

Questo documento è una traduzione.
In caso di dubbio, fa fede la versione in lingua tedesca.



Rapporto immobiliare 2021/2022

Immobili Svizzera ESG

Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG

Immobili commerciali Svizzera ESG

Fondazione d'investimento Swiss Life

Sommario

Immobili Svizzera ESG

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

Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG

- 16 Relazione sul prodotto ESG
- 20 Panoramica del portafoglio
- 21 Elenco delle proprietà

Immobili commerciali Svizzera ESG

- 22 Relazione sul prodotto ESG
- 26 Panoramica del portafoglio
- 27 Elenco delle proprietà

Immobili Svizzera ESG – Relazione ESG

Nella presente relazione sono riassunti gli elementi centrali dell'approccio di gestione ESG e i principali risultati della performance ESG per il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG».

Approccio di gestione ESG

L'approccio ESG per il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG» comprende l'integrazione di un ampio elenco tematico di criteri ESG qualitativi relativi ai tre livelli di creazione del valore: investimento, sviluppo e gestione (*approccio di integrazione ESG*). Come parte integrante della due diligence, per gli investimenti viene effettuata una valutazione ESG sistematica e uniforme per tutti gli immobili. Per i progetti di costruzione e di sviluppo si applicano appositi standard di costruzione sostenibile che contengono, tra l'altro, requisiti minimi e direttive sul piano energetico per l'utilizzo mirato di label per edifici come DGNB, SNBS e Minergie. Nel portafoglio gli aspetti ESG sono garantiti da corrispondenti standard di gestione.

Oltre a questo approccio di integrazione ESG qualitativo, il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG» persegue concretamente obiettivi e requisiti misurabili per gli *aspetti focali ESG* identificati come particolarmente importanti:



Ambiente:

riduzione dell'impatto sul clima



Aspetti sociali:

salute e benessere



Gestione aziendale:

trasparenza e compliance

Aspetti focali ESG



Ambiente: riduzione dell'impatto sul clima (Environment – E)

Il parco immobiliare genera circa il 24% delle emissioni complessive di gas a effetto serra in Svizzera¹. Con la ratifica dell'Accordo di Parigi sul clima, la Svizzera si è impegnata a ridurre progressivamente le emissioni di gas a effetto serra. L'accordo di Parigi si prefigge di limitare il riscaldamento globale a un livello nettamente inferiore a 2 gradi Celsius rispetto al periodo preindustriale, con l'obiettivo di un aumento massimo della temperatura di 1,5 gradi Celsius. Essendo uno dei maggiori gestori immobiliari in Svizzera, Swiss Life Asset Managers può contribuire in modo sostanziale al raggiungimento di questi obiettivi. Il monitoraggio e il miglioramento dell'efficienza energetica e in materia di CO₂ del portafoglio immobiliare rappresentano

pertanto la focalizzazione per l'adozione di requisiti e provvedimenti misurabili legati all'ambiente.

Il portfolio management del gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG» mira a rispettare un percorso di riduzione del CO₂ corrispondente all'obiettivo di 1,5 gradi Celsius dell'Accordo di Parigi sul clima. Pertanto, nell'anno di esercizio Swiss Life Asset Managers ha lanciato un progetto di strategia climatica con l'obiettivo di elaborare percorsi di riduzione del CO₂ specifici per il portafoglio e basati su dati scientifici. Il modello sottostante è il Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), una delle iniziative leader per la decarbo-

¹ Ufficio federale dell'ambiente (UFAM); Clima: in breve. Disponibile all'indirizzo: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/it/home/temi/clima/in-breve.html>

nizzazione operativa degli investimenti immobiliari. Il modello suddivide i budget di emissione globali a livello nazionale e i diversi tipi di utilizzo degli immobili, permettendo così di definire obiettivi annuali di efficienza per i gas a effetto serra specifici per il portafoglio (misurati in kg CO₂e/m²), in sintonia con le più recenti scoperte scientifiche. Nel prossimo anno di esercizio la metodologia del CRREM sarà perfezionata ulteriormente e la pianificazione delle misure concrete già concepita per l'ottimizzazione del CO₂ sarà eventualmente adeguata ulteriormente.

Una delle misure più importanti per raggiungere gli ambiziosi obiettivi in materia di CO₂ è la sostituzione sistematica e progressiva degli impianti di generazione di calore fossile negli edifici in portafoglio, che avviene in misura determinante nell'ambito di misure di risanamento totale e di sostituzione degli impianti di riscaldamento. Ulteriori misure, requisiti e obiettivi misurabili per il monitoraggio e il miglioramento dell'efficienza energetica e in materia di CO₂ del portafoglio e nell'ambito di progetti edilizi sono riassunti nella seguente tabella dei KPI.

KPI sull'aspetto focale «Riduzione dell'impatto sul clima»	Valore target	30.09.2022
<i>Ottimizzazione sistematica del portafoglio correlata alla CO₂</i>		
Copertura del portafoglio rispetto al valore di prioritizzazione correlato al CO ₂ ^{a)}	60,0%	89,9%
Numero di ottimizzazioni operative sul piano energetico (p.es. ottimizzazione degli impianti tecnici esistenti nell'ambito della manutenzione continua) lanciate dal 2019 ^{b)}	16 (fino al 2023)	16
<i>Progetti di risanamento e nuove costruzioni efficienti in termini di CO₂</i>		
Riduzione media dell'intensità di CO ₂ negli edifici nell'ambito di risanamenti totali ^{c)}	-50%	-90% ^{d)}
Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili negli edifici nuovi e sostitutivi (ossia senza riscaldamento a gasolio o a gas)	✓	✓ ^{e)}

a) Il valore di prioritizzazione correlato alla CO₂ viene calcolato in base ai seguenti fattori di input: intensità energetica, intensità di CO₂ e dimensioni dell'immobile. L'indicatore serve a valutare il potenziale di risparmio correlato al CO₂ per ogni immobile da cui calcolare sistematicamente la prioritizzazione delle misure di ottimizzazione. Il grado di copertura del portafoglio si riferisce alla superficie energetica di riferimento del portafoglio e dipende dalla disponibilità dei dati energetici.

b) Le ottimizzazioni operative energetiche vengono effettuate in collaborazione con un partner esterno e hanno l'obiettivo di ridurre in media del -10% il consumo energetico e le emissioni di CO₂ per ogni immobile ottimizzato.

c) La riduzione media dell'intensità di CO₂ si basa su previsioni di progettisti specializzati esterni o specialisti interni di progetti edilizi e di tecnica edilizia e si riferisce al fabbisogno energetico complessivo per m² di superficie energetica di riferimento. La relazione si riferisce ai risanamenti totali avviati nel periodo in rassegna.

d) Risanamento degli involucri (tetto, finestre, isolamento delle facciate) e sostituzione degli impianti di riscaldamento (finora: gasolio, a conclusione del progetto: teleriscaldamento) alla Nordstrasse 58/58a/58b, 8200 Sciaffusa

e) Per il progetto di nuova costruzione alla Birmensdorferstrasse 481/483/485, 8055 Zurigo, acquisito nel corso dell'anno di esercizio, è previsto l'allacciamento a un impianto di teleriscaldamento.



Aspetti sociale: migliorare la salute e il benessere (Social – S)

Trascuriamo in media circa il 90% della nostra vita all'interno di un edificio². Come gli spazi interni determinano il nostro benessere non è quindi un aspetto secondario. Aspetti come una quantità di luce naturale possibilmente elevata, la buona qualità dell'aria all'interno dei locali e il comfort termico e acustico sono parte integrante dei nostri standard di costruzione sostenibile e sono presi in considerazione in tutti i progetti edilizi. Per rima-

nere sempre al passo con le esigenze dei nostri locatari, il fulcro delle nostre attività in ambito sociale è la registrazione e l'analisi sistematica delle esigenze dei locatari attraverso sondaggi periodici di soddisfazione dei locatari. I risultati di questi sondaggi vengono interpretati da un lato a livello di portafoglio per identificare possibili misure di miglioramento in tutto il portafoglio. Dall'altro, per attuare misure concrete direttamente a livello degli edifici.

² WHO, 2014; Combined or multiple exposure to health stressors in indoor built environments (www.euro.who.int)

KPI relativi all'aspetto focale «Salute e benessere»	Valore target <small>(media a lungo termine)</small>	30.09.2022
<i>Monitoraggio della soddisfazione dei locatari</i>		
Quota di locatari di appartamenti nell'anno di esercizio considerata nel sondaggio	30%	27% ^{a)}
Quota di locatari commerciali nell'anno di esercizio considerata nel sondaggio	15%	84% ^{b)}

a) Nell'esercizio trascorso il tasso di partecipazione al sondaggio dei locatari di appartamenti è inferiore al valore target a lungo termine. Per raggiungere la quota prefissata del 30% all'anno nel medio termine, per il prossimo esercizio è previsto un ampliamento del sondaggio.

b) Mentre il sondaggio presso i locatari commerciali condotto per la prima volta nell'esercizio 2020/2021 era inizialmente limitato ai locatari di uffici, nello scorso esercizio il sondaggio è stato esteso a tutti gli altri gruppi di locatari commerciali. Al momento della stesura della relazione il sondaggio non era ancora completamente ultimato.



Gestione aziendale: trasparenza e compliance (Governance – G)

Una buona gestione aziendale mira tra l'altro alla trasparenza, che nei confronti degli stakeholder viene realizzata sotto forma di report periodici sulle decisioni d'investimento e sul raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità. Il rating globale GRESB

rappresenta il rating di sostenibilità centrale del gruppo d'investimento. I risultati vengono pubblicati ogni anno, analizzati specificamente per dimensioni e convertiti in eventuali misure di miglioramento.

KPI relativi all'aspetto focale «Trasparenza e compliance»	Valore target	30.09.2022
<i>Adesione e partecipazione annuale al GRESB</i>		
Adesione e partecipazione al GRESB Real Estate Assessment	✓	✓
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Rating	-	★★★
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Score	-	77
<i>Certificazioni degli edifici</i>		
Quota degli immobili con certificazioni degli edifici in percentuale della superficie di piano	-	13,4%

Informazioni dettagliate sui risultati GRESB del gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG» sono reperibili sul sito della Fondazione d'investimento Swiss Life: www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento

Indicatori rilevanti per l'ambiente³

	01.10.2020 – 30.09.2021	01.10.2019 – 30.09.2020
Grado di copertura		
Superficie complessiva degli edifici ultimati ^{a)} (m ² EBF)	695 236	552 834
Superficie determinante degli edifici ultimati ^{b)} (m ² EBF)	518 183	436 212
Grado di copertura	74,5% ^{c)}	78,9%
Consumo e intensità energetici		
Consumo energetico (kWh)	58 366 739	48 105 081
Intensità energetica (kWh/m ² EBF)	112,6	110,3
Mix di fonti energetiche (in % del consumo energetico)		
Combustibili	69,3%	68,6%
Gasolio	20,2%	20,6%
Metano	48,6%	45,9%
Biogas	0,6%	2,1%
Pellet	0,0%	0,0%
Calore	21,7%	21,5%
Teleriscaldamento	16,5%	15,6%
Calore ambientale	5,2%	5,9%
Elettricità	9,0%	9,9%
Elettricità con pompa di calore	2,1%	2,4%
Elettricità in generale	6,9%	7,5%
Quota di combustibili fossili ^{d)}	68,7%	66,5%
Quota di energia fossile ^{d)}	75,3%	72,8%
Emissioni e intensità dei gas a effetto serra ^{e)}		
Emissioni dei gas a effetto serra (kgCO ₂ e)	8 559 433	6 870 929
Intensità dei gas a effetto serra (kgCO ₂ e/m ² EBF)	16,5	15,8
Emissioni di gas a effetto serra secondo gli Scope GHG		
Scope 1 (emissioni dirette)	95,0%	95,0%
Gasolio	34,6%	36,4%
Metano	60,4%	58,6%
Biogas	0,0%	0,0%
Pellet	0,0%	0,0%
Scope 2 (emissioni indirette da energia acquistata)	5,0%	5,0%
Teleriscaldamento	4,2%	4,0%
Elettricità con pompa di calore	0,2%	0,2%
Elettricità in generale	0,7%	0,7%

a) La superficie complessiva degli edifici ultimati corrisponde alla superficie energetica di riferimento del portafoglio esistente, eccetto le costruzioni iniziate, i progetti di costruzione, i terreni edificabili, gli immobili destinati alla demolizione e le transazioni. La superficie energetica di riferimento è calcolata in base alla norma SIA 380/1.

