

Novembre 2023

Exposé

Investimenti immobiliari Svizzera



SwissLife
Asset Managers



Dufourstrasse, Zurigo

Edificio storico con tecnologia di punta

Weitenzelgstrasse, Romanshorn

Stile abitativo innovativo per ogni età

Rue de Cambrai, Parigi

Efficienza energetica grazie al rinnovo

Sommario

- 3** **Settore edile**
Slancio sull'onda della modernizzazione
- 4** **Stabile abitativo e commerciale, Aarau**
Ristrutturazione completa per affrontare il futuro
- 6** **Immobilie commerciale, Zurigo**
Charme storico abbinato a pompa di calore ad acqua di lago
- 8** **Edificio abitativo, Romanshorn**
Vivere a contatto con la natura, in piena libertà di scelta
- 10** **Immobilie commerciale, San Gallo**
Emblema futurista nel quartiere degli affari
- 12** **Complesso abitativo, Mellingen**
Efficienza energetica e ottimi servizi locali
- 14** **Edificio a uso ufficio, Parigi**
Impiantistica moderna per ridurre le emissioni di CO₂
- 16** **Tecnologia edilizia**
Con le pompe di calore si risparmiano costi ed energia



Editoriale

In tempi di crescente interesse per la decarbonizzazione, le pompe di calore sono in forte espansione, soprattutto nel settore abitativo. In Svizzera nel 2022 ne sono state vendute oltre 40 000. Questa interessante tecnologia ha una tradizione che risale ai progetti pionieristici di Escher Wyss a Zurigo. Nel presente numero di Exposé vi presentiamo la storia e il funzionamento delle pompe di calore, illustrandone inoltre esempi nei nostri portafogli.

Questa tecnologia ci permette di decarbonizzare in modo efficiente i portafogli immobiliari. Il passaggio dal riscaldamento a gasolio alla pompa di calore riduce l'intensità dei gas a effetto serra per ogni chilowattora di energia da circa 250 g di CO₂ a circa 5 g di CO₂. Anche sostituendo un riscaldamento a gas si ottiene una riduzione notevole di 180 g di CO₂ per chilowattora.

Nei nostri immobili vengono utilizzati diversi tipi di pompe di calore. A Zurigo Seefeld viene sfruttata con efficienza l'acqua del lago, mentre nell'entroterra vengono impiegate pompe di calore aria-acqua o con sonde geotermiche. Siamo lieti di presentarvi nuovamente un immobile per ogni prodotto d'investimento immobiliare.

Buona lettura!

Rossitza Tzvetkova
Head Sales Switzerland

Nuovo slancio con un'ondata di modernizzazione

Il settore edile dovrebbe indebolirsi solo temporaneamente. L'arresto del rincaro dei prezzi delle costruzioni e il miglioramento delle condizioni per la raccolta di capitale di terzi entro la fine del 2024 potrebbero dare un forte impulso alla modernizzazione del parco immobiliare.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

La congiuntura svizzera è rimasta a lungo priva di slancio a causa dell'aumento dell'inflazione e dei tassi d'interesse. L'impatto più immediato sull'edilizia è stato esercitato dal rialzo dei costi di costruzione e di finanziamento. In termini di attività economica (produzione, ordini, fatturati), negli ultimi sei trimestri il settore edile ha perfino subito una contrazione, toccando nel 2022 quasi i minimi registrati nel 2010.

A medio termine l'edilizia dovrebbe però riprendere slancio: i prezzi alla produzione e all'importazione sono in calo, il ciclo di rialzo dei tassi è probabilmente terminato e, oltre agli investitori, anche il settore edile si sta preparando a una modernizzazione duratura del parco immobiliare. Anche se i prezzi al consumo supereranno di nuovo la soglia del 2% entro fine 2024, si prevede un ulteriore calo dei prezzi alla produzione e all'importazione. A settembre l'indice è sceso dello 0,1% per il quinto mese di seguito. Se interpretiamo questo dato come un indicatore della dinamica dei costi di costruzione sensibili alle importazioni, a medio termine questi dovrebbero diminuire. Grazie al franco forte, che a metà ottobre 2023 ha raggiunto un valore record rispetto all'euro, è possibile importare i materiali da costruzione e, in particolare, gli impianti tecnici come le pompe di calore a costi inferiori. Inoltre, la fine del ciclo di rialzo dei tassi promette una maggiore sicurezza nella pianificazione e maggiore disponibilità di capitale. A

Attività edilizia e contesto dei tassi d'interesse



Fonte: Swiss Life Asset Managers, BNS, UST

nostro avviso non vi saranno ulteriori aumenti del tasso guida in Svizzera. Dopo una fase stabile, prevediamo invece i primi tagli dalla fine del 2024 (cfr. grafico).

Gli interessi ipotecari dovrebbero scendere a loro volta, dando stimolo agli investimenti. La tendenza a lungo termine del settore edile e immobiliare al risanamento (energetico) del parco immobiliare sarà un fattore trainante di tale sviluppo. Di recente l'Unione Svizzera degli Impresari-Costruttori ha lanciato l'«Offensiva per la modernizzazione del parco immobiliare» allo scopo di favorire i risanamenti e gli investimenti mirati. Se il rialzo dei tassi ha fatto calare le commesse, ora i

portafogli ordini di progettisti e imprenditori dovrebbero lentamente riempirsi. Le capacità nuovamente disponibili permettono di realizzare i necessari progetti di modernizzazione. Gli operatori economici sono quindi predisposti a un'ondata di risanamento. Ora serve solo che il contesto economico e dei tassi diventi un po' più favorevole, ma confidiamo in tale dinamica per il 2024. ■

Termine ultimo per la redazione 20.10.2023

Ristrutturato: Gönhardweg 2 e 4, Aarau

Ristrutturato nel 2019, l'immobile sito in Gönhardweg 2 e 4 si trova nel cuore dell'ambito quartiere a città giardino di Aarau. La costruzione massiccia con tetto

«Sviluppo sostenibile
nel cuore di Aarau.»

piano risalente al 1932 è stata sottoposta a un risanamento totale e dotata di una pompa di calore aria-acqua ecocompatibile, che la rende un buon esempio di sviluppo sostenibile nella regione.

La struttura è composta da due complessi plurifamiliari separati, dotati di accesso indipendente, che offrono un'ampia scelta di spazi abitativi, dai bilocali ai quadrilocali, fino ai monolocali con una stanza o una stanza e mezza. Una particolarità è data dalle superfici esterne private degli appartamenti al piano terra, che ampliano lo spazio abitativo e danno accesso diretto al quartiere vivace.

