

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



Rapporto immobiliare 2022/2023

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

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

Immobili commerciali Svizzera ESG

- 24 Relazione sul prodotto ESG
- 28 Panoramica del portafoglio
- 29 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 di gestione ESG per il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG» comprende l'integrazione di un elenco tematico ampio e in costante evoluzione 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, viene effettuata una valutazione ESG sistematica e uniforme per tutti gli investimenti. 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:

E Ambiente: riduzione dell'impatto sul clima	<ul style="list-style-type: none">• Monitoraggio e miglioramento dell'efficienza energetica e in materia di CO₂ del portafoglio immobiliare• Ottimizzazione sistematica in materia di CO₂ nel portafoglio (priorità alle misure di ottimizzazione, ottimizzazioni operative in ambito energetico)• Progetti di risanamento e di nuova costruzione efficienti in termini di CO₂
S Aspetti sociali: migliorare la salute e il benessere	<ul style="list-style-type: none">• Assunzione attiva di responsabilità tramite il rilevamento e l'analisi sistematici delle esigenze dei locatari
G Governance: trasparenza e compliance	<ul style="list-style-type: none">• Trasparenza nei confronti degli stakeholder sotto forma di reporting periodico sulle decisioni d'investimento e sul raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità• Adesione e partecipazione annuale al GRESB Real Estate Assessment

Modellazione del percorso di riduzione del CO₂

Per il portafoglio immobiliare del gruppo d'investimento «Immobili Svizzera ESG» si persegue l'osservanza di un percorso di riduzione del CO₂ (misurato in kg CO₂e/m²) che corrisponde all'obiettivo di 1,5 gradi dell'Accordo di Parigi sul clima. Per la pianificazione e la verifica di questo processo, Swiss Life Asset Managers ha sviluppato uno strumento di monitoraggio che raffronta l'intensità di CO₂ del gruppo d'investimento e un percorso basato sulla pianificazione degli investimenti con un percorso target di 1,5 gradi basato su dati scientifici.

L'intensità di CO₂ del gruppo d'investimento (**portafoglio**, linea rossa) si riferisce all'energia necessaria per il funzionamento. Sono prese in considerazione le emissioni derivanti dal calore e dall'energia elettrica generale (Scope 1 e Scope 2) nonché le emissioni dei locatari

(Scope 3.13). Il calcolo dell'intensità di CO₂ tiene conto solo degli immobili presenti in portafoglio da 12 mesi (escl. transazioni e progetti edilizi). Le lacune nei dati relativi ai consumi energetici misurati sono colmate con stime prudenti. I valori vengono indicati non corretti per il clima.

Il **percorso target di 1,5 gradi** (linea arancione) si basa sul Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) riconosciuto a livello internazionale. Il CRREM suddivide i budget di emissione globali a livello di Paese e per tipologia di utilizzo degli immobili per determinare obiettivi di efficienza per i gas a effetto serra specifici per il portafoglio, in linea con le più recenti scoperte scientifiche. Il percorso target di 1,5 gradi dipende dal mix di utilizzo del portafoglio e può cambiare nel tempo. Inoltre, in

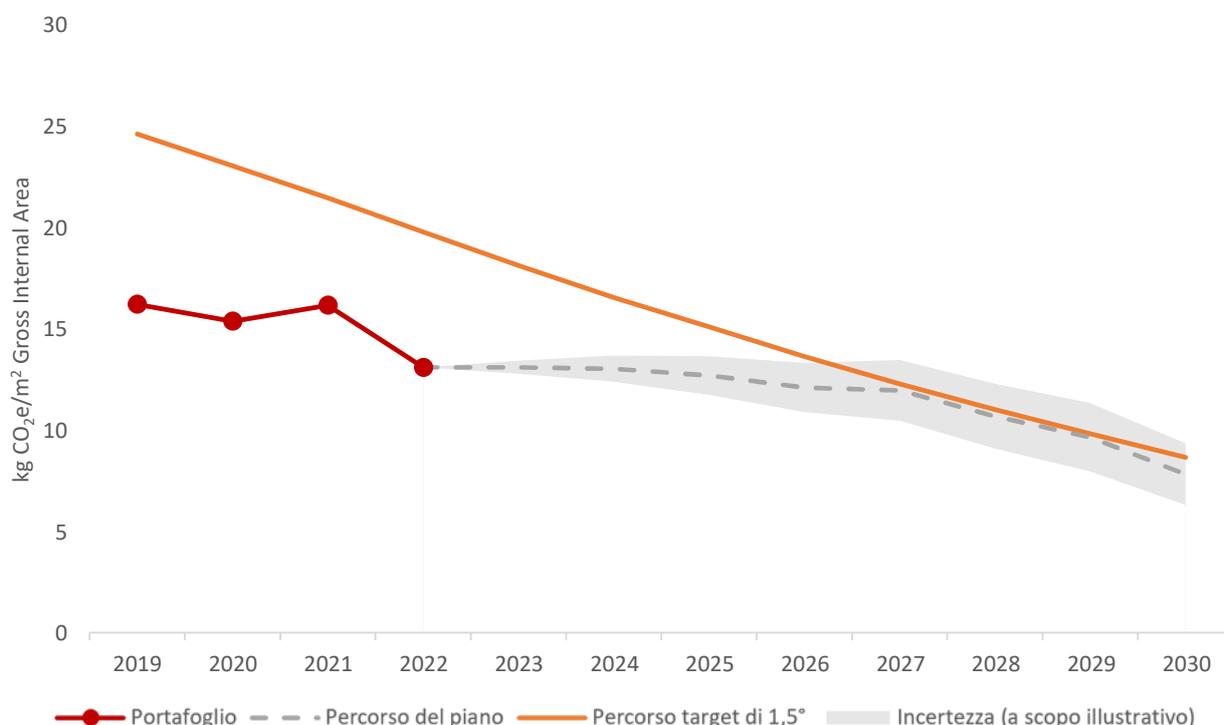
caso di superamento del budget di emissione globale, il percorso target di 1,5 gradi può essere modificato o reso più rigoroso.

Il **percorso del piano** (linea grigia) indica quanto CO₂ può essere risparmiato attuando la pianificazione dell'investimento. Per determinare questo percorso del piano, Swiss Life Asset Managers ha sviluppato un modello che tiene conto, da un lato, del miglioramento dell'efficienza energetica mediante interventi sull'involucro dell'edificio e, dall'altro, delle modifiche del mix di fonti energetiche tramite la sostituzione dell'impianto di riscaldamento. Invece, il modello non tiene conto dell'impatto della decarbonizzazione della rete elettrica

e di teleriscaldamento. Nell'interpretare i risultati occorre assicurarsi che il percorso del piano sia basato su un modello di calcolo. I risparmi effettivi risultanti dall'attuazione delle misure previste possono differire dai risparmi previsti. Inoltre, non è possibile escludere che per motivi tecnici, legali o economici le misure non possano essere attuate come previsto.

Swiss Life Asset Managers utilizza lo strumento di monitoraggio per orientare la decarbonizzazione del gruppo d'investimento immobiliare all'Accordo di Parigi sul clima e per assicurare il mantenimento del valore e la protezione del portafoglio rispetto ai requisiti normativi.

Percorso di riduzione del CO₂ (Scope 1, Scope 2, Scope 3.13)



I calcoli dell'intensità di CO₂ del portafoglio e del percorso target si basano sulla metodologia del CRREM, che differisce dalla metodologia REIDA utilizzata per il calcolo degli indicatori rilevanti per l'ambiente. La metodologia del CRREM è disponibile all'indirizzo: www.crrem.eu

Aspetti focali ESG: parametri e obiettivi

	Valore target	30.09.2023
Ambiente: riduzione dell'impatto sul clima		
<i>Ottimizzazione sistematica correlata al CO₂ in portafoglio</i>		
Copertura del portafoglio rispetto al valore di priorizzazione correlato al CO ₂ ^{a)}	>60%	85,4%
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
Progetti di risanamento e nuove costruzioni efficienti in termini di CO₂		
Riduzione media dell'intensità di CO ₂ negli edifici nell'ambito di risanamenti totali ^{c)}	>50%	-93,6%
Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili negli edifici nuovi e sostitutivi (ossia senza riscaldamento a gasolio o a gas)	100%	100%
Aspetti sociali: migliorare la salute e il benessere		
<i>Monitoraggio della soddisfazione dei locatari</i>		
Quota di locatari di appartamenti intervistati sul livello di soddisfazione nell'anno di esercizio	>30%	33%
Quota di locatari commerciali intervistati sul livello di soddisfazione nell'anno di esercizio	>15%	24%
Governance: trasparenza e compliance		
<i>Benchmarking</i>		
Partecipazione al GRESB Real Estate Assessment 2023	✓	✓
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Rating		★★★
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Score		81
Partecipazione al benchmark REIDA CO ₂ 2023		✓
<i>Certificazioni degli edifici</i>		
Quota degli immobili con certificazioni degli edifici in percentuale della superficie di piano		34,7%

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

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) In caso di risanamenti globali, vengono risanati almeno tre elementi, di cui almeno uno riguarda l'involucro o la tecnica della costruzione. 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 di riferimento energetico. Il rapporto riguarda la riduzione media dell'intensità di CO₂ dei risanamenti globali avviati nell'esercizio.

Indicatori rilevanti per l'ambiente

		01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Grado di copertura			
Superficie complessiva degli edifici ultimati	m ² SRE	741 612	714 605
Superficie determinante degli edifici ultimati	m ² SRE	696 989	697 667
Grado di copertura	% SRE	94,0	97,6
Superficie complessiva degli edifici ultimati	m ² SA	615 418	593 302
Superficie determinante degli edifici ultimati	m ² SA	578 787	579 414
Grado di copertura	% SA	94%	98%
Consumo energetico			
Consumo energetico	MWh/a	73 191	76 573
Intensità energetica			
Intensità energetica	kWh/m ² SRE	105,0	109,8
Intensità energetica	kWh/m ² SA	126,5	132,2
Mix di fonti energetiche (in % del consumo energetico)			
Combustibili	MWh/a (%)	45 686 (62,4%)	47 828 (62,5%)
Gasolio	MWh/a (%)	12 937 (17,7%)	13 666 (17,8%)
Gas di riscaldamento	MWh/a (%)	32 665 (44,6%)	34 125 (44,6%)
Biomassa	MWh/a (%)	84 (0,1%)	37 (0,0%)
Calore	MWh/a (%)	17 726 (24,2%)	18 314 (23,9%)
Teleriscaldamento e riscaldamento locale	MWh/a (%)	12 236 (16,7%)	12 550 (16,4%)
Calore ambientale	MWh/a (%)	5 489 (7,5%)	5 764 (7,5%)
Elettricità	MWh/a (%)	9 780 (13,4%)	10 431 (13,6%)
Elettricità per riscaldamento/pompa di calore	MWh/a (%)	2 196 (3,0%)	2 306 (3,0%)
lettricità in generale	MWh/a (%)	7 584 (10,4%)	8 126 (10,6%)
Quota di energia rinnovabile	MWh/a (%)	19 628 (26,8%)	20 536 (26,8%)
Quota di energia fossile	MWh/a (%)	51 339 (70,1%)	53 681 (70,1%)
Quota calore di scarto/anergia	MWh/a (%)	10 922 (14,9%)	11 336 (14,8%)
Emissioni di gas a effetto serra			
Emissioni di gas a effetto serra	tCO ₂ e/a	10 597	11 089
Intensità dei gas a effetto serra			
Intensità dei gas a effetto serra	kgCO ₂ e/m ² SRE	15,2	15,9
Intensità dei gas a effetto serra	kgCO ₂ e/m ² SA	18,3	19,1
Emissioni di gas a effetto serra secondo gli Scope GHG			
Scope 1	tCO ₂ e/a (%)	9 213 (86,9%)	9 662 (87,1%)
Gasolio	tCO ₂ e/a (%)	3 258 (30,7%)	3 441 (31,0%)
Gas di riscaldamento	tCO ₂ e/a (%)	5 955 (56,2%)	6 221 (56,1%)
Biomassa	tCO ₂ e/a (%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)
Scope 2	tCO ₂ e/a (%)	1 384 (13,1%)	1 427 (12,9%)
Teleriscaldamento e riscaldamento locale	tCO ₂ e/a (%)	530 (5,0%)	543 (4,9%)
Emissioni di origine fossile	tCO ₂ e/a (%)	727 (6,9%)	748 (6,7%)
Elettricità per riscaldamento/pompa di calore	tCO ₂ e/a (%)	29 (0,3%)	30 (0,3%)
Elettricità in generale	tCO ₂ e/a (%)	99 (0,9%)	106 (1,0%)