b) La superficie da prendere in considerazione corrisponde alla superficie energetica di riferimento per la quale sono disponibili dati sul consumo energetico in qualità misurata. Il periodo di misurazione del consumo energetico deve trovarsi almeno tre mesi all'interno del periodo di reporting. L'estrapolazione avviene in modo lineare (per la corrente generale) o mediante il metodo dei gradi giorno di riscaldamento (per il calore). I valori del benchmark non vengono utilizzati.

c) Il grado di copertura più basso può essere motivato dai ritardi nella raccolta dei dati energetici.

d) Per combustibili fossili si intendono il gasolio e il metano. L'elettricità e il teleriscaldamento possono contenere una quota fossile nell'energia primaria. L'indicatore «Quota di energia fossile» tiene conto di queste quote.

e) Per il calcolo delle emissioni di gas a effetto serra vengono utilizzati fattori di emissione corrispondenti allo standard REIDA («Real Estate Investment Data Association») con dati aggiornati al 30 settembre 2022. Fonte dei fattori di emissione utilizzati: Intep, 2022, «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (Fattori di emissione di gas a effetto serra per il settore edilizio, disponibili in tedesco all'indirizzo: <https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebaeudesektor/>)

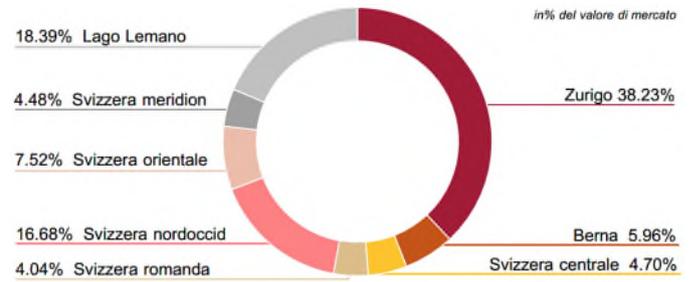
³ I dati sul consumo energetico degli immobili vengono rilevati principalmente tramite il conteggio delle spese accessorie dell'amministrazione immobiliare. Dato che la raccolta di dati è legata a un ritardo temporale, gli indicatori rilevanti per l'ambiente vengono pubblicati nel rapporto ESG per i due esercizi precedenti, con i dati aggiornati al 30 settembre 2022. Gli indicatori sono dichiarati al netto delle condizioni meteorologiche.

Immobili Svizzera ESG – Panoramica del portafoglio

Chifre salienti

Valore di mercato	3'807.14 mio. di CHF
Canoni di locazione (net) p.a.	150.64 mio. di CHF
Numero di immobili	236
Totale oggetti locati / Superficie utile totale	17'585 / 644'606 m ²
Appartamenti	7'152
Uffici	273
Vendita	200
Parcheggi e utilizzi accessori	9'960

Distribuzione geografica

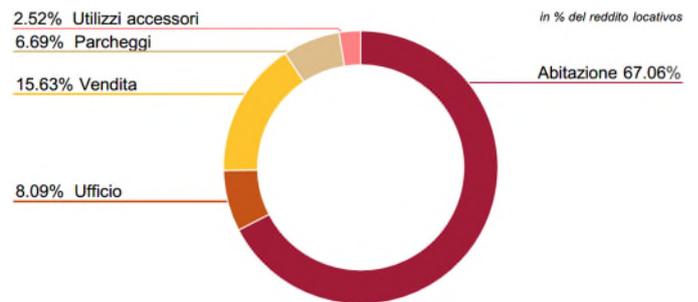


Valutazione di Wüest Partner SA

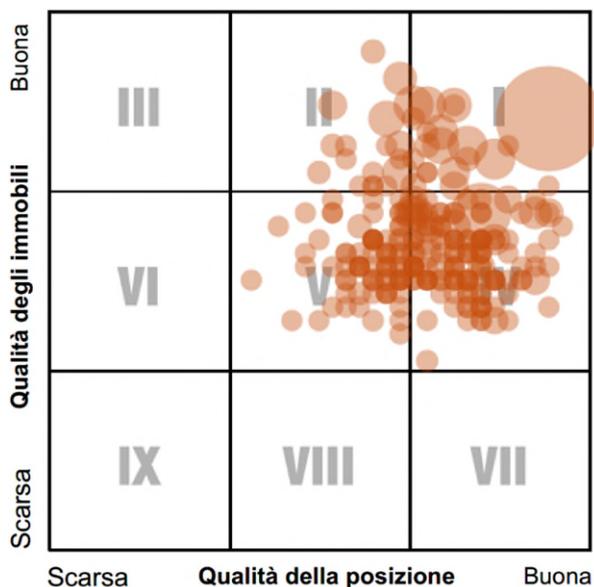
	Nota	Ponderazione
Nota complessiva	3.7	
Situazione	3.9	40
Macro-situazione	4.4	40
Micro-situazione	3.6	60
Oggetto	3.5	40
Fruibilità	3.5	34
Standard	3.5	36
Stato	3.7	30
Investimento	3.8	20
Locazione	3.7	35
Vendita	3.9	35
Rischio sul reddito	3.7	29