Al fine di aumentare l'efficienza energetica e ridurre l'inquinamento acustico, sono state installate finestre a triplo vetro – un aspetto fondamentale nella modernizzazione di questi immobili. La posizione centrale permette di beneficiare dei vantaggi del centro storico di Aarau e di recarsi comodamente a piedi nei molti negozi limitrofi. La fermata dell'autobus proprio davanti alla porta di casa e la vicinanza alla stazione di Aarau garantiscono un eccellente collegamento alla rete dei trasporti pubblici. Inoltre, nelle immediate vicinanze si trovano scuole e asili, il che aumenta l'attrattiva per le famiglie.

L'immobile a destinazione mista comprende 35 appartamenti per una superficie totale di circa 2200 metri quadri, un ufficio e un esercizio di ristorazione di circa 135 metri quadri ciascuno. Questo mix di abitazione, lavoro e piaceri della tavola sottolinea ulteriormente il carattere dinamico dell'immobile. Tra gli attuali locatari figurano una clinica dentistica, una pizzeria con consegna a domicilio e un'istituzione sociale, che contribuiscono alla comunità eterogenea degli edifici. Le inquiline e gli inquilini hanno inoltre a disposizione parcheggi interni ben illuminati.

Grazie alla sua buona posizione e alla ristrutturazione, l'immobile residenziale e commerciale è ben equipaggiato per il futuro e si inserisce nel portafoglio di questo gruppo d'investimento della Fondazione d'investimento Swiss Life. ■

Sito in posizione centrale ed equipaggiato a livello energetico per un futuro sostenibile.

Fonte: Fotoverder





L'immobile a uso misto si trova nel cuore del quartiere a città giardino Gönhard di Aarau. Fonte: Fotowerder

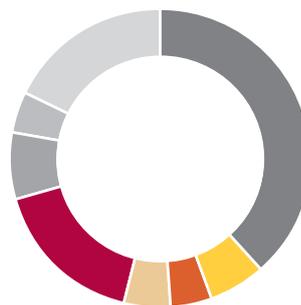
Fondazione d'investimento Swiss Life: gruppo d'investimento Immobili Svizzera ESG

ISIN	CH0106150136
Data di lancio	30.11.2009
Gestore del fondo	Nils Linsi

Cifre salienti*

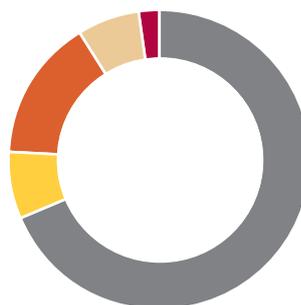
Valore di mercato immobili	CHF 4145,53 mio
Numero di immobili	268
Quota di locazione	98,14%
Grado di finanziamento esterno	8,42%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 3755,83 mio
Performance YTD	1,07%
Performance 2022	4,95%
Performance 2021	5,87%
Performance 2020	4,94%
Performance dal lancio	5,34% p. a.

* Tutte le cifre al 30 settembre 2023, ove non indicato diversamente.



Ripartizione geografica

Zurigo	38,58%
Berna	5,99%
Svizzera centrale	4,45%
Svizzera romanda	4,95%
Svizzera nordoccidentale	16,86%
Svizzera orientale	7,16%
Svizzera meridionale	4,33%
Lago Lemano	17,68%



Destinazioni d'uso

Abitare	68,62%
Ufficio	7,43%
Vendita	15,19%
Parcheggi	6,57%
Utilizzi accessori	2,19%

Storico: Dufourstrasse 49, Zurigo

Nella vivace metropoli di Zurigo, l'immobile commerciale in Dufourstrasse 49 si presenta come una perla dello spazio urbano. La posizione rappresentativa

«L'innovativa pompa di calore ad acqua di lago consente un notevole risparmio energetico.»

nella zona del quartiere di Seefeld che si affaccia sul Lago di Zurigo è sinonimo di esclusività e storia. La via del passeggio, che prende il nome dal generale Guillaume Henri Dufour, è fiancheggiata da negozi, ristoranti e caffè che riflettono il dinamismo della vita cittadina.

Alle spalle dello stabilimento balneare Utoquai, l'architettura dell'edificio protetto in quanto monumento storico rappresenta la simbiosi perfetta tra fascino storico e comfort moderni. Costruito nel 1889, nel 2017 l'edificio è stato sottoposto a una ristrutturazione completa, mirata alla modernizzazione delle parti antiche originali dell'edificio, puntando su un design fresco e sulla funzionalità. L'edificio a blocco chiuso, tipico del quartiere, si contraddistingue per una planimetria funzionale che offre possibilità di utilizzo flessibili. I locali vengono così utilizzati e gestiti in modo ottimale da un fornitore di spazi di co-working che beneficia di queste caratteristiche. Inoltre, le finestre a tutta altezza che lasciano entrare molta luce naturale creano un ambiente piacevole e accogliente.

Dotato di un vano scale centrale e di una splendida terrazza sul tetto, questo immobile offre vantaggi unici a Zurigo, tra cui 23 posti auto in garage e cinque altri posti auto esterni. L'eccellente collegamento ai mezzi di trasporto è garantito da una fermata del tram direttamente dietro l'edificio e dalla stazione di Stadelhofen, che dista solo dieci minuti a piedi. Nell'ambito del risanamento totale del 2017 è stata inoltre installata una pompa di calore sostenibile ad acqua di lago. Grazie alla temperatura relativamente costante dell'acqua del lago, si può ottenere un notevole risparmio di energia

– d'inverno per il riscaldamento e d'estate per il raffreddamento. Inoltre, le pompe di calore ad acqua di lago si contraddistinguono per una lunga durata di vita e requisiti di manutenzione ridotti.

L'immobile single-tenant ha una superficie affittabile di circa 3000 metri quadri e, grazie all'ottima posizione e all'eccellente qualità edilizia, è completamente locato a lungo termine. ■

L'immobile è ben collegato ai mezzi pubblici, ma dispone anche di parcheggi. Fonte: Fotowerder





L'immobile storico è un perfetto esempio di edificio a blocco chiuso tipico del quartiere. Fonte: Fotowerder

Fondazione d'investimento Swiss Life: gruppo d'investimento Immobili commerciali Svizzera ESG

ISIN	CH0136837587
Data di lancio	31.10.2011
Gestore del fondo	Nils Linsi

Cifre salienti*

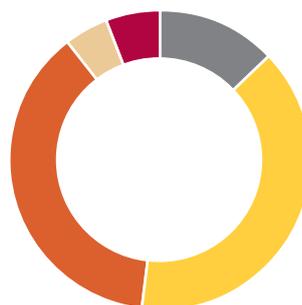
Valore di mercato immobili	CHF 2573,08 mio
Numero di immobili	116
Quota di locazione	97,04%
Grado di finanziamento esterno	23,10%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 1926,48 mio
Performance YTD	0,95%
Performance 2022	4,71%
Performance 2021	5,93%
Performance 2020	4,56%
Performance dal lancio	4,86% p. a.