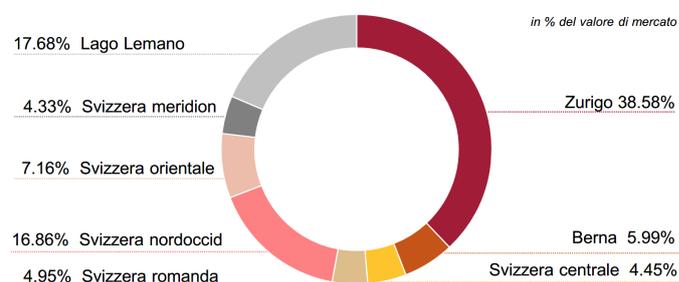
Gli indicatori rilevanti per l'ambiente sono stati calcolati da REIDA secondo le sue basi metodologiche nell'ambito del benchmarking del CO₂ e la loro plausibilità è stata verificata da Swiss Life Asset Managers. Conformemente allo standard REIDA, la superficie di riferimento energetica (SRE) è stata calcolata utilizzando i fattori di conversione di REIDA per la superficie affittabile (SA). Tutte le basi metodologiche sono disponibili all'indirizzo: <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

Immobili Svizzera ESG – Panoramica del portafoglio

Chifre salienti

Valore di mercato	4'145.53 mio. di CHF
Canoni di locazione (net) p.a.	164.8 mio. di CHF
Numero di immobili	268
Totale oggetti locati / Superficie utile totale	19'247 / 710'167 m ²
Appartamenti	7'623
Uffici	277
Vendita	208
Parcheggi e utilizzi accessori	6'751

Distribuzione geografica

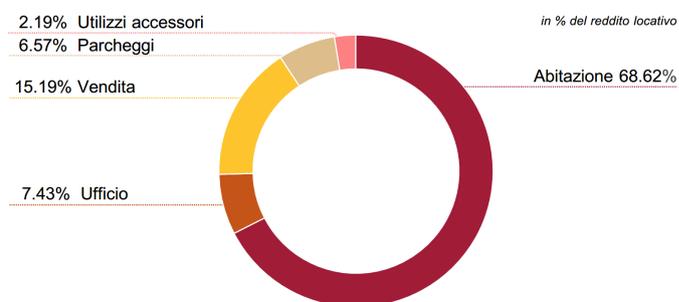


Valutazione di Wüest Partner SA

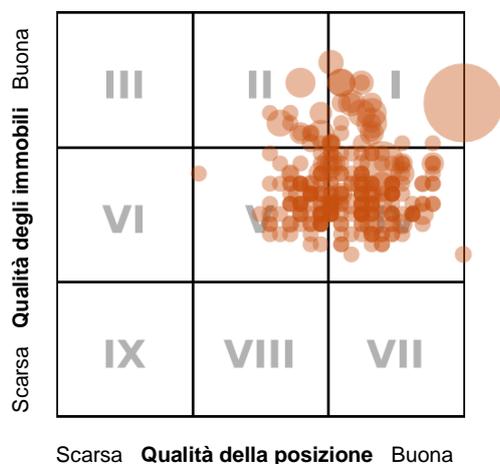
	Nota	Ponderazione
Nota complessiva	3.8	
Situazione	4.0	40
Macro-situazione	4.4	40
Micro-situazione	3.7	60
Oggetto	3.5	40
Fruibilità	3.4	30
Standard	3.4	40
Stato	3.6	30
Investimento	3.8	20
Locazione	3.8	33
Vendita	4.0	33
Rischio sul reddito	3.8	30

Note: 1 = nota peggiore, 5 = nota migliore

Destinazioni d'uso



Profilo qualitativo



Zur Stahlgesserei 7, 8, Schaffhausen



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	19'680'000	671'400	1.71%
Aarau, Kasinostrasse 25	1956	01.01.2011	Edificio commerciale	9'757'170	13'370'000	612'626	0.25%
Adliswil, Zopfstrasse 8	1966	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	3'092'193	3'358'000	106'884	0.00%
Aesch BL, Gartenstrasse 4 6; Klusstrasse 32 34 36	1980/1981	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	14'923'775	14'300'000	560'592	2.86%
Aigle, Chemin de Pré-d'Emoz 55 57 59	2013	02.05.2011	Edificio a uso abitativo	13'131'987	16'630'000	707'640	3.24%
Andwil, Dorfstrasse 67-75	1974	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	8'933'000	9'703'000	430'716	0.99%
Andwil, Dorfstrasse 77	1998	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	2'237'782	2'425'000	111'060	2.88%
Baar, Neugasse 27	1955	01.12.2013	Misto	3'496'772	5'523'000	226'164	2.43%
Basel, Austrasse 25; Byfangweg 1a	1970	01.02.2011	Misto	15'822'477	18'490'000	925'896	7.06%
Basel, Gasstrasse 53	1928	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	1'692'041	2'716'000	96'672	2.29%
Basel, Grenzacherstrasse 4	1878	31.05.2013	Misto	2'932'079	4'187'000	153'720	5.18%
Basel, Henric Petri-Strasse 15	1974	01.12.2014	Edificio Edificio	12'612'924	16'310'000	753'588	3.17%
Basel, Hiltalingerstrasse 3	1970	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	6'700'000	6'928'000	259'248	0.71%
Basel, Holeestrasse 147 149	1971	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	10'900'000	11'540'000	400'236	4.05%
Basel, In den Ziegelhöfen 177 179	1951	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	7'106'034	6'799'000	247'196	0.51%
Basel, Lehenmattstrasse 47	1935	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	3'226'291	3'057'000	108'660	4.38%
Basel, Leimenstrasse 49	1980	31.05.2013	Misto	11'681'650	14'520'000	586'248	5.85%
Basel, Luzernerring 101-113	1948/1949/1950	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	15'250'626	14'800'000	555'636	1.96%
Basel, Metzzerstrasse 38	1966	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	1'963'446	2'390'000	101'952	0.13%
Basel, Missionsstrasse 30	1931	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'562'329	6'087'000	212'544	0.00%
Basel, Riehenstrasse 62 62a 64	1931	01.12.2013	Misto	8'022'636	9'712'000	475'357	1.32%
Basel, Sempacherstrasse 47 49	1969	01.12.2013	Misto	10'005'500	13'760'000	543'432	5.06%
Basel, Sevogelstrasse 144	1949	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	4'160'000	4'625'000	165'348	0.00%
Basel, Socinstrasse 71 73 75	1945	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	8'240'000	9'108'000	306'012	0.21%
Basel, Strassburgerallee 66	1937	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	2'563'223	2'500'000	100'356	0.00%
Bellinzona, Via Convento 4 4a 4b	1981	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'586'403	11'350'000	558'924	3.29%
Bellinzona, Via Giuseppe Torti 6	1983	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	3'903'863	4'759'000	233'940	1.61%
Berikon, Gartenweg 2-18	1975	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	35'349'141	40'960'000	1'849'504	0.64%
Bern, Jurastrasse 7 9	1952/1962	12.12.2012	Misto	10'016'696	15'290'000	580'932	3.12%
Bern, Könizstrasse 38 40 42	1945	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	9'539'000	12'610'000	504'684	0.27%
Bern, Marzlistrasse 6	1957	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	1'932'743	2'813'000	93'828	2.25%
Bern, Schenkstrasse 21	1952	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	3'052'269	4'897'000	179'016	0.00%
Bern, Wangenstrasse 86b 86c 86d	2000	15.06.2021	Edificio a uso abitativo	22'899'047	20'770'000	694'740	1.26%
Beromünster, Buechweid 1 3 5	2010	22.09.2015	Edificio a uso abitativo	14'578'424	14'420'000	654'546	0.72%
Biel/Bienne, Chemin du Parc 12	1960	01.12.2013	Misto	5'337'343	5'404'000	305'508	6.49%

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, Feldeckstrasse 5 7 9 11 13	1954	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	8'751'838	10'240'000	532'440	2.14%
Biel/Bienne, Narzissenweg 6 8 10	1986	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	7'535'889	9'957'000	500'112	2.51%
Biel/Bienne, Zentralstrasse 45 47	1895	01.12.2009	Misto	11'294'152	13'740'000	692'715	4.61%
Birsfelden, Hauptstrasse 23; Rheinstrasse 2	1986	01.12.2013	Misto	6'709'575	7'543'000	404'987	0.46%
Bonstetten, Alte Stationsstrasse 9 11; Chüeweid 1-11; Büelmatt 2	2003	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	51'409'194	54'340'000	2'038'608	0.65%
Breganzona, Via Vergio 7	1986	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	4'937'973	5'628'000	266'004	6.02%
Brugg, Dahlienstrasse 9	1972	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'361'324	5'539'000	254'700	1.97%
Brugg, Paradiesstrasse 15	1972	01.09.2016	Edificio commerciale	1'616'000	1'480'000	98'710	0.00%
Brunnen-Ingenbohl, Industriestrasse 2a 2b	2022	02.09.2019	Misto	30'242'912	32'660'000	1'271'124	9.11%
Bulle, Rue de la Léchère 27 29 33 35	1985	01.07.2010	Edificio a uso abitativo	6'070'387	7'669'000	433'992	0.30%
Bulle, Rue du Château-d'En-Bas 20 22 24 26	1988	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	7'806'702	9'026'000	533'292	0.97%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 57	1976	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	3'678'170	4'752'000	233'316	1.05%
Burgdorf, Poliergasse 10 12	1987	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	3'781'112	4'693'000	221'964	0.30%
Cham, Bahnhofstrasse 7	1949	01.12.2009	Misto	4'838'184	8'139'000	306'720	3.74%
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	58'000'000	2'163'812	1.37%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 2-12	2017	30.11.2017	Edificio a uso abitativo	49'072'615	46'800'000	1'827'454	0.42%
Chur, Bahnhofstrasse 21	1920	01.12.2009	Edificio commerciale	6'910'880	8'816'000	410'465	1.51%
Chur, Grabenstrasse 47	1976	01.12.2014	Misto	3'368'350	4'530'000	219'960	0.00%
Chur, Quaderstrasse 19 23	1955	01.12.2009	Misto	10'680'216	13'820'000	673'775	2.50%
Clarens, Sentiers des Borgognes 2a	1991	01.12.2013	Misto	8'950'607	11'600'000	570'804	0.71%
Colombier NE, Chemin des Sources 8 10 10a 12	1993	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	10'676'761	11'660'000	681'804	1.68%
Corcelles-près-Payerne, Route du Chêne 13 15 17	1996	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	13'291'562	12'810'000	750'396	2.10%
Dietikon, Kronenplatz 12 14	1891	01.12.2013	Misto	2'503'150	3'321'000	141'948	0.00%
Dietikon, Steinmürlistrasse 2 4	1970	28.03.2018	Edificio a uso abitativo	9'765'560	9'602'000	327'804	0.30%
Dübendorf, Am Wasser 20-46; Seidenweg 10	2016	30.06.2016	Edificio a uso abitativo	41'132'010	52'750'000	1'693'020	0.52%
Dübendorf, Kurvenstrasse 15	1951	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	3'988'413	3'960'000	121'644	0.00%
Echallens, Rue de Praz-Palud 3 5 7 9	1992	01.12.2014	Misto	9'441'039	11'540'000	627'917	0.90%
Ecublens, Chemin des Triaudes 4a-4c	2016	16.08.2016	Edificio a uso abitativo	44'572'961	49'850'000	2'386'640	0.42%
Egg b. Zürich, Bachtelweg 26b 28 30	1976	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	13'190'000	16'890'000	607'680	0.64%
Ehrendingen, Wetentalstrasse 1 3 11	2013	22.05.2012	Edificio a uso abitativo	12'806'264	15'950'000	628'112	0.78%
Epalinges, Le Grand Chemin 106-112	2005	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	12'541'932	16'920'000	690'290	2.84%
Ermenswil, Rössliweg 7 9	1987/1966	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	3'162'511	3'320'000	153'840	1.08%
Ermenswil, Rössliweg 8 10	1970	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	2'713'321	2'670'000	138'936	2.42%
Eschenbach, Gütschweg 10 12 14; Rütistrasse 13 15; Speerstrasse 1 3	1962/1964/ 1966/1995	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	17'336'245	18'270'000	779'424	1.03%
Eschenbach, Gütschweg 17; Kirchackerweg 4 6	1966/1967	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	4'204'107	4'420'000	202'572	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 LOCALITIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Eschenbach, Steinhauerweg 3 5 8 10	1967	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	7'377'379	8'082'000	371'352	1.65%
Fislisbach, Zelglistrasse 12a 12b 14a 14b	1985	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'158'575	11'110'000	543'180	0.56%
Fislisbach, Zelglistrasse 2 4 6 8 10	1984	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	6'906'169	8'752'000	414'324	0.70%
Fislisbach, Zelglistrasse 20a 20b 22a 22b	1987	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	5'426'831	6'547'000	325'680	0.74%
Flamatt, Mattenstrasse 2 4 6 8	1961	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	4'457'447	6'155'000	302'796	0.22%
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 16 18 20	1967	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	12'260'577	12'730'000	513'348	0.23%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 79 81 83	1950	01.12.2009	Misto	10'090'974	14'440'000	719'508	1.24%
Fribourg, Route de Berne 7 7a	1986	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	4'991'795	4'914'000	257'532	4.66%
Fribourg, Route de l'Aurore 2 2a 2b	1990	01.12.2014	Misto	12'867'456	14'940'000	762'840	0.63%
Fribourg, Rue Aloys-Mooser 1 3	1988	01.07.2010	Edificio a uso abitativo	5'456'621	7'032'000	403'512	0.80%
Fribourg, Rue des Alpes 44	1914	01.12.2019	Misto	3'292'342	3'319'000	165'408	0.23%
Fribourg, Rue Marcello 3 5 7 9	1984	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	14'519'094	19'340'000	976'980	0.27%
Füllinsdorf, Ergolzstrasse 56 58 60	1981	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	12'973'159	13'010'000	545'274	5.82%
Genève, Boulevard des Tranchées 4	1900	22.05.2019	Misto	12'362'610	12'430'000	445'512	1.93%
Genève, Boulevard des Tranchées 52	1929	01.12.2019	Misto	9'977'640	10'410'000	375'685	1.98%
Genève, Place des Alpes 2 4	1990	01.12.2014	Misto	33'499'150	38'470'000	1'620'966	21.76%
Genève, Rue Charles-Giron 14	1927	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	7'208'427	6'956'000	308'412	0.00%
Genève, Rue Dancet 31	1960	01.12.2014	Misto	18'258'028	28'300'000	963'426	1.25%
Genève, Rue de Lausanne 97	1928	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	9'093'191	9'402'000	280'668	0.00%
Genève, Rue des Délices 9	1928	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	6'895'425	7'102'000	312'900	1.09%
Genève, Rue Michel-Roset 2	1900	01.01.2011	Misto	14'098'608	16'940'000	560'322	0.14%
Giubiasco, Via Rovedaro 1 3	1959	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	3'039'111	3'021'000	172'008	3.77%
Giubiasco, Viale Sartori 11 11a 19	1974	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'916'826	11'260'000	663'720	11.69%
Grabs, Kirchbünststrasse 2 4 6 8	1996	01.04.2015	Edificio a uso abitativo	6'026'283	6'380'000	302'832	0.92%
Grabs, Unterdorfstrasse 2 4	1986	01.04.2015	Edificio a uso abitativo	3'567'700	4'248'000	217'056	1.10%
Gränichen, Lochgasse 21-27; Lochweg 22-30	2018	06.12.2017	Edificio a uso abitativo	45'172'462	47'710'000	1'946'844	1.96%
Grenchen, Freiestrasse 50 52 54 56 58 60	1989	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	17'569'805	17'510'000	952'236	0.20%
Gümligen, Worbstrasse 223 225	1994	01.12.2009	Edificio Edificio	14'389'058	12'370'000	852'138	10.37%
Herisau, Burghalden 8	1969	01.04.2015	Edificio a uso abitativo	7'030'455	7'612'000	408'204	1.37%
Horgen, Neudorfstrasse 40 41 43 45 45a	1996	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	26'676'125	37'050'000	1'207'908	0.23%
Horgen, Schärbächlistrasse 3 5; Neudorfstrasse 31 33	1993	01.12.2013	Misto	20'750'393	28'400'000	1'017'531	1.04%
Horn, Seeackerstrasse 10 12	1990	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'065'337	7'187'000	346'428	0.07%
Horn, Seestrasse 107 109	1993	01.01.2011	Edificio a uso abitativo	4'846'493	5'576'000	279'948	1.52%
Inwil-Baar, Eschenweg 4	1968	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	5'333'668	6'449'000	236'184	0.40%
Jegenstorf, Quartierweg 5 5a 7 7a 10 10a	1967	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	17'325'838	16'850'000	758'388	0.84%