Note: 1 = nota peggiore, 5 = nota migliore

Destinazioni d'uso



Profilo qualitativo



Löwenstrasse 16, Zurigo



Immobili Svizzera ESG- 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 ¹⁾
Aarau, Gönhardweg 2 4	1932	02.10.2019	Misto	19'917'906	20'100'000	667'680	4.26%
Aarau, Kasinostrasse 25	1956	01.01.2011	Edificio commerciale	9'752'837	13'710'000	601'724	0.00%
Adliswil, Zopfstrasse 8	1966	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	3'092'193	3'346'000	105'588	0.51%
Aigle, Chemin de Pré-d'Emoz 55 57 59	2013	02.05.2011	Edificio a uso abitativo	13'127'033	16'830'000	706'152	2.47%
Andwil, Dorfstrasse 67-75	1974	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	8'933'000	9'555'000	430'716	1.46%
Andwil, Dorfstrasse 77	1998	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	2'233'806	2'437'000	106'320	1.41%
Arbon, Alpenblickweg 11 13 17 19	1986	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	4'894'222	6'126'000	298'129	0.00%
Arbon, Grüentalstrasse 2 4 6 8	1983	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'148'785	8'116'000	397'286	0.83%
Baar, Neugasse 27	1955	01.12.2013	Misto	3'496'772	5'510'000	226'164	0.00%
Basel, Austrasse 25; Byfangweg 1a	1970	01.02.2011	Misto	15'692'214	18'590'000	918'948	1.54%
Basel, Gasstrasse 53	1928	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	1'692'041	2'692'000	89'712	6.19%
Basel, Grenzacherstrasse 4	1878	31.05.2013	Misto	2'932'079	4'219'000	153'264	11.58%
Basel, Henric Petri-Strasse 15	1974	01.12.2014	Edificio commerciale	12'551'432	16'420'000	746'985	2.80%
Basel, Hiltalingerstrasse 3	1970	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	6'700'000	7'046'000	252'432	7.48%
Basel, Holeestrasse 147 149	1971	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	10'900'000	11'630'000	390'024	6.62%
Basel, Leimenstrasse 49	1980	31.05.2013	Misto	11'682'861	14'590'000	581'436	7.19%
Basel, Metzgerstrasse 38	1966	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	1'963'446	2'480'000	100'692	0.01%
Basel, Missionsstrasse 30	1931	01.12.2019	Misto	5'558'893	6'010'000	212'544	0.00%
Basel, Riehenstrasse 62 62a 64	1931	01.12.2013	Misto	8'008'505	9'862'000	465'032	0.87%
Basel, Sempacherstrasse 47 49	1969	01.12.2013	Misto	10'008'456	13'730'000	538'632	7.27%
Basel, Sevogelstrasse 144	1949	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	4'160'000	4'540'000	155'124	6.96%
Basel, Socinstrasse 71 73 75	1945	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	8'240'000	9'063'000	305'532	1.66%
Basel, Strassburgerallee 66	1937	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	2'563'223	2'629'000	100'356	0.00%
Bellinzona, Via Convento 4 4a 4b	1981	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'586'403	11'650'000	552'768	18.35%
Bellinzona, Via Giuseppe Torti 6	1983	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	3'903'863	4'976'000	235'512	30.07%
Berikon, Gartenweg 2-18	1975	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	35'324'996	41'700'000	1'840'900	0.22%
Bern, Jurastrasse 7 9	1952/1962	12.12.2012	Misto	9'996'090	15'370'000	579'972	6.18%
Bern, Könizstrasse 38 40 42	1945	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	9'539'000	12'830'000	503'700	0.13%
Bern, Marzlistrasse 6	1957	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	1'932'743	2'767'000	87'276	0.00%
Bern, Schenkstrasse 21	1952	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	3'052'269	4'988'000	177'108	0.64%
Bern, Wangenstrasse 86b 86c 86d	2000	15.06.2021	Edificio a uso abitativo	22'886'957	21'200'000	693'300	1.14%
Beromünster, Buechweid 1 3 5	2010	22.09.2015	Edificio a uso abitativo	14'539'055	14'860'000	656'538	1.25%
Biel/Bienne, Chemin du Parc 12	1960	01.12.2013	Misto	5'266'849	5'613'000	301'236	4.02%
Biel/Bienne, Feldeckstrasse 5 7 9 11 13	1954	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	8'739'428	10'110'000	531'360	1.93%
Biel/Bienne, Narzissenweg 6 8 10	1986	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	7'522'895	9'871'000	501'984	4.63%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili Svizzera ESG- Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Biel/Bienne, Zentralstrasse 45 47	1895	01.12.2009	Misto	11'294'152	13'660'000	719'462	0.85%
Birsfelden, Hauptstrasse 23; Rheinstrasse 2	1986	01.12.2013	Misto	6'714'117	7'635'000	403'318	0.91%
Bonstetten, Alte Stationsstrasse 9 11; Chüeweid 1-11; Büelmatt 2	2003	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	51'409'194	55'020'000	2'030'100	0.99%
Breganzona, Via Vergio 7	1986	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	4'932'725	5'867'000	267'204	12.88%
Brugg, Dahlienstrasse 9	1972	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'361'324	5'462'000	255'300	1.74%
Brugg, Paradiesstrasse 15	1972	01.09.2016	Edificio commerciale	1'616'000	1'512'000	95'448	0.00%
Brunnen-Ingenbohl, Industriestrasse 2a 2b	2022	02.09.2019	Misto	29'884'598	33'360'000	1'256'498	0.39%
Bulle, Rue de la Léchère 27 29 33 35	1985	01.07.2010	Edificio a uso abitativo	6'070'387	7'762'000	427'512	2.21%
Bulle, Rue du Château-d'En-Bas 20 22 24 26	1988	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	7'806'702	9'186'000	529'344	7.40%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 57	1976	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	3'678'170	4'826'000	227'616	0.00%
Burgdorf, Poliergasse 10 12	1987	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	3'781'112	4'732'000	221'964	2.38%
Cham, Bahnhofstrasse 7	1949	01.12.2009	Misto	4'813'928	7'688'000	306'720	4.77%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 1 3 5 7 9 11 13 15	2017	20.11.2018	Edificio a uso abitativo	60'826'945	57'960'000	2'162'612	1.26%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 2-12	2017	30.11.2017	Edificio a uso abitativo	49'072'615	46'800'000	1'826'854	0.90%
Chur, Bahnhofstrasse 21	1920	01.12.2009	Edificio commerciale	6'920'355	8'785'000	401'855	2.71%
Chur, Grabenstrasse 47	1976	01.12.2014	Misto	3'368'350	4'546'000	219'960	0.00%
Chur, Quaderstrasse 19 23	1955	01.12.2009	Misto	10'668'406	13'750'000	666'940	4.45%
Clarens, Sentiers des Borgognes 2a	1991	01.12.2013	Misto	8'950'607	11'800'000	562'128	1.70%
Colombier NE, Chemin des Sources 8 10 10a 12	1993	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	10'676'761	11'900'000	681'444	1.40%
Dietikon, Kronenplatz 12 14	1891	01.12.2013	Misto	2'503'150	3'381'000	141'948	0.00%
Dietikon, Steinmürlistrasse 2 4	1970	28.03.2018	Edificio a uso abitativo	9'756'718	9'807'000	326'388	2.75%
Dübendorf, Am Wasser 20-46; Seidenweg 10	2016	30.06.2016	Edificio a uso abitativo	41'123'014	53'040'000	1'679'660	0.32%
Echallens, Rue de Praz-Palud 3 5 7 9	1992	01.12.2014	Misto	9'365'643	11'660'000	621'888	3.04%
Ecublens, Chemin des Triaudes 4a-4c	2016	16.08.2016	Edificio a uso abitativo	44'572'961	50'480'000	2'386'542	0.39%
Egg b. Zürich, Bachtelweg 26b 28 30	1976	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	13'190'000	17'710'000	607'536	1.24%
Ehrendingen, Wetentalstrasse 1 3 11	2013	22.05.2012	Edificio a uso abitativo	12'769'436	16'230'000	627'812	1.39%
Epalinges, Le Grand Chemin 106-112	2005	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	12'541'932	17'080'000	690'290	3.09%
Ermenswil, Rössliweg 7 9	1987/1966	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	3'162'511	3'356'000	149'700	12.21%
Ermenswil, Rössliweg 8 10	1970	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	2'713'321	2'794'000	137'040	4.38%
Eschenbach SG, Gütschweg 10 12 14; Rütistrasse 13 15; Speerstrasse 1 3	1962/1964/ 1966/1995	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	17'336'245	18'670'000	775'728	0.99%
Eschenbach SG, Gütschweg 17; Kirchackerweg 4 6	1966/1967	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	4'204'107	4'437'000	196'560	0.58%
Eschenbach SG, Steinhauerweg 3 5 8 10	1967	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	7'377'379	8'139'000	368'508	1.89%
Fislisbach, Zelglistrasse 12a 12b 14a 14b	1985	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'158'575	11'250'000	543'468	1.50%
Fislisbach, Zelglistrasse 2 4 6 8 10	1984	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	6'906'169	8'924'000	411'108	2.09%
Fislisbach, Zelglistrasse 20a 20b 22a 22b	1987	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	5'426'831	6'631'000	326'580	1.33%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili Svizzera ESG – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Flamatt, Mattenstrasse 2 4 6 8	1961	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	4'457'447	6'269'000	302'208	1.40%
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 16 18 20	1967	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	11'946'999	11'770'000	512'880	0.42%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 79 81 83	1950	01.12.2009	Misto	10'090'974	14'430'000	716'136	0.96%
Fribourg, Route de Berne 7 7a	1986	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	4'991'721	4'948'000	250'248	8.51%
Fribourg, Route de l'Aurore 2 2a 2b	1990	01.12.2014	Misto	12'867'456	15'350'000	760'836	0.02%
Fribourg, Rue Aloys-Mooser 1 3	1988	01.07.2010	Edificio a uso abitativo	5'456'621	7'039'000	402'312	0.17%
Fribourg, Rue des Alpes 44	1914	01.12.2019	Misto	3'292'342	3'347'000	162'708	0.00%
Fribourg, Rue Marcello 3 5 7 9	1984	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	14'519'094	19'190'000	974'436	2.22%
Füllinsdorf, Ergolzstrasse 56 58 60	1981	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	12'973'159	13'200'000	543'330	7.58%
Genève, Boulevard des Tranchées 4	1900	22.05.2019	Misto	12'362'610	13'180'000	448'476	0.01%
Genève, Boulevard des Tranchées 52	1929	01.12.2019	Misto	9'705'018	10'760'000	358'248	0.00%
Genève, Place des Alpes 2 4	1990	01.12.2014	Misto	33'250'561	40'030'000	1'613'010	2.59%
Genève, Rue Charles-Giron 14	1927	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	7'096'222	7'417'000	311'832	8.85%
Genève, Rue Dancet 31	1960	01.12.2014	Misto	18'193'177	28'800'000	947'910	2.48%
Genève, Rue de Lausanne 97	1928	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	9'093'191	9'969'000	280'260	0.34%
Genève, Rue des Délices 9	1928	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	6'891'731	7'488'000	312'900	1.14%
Genève, Rue Michel-Roset 2	1900	01.01.2011	Misto	13'561'208	16'710'000	337'896	0.02%
Giubiasco, Via Rovedaro 1 3	1959	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	3'039'111	3'118'000	167'076	16.55%
Giubiasco, Viale Sartori 11 11a 19	1974	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'862'111	11'610'000	664'236	9.22%
Grabs, Kirchbüntstrasse 2 4 6 8	1996	01.04.2015	Edificio a uso abitativo	6'026'283	6'401'000	302'832	1.02%
Grabs, Unterdorfstrasse 2 4	1986	01.04.2015	Edificio a uso abitativo	3'565'721	4'289'000	210'900	1.75%
Gränichen, Lochgasse 21-27; Lochweg 22-30	2018	06.12.2017	Edificio a uso abitativo	45'131'243	48'550'000	1'928'364	2.49%
Grenchen, Freiestrasse 50 52 54 56 58 60	1989	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	17'569'805	17'950'000	954'024	1.13%
Gümligen, Worbstrasse 223 225	1994	01.12.2009	Edificio commerciale	14'389'058	12'780'000	835'360	6.51%
Herisau, Burghalden 8	1969	01.04.2015	Edificio a uso abitativo	7'030'455	7'962'000	407'640	1.03%
Horgen, Neudorfstrasse 40 41 43 45 45a	1996	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	26'395'327	36'630'000	1'204'836	0.13%
Horgen, Schärbächlistrasse 3 5; Neudorfstrasse 31 33	1993	01.12.2013	Misto	20'499'080	28'790'000	1'014'012	1.21%
Horn, Seackerstrasse 10 12	1990	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'065'337	7'393'000	343'320	2.15%
Horn, Seestrasse 107 109	1993	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	4'846'493	5'744'000	281'748	2.93%
Inwil-Baar, Eschenweg 4	1968	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	5'328'019	6'425'000	225'636	0.14%
Kreuzlingen, Esslenstrasse 24 26 28 30	1991	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'830'077	13'470'000	576'612	2.48%
Kriens, Brunnmattstrasse 12-16a	1995	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	32'760'420	41'240'000	1'635'984	1.35%
Kriens, Houelbachstrasse 1 3	1995	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	8'653'274	11'440'000	461'628	1.18%
La Tour-de-Peilz, Avenue Ed.-Müller 21	1952	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	2'256'428	2'989'000	121'608	0.00%
Landquart, Bahnhofstrasse 37	1997	01.12.2013	Misto	6'842'747	6'860'000	450'321	6.24%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili Svizzera ESG – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Laupen, Speerstrasse 12	1965	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	1'633'055	1'390'000	68'556	2.52%
Lausanne, Avenue de Bethusy 51 53	1932	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	7'427'046	11'650'000	457'452	0.25%
Lausanne, Avenue de France 59 61	1930	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'925'523	7'781'000	304'920	0.00%
Lausanne, Avenue de la Confrérie 12 14 16	1966	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	15'544'851	21'700'000	786'480	0.31%
Lausanne, Avenue de la Harpe 21 23	1932	01.12.2013	Misto	8'575'898	12'270'000	437'892	0.10%
Lausanne, Avenue Victor-Ruffý 37	1954	01.12.2013	Misto	5'187'703	7'614'000	304'392	0.22%
Lausanne, Avenue Warnery 9 13	1931	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	6'860'991	7'235'000	241'800	0.88%
Lausanne, Boulevard de Grancy 23 25 27	1900	01.12.2019	Misto	11'969'558	12'710'000	468'528	0.00%
Lausanne, Chemin de Bellerive 13 15	1954	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	2'683'619	2'797'000	92'556	1.71%
Lausanne, Chemin de Berée 54 56 58 60	1990	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'614'236	16'250'000	680'556	0.00%
