

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 2021



# Sommario

## Immobili Svizzera

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

## Immobili Svizzera Terza età e Sanità

- 18 Relazione sul prodotto ESG
- 23 Panoramica del portafoglio
- 24 Elenco delle proprietà

## Immobili commerciali Svizzera

- 25 Relazione sul prodotto ESG
- 30 Panoramica del portafoglio
- 31 Elenco delle proprietà

*In caso di dubbio fa stato la versione in lingua tedesca.*

# Immobili Svizzera – Rapporto ESG sul prodotto

Nella presente relazione sono riassunti gli elementi centrali dell'approccio di gestione ESG e le iniziative ESG attuate per il gruppo d'investimento "Immobili Svizzera". Vengono inoltre presentati i principali risultati della performance ESG per il prodotto.

## Approccio di gestione ESG

### Integrazione sistematica dei principi ESG

La filosofia d'investimento per il gruppo d'investimento "Immobili Svizzera" si basa sui tre pilastri della responsabilità, così come definiti da Swiss Life Asset Managers nell'ambito del suo *approccio intersettoriale agli investimenti responsabili*: il nostro obbligo fiduciario, la nostra responsabilità intergenerazionale e l'assunzione attiva di responsabilità nei confronti dei nostri stakeholder. La conseguente direttiva sugli investimenti immobiliari responsabili definisce i principi ecologici, sociali e di governance nell'ambito dell'intero processo d'investimento immobiliare – dall'acquisto alla strutturazione di progetti di sviluppo e di costruzione, fino alla gestione del portafoglio: all'acquisto, quale parte integrante della due diligence, viene effettuata una valutazione dei rischi e dei potenziali ESG. 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 nel portafoglio vengono considerati sistematicamente gli aspetti ESG, ad esempio integrando le relative direttive nel manuale di gestione.

### Focus d'azione ESG mirato

Oltre a integrare in modo ampio i criteri ESG nell'ambito del processo d'investimento immobiliare, viene effettuata una pianificazione e un'attuazione mirata di misure in ambiti prioritari definiti (cfr. paragrafo "Focus d'azione ESG e iniziative"), risultanti dalla matrice di rilevanza di Swiss Life Asset Managers, che valuta i temi ESG nelle dimensioni ambiente, ambito sociale e governance in base alla loro rilevanza e influenzabilità.

### Ciclo di miglioramento continuo

Infine, tutti gli elementi della gestione ESG – dalla definizione della strategia e degli obiettivi, passando per le misure di attuazione, fino al monitoring e al reporting – sono integrati in un processo di miglioramento continuo. Ciò consente un miglioramento costante e iterativo della performance ESG del gruppo d'investimento "Immobili Svizzera".



### Approccio agli investimenti responsabili di Swiss Life Asset Managers

Per ulteriori informazioni sull'attività d'investimento responsabile presso Swiss Life Asset Managers nel settore immobiliare e in altre classi d'investimento visitate il nostro sito web dove è disponibile la relazione completa sugli investimenti responsabili.

## Focus d'azione ESG e iniziative



### Focus d'azione ESG Ambiente: riduzione dell'impatto climatico

Gli edifici sono per loro stessa natura ad alta intensità di CO<sub>2</sub> e rientrano fra i principali responsabili del cambiamento climatico. Il monitoraggio e il miglioramento del bilancio energetico e di CO<sub>2</sub> dei nostri immobili sono, pertanto, al centro della nostra responsabilità intergenerazionale.

#### Ottimizzazione energetica del portafoglio

Dopo un'analisi energetica sistematica e generale per tutti i prodotti in portafoglio nel 2018, è stato elaborato un ampio programma di ottimizzazione operativa e di analisi delle attività di risanamento in campo energetico, la cui realizzazione è iniziata a metà 2019. Il programma mira a ridurre il consumo energetico e le emissioni di CO<sub>2</sub> in media del 5-10% per immobile ottimizzato e del 50% in media per immobile risanato. Da allora e fino alla fine dell'anno in rassegna, nel gruppo d'investimento "Immobili Svizzera" sono state avviate 16 ottimizzazioni operative e due analisi delle attività di risanamento in campo energetico.

#### Abbandono totale delle fonti fossili per il riscaldamento

Con l'entrata in vigore di una direttiva settoriale interna sulla CO<sub>2</sub> a maggio 2021, una prassi in gran parte già affermata è stata radicata nei processi centrali. La direttiva stabilisce che per tutte le misure che prevedono l'acquisto di un nuovo sistema di riscaldamento non si debbano più utilizzare combustibili fossili (gasolio, gas). Le eccezioni devono essere giustificate dal punto di vista tecnico e, se possibile, accompagnate da strategie mitiganti. Alla fine dell'anno di esercizio la quota di superficie riscaldata con sistemi rinnovabili ammonta al 37%<sup>1</sup>. Con l'attuazione della direttiva, questa quota aumenterà progressivamente nei prossimi anni.

#### Espansione degli impianti fotovoltaici

Per aumentare ulteriormente l'impiego di energie rinnovabili negli immobili in portafoglio, la Fondazione d'investimento Swiss Life e i suoi mandatari effettuano un'analisi del potenziale degli investimenti fotovoltaici in tutti i portafogli. L'obiettivo del progetto è quello di identificare gli immobili idonei per l'installazione di impianti fotovoltaici e di sfruttare il potenziale fotovoltaico esistente del portafoglio, tenendo conto degli aspetti ecologici ed economici.

#### Posizioni centrali, basso consumo di superficie

Non da ultimo va ricordato che in Svizzera, paese montuoso e popoloso, il terreno utile è scarso. 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 di portafoglio e strategie di risanamento mirate e vengono definiti progetti idonei per il consolidamento e la rivalutazione degli immobili. In questo modo, oltre a creare valore economico, si riduce al minimo il consumo di superficie e si ottiene un'elevata qualità degli edifici secondo i migliori standard energetici. Allo stesso tempo, le posizioni centrali comportano anche brevi tragitti, contribuendo così alla diminuzione del traffico e alla qualità della vita degli utenti.



### Focus d'azione ESG Aspetti sociali: soddisfazione e benessere dei locatari

Assumersi responsabilità in modo attivo significa anche coinvolgere i locatari, al fine di comprendere le loro esigenze e di cogliere le opportunità che creano un valore aggiunto comune e a lungo termine. La soddisfazione e il benessere dei nostri locatari sono al centro delle nostre attività in ambito sociale.

#### Processo di feedback attivo dei locatari

Dal 2019 Swiss Life Asset Managers svolge regolarmente ampi sondaggi sulla soddisfazione dei locatari. L'obiettivo dell'iniziativa è comprendere i fattori della soddisfazione dei locatari e identificare i potenziali di ottimizzazione. Ogni anno sono previsti sondaggi alternati, condotti tra circa il 30% dei locatari di appartamenti e il 15% dei locatari commerciali. I risultati vengono interpretati a livello di gruppo d'investimento e consolidano i nostri sforzi diretti a migliorare costantemente la soddisfazione dei locatari, ad esempio con riferimento a clima interno, stato dell'immobile, spese accessorie e assistenza da parte di amministrazione e custode. I potenziali a livello di immobili vengono ulteriormente analizzati dalla nostra gerente LIVIT SA ed eventuali misure per aumentare ulteriormente il grado di soddisfazione dei nostri locatari vengono implementate.

<sup>1</sup> % della superficie di piano in portafoglio che non viene riscaldata principalmente con un sistema a gasolio o a gas.

### **Con la massima considerazione possibile**

Alcuni progetti di sviluppo e risanamento incidono profondamente sulla vita dei locatari e in alcuni casi l'immobile deve essere del tutto sfittato. Per affrontare tali situazioni con la massima considerazione possibile nei confronti dei locatari interessati, è stato definito un programma di locazione 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 in locazione alternativi nel portafoglio della gerente Livit SA nonché la fornitura proattiva di referenze e di raccomandazioni ad amministratori terzi. Nel periodo in rassegna non sono state pronunciate disdette legate al risanamento.

### **Solidarietà ai tempi del Covid-19**

Swiss Life Asset Managers ha deciso per tempo di aiutare le microimprese e gli indipendenti particolarmente toccati dalle misure del Consiglio federale conseguenti al Covid-19 con un esonero dal pagamento delle pigioni. Anche ad altre imprese sono state concesse, senza lungaggini burocratiche, proroghe sul versamento dei canoni di locazione.



### **Focus d'azione ESG Governance: coinvolgimento degli stakeholder e trasparenza**

Riteniamo che un elemento essenziale del nostro obbligo fiduciario sia quello di garantire un'elevata trasparenza nelle decisioni d'investimento. Un ulteriore elemento della nostra governance ESG consiste nella ricerca attiva di uno scambio con gli stakeholder, in particolare con locatari, utenti e gestori nonché organizzazioni nazionali e internazionali.

### **Coinvolgimento degli stakeholder: integrazione degli aspetti della sostenibilità nei contratti di locazione**

Alcuni obiettivi di sostenibilità possono essere raggiunti solo insieme. Per questo motivo da settembre abbiamo integrato le clausole green lease nei nuovi contratti di locazione. Locatore e locatario si impegnano così a fare il possibile, ciascuno nel suo campo d'azione, per gestire e utilizzare l'immobile in modo rispettoso dell'ambiente.

### **Coinvolgimento degli stakeholder: sensibilizzazione degli utenti**

Conservare le risorse naturali è nell'interesse di tutti e per ottenere i risultati migliori è necessario unire le forze. Per questo motivo sensibilizziamo anche i nostri locatari e utenti sugli aspetti della sostenibilità. Ad esempio, informiamo i locatari dei nostri appartamenti tramite il sito web della nostra amministrazione in merito a comportamenti ecologici.

L'obiettivo dell'iniziativa è quello di mostrare ai locatari come risparmiare energia, elettricità e acqua nei loro appartamenti con razionalità, nonché come ridurre i rifiuti. In futuro le informazioni sui comportamenti ecologici saranno disponibili sull'app della nostra amministrazione, che attualmente è in fase di distribuzione.

Un altro modo per convincere i nostri locatari a perseguire obiettivi ecologici comuni è stata la "sfida dell'acqua calda", che si è svolta nel 2019 (cfr. il rapporto sugli immobili 2019/2020). La campagna di sensibilizzazione ludica concepita da un gruppo di ricerca del Politecnico federale di Zurigo (PF) in collaborazione con il team Economic Research di Swiss Life Asset Managers, si è dimostrata molto efficace. Infatti, i nuclei familiari partecipanti non solo hanno ridotto di circa il 6% il consumo di acqua calda rispetto al gruppo di controllo nel periodo della sfida, ma hanno anche continuato a evidenziare cambiamenti significativi per diversi mesi dopo la conclusione della sfida stessa. Inoltre, una successiva analisi dei dati ha mostrato che la sfida ha "effetti di spillover" essenziali sul consumo di acqua fredda e di energia termica, riducendo in modo significativo anche i relativi consumi. Durante il nostro anno di esercizio, il Fondo nazionale svizzero (FNS) ha deciso di promuovere la collaborazione nel campo della ricerca (ora sotto gli auspici dell'Università di Zurigo) per i prossimi quattro anni. L'obiettivo è la realizzazione di altri progetti di economia ambientale e comportamentale con la collaborazione di ricerca e pratica.

### **Trasparenza sulla performance ESG**

Per garantire la trasparenza ESG nei confronti dei nostri investitori, dal 2018 Swiss Life Asset Managers è affiliata a GRESB e da allora partecipa al benchmarking ESG globale annuale. GRESB è un'impresa del settore immobiliare che valuta la performance dei portafogli immobiliari sotto il profilo ambientale, sociale e di gestione aziendale. Swiss Life Asset Managers pubblica ogni anno i risultati del benchmarking per il gruppo d'investimento "Immobili Svizzera" (cfr. GRESB Scoring). I risultati vengono analizzati per identificare l'ulteriore potenziale di miglioramento. Swiss Life Asset Managers partecipa, inoltre, ad altre iniziative nazionali e internazionali che perseguono obiettivi sovraordinati dello sviluppo sostenibile. Swiss Life Asset Managers, per esempio, è firmataria dei Principi per l'Investimento Responsabile (PRI) e sostenitrice della Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

## ESG Case Study

### Nuova costruzione sostenibile in Baslerstrasse 54-64 a Rheinfelden, complesso residenziale “Rhyvage”

- Nuova costruzione
- Anno di costruzione 2021
- Utilizzo: residenziale
- Superficie abitativa affittabile: 7 134 m<sup>2</sup>
- Posteggi auto: 108
- Certificazione Minergie
- Buoni collegamenti con i mezzi pubblici
- Ampie aree verdi
- Tetto piano con vegetazione estensiva



Le case plurifamiliari a forma di 4 C a 4 piani in Baslerstrasse 54-64, con scale chiaramente illuminate, presentano appartamenti ben proporzionati e interessanti di diverse dimensioni e finiture. Ogni appartamento offre un'area esterna individuale privata e vanta le caratteristiche delle costruzioni moderne con standard di finiture elevati. L'apprezzato spazio abitativo per un totale di 7 134m<sup>2</sup> è collegato da un garage sotterraneo con 108 parcheggi.

L'intero complesso residenziale “Rhyvage” si trova in un'ottima posizione direttamente sulle rive del Reno. Dotati di tetti piani con vegetazione estensiva, gli edifici sono armoniosamente inseriti nell'ambiente circostante e rappresentano una zona ricreativa vicina alla città, sullo sfondo delle colline del Giura. Il pittoresco centro storico di Rheinfelden, interamente pedonale, è raggiungibile in pochi minuti a piedi e ideale per passeggiare. Offre inoltre un'ampia offerta culturale, sportiva e ricreativa per ogni fascia d'età e gruppo d'interesse. Gli edifici sono anche perfettamente collegati con i trasporti pubblici e facilmente raggiungibili grazie a corse regolari. Inoltre, per garantire un approvvigionamento energetico sostenibile, sui loro tetti sono stati installati impianti fotovoltaici.

Servizi modulari e a un'ampia rete di servizi per i residenti consentono di vivere in piena libertà di scelta. Gli immobili hanno inoltre la certificazione Minergie e, grazie ad ampie aree verdi e a un'esposizione ottimale delle superfici, offrono uno standard di vita elevato in un contesto urbano in prossimità della natura, direttamente sul Reno.





