

*Portafoglio di immobili a impatto zero  
Esempio pratico di possibili  
percorsi di trasformazione e loro gestione*

27 settembre 2023

Giorgio Engeli, Head Portfolio & Asset Management Real Estate Switzerland

# Programma

---

**1** Competenza in campo immobiliare di Swiss Life Asset Managers 5 min. ca.

---

**2** Strategia ESG di Swiss Life Asset Managers 20 min. ca.

- Parte 1: Investimento responsabile
  - Parte 2: Integrazione ESG nell'intero ciclo di vita
  - Parte 3: Misurabilità, monitoring e reporting
- 

**3** Domande e discussione 5 min. ca.

---

# Swiss Life Asset Managers

## Competenza in campo immobiliare

# Esperienze nel settore immobiliare

*125 anni di esperienza nell'investimento immobiliare in Svizzera*

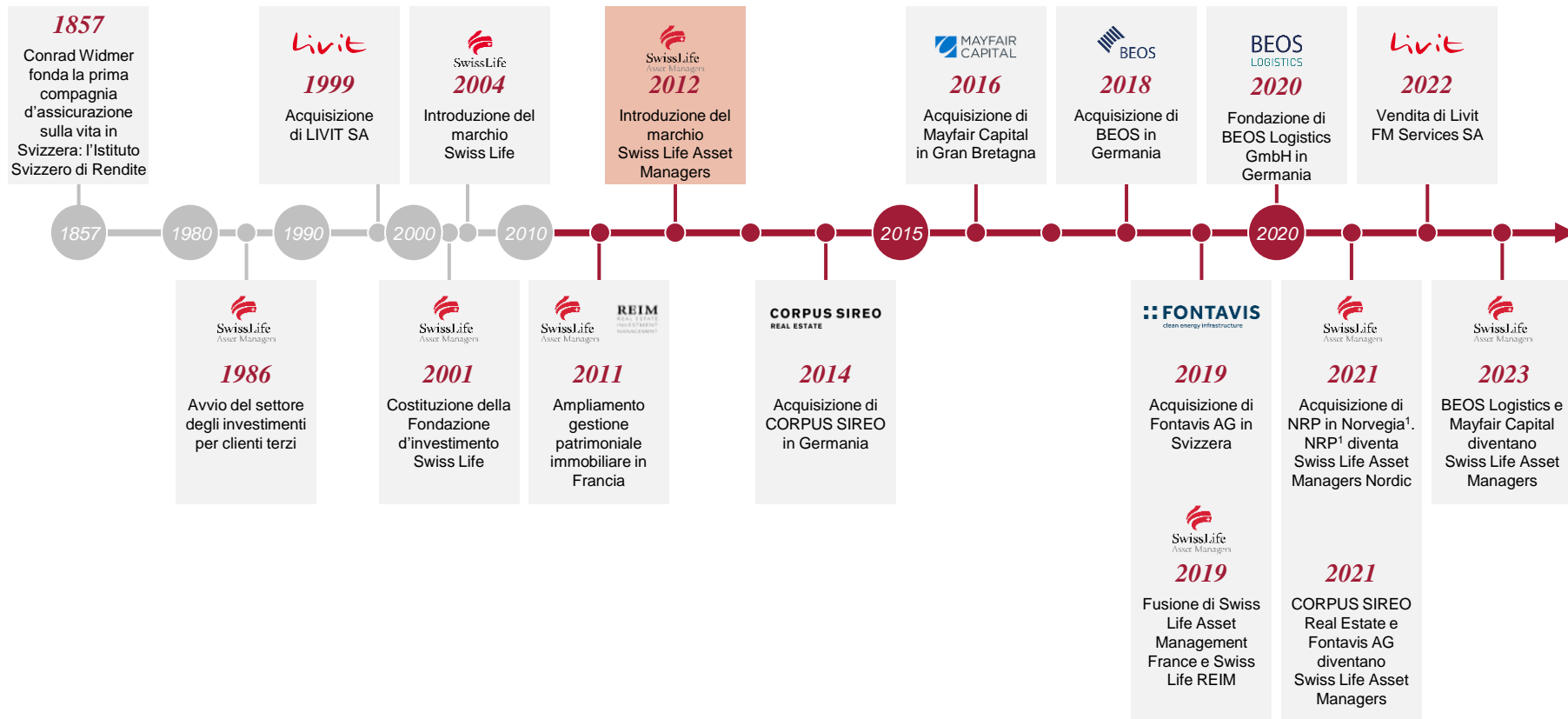
**Estratto dal rendiconto dell'Istituto Svizzero di Rendite per il 1893**