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⁾
Kloten, Lindenstrasse 40 42	1955	05.12.2022	Misto	6'667'275	6'571'000	218'292	1.78%
Kreuzlingen, Esslenstrasse 24 26 28 30	1991	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'830'077	13'340'000	576'336	1.21%
Kreuzlingen, Freihofstrasse 5 5a 5b	1973	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	15'676'716	15'130'000	589'860	3.58%
Kriens, Brunnmattstrasse 12-16a	1995	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	32'760'420	40'370'000	1'637'172	1.00%
Kriens, Houelbachstrasse 1 3	1995	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	8'653'274	11'250'000	460'668	0.65%
La Tour-de-Peilz, Avenue Ed.-Müller 21	1952	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	2'256'428	2'916'000	121'608	0.00%
Landquart, Bahnhofstrasse 37	1997	01.12.2013	Misto	6'844'648	6'822'000	460'132	0.12%
Laupen, Speerstrasse 12	1965	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	1'633'055	1'389'000	71'172	9.37%
Lausanne, Avenue de Bethusy 51 53	1932	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	7'427'046	11'450'000	459'804	0.08%
Lausanne, Avenue de France 59 61	1930	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'925'523	7'777'000	308'124	0.37%
Lausanne, Avenue de la Confrérie 12 14 16	1966	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	15'544'851	21'600'000	804'192	0.35%
Lausanne, Avenue de la Harpe 21 23	1932	01.12.2013	Misto	8'575'898	12'200'000	443'952	0.21%
Lausanne, Avenue Victor-Ruffly 37	1954	01.12.2013	Misto	5'187'703	7'354'000	310'428	0.32%
Lausanne, Avenue Warnery 9 13	1931	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	6'871'590	7'117'000	241'800	0.61%
Lausanne, Boulevard de Grancy 23 25 27	1900	01.12.2019	Misto	11'969'558	12'350'000	470'508	0.94%
Lausanne, Chemin de Bellerive 13 15	1954	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	2'706'854	3'046'000	111'612	3.70%
Lausanne, Chemin de Berée 54 56 58 60	1990	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'614'236	15'810'000	686'556	0.05%
Lausanne, Chemin de Champrilly 22 24 26	1954	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	14'625'251	14'020'000	450'564	0.59%
Lausanne, Chemin de Primerose 38 40	1954	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	14'204'748	13'600'000	468'876	0.18%
Lausanne, Chemin du Muveran 15	1932	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	6'652'297	7'228'000	255'420	0.00%
Lausanne, Impasse Vincent-Perdonnet 1 3	1969	01.12.2013	Misto	22'497'921	31'860'000	1'199'124	1.96%
Lausanne, Route de Prilly 3 5	1951	05.12.2022	Misto	12'953'500	12'280'000	455'208	0.00%
Lausanne, Rue de Bourg 29; Ruelle de Bourg 4	1750	31.08.2019	Misto	27'502'859	27'550'000	878'927	1.60%
Lausanne, Rue de l'Alle 1 3	1985	08.05.2018	Misto	16'903'251	16'470'000	589'744	0.00%
Lausanne, Rue Marterey 56	1964	01.12.2013	Misto	10'302'538	13'660'000	572'700	0.56%
Lausanne, Rue William-Haldimand 8	1870	01.10.2010	Misto	3'891'316	5'703'000	292'620	2.17%
Lausen, Brühlstrasse 42-50	1989	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	18'345'618	18'160'000	868'615	3.11%
Lenzburg, Aavorstadt 30 32	1951	01.12.2013	Misto	2'772'083	3'864'000	197'088	2.10%
Liebefeld, Kirchstrasse 7 7a 7b	1960	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	7'682'615	7'393'000	268'332	0.18%
Liestal, Benzburweg 2 4 4a 6 6a 8 10 12	2001	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	32'736'756	32'530'000	1'413'464	1.86%
Lugano (Castagnola), Piazza Bossi 3; Via Pico 1	1899	31.05.2013	Misto	3'813'450	1'497'000	77'472	0.00%
Luzern, Löwengrube 8	1968	31.05.2013	Edificio a uso abitativo	11'295'082	14'490'000	603'804	0.13%
Luzern, Würzenbachhalde 14 16	1963	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	8'189'970	10'700'000	362'532	0.07%
Lyss, Kappelenstrasse 11 13 15	1973	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	5'857'964	7'830'000	330'144	3.15%
Lyss, Knospweg 10 12	1967	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	3'575'233	4'202'000	217'548	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 LOCAATIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Männedorf, Bergstrasse 157 159	1961	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	8'269'466	8'304'000	313'776	0.50%
Männedorf, Haldenstrasse 61 63	1974	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	10'496'249	10'820'000	365'844	0.78%
Marly, Impasse St-Sébastien 1 2 3 5	1971	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	15'495'231	14'900'000	633'576	1.27%
Martigny, Rue du Simplon 16	1960	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	4'924'081	4'749'000	256'068	2.19%
Massagno, Via Ceresio 8a	1958	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'200'857	4'922'000	226'880	11.85%
Massagno, Via Guisan 7 9	1976	01.09.2011	Edificio a uso abitativo	9'888'343	11'130'000	616'792	8.66%
Massagno, Via Sione 10	1967	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	4'617'370	4'395'000	227'076	4.46%
Mellingen, Im Geerig 63 65 79	2012	02.08.2012	Edificio a uso abitativo	12'481'857	17'210'000	678'516	0.55%
Mendrisio, Via Giuseppe Lanz 18 20	1964	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	5'689'674	5'477'000	304'032	8.99%
Minusio, Via Navegna 5	1966	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	3'671'822	3'142'000	177'888	1.54%
Monthey, Rue des Granges 2	1993	01.12.2013	Misto	3'905'730	4'075'000	237'852	1.38%
Morges, Avenue de Chanel 33 35	1972	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	10'306'078	16'470'000	655'776	0.64%
MuttENZ, Dinkelbergstrasse 4 6	1967	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	9'804'170	9'439'000	360'989	4.27%
MuttENZ, Gründenstrasse 60	1980	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	9'855'554	14'640'000	521'172	1.45%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 1 3 5	1974	01.12.2013	Misto	16'089'297	17'560'000	1'028'724	8.61%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 41 43	1965	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	15'849'981	15'140'000	579'984	0.85%
Neuchâtel, Rue de l'Évole 68	1981	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	4'958'570	4'736'000	231'456	0.00%
Neuhausen am Rheinfall, Langrietstrasse 16 18	1973	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'377'475	5'351'000	264'516	2.04%
Nürensdorf, Alte Winterthurerstrasse 214	2008	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	24'375'357	31'310'000	1'167'828	1.26%
Nussbaumen b. Baden, Haldenstrasse 18 20	1974	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	9'632'646	9'846'000	364'764	0.60%
Oberengstringen, Zürcherstrasse 104	1952	01.12.2013	Misto	2'467'662	3'193'000	155'468	2.43%
Oberglatt, Breitenstrasse 8 10	1968	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	3'729'000	4'130'000	181'788	0.89%
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 1 3 5 7 9 11	1966	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	13'739'310	19'780'000	863'184	0.60%
Oberrohrdorf, Cholacherstrasse 2 4 6 8 10 12	1982	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	20'158'760	19'550'000	832'500	4.91%
OltEN, Friedenstrasse 85 87 89	1951	15.02.2012	Edificio a uso abitativo	11'915'859	13'910'000	580'776	1.14%
OnEX, Rue du Vieux-Moulin 5	1969	22.05.2019	Edificio a uso abitativo	17'583'759	17'580'000	657'370	0.17%
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 7-15	1962	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	12'245'605	16'680'000	660'276	0.44%
Pfäffikon ZH, Hittnauerstrasse 60 62	1957	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	2'795'632	4'851'000	192'312	0.55%
Pfäffikon ZH, Pfaffbergstrasse 7 11	1970	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	10'637'954	11'330'000	386'892	0.81%
Pratteln, Muttenzerstrasse 79a 79b; Wartenbergstrasse 48	2006	01.12.2009	Misto	10'711'211	15'600'000	648'048	2.41%
Rapperswil, Untere Bahnhofstrasse 26	1919	01.12.2014	Misto	3'863'023	3'822'000	181'136	0.00%
Renens VD, Chemin de Borjod 37	1956	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'283'082	4'894'000	194'388	1.56%
Renens VD, Chemin de Perrelet 2 4 6 8	1931	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	10'893'325	11'620'000	484'032	0.26%
Renens VD, Rue de l'Avenir 20-28	2017	20.12.2017	Edificio a uso abitativo	65'527'182	61'150'000	2'159'666	0.34%
Renens VD, Rue du Village 5 7	1949	05.12.2022	Misto	5'273'705	4'991'000	225'456	0.18%