#### Contributo ai Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite:



I 17 Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite

## Performance ESG

### Parametri e valori caratteristici relativi al focus d'azione ESG

	<b>Ambiente</b>	<b>16</b> ottimizzazioni operative energetiche avviate negli ultimi due anni <b>2</b> risanamenti energetici avviati negli ultimi due anni
	<b>Aspetti sociali</b>	<b>32%</b> i locatari di appartamenti intervistati sulla soddisfazione nell'anno di esercizio <b>7%</b> i locatari commerciali intervistati sulla soddisfazione nell'anno di esercizio*
	<b>Governance</b>	 Stato GRESB Green Star <b>75</b> punti raggiunti nell'assessment GRESB 2021

\* A causa dell'attuale situazione legata al coronavirus e dei relativi colloqui bilaterali con i locatari retail, il sondaggio dei locatari commerciali nell'anno in corso è stato limitato ai locatari di uffici. Il tasso di partecipazione al sondaggio dei locatari di uffici è del 14%.

Key Performance Indicators <sup>1</sup>		2018/2019	2019/2020
<b>Consumo energetico (escl. corrente generata localmente)<sup>2</sup></b>	[kWh]	<b>57 496 730</b>	<b>65 237 484</b>
di cui corrente generale	[kWh]	4 508 324	4 501 439
di cui energia per la produzione di calore	[kWh]	52 988 406	60 736 045
Copertura dei dati corrente generale <sup>3</sup>	[%]	81,2	77,4
Copertura dei dati produzione di calore <sup>3</sup>	[%]	82,9	78,9
<b>Intensità energetica<sup>4</sup></b>	[kWh/m <sup>2</sup> ]	<b>82,4</b>	<b>82,4</b>
<b>Emissioni di CO<sub>2</sub><sup>5</sup></b>	[kg di CO <sub>2</sub> -eq]	<b>11'912'348</b>	<b>13'387'716</b>
<b>Intensità di CO<sub>2</sub><sup>4</sup></b>	[kg di CO <sub>2</sub> -eq/m <sup>2</sup> ]	<b>17,0</b>	<b>16,9</b>
<b>Quota oggetti immobiliari con etichetta per edifici<sup>6</sup> [%]</b>		-	<b>6,2</b>

<sup>1</sup> Situazione al 3 novembre 2021

<sup>2</sup> I kWh si riferiscono all'energia finale consumata per la produzione di calore e per la corrente generale. Sulla base dei requisiti di reporting di GRESB, non vengono utilizzati valori estrapolati. Valori incl. correzione locali sfitti, escl. correzione climatica.

<sup>3</sup> Calcolo della copertura dei dati in base alla "Data Coverage" secondo GRESB, sempre per il periodo 1.10 – 30.09 (copertura in termini di superficie e tempo, non adatta per estrapolazioni lineari).

<sup>4</sup> I m<sup>2</sup> 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. Il numero esiguo di immobili con una copertura completa dei dati limita la rappresentatività dei valori per l'esercizio 2019/2020. Valori incl. correzione locali sfitti e correzione climatica.

<sup>5</sup> Emissioni di CO<sub>2</sub> in kg di CO<sub>2</sub> equivalenti. Sono stati utilizzati fattori di emissione conformi ai principi metodologici del protocollo GHG.

<sup>6</sup> In % della superficie di piano. In base ai requisiti di reporting GRESB, dal 2021 vengono prese in considerazione solo le certificazioni concluse, con esclusione dei progetti edilizi. Il valore dell'anno precedente non viene ricalcolato.

### GRESB Scoring

GRESB è un'organizzazione che valuta la performance di fondi immobiliari e di imprese immobiliari sotto il profilo ambientale, sociale e di gestione aziendale. Dal 2018 GRESB verifica annualmente la performance di sostenibilità del gruppo d'investimento "Immobili Svizzera".



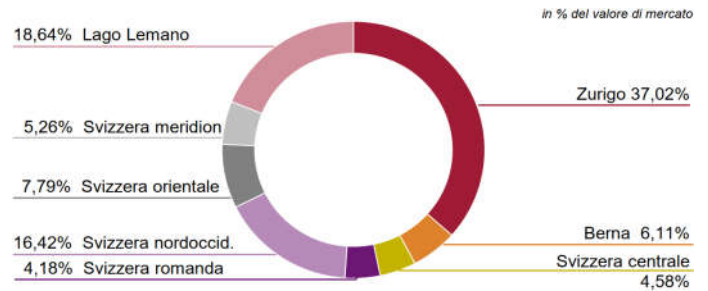


# Immobili Svizzera – Panoramica del portafoglio

## Chifre salienti

Valore di mercato	3'663.35 mio. di CHF
Canoni di locazione (net) p.a.	147.0 mio. di CHF
Numero di immobili	240
Totale oggetti locati / Superficie utile totale	17'600 / 624'333 m <sup>2</sup>
Appartamenti	7'178
Uffici	259
Vendita	197
Parcheggi e utilizzi accessori	9'966

## Distribuzione geografica

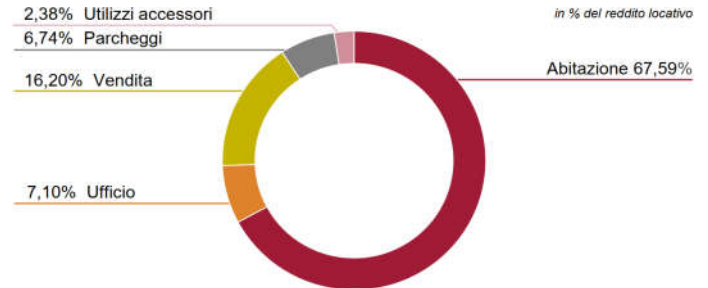


## Valutazione di Wüest Partner SA

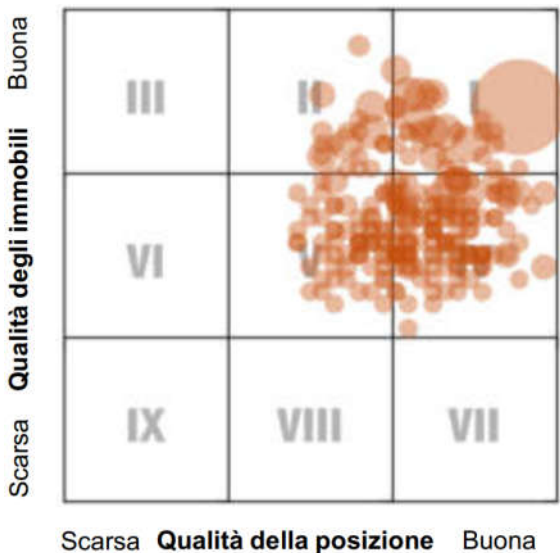
	Nota	Ponderazione
<b>Nota complessiva</b>	<b>3.8</b>	
<b>Situazione</b>	<b>4.0</b>	<b>40</b>
Macro-situazione	4.4	40
Micro-situazione	3.7	60
<b>Oggetto</b>	<b>3.6</b>	<b>40</b>
Fruibilità	3.5	37
Standard	3.5	33
Stato	3.7	30
<b>Investimento</b>	<b>3.8</b>	<b>20</b>
Locazione	3.7	35
Vendita	3.9	35
Rischio sul reddito	3.7	29

Note: 1 = nota peggiore, 5 = nota migliore

## Destinazioni d'uso



## Profilo qualitativo



## Proprietà residenziale: Place des Alpes 2, Ginevra



# 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 LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE <sup>1)</sup>
Aarau, Gönhardweg 2 4	1932	02.10.2019	Misto	19'917'906	20'020'000	668'028	7.73%
Aarau, Kasinostrasse 25	1956	01.01.2011	Edificio commerciale	9'749'130	13'690'000	606'624	0.80%
Adliswil, Zopfstrasse 8	1966	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	3'092'193	3'302'000	105'588	0.06%
Aigle, Chemin de Pré-d'Emoz 55 57 59	2013	02.05.2011	Edificio a uso abitativo	13'127'033	16'230'000	710'724	8.98%
Andwil, Dorfstrasse 67-75	1974	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	8'934'000	9'875'000	427'944	1.31%
Andwil, Dorfstrasse 77	1998	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	2'194'000	2'383'000	106'320	1.41%
Arbon, Alpenblickweg 11 13 17 19	1986	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	4'894'222	6'140'000	298'009	3.64%
Arbon, Grüntalstrasse 2 4 6 8	1983	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'148'785	8'090'000	396'926	2.64%
Ascona, Via della Brima 9 11	1993	01.09.2011	Edificio a uso abitativo	7'200'000	7'053'000	362'688	11.35%
Baar, Neugasse 27	1955	01.12.2013	Misto	3'496'772	5'296'000	214'050	2.73%
Basel, Austrasse 25; Byfangweg 1a	1970	01.02.2011	Misto	15'690'711	17'970'000	918'948	0.60%
Basel, Gasstrasse 53	1928	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	1'692'041	2'635'000	89'712	0.00%
Basel, Grenzacherstrasse 4	1878	31.05.2013	Misto	2'932'079	4'136'000	148'896	0.87%
Basel, Henric Petri-Strasse 15	1974	01.12.2014	Edificio commerciale	12'193'852	16'210'000	744'393	2.80%
Basel, Hiltalingerstrasse 3	1970	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	6'700'000	6'928'000	248'112	0.74%
Basel, Holeestrasse 147 149	1971	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	10'900'000	11'360'000	387'516	3.68%
Basel, Leimenstrasse 49	1980	31.05.2013	Misto	11'635'323	14'260'000	582'396	3.48%
Basel, Metzgerstrasse 38	1966	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	1'963'446	2'565'000	103'092	0.01%
Basel, Missionsstrasse 30	1931	01.12.2019	Misto	5'508'443	5'883'000	206'076	1.69%
Basel, Riehenstrasse 62 62a 64	1931	01.12.2013	Misto	8'008'505	9'800'000	463'304	4.65%
Basel, Sempacherstrasse 47 49	1969	01.12.2013	Misto	9'992'781	13'530'000	537'012	3.99%
Basel, Sevogelstrasse 144	1949	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	4'160'000	4'467'000	151'176	4.13%
Basel, Socinstrasse 71 73 75	1945	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	8'240'000	8'883'000	303'432	2.31%
Basel, Strassburgerallee 66	1937	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	2'563'223	2'759'000	100'356	0.00%
Bellinzona, Via Antonio Arcioni 7 9	1962	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	5'196'187	6'253'000	389'808	7.88%
Bellinzona, Via Brenno Bertoni 8	1964	01.09.2011	Edificio a uso abitativo	1'867'096	2'103'000	111'192	46.61%
Bellinzona, Via Convento 4 4a 4b	1981	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'590'345	11'560'000	510'384	27.65%
Bellinzona, Via Giuseppe Torti 6	1983	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	3'903'863	5'018'000	239'340	28.62%
Berikon, Gartenweg 2-18	1975	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	35'309'400	41'380'000	1'840'060	2.64%
Bern, Jurastrasse 7 9	1952/1962	12.12.2012	Misto	9'996'090	15'020'000	574'464	0.27%
Bern, Könizstrasse 38 40 42	1945	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	9'539'000	12'770'000	502'788	0.11%
Bern, Marzlistrasse 6	1957	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	1'932'743	2'751'000	87'276	0.00%
Bern, Schenkstrasse 21	1952	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	3'052'269	4'947'000	177'108	0.66%
Bern, Wangenstrasse 86b 86c 86d	2000	15.06.2021	Edificio a uso abitativo	22'886'350	21'160'000	690'300	2.17%
Beromünster, Buechweid 1 3 5	2010	22.09.2015	Edificio a uso abitativo	14'539'055	14'750'000	655'734	3.87%

<sup>1)</sup> 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 <sup>1)</sup>
Biel/Bienne, Chemin du Parc 12	1960	01.12.2013	Misto	5'230'419	5'531'000	298'020	20.04%
Biel/Bienne, Feldeckstrasse 5 7 9 11 13	1954	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	8'739'428	9'783'000	532'872	2.89%
Biel/Bienne, Narzissenweg 6 8 10	1986	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	7'522'895	9'646'000	501'696	3.59%
Biel/Bienne, Zentralstrasse 45 47	1895	01.12.2009	Misto	11'294'152	13'320'000	719'462	0.00%
Birsfelden, Hauptstrasse 23;	1986	01.12.2013	Misto	6'624'690	7'526'000	402'562	0.45%
Rheinstrasse 2							
Bonstetten, Alte Stationsstrasse 9 11;	2003	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	51'409'194	53'470'000	2'024'376	1.51%
Chüeweid 1-11; Büelmatt 2							
Breganzona, Via Vergio 7	1986	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	4'932'725	5'652'000	268'368	17.21%
Brugg, Dahlienstrasse 9	1972	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'361'324	5'370'000	255'420	3.32%
Brugg, Paradiesstrasse 15	1972	01.09.2016	Edificio commerciale	1'616'000	1'545'000	95'208	0.00%
Bulle, Rue de la Léchère 27 29 33 35	1985	01.07.2010	Edificio a uso abitativo	6'070'387	7'654'000	425'532	6.41%
Bulle, Rue du Château-d'En-Bas 20 22 24 26	1988	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	7'806'702	9'094'000	520'524	7.03%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 57	1976	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	3'678'170	4'897'000	226'056	1.20%
Burgdorf, Poliergasse 10 12	1987	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	3'781'112	4'755'000	220'512	0.00%
Cham, Bahnhofstrasse 7	1949	01.12.2009	Misto	4'776'702	7'542'000	306'456	1.05%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 1 3 5 7 9 11 13 15	2017	20.11.2018	Edificio a uso abitativo	60'796'509	58'000'000	2'161'969	0.51%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 2-12	2017	30.11.2017	Edificio a uso abitativo	49'049'788	46'800'000	1'814'374	1.08%
Chur, Bahnhofstrasse 21	1920	01.12.2009	Edificio commerciale	6'944'091	8'630'000	404'088	0.61%
Chur, Grabenstrasse 47	1976	01.12.2014	Misto	3'368'350	4'519'000	217'536	0.00%
Chur, Quaderstrasse 19 23	1955	01.12.2009	Misto	10'668'067	13'660'000	656'964	5.65%
Clarens, Sentiers des Borgognes 2a	1991	01.12.2013	Misto	8'950'607	11'560'000	557'652	0.52%
Colombier NE, Chemin des Sources 8 10 10a 12	1993	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	10'676'761	12'060'000	680'520	5.41%
Dietikon, Kronenplatz 12 14	1891	01.12.2013	Misto	2'503'150	3'343'000	141'948	0.00%
Dietikon, Steinmüllistrasse 2 4	1970	28.03.2018	Edificio a uso abitativo	9'751'645	9'684'000	323'652	0.89%
Dübendorf, Am Wasser 20-46;	2016	30.06.2016	Edificio a uso abitativo	41'109'001	51'420'000	1'680'616	0.39%
Seidenweg 10							
Echallens, Rue de Praz-Palud 3 5 7 9	1992	01.12.2014	Misto	9'363'711	11'920'000	620'616	5.83%
Ecublens, Chemin des Triaudes 4a-4c	2016	16.08.2016	Edificio a uso abitativo	44'572'961	46'300'000	2'387'838	1.15%
Egg b. Zürich, Bachtelweg 26b 28 30	1976	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	13'190'000	17'330'000	603'036	0.62%
Ehrendingen, Wetentalstrasse 1 3 11	2013	22.05.2012	Edificio a uso abitativo	12'769'436	16'120'000	629'408	3.82%
Epalinges, Le Grand Chemin 106-112	2005	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	12'541'932	16'900'000	690'262	3.43%
Ermenswil, Rössliweg 7 9	1987/1966	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	3'161'521	3'297'000	147'864	0.46%
Ermenswil, Rössliweg 8 10	1970	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	2'713'321	2'774'000	137'040	0.19%
Eschenbach, Gütschweg 10 12 14;	1962/1964/		Edificio a uso abitativo	17'336'245	18'210'000	772'440	2.12%
Rütistrasse 13 15; Speerstrasse 1 3	1966/1995	01.11.2018					
Eschenbach, Gütschweg 17;	1966/1967	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	4'204'107	4'390'000	191'844	2.10%
Kirchackerweg 4 6							
Eschenbach, Steinhauerweg 3 5 8 10	1967	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	7'377'379	7'979'000	361'848	1.93%
Fislisbach, Zelglistrasse 12a 12b 14a 14b	1985	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'158'575	11'090'000	543'228	0.94%