**(sotto «Osservazioni su conto e bilancio»)**

La crescita del patrimonio da investire in maniera vincolata (...) e il lento, ma ormai (...) percettibile calo del tasso d'interesse medio ci suggerisce il desiderio, di realizzare una più **ampia varietà di investimenti** e, nella misura in cui sia conciliabile con una **rigorosa solidità**, anche una **maggiore redditività**. È stata quindi analizzata l'opportunità di investire capitali in edifici ad uso abitativo in buona posizione e di solida costruzione. (...) Il consiglio di sorveglianza ha deciso di intraprendere un tentativo in questa direzione e, in una **bella e assoluta posizione** sul Grosse Schanze a Berna, **a cinque minuti di distanza dalla stazione ferroviaria**, è stato acquistato un terreno, su cui saranno costruite otto case con quattro appartamenti ciascuna e **in particolare esclusivamente appartamenti per il ceto medio**; saranno salubri, luminosi, graziosi e confortevoli, **ma sarà evitato qualsiasi lusso**. Si tratta quindi, **lo sottolineiamo espressamente, non di palazzi pubblicitari**, come quelli realizzati da alcune società di assicurazione sulla vita nelle grandi città, e **nemmeno di costruzioni speculative**, è invece nostra intenzione **conservare e gestire questi edifici come investimento di capitali duraturo**. (...)



# Vantiamo oltre 165 anni d'esperienza negli investimenti e nella gestione del rischio



<sup>1</sup> Riguarda l'attività immobiliare acquisita di NRP

# Una piattaforma immobiliare paneuropea leader

*Piattaforma integrata verticalmente con competenze approfondite e ampia copertura*

## Regno Unito

**30** | **1,9**

COLL. | mia. di franchi di attività in gestione

Incl. Irlanda

## Lussemburgo

**70**

COLL.