* Tutte le cifre al 30 settembre 2023, ove non indicato diversamente.



Ripartizione geografica

Zurigo	42,42%
Berna	5,29%
Svizzera centrale	10,70%
Svizzera romanda	2,88%
Svizzera nordoccidentale	8,46%
Svizzera orientale	6,96%
Svizzera meridionale	1,65%
Lago Lemano	21,64%



Destinazioni d'uso

Abitare	12,94%
Ufficio	39,27%
Vendita	37,39%
Parcheggi	4,58%
Utilizzi accessori	5,82%

A contatto con la natura: Weitenzelgstrasse 5, Romanshorn

L'immobile completamente locato, sito in Weitenzelgstrasse 5 a Romanshorn, è una nuova costruzione edificata nel 2020 che offre un comfort sostenibile in una posizione interessante, vicino al lago, nel cen-

«L'armonia data dal contatto con la natura incontra il comfort urbano.»

tro di Romanshorn. L'edificio a tre piani con piano attico permette di coniugare armoniosamente il comfort urbano e il contatto con la natura, il tutto con una splendida vista sulle Prealpi.

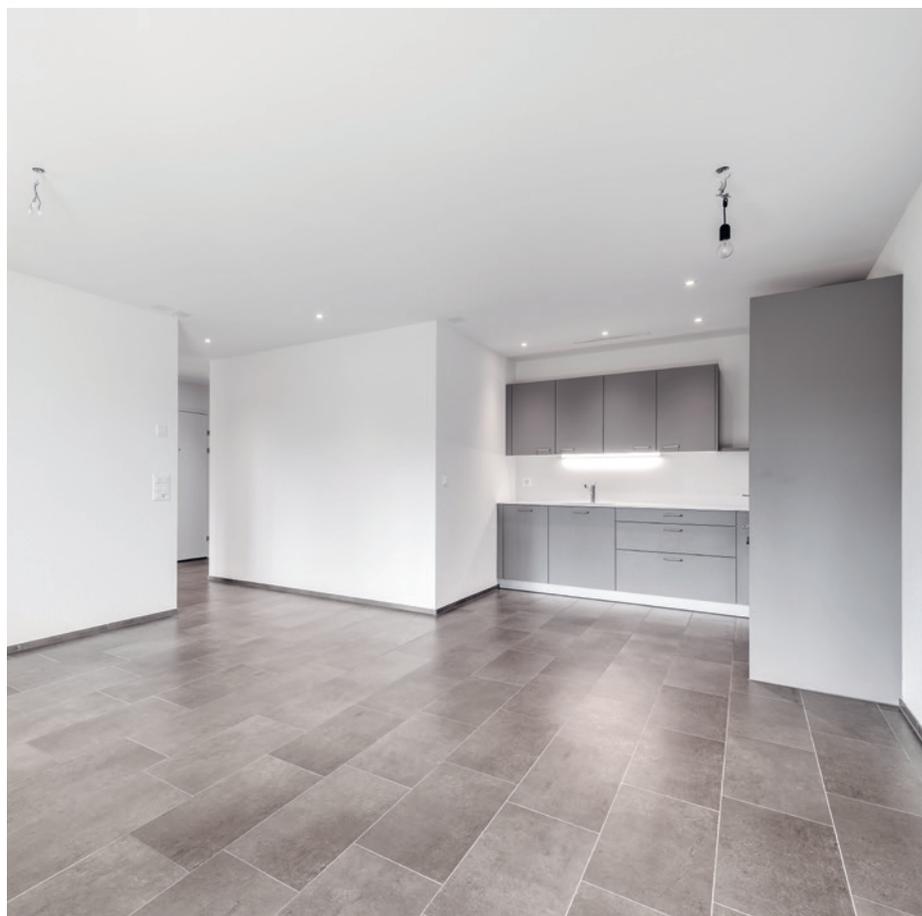
Grazie allo standard Minergie e alla pompa di calore a sonda geotermica, la residenza di nuova costruzione assicura uno stile abitativo sostenibile e rispettoso dell'ambiente. I 28 appartamenti senza barriere architettoniche consentono una soluzione abitativa individuale e in piena libertà di scelta, in una comunità vivace e plurigenerazionale. Tutti gli appartamenti hanno una planimetria spaziosa e dispongono di un balcone con tende da sole e vista sul verde.

La collaborazione pluriennale con la cooperativa di costruzione di abitazioni Domum permette di dare vita a forme abitative innovative per giovani e anziani. Le inquiline e gli inquilini hanno a disposizione una palestra nonché servizi aggiuntivi quali Spitex, servizio lavanderia o pulizia dell'appartamento, grazie ai quali possono vivere in piena libertà di scelta.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile si trovano diversi negozi e ristoranti comodamente raggiungibili a piedi. Inoltre, i collegamenti alla rete di trasporti sono ottimi: in pochi minuti si raggiunge una fermata dell'autobus nonché la stazione di Romanshorn, da cui è possibile effettuare escursioni in modo semplice e veloce. Inoltre, con il battello è possibile

recarsi anche nella vicina Germania navigando sul Lago di Costanza. ■

Gli ampi appartamenti sono privi di barriere architettoniche e sono adatti a tutte le generazioni. Fonte: Fotowerder





Il balcone con vista sulle Prealpi è il luogo ideale per ammirare l'alternanza delle stagioni. Fonte: Fotowerder

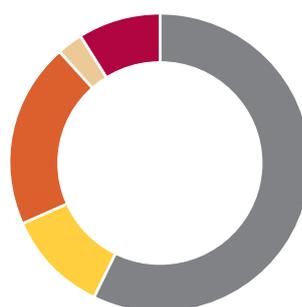
Fondazione d'investimento Swiss Life: gruppo d'investimento Immobili Svizzera Terza età e Sanità ESG

ISIN	CH0385556482
Data di lancio	30.11.2017
Gestore del fondo	Nils Linsi

Cifre salienti*

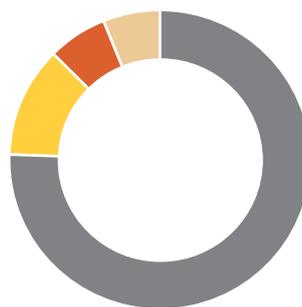
Valore di mercato immobili	CHF 494,33 mio
Numero di immobili	14
Quota di locazione	98,57%
Grado di finanziamento esterno	7,64%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 446,95 mio
Performance YTD	1,08%
Performance 2022	4,95%
Performance 2021	6,29%
Performance 2020	5,61%
Performance dal lancio	4,87% p. a.