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⁾
Reussbühl, Täschmattstrasse 11	1964	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'585'282	9'552'000	446'496	1.37%
Rheinfelden, Baslerstrasse 54-66	2021	31.08.2018	Edificio a uso abitativo	50'886'076	58'250'000	2'057'670	0.94%
Rheinfelden, Marktgasse 61	1930	01.09.2011	Misto	4'299'478	4'080'000	223'252	21.11%
Riehen, Inzlingerstrasse 57 59 61	1996	11.03.2020	Edificio a uso abitativo	8'670'000	9'081'000	357'168	0.66%
Rupperswil, Schweizstrasse 23-27; Alter Schulweg 46-50	2013	01.02.2016	Edificio a uso abitativo	43'982'273	46'150'000	1'984'952	0.92%
Rüti, Bergacherstrasse 20 20a	1980	01.11.2018	Edificio a uso abitativo	2'908'208	3'275'000	132'684	2.06%
S. Antonino, Via del Tiglio 1 3 5 7 9	1972	01.09.2011	Edificio a uso abitativo	13'000'898	16'110'000	845'173	5.94%
Savosa, Via Canva 13 15 15a	1982	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	10'268'810	13'610'000	674'736	2.54%
Savosa, Via Canva 9 9a 11	1983	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	11'383'439	14'930'000	690'432	3.70%
Schaffhausen, Felsenastrasse 20-28	2014	01.09.2015	Edificio a uso abitativo	21'369'661	21'590'000	868'130	0.20%
Schaffhausen, Felsenastrasse 4 8 10	1996	01.09.2015	Edificio a uso abitativo	6'985'332	7'129'000	344'940	0.36%
Schaffhausen, Krummacker 11 13	1982	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	13'796'534	16'830'000	814'104	2.56%
Schaffhausen, Nordstrasse 58 58a 58b	1966	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	4'031'544	4'989'000	214'260	0.06%
Schaffhausen, Zur Stahlgiesserei 7 8	2020	19.10.2020	Edificio a uso abitativo	36'179'575	41'030'000	1'602'420	1.18%
Schlieren, Bernstrasse; Rütistrasse; Engstringerstrasse	2009	01.10.2014	Misto	103'876'038	131'420'000	4'309'748	0.12%
Schlieren, Brandstrasse 29 31	2009	01.03.2011	Misto	22'476'248	37'410'000	1'239'725	0.66%
Sins, Rossweid 1	2010	22.09.2022	Misto	24'662'152	24'530'000	1'099'164	2.16%
Sion, Rue du Scex 26 28 30 32	1958	01.12.2013	Misto	8'115'329	8'943'000	464'640	1.89%
Sion, Rue du Stade 14 16 18 20	1984	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'920'273	8'527'000	499'428	2.97%
Sion, Rue du Stade 8 10 12	1989	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	6'378'679	8'052'000	471'996	2.84%
Solothurn, Alte Bemstrasse 11 13	1939	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	4'381'960	4'177'000	188'952	1.31%
St. Gallen, Axensteinstrasse 11 15	1911	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	2'861'406	3'008'000	124'176	0.00%
St. Gallen, Brühlgasse 50; Spisergasse 31	1900	01.12.2013	Misto	6'074'132	8'284'000	309'084	0.34%
St. Gallen, Burgstrasse 80	1920	04.10.2017	Edificio a uso abitativo	5'169'778	4'864'000	189'240	0.93%
St. Gallen, Helvetiastrasse 47 47a 51a	1920	25.06.2020	Edificio commerciale	15'401'247	12'330'000	138'720	14.30%
St. Gallen, Helvetiastrasse 51	1964	14.03.2023	Edificio a uso abitativo	4'893'893	4'697'000	186'720	1.60%
St. Gallen, Langgasse 36	1953	01.09.2016	Misto	5'233'000	5'436'000	206'872	0.50%
St. Gallen, Lindenstrasse 81	1905	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	2'551'181	2'751'000	131'040	2.92%
St. Gallen, Lustgartenstrasse 14	1919	05.12.2022	Misto	3'717'247	3'598'000	144'250	5.57%
St. Gallen, Schreinerstrasse 1	1966	01.12.2009	Edificio commerciale	7'281'260	8'020'000	471'620	3.71%
St. Gallen, St. Jakobstrasse 64	1912	01.12.2013	Misto	3'552'579	4'445'000	210'456	0.77%
St. Gallen, Stationsweg 4	1956	01.09.2016	Edificio a uso abitativo	1'506'994	1'849'000	84'144	8.41%
St. Gallen, Unterer Graben 1	1890	01.12.2009	Edificio commerciale	9'654'295	10'570'000	577'438	6.13%
St. Gallen, Webergasse 5	1919	01.12.2014	Edificio commerciale	8'681'826	7'886'000	448'884	0.00%
St. Gallen, Wiesentalstrasse 4a 4b 4c	1953	01.12.2014	Edificio a uso abitativo	8'320'271	10'810'000	513'288	3.14%

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⁾
St. Gallen, Zürcherstrasse 35 37 39	1905	05.12.2022	Misto	5'344'792	5'140'000	270'532	14.22%
Stallikon, Uetlirain 1-7	2008	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	33'324'297	39'440'000	1'574'916	0.80%
Steffisburg, Austrasse 19 21	1986	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	4'727'000	6'198'000	270'852	0.80%
Steinach, Schulstrasse 23 25	1959	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	3'471'523	4'329'000	204'072	0.12%
Steinmaur, Riedterstrasse 11a - 11e	1994	22.05.2014	Edificio a uso abitativo	11'502'206	12'340'000	501'840	0.39%
Stetten, Aspstrasse 18 20 22 24 26	2013	14.03.2018	Edificio a uso abitativo	20'273'457	20'860'000	836'664	0.93%
Thalwil, Aubrigstrasse 3 5 7 9	1979	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	9'714'541	19'890'000	590'220	0.12%
Thun, Bälliz 48	1979	01.12.2009	Misto	10'964'974	14'960'000	628'876	4.32%
Thun, Bubenbergstrasse 31 33 35 45	1990	12.12.2012	Edificio a uso abitativo	12'726'176	17'040'000	730'620	0.65%
Thun, Waisenhausstrasse 1 3 3a; Länggasse 12	1943	18.12.2013	Edificio a uso abitativo	8'835'739	13'080'000	524'772	0.07%
Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 34 36	1964	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	11'228'776	11'340'000	425'736	0.65%
Uster, Archstrasse 9 11 13 15 17	1968	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	34'320'684	33'600'000	1'093'611	0.24%
Vevey, Rue du Léman 5	1979	01.01.2011	Misto	3'500'213	5'073'000	250'620	0.00%
Vevey, Rue du Simplon 29	1934	01.12.2019	Misto	2'694'147	2'452'000	144'600	0.83%
Viganello, Via Emilio Rava 1 1f	1989	01.12.2014	Misto	25'774'531	34'070'000	1'835'031	2.54%
Villars-sur-Glâne, Route du Fort St-Jacques 135	1980	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	5'747'036	6'789'000	302'112	0.06%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Centers	393'986'868	412'100'200	18'428'674	0.30%
Weinfelden, Bahnhofstrasse 3	1934	01.09.2016	Edificio commerciale	1'381'000	1'341'000	97'248	0.00%
Wettingen, Lindenstrasse 1 3 5 7; Staffelstrasse 36	1952	01.12.2013	Misto	6'228'720	8'283'000	389'640	0.72%
Wil SG, Gallusstrasse 57 59 61 63	1995	01.12.2009	Edificio a uso abitativo	12'208'413	16'320'000	708'252	3.10%
Wil SG, St-Gallerstrasse 54 54a 54b 56	1980	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	14'447'607	22'150'000	909'900	2.59%
Winterthur, Zürcherstrasse 47; Jägerstrasse 49-57 61-81 83-91	1873/1890	26.01.2018	Edificio a uso abitativo	15'974'479	19'010'000	631'608	0.14%
Yverdon-les-Bains, Av. du Général-Guisan 49-53	1990	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	12'091'463	12'460'000	619'668	1.96%
Yverdon-les-Bains, Rue Henri-Correvon 25 23	1961	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	11'107'396	10'680'000	461'556	0.70%
Zollikofen, Bernstrasse 123 125	1970	01.08.2010	Edificio a uso abitativo	7'273'474	9'081'000	412'836	0.42%
Zufikon, Sonnenhofstrasse 23 24	2012	01.12.2014	Misto	12'701'943	15'470'000	628'464	1.44%
Zug, Lauriedhofweg 2a 2b	1950	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	7'062'923	7'228'000	200'856	0.00%
Zug, Neugasse 9	1976	01.01.2011	Misto	2'413'765	3'854'000	176'040	0.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Edificio commerciale	42'929'304	48'713'350	2'028'226	0.01%
Zürich, Bleicherweg 50; Stockerstrasse 43	1894	01.01.2011	Edificio commerciale	26'610'261	32'330'000	1'012'465	3.91%
Zürich, Buhnrain 5	1972	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	4'239'771	4'109'000	128'544	0.00%
Zürich, Fellenbergstrasse 279-289	1972	01.12.2013	Misto	19'570'245	28'680'000	933'780	0.92%
Zürich, Gallusstrasse 6	1897	16.09.2020	Edificio a uso abitativo	6'250'783	6'052'000	127'428	0.00%
Zürich, Gallusstrasse 4	1973	01.12.2009	Edificio commerciale	9'083'941	9'743'000	522'373	1.28%
Zürich, Gessnerallee 48	1995	01.12.2013	Misto	5'149'541	7'713'000	244'656	1.36%

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
Zürich, Hallenstrasse 8	2022	14.12.2017	Misto	21'091'705	23'490'000	694'771	2.39%
Zürich, Heinrichstrasse 114	1989	01.12.2014	Misto	7'251'875	13'090'000	359'563	0.43%
Zürich, Knüslistrasse 5	1929	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	8'188'815	8'040'000	196'644	1.72%
Zürich, Lintheschergasse 23	1879	17.02.2022	Misto	12'418'149	12'480'000	369'043	0.00%
Zürich, Löwenstrasse 16	2014	17.02.2022	Misto	17'777'624	17'680'000	500'785	0.00%
Zürich, Mutschellenstrasse 125	1935	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	5'145'895	5'799'000	156'720	0.42%
Zürich, Neugasse 41	1895	05.12.2022	Misto	9'984'661	9'829'000	289'104	0.00%
Zürich, Neunbrunnenstrasse 210 212 222-232	1956	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	28'330'387	32'590'000	972'600	2.27%
Zürich, Nordstrasse 323-327	1933	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	15'232'892	14'910'000	402'574	0.00%
Zürich, Oetenbachgasse 11	1812	01.12.2014	Misto	10'638'913	12'290'000	441'324	1.89%
Zürich, Rämistrasse 39	1888	14.12.2017	Misto	7'677'038	10'070'000	331'042	0.00%
Zürich, Rotbuchstrasse 3 5	1906	15.12.2017	Edificio a uso abitativo	13'049'802	13'810'000	399'960	0.00%
Zürich, Schaffhauserstrasse 163 165 167	1943	01.10.2011	Edificio a uso abitativo	9'568'531	18'220'000	550'020	0.98%
Zürich, Seestrasse 314	1931	05.12.2022	Misto	11'194'352	11'110'000	309'373	0.29%
Zürich, Seminarstrasse 28	1963	01.12.2014	Edificio commerciale	22'792'706	27'970'000	1'238'116	18.99%
Zürich, Tödistrasse 38	1890	01.12.2014	Misto	14'302'141	18'350'000	543'708	2.44%
Zürich, Verena Conzett-Strasse 33	1938	05.12.2022	Edificio a uso abitativo	9'627'309	9'662'000	210'300	0.96%
Zürich, Wehntalerstrasse 286	1956	01.12.2019	Misto	7'536'652	7'877'000	280'968	0.63%
Zürich, Wibichstrasse 92	1938	01.12.2019	Edificio a uso abitativo	4'154'977	4'831'000	122'568	0.00%
Totale 264 immobili				3'536'722'479	4'029'155'550	164'766'508	1.86%

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
Nyon, Route de Saint-Cergue 47 49 51 55 57; Route d'Oulteret 4	1930	16.11.2020	In costruzione	22'830'000	23'630'000	-	0.00%
Wetzikon, Hinwilerstrasse 2	1979	17.12.2020	In costruzione	28'717'426	26'980'000	-	0.00%
Zürich, Birmensdorferstrasse 481 483 485	-	29.06.2022	In costruzione	40'391'850	38'360'000	6'000	0.00%
Zürich, Siewerdstrasse 75	-	05.01.2023	In costruzione	28'674'259	27'400'000	-	0.00%
Totale 4 immobili				120'613'534	116'370'000	6'000	0.00%

Totale 268 immobili **3'657'336'013** **4'145'525'550** **164'772'508** **1.86%**

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 di gestione ESG per il gruppo d'investimento «Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG» comprende l'integrazione di un elenco tematico ampio e in costante evoluzione 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, viene effettuata una valutazione ESG sistematica e uniforme per tutti gli investimenti. 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:

E	Ambiente: riduzione dell'impatto sul clima	<ul style="list-style-type: none">• Monitoraggio dell'efficienza energetica e in materia di CO₂ del portafoglio immobiliare• Considerazione dell'efficienza in materia di CO₂ nella crescita e nell'ampliamento futuri del gruppo d'investimento
S	Aspetti sociali: migliorare la salute e il benessere	<ul style="list-style-type: none">• Messa a disposizione di spazi abitativi adatti alla terza età tenendo conto delle diverse fasi della vita (dall'abitare in piena libertà di scelta in immobili in cui risiedono varie generazioni alle abitazioni assistite in istituti di cura e per anziani)• Assunzione attiva di responsabilità tramite il rilevamento e l'analisi sistematici delle esigenze dei locatari
G	Governance: trasparenza e compliance	<ul style="list-style-type: none">• Trasparenza nei confronti degli stakeholder sotto forma di reporting periodico sulle decisioni d'investimento e sul raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità• Adesione e partecipazione annuale al GRESB Real Estate Assessment

Modellazione del percorso di riduzione del CO₂

Per il portafoglio immobiliare del gruppo d'investimento «Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG» si persegue l'osservanza di un percorso di riduzione del CO₂ (misurato in kg CO₂e/m²) che corrisponde all'obiettivo di 1,5 gradi dell'Accordo di Parigi sul clima. Per la pianificazione e la verifica di questo processo, Swiss Life Asset Managers ha sviluppato uno strumento di monitoraggio che raffronta l'intensità di CO₂ del gruppo d'investimento e un percorso basato sulla pianificazione degli investimenti con un percorso target di 1,5 gradi basato su dati scientifici.