Lausanne, Chemin du Muveran 15	1932	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	6'652'297	7'367'000	253'260	0.00%
Lausanne, Impasse Vincent-Perdonnet 1 3	1969	01.12.2013	Misto	22'478'307	32'340'000	1'175'760	1.63%
Lausanne, Rue de Bourg 29; Ruelle de Bourg 4	1750	31.08.2019	Misto	27'502'859	28'360'000	865'140	0.72%
Lausanne, Rue de l'Alle 1 3	1985	08.05.2018	Misto	16'828'240	17'860'000	738'576	0.08%
Lausanne, Rue Marterey 56	1964	01.12.2013	Misto	10'302'538	14'010'000	564'432	0.79%
Lausanne, Rue William-Haldimand 8	1870	01.10.2010	Misto	3'891'316	5'718'000	274'932	0.00%
Lausen, Brühlstrasse 42-50	1989	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	18'332'973	18'560'000	866'131	1.62%
Lenzburg, Aavorstadt 30 32	1951	01.12.2013	Misto	2'754'972	3'915'000	191'712	0.27%
Liestal, Benzburweg 2 4 4a 6 6a 8 10 12	2001	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	32'686'825	33'110'000	1'415'076	2.01%
Lugano (Castagnola), Piazza Bossi 3; Via Pico 1	1899	31.05.2013	Misto	3'804'670	1'583'000	77'472	18.36%
Luzern, Löwengrube 8	1968	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	11'279'232	14'690'000	603'804	1.55%
Luzern, Würzenbachhalde 14 16	1963	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	7'823'001	10'780'000	364'092	1.96%
Lyss, Kappelenstrasse 11 13 15	1973	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	5'825'966	8'035'000	333'120	4.16%
Lyss, Knospweg 10 12	1967	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	3'571'287	4'293'000	214'116	3.05%
Männedorf, Bergstrasse 157 159	1961	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	8'269'466	8'495'000	309'768	1.06%
Männedorf, Haldenstrasse 61 63	1974	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	10'496'249	11'060'000	365'724	1.32%
Massagno, Via Ceresio 8a	1958	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'197'543	5'107'000	218'192	18.19%
Massagno, Via Guisan 7 9	1976	01.09.2011	Edificio a uso abitativo	9'886'728	11'580'000	607'732	1.09%
Mellingen, Im Geerig 63 65 79	2012	02.08.2012	Edificio a uso abitativo	12'470'763	17'630'000	676'500	0.59%
Minusio, Via Navegna 5	1966	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	3'552'905	3'098'000	176'904	1.61%
Monthey, Rue des Granges 2	1993	01.12.2013	Misto	3'905'730	4'194'000	235'284	0.29%
Morges, Avenue de Chanel 33 35	1972	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	10'292'673	16'410'000	650'004	0.54%
Muttenz, Gründenstrasse 60	1980	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	9'855'554	14'870'000	517'980	1.50%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 1 3 5	1974	01.12.2013	Misto	16'076'740	17'860'000	1'023'840	6.37%
Neuchâtel, Rue de l'Evoles 68	1981	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	4'958'570	5'196'000	230'736	2.11%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili Svizzera ESG – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Neuhausen am Rheinfall, Langrietstrasse 16 18	1973	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'377'475	5'383'000	264'504	2.92%
Nürens Dorf, Alte Winterthurerstrasse 214	2008	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	24'354'408	31'740'000	1'166'712	1.25%
Nussbaumen b. Baden, Haldenstrasse 18 20	1974	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	9'628'345	9'892'000	362'772	6.13%
Oberengstringen, Zürcherstrasse 104	1952	01.12.2013	Misto	2'467'662	3'251'000	153'764	0.00%
Oberglatt, Breitenstrasse 8 10	1968	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	3'729'000	4'647'000	181'788	1.85%
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 1 3 5 7 9 11	1966	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	13'739'310	19'870'000	862'032	1.73%
Oltén, Friedenstrasse 85 87 89	1951	15.02.2012	Edificio a uso abitativo	11'915'859	14'220'000	585'300	1.26%
Onex, Rue du Vieux-Moulin 5	1969	22.05.2019	Edificio a uso abitativo	17'569'455	18'030'000	643'872	1.41%
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 7-15	1962	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	12'231'557	16'860'000	659'676	0.48%
Pfäffikon ZH, Hittnauerstrasse 60 62	1957	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	2'795'632	4'865'000	191'772	1.34%
Pfäffikon ZH, Pfaffbergstrasse 7 11	1970	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	10'637'954	11'280'000	386'856	0.72%
Pratteln, Muttenzerstrasse 79a 79b; Wartenbergstrasse 48	2006	01.12.2009	Misto	10'711'211	15'800'000	640'504	1.17%
Rapperswil SG, Untere Bahnhofstrasse 26	1919	01.12.2014	Misto	3'828'981	3'968'000	177'108	0.00%
Renens VD, Chemin de Borjod 37	1956	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'283'082	4'959'000	191'184	0.29%
Renens VD, Chemin de Perrelet 2 4 6 8	1931	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	10'893'325	11'690'000	483'660	1.05%
Renens VD, Rue de l'Avenir 20-28	2017	20.12.2017	Edificio a uso abitativo	65'527'182	62'330'000	2'162'940	0.73%
Reussbühl, Täschmattstrasse 11	1964	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'585'282	9'699'000	436'548	1.22%
Rheinfelden, Baslerstrasse 54-66	2021	31.08.2018	Edificio a uso abitativo	50'880'475	58'690'000	2'050'740	0.59%
Rheinfelden, Marktgasse 61	1930	01.09.2011	Misto	4'299'478	4'206'000	217'996	23.01%
Riehen, Inzlingerstrasse 57 59 61	1996	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	8'670'000	9'190'000	355'152	2.48%
Ruppertswil, Schweizstrasse 23-27; Alter Schulweg 46-50	2013	01.02.2016	Edificio a uso abitativo	43'832'726	47'070'000	1'978'476	1.69%
Rüti, Bergacherstrasse 20 20a	1980	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	2'908'208	3'291'000	125'160	0.00%
S. Antonino, Via del Tiglio 1 3 5 7 9	1972	01.09.2011	Edificio a uso abitativo	12'998'151	16'790'000	842'581	7.06%
Savosa, Via Canva 13 15 15a	1982	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	10'268'810	14'030'000	664'356	5.96%
Savosa, Via Canva 9 9a 11	1983	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	11'376'299	15'480'000	689'664	2.62%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 20-28	2014	01.09.2015	Edificio a uso abitativo	21'357'642	21'790'000	868'370	1.59%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 4 8 10	1996	01.09.2015	Edificio a uso abitativo	6'985'332	7'215'000	344'820	6.98%
Schaffhausen, Krummacker 11 13	1982	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	13'796'534	17'730'000	811'164	3.43%
Schaffhausen, Nordstrasse 58 58a 58b	1966	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'936'927	5'086'000	214'644	6.62%
Schaffhausen, Zur Stahlgiesserei 7 8	2020	19.10.2020	Edificio a uso abitativo	36'179'575	41'560'000	1'601'208	3.09%
Schlieren, Bernstrasse; Rütistrasse; Engstringerstrasse	2009	01.10.2014	Misto	103'863'910	133'350'000	4'344'728	0.95%
Schlieren, Brandstrasse 29 31	2009	01.03.2011	Misto	22'476'248	37'590'000	1'228'889	0.19%
Sins, Rossweid 1	2010	22.09.2022	Misto	24'616'258	24'300'000	1'095'180	0.00%
Sion, Rue du Scex 26 28 30 32	1958	01.12.2013	Misto	8'098'485	9'298'000	455'964	2.70%
Sion, Rue du Stade 14 16 18 20	1984	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'920'273	8'545'000	499'068	1.90%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili Svizzera ESG – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Sion, Rue du Stade 8 10 12	1989	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'357'453	8'160'000	465'564	3.98%
St. Gallen, Axensteinstrasse 11 15	1911	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	2'861'406	2'945'000	124'176	0.56%
St. Gallen, Brühlgasse 50; Spisergasse 31	1900	01.12.2013	Misto	6'074'132	8'492'000	307'644	0.94%
St. Gallen, Burgstrasse 80	1920	04.10.2017	Edificio a uso abitativo	5'169'778	5'083'000	192'300	1.11%
St. Gallen, Helvetiastrasse 47 47a 51a	1920	25.06.2020	Edificio commerciale	13'795'265	12'500'000	247'188	6.64%
St. Gallen, Langgasse 36	1953	01.09.2016	Misto	5'233'000	5'450'000	206'904	9.62%
St. Gallen, Lindenstrasse 81	1905	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	2'541'953	2'797'000	122'964	9.20%
St. Gallen, Lindenstrasse 83	1915	12.02.2021	Edificio a uso abitativo	1'597'584	1'173'000	44'280	15.40%
St. Gallen, Schreinerstrasse 1	1966	01.12.2009	Edificio commerciale	7'281'260	8'016'000	459'265	3.06%
St. Gallen, St. Jakobstrasse 64	1912	01.12.2013	Misto	3'552'579	4'496'000	202'704	0.00%
St. Gallen, Stationsweg 4	1956	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	1'506'994	1'880'000	83'484	11.31%
St. Gallen, Unterer Graben 1	1890	01.12.2009	Edificio commerciale	9'620'276	10'780'000	585'563	6.29%
St. Gallen, Webergasse 5	1919	01.12.2014	Edificio commerciale	8'659'153	8'814'000	435'464	0.00%
St. Gallen, Wiesentalstrasse 4a 4b 4c	1953	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	8'312'867	10'940'000	507'252	2.43%
Stallikon, Uetlirain 1-7	2008	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	33'324'297	40'980'000	1'570'476	0.96%
Steffisburg, Austrasse 19 21	1986	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	4'727'000	6'300'000	267'252	3.80%
Steinach, Schulstrasse 23 25	1959	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'463'751	4'334'000	204'072	1.33%
Steinmaur, Riedterstrasse 11a - 11e	1994	22.05.2014	Edificio a uso abitativo	11'502'206	12'260'000	498'420	3.45%
Stetten, Aspstrasse 18 20 22 24 26	2013	14.03.2018	Edificio a uso abitativo	20'232'619	21'170'000	839'304	0.48%
Thalwil, Aubrigstrasse 3 5 7 9	1979	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'714'541	19'920'000	589'920	0.77%
Thun, Bälliz 48	1979	01.12.2009	Misto	10'934'511	15'050'000	637'441	1.79%
Thun, Bubenbergstrasse 31 33 35 45	1990	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	12'726'176	17'260'000	716'208	0.00%
Thun, Waisenhausstrasse 1 3 3a; Länggasse 12	1943	18.12.2013	Edificio a uso abitativo	8'835'739	13'190'000	522'924	0.19%
Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 34 36	1964	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	11'228'776	11'550'000	427'344	1.30%
Vevey, Rue du Léman 5	1979	01.01.2011	Misto	3'500'213	5'105'000	246'360	0.00%
Vevey, Rue du Simplon 29	1934	01.12.2019	Misto	2'663'462	2'639'000	131'412	0.67%
Viganello, Via Emilio Rava 1 1f	1989	01.12.2014	Misto	25'739'248	35'480'000	1'806'371	2.44%
Villars-sur-Glâne, Route du Fort St-Jacques 135	1980	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	5'747'036	6'881'000	301'692	6.16%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Edificio commerciale	394'019'435	409'419'509	17'293'473	0.36%
Weinfelden, Bahnhofstrasse 3	1934	01.09.2016	Edificio commerciale	1'381'000	1'361'000	93'225	0.00%
Wettingen, Lindenstrasse 1 3 5 7; Staffelstrasse 36	1952	01.12.2013	Misto	6'228'720	8'394'000	379'080	6.57%
Wil SG, Gallusstrasse 57 59 61 63	1995	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	12'195'147	16'510'000	708'288	1.50%
Wil SG, St-Gallerstrasse 54 54a 54b 56	1980	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	14'447'607	22'080'000	851'496	1.05%
Winterthur, Zürcherstrasse 47; Jägerstrasse 49-57 61-81 83-91	1873/1890	26.01.2018	Edificio a uso abitativo	15'974'479	19'120'000	626'160	2.79%
Yverdon-les-Bains, Av. du Général-Guisan 49-53	1990	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	12'060'671	12'630'000	608'868	0.44%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili Svizzera ESG – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA-TIVO	QUOTA DI ABITAZIONI
Zollikofen, Bernstrasse 123 125	1970	01.08.2010	Edificio a uso abitativo	7'273'474	9'198'000	407'220	0.82%
Zufikon, Sonnenhofstrasse 23 24	2012	01.12.2014	Misto	12'660'000	15'670'000	624'984	2.33%
Zug, Neugasse 9	1976	01.01.2011	Misto	2'413'765	3'557'000	176'436	0.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Edificio commerciale	42'699'533	45'758'650	2'202'195	0.03%
Zürich, Bleicherweg 50; Stockerstrasse 43	1894	01.01.2011	Edificio commerciale	26'611'892	32'400'000	981'685	1.92%
Zürich, Fellenbergstrasse 279-289	1972	01.12.2013	Misto	19'570'245	29'240'000	920'976	1.15%
Zürich, Gallusstrasse 6	1897	16.09.2020	Edificio a uso abitativo	6'250'783	6'256'000	127'428	0.65%
Zürich, Gallusstrasse 4	1973	01.12.2009	Edificio commerciale	9'070'484	9'927'000	507'741	2.01%
Zürich, Gessnerallee 48	1995	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	5'108'969	7'969'000	231'588	1.93%
Zürich, Hallenstrasse 8	2022	14.12.2017	Edificio a uso abitativo	21'094'078	22'170'000	694'771	0.80%
Zürich, Heinrichstrasse 114	1989	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	7'251'875	12'390'000	355'711	0.37%
Zürich, Lintheschergasse 23	1879	17.02.2022	Edificio a uso abitativo	12'418'149	12'490'000	361'391	0.00%
Zürich, Löwenstrasse 16	2014	17.02.2022	Edificio a uso abitativo	17'777'624	17'890'000	496'352	0.00%
Zürich, Mutschellenstrasse 125	1935	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'145'895	5'784'000	156'720	0.00%
Zürich, Neunbrunnenstrasse 210 212 222-232	1956	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	28'330'387	32'650'000	962'532	0.33%
Zürich, Oetenbachgasse 11	1812	01.12.2014	Misto	10'638'913	12'560'000	437'404	14.86%
Zürich, Rämistrasse 39	1888	14.12.2017	Misto	7'673'161	10'280'000	316'724	0.00%
Zürich, Rotbuchstrasse 3 5	1906	15.12.2017	Edificio a uso abitativo	13'049'802	13'870'000	397'992	0.06%
Zürich, Schaffhauserstrasse 163 165 167	1943	01.10.2011	Edificio a uso abitativo	9'568'531	17'890'000	528'780	0.93%
Zürich, Seminarstrasse 28	1963	01.12.2014	Edificio commerciale	22'790'464	27'840'000	1'306'560	26.92%
Zürich, Tödistrasse 38	1890	01.12.2014	Misto	14'302'141	18'550'000	528'872	2.52%
Zürich, Wehntalerstrasse 286	1956	01.12.2019	Misto	7'536'652	7'972'000	269'028	0.00%
Zürich, Wibichstrasse 92	1938	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	4'154'977	4'684'000	121'368	0.00%
Totale 233 immobili				3'184'798'280	3'735'912'159	150'638'493	2.14%

