5'929'631	7'087'000	360'719	0.00%
Wallisellen, Bahnhofstrasse 34	1953	01.11.2011	Edificio commerciale	1'972'804	2'515'000	162'983	2.10%
Wettingen, Landstrasse 99	1993	15.05.2016	Edificio commerciale	34'117'537	28'700'000	1'754'736	9.74%
Wetzikon, Bahnhofstrasse 196/198	1999	01.12.2013	Misto	25'299'555	27'030'000	1'522'912	5.07%
Wil SG, Obere Bahnhofstrasse 26/26a	1987	01.11.2011	Edificio commerciale	7'429'027	6'402'000	506'175	4.75%
Winterthur, Oberer Graben 30	1863	26.01.2018	Misto	6'615'910	6'982'000	268'116	0.00%
Winterthur, Stadthausstrasse 12	1991	01.11.2011	Misto	34'215'169	41'350'000	2'168'918	0.87%
Wohlen AG, Zentralstrasse 53	1955	23.12.2016	Edificio commerciale	6'967'592	6'601'000	348'792	0.06%
Wohlen, Zentralstrasse 21	1955	01.01.2014	Misto	7'029'358	6'550'000	393'456	2.94%
Zug, Baarerstrasse 71	1947	01.12.2013	Misto	3'291'061	4'265'000	198'604	0.60%
Zürich, Albisstrasse 152	1963	01.12.2013	Edificio commerciale	5'089'248	4'057'000	300'280	14.77%
Zürich, Allmendstrasse 140/146/148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Edificio commerciale	32'945'106	31'903'900	456'891	0.19%
Zürich, Ausstellungsstrasse 36	1987	01.11.2011	Misto	21'279'801	29'090'000	1'202'459	5.87%
Zürich, Bahnhofstrasse 71	1908	01.07.2014	Edificio commerciale	12'541'168	15'629'600	474'041	0.03%
Zürich, Gartenstrasse 24	1904	01.12.2019	Edificio commerciale	22'397'961	23'210'000	876'678	0.00%
Zürich, Hohlstrasse 532	1991	01.11.2011	Edificio commerciale	21'627'224	21'810'000	1'350'998	1.38%
Zürich, Limmatquai 48	1984	01.11.2011	Misto	17'588'944	24'350'000	898'754	7.42%
Zürich, Limmatstrasse 107/109/111	1926	01.12.2019	Misto	23'341'759	23'890'000	895'735	0.04%
Zürich, Löwenstrasse 59	1877	01.11.2011	Edificio commerciale	19'609'018	30'480'000	1'071'061	0.10%
Zürich, Schanzeneggstrasse 3-7	1970	01.12.2019	Edificio commerciale	15'816'574	16'240'000	550'392	9.42%
Zürich, Schifflande 26	1961	01.11.2011	Edificio commerciale	22'152'007	31'970'000	1'128'414	9.08%
Zürich, Schützengasse 30	2007	01.12.2019	Edificio commerciale	16'593'704	16'910'000	513'358	0.00%
Zürich, Seefeldstrasse 40/44	1997	01.11.2011	Misto	41'603'200	62'300'000	2'067'736	0.86%
Zürich, Stauffacherstrasse 101/105	1972	02.05.2012	Edificio commerciale	14'689'466	17'740'000	645'204	0.00%
Zürich, Tessinerplatz 5	1985	01.11.2011	Misto	51'047'864	72'190'000	2'788'370	0.54%
Totale 92 immobili				1'359'727'134	1'516'784'954	70'747'890	2.90%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili commerciali Svizzera – Elenco delle proprietà

IMMOBILI IN FASE DI COSTRUZIONE

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Rheinfelden, Salinenstrasse	In costruzione	01.04.2018	In costruzione	1'140'847	1'251'000	-	0.00%
Totale 1 immobile				1'140'847	1'251'000	-	0.00%
Totale 93 immobili				1'360'867'981	1'518'035'954	70'747'890	2.90%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo



*Sosteniamo le persone a vivere
in piena libertà di scelta.*

*Fondazione d'investimento Swiss Life
General-Guisan-Quai 40
Casella postale, 8022 Zurigo
Telefono 043 284 79 79
Fax 043 284 79 80
fondazionedinvestimento@swisslife.ch
www.swisslife.ch/fondazionedinvestimento*