L'intensità di CO₂ del gruppo d'investimento (**portafoglio**, linea rossa) si riferisce all'energia necessaria per il funzionamento. Sono prese in considerazione le emissioni derivanti dal calore e dall'energia elettrica generale (Scope 1 e Scope 2) nonché le emissioni dei locatari (Scope 3.13). Il calcolo dell'intensità di CO₂ tiene conto solo degli immobili presenti in portafoglio da 12 mesi (escl. transazioni e progetti edilizi). Le lacune nei dati relativi ai consumi energetici misurati sono colmate con stime prudenti. I valori vengono indicati non corretti per il clima.

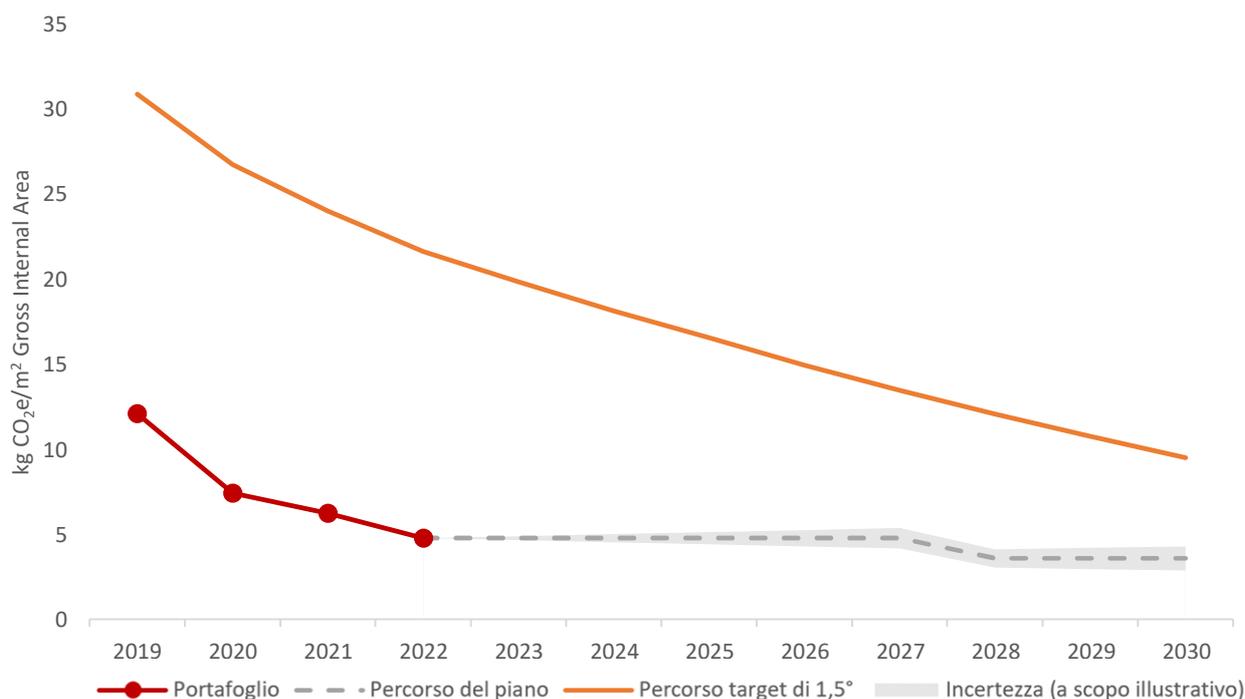
Il **percorso target di 1,5 gradi** (linea arancione) si basa sul Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) riconosciuto a livello internazionale. Il CRREM suddivide i budget di emissione globali a livello di Paese e per tipologia di utilizzo degli immobili per determinare obiettivi di efficienza per i gas a effetto serra specifici per il portafoglio, in linea con le più recenti scoperte scientifiche. Il percorso target di 1,5 gradi dipende dal mix di utilizzo del portafoglio e può cambiare nel tempo. Inoltre, in caso di superamento del budget di emissione globale, il percorso target di 1,5 gradi può essere modificato o reso più rigoroso.

Il **percorso del piano** (linea grigia) indica quanto CO₂ può essere risparmiato attuando la pianificazione dell'investimento. Per determinare questo percorso del piano, Swiss Life Asset Managers ha sviluppato un modello che tiene conto, da un lato, del miglioramento dell'efficienza energetica mediante interventi sull'involucro dell'edificio e, dall'altro, delle modifiche del mix di

fonti energetiche tramite la sostituzione dell'impianto di riscaldamento. Invece, il modello non tiene conto dell'impatto della decarbonizzazione della rete elettrica e di teleriscaldamento. Nell'interpretare i risultati occorre assicurarsi che il percorso del piano sia basato su un modello di calcolo. I risparmi effettivi risultanti dall'attuazione delle misure previste possono differire dai risparmi previsti. Inoltre, non è possibile escludere che per motivi tecnici, legali o economici le misure non possano essere attuate come previsto.

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. Lo standard energetico dev'essere garantito anche nella crescita e nell'ampliamento futuri del gruppo d'investimento, al fine di assicurare il mantenimento del valore e la protezione del portafoglio rispetto ai requisiti normativi.

Percorso di riduzione del CO₂ (Scope 1, Scope 2, Scope 3.13)



I calcoli dell'intensità di CO₂ del portafoglio e del percorso target si basano sulla metodologia del CRREM, che differisce dalla metodologia REIDA utilizzata per il calcolo degli indicatori rilevanti per l'ambiente. La metodologia del CRREM è disponibile all'indirizzo: www.crrem.eu

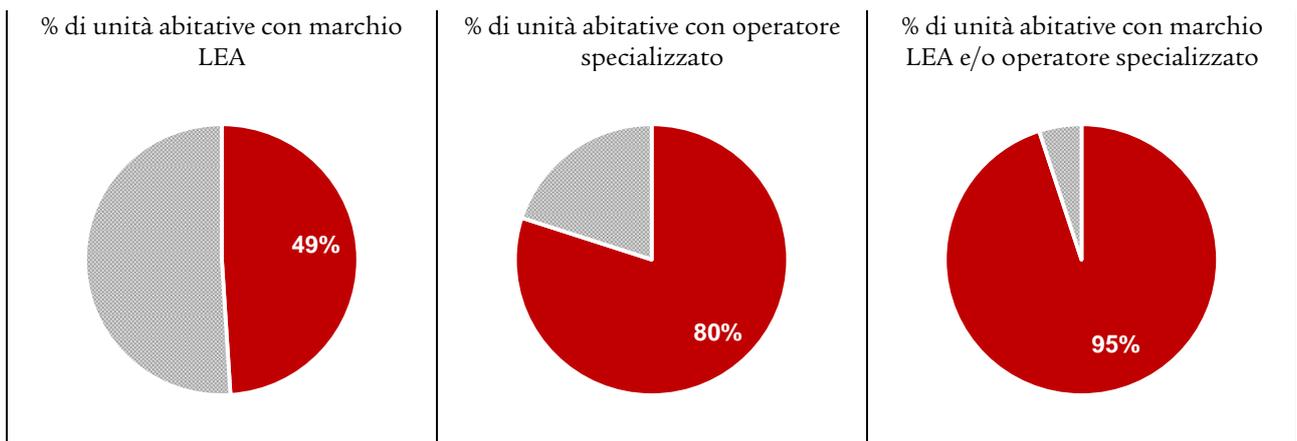
Messa a disposizione di spazi abitativi adatti alla terza età

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.

Messa a disposizione di spazi abitativi adatti alla terza età



Panoramica del portafoglio al 30 settembre 2023, in % delle unità abitative

Aspetti focali ESG: parametri e obiettivi

	Valore target	30.09.2023
Ambiente: riduzione dell'impatto sul clima		
<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%	81%
<i>Mix di energia termica (in % della superficie di piano)</i>		
Pompa di calore	-	40%
Riscaldamento con pellet	-	26%
Riscaldamento a gas	-	19%
Teleriscaldamento	-	15%
Aspetti sociali: migliorare la salute e il benessere		
<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%	95%
<i>Monitoraggio della soddisfazione dei locatari</i>		
Quota di locatari di appartamenti nell'anno di esercizio considerata nel sondaggio sulla soddisfazione dei locatari	>30%	53%
Quota di locatari commerciali nell'anno di esercizio considerata nel sondaggio sulla soddisfazione dei locatari	>15%	38%
Governance: trasparenza e compliance		
<i>Benchmarking</i>		
Partecipazione al GRESB Real Estate Assessment 2023	✓	✓
GRESB Real Estate Assessment 2022 - Rating		★★★★
GRESB Real Estate Assessment 2022 - Score		83
Partecipazione al benchmark REIDA CO ₂ 2023		✓
<i>Certificazioni degli edifici</i>		
Quota degli immobili con certificazioni degli edifici in percentuale della superficie di piano		85,0%

Indicatori rilevanti per l'ambiente

		01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Grado di copertura			
Superficie complessiva degli edifici ultimati	m ² SRE	41 143	24 185
Superficie determinante degli edifici ultimati	m ² SRE	30 150	18 796
Grado di copertura	% SRE	73,3	77,7
Superficie complessiva degli edifici ultimati	m ² SA	34 003	20 083
Superficie determinante degli edifici ultimati	m ² SA	24 833	15 513
Grado di copertura	% SA	73,0	77,2
Consumo energetico			
Consumo energetico	MWh/a	1 920	1 636
Intensità energetica			
Intensità energetica	kWh/m ² SRE	63,7	87,1
Intensità energetica	kWh/m ² SA	77,3	105,5
Mix di fonti energetiche (in % del consumo energetico)			
Combustibili	MWh/a (%)	910 (47,4%)	733 (44,8%)
Gasolio	MWh/a (%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)
Gas di riscaldamento	MWh/a (%)	910 (47,4%)	733 (44,8%)
Biomassa	MWh/a (%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)
Calore	MWh/a (%)	628 (32,7%)	532 (32,5%)
Teleriscaldamento e riscaldamento locale	MWh/a (%)	321 (16,7%)	0 (0,0%)
Calore ambientale	MWh/a (%)	307 (16,0%)	532 (32,5%)
Elettricità	MWh/a (%)	382 (19,9%)	371 (22,7%)
Elettricità per riscaldamento/pompa di calore	MWh/a (%)	123 (6,4%)	213 (13,0%)
Elettricità in generale	MWh/a (%)	260 (13,5%)	159 (9,7%)
Quota di energia rinnovabile	MWh/a (%)	776 (40,4%)	829 (50,7%)
Quota di energia fossile	MWh/a (%)	1 062 (55,3%)	739 (45,1%)
Quota calore di scarto/anergia	MWh/a (%)	450 (23,4%)	532 (32,5%)
Emissioni di gas a effetto serra			
Emissioni di gas a effetto serra	tCO ₂ e/a	204	140
Intensità dei gas a effetto serra			
Intensità dei gas a effetto serra	kgCO ₂ e/m ² SRE	6,8	7,5
Intensità dei gas a effetto serra	kgCO ₂ e/m ² SA	8,2	9,0
Emissioni di gas a effetto serra secondo gli Scope GHG			
Scope 1	tCO ₂ e/a (%)	166 (81,2%)	134 (95,3%)
Gasolio	tCO ₂ e/a (%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)
Gas di riscaldamento	tCO ₂ e/a (%)	166 (81,2%)	134 (95,3%)
Biomassa	tCO ₂ e/a (%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)
Scope 2	tCO ₂ e/a (%)	39 (18,8%)	7 (4,7%)
Teleriscaldamento e riscaldamento locale	tCO ₂ e/a (%)	14 (6,8%)	0 (0,0%)
Emissioni di origine fossile	tCO ₂ e/a (%)	20 (9,6%)	2 (1,3%)
Elettricità per riscaldamento/pompa di calore	tCO ₂ e/a (%)	2 (0,8%)	3 (2,0%)
Elettricità in generale	tCO ₂ e/a (%)	3 (1,7%)	2 (1,5%)

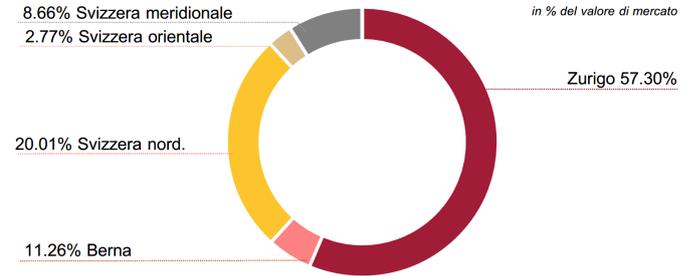
Gli indicatori rilevanti per l'ambiente sono stati calcolati da REIDA secondo le sue basi metodologiche nell'ambito del benchmarking del CO₂ e la loro plausibilità è stata verificata da Swiss Life Asset Managers. Conformemente allo standard REIDA, la superficie di riferimento energetica (SRE) è stata calcolata utilizzando i fattori di conversione di REIDA per la superficie affittabile (SA). Tutte le basi metodologiche sono disponibili all'indirizzo: www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Immobili Svizzera Terza età Sanità ESG – Panoramica del portafoglio