IMMOBILI IN FASE DI COSTRUZIONE

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA-TIVO	QUOTA DI ABITAZIONI
Nyon, Route de Saint-Cergue 47 49 51 55 57; Route d'Oulteret 4	1930	16.11.2020	In costruzione	22'830'000	23'350'000	-	0.00%
Wetzikon, Hinwilerstrasse 2	1979	17.12.2020	In costruzione	18'524'966	17'300'000	-	0.00%
Zürich, Birmensdorferstrasse 481 483 485	-	29.06.2022	In costruzione	34'720'497	30'580'000	-	0.00%
Totale 3 immobili				53'012'877	53'540'000	-	0.00%
Totale 236 immobili				3'260'873'743	3'807'142'159	150'638'493	2.14%

¹⁾ Mesuré base fonction du revenu locatif

Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG – Relazione ESG

Nella presente relazione sono riassunti gli elementi centrali dell'approccio di gestione ESG e i principali risultati della performance ESG per il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG».

Approccio di gestione ESG

L'approccio ESG per il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG» comprende l'integrazione di un ampio elenco tematico di criteri ESG qualitativi relativi ai tre livelli di creazione del valore: investimento, sviluppo e gestione (*approccio di integrazione ESG*). Come parte integrante della due diligence, per gli investimenti viene effettuata una valutazione ESG sistematica e uniforme per tutti gli immobili. Per i progetti di costruzione e di sviluppo si applicano appositi standard di costruzione sostenibile che contengono, tra l'altro, requisiti minimi e direttive sul piano energetico per l'utilizzo mirato di label per edifici come DGNB, SNBS e Minergie. Nel portafoglio gli aspetti ESG sono garantiti da corrispondenti standard di gestione.

Oltre a questo approccio di integrazione ESG qualitativo, il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG» persegue concretamente obiettivi e requisiti misurabili per gli *aspetti focali ESG* identificati come particolarmente importanti:



Ambiente:

riduzione dell'impatto sul clima



Aspetti sociali:

salute e benessere



Gestione aziendale:

trasparenza e compliance

Aspetti focali ESG



Ambiente: riduzione dell'impatto sul clima (Environment – E)

Il parco immobiliare genera circa il 24% delle emissioni complessive di gas a effetto serra in Svizzera¹. Con la ratifica dell'Accordo di Parigi sul clima, la Svizzera si è impegnata a ridurre progressivamente le emissioni di gas a effetto serra. L'accordo di Parigi si prefigge di limitare il riscaldamento globale a un livello nettamente inferiore a 2 gradi Celsius rispetto al periodo preindustriale, con l'obiettivo di un aumento massimo della temperatura di 1,5 gradi Celsius. Essendo uno dei maggiori gestori immobiliari in Svizzera, Swiss Life Asset Managers può contribuire in modo sostanziale al raggiungimento di questi obiettivi. Il monitoraggio e il miglioramento dell'efficienza energetica e in materia di CO₂ del portafoglio immobiliare rappresentano

pertanto la focalizzazione per l'adozione di requisiti e provvedimenti misurabili legati all'ambiente.

Il portfolio management del gruppo d'investimento «Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG» mira a rispettare un percorso di riduzione del CO₂ corrispondente all'obiettivo di 1,5 gradi Celsius dell'Accordo di Parigi sul clima. Pertanto, nell'anno di esercizio Swiss Life Asset Managers ha lanciato un progetto di strategia climatica con l'obiettivo di elaborare percorsi di riduzione del CO₂ specifici per il portafoglio e basati su dati scientifici. Il modello sottostante è il Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), una delle iniziative leader per la decarbonizzazione operativa degli investimenti

¹ Ufficio federale dell'ambiente (UFAM); Clima: in breve. Disponibile all'indirizzo: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/it/home/temi/clima/in-breve.html>

immobiliari. Il modello suddivide i budget di emissione globali a livello nazionale e i diversi tipi di utilizzo degli immobili, permettendo così di definire obiettivi annuali di efficienza per i gas a effetto serra specifici per il portafoglio (misurati in kg CO₂e/m²), in sintonia con le più recenti scoperte scientifiche. Nel prossimo anno di esercizio la metodologia del CRREM sarà perfezionata ulteriormente e la pianificazione delle misure concrete già concepita per l'ottimizzazione del CO₂ sarà eventualmente adeguata ulteriormente.

Il portafoglio immobiliare del gruppo d'investimento «Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG»

è composto prevalentemente da nuovi immobili con modalità di costruzione e attrezzature tecniche efficienti dal punto di vista energetico e in materia di CO₂. Dieci (su 13) immobili in portafoglio sono riscaldati con fonti di energia rinnovabili (ossia nessun riscaldamento a gasolio o a gas). Lo standard energetico del gruppo d'investimento viene ulteriormente ottimizzato nell'ambito di progetti di risanamento e nuove costruzioni sostitutive e deve essere garantito anche nell'ambito dell'ulteriore crescita del gruppo d'investimento.

KPI sull'aspetto focale «Riduzione dell'impatto sul clima»	Valore target	30.09.2022
<i>Quota di fonti di energia termica rinnovabile (ossia senza riscaldamento a gasolio o a gas)</i>		
Quota del portafoglio esistente in % della superficie di piano riscaldata con fonti di energia rinnovabili (ossia nessun riscaldamento a gasolio o a gas)	75%	79%
<i>Mix di energia termica (in % della superficie di piano)</i>		
Pompa di calore	-	44%
Riscaldamento a gas	-	21%
Riscaldamento con pellet	-	18%
Teleriscaldamento	-	17%



Aspetti sociali: migliorare la salute e il benessere (Social – S)

Con l'aumento della speranza di vita, la quota di anziani in Svizzera sale costantemente. La salute e il benessere nella terza età dipendono anche dalla disponibilità di spazi abitativi adeguati. Il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG» è focalizzato a livello sociale sulla messa a disposizione di spazi abitativi adeguati soprattutto alle esigenze delle persone anziane. In questo contesto si tiene conto delle diverse fasi della vita: dall'abitare in piena libertà di scelta in immobili in cui risiedono varie generazioni fino alle abitazioni assistite in istituti di cura e per anziani.

Oltre al modello «abitazione con servizi» (p.es. servizi di portineria, servizio di emergenza 24 ore su 24), il gruppo d'investimento punta sul marchio LEA introdotto nel 2017 («Living every age») per consentire alle persone di vivere in piena libertà di scelta. Si tratta del primo marchio di qualità al mondo per appartamenti senza barriere architettoniche

e adatti alla terza età. Oltre a garantire un accesso senza gradini a tutte le stanze dell'appartamento e dell'edificio, il marchio tiene conto di una serie di dettagli che diventano importanti quando aumentano le limitazioni fisiche. Pertanto, una costruzione realizzata secondo il marchio LEA aumenta il comfort e serve a prevenire infortuni e cadute per tutte le generazioni. Nel settore delle abitazioni assistite, il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG» mira a instaurare partnership con gestori che vantano prestazioni eccellenti nel settore delle abitazioni per anziani e delle cure.

Trascorriamo in media circa il 90% della nostra vita all'interno di un edificio². Come gli spazi interni determinano il nostro benessere non è quindi un aspetto secondario. Aspetti come una quantità di luce naturale possibilmente elevata, la buona qualità dell'aria all'interno dei locali e il comfort termico e acustico sono parte integrante dei nostri

²WHO, 2014; Combined or multiple exposure to health stressors in indoor built environments (www.euro.who.int)

standard di costruzione sostenibile e sono presi in considerazione in tutti i progetti edilizi. Per rimanere sempre al passo con le esigenze dei nostri locatari, le identifichiamo e le analizziamo sistematicamente tramite sondaggi periodici sulla soddisfazione dei locatari. I risultati di questi sondaggi vengono interpretati da un lato a livello di

portafoglio per identificare possibili misure di miglioramento in tutto il portafoglio. Dall'altro, per attuare misure concrete direttamente a livello degli edifici.

KPI relativi all'aspetto focale «Salute e benessere»	Valore target	30.09.2022
<i>Messa a disposizione di spazi abitativi adatti alla terza età</i>		
Quota di unità abitative con certificazione LEA e/o con un gestore specializzato in abitazioni per la terza età e in cure	60%	79%
<i>Monitoraggio della soddisfazione dei locatari</i>		
Quota di locatari di appartamenti nell'anno di esercizio considerata nel sondaggio sulla soddisfazione dei locatari	30%	7% ^{a)}
Quota di locatari commerciali nell'anno di esercizio considerata nel sondaggio sulla soddisfazione dei locatari	15%	50% ^{b)}

a) Nell'esercizio trascorso il tasso di partecipazione al sondaggio dei locatari di appartamenti è inferiore al valore target a lungo termine. Per raggiungere la quota prefissata del 30% all'anno nel medio termine, per il prossimo esercizio è previsto un ampliamento del sondaggio.

b) Mentre il sondaggio presso i locatari commerciali condotto per la prima volta nell'esercizio 2020/2021 era inizialmente limitato ai locatari di uffici, nello scorso esercizio il sondaggio è stato esteso a tutti gli altri gruppi di locatari commerciali. Al momento della stesura della relazione il sondaggio non era ancora completamente ultimato.



Gestione aziendale: trasparenza e compliance (Governance – G)

Una buona gestione aziendale mira tra l'altro alla trasparenza, che nei confronti degli stakeholder viene realizzata sotto forma di report periodici sulle decisioni d'investimento e sul raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità. Il rating globale GRESB

rappresenta il rating di sostenibilità centrale del gruppo d'investimento. I risultati vengono pubblicati ogni anno, analizzati specificamente per dimensioni e convertiti in eventuali misure di miglioramento.

KPI relativi all'aspetto focale «Trasparenza e compliance»	Valore target	30.09.2022
<i>Adesione e partecipazione annuale al GRESB</i>		
Adesione e partecipazione al GRESB Real Estate Assessment	✓	✓
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Rating	-	★★★
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Score	-	78
<i>Certificazioni degli edifici</i>		
Quota degli immobili con certificazioni degli edifici in percentuale della superficie di piano	-	55,5%

Maggiori informazioni sui risultati GRESB del gruppo d'investimento «Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG» sono reperibili sul sito: www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento

Indicatori rilevanti per l'ambiente³

	01.10.2020 – 30.09.2021	01.10.2019 – 30.09.2020
Grado di copertura		
Superficie complessiva degli edifici ultimati ^{a)} (m ² EBF)	40 813	25 581
Superficie determinante degli edifici ultimati ^{b)} (m ² EBF)	21 899	13 870
Grado di copertura	53,7% ^{c)}	54,2% ^{c)}
Consumo e intensità energetici		
Consumo energetico (kWh)	1 864 122	1 339 320
Intensità energetica (kWh/m ² EBF)	85,1	96,6
Mix di fonti energetiche (in % del consumo energetico)		
Combustibili	47,7%	35,2%
Gasolio	0%	0%
Metano	47,7%	35,2%
Biogas	0%	0%
Pellet	0%	0%
Calore	29,3%	36,5%
Teleriscaldamento	0%	0%
Calore ambientale	29,3%	36,5%
Elettricità	23,0%	28,2%
Elettricità con pompa di calore	11,7%	14,6%
Elettricità in generale	11,3%	13,6%
Quota di combustibili fossili ^{d)}	47,7%	35,2%
Quota di energia fossile ^{d)}	48,1%	35,7%
Emissioni e intensità dei gas a effetto serra^{e)}		
Emissioni dei gas a effetto serra (kgCO ₂ e)	170 649	93 494
Intensità dei gas a effetto serra (kgCO ₂ e/m ² EBF)	7,8	6,7
Emissioni di gas a effetto serra secondo gli Scope GHG		
Scope 1 (emissioni dirette)	95,1%	92,0%
Gasolio	0%	0%
Metano	95,1%	92,0%
Biogas	0,0%	0,0%
Pellet	0,0%	0,0%
Scope 2 (emissioni indirette da energia acquistata)	4,9%	8,0%
Teleriscaldamento	0,0%	0,0%
Elettricità con pompa di calore	2,5%	4,1%
Elettricità in generale	2,4%	3,8%

a) La superficie complessiva degli edifici ultimati corrisponde alla superficie energetica di riferimento del portafoglio esistente, eccetto le costruzioni iniziate, i progetti di costruzione, i terreni edificabili, gli immobili destinati alla demolizione e le transazioni. La superficie energetica di riferimento è calcolata in base alla norma SIA 380/1.

b) La superficie da prendere in considerazione corrisponde alla superficie energetica di riferimento per la quale sono disponibili dati sul consumo energetico in qualità misurata. Il periodo di misurazione del consumo energetico deve trovarsi almeno tre mesi all'interno del periodo di reporting. L'estrapolazione avviene in modo lineare (per la corrente generale) o mediante il metodo dei gradi giorno di riscaldamento (per il calore). I valori del benchmark non vengono utilizzati.