<sup>1)</sup> 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 <sup>1)</sup>
Fislisbach, Zelglistrasse 2 4 6 8 10	1984	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	6'906'169	8'879'000	411'828	0.69%
Fislisbach, Zelglistrasse 20a 20b 22a 22b	1987	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	5'426'831	6'556'000	327'516	1.65%
Flamatt, Mattenstrasse 2 4 6 8	1961	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	4'457'447	6'147'000	294'108	1.60%
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 16 18 20	1967	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	11'916'175	11'850'000	512'544	0.87%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 79 81 83	1950	01.12.2009	Misto	10'090'974	14'320'000	708'180	1.55%
Fribourg, Route de Berne 7 7a	1986	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	4'965'682	4'900'000	241'992	6.69%
Fribourg, Route de l'Aurore 2 2a 2b	1990	01.12.2014	Misto	12'867'456	15'070'000	760'476	2.10%
Fribourg, Rue Aloys-Mooser 1 3	1988	01.07.2010	Edificio a uso abitativo	5'456'621	7'000'000	401'700	5.98%
Fribourg, Rue des Alpes 44	1914	01.12.2019	Misto	3'292'342	3'277'000	159'948	3.50%
Fribourg, Rue Marcello 3 5 7 9	1984	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	14'519'094	18'960'000	969'828	2.24%
Füllinsdorf, Ergolzstrasse 56 58 60	1981	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	12'874'123	13'150'000	535'206	1.99%
Genève, Boulevard des Tranchées 4	1900	22.05.2019	Misto	12'341'938	12'740'000	445'548	8.22%
Genève, Boulevard des Tranchées 52	1929	01.12.2019	Misto	9'628'278	10'560'000	358'248	0.00%
Genève, Place des Alpes 2 4	1990	01.12.2014	Misto	33'237'026	39'500'000	1'610'604	10.31%
Genève, Rue Charles-Giron 14	1927	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	6'943'031	7'259'000	317'712	3.55%
Genève, Rue Dancet 31	1960	01.12.2014	Misto	17'935'408	27'480'000	917'502	2.19%
Genève, Rue de Lausanne 97	1928	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	9'087'221	9'692'000	271'536	0.70%
Genève, Rue des Délices 9	1928	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	6'886'031	7'210'000	290'628	0.00%
Genève, Rue Michel-Roset 2	1900	01.01.2011	Misto	12'641'866	15'220'000	500'256	17.13%
Giubiasco, Via Rovedaro 1 3	1959	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	3'039'111	3'153'000	165'456	13.24%
Giubiasco, Viale Sartori 11 11a 19	1974	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'860'496	11'630'000	663'060	6.38%
Grabs, Kirchbünststrasse 2 4 6 8	1996	01.04.2015	Edificio a uso abitativo	6'026'283	6'292'000	303'528	4.18%
Grabs, Unterdorfstrasse 2 4	1986	01.04.2015	Edificio a uso abitativo	3'545'055	4'121'000	211'176	0.65%
Gränichen, Lochgasse 21-27; Lochweg 22-30	2018	06.12.2017	Edificio a uso abitativo	45'063'543	47'550'000	1'922'492	3.20%
Grenchen, Freiestrasse 50 52 54 56 58 60	1989	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	17'569'805	17'850'000	954'636	1.41%
Gümligen, Worbstrasse 223 225	1994	01.12.2009	Edificio commerciale	14'389'015	12'760'000	903'089	2.29%
Herisau, Burghalden 8	1969	01.04.2015	Edificio a uso abitativo	7'030'455	7'802'000	403'992	3.96%
Horgen, Neudorfstrasse 40 41 43 45 45a	1996	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	26'395'327	34'960'000	1'204'068	0.39%
Horgen, Schärbächlistrasse 3 5; Neudorfstrasse 31 33	1993	01.12.2013	Misto	20'499'080	28'170'000	1'005'660	0.34%
Horn, Seeackerstrasse 10 12	1990	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'065'337	7'413'000	341'712	2.67%
Horn, Seestrasse 107 109	1993	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	4'843'858	5'736'000	277'908	21.36%
Inwil-Baar, Eschenweg 4	1968	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	5'326'403	6'372'000	224'568	0.85%
Kreuzlingen, Esslenstrasse 24 26 28 30	1991	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'821'836	13'160'000	565'344	1.97%
Kriens, Brunnmattstrasse 12-16a	1995	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	32'760'420	40'530'000	1'635'768	2.54%
Kriens, Houelbachstrasse 1 3	1995	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	8'653'274	11'300'000	459'060	1.60%

<sup>1)</sup> 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 <sup>1)</sup>
La Tour-de-Peilz, Avenue Ed.-Müller 21	1952	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	2'251'661	2'930'000	121'608	0.00%
Landquart, Bahnhofstrasse 37	1997	01.12.2013	Misto	6'824'280	6'786'000	432'600	13.14%
Laupen, Speerstrasse 12	1965	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	1'620'360	1'671'000	68'220	4.12%
Lausanne, Avenue de Bethusy 51 53	1932	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	7'427'046	11'510'000	456'000	0.37%
Lausanne, Avenue de France 59 61	1930	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'925'523	7'471'000	298'548	2.22%
Lausanne, Avenue de la Confrérie 12 14 16	1966	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	15'516'308	20'430'000	762'600	0.76%
Lausanne, Avenue de la Harpe 21 23	1932	01.12.2013	Misto	8'575'898	11'910'000	424'344	0.08%
Lausanne, Avenue Victor-Ruffly 37	1954	01.12.2013	Misto	5'187'703	7'398'000	302'772	0.00%
Lausanne, Avenue Warnery 9 13	1931	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	6'849'782	7'116'000	231'312	0.00%
Lausanne, Boulevard de Grancy 23 25 27	1900	01.12.2019	Misto	11'969'558	12'450'000	469'236	0.00%
Lausanne, Chemin de Bellerive 13 15	1954	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	2'683'619	2'749'000	92'556	0.00%
Lausanne, Chemin de Berée 54 56 58 60	1990	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'614'236	15'830'000	680'076	0.07%
Lausanne, Chemin du Muveran 15	1932	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	6'650'067	7'122'000	252'024	0.18%
Lausanne, Impasse Vincent-Perdonnet 1 3	1969	01.12.2013	Misto	22'473'472	31'400'000	1'169'112	1.77%
Lausanne, Rue de Bourg 29; Ruelle de Bourg 4	1750	31.08.2019	Misto	27'502'859	28'340'000	855'376	0.12%
Lausanne, Rue de l'Ale 1 3	1985	08.05.2018	Misto	16'828'240	17'430'000	735'588	0.08%
Lausanne, Rue Marterey 56	1964	01.12.2013	Misto	10'302'538	14'000'000	563'952	2.50%
Lausanne, Rue William-Haldimand 8	1870	01.10.2010	Misto	3'886'927	5'499'000	245'688	0.00%
Lausen, Brühlstrasse 42-50	1989	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	18'332'973	18'560'000	864'055	2.35%
Lenzburg, Aavorstadt 30 32	1951	01.12.2013	Misto	2'754'972	3'847'000	191'712	1.79%
Liestal, Benzburweg 2 4 4a 6 6a 8 10 12	2001	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	32'671'416	32'760'000	1'429'740	2.44%
Losone, Via Saleggi 2	1962	01.09.2011	Edificio a uso abitativo	2'800'000	3'180'000	187'392	0.88%
Lugano (Castagnola), Piazza Bossi 3; Via Pico 1	1899	31.05.2013	Misto	3'804'670	1'667'000	82'752	15.11%
Lugano (Pregassona), Via alle Fontane 9	1930	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	1'611'928	1'490'000	66'612	15.78%
Luzern, Löwengrube 8	1968	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	11'273'546	14'430'000	597'912	3.13%
Luzern, Würzenbachhalde 14 16	1963	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	7'823'001	10'490'000	364'092	8.33%
Lyss, Kappelenstrasse 11 13 15	1973	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	5'825'966	7'947'000	333'384	7.19%
Lyss, Knospweg 10 12	1967	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	3'557'716	4'228'000	204'936	4.57%
Männedorf, Bergstrasse 157 159	1961	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	8'269'466	8'294'000	306'312	2.70%
Männedorf, Haldenstrasse 61 63	1974	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	10'496'249	10'730'000	363'504	3.90%
Massagno, Via Ceresio 8a	1958	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'197'543	5'192'000	217'472	3.44%
Massagno, Via Guisan 7 9	1976	01.09.2011	Edificio a uso abitativo	9'865'087	11'600'000	634'860	20.78%
Melide, Via al Doyro 10	1900	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	3'545'062	3'126'000	170'555	0.04%
Mellingen, Im Geerig 63 65 79	2012	02.08.2012	Edificio a uso abitativo	12'470'763	17'310'000	678'948	2.53%
Minusio, Via Navegna 5	1966	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	3'550'212	3'162'000	176'904	0.00%

<sup>1)</sup> 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 <sup>1)</sup>
Monthey, Rue des Granges 2	1993	01.12.2013	Misto	3'905'730	4'172'000	235'104	4.69%
Morges, Avenue de Chanel 33 35	1972	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	10'292'673	16'150'000	641'244	0.32%
Muttenz, Gründenstrasse 60	1980	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	9'855'554	14'600'000	517'800	6.20%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 1 3 5	1974	01.12.2013	Misto	16'076'514	18'170'000	1'012'404	8.59%
Neuchâtel, Rue de l'Evole 68	1981	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	4'957'697	5'168'000	229'488	2.59%
Neuhausen am Rheinfall, Langriet-strasse 16 18	1973	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'377'475	5'382'000	266'604	5.19%
Nürensdorf, Alte Winterthurerstrasse 214	2008	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	24'354'408	30'700'000	1'167'336	0.62%
Nussbaumen b. Baden, Haldenstrasse 18 20	1974	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	9'606'713	9'776'000	356'388	1.33%
Nyon, Route de Saint-Cergue 47 49 51 55 57, Route d'Oulteret 4	1930	16.11.2020	Edificio a uso abitativo	23'143'659	22'830'000	-	0.00%
Oberengstringen, Zürcherstrasse 104	1952	01.12.2013	Misto	2'467'662	3'135'000	153'392	0.05%
Oberglatt, Breitenstrasse 8 10	1968	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	3'729'000	4'438'000	181'368	2.66%
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 1 3 5 79 11	1966	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	13'739'310	19'580'000	857'604	2.28%
Olten, Friedenstrasse 85 87 89	1951	15.02.2012	Edificio a uso abitativo	11'915'859	13'820'000	585'672	0.39%
Onex, Rue du Vieux-Moulin 5	1969	22.05.2019	Edificio a uso abitativo	17'563'440	17'700'000	639'372	0.32%
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 7-15	1962	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	12'231'557	16'640'000	654'432	0.20%
Pfäffikon ZH, Hittnauerstrasse 60 62	1957	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	2'795'632	4'683'000	191'412	0.00%
Pfäffikon ZH, Pfaffbergstrasse 7 11	1970	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	10'637'954	11'120'000	388'380	3.79%
Pratteln, Muttenzerstrasse 79a 79b; Wartenbergstrasse 48	2006	01.12.2009	Misto	10'711'211	15'420'000	633'676	0.75%
Rapperswil, Untere Bahnhofstrasse 26	1919	01.12.2014	Misto	3'829'024	3'938'000	177'108	0.25%
Renens VD, Chemin de Borjod 37	1956	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'283'082	4'840'000	186'864	3.47%
Renens VD, Chemin de Perrelet 2 4 6 8	1931	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	10'868'915	11'430'000	476'172	0.37%
Renens VD, Rue de l'Avenir 20-28	2017	20.12.2017	Edificio a uso abitativo	65'527'182	61'820'000	2'168'376	2.10%
Reussbühl, Täschmattstrasse 11	1964	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'585'282	9'588'000	430'860	0.95%
Rheinfelden, Baslerstrasse 54-66	2021	31.08.2018	Edificio a uso abitativo	50'818'090	56'870'000	2'048'880	1.11%
Rheinfelden, Marktgasse 61	1930	01.09.2011	Misto	4'299'478	4'274'000	220'456	10.00%
Riehen, Inzlingerstrasse 57 59 61	1996	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	8'670'000	8'984'000	354'192	2.54%
Riva San Vitale, Via Generale Guisan 2	1900	31.05.2013	Misto	986'820	616'200	40'104	61.01%
Rapperswil, Schweizstrasse 23-27; Alter Schulweg 46-50	2013	01.02.2016	Edificio a uso abitativo	43'832'726	46'580'000	1'980'168	1.28%
Rüti, Bergacherstrasse 20 20a	1980	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	2'900'360	3'155'000	125'160	0.00%
S. Antonino, Via del Tiglio 1 3 5 7 9	1972	01.09.2011	Edificio a uso abitativo	12'963'751	16'860'000	841'153	9.05%
Savosa, Via Canva 13 15 15a	1982	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	10'216'923	13'970'000	676'932	9.34%
Savosa, Via Canva 9 9a 11	1983	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	11'494'803	15'430'000	698'268	8.56%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 20-28	2014	01.09.2015	Edificio a uso abitativo	21'357'642	21'530'000	868'728	2.10%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 4 8 10	1996	01.09.2015	Edificio a uso abitativo	6'985'332	7'072'000	344'820	1.52%
Schaffhausen, Krummacker 11 13	1982	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	13'796'534	17'000'000	810'684	3.40%