Gestione del fondo

## Francia

**130** | **21,8**

COLL. | mia. di franchi di attività in gestione

Incl. Belgio, Italia, Lussemburgo,  
Portogallo, Spagna

## Norvegia

**40** | **1,7**

COLL. | mia. di franchi di attività in gestione

Incl. Svezia, Finlandia,  
Danimarca

## Germania

**440** | **19,8**

COLL. | mia. di franchi di attività in gestione

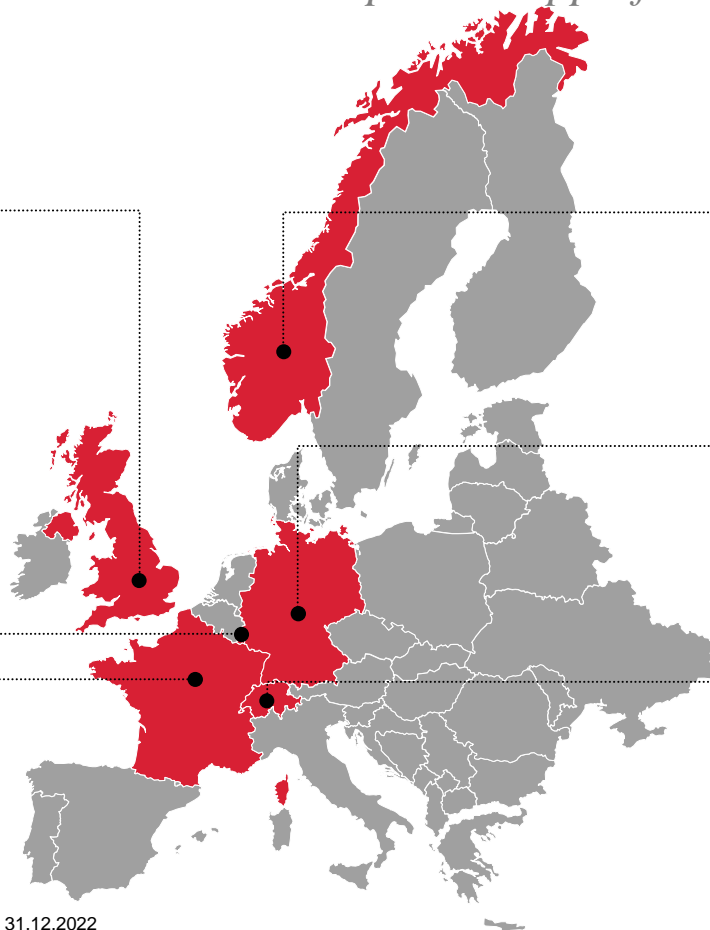
Incl. Austria, CEE, Paesi Bassi

## Svizzera

**730** | **43,7**

COLL. | mia. di franchi di attività in gestione

Sede centrale: Svizzera

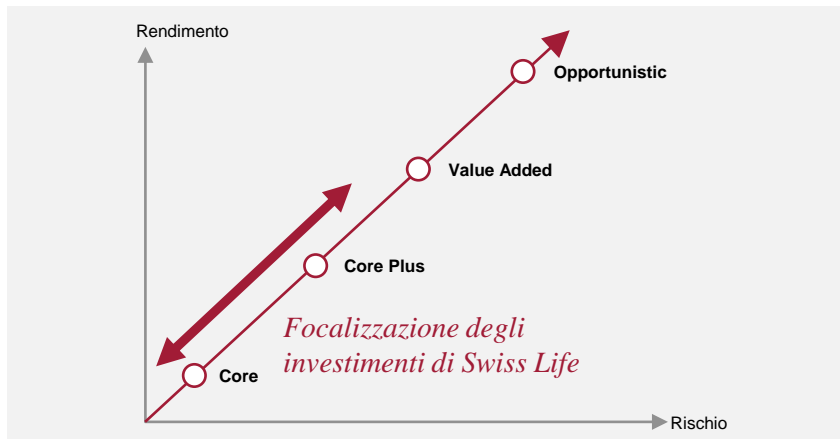


Nota: Informazioni sulle attività in gestione e sul personale al 31.12.2022

# Stile d'investimento coerente e asset management attivo

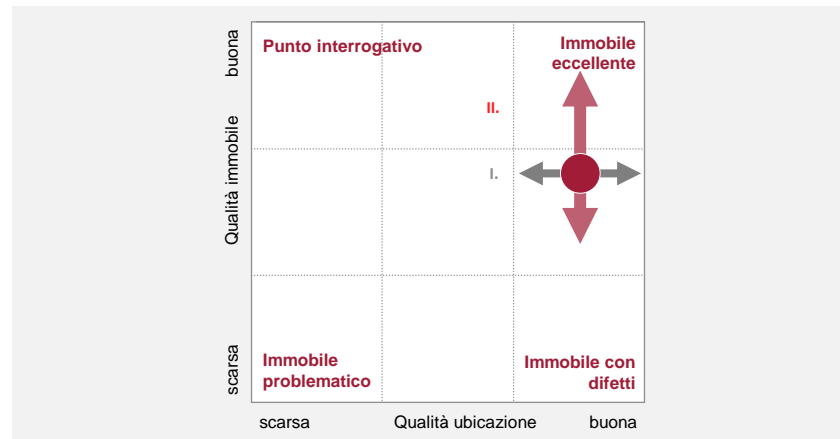
## *Stile d'investimento «core» / «core plus»*

- Investimento in immobili in buone / ottime posizioni
- Garanzia del rendimento grazie ad ampia distribuzione (residenziale) o contratti di locazione di lunga durata con buona solvibilità (commerciale)
- Quota di finanziamento esterno da bassa a moderata
- Evoluzione del valore da moderata a media
- Concentrazione strategica su «buy and manage»



## *Approccio «buy and manage»*

- I. Buy: selezione strategica
  - Selezione di posizioni durature in sede di acquisto immobile
  - Ubicazione scarsamente influenzabile nel ciclo di vita dell'immobile
- II. Manage: asset management attivo
  - Analisi e business planning regolari
  - Posizionamento attivo dell'immobile
  - Gestione proattiva e ottimizzazione di costi e ricavi
  - Pianificazione mirata e assistenza nei rinnovi
  - Riposizionamento a causa di mutate condizioni