c) Il basso grado di copertura risulta soprattutto dall'elevata quota di immobili single tenant, per i quali il locatario provvede autonomamente all'approvvigionamento energetico. In questi casi i dati relativi al consumo energetico non vengono rilevati tramite l'amministrazione immobiliare.

d) Per combustibili fossili si intendono il gasolio e il metano. L'elettricità e il teleriscaldamento possono contenere una quota fossile nell'energia primaria. L'indicatore «Quota di energia fossile» tiene conto di queste quote.

e) Per il calcolo delle emissioni di gas a effetto serra vengono utilizzati fattori di emissione corrispondenti allo standard REIDA («Real Estate Investment Data Association») con dati aggiornati al 30 settembre 2022. Fonte dei fattori di emissione utilizzati: Intep, 2022, «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (Fattori di emissione di gas a effetto serra per il settore edilizio, disponibili in tedesco all'indirizzo: <https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebuedesektor/>)

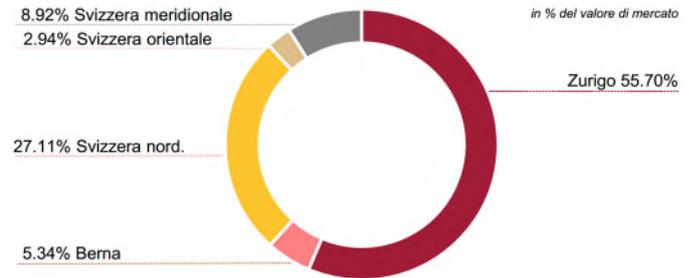
³ I dati sul consumo energetico degli immobili vengono rilevati principalmente tramite il conteggio delle spese accessorie dell'amministrazione immobiliare. Dato che la raccolta di dati è legata a un ritardo temporale, gli indicatori rilevanti per l'ambiente vengono pubblicati nel rapporto ESG per i due esercizi precedenti, con i dati aggiornati al 30 settembre 2022. Gli indicatori sono dichiarati al netto delle condizioni meteorologiche.

Immobili Svizzera Terza età Sanità ESG – Panoramica del portafoglio

Chifre salienti

Valore di mercato	479.64 mio. di CHF
Canoni di locazione (net) p.a.	15.52 mio. di CHF
Numero di immobili	14
Totale oggetti locati	58'735 m ²
Abitazioni senza soluzioni stazionarie	76.98%
Numero di posti di cura	94
Immobili Sanitari	0

Distribuzione geografica

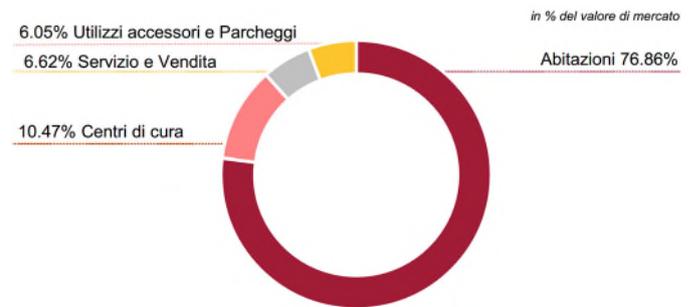


Valutazione di Wüest Partner SA

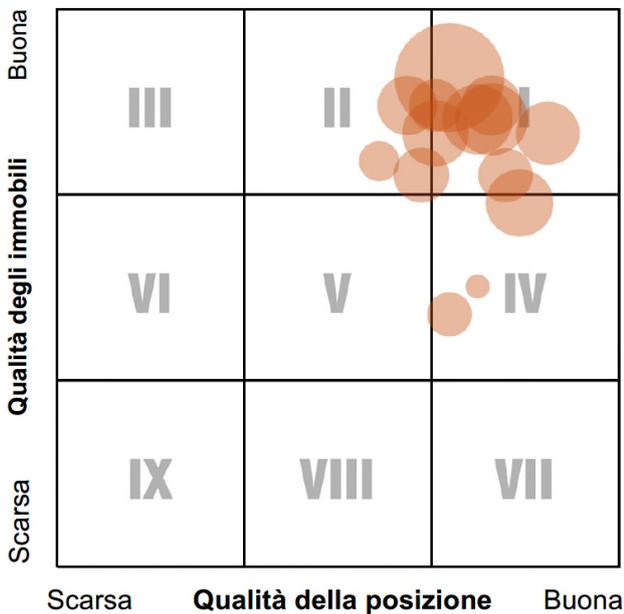
	Nota	Ponderazione
Nota complessiva	4.0	
Situazione	3.9	37
Macro-situazione	4.3	37
Micro-situazione	3.7	58
Oggetto	4.1	37
Fruibilità	3.9	31
Standard	3.9	37
Stato	4.7	29
Investimento	4.0	19
Locazione	3.8	31
Vendita	4.1	31
Rischio sul reddito	3.8	30

Note: 1 = nota peggiore, 5 = nota migliore

Destinazioni d'uso



Profilo qualitativo



Bahnhofweg 2-24, Wohlen



Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG – 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 ¹⁾
Bassersdorf, Dorfplatz 7; Breitstrasse 32	2015	01.12.2017	Misto	32'781'792	35'150'000	1'298'660	1.22%
Grenchen, Jurastrasse 90 92 94	2021	31.05.2021	Edificio a uso abitativo	30'796'428	30'840'000	1'299'396	0.86%
Obergösgen, Lostorferstrasse 1 3; Steinengasse 1a 1b 1c 3a 3b	2020	09.04.2020	Edificio a uso abitativo	37'197'868	38'220'000	1'247'952	1.83%
Ostermundigen, Grubenstrasse 14	2021	12.09.2019	Edificio a uso abitativo	24'277'111	25'620'000	1'280'412	2.63%
Porza, Via Chiosso 9 9a 9b 9c	2021	27.04.2021	Edificio a uso abitativo	41'265'648	42'760'000	1'466'243	5.70%
Rheinfelden, Baslerstrasse 48 50 52	2021	01.04.2021	Edificio a uso abitativo	22'980'712	24'270'000	892'860	0.93%
Romanshorn, Weitenzelgstrasse 5 5a	2020	03.03.2020	Edificio a uso abitativo	14'091'322	14'080'000	507'000	0.00%
Rümlang, Ifangstrasse 21 23 25 27 29	2012	15.11.2018	Edificio a uso abitativo	39'710'275	39'610'000	1'362'696	0.00%
Wohlen AG, Bärholzstrasse 7	1993	15.05.2019	Edificio a uso abitativo	4'449'692	5'053'000	200'000	0.00%
Wohlen AG, Zentralstrasse 51	2022	01.12.2017	Misto	30'493'207	31'630'000	1'223'400	0.00%
Zürich, Letzigraben 247 249 251	1950	01.12.2017	Misto	12'801'250	17'090'000	573'668	0.21%
Zürich, Münchhaldenstrasse 15	2011	01.08.2019	Misto	39'907'198	45'270'000	1'250'370	0.25%
Zürich, Wildbachstrasse 55-59	2008	01.06.2019	Edificio a uso abitativo	88'931'850	103'620'000	2'892'194	0.93%
Totale 13 immobili				419'684'354	453'213'000	15'494'851	1.43%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

IMMOBILI IN FASE DI COSTRUZIONE

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Wetzikon, Hinwilerstrasse 6 8	-	29.11.2021	In constructione	29'289'850	26'430'000	-	0.00%
Totale 1 immobile				29'289'850	26'430'000	-	0.00%
Totale 14 immobili				448'974'204	479'643'000	15'494'851	1.43%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili commerciali Svizzera ESG – Relazione ESG

Nella presente relazione sono riassunti gli elementi centrali dell'approccio di gestione ESG e i principali risultati della performance ESG per il gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG».

Approccio di gestione ESG

L'approccio ESG per il gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG» comprende l'integrazione di un ampio elenco tematico di criteri ESG qualitativi relativi ai tre livelli di creazione del valore: investimento, sviluppo e gestione (*approccio di integrazione ESG*). Come parte integrante della due diligence, per gli investimenti viene effettuata una valutazione ESG sistematica e uniforme per tutti gli immobili. Per i progetti di costruzione e di sviluppo si applicano appositi standard di costruzione sostenibile che contengono, tra l'altro, requisiti minimi e direttive sul piano energetico per l'utilizzo mirato di label per edifici come DGNB, SNBS e Minergie. Nel portafoglio gli aspetti ESG sono garantiti da corrispondenti standard di gestione.

Oltre a questo approccio di integrazione ESG qualitativo, il gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG» persegue concretamente obiettivi e requisiti misurabili per gli *aspetti focali ESG* identificati come particolarmente importanti:



Ambiente:

riduzione dell'impatto sul clima



Aspetti sociali:

salute e benessere



Gestione aziendale:

trasparenza e compliance

Aspetti focali ESG



Ambiente: riduzione dell'impatto sul clima (Environment – E)

Il parco immobiliare genera circa il 24% delle emissioni complessive di gas a effetto serra in Svizzera¹. Con la ratifica dell'Accordo di Parigi sul clima, la Svizzera si è impegnata a ridurre progressivamente le emissioni di gas a effetto serra. L'accordo di Parigi si prefigge di limitare il riscaldamento globale a un livello nettamente inferiore a 2 gradi Celsius rispetto al periodo preindustriale, con l'obiettivo di un aumento massimo della temperatura di 1,5 gradi Celsius. Essendo uno dei maggiori gestori immobiliari in Svizzera, Swiss Life Asset Managers può contribuire in modo sostanziale al raggiungimento di questi obiettivi. Il monitoraggio e il miglioramento dell'efficienza energetica e in materia

di CO₂ del portafoglio immobiliare rappresentano pertanto la focalizzazione per l'adozione di requisiti e provvedimenti misurabili legati all'ambiente.

Il portfolio management del gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG» mira a rispettare un percorso di riduzione del CO₂ corrispondente all'obiettivo di 1,5 gradi Celsius dell'Accordo di Parigi sul clima. Pertanto, nell'anno di esercizio Swiss Life Asset Managers ha lanciato un progetto di strategia climatica con l'obiettivo di elaborare percorsi di riduzione del CO₂ specifici per il portafoglio e basati su dati scientifici. Il modello sottostante è il Carbon Risk Real Estate Monitor

¹ Ufficio federale dell'ambiente (UFAM); Clima: in breve. Disponibile all'indirizzo: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/it/home/temi/clima/in-breve.html>

(CRREM), una delle iniziative leader per la decarbonizzazione operativa degli investimenti immobiliari. Il modello suddivide i budget di emissione globali a livello nazionale e i diversi tipi di utilizzo degli immobili, permettendo così di definire obiettivi annuali di efficienza per i gas a effetto serra specifici per il portafoglio (misurati in kg CO₂e/m²), in sintonia con le più recenti scoperte scientifiche. Nel prossimo anno di esercizio la metodologia del CRREM sarà perfezionata ulteriormente e la pianificazione delle misure concrete già concepita per l'ottimizzazione del CO₂ sarà eventualmente ade-

guata ulteriormente. Una delle misure più importanti per raggiungere gli ambiziosi obiettivi in materia di CO₂ è la sostituzione sistematica e progressiva degli impianti di generazione di calore fossile negli edifici in portafoglio, che avviene in misura determinante nell'ambito di misure di risanamento totale e di sostituzione degli impianti di riscaldamento. Ulteriori misure, requisiti e obiettivi misurabili per il monitoraggio e il miglioramento dell'efficienza energetica e in materia di CO₂ del portafoglio e nell'ambito di progetti edilizi sono riassunti nella seguente tabella dei KPI.