* Tutte le cifre al 30 settembre 2023, ove non indicato diversamente.



Ripartizione geografica

Zurigo	57,30%
Berna	11,26%
Svizzera nordoccidentale	20,01%
Svizzera orientale	2,77%
Svizzera meridionale	8,66%



Destinazioni d'uso

Abitazioni senza soluzioni stazionarie	75,81%
Istituti di cura e case per anziani	11,78%
Servizi e vendita	6,52%
Utilizzi accessori e parcheggi	5,89%

Futuristico: Vadianstrasse 59, San Gallo

Come lascia intuire il design futuristico di questo prestigioso immobile commerciale a San Gallo, anche gli interni sono in stile moderno e già nel 2003, anno di

«A San Gallo l'architettura futurista incontra l'innovazione sostenibile.»

costruzione, è stata installata una pompa di calore a sonda geotermica. Il corpo

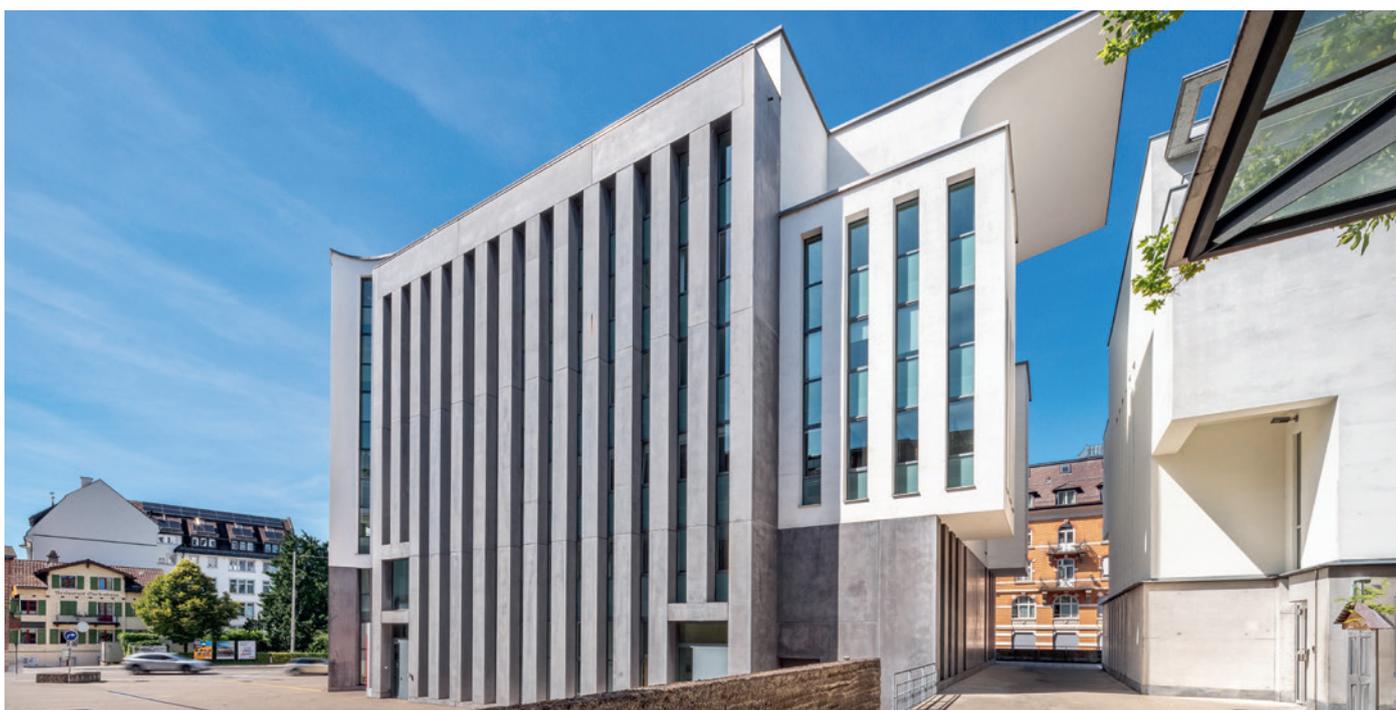
slanciato dell'edificio soddisfa lo standard Minergie e comprende circa 3500 m² di superfici a uso ufficio e commerciale, su cinque piani e due piani di basamento. Le strette finestre a tutta altezza assicurano una buona illuminazione. Le superfici autoportanti sono disposte ad anello attorno ad un alto atrio con lucernario, che funge da sala rappresentativa dove accogliere la clientela.

L'edificio a strisce bianche, progettato da Heinz Tesar, troneggia imponente sul ponte St. Leonhard che collega il centro di San Gallo. L'immobile sorge all'inizio dell'ex quartiere dei magazzini, oggi un quartiere commerciale in buona posi-

zione in cui si trovano per lo più servizi, scuole ed edifici amministrativi comunali e cantonali. Numerosi stabili risalenti al periodo tra il XIX e il XX secolo caratterizzano la zona con le loro facciate storiche.

Dal suo lancio nel 2012, Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF è proprietario di questo edificio commerciale sostenibile che, grazie alle superfici moderne, ha potuto acquisire continuamente locatari dei settori più diversi. ■

L'edificio a strisce bianche sorge all'inizio dell'ex quartiere dei magazzini, oggi quartiere commerciale. Fonte: Fotowerder





Architettura slanciata: due piani di basamento e cinque piani per uffici e attività commerciali, il tutto con standard Minergie. Fonte: Fotowerder

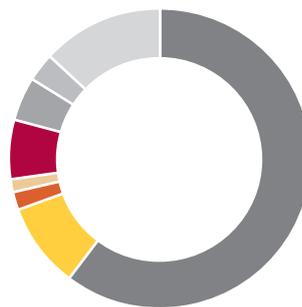
**Fondo immobiliare Swiss Life:
Swiss Life REF (LUX) ESG
Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF**

ISIN	LU0820924123
Data di lancio	31.10.2012
Gestore del fondo	Marcel Schmitt

Cifre salienti*

Valore di mercato immobili	CHF 1528,63 mio
Numero di immobili	42
Quota di locazione	97,52%
Grado di finanziamento esterno	24,47%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 1126,13 mio
Performance YTD	0,12%
Performance 2022	4,84%
Performance 2021	6,41%
Performance 2020	4,18%
Performance dal lancio	4,68% p. a.