Swiss Life Asset Managers  
Strategia ESG  
Parte 1: Investimento responsabile



# Ridurre i rischi, creare valore a lungo termine

*L'approccio di Swiss Life Asset Managers per un investimento responsabile*



**Risiken reduzieren, langfristigen Wert schaffen**  
Swiss Life Asset Managers' Ansatz für verantwortungsbewusstes Anlegen

Unsere Anlagerisikoprüfung ist ein zentraler Bestandteil unserer Anlagestrategie und prägt unsere Rendite. Wir streben nach einer sorgfältigen Identifizierung, Bewertung und Reduzierung von Risiken in allen Phasen des Lebenszyklus unserer Anlagen. Die Identifizierung und Bewertung von Risiken sind ein zentraler Bestandteil unserer Anlagestrategie und prägt unsere Rendite. Wir streben nach einer sorgfältigen Identifizierung, Bewertung und Reduzierung von Risiken in allen Phasen des Lebenszyklus unserer Anlagen.

**Wirkung durch ökologische, soziale und Governance-Faktoren**  
Der Einfluss von Swiss Life Asset Managers beruht auf unseren Anlagestrategien, die wir sorgfältig prüfen. Unsere Anlagestrategien berücksichtigen und bewerten ökologische, soziale und Governance-Faktoren. Diese Faktoren sind ein zentraler Bestandteil unserer Anlagestrategie und prägt unsere Rendite. Wir streben nach einer sorgfältigen Identifizierung, Bewertung und Reduzierung von Risiken in allen Phasen des Lebenszyklus unserer Anlagen.



**Ökologische Risiken**  
Die Auswirkungen von Klimawandel und Umweltverschmutzung sind ein zentraler Bestandteil unserer Anlagestrategie. Wir bewerten die Risiken von Klimawandel und Umweltverschmutzung in allen Phasen des Lebenszyklus unserer Anlagen.

**Soziale Risiken**  
Die Auswirkungen von sozialen Faktoren sind ein zentraler Bestandteil unserer Anlagestrategie. Wir bewerten die Risiken von sozialen Faktoren in allen Phasen des Lebenszyklus unserer Anlagen.

**Governance-Risiken**  
Die Auswirkungen von Governance-Faktoren sind ein zentraler Bestandteil unserer Anlagestrategie. Wir bewerten die Risiken von Governance-Faktoren in allen Phasen des Lebenszyklus unserer Anlagen.



**Erneuerbare Energien**  
Die Auswirkungen von erneuerbaren Energien sind ein zentraler Bestandteil unserer Anlagestrategie. Wir bewerten die Risiken von erneuerbaren Energien in allen Phasen des Lebenszyklus unserer Anlagen.

**Wasser- und Meeresressourcen**  
Die Auswirkungen von Wasser- und Meeresressourcen sind ein zentraler Bestandteil unserer Anlagestrategie. Wir bewerten die Risiken von Wasser- und Meeresressourcen in allen Phasen des Lebenszyklus unserer Anlagen.



- Il nostro rapporto sull'investimento responsabile descrive il nostro approccio agli investimenti sostenibili: i fattori ESG sono integrati nella nostra gestione del rischio e sono parte integrante delle nostre decisioni d'investimento
- Consultabili pubblicamente sul nostro sito web [www.swisslife-am.com/responsible-investment](http://www.swisslife-am.com/responsible-investment) nel nostro rapporto sull'investimento responsabile



# ESG presso Swiss Life Asset Managers

*Panoramica*



*Il nostro piano ESG: i tre pilastri della responsabilità*

## *Obbligo fiduciario*

- Assunzione di responsabilità economica attraverso rendimenti depurati dal rischio
- Sfruttamento delle opportunità ESG e gestione dei rischi ESG dei nostri investimenti
- Buona governance ed elevata trasparenza nelle decisioni d'investimento e nella comunicazione

## *Responsabilità intergenerazionale*

- Rispondiamo alle esigenze di rendimenti depurati dai rischi e preserviamo le risorse naturali e l'ambiente per le generazioni future
- Misure attive volte ad attenuare i rischi del cambiamento climatico

## *Assunzione attiva di responsabilità*

- Co-modellazione di ambiente e società in qualità di proprietario attivo del patrimonio
- Contributo alla salute e al benessere sociale
- Promozione di una vita in piena libertà di scelta nella società mediante collaborazioni e partnership



*DNA del pensiero a lungo termine*

- Filosofia d'investimento a lungo termine, basata sul rischio
- Tradizione d'investimento di lunga data: da oltre 160 anni sosteniamo clienti privati e aziendali nella strutturazione del proprio futuro finanziario.