<sup>1)</sup> 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 <sup>1)</sup>
Schaffhausen, Nordstrasse 58 58a 58b	1966	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'443'915	4'262'000	216'780	8.21%
Schaffhausen, Zur Stahlgiesserei 7 8	2020	19.10.2020	Edificio a uso abitativo	36'177'623	39'650'000	1'537'806	7.79%
Schlieren, Bernstrasse; Rütistrasse; Engstringerstrasse	2009	01.10.2014	Misto	103'828'620	123'710'000	4'260'334	3.47%
Schlieren, Brandstrasse 29 31	2009	01.03.2011	Misto	22'476'248	36'770'000	1'234'557	0.67%
Sion, Rue du Scex 26 28 30 32	1958	01.12.2013	Misto	8'073'559	9'152'000	453'840	1.88%
Sion, Rue du Stade 14 16 18 20	1984	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'906'980	8'406'000	491'124	6.68%
Sion, Rue du Stade 8 10 12	1989	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'336'433	7'973'000	464'940	2.06%
St. Gallen, Axensteinstrasse 11 15	1911	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	2'861'406	2'937'000	122'856	0.00%
St. Gallen, Brühlgasse 50; Spisergasse 31	1900	01.12.2013	Misto	6'074'132	8'484'000	322'572	1.72%
St. Gallen, Burgstrasse 80	1920	04.10.2017	Edificio a uso abitativo	5'222'702	5'075'000	193'260	5.90%
St. Gallen, Helvetiastrasse 47 47a 51a	1920	25.06.2020	Edificio commerciale	13'766'230	13'690'000	321'743	2.84%
St. Gallen, Langgasse 36	1953	01.09.2016	Misto	5'233'000	5'390'000	207'144	5.02%
St. Gallen, Lindenstrasse 81	1905	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	2'541'953	2'766'000	122'964	0.00%
St. Gallen, Lindenstrasse 83	1915	12.02.2021	Edificio a uso abitativo	1'597'584	1'171'000	44'520	11.32%
St. Gallen, Schreinerstrasse 1	1966	01.12.2009	Edificio commerciale	7'281'260	7'997'000	456'348	2.39%
St. Gallen, St. Jakobstrasse 64	1912	01.12.2013	Misto	3'552'579	4'386'000	202'068	3.17%
St. Gallen, Stationsweg 4	1956	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	1'506'994	1'855'000	83'760	0.93%
St. Gallen, Unterer Graben 1	1890	01.12.2009	Edificio commerciale	9'620'276	10'720'000	617'647	5.86%
St. Gallen, Webergasse 5	1919	01.12.2014	Edificio commerciale	8'659'153	9'071'000	431'688	0.00%
St. Gallen, Wiesentalstrasse 4a 4b 4c	1953	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	8'303'393	10'760'000	499'692	0.93%
Stallikon, Uetlirain 1-7	2008	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	33'324'297	40'010'000	1'570'092	1.19%
Steffisburg, Austrasse 19 21	1986	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	4'727'000	6'095'000	262'380	0.00%
Steinach, Schulstrasse 23 25	1959	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'463'751	4'263'000	204'768	3.65%
Steinmaur, Riedterstrasse 11a - 11e	1994	22.05.2014	Edificio a uso abitativo	11'502'206	12'180'000	496'320	2.62%
Stetten, Aspstrasse 18 20 22 24 26	2013	14.03.2018	Edificio a uso abitativo	20'232'519	20'930'000	840'384	1.42%
Thalwil, Aubrigstrasse 3 5 7 9	1979	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'714'541	19'290'000	587'952	1.15%
Thun, Bälliz 48	1979	01.12.2009	Misto	10'814'940	14'630'000	655'980	0.00%
Thun, Bubenbergrasse 31 33 35 45	1990	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	12'726'176	16'940'000	715'596	0.82%
Thun, Waisenhausstrasse 1 3 3a; Länggasse 12	1943	18.12.2013	Edificio a uso abitativo	8'832'574	12'970'000	522'672	0.32%
Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 34 36	1964	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	11'228'776	11'300'000	426'336	0.00%
Vevey, Rue du Léman 5	1979	01.01.2011	Misto	3'500'213	5'070'000	246'288	1.47%
Vevey, Rue du Simplon 29	1934	01.12.2019	Misto	2'663'462	2'624'000	131'412	0.87%
Viganello, Via Emilio Rava 1 1f	1989	01.12.2014	Misto	25'739'248	34'350'000	1'798'318	3.19%
Villars-sur-Glâne, Route du Fort St-Jacques 135	1980	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	5'747'036	6'784'000	299'040	7.87%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Edificio commerciale	390'826'330	392'923'260	17'354'139	0.05%

<sup>1)</sup> 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 <sup>1)</sup>
Weinfelden, Bahnhofstrasse 3	1934	01.09.2016	Edificio commerciale	1'381'000	1'254'000	93'225	0.00%
Wettingen, Lindenstrasse 1 3 5 7; Staffelstrasse 36	1952	01.12.2013	Misto	6'228'720	8'160'000	371'702	1.53%
Wil SG, Gallusstrasse 57 59 61 63	1995	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	12'186'725	16'410'000	701'940	1.62%
Wil SG, St-Gallerstrasse 54 54a 54b 56	1980	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	14'466'326	22'070'000	849'060	2.84%
Winterthur, Zürcherstrasse 47; Jägerstrasse 49-57 61-81 83-91	1873/1890	26.01.2018	Edificio a uso abitativo	15'974'479	18'220'000	617'424	0.37%
Yverdon-les-Bains, Av. du Général-Guisan 49-53	1990	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	12'053'990	12'480'000	608'388	1.29%
Zollikofen, Bernstrasse 123 125	1970	01.08.2010	Edificio a uso abitativo	7'273'474	9'106'000	406'176	1.28%
Zufikon, Sonnenhofstrasse 23 24	2012	01.12.2014	Misto	12'660'000	15'360'000	619'476	1.82%
Zug, Neugasse 9	1976	01.01.2011	Misto	2'413'765	3'545'000	176'436	0.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Edificio commerciale	41'197'445	42'875'000	481'469	0.04%
Zürich, Bleicherweg 50; Stockerstrasse 43	1894	01.01.2011	Edificio commerciale	26'611'453	31'070'000	980'230	2.62%
Zürich, Fellenbergstrasse 279-289	1972	01.12.2013	Misto	19'570'245	28'370'000	909'000	0.23%
Zürich, Gallusstrasse 6	1897	16.09.2020	Edificio a uso abitativo	6'250'783	6'004'000	126'588	1.76%
Zürich, Gallusstrasse 4	1973	01.12.2009	Edificio commerciale	9'062'779	9'152'000	530'948	1.18%
Zürich, Gessnerallee 48	1995	01.12.2013	Misto	5'098'477	7'627'000	231'588	0.00%
Zürich, Heinrichstrasse 114	1989	01.12.2014	Misto	7'251'875	11'830'000	347'107	0.95%
Zürich, Lintheschergasse 10	1878	01.12.2009	Edificio commerciale	15'154'889	26'610'000	862'391	0.00%
Zürich, Mutschellenstrasse 125	1935	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'145'895	5'729'000	153'420	2.68%
Zürich, Neunbrunnenstrasse 210 212 222-232	1956	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	28'330'387	30'930'000	960'552	0.86%
Zürich, Oetenbachgasse 11	1812	01.12.2014	Misto	10'617'373	11'950'000	407'736	10.31%
Zürich, Rämistrasse 39	1888	14.12.2017	Misto	7'666'880	9'998'000	302'816	1.86%
Zürich, Rotbuchstrasse 3 5	1906	15.12.2017	Edificio a uso abitativo	13'049'802	13'600'000	397'692	0.00%
Zürich, Schaffhauserstrasse 163 165 167	1943	01.10.2011	Edificio a uso abitativo	9'568'531	16'450'000	518'843	2.27%
Zürich, Seminarstrasse 28	1963	01.12.2014	Edificio commerciale	22'769'107	27'650'000	1'292'696	6.92%
Zürich, Tödistrasse 38	1890	01.12.2014	Misto	14'305'845	17'660'000	545'420	6.98%
Zürich, Wehntalerstrasse 286	1956	01.12.2019	Misto	7'536'652	7'640'000	262'872	0.21%
Zürich, Wibichstrasse 92	1938	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	4'154'977	4'458'000	119'748	0.00%
<b>Totale 237 immobili</b>				<b>3'132'368'534</b>	<b>3'609'805'460</b>	<b>146'924'078</b>	<b>2.64%</b>

<sup>1)</sup> Misurato in base al reddito locativo



# Immobili 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 <sup>1)</sup>
Brunnen-Ingenbohl, Industriestrasse 2	2019	02.09.2019	In costruzione	26'002'204	24'530'000	-	0.00%
Zürich, Hallenstrasse 8	1964	14.12.2017	In costruzione	14'470'305	17'840'000	-	0.00%
Wetzikon, Hinwilerstrasse 2	n.a.	17.12.2020	In costruzione	12'540'368	11'170'000	-	0.00%
<b>Totale 3 immobili</b>				<b>53'012'877</b>	<b>53'540'000</b>	-	<b>0.00%</b>
<b>Totale 240 immobili</b>				<b>3'185'381'411</b>	<b>3'663'345'460</b>	<b>146'924'078</b>	<b>2.64%</b>

<sup>1)</sup> Misurato in base al reddito locativo

# Immobili Svizzera Terza età e Sanità – Rapporto ESG sul prodotto

*Nel presente rapporto vengono riassunti gli elementi centrali dell'approccio di gestione ESG e le iniziative ESG attuate per il gruppo d'investimento "Immobili Svizzera Terza età e Sanità". Vengono inoltre presentati i principali risultati della performance ESG per il prodotto.*

## *Approccio di gestione ESG*

### **Integrazione sistematica dei principi ESG**

La filosofia d'investimento per il gruppo d'investimento "Immobili Svizzera Terza età e Sanità" si basa sui tre pilastri della responsabilità, così come definiti da Swiss Life Asset Managers nell'ambito del suo *approccio intersettoriale agli investimenti responsabili*: il nostro obbligo fiduciario, la nostra responsabilità intergenerazionale e l'assunzione attiva di responsabilità nei confronti dei nostri stakeholder. La conseguente direttiva sugli investimenti immobiliari responsabili definisce i principi ecologici, sociali e di governance nell'ambito dell'intero processo d'investimento immobiliare – dall'acquisto alla strutturazione di progetti di sviluppo e di costruzione, fino alla gestione del portafoglio: all'acquisto, quale parte integrante della due diligence, viene effettuata una valutazione dei rischi e dei potenziali ESG. 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 nel portafoglio vengono considerati sistematicamente gli aspetti ESG, ad esempio integrando le relative direttive nel manuale di gestione.

### **Focus d'azione ESG mirato**

Oltre a integrare in modo ampio i criteri ESG nell'ambito del processo d'investimento immobiliare, viene effettuata una pianificazione e un'attuazione mirata di misure in ambiti prioritari definiti (cfr. paragrafo "Focus d'azione ESG e iniziative"), risultanti dalla matrice di rilevanza di Swiss Life Asset Managers, che valuta i temi ESG nelle dimensioni ambiente, ambito sociale e governance in base alla loro rilevanza e influenzabilità.

### **Ciclo di miglioramento continuo**

Infine, tutti gli elementi della gestione ESG – dalla definizione della strategia e degli obiettivi, passando per le misure di attuazione, fino al monitoring e al reporting – sono integrati in un processo di miglioramento continuo. Ciò consente un miglioramento costante e iterativo della performance ESG del gruppo d'investimento "Immobili Svizzera Terza età e Sanità".



### *Approccio agli investimenti responsabili di Swiss Life Asset Managers*

Per ulteriori informazioni sull'attività d'investimento responsabile presso Swiss Life Asset Managers nel settore immobiliare e in altre classi d'investimento visitate il nostro sito web dove è disponibile la relazione completa sugli investimenti responsabili.

## Focus d'azione ESG e iniziative



### Focus d'azione ESG Ambiente: riduzione dell'impatto climatico

Gli edifici sono per loro stessa natura ad alta intensità di CO<sub>2</sub> e rientrano fra i principali responsabili del cambiamento climatico. Il monitoraggio e il miglioramento del bilancio energetico e di CO<sub>2</sub> dei nostri immobili sono, pertanto, al centro della nostra responsabilità intergenerazionale.

#### Abbandono totale delle fonti fossili per il riscaldamento

Con l'entrata in vigore di una direttiva settoriale interna sulla CO<sub>2</sub> a maggio 2021, una prassi in gran parte già affermata è stata radicata nei processi centrali. La direttiva stabilisce che per tutte le misure che prevedono l'acquisto di un nuovo sistema di riscaldamento non si debbano più utilizzare combustibili fossili (gasolio, gas). Le eccezioni devono essere giustificate dal punto di vista tecnico e, se possibile, accompagnate da strategie mitiganti. Alla fine dell'anno di esercizio la quota di superficie riscaldata con sistemi rinnovabili ammonta al 77%<sup>1</sup>. Con l'attuazione della direttiva, questa quota aumenterà progressivamente nei prossimi anni.

#### Espansione degli impianti fotovoltaici

Per aumentare ulteriormente l'impiego di energie rinnovabili negli immobili in portafoglio, la Fondazione d'investimento Swiss Life e i suoi mandatarî effettuano un'analisi del potenziale degli investimenti fotovoltaici in tutti i portafogli. L'obiettivo del progetto è quello di identificare gli immobili idonei per l'installazione di impianti fotovoltaici e di sfruttare il potenziale fotovoltaico esistente del portafoglio, tenendo conto degli aspetti ecologici ed economici.