KPI sull'aspetto focale «Riduzione dell'impatto sul clima»

Valore target 30.09.2022

<i>Ottimizzazione sistematica del portafoglio correlata al CO₂</i>		
Copertura del portafoglio rispetto al valore di prioritizzazione correlato al CO ₂ ^{a)}	60,0%	61,1%
Numero di ottimizzazioni operative sul piano energetico (p.es. ottimizzazione degli impianti tecnici esistenti nell'ambito della manutenzione continua) lanciate dal 2019 ^{b)}	9 (fino al 2023)	9
<i>Progetti di risanamento e nuove costruzioni efficienti in termini di CO₂</i>		
Riduzione media dell'intensità di CO ₂ negli edifici nell'ambito di risanamenti totali ^{c)}	-50%	-96% ^{d)}
Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili negli edifici nuovi e sostitutivi (ossia senza riscaldamento a gasolio o a gas)	✓	✓ ^{e)}

a) Il valore di prioritizzazione correlato al CO₂ viene calcolato in base ai seguenti fattori di input: intensità energetica, intensità di CO₂ e dimensioni dell'immobile. L'indicatore serve a valutare il potenziale di risparmio correlato alla CO₂ per ogni immobile da cui calcolare sistematicamente la prioritizzazione delle misure di ottimizzazione. Il grado di copertura del portafoglio si riferisce alla superficie energetica di riferimento del portafoglio e dipende dalla disponibilità dei dati energetici.

b) Le ottimizzazioni operative energetiche vengono effettuate in collaborazione con un partner esterno e hanno l'obiettivo di ridurre in media del 10% il consumo energetico e le emissioni di CO₂ per ogni immobile ottimizzato.

c) La riduzione media dell'intensità di CO₂ si basa su previsioni di progettisti specializzati esterni o specialisti interni di progetti edilizi e di tecnica edilizia e si riferisce al fabbisogno energetico complessivo per m² di superficie energetica di riferimento. La relazione si riferisce ai risanamenti totali avviati nel periodo in rassegna.

d) Conversione e ristrutturazione totale alla Albisstrasse 152, 8038 Zurigo (certificazione secondo Minergie, sostituzione del riscaldamento a gasolio con pompa di calore e installazione di un impianto fotovoltaico) e ristrutturazione totale alla Avenue de Montchoisi 36, 1006 Losanna (risanamento dell'involucro dell'edificio, sostituzione del riscaldamento a gas con pompa di calore).

e) Il progetto di nuova costruzione «Kyoto» al Chemin du Pommier 42, 1218 Le Grand-Sonnex, acquisito nell'anno di esercizio, sarà dotato di una pompa di calore.



Aspetti sociali: migliorare la salute e il benessere (Social – S)

Trascorriamo in media circa il 90% della nostra vita all'interno di un edificio². Come gli spazi interni determinano il nostro benessere non è quindi un aspetto secondario. Aspetti come una quantità di luce naturale possibilmente elevata, la buona qualità dell'aria all'interno dei locali e il comfort termico e acustico sono parte integrante dei nostri standard di costruzione sostenibile e sono presi in considerazione in tutti i progetti edilizi. Per rima-

nere sempre al passo con le esigenze dei nostri locatari, il fulcro delle nostre attività in ambito sociale è la registrazione e l'analisi sistematica delle esigenze dei locatari attraverso sondaggi periodici di soddisfazione dei locatari. I risultati di questi sondaggi vengono interpretati da un lato a livello di portafoglio per identificare possibili misure di miglioramento in tutto il portafoglio. Dall'altro, per attuare misure concrete direttamente a livello degli edifici.

² WHO, 2014; Combined or multiple exposure to health stressors in indoor built environments (www.euro.who.int)

KPI relativi all'aspetto focale «Salute e benessere»	Valore target (media a lungo termine)	30.09.2022
<i>Monitoraggio della soddisfazione dei locatari</i>		
Quota di locatari di appartamenti nell'anno di esercizio considerata nel sondaggio	30%	19% ^{a)}
Quota di locatari commerciali nell'anno di esercizio considerata nel sondaggio	15%	75% ^{b)}

a) Nell'esercizio trascorso il tasso di partecipazione al sondaggio dei locatari di appartamenti è inferiore al valore target a lungo termine. Per raggiungere la quota prefissata del 30% all'anno nel medio termine, per il prossimo esercizio è previsto un ampliamento del sondaggio.

b) Mentre il sondaggio presso i locatari commerciali condotto per la prima volta nell'esercizio 2020/2021 era inizialmente limitato ai locatari di uffici, nello scorso esercizio il sondaggio è stato esteso a tutti gli altri gruppi di locatari commerciali. Al momento della stesura della relazione il sondaggio non era ancora completamente ultimato.



Gestione aziendale: trasparenza e compliance (Governance – G)

Una buona gestione aziendale mira tra l'altro alla trasparenza, che nei confronti degli stakeholder viene realizzata sotto forma di report periodici sulle decisioni d'investimento e sul raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità. Il rating globale GRESB

rappresenta il rating di sostenibilità centrale del gruppo d'investimento. I risultati vengono pubblicati ogni anno, analizzati specificamente per dimensioni e convertiti in eventuali misure di miglioramento.

KPI relativi all'aspetto focale «Trasparenza e compliance»	Valore target	30.09.2022
<i>Adesione e partecipazione annuale al GRESB</i>		
Adesione e partecipazione al GRESB Real Estate Assessment	✓	✓
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Rating	-	★★★
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Score	-	75
<i>Certificazioni degli edifici</i>		
Quota degli immobili con certificazioni degli edifici in percentuale della superficie di piano	-	18,7%

Informazioni dettagliate sui risultati GRESB del gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG» sono reperibili sul sito della Fondazione d'investimento Swiss Life: www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento

Indicatori rilevanti per l'ambiente³

	01.10.2020 – 30.09.2021	01.10.2019 – 30.09.2020
Grado di copertura		
Superficie complessiva degli edifici ultimati ^{a)} (m ² EBF)	368 020	223 281
Superficie determinante degli edifici ultimati ^{b)} (m ² EBF)	189 343	174 181
Grado di copertura	51,4% ^{c)}	78,0%
Consumo e intensità energetici		
Consumo energetico (kWh)	18 868 400	16 517 807
Intensità energetica (kWh/m ² EBF)	99,7	94,8
Mix di fonti energetiche (in % del consumo energetico)		
Combustibili	71,7%	68,8%
Gasolio	6,3%	5,6%
Metano	63,4%	59,8%
Biogas	2,0%	3,4%
Pellet	0,0%	0,0%
Calore	12,4%	12,9%
Teleriscaldamento	9,8%	10,4%
Calore ambientale	2,6%	2,5%
Elettricità	15,9%	18,3%
Elettricità con pompa di calore	1,0%	1,0%
Elettricità in generale	14,8%	17,3%
Quota di combustibili fossili ^{d)}	69,7%	65,4%
Quota di energia fossile ^{d)}	73,8%	69,7%
Emissioni e intensità dei gas a effetto serra ^{e)}		
Emissioni dei gas a effetto serra (kgCO ₂ e)	2 590 506	2 139 567
Intensità dei gas a effetto serra (kgCO ₂ e/m ² EBF)	13,7	12,3
Emissioni di gas a effetto serra secondo gli Scope GHG		
Scope 1	95,7%	95,0%
Gasolio	11,5%	10,8%
Metano	84,2%	84,2%
Biogas	0,0%	0,0%
Pellet	0,0%	0,0%
Scope 2	4,3%	5,0%
Teleriscaldamento	2,6%	3,0%
Elettricità con pompa di calore	0,1%	0,1%
Elettricità in generale	1,5%	1,9%

a) La superficie complessiva degli edifici ultimati corrisponde alla superficie energetica di riferimento del portafoglio esistente, eccetto le costruzioni iniziate, i progetti di costruzione, i terreni edificabili, gli immobili destinati alla demolizione e le transazioni. La superficie energetica di riferimento è calcolata in base alla norma SIA 380/1.

b) La superficie da prendere in considerazione corrisponde alla superficie energetica di riferimento per la quale sono disponibili dati sul consumo energetico in qualità misurata. Il periodo di misurazione del consumo energetico deve trovarsi almeno tre mesi all'interno del periodo di reporting. L'estrapolazione avviene in modo lineare (per la corrente generale) o mediante il metodo dei gradi giorno di riscaldamento (per il calore). I valori del benchmark non vengono utilizzati.

c) Il grado di copertura più basso può essere motivato dai ritardi nella raccolta dei dati energetici.

d) Per combustibili fossili si intendono il gasolio e il metano. L'elettricità e il teleriscaldamento possono contenere una quota fossile nell'energia primaria. L'indicatore «Quota di energia fossile» tiene conto di queste quote.

e) Per il calcolo delle emissioni di gas a effetto serra vengono utilizzati fattori di emissione corrispondenti allo standard REIDA («Real Estate Investment Data Association») con dati aggiornati al 30 settembre 2022. Fonte dei fattori di emissione utilizzati: Intep, 2022, «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (Fattori di emissione di gas a effetto serra per il settore edilizio, disponibili in tedesco all'indirizzo: <https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebaeudesektor/>)

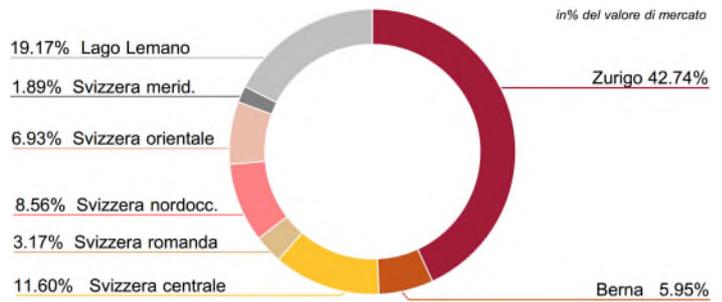
³ I dati sul consumo energetico degli immobili vengono rilevati principalmente tramite il conteggio delle spese accessorie dell'amministrazione immobiliare. Dato che la raccolta di dati è legata a un ritardo temporale, gli indicatori rilevanti per l'ambiente vengono pubblicati nel rapporto ESG per i due esercizi precedenti, con i dati aggiornati al 30 settembre 2022. Gli indicatori sono dichiarati al netto delle condizioni meteorologiche.

Immobili commerciali Svizzera ESG – Panoramica del portafoglio

Chifre salienti

Valore di mercato	2'361.48 mio. di CHF
Canoni di locazione (net) p.a.	102.54 mio. di CHF
Numero di immobili	111
Totale oggetti locati / Superficie utile totale	6'359 / 318'955 m ²
Appartamenti	668
Uffici	703
Vendita	311
Parcheggi e utilizzi accessori	4'677

Distribuzione geografica

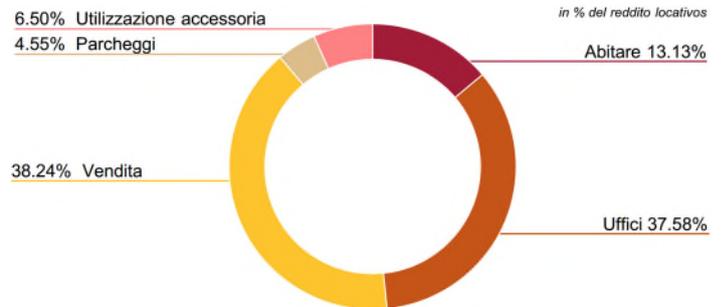


Valutazione di Wüest Partner SA

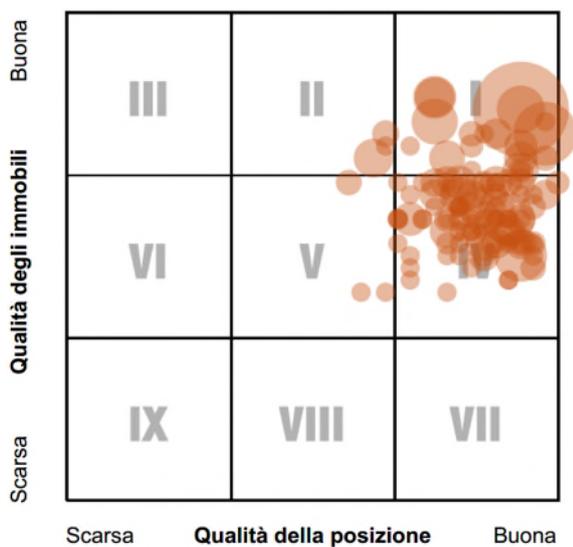
	Nota	Ponderazione
Nota complessiva	4.0	
Situazione	4.4	40
Macro-situazione	4.8	40
Micro-situazione	4.2	60
Oggetto	3.6	40
Fruibilità	3.6	36
Standard	3.6	34
Stato	3.6	30
Investimento	4.0	20
Locazione	4.0	35
Vendita	4.2	35
Rischio sul reddito	4.1	29