*Partecipazione attiva in caso di aziende aderenti*




Nota: tutti i nomi di prodotti e ragioni sociali sono marchi di prodotti registrati (™) o marchi registrati (®) delle rispettive e dei rispettivi titolari. Il loro utilizzo non implica alcuna appartenenza o consenso delle e dei titolari.

# Ambasciatrici e ambasciatori ESG: una rete per le competenze ESG


## Svizzera

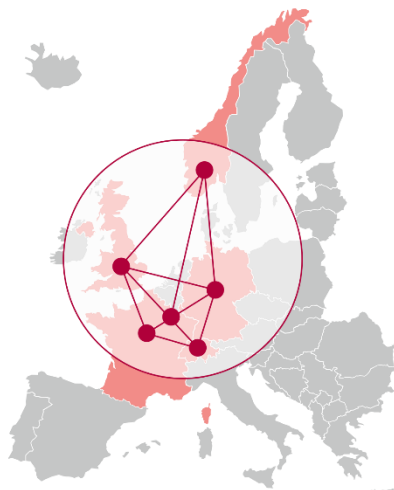
-  **Divisione:** ESG Board e team divisionale
-  **Divisione:** titoli, valori reali
-  **Locale:** Securities, Real Estate Switzerland  
Società di gestione di fondi

## Regno Unito


-  **Locale:** Real Estate United Kingdom  
Società di gestione di fondi

## Francia


-  **Locale:** Securities, Real Estate France  
Società di gestione di fondi




## Germania

-  **Locale:** Securities, Real Estate Germany  
Società di gestione di fondi

## Norvegia

-  **Locale:** Real Estate Norway  
Società di gestione di fondi

## Lussemburgo

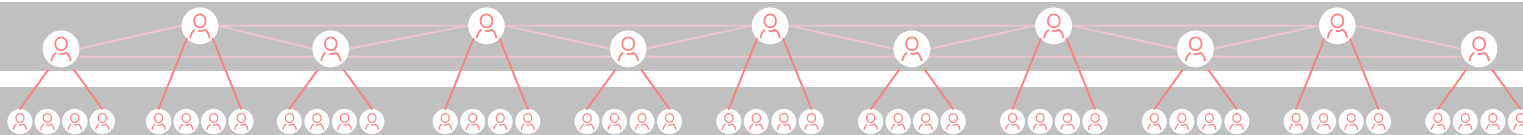
-  **Locale:** Società di gestione di fondi

 Funzioni locali     Funzioni divisionali (multilocali)



Ambasciatrici/tori  
ESG

Team



Swiss Life Asset Managers

Strategia ESG

Parte 2: Integrazione ESG lungo l'intero ciclo di vita degli immobili

# Progetti ESG

## Ottimizzazione energetica del portafoglio

### Programma BO/IS

#### Dati salienti

- Identificare i potenziali energetici nel portafoglio mediante un'analisi sistematica del potenziale energetico e realizzare un programma di ottimizzazione operativa (BO) e risanamenti energetici (IS)
- Ottimizzazioni operative: 142 immobili  
Obiettivo: Risparmio energetico dal 5 al 10% per immobile
- Riparazioni energetiche: 30 immobili  
Obiettivo: risparmio di CO<sub>2</sub> del 50% per immobile

#### Dimensioni ESG



Investimento

Sviluppo

Portafoglio



#### Impressioni

The collage includes several key documents:

- ZUSTANDSANALYSE UND INSTANDEZUNGSVORSCHLÄGE:** A technical report detailing the condition analysis and renovation proposals for a building at Mies van der Rohe Strasse 3, 8000 Zürich. It includes contact information for MEIER + STEINHAUER AG.
- MANAGEMENT SUMMARY:** A summary report with various data points, including energy consumption and CO<sub>2</sub> emissions, and a bar chart showing performance metrics.
- Rapport Quick-Check (SIEMENS):** A quick-check report featuring a color-coded energy performance scale (from green to red) and a table of energy data including heating, cooling, and hot water consumption.