#### Posizioni centrali, basso consumo di superficie

Non da ultimo va ricordato che in Svizzera, paese montuoso e popoloso, il terreno utile è scarso. 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 di portafoglio e strategie di risanamento mirate e vengono definiti progetti idonei per il consolidamento e la rivalutazione degli immobili. In questo modo, oltre a creare valore economico, si riduce al minimo il consumo di superficie e si ottiene un'elevata qualità degli edifici secondo i migliori standard energetici. Allo stesso tempo, le posizioni centrali comportano anche brevi tragitti, contribuendo così alla diminuzione del traffico e alla qualità della vita degli utenti.



### Focus d'azione ESG Aspetti sociali: soddisfazione e benessere dei locatari

Assumersi responsabilità in modo attivo significa anche coinvolgere i locatari, al fine di comprendere le loro esigenze e di cogliere le opportunità che creano un valore aggiunto comune e a lungo termine. La soddisfazione e il benessere dei nostri locatari sono al centro delle nostre attività in ambito sociale.

#### Processo di feedback attivo dei locatari

Dal 2019 Swiss Life Asset Managers svolge regolarmente ampi sondaggi sulla soddisfazione dei locatari. L'obiettivo dell'iniziativa è comprendere i fattori della soddisfazione dei locatari e identificare i potenziali di ottimizzazione. I risultati vengono interpretati a livello di gruppo d'investimento e consolidano i nostri sforzi diretti a migliorare costantemente la soddisfazione dei locatari, ad esempio con riferimento a clima interno, stato dell'immobile, spese accessorie e assistenza da parte di amministrazione e custode. I potenziali a livello di immobili vengono ulteriormente analizzati dalla nostra gerente LIVIT SA ed eventuali misure per aumentare ulteriormente il grado di soddisfazione dei nostri locatari vengono implementate. Dato che i locatari di appartamenti del gruppo d'investimento "Immobili Svizzera Terza età e Sanità" sono già stati presi in considerazione dai sondaggi del 2019 e 2020, nell'anno in rassegna non sono stati intervistati locatari. Il prossimo sondaggio tra i locatari è previsto per il 2022.

#### Elevati standard di sicurezza e comfort

Le finiture dei nostri immobili d'investimento si orientano 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. Quattro dei nostri immobili dispongono di appartamenti premiati con il marchio LEA e quindi offrono un ambiente gradevole alle persone con disabilità fisiche. Standard elevati garantiscono una domanda stabile e, pertanto, una bassa quota di alloggi sfitti anche in un difficile contesto di mercato.

<sup>1</sup> % della superficie di piano in portafoglio che non viene riscaldata principalmente con un sistema a gasolio o a gas.

## **Con la massima considerazione possibile**

Alcuni progetti di sviluppo e risanamento incidono profondamente sulla vita dei locatari e in alcuni casi l'immobile deve essere del tutto sfittato. Per affrontare tali situazioni con la massima considerazione possibile nei confronti dei locatari interessati, è stato definito un programma di locazione 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 in locazione alternativi nel portafoglio della gerente LIVIT SA nonché la fornitura proattiva di referenze e di raccomandazioni ad amministratori terzi. Nel periodo in rassegna non sono state pronunciate disdette legate al risanamento.



## **Focus d'azione ESG Governance: coinvolgimento degli stakeholder e trasparenza**

Riteniamo che un elemento essenziale del nostro obbligo fiduciario sia quello di garantire un'elevata trasparenza nelle decisioni d'investimento. Un ulteriore elemento della nostra governance ESG consiste nella ricerca attiva di uno scambio con gli stakeholder, in particolare con locatari, utenti e gestori nonché organizzazioni nazionali e internazionali.

## **Coinvolgimento degli stakeholder: integrazione di aspetti di sostenibilità nei contratti di locazione**

Alcuni obiettivi di sostenibilità possono essere raggiunti solo insieme. Per questo motivo da settembre integriamo le clausole green lease nei nuovi contratti di locazione. Locatore e locatario si impegnano così a fare il possibile, ciascuno nel suo campo d'azione, per gestire e utilizzare l'immobile in modo rispettoso dell'ambiente.

## **Coinvolgimento degli stakeholder: collaborazione con partner solidi**

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, l'associazione LEA, Casea e altri istituti di consulenza. Con la nostra rete assicuriamo, così, un ampio know-how settoriale e 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.

## **Coinvolgimento degli stakeholder: sensibilizzazione degli utenti**

Conservare le risorse naturali è nell'interesse di tutti e per ottenere i risultati migliori è necessario unire le forze. Per questo sensibilizziamo anche i nostri locatari e

utenti sugli aspetti della sostenibilità. Ad esempio, informiamo i locatari dei nostri appartamenti tramite il sito web della nostra amministrazione in merito a comportamenti ecologici. L'obiettivo dell'iniziativa è quello di mostrare ai locatari come risparmiare energia, elettricità e acqua nei loro appartamenti con razionalità, nonché come ridurre i rifiuti. In futuro le informazioni sui comportamenti ecologici saranno disponibili sull'app della nostra amministrazione, che attualmente è in fase di distribuzione.

Un altro modo per convincere i nostri locatari a perseguire obiettivi ecologici comuni è stata la "sfida dell'acqua calda", che si è svolta nel 2019 (cfr. il rapporto sugli immobili 2019/2020). La campagna di sensibilizzazione ludica concepita da un gruppo di ricerca del Politecnico federale di Zurigo (PF) in collaborazione con il team Economic Research di Swiss Life Asset Managers, si è dimostrata molto efficace. Infatti, i nuclei familiari partecipanti non solo hanno ridotto di circa il 6% il consumo di acqua calda rispetto al gruppo di controllo nel periodo della sfida, ma hanno anche continuato a evidenziare cambiamenti significativi per diversi mesi dopo la conclusione della sfida stessa. Inoltre, una successiva analisi dei dati ha mostrato che la sfida ha "effetti di spillover" essenziali sul consumo di acqua fredda e di energia termica, riducendo in modo significativo anche i relativi consumi. Durante il nostro anno di esercizio, il Fondo nazionale svizzero (FNS) ha deciso di promuovere la collaborazione nel campo della ricerca (ora sotto gli auspici dell'Università di Zurigo) per i prossimi quattro anni. L'obiettivo è la realizzazione di altri progetti di economia ambientale e comportamentale con la collaborazione di ricerca e pratica.

## **Trasparenza sulla performance ESG**

Per garantire la trasparenza ESG nei confronti dei nostri investitori, dal 2020 Swiss Life Asset Managers partecipa con il gruppo d'investimento "Immobili Svizzera Terza età e Sanità" al benchmarking ESG globale annuale di GRESB. GRESB è un'impresa del settore immobiliare che valuta la performance dei portafogli immobiliari sotto il profilo ambientale, sociale e di gestione aziendale. Swiss Life Asset Managers pubblica ogni anno i risultati del benchmarking per il gruppo d'investimento "Immobili Svizzera Terza età e Sanità" (cfr. GRESB Scoring). I risultati vengono analizzati per identificare l'ulteriore potenziale di miglioramento. Swiss Life Asset Managers partecipa, inoltre, ad altre iniziative nazionali e internazionali che perseguono obiettivi sovraordinati dello sviluppo sostenibile. Swiss Life Asset Managers è firmataria, per esempio, dei Principi per l'Investimento Responsabile (PRI) e sostenitrice della Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

## ESG Case Study

### Quartiere Belano, sostenibile e senza barriere architettoniche: abitare a Ostermundigen, Berna

- Nuova costruzione
- Anno di costruzione 2021
- Utilizzo: residenziale
- Superficie abitativa affittabile: 4 551 m<sup>2</sup>
- Posteggi auto: 62
- Ottimo collegamento con i mezzi pubblici
- Tetto con verde estensivo
- Certificazione Minergie
- Certificazione marchio LEA



Le case plurifamiliari in Grubenstrasse 14/14a e Paracelsustrasse 2 sono costituite da 67 nuovi appartamenti, per una superficie complessiva di 4 551m<sup>2</sup> e da 62 ampi posteggi auto. I nuovi edifici in costruzione massiccia comprendono per ogni singolo appartamento locali esterni di elevata qualità (posto a sedere, balcone o terrazza) e si contraddistinguono per la strutturazione aperta e la luminosità superiore alla media. Le ampie finestre sono state completamente attrezzate per l'ombreggiamento e per motivi di efficienza energetica sono state dotate di vetri tripli. I tetti piani degli oggetti sono completamente coperti di verde.

L'esteso manto vegetale è in sintonia con l'ampio giardino che circonda il quartiere e invita a rilassarsi mettendo a disposizione molto spazio. Inoltre gli immobili offrono un'ampia gamma di superfici utilizzabili in comune per tutti i locatari, come una palestra, una reception, una caffetteria, una biblioteca e un atelier. Inoltre, i residenti beneficiano di un collegamento ottimale con i mezzi pubblici e di un buon accesso per i trasporti individuali motorizzati. Nelle immediate vicinanze si trova un'ampia gamma di negozi di prima necessità (negozi di alimentari, farmacie, banche, ristoranti). In generale l'ambiente circostante è caratterizzato da case unifamiliari e plurifamiliari di piccole e medie dimensioni che creano un'atmosfera piacevole.

Gli oggetti immobiliari completati nel 2021 sono certificati Minergie e vengono riscaldati in comune a livello centrale e in modo sostenibile con un impianto a pellet. Un'ulteriore certificazione è data dal marchio LEA. Il marchio attesta la costruzione senza barriere architettoniche nonché l'accessibilità di tutti i locali per disabili e anziani. Per una vita gradevole e in piena libertà di scelta sono stati installati, inoltre, moderni sistemi di chiusura e ogni appartamento è dotato di tablet. Oltre che dei servizi già integrati, i residenti possono usufruire di ulteriori servizi modulari in base alle loro necessità che includono l'assistenza medica e infermieristica. L'integrazione e la combinazione di servizi e offerte favoriscono e promuovono la diversificazione e la convivenza nel quartiere di persone appartenenti a diverse fasce d'età.





#### Contributo ai Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite:



I 17 Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite

## Performance ESG

### Parametri e valori caratteristici relativi al focus d'azione ESG

	<b>Ambiente</b>	<b>77%</b> superficie di piano del portafoglio riscaldata con sistemi rinnovabili (niente riscaldamento a gasolio o a gas)
	<b>Aspetti sociali</b>	<b>4</b> immobili dispongono di appartamenti che hanno ottenuto il marchio LEA e offrono quindi ambienti gradevoli per le persone con disabilità fisiche
	<b>Governance</b>	 Stato GRESB Green Star  <b>70</b> punti raggiunti nell'assessment GRESB 2021

### Key Performance Indicators<sup>1</sup>

		2018/2019	2019/2020
<b>Consumo energetico (escl. corrente generata localmente)<sup>2</sup></b>	<b>[kWh]</b>	<b>955 749</b>	<b>1 177 006</b>
<i>di cui corrente generale</i>	[kWh]	260 258	266 436
<i>di cui energia per la produzione di calore</i>	[kWh]	695 490	910 570
<i>Copertura dei dati corrente generale<sup>3</sup></i>	[%]	62,9	49,6
<i>Copertura dei dati produzione di calore<sup>3</sup></i>	[%]	45,7	33,3
<b>Intensità energetica<sup>4</sup></b>	<b>[kWh/m<sup>2</sup>]</b>	<b>50,3</b>	<b>62,1</b>
<b>Emissioni di CO<sub>2</sub><sup>5</sup></b>	<b>[kg di CO<sub>2</sub>-eq]</b>	<b>171 535</b>	<b>212 934</b>
<b>Intensità di CO<sub>2</sub><sup>4</sup></b>	<b>[kg di CO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup>]</b>	<b>9,1</b>	<b>11,4</b>
<b>Quota oggetti immobiliari con etichetta per edifici<sup>6</sup> [%]</b>		-	<b>35,7</b>

<sup>1</sup> Situazione al 3 novembre 2021

<sup>2</sup> I kWh si riferiscono all'energia finale consumata per la produzione di calore e per la corrente generale. Sulla base dei requisiti di reporting di GRESB, non vengono utilizzati valori estrapolati. Valori incl. correzione locali sfitti, escl. correzione climatica.

<sup>3</sup> Calcolo della copertura dei dati in base alla "Data Coverage" secondo GRESB, sempre per il periodo 1.10 – 30.09 (copertura in termini di superficie e tempo, non adatta per estrapolazioni lineari).

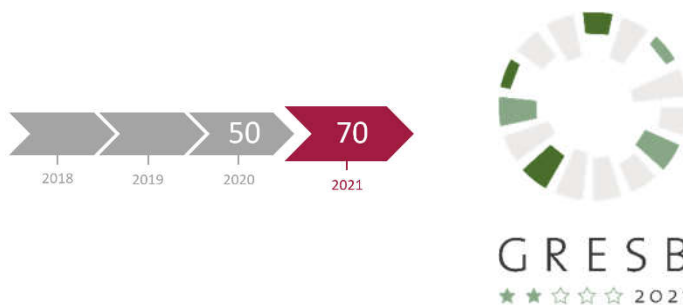
<sup>4</sup> I m<sup>2</sup> si riferiscono alla superficie di piano. Per il calcolo dei dati di intensità sono stati presi in considerazione solo gli immobili per i quali era disponibile una serie completa di dati di 12 mesi per il consumo di energia per il riscaldamento e generale. Il numero esiguo di immobili con una copertura completa dei dati limita la rappresentatività dei valori per l'esercizio 2019/2020. Valori incl. correzione locali sfitti e correzione climatica.

<sup>5</sup> Emissioni di CO<sub>2</sub> in kg di CO<sub>2</sub> equivalenti. Sono stati utilizzati fattori di emissione conformi ai principi metodologici del protocollo GHG.

<sup>6</sup> In % della superficie di piano. In base ai requisiti di reporting GRESB, dal 2021 vengono prese in considerazione solo le certificazioni concluse, con esclusione dei progetti edilizi. Il valore dell'anno precedente non viene ricalcolato.

### GRESB Scoring

GRESB è un'organizzazione che valuta la performance di fondi immobiliari e di imprese immobiliari sotto il profilo ambientale, sociale e di gestione aziendale. Dal 2020 GRESB verifica annualmente la performance di sostenibilità del gruppo d'investimento "Immobili Svizzera Terza età e Sanità".