Chifre salienti

Valore di mercato	494.33 mio. di CHF
Canoni di locazione (net) p.a.	16.3 mio. di CHF
Numero di immobili	14
Totale oggetti locati	59'280 m ²
Abitazioni senza soluzioni stazionarie	75.81%
Numero di posti di cura	127
Immobili Sanitari	0

Distribuzione geografica

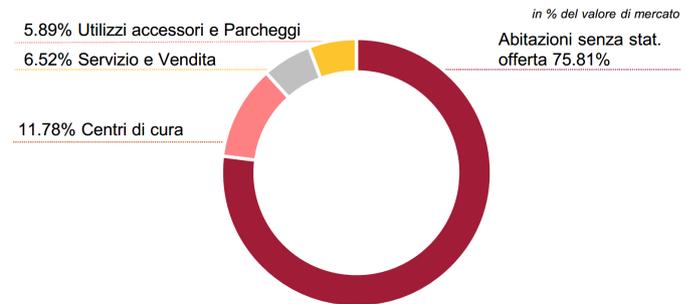


Valutazione di Wüest Partner SA

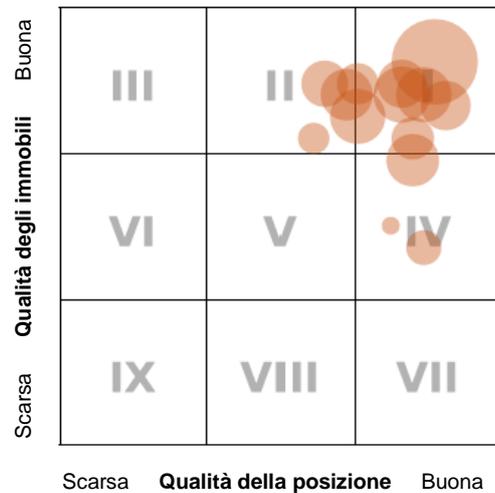
	Nota	Ponderazione
Nota complessiva	4.1	
Situazione	4.1	37
Macro-situazione	4.3	37
Micro-situazione	3.9	58
Oggetto	4.1	37
Fruibilità	3.9	29
Standard	3.9	39
Stato	4.7	29
Investimento	4.0	19
Locazione	4.0	31
Vendita	4.1	31
Rischio sul reddito	3.9	30

Note: 1 = nota peggiore, 5 = nota migliore

Destinazioni d'uso



Profilo qualitativo



Lostorferstrasse 1 3, Steinenstrasse 1a 1b 1c 3a 3b, Obergösgen



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 LOCA-TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON OCCUPATE ¹⁾
Bassersdorf, Dorfplatz 7; Breitstrasse 32	2015	01.12.2017	Misto	32'781'792	34'700'000	1'298'900	0.36%
Grenchen, Jurastrasse 90 92 94	2021	31.05.2021	Edificio a uso abitativo	30'796'428	30'420'000	1'304'856	3.24%
Obergösgen, Losterferstrasse 1 3; Steinengasse 1a 1b 1c 3a 3b	2020	09.04.2020	Edificio a uso abitativo	37'197'868	37'780'000	1'509'768	1.13%
Ostermundigen, Grubenstrasse 14	2021	12.09.2019	Edificio a uso abitativo	24'277'111	25'220'000	1'232'076	3.54%
Porza, Via Chiosso 9 9a 9b 9c	2021	27.04.2021	Edificio a uso abitativo	41'296'746	42'830'000	1'829'126	2.81%
Rheinfelden, Baslerstrasse 48 50 52	2021	01.04.2021	Edificio a uso abitativo	23'007'665	24'050'000	895'490	0.73%
Romanshorn, Weitenzelgstrasse 5 5a	2020	03.03.2020	Edificio a uso abitativo	14'091'322	13'670'000	507'000	0.00%
Rümlang, Ifangstrasse 21 23 25 27 29	2012	15.11.2018	Edificio a uso abitativo	39'817'068	38'940'000	1'383'804	0.00%
Wohlen AG, Bahnhofweg 2 2a	2022	01.12.2017	Misto	30'981'943	32'730'000	1'233'396	3.88%
Wohlen AG, Bärholzstrasse 7	1993	15.05.2019	Edificio a uso abitativo	4'449'692	4'381'000	200'000	0.00%
Zürich, Letzigraben 247 249 251	1950	01.12.2017	Misto	12'801'250	17'270'000	578'888	0.50%
Zürich, Münchhaldenstrasse 15	2011	01.08.2019	Misto	39'907'198	45'030'000	1'288'578	0.06%
Zürich, Wildbachstrasse 55-59	2008	01.06.2019	Edificio a uso abitativo	89'015'870	104'500'000	2'996'268	0.48%
Totale 13 immobili				420'421'954	451'521'000	16'258'149	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 LOCA-TIVO MIRATO	QUOTA DI ABITAZIONI NON
Wetzikon, Hinwilerstrasse 6 8	-	29.11.2021	In constructione	46'859'425	42'810'000	-	0.00%
Totale 1 immobile				46'859'425	42'810'000	-	0.00%
Totale 14 immobili				467'281'379	494'331'000	16'258'149	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 di gestione ESG per il gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG» comprende l'integrazione di un elenco tematico ampio e in costante evoluzione 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, viene effettuata una valutazione ESG sistematica e uniforme per tutti gli investimenti. 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:

E	Ambiente: riduzione dell'impatto sul clima	<ul style="list-style-type: none">• Monitoraggio e miglioramento dell'efficienza energetica e in materia di CO₂ del portafoglio immobiliare• Ottimizzazione sistematica in materia di CO₂ nel portafoglio (priorità alle misure di ottimizzazione, ottimizzazioni operative in ambito energetico)• Progetti di risanamento e di nuova costruzione efficienti in termini di CO₂
S	Aspetti sociali migliorare la salute e il benessere	<ul style="list-style-type: none">• Assunzione attiva di responsabilità tramite il rilevamento e l'analisi sistematici delle esigenze dei locatari
G	Governance: trasparenza e compliance	<ul style="list-style-type: none">• Trasparenza nei confronti degli stakeholder sotto forma di reporting periodico sulle decisioni d'investimento e sul raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità• Adesione e partecipazione annuale al GRESB Real Estate Assessment

Modellazione del percorso di riduzione del CO₂

Per il portafoglio immobiliare del gruppo d'investimento «Immobili commerciali Svizzera ESG» si persegue l'osservanza di un percorso di riduzione del CO₂ (misurato in kg CO₂e/m²) che corrisponde all'obiettivo di 1,5 gradi dell'Accordo di Parigi sul clima. Per la pianificazione e la verifica di questo processo, Swiss Life Asset Managers ha sviluppato uno strumento di monitoraggio che raffronta l'intensità di CO₂ del gruppo d'investimento e un percorso basato sulla pianificazione degli investimenti con un percorso target di 1,5 gradi basato su dati scientifici.

L'intensità di CO₂ del gruppo d'investimento (**portafoglio**, linea rossa) si riferisce all'energia necessaria per il funzionamento. Sono prese in considerazione le emissioni derivanti dal calore e dall'energia elettrica generale

(Scope 1 e Scope 2) nonché le emissioni dei locatari (Scope 3.13). Il calcolo dell'intensità di CO₂ tiene conto solo degli immobili presenti in portafoglio da 12 mesi (escl. transazioni e progetti edilizi). Le lacune nei dati relativi ai consumi energetici misurati sono colmate con stime prudenti. I valori vengono indicati non corretti per il clima.

Il **percorso target di 1,5 gradi** (linea arancione) si basa sul Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) riconosciuto a livello internazionale. Il CRREM suddivide i budget di emissione globali a livello di Paese e per tipologia di utilizzo degli immobili per determinare obiettivi di efficienza per i gas a effetto serra specifici per il portafoglio, in linea con le più recenti scoperte scientifiche. Il percorso target di 1,5 gradi dipende dal mix di utilizzo

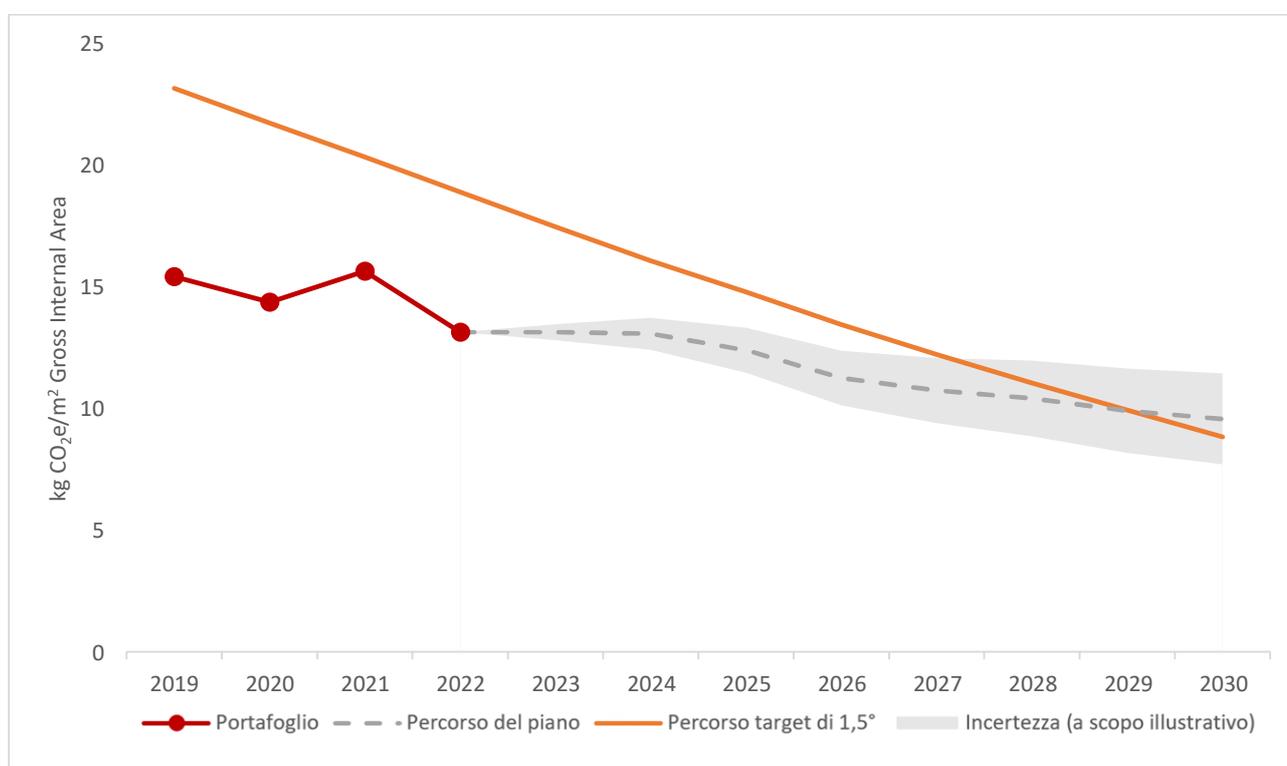
del portafoglio e può cambiare nel tempo. Inoltre, in caso di superamento del budget di emissione globale, il percorso target di 1,5 gradi può essere modificato o reso più rigoroso.

Il **percorso del piano** (linea grigia) indica quanto CO₂ può essere risparmiato attuando la pianificazione dell'investimento. Per determinare questo percorso del piano, Swiss Life Asset Managers ha sviluppato un modello che tiene conto, da un lato, del miglioramento dell'efficienza energetica mediante interventi sull'involucro dell'edificio e, dall'altro, delle modifiche del mix di fonti energetiche tramite la sostituzione dell'impianto di riscaldamento. Invece, il modello non tiene conto

dell'impatto della decarbonizzazione della rete elettrica e di teleriscaldamento. Nell'interpretare i risultati occorre assicurarsi che il percorso del piano sia basato su un modello di calcolo. I risparmi effettivi risultanti dall'attuazione delle misure previste possono differire dai risparmi previsti. Inoltre, non è possibile escludere che per motivi tecnici, legali o economici le misure non possano essere attuate come previsto.

Swiss Life Asset Managers utilizza lo strumento di monitoraggio per orientare la decarbonizzazione del gruppo d'investimento all'Accordo di Parigi sul clima e per assicurare il mantenimento del valore e la protezione del portafoglio rispetto ai requisiti normativi.