* Tutte le cifre al 30 settembre 2023, ove non indicato diversamente.



Ripartizione geografica

Zurigo	60,37%
Berna	9,17%
Svizzera centrale	2,00%
Svizzera romanda	1,44%
Svizzera nordoccidentale	6,29%
Svizzera orientale	4,68%
Svizzera meridionale	2,92%
Lago Lemano	13,13%



Destinazioni d'uso

Ufficio	50,89%
Vendita	33,67%
Parcheggi	4,30%
Utilizzi accessori	11,14%

Centrale: Im Geerig 67, 69, 75, 77, Mellingen

Il moderno complesso residenziale Im Geerig 67, 69, 75, 77 si trova nella zona occidentale di Mellingen, in cui sorgono

«Il complesso coniuga efficienza energetica e un ottimo accesso ai servizi locali.»

vari nuovi stabili a uso abitativo e commerciale. In un raggio di soli 200 metri si trovano una fermata dell'autobus, negozi di alimentari e di abbigliamento, scuole, impianti sportivi e una piscina coperta.

Il centro storico di Mellingen dista meno di un quarto d'ora a piedi. I boschi circostanti e il vicino fiume Reuss offrono possibilità ricreative.

L'immobile ultimato nel 2012 fa parte di un complesso edilizio più grande con un totale di nove case plurifamiliari («Giardino»), quattro delle quali sono di proprietà di Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties. Il complesso residenziale è collegato da un garage sotterraneo comune. Gli edifici sono certificati secondo lo standard Minergie, dotati di ventilazione confortevole e riscaldati da una pompa di calore a sonda geotermica. I 44 appartamenti, da due a quattro locali, sono progettati con attenzione al

comfort e dispongono di ampi balconi orientati perlopiù a sud-ovest. Ogni appartamento comprende un ripostiglio con allacciamento per lavatrice e asciugatrice. I quadrilocali hanno due stanze da bagno. Gli appartamenti sono molto richiesti e sono sempre ben locati, il che sottolinea l'attrattiva dell'immobile.

Il complesso si distingue per la sua compattezza, ma anche per le aree verdi ben studiate e le possibilità di gioco; coniuga efficienza energetica e un ottimo accesso ai servizi locali. ■

Le aree verdi ben studiate donano un valore aggiunto in termini di relax. Fonte: Fotowerder





Gli edifici con standard Minergie sono riscaldati con una pompa di calore a sonda geotermica. Fonte: Fotowerder

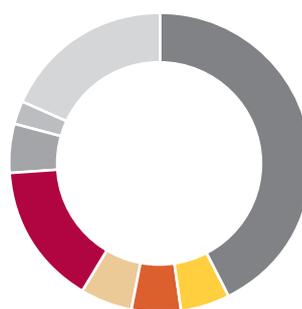
Fondo immobiliare Swiss Life: Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Data di lancio	02.11.2015
Gestore del fondo	Marcel Schmitt

Cifre salienti*

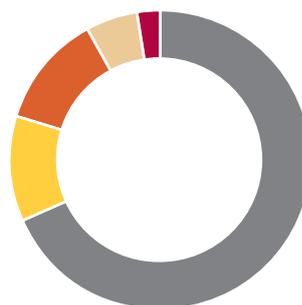
Valore di mercato immobili	CHF 2561,98 mio
Numero di immobili	161
Quota di locazione	98,16%
Grado di finanziamento esterno	26,30%
Patrimonio netto (NAV)	CHF 1852,3 mio
Performance YTD**	-1,26%
Performance 2022	-8,72%
Performance 2021	6,83%
Performance 2020	3,61%
Performance dal lancio**	5,49% p. a.

* Tutte le cifre al 31 marzo 2023, ove non indicato diversamente.
** Per 30 settembre 2023



Ripartizione geografica

Zurigo	42,73%
Berna	5,25%
Svizzera centrale	5,14%
Svizzera romanda	5,65%
Svizzera nordoccidentale	15,26%
Svizzera orientale	5,25%
Svizzera meridionale	2,53%
Lago Lemano	18,18%



Destinazioni d'uso

Abitare	68,61%
Ufficio	11,35%
Vendita	12,05%
Parcheggi	5,49%
Utilizzi accessori	2,50%

Sostenibile: Rue de Cambrai 32, Parigi

A metà del 2019 Swiss Life REF (CH) ESG European Properties ha acquistato l'edificio a uso ufficio in Rue de Cambrai 32

«Ottimo rapporto qualità/prezzo per i locatari grazie anche alla nuova pompa di calore.»

a Parigi. L'immobile si trova nel 19° arrondissement, a nord di Parigi, nei pressi della «Cité des sciences et de l'industrie», il grande museo della scienza, della tecnica e dell'industria. Il microcontesto è caratterizzato da un buon mix di uffici, abitazioni, servizi e ristoranti.

Già al momento dell'acquisto si era previsto di ristrutturare gradualmente l'edificio costruito alla fine degli anni '70. L'immobile ha una solida struttura di base e finiture interne funzionali. È l'ideale per le PMI che non possono permettersi gli affitti del centro città o di una nuova costruzione. Tra i locatari figura anche un grande asilo. Gli affitti in questo immobile sono inferiori di quasi due terzi rispetto a quelli carissimi degli uffici in centro. Alla luce dell'ottimo rapporto qualità/prezzo, la quota di locazione è sempre stata ottima.

Per preparare l'immobile per il futuro, renderlo ancora più interessante e ridurre le spese accessorie, all'inizio del 2023 l'impianto di riscaldamento, ventilazione e raffreddamento esistente è stato ampliato; al momento è in fase di instal-