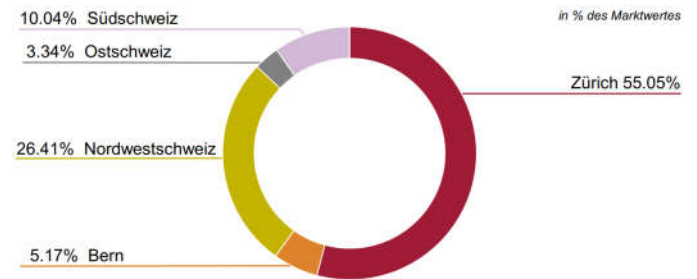


# Immobili Svizzera Terza età Sanità – Panoramica del portafoglio

## Chifre salienti

Valore di mercato	429.89 mio. di CHF
Canoni di locazione (net) p.a.	14.29 mio. di CHF
Numero di immobili	13
Totale oggetti locati	48'373 m <sup>2</sup>
Abitazioni senza soluzioni stazionarie	456
Numero di posti di cura	94
Immobili Sanitari	0

## Distribuzione geografica

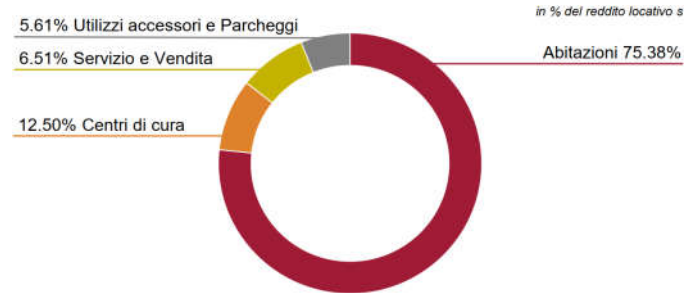


## Valutazione di Wüest Partner SA

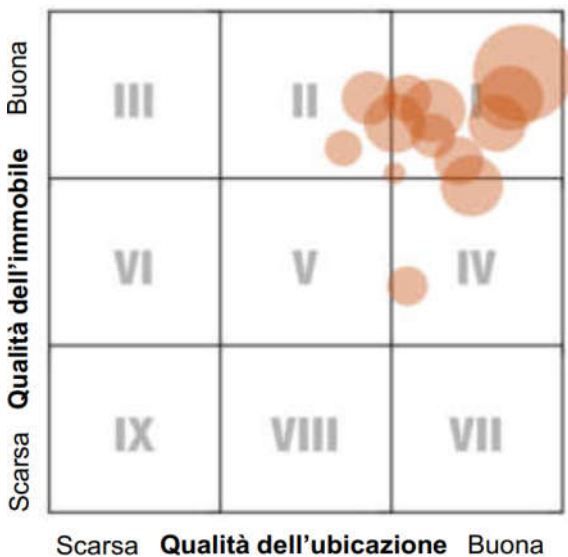
	Nota	Ponderazione
<b>Nota complessiva</b>	<b>4.1</b>	
<b>Situazione</b>	<b>4.2</b>	<b>37</b>
Macro-situazione	4.3	37
Micro-situazione	4.1	57
<b>Oggetto</b>	<b>4.1</b>	<b>37</b>
Fruibilità	3.9	35
Standard	4.0	33
Stato	4.6	29
<b>Investimento</b>	<b>4.1</b>	<b>19</b>
Locazione	4.0	31
Vendita	4.1	31
Rischio sul reddito	4.0	30

Note: 1 = nota peggiore, 5 = nota migliore

## Destinazioni d'uso



## Profilo qualitativo



## Münchhaldenstrasse 15, Zurigo



# 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 LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE <sup>1)</sup>
Bassersdorf, Dorfplatz 7; Breitstrasse 32	2015	01.12.2017	Misto	32'771'806	34'350'000	1'296'692	0.93%
Grenchen, Jurastrasse 90 92 94	2021	31.05.2021	Edificio a uso abitativo	30'748'367	30'200'000	1'302'696	0.04%
Obergösgen, Losterferstrasse 1 3; Steinengasse 1a 1b 1c 3a 3b	2020	09.04.2020	Edificio a uso abitativo	37'146'341	37'480'000	1'247'952	0.97%
Ostermundigen, Grubenstrasse 14	2021	12.09.2019	Edificio a uso abitativo	24'113'281	24'730'000	1'287'960	0.06%
Porza, Via Chiosso 9 9a 9b 9c	2021	27.04.2021	Edificio a uso abitativo	41'265'648	41'970'000	1'528'623	0.03%
Rheinfelden, Baslerstrasse 48 50 52	2021	01.04.2021	Edificio a uso abitativo	22'946'400	23'240'000	884'820	0.05%
Romanshorn, Weitenzelgstrasse 5 Sa	2020	03.03.2020	Edificio a uso abitativo	14'053'847	13'850'000	507'000	0.00%
Rümlang, Ifangstrasse 21 23 25 27 29	2012	15.11.2018	Edificio a uso abitativo	39'676'567	38'940'000	1'350'000	0.00%
Wohlen, Bärholzstrasse 7	1993	15.05.2019	Edificio a uso abitativo	4'449'692	4'995'000	200'000	0.00%
Zürich, Letzigraben 247 249 251	1950	01.12.2017	Misto	12'801'250	16'320'000	569'960	0.09%
Zürich, Münchhaldenstrasse 15	2011	01.08.2019	Misto	39'801'089	43'860'000	1'246'662	0.44%
Zürich, Wildbachstrasse 55-59	2008	01.06.2019	Edificio a uso abitativo	88'921'703	99'380'000	2'870'160	0.36%
<b>Totale 12 immobili</b>				<b>388'695'991</b>	<b>409'315'000</b>	<b>14'292'524</b>	<b>0.38%</b>

<sup>1)</sup> 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 LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE <sup>1)</sup>
Wohlen AG, Zentralstrasse 51	-	01.12.2017	In costruzione	21'304'905	20'570'000	-	0.00%
<b>Totale 1 immobile</b>				<b>21'304'905</b>	<b>20'570'000</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>Totale 13 immobili</b>				<b>410'000'896</b>	<b>429'885'000</b>	<b>14'292'524</b>	<b>0.38%</b>

<sup>1)</sup> Misurato in base al reddito locativo



# Immobili commerciali Svizzera – Rapporto ESG sul prodotto

Nella presente relazione sono riassunti gli elementi centrali dell'approccio di gestione ESG e le iniziative ESG attuate per il gruppo d'investimento "Immobili commerciali Svizzera". Vengono inoltre presentati i principali risultati della performance ESG per il prodotto.

## Approccio di gestione ESG

### Integrazione sistematica dei principi ESG

La filosofia d'investimento per il gruppo d'investimento "Immobili commerciali Svizzera" si basa sui tre pilastri della responsabilità, così come definiti da Swiss Life Asset Managers nell'ambito del suo *approccio intersettoriale agli investimenti responsabili*: il nostro obbligo fiduciario, la nostra responsabilità intergenerazionale e l'assunzione attiva di responsabilità nei confronti dei nostri stakeholder. La conseguente direttiva sugli investimenti immobiliari responsabili definisce i principi ecologici, sociali e di governance nell'ambito dell'intero processo d'investimento immobiliare – dall'acquisto alla strutturazione di progetti di sviluppo e di costruzione, fino alla gestione del portafoglio: all'acquisto, quale parte integrante della due diligence, viene effettuata una valutazione dei rischi e dei potenziali ESG. 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 nel portafoglio vengono considerati sistematicamente gli aspetti ESG, ad esempio integrando le relative direttive nel manuale di gestione.

### Focus d'azione ESG mirato

Oltre a integrare in modo ampio i criteri ESG nell'ambito del processo d'investimento immobiliare, viene effettuata una pianificazione e un'attuazione mirata di misure in ambiti prioritari definiti (cfr. paragrafo "Focus d'azione ESG e iniziative"), risultanti dalla matrice di rilevanza di Swiss Life Asset Managers, che valuta i temi ESG nelle dimensioni ambiente, ambito sociale e governance in base alla loro rilevanza e influenzabilità.

### Ciclo di miglioramento continuo

Infine, tutti gli elementi della gestione ESG – dalla definizione della strategia e degli obiettivi, passando per le misure di attuazione, fino al monitoring e al reporting – sono integrati in un processo di miglioramento continuo. Ciò consente un miglioramento costante e iterativo della performance ESG del gruppo d'investimento "Immobili commerciali Svizzera".



### Approccio agli investimenti responsabili di Swiss Life Asset Managers

Per ulteriori informazioni sull'attività d'investimento responsabile presso Swiss Life Asset Managers nel settore immobiliare e in altre classi d'investimento visitate il nostro sito web dove è disponibile la relazione completa sugli investimenti responsabili.

## Focus d'azione ESG e iniziative



### Focus d'azione ESG Ambiente: riduzione dell'impatto climatico

Gli edifici sono per loro stessa natura ad alta intensità di CO<sub>2</sub> e rientrano tra i principali responsabili del cambiamento climatico. Il monitoraggio e il miglioramento del bilancio energetico e di CO<sub>2</sub> dei nostri immobili sono, pertanto, al centro della nostra responsabilità intergenerazionale.

#### Ottimizzazione energetica del portafoglio

Dopo un'analisi energetica sistematica e generale per tutti i prodotti in portafoglio nel 2018, è stato formulato un ampio programma di ottimizzazione energetica, la cui realizzazione è iniziata a metà 2019. Da allora e fino alla fine dell'anno in rassegna, nel gruppo d'investimento "Immobili commerciali Svizzera" sono state avviate nove ottimizzazioni operative in campo energetico. I risparmi energetici risultanti dalle misure operative adottate sono stimati in media tra il 5 e il 10% per gli immobili ottimizzati.

#### Abbandono totale delle fonti fossili per il riscaldamento

Con l'entrata in vigore di una direttiva settoriale interna sulla CO<sub>2</sub> a maggio 2021, una prassi in gran parte già affermata è stata radicata nei processi centrali. La direttiva stabilisce che per tutte le misure che prevedono l'acquisto di un nuovo sistema di riscaldamento non si debbano più utilizzare combustibili fossili (gasolio, gas). Le eccezioni devono essere giustificate dal punto di vista tecnico e, se possibile, accompagnate da strategie mitiganti. Alla fine dell'anno di esercizio la quota di superficie riscaldata con sistemi rinnovabili ammonta al 38%<sup>1</sup>. Con l'attuazione della direttiva, tale percentuale aumenterà progressivamente nei prossimi anni.

#### Espansione degli impianti fotovoltaici

Per aumentare ulteriormente l'impiego di energie rinnovabili negli immobili in portafoglio, la Fondazione d'investimento Swiss Life e i suoi mandatarî hanno effettuato un'analisi del potenziale degli investimenti fotovoltaici in tutti i portafogli. L'obiettivo del progetto è quello di identificare gli immobili idonei per l'installazione di impianti fotovoltaici e di sfruttare il potenziale fotovoltaico esistente del portafoglio, tenendo conto degli aspetti ecologici ed economici.

#### Posizioni centrali, basso consumo di superficie

Non da ultimo va ricordato che in Svizzera, paese montuoso e popoloso, il terreno utile è scarso. 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 di portafoglio e strategie di risanamento mirate e vengono definiti progetti idonei per il consolidamento e la rivalutazione degli immobili. In questo modo, oltre a creare valore economico, si riduce al minimo il consumo di superficie e si ottiene un'elevata qualità degli edifici secondo i migliori standard energetici. Allo stesso tempo, le posizioni centrali comportano anche brevi tragitti, contribuendo così alla diminuzione del traffico e alla qualità della vita degli utenti.



### Focus d'azione ESG Aspetti sociali: soddisfazione e benessere dei locatari

Assumersi responsabilità in modo attivo significa anche coinvolgere i locatari, al fine di comprendere le loro esigenze e di cogliere le opportunità che creano un valore aggiunto comune e a lungo termine. La soddisfazione e il benessere dei nostri locatari sono al centro delle nostre attività in ambito sociale.

#### Processo di feedback attivo dei locatari

Dal 2019 Swiss Life Asset Managers svolge regolarmente ampi sondaggi sulla soddisfazione dei locatari. L'obiettivo dell'iniziativa è comprendere i fattori della soddisfazione dei locatari e identificare i potenziali di ottimizzazione. Ogni anno sono previsti sondaggi alternati, condotti tra circa il 30% dei locatari di appartamenti e il 15% dei locatari commerciali. I risultati vengono interpretati a livello di gruppo d'investimento e consolidano i nostri sforzi diretti a migliorare costantemente la soddisfazione dei locatari, ad esempio con riferimento a clima interno, stato dell'immobile, spese accessorie e assistenza da parte di amministrazione e custode. I potenziali a livello di immobili vengono ulteriormente analizzati dalla nostra gerente LIVIT SA ed eventuali misure per aumentare ulteriormente il grado di soddisfazione dei nostri locatari vengono implementate.

#### Con la massima considerazione possibile

Alcuni progetti di sviluppo e risanamento incidono profondamente sulla vita dei locatari e in casi estremi l'immobile deve essere del tutto sfittato.

<sup>1</sup> % della superficie di piano in portafoglio che non viene riscaldata principalmente con un sistema a gasolio o a gas.

Per affrontare tali situazioni con la massima considerazione possibile nei confronti dei locatari interessati, è stato definito un programma di locazione 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 in locazione alternativi nel portafoglio della gerente Livit SA nonché la fornitura proattiva di referenze e di raccomandazioni ad amministratori terzi. Nel periodo in rassegna non sono state pronunciate disdette legate al risanamento.

### **Solidarietà ai tempi del Covid-19**

Swiss Life Asset Managers ha deciso per tempo di aiutare le microimprese e gli indipendenti particolarmente toccati dalle misure del Consiglio federale conseguenti al Covid-19 con un esonero dal pagamento delle pigioni. Anche ad altre imprese sono state concesse, senza lungaggini burocratiche, proroghe sul versamento dei canoni di locazione.



### **Focus d'azione ESG Governance: coinvolgimento degli stakeholder e trasparenza**

Riteniamo che un elemento essenziale del nostro obbligo fiduciario sia quello di garantire un'elevata trasparenza nelle decisioni d'investimento. Un ulteriore elemento della nostra governance ESG consiste nella ricerca attiva di uno scambio con gli stakeholder, in particolare con locatari, utenti e gestori nonché organizzazioni nazionali e internazionali.

### **Coinvolgimento degli stakeholder: integrazione di aspetti di sostenibilità nei contratti di locazione**

Alcuni obiettivi di sostenibilità possono essere raggiunti solo insieme. Per questo motivo da settembre dell'anno in rassegna integriamo le clausole green lease nei nuovi contratti di locazione. Locatore e locatario si impegnano così a fare il possibile, ciascuno nel suo campo d'azione, per gestire e utilizzare l'immobile in modo rispettoso dell'ambiente.