Percorso di riduzione del CO₂ (Scope 1, Scope 2, Scope 3.13)



I calcoli dell'intensità di CO₂ del portafoglio e del percorso target si basano sulla metodologia del CRREM, che differisce dalla metodologia REIDA utilizzata per il calcolo degli indicatori rilevanti per l'ambiente. La metodologia del CRREM è disponibile all'indirizzo: www.crrem.eu

Aspetti focali ESG: parametri e obiettivi

	Valore target	30.09.2023
Ambiente: riduzione dell'impatto sul clima		
<i>Ottimizzazione sistematica correlata al CO₂ in portafoglio</i>		
Copertura del portafoglio rispetto al valore di priorizzazione correlato al CO ₂ ^{a)}	>60%	70,2%
Numero di ottimizzazioni operative sul piano energetico (p.es. ottimizzazione degli impianti tecnici esistenti nell'ambito della manutenzione continua) lanciate dal 2019 ^{b)}	9	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%	- ^{d)}
Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili negli edifici nuovi e sostitutivi (ossia senza riscaldamento a gasolio o a gas)	100%	- ^{e)}
Aspetti sociali: migliorare la salute e il benessere		
<i>Monitoraggio della soddisfazione dei locatari</i>		
Quota di locatari di appartamenti intervistati sul livello di soddisfazione nell'anno di esercizio	>30%	34%
Quota di locatari commerciali intervistati sul livello di soddisfazione nell'anno di esercizio	>15%	25%
Governance: trasparenza e compliance		
<i>Benchmarking</i>		
Partecipazione al GRESB Real Estate Assessment 2023	✓	✓
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Rating		★★★★
GRESB Real Estate Assessment 2022 – Score		87
Partecipazione al benchmark REIDA CO ₂ 2023		✓
<i>Certificazioni degli edifici</i>		
Quota degli immobili con certificazioni degli edifici in percentuale della superficie di piano		46,5%

a) Il valore di priorizzazione correlato al CO₂ viene calcolato in base ai seguenti fattori di input: intensità energetica, intensità di CO₂ del mix di fonti energetiche e dimensioni dell'immobile.

L'indicatore serve a valutare il potenziale di risparmio correlato al CO₂ per ogni immobile da cui calcolare sistematicamente la priorizzazione delle misure di ottimizzazione. Il grado di copertura del portafoglio si riferisce alla superficie di piano del portafoglio e dipende dalla disponibilità dei dati energetici («data coverage»).

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) In caso di risanamenti globali, vengono risanati almeno tre elementi, di cui almeno uno riguarda l'involucro o la tecnica della costruzione. 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 di riferimento energetico. Il rapporto riguarda la riduzione media dell'intensità di CO₂ dei risanamenti globali avviati nell'esercizio.

d) Nell'esercizio non è stato avviato alcun risanamento totale.

e) Nell'esercizio non è stato avviato alcun progetto di nuova costruzione e nessuna costruzione sostitutiva.

Indicatori rilevanti per l'ambiente

		01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
Grado di copertura			
Superficie complessiva degli edifici ultimati	m ² SRE	334 623	280 035
Superficie determinante degli edifici ultimati	m ² SRE	235 136	270 368
Grado di copertura	% SRE	70,3	96,5
Superficie complessiva degli edifici ultimati	m ² SA	290 189	243 338
Superficie determinante degli edifici ultimati	m ² SA	203 563	234 897
Grado di copertura	% SA	70,1	96,5
Consumo energetico			
Consumo energetico	MWh/a	22 763	26 871
Intensità energetica			
Intensità energetica	kWh/m ² SRE	96,8	99,4
Intensità energetica	kWh/m ² SA	111,8	114,4
Mix di fonti energetiche (in % del consumo energetico)			
Combustibili	MWh/a (%)	13 558 (59,6%)	16 771 (62,4%)
Gasolio	MWh/a (%)	1 385 (6,1%)	1 624 (6,0%)
Gas di riscaldamento	MWh/a (%)	11 884 (52,2%)	14 859 (55,3%)
Biomassa	MWh/a (%)	289 (1,3%)	288 (1,1%)
Calore	MWh/a (%)	4 042 (17,8%)	3 617 (13,5%)
Teleriscaldamento e riscaldamento locale	MWh/a (%)	2 866 (12,6%)	2 762 (10,3%)
Calore ambientale	MWh/a (%)	1 176 (5,2%)	856 (3,2%)
Elettricità	MWh/a (%)	5 162 (22,7%)	6 482 (24,1%)
Elettricità per riscaldamento/pompa di calore	MWh/a (%)	470 (2,1%)	342 (1,3%)
Elettricità in generale	MWh/a (%)	4 691 (20,6%)	6 140 (22,8%)
Quota di energia rinnovabile	MWh/a (%)	7 051 (31,0%)	7 732 (28,8%)
Quota di energia fossile	MWh/a (%)	14 659 (64,4%)	17 846 (66,4%)
Quota calore di scarto/anergia	MWh/a (%)	2 449 (10,8%)	2 082 (7,7%)
Emissioni di gas a effetto serra			
Emissioni di gas a effetto serra	tCO ₂ e/a	2 892	3 507
Intensità dei gas a effetto serra			
Intensità dei gas a effetto serra	kgCO ₂ e/m ² SRE	12,3	13,0
Intensità dei gas a effetto serra	kgCO ₂ e/m ² SA	14,2	14,9
Emissioni di gas a effetto serra secondo gli Scope GHG			
Scope 1	tCO ₂ e/a (%)	2 516 (87,0%)	3 118 (88,9%)
Gasolio	tCO ₂ e/a (%)	349 (12,1%)	409 (11,7%)
Gas di riscaldamento	tCO ₂ e/a (%)	2 166 (74,9%)	2 709 (77,2%)
Biomassa	tCO ₂ e/a (%)	1 (0,0%)	1 (0,0%)
Scope 2	tCO ₂ e/a (%)	376 (13,0%)	389 (11,1%)
Teleriscaldamento e riscaldamento locale	tCO ₂ e/a (%)	124 (4,3%)	120 (3,4%)
Emissioni di origine fossile	tCO ₂ e/a (%)	184 (6,4%)	185 (5,3%)
Elettricità per riscaldamento/pompa di calore	tCO ₂ e/a (%)	6 (0,2%)	4 (0,1%)
Elettricità in generale	tCO ₂ e/a (%)	61 (2,1%)	80 (2,3%)

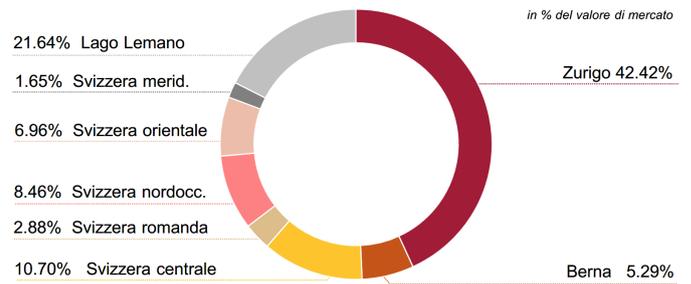
Gli indicatori rilevanti per l'ambiente sono stati calcolati da REIDA secondo le sue basi metodologiche nell'ambito del benchmarking del CO₂ e la loro plausibilità è stata verificata da Swiss Life Asset Managers. Conformemente allo standard REIDA, la superficie di riferimento energetica (SRE) è stata calcolata utilizzando i fattori di conversione di REIDA per la superficie affittabile (SA). Tutte le basi metodologiche sono disponibili all'indirizzo: <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

Immobili commerciali Svizzera ESG – Panoramica del portafoglio

Chifre salienti

Valore di mercato	2'573.08 mio. di CHF
Canoni di locazione (net) p.a.	108.7 mio. di CHF
Numero di immobili	116
Totale oggetti locati / Superficie utile totale	6'841 / 343'384 m ²
Appartamenti	669
Uffici	768
Vendita	279
Parcheggi e utilizzi accessori	4'466

Distribuzione geografica

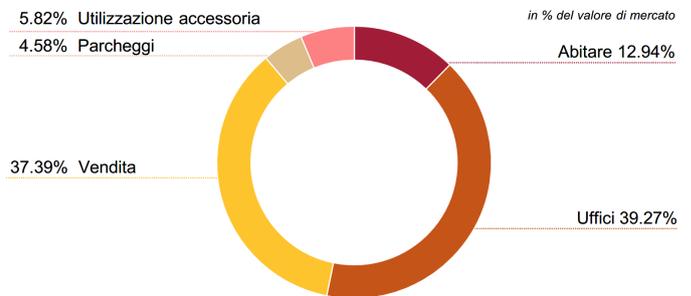


Valutazione di Wüest Partner SA

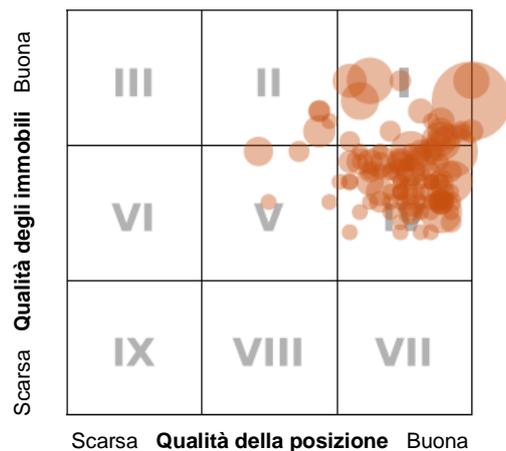
	Nota	Ponderazione
Nota complessiva	4.1	
Situazione	4.1	37
Macro-situazione	4.3	37
Micro-situazione	3.9	58
Oggetto	4.1	37
Fruibilità	3.9	29
Standard	3.9	39
Stato	4.7	29
Investimento	4.0	19
Locazione	4.0	31
Vendita	4.1	31
Rischio sul reddito	3.9	30

Note: 1 = nota peggiore, 5 = nota migliore

Destinazioni d'uso



Profilo qualitativo



Hertensteinstrasse 51, Luzern



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⁾
Bad Zurzach, Hauptstrasse 48	1972	23.12.2016	Misto	7'555'590	5'411'000	343'146	5.37%
Baden, Badstrasse 20	2014	09.04.2014	Misto	10'562'299	10'510'000	490'711	0.13%
Baden, Cordulaplatz 2 4 6	1984	01.11.2011	Misto	5'467'993	6'603'000	325'574	2.92%
Basel, Clarastrasse 15	1990	01.12.2013	Misto	10'257'696	10'890'000	593'400	7.34%
Basel, Elisabethenanlage 25	1907	05.12.2022	Misto	19'572'219	18'780'000	761'936	10.18%
Basel, Falknerstrasse 5	1926	31.05.2013	Edificio commerciale	8'019'347	6'158'000	190'392	0.00%
Basel, Greifengasse 1	1912	01.12.2013	Misto	14'454'515	17'980'000	685'404	0.88%
Basel, Untere Rebgasse 16 18; Rappoltshof 4 6	1953	01.12.2021	Misto	28'919'702	27'320'000	1'071'912	3.14%
Berikon, Bellikerstrasse 1	1981	23.12.2016	Edificio commerciale	3'110'954	2'264'000	167'244	58.22%
Bern, Jupiterstrasse 15	1980	01.07.2014	Edificio commerciale	1'831'188	1'618'500	144'175	8.25%
Bern, Marktgasse 6 8	1960	30.06.2022	Edificio commerciale	82'751'576	75'700'000	2'473'266	0.44%
Bern, Schwarztorstrasse 61	1972	01.11.2011	Edificio commerciale	31'307'483	36'260'000	1'847'432	0.00%
Brugg AG, Hauptstrasse 1	1964	23.12.2016	Edificio commerciale	20'911'718	19'060'000	1'095'877	0.00%
Brugg AG, Stapferstrasse 10	1985	23.12.2016	Edificio commerciale	6'200'348	4'337'000	362'986	100.00%
Buchs SG, Bahnhofstrasse 12	1969	01.11.2011	Edificio commerciale	5'375'681	3'284'000	351'719	5.84%
Burgdorf, Bahnhofstrasse 45	1973	01.11.2011	Edificio commerciale	3'195'579	4'707'000	253'836	4.86%
Chur, Masanserstrasse 17	1995	01.12.2013	Misto	9'118'129	9'543'000	591'743	6.64%
Chur, Sägenstrasse 4	1992	01.12.2021	Edificio commerciale	4'080'819	3'875'000	268'706	1.38%
Effretikon, Rikonerstrasse 21 23	1995	01.12.2013	Misto	9'111'865	10'060'000	504'843	0.58%
Frauenfeld, Metzgerstrasse 5	1987	31.05.2013	Edificio commerciale	7'290'549	5'730'000	438'578	2.32%
Frauenfeld, Zeughausstrasse 14	2002	01.11.2011	Edificio commerciale	3'941'396	3'963'000	236'564	0.00%
Freienbach, Wolleraustrasse 41a 41b	2009	01.12.2013	Edificio commerciale	19'734'004	18'460'000	1'118'107	17.93%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 21	1998	28.06.2012	Edificio commerciale	53'475'626	38'580'000	3'012'813	2.02%
Fribourg, Rue de Romont 1	1981	01.12.2013	Misto	6'985'171	7'204'000	427'362	0.00%
Fribourg, Rue de Romont 18	1925	01.11.2011	Misto	5'546'335	5'988'000	336'144	0.01%
Genève, Avenue de Sainte-Clotilde 18	1989	01.11.2011	Misto	21'898'848	30'010'000	1'206'878	5.80%
Genève, ICC Route de Pré-Bois	1988	12.12.2012	Edificio commerciale	1'142'000	1'049'790	69'271	15.05%
Genève, Route de l'Aéroport 10	1979	01.07.2014	Edificio commerciale	3'615'257	3'323'000	254'904	0.01%
Genève, Rue de la Croix-d'Or 25	1699	22.05.2012	Misto	14'908'652	17'968'000	554'984	0.83%
Genève, Rue de l'Athénée 6 7 8	1862	05.12.2022	Edificio commerciale	74'643'406	70'620'000	3'053'628	0.00%
Genève, Rue des Glacis-de-Rive 12 14	1900	01.12.2020	Edificio commerciale	35'550'355	31'640'000	1'231'920	0.00%
Genève, Rue du Grand-Bureau 28	1981	01.11.2011	Misto	4'877'198	6'963'000	323'268	0.00%
Genève, Rue François-Versonnex 11; Place Camoletti 2	1913	01.12.2021	Misto	21'083'809	19'930'000	598'927	0.70%
Genève, Rue Henri-Christiné 5	1996	01.11.2011	Misto	23'631'057	32'200'000	1'324'178	3.63%
Genève, Rue Leschot 11	1920	01.11.2011	Misto	9'312'721	15'170'000	577'371	0.15%