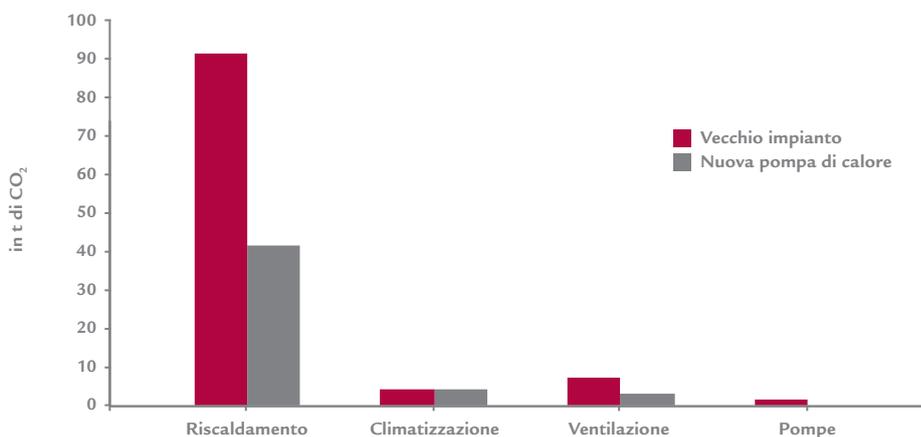
lazione una pompa di calore molto efficiente. Al contempo viene installato un impianto domotico che sorveglia l'edificio e controlla luce, riscaldamento e ventilazione. Nel complesso, nei circa 4100 metri quadri a uso ufficio vengono investiti circa 1,8 milioni di euro. La nuova pompa di calore consente di ridurre il consumo di circa il 52%. La riduzione dei consumi assicurata dalla nuova pompa di calore rispetto ai vecchi impianti è illustrata nel grafico sottostante in tonnellate di CO₂.

Per i locatari questa riduzione comporta anche spese accessorie nettamente inferiori. Con un prezzo medio dell'elettricità di nove centesimi per chilowattora, i costi dell'elettricità si dimezzano da circa 57 000 euro a circa 28 000 euro all'anno.

Nei prossimi cinque anni è inoltre in programma la sostituzione di tutte le finestre e delle tapparelle al fine di otti-

mizzare l'isolamento dell'edificio e ridurre ulteriormente le emissioni di CO₂. In seguito alle misure di modernizzazione, miriamo a ottenere una certificazione di sostenibilità per l'edificio, così da conseguire un ampliamento strategico dell'attuale portafoglio una volta che l'immobile soddisferà appieno gli elevati requisiti di ubicazione, qualità e rendimento di Swiss Life REF (CH) ESG European Properties. ■

Nuova pompa di calore: meno emissioni di CO₂ e spese accessorie ridotte



Fonte: TERAQ; propria rappresentazione



L'immobile è molto apprezzato dalle PMI: gli affitti sono molto più convenienti che in centro. Fonte: Arbalète

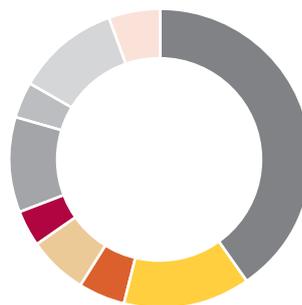
Fondo immobiliare Swiss Life: Swiss Life REF (CH) ESG European Properties

ISIN CH0385415549
Data di lancio 30.11.2017
Gestore del fondo Adrian Bamert

Cifre salienti*

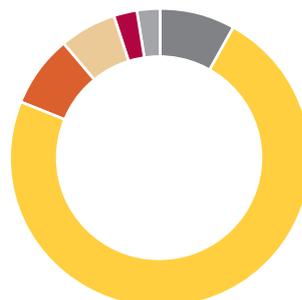
Valore di mercato immobili EUR 730,19 mio
Numero di immobili 20
Quota di locazione 93,00%
Grado di finanziamento esterno 13,62%
Patrimonio netto (NAV) EUR 610,8 mio
Performance YTD -2,33%
Performance 2022 -8,72%
Performance 2021 6,83%
Performance 2020 3,61%
Performance dal lancio 5,49% p. a.

* Tutte le cifre al 30 settembre 2023, ove non indicato diversamente.



Ripartizione geografica

Germania	40,30%
Francia	13,70%
Paesi Bassi	4,90%
Belgio	6,60%
Lussemburgo	3,70%
Regno Unito	10,50%
Irlanda	3,70%
Finlandia	11,20%
Spagna	5,40%



Destinazioni d'uso

Abitare	8,10%
Ufficio	73,10%
Vendita	7,70%
Parcheggi	6,10%
Utilizzi accessori	2,60%
Logistica/Light industrial	2,40%

Pompe di calore: una tecnologia del futuro che viene dal passato

Quando si tratta di ridurre il CO₂, le pompe di calore sono una soluzione pulita ed efficiente. Il settore abitativo può trarre vantaggio da questa tecnologia riscoperta. Nella sua sede principale, già dal 2013 Swiss Life punta su una pompa di calore che usa l'acqua del lago di Zurigo.

Hendrik Herberhold, Product Manager

In una delle prime lezioni di ingegneria energetica il professore chiede agli studenti: «Se lasciate aperta la porta del frigorifero, in cucina diventa più freddo?» Conoscete la risposta? Riflettiamoci su insieme.

Secondo il principio di conservazione dell'energia, il calore sottratto all'interno del frigorifero deve essere trasferito da qualche parte. Infatti viene liberato nell'ambiente sul retro del frigorifero. Fino a questo punto, con la porta del frigo aperta il calore che entra si bilancia con quello che esce ed è quindi escluso che

la temperatura in cucina si abbassi. Tuttavia, il frigorifero ha bisogno di elettricità per il processo di raffreddamento. La corrente elettrica impiegata genera ulteriore calore che, nel caso del frigorifero, viene anch'esso rilasciato nell'ambiente. La parte posteriore del frigorifero libera quindi più calore di quello che viene assorbito all'interno. Di fatto, la temperatura ambiente aumenta invece di diminuire.

Come funzionano le pompe di calore?

Le pompe di calore sfruttano tale processo fisico, ma il calore generato non è un «sottoprodotto», bensì l'obiettivo primario del sistema. Il consumo di energia elettrica non solo è giustificato, ma contribuisce attivamente al risultato desiderato. Tramite l'alimentazione elettrica, il calore estratto viene portato a una temperatura adeguata e messo a disposizione come calore utile, consentendo così un processo di riscaldamento efficiente e rispettoso delle risorse.

Come nel frigorifero, nel sistema della pompa di calore sul lato dell'energia ambientale è più freddo che sul lato in cui viene rilasciato il calore. Questo dipende dalla fisica del ciclo di refrigerazione con refrigerante circolante. Si potrebbe dire che l'energia termica viene «pompa» a una temperatura più elevata. Come quando consumiamo più calorie in una salita ripida, la pompa di calore ha bisogno di

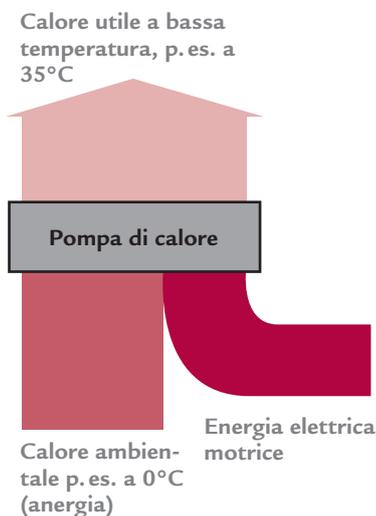
tanta più energia quanto maggiore è la differenza di temperatura che deve colmare.