### **Coinvolgimento degli stakeholder: sensibilizzazione**

Conservare le risorse naturali è nell'interesse di tutti e per ottenere i risultati migliori è necessario unire le forze. Per questo motivo sensibilizziamo anche i nostri locatari e utenti sugli aspetti della sostenibilità. Ad esempio, informiamo i locatari dei nostri appartamenti tramite il sito web della nostra amministrazione in merito a comportamenti ecologici. L'obiettivo dell'iniziativa è quello di mostrare ai locatari come risparmiare energia, elettricità e acqua nei loro appartamenti con razionalità, nonché come ridurre i rifiuti. In futuro le informazioni sui com-

portamenti ecologici saranno disponibili sull'app della nostra amministrazione, che attualmente è in fase di distribuzione.

Un altro modo per convincere i nostri locatari a perseguire obiettivi ecologici comuni è stata la "sfida dell'acqua calda", che si è svolta nel 2019 (cfr. il rapporto sugli immobili 2019/2020). La campagna di sensibilizzazione ludica concepita da un gruppo di ricerca del Politecnico federale di Zurigo (PF) in collaborazione con il team Economic Research di Swiss Life Asset Managers, si è dimostrata molto efficace. Infatti, i nuclei familiari partecipanti non solo hanno ridotto di circa il 6% il consumo di acqua calda rispetto al gruppo di controllo nel periodo della sfida, ma hanno anche continuato a evidenziare cambiamenti significativi per diversi mesi dopo la conclusione della sfida stessa. Inoltre, una successiva analisi dei dati ha mostrato che la sfida ha "effetti di spillover" essenziali sul consumo di acqua fredda e di energia termica, riducendo in modo significativo anche i relativi consumi. Durante il nostro anno di esercizio, il Fondo nazionale svizzero (FNS) ha deciso di promuovere la collaborazione nel campo della ricerca (ora sotto gli auspici dell'Università di Zurigo) per i prossimi quattro anni. L'obiettivo è la realizzazione di altri progetti di economia ambientale e comportamentale con la collaborazione di ricerca e pratica.

### **Trasparenza sulla performance ESG**

Per garantire la trasparenza ESG nei confronti dei nostri investitori, dal 2018 Swiss Life Asset Managers è affiliata a GRESB e da allora partecipa al benchmarking ESG globale annuale. GRESB è un'impresa del settore immobiliare che valuta la performance dei portafogli immobiliari sotto il profilo ambientale, sociale e di gestione aziendale. Swiss Life Asset Managers pubblica ogni anno i risultati del benchmarking per il gruppo d'investimento "Immobili commerciali Svizzera" (cfr. GRESB Scoring). I risultati vengono analizzati per identificare l'ulteriore potenziale di miglioramento. Swiss Life Asset Managers partecipa, inoltre, ad altre iniziative nazionali e internazionali che perseguono obiettivi sovraordinati dello sviluppo sostenibile. Swiss Life Asset Managers, per esempio, è firmataria dei Principi per l'Investimento Responsabile (PRI) e sostenitrice della Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

## ESG Case Study

### Progetto di ristrutturazione sostenibile in Albisstrasse 152 a Zurigo

- Anno di costruzione 2022 - 2023
- Utilizzo vecchio: uffici
- Utilizzo nuovo: residenziale
- Superficie affittabile: 1 216 m<sup>2</sup>
- Certificazione Minergie
- Ottimo collegamento con i mezzi pubblici
- Ampi balconi e terrazze
- Previsto investimento fotovoltaico



Dopo il trasloco del locatario single-tenant, nell'immobile sito in Albisstrasse 152 è stata pianificata una riconversione in appartamenti delle superfici precedentemente adibite a uffici. Per venire incontro alla forte domanda di spazio abitativo nelle vicinanze della città, viene inoltre realizzata una sopraelevazione con un piano attico. I 18 nuovi appartamenti permettono di sfruttare in modo ottimale il volume massimo realizzabile.

L'oggetto immobiliare è vicino agli orti urbani "Paradies" e si trova a un chilometro dal Lago di Zurigo. Con gli asili nido, il centro fitness, i negozi di abbigliamento, lo Spitex e il centro di cura, la zona circostante vanta un'offerta intergenerazionale e completa. Direttamente di fronte all'immobile, inoltre, si trova una fermata dell'auto-bus con servizio ogni quarto d'ora e quindi un collegamento ottimale con i mezzi pubblici di trasporto. A breve distanza si trova anche l'accesso all'autostrada che assicura il collegamento alla rete stradale nazionale.

Con la ristrutturazione viene creata una nuova rampa per l'ingresso, che consente un accesso senza ostacoli all'edificio. Tutt'intorno all'edificio viene anche costruito un balcone che consente di ampliare gli spazi abitativi previsti. Grazie a un'abile progettazione, il balcone funge inoltre da naturale protezione termica tramite l'ombreggiatura delle grandi finestre. A ciò si aggiunge una ventilazione controllata degli appartamenti che risponde alle sfide acustiche dell'immobile, soddisfacendo le esigenze degli abitanti. Per ridurre le emissioni di gas a effetto serra, il riscaldamento a gasolio sarà sostituito da una pompa di calore aria-acqua e in futuro il fabbisogno energetico sarà coperto in modo sostenibile dal previsto impianto fotovoltaico. L'edificio viene quindi allestito e certificato in base agli standard Minergie.





#### Contributo ai Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite:



I 17 Sustainable Development Goals delle Nazioni Unite

## Performance ESG

### Parametri e valori caratteristici relativi al focus d'azione ESG

 <b>Ambiente</b>	<b>9</b> ottimizzazioni operative energetiche avviate negli ultimi due anni
 <b>Aspetti sociali</b>	<b>51%</b> i locatari di appartamenti intervistati sulla soddisfazione nell'anno di esercizio <b>9%</b> i locatari commerciali intervistati sulla soddisfazione nell'anno di esercizio*
 <b>Governance</b>	 Stato GRESB Green Star <b>75</b> punti raggiunti nell'assessment GRESB 2021

\* A causa dell'attuale situazione legata al coronavirus e dei relativi colloqui bilaterali con i locatari retail, il sondaggio dei locatari commerciali nell'anno in corso è stato limitato ai locatari di uffici. Il tasso di partecipazione al sondaggio dei locatari di uffici è del 15%.

Key Performance Indicators <sup>1</sup>		2018/2019	2019/2020
<b>Consumo energetico (escl. corrente generata localmente)<sup>2</sup></b>	[kWh]	<b>26 858 847</b>	<b>28 676 031</b>
di cui corrente generale	[kWh]	4 973 726	4 362 696
di cui energia per la produzione di calore	[kWh]	21 885 121	24 313 335
Copertura dei dati corrente generale <sup>3</sup>	[%]	75,5	47,9
Copertura dei dati produzione di calore <sup>3</sup>	[%]	83,5	52,0
<b>Intensità energetica<sup>4</sup></b>	[kWh/m <sup>2</sup> ]	<b>73,9</b>	<b>67,3</b>
<b>Emissioni di CO<sub>2</sub><sup>5</sup></b>	[kg di CO <sub>2</sub> -eq]	<b>5 067 781</b>	<b>5 504 756</b>
<b>Intensità di CO<sub>2</sub><sup>4</sup></b>	[kg di CO <sub>2</sub> -eq/m <sup>2</sup> ]	<b>13,3</b>	<b>12,7</b>
<b>Quota oggetti immobiliari con etichetta per edifici<sup>6</sup> [%]</b>		-	<b>0,7</b>

<sup>1</sup> Situazione al 3 novembre 2021

<sup>2</sup> I kWh si riferiscono all'energia finale consumata per la produzione di calore e per l'elettricità generale. Sulla base dei requisiti di reporting di GRESB, non vengono utilizzati valori estrapolati. Valori incl. correzione locali sfitti, escl. correzione climatica.

<sup>3</sup> Calcolo della copertura dei dati in base alla "Data Coverage" secondo GRESB, sempre per il periodo 1.10 - 30.09 (copertura in termini di superficie e tempo, non adatta per estrapolazioni lineari).

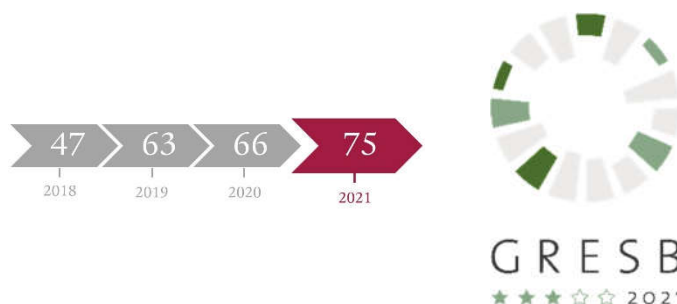
<sup>4</sup> I m<sup>2</sup> si riferiscono alla superficie di piano. Per il calcolo dei dati di intensità sono stati presi in considerazione solo gli immobili per i quali era disponibile una serie completa di dati di 12 mesi per il consumo di energia per il riscaldamento e generale. Il numero esiguo di immobili con una copertura completa dei dati limita la rappresentatività dei valori per l'esercizio 2019/2020. Valori incl. correzione locali sfitti e correzione climatica.

<sup>5</sup> Emissioni di CO<sub>2</sub> in kg di CO<sub>2</sub>-equivalenti. Sono stati utilizzati fattori di emissione conformi ai principi metodologici del protocollo GHG.

<sup>6</sup> In % della superficie di piano. In base ai requisiti di reporting GRESB, dal 2021 vengono prese in considerazione solo le certificazioni concluse, con esclusione dei progetti edilizi. Il valore dell'anno precedente non viene ricalcolato.

### GRESB Scoring

GRESB è un'organizzazione che valuta la performance di fondi immobiliari e di imprese immobiliari sotto il profilo ambientale, sociale e di gestione aziendale. Dal 2018 GRESB verifica annualmente la performance di sostenibilità del gruppo d'investimento "Immobili commerciali Svizzera".

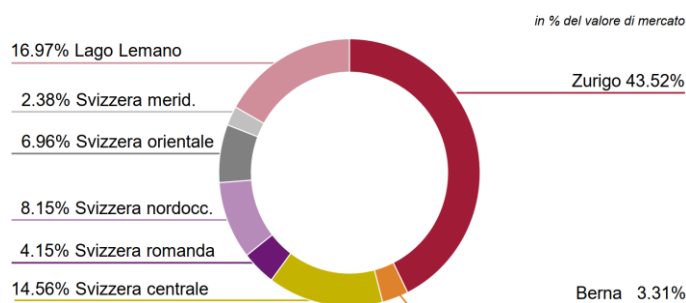


# Immobili commerciali Svizzera – Panoramica del portafoglio

## Chifre salienti

Valore di mercato	1'840.69 mio. di CHF
Canoni di locazione (net) p.a.	0.9 mio. di CHF
Numero di immobili	92
Totale oggetti locati / Superficie utile totale	5'432 / 261'937 m <sup>2</sup>
Appartamenti	481
Uffici	576
Vendita	270
Parcheggi e utilizzi accessori	4'105

## Distribuzione geografica

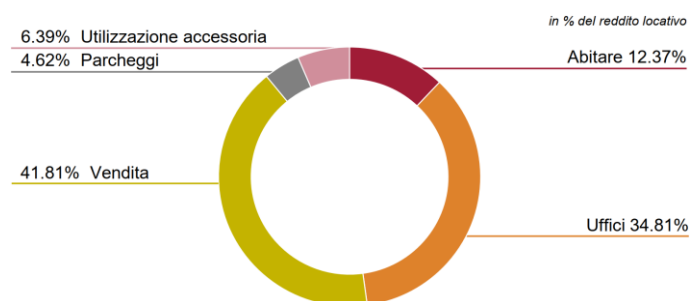


## Valutazione di Wüest Partner SA

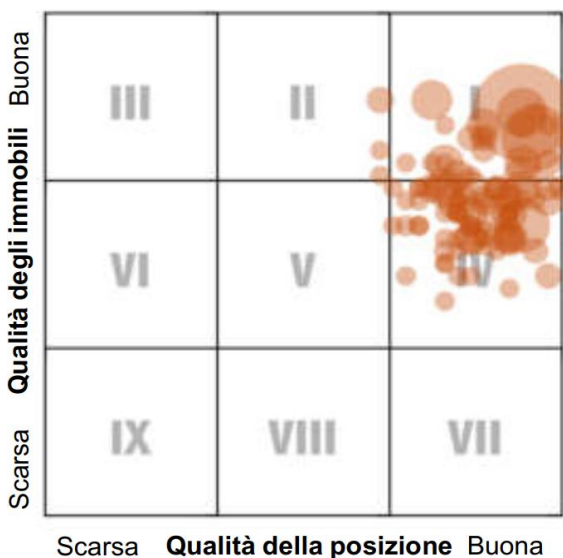
	Nota	Ponderazione
<b>Nota complessiva</b>	<b>4.0</b>	
<b>Situazione</b>	<b>4.5</b>	<b>40</b>
Macro-situazione	4.8	40
Micro-situazione	4.3	60
<b>Oggetto</b>	<b>3.7</b>	<b>40</b>
Fruibilità	3.7	39
Standard	3.7	31
Stato	3.7	30
<b>Investimento</b>	<b>4.0</b>	<b>20</b>
Locazione	4.1	35
Vendita	4.2	35
Rischio sul reddito	4.2	28