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⁾
Horgen, Seestrasse 202	1920	01.11.2011	Edificio commerciale	2'741'035	3'560'000	215'700	0.00%
Kloten, Oberfeldstrasse 14	1997	05.12.2022	Edificio commerciale	24'087'859	23'450'000	1'846'855	38.09%
Lausanne, Avenue de Montchoisi 35	1984	01.11.2011	Edificio commerciale	15'848'104	19'460'000	950'122	5.21%
Lausanne, Chemin de Pré-Fleuri 6	1994	01.12.2013	Misto	9'778'200	13'440'000	539'867	0.02%
Lausanne, Rue du Grand-Pont 10; Rue Pichard 16	1902	01.12.2021	Misto	29'203'995	27'800'000	889'319	3.23%
Lausanne, Rue du Lion d'Or 2	1925	01.11.2011	Edificio commerciale	13'606'197	18'020'000	671'423	0.00%
Lausanne, Rue Etraz 10 12	1950	01.12.2021	Misto	27'214'911	26'840'000	1'046'556	0.00%
Lausanne, Rue Saint Francois 2	1893	15.09.2016	Misto	28'063'040	28'620'000	960'948	0.00%
Lugano, Via Nassa 29	1927	01.12.2019	Misto	31'238'235	30'720'000	1'380'408	0.97%
Luzern, Bahnhofstrasse 7	1973	01.11.2011	Edificio commerciale	23'840'410	31'160'000	1'236'696	1.84%
Luzern, Hertensteinstrasse 50	1974	07.02.2018	Edificio commerciale	108'872'406	121'230'000	4'447'026	2.46%
Luzern, Hertensteinstrasse 51	1970	01.11.2011	Edificio commerciale	17'339'014	37'510'000	1'662'360	2.67%
Luzern, Metzgerrainle 4	1671	01.11.2011	Misto	4'302'338	5'454'000	202'284	0.00%
Luzern, Murbacherstrasse 37	1947	01.12.2013	Misto	6'102'723	8'970'000	486'969	7.12%
Luzern, Wagenbachgasse 3	1923	01.12.2021	Misto	4'516'424	4'288'000	196'200	8.63%
Luzern, Wesemlinstrasse 2 4	1960	01.12.2013	Misto	24'228'494	43'510'000	1'715'734	1.51%
Montreux, Avenue des Alpes 41	1978	01.11.2011	Misto	7'155'412	10'340'000	577'316	0.31%
Morges, Grand-Rue 86	1980	01.12.2013	Misto	3'226'441	4'161'000	215'040	5.48%
Morges, Rue Louis-de-Savoie 90	1990	01.11.2011	Misto	5'777'312	7'018'000	380'028	0.00%
Neuchâtel, Rue de l'Hôpital 8	1890	01.11.2011	Misto	4'773'910	4'879'000	277'548	0.00%
Neuchâtel, Rue du Seyon 1	1980	01.12.2013	Misto	16'475'648	17'520'000	930'168	6.80%
Nyon, Place Bel-Air 6	1984	01.12.2019	Misto	31'481'030	30'990'000	1'392'156	0.05%
Nyon, Rue de la Gare 26 30	1940	01.07.2016	Misto	10'423'885	10'320'000	420'804	0.00%
Nyon, Rue de la Morâche 5 7	1934	01.12.2021	Misto	8'972'997	8'388'000	363'276	0.14%
Nyon, Rue de la Morâche 6	1981	01.07.2014	Misto	17'166'837	15'992'300	1'052'440	0.20%
Nyon, Rue du Marché 10	1992	01.11.2011	Misto	15'282'555	15'550'000	976'728	0.00%
Rheinfelden, Zollrain 7 9; Salinenstrasse 1	1978	23.12.2016	Misto	10'180'324	9'895'000	494'706	0.00%
Schlieren, Wiesenstrasse 15 17 19	2013	01.12.2021	Edificio commerciale	59'626'619	60'600'000	3'216'031	13.78%
Sion, Place du Midi 40	1973	01.11.2011	Edificio commerciale	12'197'430	11'850'000	930'891	1.93%
Sissach, Hauptstrasse 82	1995	01.12.2013	Misto	3'785'147	3'344'000	195'288	1.29%
Solothurn, Bielstrasse 18-20	1995	01.12.2013	Misto	8'860'723	9'789'000	660'379	0.43%
Solothurn, Hauptgasse 14	1964	01.12.2021	Misto	27'796'555	26'570'000	1'292'424	3.22%
St. Gallen, Davidstrasse 1 3	1911	01.12.2013	Misto	10'439'195	12'770'000	598'025	10.38%
St. Gallen, Davidstrasse 9	1920	31.05.2013	Edificio commerciale	3'491'176	2'960'000	139'903	9.81%
St. Gallen, Engelgasse 8	1955	01.12.2021	Misto	5'218'191	5'043'000	204'061	0.18%

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⁾
St. Gallen, Katharinengasse 4	1910	01.12.2021	Misto	4'530'699	4'336'000	192'758	0.00%
St. Gallen, Multergasse 11	1965	01.11.2011	Edificio commerciale	24'322'767	19'890'000	756'543	30.95%
St. Gallen, Neugasse 34	1880	01.11.2011	Edificio commerciale	5'316'904	5'261'000	273'126	2.68%
St. Gallen, Rosenbergstrasse 32	1981	01.11.2011	Edificio commerciale	9'483'523	11'800'000	673'988	0.09%
St. Gallen, Spisergasse 24	1600	31.05.2013	Misto	2'733'303	2'044'000	106'387	0.00%
St. Gallen, Spisergasse 6	1930	31.05.2013	Misto	3'913'677	2'899'000	105'060	0.96%
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 20	1907	01.11.2011	Edificio commerciale	10'012'126	10'810'000	642'454	0.14%
St. Gallen, St. Leonhard-Strasse 7	1974	05.12.2022	Edificio commerciale	19'401'619	18'810'000	821'164	2.63%
St. Gallen, Vadianstrasse 3	1982	18.10.2017	Edificio commerciale	29'195'529	28'770'000	1'314'068	0.00%
Thun, Bernstrasse 2a 2b	1996	01.12.2013	Misto	8'329'522	10'520'000	503'844	23.53%
Thun, Frutigenstrasse 2a	1931	31.05.2013	Edificio commerciale	5'929'631	7'250'000	362'711	1.21%
Wallisellen, Bahnhofstrasse 34	1953	01.11.2011	Edificio commerciale	1'972'697	2'817'000	167'220	0.21%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Edificio commerciale	255'200'209	266'932'900	11'936'950	0.30%
Wettingen, Landstrasse 99	1993	15.05.2016	Edificio commerciale	34'117'537	25'610'000	1'809'027	9.25%
Wetzikon, Bahnhofstrasse 196 198	1999	01.12.2013	Misto	25'592'225	26'560'000	1'528'889	0.63%
Wil SG, Bronschhoferstrasse 79 81;	1991	01.12.2021	Misto	21'237'010	20'850'000	879'408	5.53%
Wil SG, Obere Bahnhofstrasse 26 26a	1987	01.11.2011	Edificio commerciale	7'524'456	6'387'000	500'245	3.23%
Winterthur, Oberer Graben 30	1863	26.01.2018	Misto	6'615'910	7'190'000	267'744	0.00%
Winterthur, Obergasse 27 29; Marktgasse 7	1863	01.12.2021	Misto	10'688'029	10'350'000	403'663	2.36%
Winterthur, Stadthausstrasse 12	1991	01.11.2011	Misto	34'244'711	43'530'000	2'210'022	0.58%
Winterthur, Stadthausstrasse 143	1820	01.12.2021	Edificio commerciale	8'222'564	7'750'000	299'748	7.48%
Wohlen AG, Zentralstrasse 53	1955	23.12.2016	Edificio commerciale	6'349'592	6'547'000	363'784	0.17%
Wohlen, Zentralstrasse 21	1955	01.01.2014	Misto	7'058'272	6'298'000	386'572	2.44%
Zug, Baarerstrasse 71	1947	01.12.2013	Misto	3'291'061	4'756'000	202'224	2.99%
Zürich, Albisstrasse 152	1963	01.12.2013	Edificio a uso abitativo	12'357'229	17'720'000	533'640	100.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148;	1978	01.11.2017	Edificio commerciale	42'929'304	48'713'350	2'028'226	0.01%
Zürich, Ausstellungsstrasse 36	1987	01.11.2011	Misto	21'383'887	32'620'000	1'156'129	0.90%
Zürich, Bahnhofstrasse 71	1908	01.07.2014	Edificio commerciale	12'541'168	17'405'500	470'363	4.18%
Zürich, Dufourstrasse 49	1903/1989	05.12.2022	Edificio commerciale	56'148'564	55'440'000	1'687'591	0.59%
Zürich, Gartenstrasse 24	1904	01.12.2019	Edificio commerciale	22'398'157	23'070'000	886'381	0.00%
Zürich, Hohlstrasse 532	1991	01.11.2011	Edificio commerciale	21'687'224	22'000'000	1'388'341	0.18%
Zürich, Limmatquai 48	1984	01.11.2011	Misto	17'581'726	24'670'000	910'115	0.36%
Zürich, Limmatstrasse 107 109 111	1926	01.12.2019	Misto	23'533'668	25'050'000	949'197	0.19%
Zürich, Löwenstrasse 59	1877	01.11.2011	Edificio commerciale	19'740'738	33'220'000	1'146'117	0.00%
Zürich, Schaffhauserstrasse 11	1987	01.12.2021	Misto	34'207'968	34'280'000	986'758	1.27%

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, Schaffhauserstrasse 359	1928	01.12.2021	Edificio commerciale	10'683'510	10'890'000	416'022	0.00%
Zürich, Schanzeneggstrasse 3-7	1970	01.12.2019	Edificio commerciale	15'828'821	16'940'000	577'231	0.00%
Zürich, Schiffflände 26	1961	01.11.2011	Edificio commerciale	21'857'706	35'570'000	1'174'867	0.63%
Zürich, Schützengasse 30	2007	01.12.2019	Edificio commerciale	16'593'849	17'190'000	529'354	0.00%
Zürich, Seefeldstrasse 40 44	1997	01.11.2011	Misto	41'611'551	65'070'000	2'090'220	0.11%
Zürich, Seestrasse 5	1917	01.12.2021	Misto	14'952'976	14'620'000	405'333	0.00%
Zürich, Stampfenbachstrasse 57 59	1912	01.12.2021	Misto	37'756'407	36'160'000	1'105'567	0.00%
Zürich, Stauffacherstrasse 101 105	1972	02.05.2012	Edificio commerciale	14'673'084	18'800'000	672'584	0.00%
Zürich, Tessinerplatz 5	1985	01.11.2011	Misto	51'339'778	79'150'000	2'796'331	0.84%
Totale 114 immobili				2'277'846'749	2'481'717'340	108'672'836	2.96%

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	96'494'406	91'040'000	-	0.00%
Totale 1 immobile				96'494'406	91'040'000	-	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	1'514'833	325'000	19'411	0.00%
Totale 1 immobile				1'514'833	325'000	19'411	0.00%

Totale 116 immobili **2'375'855'987** **2'573'082'340** **108'692'246** **2.96%**

¹⁾ Misurato in base al reddito locativo

Clausola di esclusione della responsabilità

Il presente documento è stato redatto con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Non offriamo, tuttavia, alcuna garanzia in merito al contenuto e alla completezza e decliniamo ogni responsabilità per perdite che potrebbero derivare dall'utilizzo di tali informazioni. La presente pubblicazione non rappresenta né un invito, né una raccomandazione ad acquistare o alienare strumenti finanziari, ma funge unicamente da veicolo informativo. 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, di incertezze e dell'influsso di altri fattori è possibile che l'andamento e i risultati effettivi divergano notevolmente dalle previsioni da noi formulate.

La cerchia degli investitori è limitata alle istituzioni del secondo pilastro e del pilastro 3a, a istituzioni esonerate dall'obbligo fiscale 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, analisi o dati storici sull'evoluzione futura degli aspetti ESG non dovrebbero essere considerate indicazioni o garanzie per sviluppi, analisi, pronostici o previsioni futuri. Le 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 sui gruppi d'investimento che costituiscono la base giuridica di un eventuale investimento presso la Fondazione d'investimento Swiss Life, c/o Swiss Life SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo, tel. 043 547 71 11 e alla pagina web www.swisslife.ch/fondazioneinvestimento.

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.



*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*