Il settore abitativo sfrutta le pompe di calore

Se la temperatura sul lato di rilascio della pompa di calore è bassa, il consumo di energia è ridotto. Pertanto, le pompe di calore sono particolarmente indicate per i sistemi di riscaldamento che funzionano con basse temperature di mandata come il riscaldamento a pavimento. Nella modernizzazione degli edifici esistenti con i radiatori è essenziale verificare le dimensioni dei termosifoni per garantirne il funzionamento efficiente alle temperature di mandata ottimali per le pompe di calore. L'efficacia di questo processo dipende in larga misura dalla qualità dell'isolamento dell'edificio: se la casa è ben isolata, è possibile utilizzare superfici riscaldanti più piccole.

Il tipo di pompa di calore è determinato dal mezzo che fornisce l'energia ambientale e dal mezzo al quale il calore viene trasferito. Si distingue tra pompe di calore aria-acqua, acqua-acqua e salamoia-acqua. Le pompe di calore aria-acqua richiedono costi d'investimento relativamente bassi rispetto ad altri tipi di pompe di calore. Tuttavia, sono molto ingombranti e comportano un maggiore consumo di corrente soprattutto d'inverno quando l'aria come fonte di calore è molto fredda. Inoltre, le

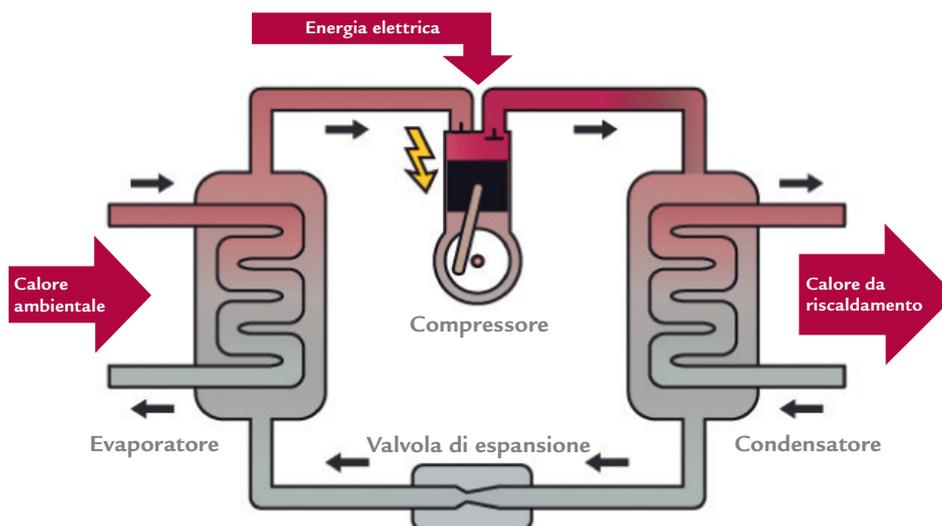
Energia ambientale + corrente elettrica = calore utile



Fonte: RP-Energie-Lexikon

Il calore ambientale diventa calore per il riscaldamento

La pompa di calore utilizza come fonte di energia il calore ambientale liberamente disponibile p.es. nell'aria, nel suolo o nelle acque di falda.



Fonte: rappresentazione propria sulla scorta della spiegazione del funzionamento di una pompa di calore disponibile su www.heizungsmacher.ch (21.9.2023)

Le pompe di calore aria-acqua sono piuttosto rumorose, il che può rendere necessario l'impiego di misure di isolamento acustico nelle zone residenziali.

Differenti requisiti costruttivi

Le pompe di calore acqua-acqua e salamoia-acqua richiedono ulteriori interventi edili per ricavare l'energia ambientale, come p.es. la realizzazione di prese d'acqua o la trivellazione per pozzi o sonde, il che rende queste tecnologie più costose. Tuttavia, hanno il vantaggio di fornire l'energia ambientale ad una temperatura superiore rispetto ai sistemi basati sull'aria, riducendo notevolmente il consumo di energia elettrica. Inoltre, richiedono meno spazio e non sono rumorose.

Diffusione storica

Le pompe di calore funzionano secondo il principio dei refrigeratori invertiti. Ciò significa che il loro sviluppo è nato originariamente dalla domanda di refrige-

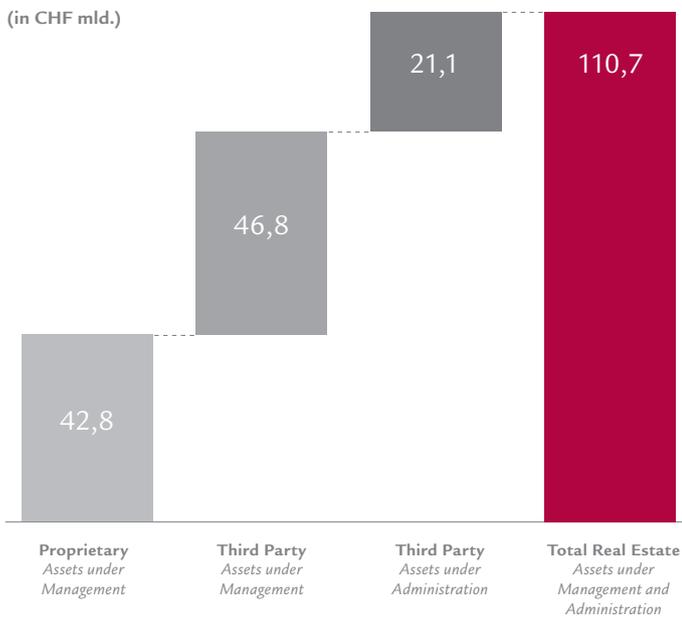
razione. Nel suo saggio sulla storia della pompa di calore, Martin Zogg spiega che l'invenzione della prima macchina di raffreddamento risale al 1850. I combustibili fossili scarseggiavano prima e durante la seconda guerra mondiale; al contempo vi era molta energia elettrica proveniente da fonti idroelettriche. La Svizzera riuscì quindi a ricoprire una posizione pionieristica nello sviluppo e nell'implementazione di pompe di calore. La prima pompa di calore in Europa fu messa in funzione nel municipio di Zurigo già nel 1938; l'energia ambientale necessaria veniva ricavata direttamente dalla Limmat. Nel 1941 entrò in funzione un'altra pompa di calore nella piscina coperta di Zurigo, che sfruttava come fonte di energia il calore di scarto di un trasformatore e l'acqua del lago proveniente dal canale Schanzengraben. Entrambi i progetti pionieristici vennero realizzati da Escher Wyss. Nel 2013 sono state installate delle pompe di calore che utilizzano l'acqua del lago di Zurigo per

alimentare la sede principale di Swiss Life e il Museo FIFA.