Note: 1 = nota peggiore. 5 = nota migliore

Destinazioni d'uso



Profilo qualitativo



Marktasse 6/8, Berna



Immobili commerciali Svizzera ESG – 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 ¹⁾
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%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili commerciali Svizzera ESG – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCA-TIVO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Lausanne, Chemin de Pré-Fleuri 6	1994	01.12.2013	Misto	9'776'116	13'450'000	520'260	0.00%
Lausanne, Rue du Grand-Pont 10; Rue Pichard 16	1902	01.12.2021	Misto	29'195'569	28'380'000	868'092	0.00%
Lausanne, Rue du Lion d'Or 2	1925	01.11.2011	Edificio commerciale	13'606'197	18'310'000	645'894	0.00%
Lausanne, Rue Etraz 10 12	1950	01.12.2021	Misto	27'214'911	26'820'000	1'025'556	0.42%
Lausanne, Rue Saint Francois 2	1893	15.09.2016	Misto	28'063'040	28'910'000	917'964	0.00%
Lugano, Via Nassa 29	1927	01.12.2019	Misto	31'049'596	31'750'000	1'371'996	4.87%
Luzern, Bahnhofstrasse 7	1973	01.11.2011	Edificio commerciale	23'846'244	31'460'000	1'174'399	2.97%
Luzern, Hertensteinstrasse 50	1974	07.02.2018	Edificio commerciale	106'765'433	118'130'000	4'530'205	1.28%
Luzern, Hertensteinstrasse 51	1970	01.11.2011	Edificio commerciale	17'252'950	37'720'000	1'590'201	0.00%
Luzern, Metzgerrainle 4	1671	01.11.2011	Misto	4'302'338	5'690'000	197'088	0.00%
Luzern, Murbacherstrasse 37	1947	01.12.2013	Misto	6'093'030	8'970'000	473'192	5.86%
Luzern, Wagenbachgasse 3	1923	01.12.2021	Misto	4'513'049	4'451'000	196'200	0.00%
Luzern, Wesemlinstrasse 2 4	1960	01.12.2013	Misto	24'254'891	43'890'000	1'688'785	4.82%
Montreux, Avenue des Alpes 41	1978	01.11.2011	Misto	7'142'440	10'290'000	556'888	0.63%
Morges, Grand-Rue 86	1980	01.12.2013	Misto	3'215'511	4'233'000	208'476	-6.10%
Morges, Rue Louis-de-Savoie 90	1990	01.11.2011	Misto	5'777'312	7'161'000	370'452	0.09%
Neuchâtel, Rue de l'Hôpital 8	1890	01.11.2011	Misto	4'773'910	5'004'000	268'800	0.00%
Neuchâtel, Rue du Seyon 1	1980	01.12.2013	Misto	16'329'881	17'670'000	900'396	0.46%
Nyon, Place Bel-Air 6	1984	01.12.2019	Misto	31'467'530	31'600'000	1'344'948	4.45%
Nyon, Rue de la Gare 26 30	1940	01.07.2016	Misto	10'423'885	10'690'000	409'630	0.27%
Nyon, Rue de la Morâche 5 7	1934	01.12.2021	Misto	8'972'997	8'706'000	355'872	0.00%
Nyon, Rue de la Morâche 6	1981	01.07.2014	Misto	17'166'837	16'213'650	1'040'274	0.23%
Nyon, Rue du Marché 10	1992	01.11.2011	Misto	15'275'170	15'750'000	955'812	0.70%
Rheinfelden, Zollrain 7 9; Salinenstrasse 1	1978	23.12.2016	Misto	10'180'324	10'130'000	484'042	4.42%
Schlieren, Wiesenstrasse 15 17 19	2013	01.12.2021	Edificio commerciale	59'252'511	61'220'000	3'151'299	14.73%
Sion, Place du Midi 40	1973	01.11.2011	Edificio commerciale	12'197'430	12'900'000	904'752	4.02%
Sissach, Hauptstrasse 82	1995	01.12.2013	Misto	3'639'391	3'381'000	194'028	2.17%
Solothurn, Bielstrasse 18-20	1995	01.12.2013	Misto	8'727'804	9'156'000	615'490	2.74%
Solothurn, Hauptgasse 14	1964	01.12.2021	Misto	27'792'585	27'380'000	1'273'805	2.30%
St. Gallen, Davidstrasse 1 3	1911	01.12.2013	Misto	10'431'407	12'680'000	594'155	6.02%
St. Gallen, Davidstrasse 9	1920	31.05.2013	Edificio commerciale	3'491'176	2'975'000	137'750	15.31%
St. Gallen, Engelgasse 8	1955	01.12.2021	Misto	5'218'191	5'238'000	206'053	0.73%
St. Gallen, Katharinengasse 4	1910	01.12.2021	Misto	4'524'579	4'498'000	191'084	0.00%
St. Gallen, Multergasse 11	1965	01.11.2011	Edificio commerciale	24'440'200	21'900'000	802'542	91.69%
St. Gallen, Neugasse 34	1880	01.11.2011	Edificio commerciale	5'316'904	5'416'000	264'133	8.67%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili commerciali Svizzera ESG – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUIST	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
St. Gallen, Rosenbergstrasse 32	1981	01.11.2011	Edificio commerciale	9'443'282	11'490'000	656'374	2.22%
St. Gallen, Spisergasse 24	1600	31.05.2013	Misto	2'733'303	2'091'000	104'538	0.00%
St. Gallen, Spisergasse 6	1930	31.05.2013	Misto	3'913'677	2'919'000	102'996	0.00%
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 20	1907	01.11.2011	Edificio commerciale	9'896'410	10'540'000	626'051	3.59%
St. Gallen, Vadianstrasse 3	1982	18.10.2017	Edificio commerciale	29'194'679	29'500'000	1'270'915	0.62%
Thun, Bernstrasse 2a 2b	1996	01.12.2013	Misto	8'287'229	10'610'000	498'876	6.57%
Thun, Frutigenstrasse 2a	1931	31.05.2013	Edificio commerciale	5'929'631	7'314'000	360'827	0.00%
Wallisellen, Bahnhofstrasse 34	1953	01.11.2011	Edificio commerciale	1'972'697	2'677'000	163'656	0.00%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Centri	255'221'304	265'196'515	11'201'637	0.36%
Wettingen, Landstrasse 99	1993	15.05.2016	Edificio commerciale	34'117'537	26'440'000	1'808'181	10.08%
Wetzikon, Bahnhofstrasse 196 198	1999	01.12.2013	Misto	25'328'937	26'750'000	1'517'123	0.72%
Wil SG, Bronschhoferstrasse 79	1991	01.12.2021	Misto	21'237'010	21'050'000	879'156	7.29%
Wil SG, Höhenstrasse 46 48	1987	01.11.2011	Edificio commerciale	7'428'769	6'453'000	497'033	1.38%
Wil SG, Obere Bahnhofstrasse 26 26a	1987	01.11.2011	Edificio commerciale	7'428'769	6'453'000	497'033	1.38%
Winterthur, Oberer Graben 30	1863	26.01.2018	Misto	6'615'910	7'470'000	267'744	0.00%
Winterthur, Obergasse 27 29; Marktgasse 7	1863	01.12.2021	Misto	10'638'323	10'670'000	390'699	6.44%
Winterthur, Stadthausstrasse 12	1991	01.11.2011	Misto	34'244'711	44'560'000	2'161'891	0.74%
Winterthur, Stadthausstrasse 143	1820	01.12.2021	Edificio commerciale	8'206'851	8'140'000	294'184	12.97%
Wohlen AG, Zentralstrasse 53	1955	23.12.2016	Edificio commerciale	6'349'592	6'682'000	351'780	0.17%
Wohlen, Zentralstrasse 21	1955	01.01.2014	Misto	7'051'821	6'524'000	386'916	0.00%
Zug, Baarerstrasse 71	1947	01.12.2013	Misto	3'291'061	4'576'000	198'756	3.90%
Zürich, Albisstrasse 152	1963	01.12.2013	Wohnhaus	6'962'739	9'532'000	-	100.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Edificio commerciale	42'699'533	45'758'650	2'202'195	0.03%
Zürich, Ausstellungsstrasse 36	1987	01.11.2011	Misto	21'358'636	32'970'000	1'150'248	2.92%
Zürich, Bahnhofstrasse 71	1908	01.07.2014	Edificio commerciale	12'541'168	16'113'300	469'679	10.80%
Zürich, Gartenstrasse 24	1904	01.12.2019	Edificio commerciale	22'398'157	23'510'000	886'381	0.00%
Zürich, Hohlstrasse 532	1991	01.11.2011	Edificio commerciale	21'687'224	23'590'000	1'347'137	0.06%
Zürich, Limmatquai 48	1984	01.11.2011	Misto	17'581'726	25'630'000	907'728	0.00%
Zürich, Limmatstrasse 107 109 111	1926	01.12.2019	Misto	23'524'069	25'060'000	931'959	2.68%
Zürich, Löwenstrasse 59	1877	01.11.2011	Edificio commerciale	19'645'193	34'120'000	1'115'549	0.00%
Zürich, Schaffhauserstrasse 11	1987	01.12.2021	Misto	34'003'952	34'440'000	960'606	0.80%
Zürich, Schaffhauserstrasse 359	1928	01.12.2021	Edificio commerciale	10'678'696	11'050'000	410'832	0.06%
Zürich, Schanzeneggstrasse 3-7	1970	01.12.2019	Edificio commerciale	15'809'793	17'070'000	557'072	0.00%
Zürich, Schiffflände 26	1961	01.11.2011	Edificio commerciale	21'857'706	35'560'000	1'136'688	0.41%
Zürich, Schützengasse 30	2007	01.12.2019	Edificio commerciale	16'593'849	18'150'000	513'358	0.00%
Zürich, Seefeldstrasse 40 44	1997	01.11.2011	Misto	41'599'681	65'780'000	2'096'040	0.31%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Immobili commerciali Svizzera ESG – Elenco delle proprietà

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Zürich, Seestrasse 5	1917	01.12.2021	Misto	14'952'976	15'120'000	401'484	3.90%
Zürich, Stampfenbachstrasse 57 59	1912	01.12.2021	Misto	37'756'407	37'750'000	1'077'108	0.00%
Zürich, Stauffacherstrasse 101 105	1972	02.05.2012	Edificio commerciale	14'673'084	19'060'000	655'716	0.00%
Zürich, Tessinerplatz 5	1985	01.11.2011	Misto	51'150'596	79'190'000	2'744'836	0.04%
Totale 109 immobili				2'070'359'550	2'308'239'745	97'945'437	3.14%

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

IMMOBILI IN FASE DI COSTRUZIONE

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Le Grand-Saconnex, Chemin du Pommier 42	-	14.07.2022	In costruzione	58'385'812	52'920'000	4'574'422	0.00%
Totale 1 immobile				58'385'812	52'920'000	4'574'422	0.00%

¹⁾ Misurato in base al reddito

FONDO

IMMOBILE	ANNO DI COSTRUZIONE	DATA DI ACQUISTO	TIPO DI UTILIZZAZIONE	SPESE D'IMPIANTO	VALORE DI MERCATO	REDDITO LOCATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Rheinfelden, Salinenstrasse	-	01.04.2018	Fondo	1'555'394	325'000	18'960	0.00%
Totale 1 immobile				1'555'394	325'000	18'960	0.00%
Totale 111 immobili				2'130'300'756	2'361'484'745	102'538'819	3.14%

¹⁾ 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. 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. Non si garantisce in alcun modo un ulteriore sviluppo positivo degli aspetti ESG. È possibile richiedere gratuitamente tutti i documenti relativi ai gruppi d'investimento che costituiscono la base giuridica di un eventuale investimento presso la Fondazione d'investimento Swiss Life, Casella postale, 8022 Zurigo, tel. 043 547 71 11.

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. Fonte: Swiss Life Asset Managers. Tutti i diritti riservati. Contatto: info@swisslife-am.com.



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

*Fondazione d'investimento Swiss Life
General-Guisan-Quai 40
Casella postale, 8022 Zurigo
Telefono 043 547 71 11
fondazionedinvestimento@swisslife-am.com
www.swisslife.ch/fondazionedinvestimento*