Note: 1 = nota peggiore, 5 = nota migliore

## Destinazioni d'uso



## Profilo qualitativo



## Greifengasse 1, Basilea



# 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 LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE <sup>1)</sup>
Altdorf UR, Tellsgasse 2 2a	1685	01.12.2013	Misto	3'811'588	3'412'000	200'616	2.00%
Bad Zurzach, Hauptstrasse 48	1972	23.12.2016	Misto	7'227'475	5'541'000	356'874	12.80%
Baden, Badstrasse 20	2014	09.04.2014	Misto	10'541'268	11'330'000	487'044	1.77%
Baden, Cordulaplatz 2 4 6	1984	01.11.2011	Misto	5'456'518	6'588'000	318'962	1.74%
Basel, Clarastrasse 15	1990	01.12.2013	Misto	10'257'696	11'060'000	563'100	5.53%
Basel, Falknerstrasse 5	1926	31.05.2013	Edificio commerciale	8'079'741	6'107'000	194'460	30.85%
Basel, Greifengasse 1	1912	01.12.2013	Misto	14'333'708	18'160'000	672'824	0.00%
Berikon, Bellikerstrasse 1	1981	23.12.2016	Edificio commerciale	3'102'395	2'661'000	177'259	5.20%
Bern, Jupiterstrasse 15	1980	01.07.2014	Edificio commerciale	1'831'188	1'662'000	145'522	5.32%
Bern, Schwarztorstrasse 61	1972	01.11.2011	Edificio commerciale	31'193'913	36'550'000	1'841'648	0.00%
Brugg AG, Hauptstrasse 1	1964	23.12.2016	Edificio commerciale	20'911'718	19'210'000	1'046'968	0.00%
Brugg AG, Stapferstrasse 10	1985	23.12.2016	Edificio commerciale	6'035'769	4'955'000	383'890	0.87%
Buchs SG, Bahnhofstrasse 12	1969	01.11.2011	Edificio commerciale	5'276'431	3'702'000	358'252	26.70%
Burgdorf, Bahnhofstrasse 45	1973	01.11.2011	Edificio commerciale	3'087'403	4'776'000	254'183	7.72%
Chur, Masanserstrasse 17	1995	01.12.2013	Misto	9'096'942	9'405'000	574'527	1.44%
Effretikon, Rikonerstrasse 21 23	1995	01.12.2013	Misto	9'077'980	9'920'000	496'656	1.16%
Frauenfeld, Metzgerstrasse 5	1987	31.05.2013	Edificio commerciale	7'104'212	5'543'000	469'188	0.33%
Frauenfeld, Zeughausstrasse 14	2002	01.11.2011	Edificio commerciale	3'891'858	3'801'000	238'600	0.00%
Freienbach, Wolleraustrasse 41a 41b	2009	01.12.2013	Edificio commerciale	19'700'510	18'940'000	1'101'356	1.34%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 21	1998	28.06.2012	Edificio commerciale	53'428'639	39'350'000	3'136'045	1.55%
Fribourg, Rue de Romont 1	1981	01.12.2013	Misto	7'011'558	7'208'000	282'396	2.02%
Fribourg, Rue de Romont 18	1925	01.11.2011	Misto	5'546'335	6'974'000	324'420	1.96%
Genève, Avenue de Sainte-Clotilde 18	1989	01.11.2011	Misto	21'819'884	29'670'000	1'194'499	1.37%
Genève, ICC Route de Pré-Bois	1988	12.12.2012	Edificio commerciale	1'142'000	1'140'960	70'983	8.86%
Genève, Route de l'Aéroport 10	1979	01.07.2014	Edificio commerciale	3'615'257	3'505'000	246'255	0.00%
Genève, Rue de la Croix-d'Or 25	1699	22.05.2012	Misto	14'828'548	18'944'000	555'562	0.00%
Genève, Rue des Glacis-de-Rive 12 14	1900	01.12.2020	Edificio commerciale	35'550'355	34'360'000	1'207'920	0.00%
Genève, Rue du Grand-Bureau 28	1981	01.11.2011	Misto	4'835'249	7'359'000	311'864	0.98%
Genève, Rue Henri-Christiné 5	1996	01.11.2011	Misto	23'612'979	34'070'000	1'329'950	4.96%
Genève, Rue Leschot 11	1920	01.11.2011	Misto	9'181'592	15'450'000	571'875	0.00%
Horgen, Seestrasse 202	1920	01.11.2011	Edificio commerciale	2'741'035	2'982'000	206'532	0.00%
Lausanne, Avenue de Montchoisi 35	1984	01.11.2011	Edificio commerciale	11'787'667	12'710'000	845'844	3.19%
Lausanne, Chemin de Pré-Fleuri 6	1994	01.12.2013	Misto	9'738'317	13'190'000	519'144	0.66%
Lausanne, Rue du Lion d'Or 2	1925	01.11.2011	Edificio commerciale	13'606'197	17'970'000	636'138	0.00%
Lausanne, Rue Saint Francois 2	1893	15.09.2016	Misto	28'063'040	28'290'000	917'964	0.13%

<sup>1)</sup> 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 LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE <sup>1)</sup>
Lugano, Via Nassa 29	1927	01.12.2019	Misto	31'049'596	30'990'000	1'366'404	1.71%
Luzern, Bahnhofstrasse 7	1973	01.11.2011	Edificio commerciale	23'879'134	29'500'000	1'246'223	1.10%
Luzern, Hertensteinstrasse 50	1974	07.02.2018	Edificio commerciale	108'185'945	117'170'000	4'469'254	0.30%
Luzern, Hertensteinstrasse 51	1970	01.11.2011	Edificio commerciale	17'252'950	37'050'000	1'590'201	0.00%
Luzern, Metzgerrainle 4	1671	01.11.2011	Misto	4'302'338	5'548'000	197'088	0.00%
Luzern, Murbacherstrasse 37	1947	01.12.2013	Misto	6'080'186	8'793'000	473'192	3.70%
Luzern, Wesemlinstrasse 2 4	1960	01.12.2013	Misto	24'168'321	43'080'000	1'702'303	8.49%
Montreux, Avenue des Alpes 41	1978	01.11.2011	Misto	7'142'440	10'140'000	553'844	0.25%
Morges, Grand-Rue 86	1980	01.12.2013	Misto	3'205'786	4'193'000	204'312	7.01%
Morges, Rue Louis-de-Savoie 90	1990	01.11.2011	Misto	5'777'312	7'103'000	369'312	0.15%
Neuchâtel, Rue de l'Hôpital 8	1890	01.11.2011	Misto	4'773'910	4'970'000	265'116	0.80%
Neuchâtel, Rue du Seyon 1	1980	01.12.2013	Misto	16'268'951	17'830'000	900'384	3.45%
Nyon, Place Bel-Air 6	1984	01.12.2019	Misto	31'453'292	31'440'000	1'351'104	9.25%
Nyon, Rue de la Gare 26 30	1940	01.07.2016	Misto	10'423'885	10'640'000	406'630	1.34%
Nyon, Rue de la Morâche 6	1981	01.07.2014	Misto	17'166'837	16'594'600	1'036'398	0.33%
Nyon, Rue du Marché 10	1992	01.11.2011	Misto	15'275'170	15'590'000	947'988	1.18%
Rheinfelden, Zollrain 7 9; Salinenstrasse 1	1978	23.12.2016	Misto	10'180'324	10'070'000	487'835	5.28%
Sion, Place du Midi 40	1973	01.11.2011	Edificio commerciale	12'152'807	12'850'000	903'372	7.76%
Sissach, Hauptstrasse 82	1995	01.12.2013	Misto	3'605'602	3'347'000	193'788	14.64%
Solothurn, Bielstrasse 18-20	1995	01.12.2013	Misto	8'713'574	9'069'000	615'341	3.57%
St. Gallen, Davidstrasse 1 3	1911	01.12.2013	Misto	10'431'407	11'900'000	594'695	6.42%
St. Gallen, Davidstrasse 9	1920	31.05.2013	Edificio commerciale	3'491'176	3'028'000	137'424	1.30%
St. Gallen, Multergasse 11	1965	01.11.2011	Edificio commerciale	24'407'716	22'460'000	1'006'548	0.25%
St. Gallen, Neugasse 34	1880	01.11.2011	Edificio commerciale	5'316'904	5'378'000	267'117	14.39%
St. Gallen, Rosenbergstrasse 32	1981	01.11.2011	Edificio commerciale	9'427'928	11'450'000	656'917	4.51%
St. Gallen, Spisergasse 24	1600	31.05.2013	Misto	2'733'303	2'083'000	89'671	0.00%
St. Gallen, Spisergasse 6	1930	31.05.2013	Misto	3'913'677	2'865'000	102'996	0.00%
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 20	1907	01.11.2011	Edificio commerciale	9'837'869	10'680'000	625'255	5.46%
St. Gallen, Vadianstrasse 3	1982	18.10.2017	Edificio commerciale	29'166'252	29'470'000	1'271'515	0.00%
Thun, Bernstrasse 2a 2b	1996	01.12.2013	Misto	8'287'229	10'540'000	498'876	0.53%
Thun, Frutigenstrasse 2a	1931	31.05.2013	Edificio commerciale	5'929'631	7'357'000	360'719	0.00%
Wallisellen, Bahnhofstrasse 34	1953	01.11.2011	Edificio commerciale	1'972'697	2'574'000	162'623	0.86%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Edificio commerciale	253'153'009	254'511'270	11'240'933	0.05%
Wettingen, Landstrasse 99	1993	15.05.2016	Edificio commerciale	34'117'537	27'300'000	1'794'976	10.42%
Wetzikon, Bahnhofstrasse 196 198	1999	01.12.2013	Misto	25'318'537	27'460'000	1'516'582	4.33%

<sup>1)</sup> 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 LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE <sup>1)</sup>
Wil SG, Obere Bahnhofstrasse 26 26a	1987	01.11.2011	Edificio commerciale	7'428'769	6'419'000	505'898	1.58%
Winterthur, Oberer Graben 30	1863	26.01.2018	Misto	6'615'910	7'196'000	267'744	0.00%
Winterthur, Stadthausstrasse 12	1991	01.11.2011	Misto	34'230'095	42'900'000	2'154'650	0.57%
Wohlen AG, Zentralstrasse 53	1955	23.12.2016	Edificio commerciale	6'349'592	6'685'000	348'792	0.17%
Wohlen, Zentralstrasse 21	1955	01.01.2014	Misto	7'028'778	6'534'000	384'912	0.07%
Zug, Baarerstrasse 71	1947	01.12.2013	Misto	3'291'061	4'502'000	198'604	2.19%
Zürich, Albisstrasse 152	1963	01.12.2013	Edificio commerciale	5'557'397	4'179'000	308'628	100.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Edificio commerciale	41'197'445	42'875'000	481'469	0.04%
Zürich, Ausstellungsstrasse 36	1987	01.11.2011	Misto	21'358'927	31'890'000	1'186'836	7.30%
Zürich, Bahnhofstrasse 71	1908	01.07.2014	Edificio commerciale	12'541'168	15'894'900	478'912	1.26%
Zürich, Gartenstrasse 24	1904	01.12.2019	Edificio commerciale	22'398'157	23'300'000	876'678	0.00%
Zürich, Hohlstrasse 532	1991	01.11.2011	Edificio commerciale	21'687'224	23'180'000	1'333'524	0.40%
Zürich, Limmatquai 48	1984	01.11.2011	Misto	17'581'726	25'240'000	898'754	0.00%
Zürich, Limmatstrasse 107 109 111	1926	01.12.2019	Misto	23'345'478	24'400'000	893'193	2.15%
Zürich, Löwenstrasse 59	1877	01.11.2011	Edificio commerciale	19'615'365	33'300'000	1'087'063	0.00%
Zürich, Schanzeneggstrasse 3-7	1970	01.12.2019	Edificio commerciale	15'816'713	17'050'000	551'631	0.00%
Zürich, Schiffplände 26	1961	01.11.2011	Edificio commerciale	21'874'621	34'260'000	1'120'288	1.90%
Zürich, Schützengasse 30	2007	01.12.2019	Edificio commerciale	16'593'849	17'510'000	513'358	0.00%
Zürich, Seefeldstrasse 40 44	1997	01.11.2011	Misto	41'539'365	64'470'000	2'069'536	0.38%
Zürich, Stauffacherstrasse 101 105	1972	02.05.2012	Edificio commerciale	14'677'020	18'690'000	649'712	0.11%
Zürich, Tessinerplatz 5	1985	01.11.2011	Misto	51'079'456	77'350'000	2'728'776	0.18%
<b>Total 91 Liegenschaften</b>				<b>1'626'898'313</b>	<b>1'839'344'730</b>	<b>80'885'213</b>	<b>2.06%</b>

<sup>1)</sup> 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 LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE <sup>1)</sup>
Rheinfelden, Salinenstrasse	2018	01.04.2018	In costruzione	1'169'345	1'349'000	-	0.00%
<b>Totale 1 immobile</b>				<b>1'169'345</b>	<b>1'349'000</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>Totale 92 immobili</b>				<b>1'628'067'658</b>	<b>1'840'693'730</b>	<b>80'885'213</b>	<b>2.06%</b>

<sup>1)</sup> Misurato in base al reddito locativo

## **Clausola di esclusione della responsabilità**

Il presente documento contiene materiale pubblicitario.

Questo documento è stato redatto con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Non forniamo, tuttavia, alcuna garanzia in merito al contenuto e alla completezza e decliniamo ogni responsabilità per perdite risultanti dall'utilizzo di queste informazioni. La presente pubblicazione non rappresenta né un invito, né una raccomandazione ad acquistare o alienare strumenti finanziari e serve unicamente a scopi pubblicitari e informativi.

La cerchia degli investitori è limitata alle istituzioni del secondo pilastro e del pilastro 3a, a istituzioni esonerate dall'obbligo tributario con sede in Svizzera e che per scopo sociale perseguono la previdenza professionale, nonché a persone che gestiscono investimenti collettivi per tali istituzioni, sono sottoposte al controllo dell'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) e investono presso la fondazione esclusivamente per conto di tali istituzioni. In particolare, il documento contiene informazioni sulla performance ESG e sugli indicatori ESG degli asset. Alcune informazioni contenute nel presente documento provengono da terzi.

Questo documento può contenere "affermazioni relative al futuro" che si basano sulle nostre valutazioni e previsioni in un determinato momento. A seguito di vari rischi, incertezze e dell'influsso di altri fattori è possibile che l'andamento e i risultati effettivi divergano notevolmente dalle previsioni da noi formulate. Le informazioni che comprendono informazioni storiche, dati o analisi sull'evoluzione futura degli aspetti ESG non dovrebbero essere considerate indicazioni o garanzie per sviluppi, analisi, pronostici o previsioni futuri. Informazioni riferite al passato sugli aspetti ESG non garantiscono risultati futuri o sviluppi futuri di alcun aspetto ESG. Ciò non garantisce in alcun modo un ulteriore sviluppo positivo degli aspetti ESG.

Tutti i diritti di proprietà intellettuale relativi ai dati dei fornitori di marchi o benchmark citati appartengono esclusivamente a questi fornitori. Tutti i diritti sono loro riservati. Tali fornitori non sono responsabili nei confronti di alcuna persona fisica o giuridica per eventuali perdite, danni, costi, spese o altri debiti che potrebbero derivare dall'utilizzo di tali informazioni. "Swiss Life Asset Managers" è il nome del marchio designante le attività di gestione patrimoniale del gruppo Swiss Life. Maggiori informazioni al sito [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com). Fonte: Swiss Life Asset Managers. Tutti i diritti riservati. Contatto: [info@swisslife-am](mailto:info@swisslife-am).



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