Poiché possono fare a meno di combustibili fossili e, secondo Zogg, risparmiano fino all'80% di energia elettrica rispetto al tradizionale riscaldamento elettrico, le pompe di calore sono tornate in auge in tempi di crescente interesse per la decarbonizzazione. Nel 2022 l'Associazione professionale svizzera delle pompe di calore ha registrato un volume di vendita di circa 41 200 unità in Svizzera. In Germania, secondo Statista, il numero delle pompe di calore vendute ha addirittura sfiorato le 236 000 unità. Ciò corrisponde a un impressionante incremento annuo rispettivamente di oltre il 20% e oltre il 50%. ■

Real Estate – Fatti e cifre

Attività in gestione



Il nostro universo d'investimento



Attualmente Swiss Life Asset Managers non detiene immobili in Polonia, Ungheria, Slovenia e Slovacchia.

Volume transazione immobili



(in CHF mld.)
(media 2020, 2021, 2022)

Collaboratori



Tutte le cifre al 30 giugno 2023, ove non indicato diversamente.



Contatto

Swiss Life Asset Managers

Rossitza Tzvetkova

Head Sales Switzerland

Diretto: +41 43 547 70 01

rossitza.tzvetkova@swisslife-am.com

Impressum: *Editore:* Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo • *Redazione:* Rossitza Tzvetkova / Swiss Life Asset Managers, Noemi Spescha / Swiss Life Asset Managers, Robert Kuert / Swiss Life Asset Managers, Andrin Hofstetter / Swiss Life Asset Managers, Karin Gadiet / Swiss Life Asset Managers, Hendrik Herberhold / Swiss Life Asset Managers • *Coordinamento/letterato:* Texthafen, hafen@texthafen.ch • *Layout/design:* n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • *Foto:* Arbalète, Fotowerder • *Pubblicazione:* semestrale

Per maggiori informazioni, visitate anche il nostro sito web:

www.swisslife-am.com

Seguiteci su   

Swiss Life Asset Management SA: General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo, info@swisslife-am.com

Clausola di esclusione della responsabilità: *La presente pubblicazione contiene pubblicità.* La cerchia degli investitori della Fondazione d'investimento Swiss Life 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. 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.

Swiss Life REF (CH) ESG European Properties è rivolto esclusivamente agli investitori qualificati ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi (LICol).

Dalla sua quotazione in borsa SIX Swiss Exchange l'11 giugno 2019, Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties è disponibile anche per gli investitori non qualificati ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi (LICol). Questo documento è rivolto tuttavia esclusivamente agli investitori qualificati ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi (LICol).

Oltre che agli investitori qualificati ai sensi della LICol in Svizzera, Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF è rivolto (i) agli investitori con sede nell'UE o nello SEE, ritenuti investitori idonei ai sensi dell'articolo 2 della Legge sui fondi di investimento specializzati («Legge del 2007») e investitori professionisti o (ii) al di fuori dell'UE o dello SEE agli investitori ritenuti investitori idonei ai sensi dell'articolo 2. In base alla legge del 2007 e alla direttiva MiFID II 2014/65/UE («MiFID II»), Appendice II, essi devono essere qualificati come investitori professionisti e istituzionali.

Il presente documento è stato redatto con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Esso non garantisce, tuttavia, né il contenuto, né la completezza e declina ogni responsabilità in caso di perdite derivanti dall'utilizzo delle presenti informazioni. Il documento contiene «affermazioni relative al futuro» che si basano sulle nostre valutazioni e sulle nostre aspettative in un determinato momento. Diversi tipi di rischio e incertezze e l'influsso di altri fattori possono far sì che l'andamento e i risultati effettivi varino notevolmente dalle aspettative espresse. Le informazioni qui contenute hanno finalità esclusivamente indicative e non sono da intendersi come documento contrattuale o come consulenza finanziaria. Prima della sottoscrizione si consiglia agli investitori di procurarsi e leggere attentamente le informazioni dettagliate sul fondo in questione nei rispettivi documenti normativi (prospetto, contratto del fondo, Key Investor Information Document [KIID] e attuale rapporto annuale e semestrale), che rappresentano l'unico fondamento giuridico applicabile per l'acquisto di quote di fondi. Essi sono disponibili gratuitamente, in formato cartaceo o elettronico, presso la direzione del fondo o presso il rappresentante di investimenti collettivi di capitale esteri in Svizzera, Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurigo e all'indirizzo www.swisslife-am.com/it/home.html. I fondi menzionati in questa presentazione sono domiciliati in Svizzera o nel Granducato di Lussemburgo.

I proventi e il valore delle quote possono diminuire o aumentare e non è possibile escludere la perdita totale del capitale investito nelle quote. Le evoluzioni storiche del valore non costituiscono una base sufficiente ai fini della previsione di future tendenze del valore e dei prezzi. L'evoluzione del valore raggiunta in passato non è garanzia dell'evoluzione del valore attuale o futura, né tantomeno rappresenta in alcun modo una garanzia per la futura evoluzione del valore o per il capitale. L'evoluzione del valore tiene conto di tutte le commissioni e di tutti i costi risultanti a livello di fondi (p. es. commissione di gestione). L'evoluzione del valore non tiene conto dei costi risultanti per i clienti (costi e commissioni di emissione e di riscatto, diritti di custodia ecc.). Sia Swiss Life SA che le altre società appartenenti al gruppo Swiss Life possono detenere posizioni nel fondo in questione nonché acquistarle e venderle. I fondi di Swiss Life Asset Managers non possono essere né offerti, né venduti negli Stati Uniti o per conto di cittadini statunitensi o US Person residenti negli Stati Uniti. «Swiss Life Asset Managers» è il nome del marchio designante le attività di gestione patrimoniale del gruppo Swiss Life. Per maggiori informazioni consultare il sito www.swisslife-am.com. Fonte: Swiss Life Asset Managers (salvo diversa indicazione). Tutti i diritti riservati. **Contatto:** info@swisslife-am.com



SwissLife
Asset Managers

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

Swiss Life Asset Management SA
General-Guisan-Quai 40
8002 Zurigo
info@swisslife-am.com