# Processi ESG

Investimento

Sviluppo

Portafoglio

## Portafoglio PAM<sup>1</sup> – Percorso di riduzione di CO<sub>2</sub>: 1,5° nel mirino

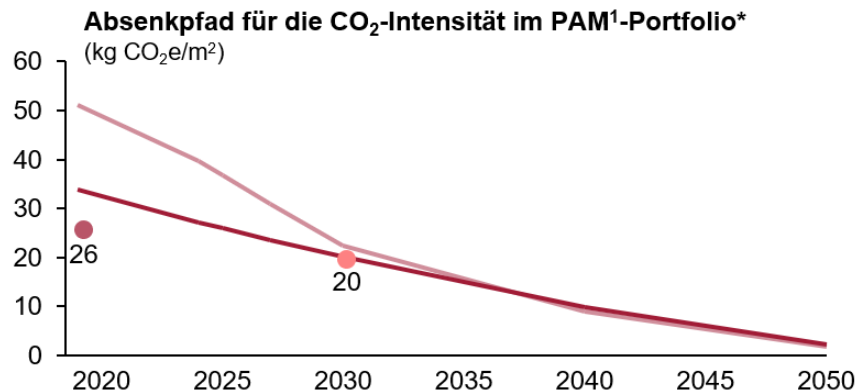
### Dati salienti

- Prendere come riferimento l'Accordo di Parigi sul clima
  - Swiss Life si è impegnata a gestire il portafoglio immobiliare PAM (incl. PAM Svizzera) conformemente all'obiettivo 1,5° dell'Accordo di Parigi sul clima.
  - Attualmente il portafoglio è al di sotto della curva target. Per rimanere sotto la curva entro il 2030, è necessario ridurre le emissioni di circa il 20% entro il 2030.
- Misure di attuazione
  - Programma BO/IS
  - Direttive CO<sub>2</sub> ad hoc (rinuncia completa a riscaldamento a gasolio e a gas, intensità di CO<sub>2</sub> in media del -50% per progetti di risanamento completi)
  - Elevati standard energetici, utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e label per gli edifici in progetti e sviluppi di nuova costruzione

### Dimensioni ESG



### Impressioni



— Immobilien Sektor 1,5°C-Pfad weltweit

— Immobilien Sektor 1,5°C-Pfad – direkte Immobilien PAM Netto-null-Szenario Benchmark<sup>2</sup>

● Direkt gehaltenes Immobilienportfolio von PAM<sup>1</sup> 2019<sup>3</sup>

● Direkt gehaltenes Immobilienportfolio von PAM<sup>1</sup>, Ziel 2030 (Netto-null-Szenario)

\* Pubblizate KPI (CO<sub>2</sub>-Intensitäten) und die Pfade werden aufgrund einer Änderung der Methode von CRREM 2023 noch aktualisiert (u. a. Immobiliensektor 1,5°C-Pfad weltweit und direkt gehaltene Immobilien PAM, Berechnungen der CO<sub>2</sub>-Intensität).

Source: Swiss Life data

<sup>1</sup>PAM: Proprietary Insurance Asset Management; <sup>2</sup>Ponderazione per Paesi e tipi di oggetto secondo il portafoglio immobiliare detenuto direttamente da PAM; <sup>3</sup>L'intensità di CO<sub>2</sub> corrisponde al 63% della superficie di piano del portafoglio immobiliare PAM, direttamente di proprietà di Swiss Life. Nell'ecologia aziendale si tiene conto delle emissioni di gas a effetto serra degli edifici adibiti a ufficio utilizzati dall'impresa e sono escluse dal calcolo del punto di partenza;

# Elementi chiave della strategia

## Integrazione ESG globale

### Investimento

**Valutazione ESG** sistematica uniforme per tutti gli oggetti immobiliari e integrazione di eventuali misure di miglioramento nella pianificazione decennale

*Esempi: vettori energetici, qualità ed età degli elementi costruttivi, inquinanti, aspetti della mobilità (tra cui e-mobilità, collegamenti con i mezzi pubblici), locatari controversi*

### Sviluppo

Fare riferimento agli **standard di costruzione sostenibile** locali o internazionali, nonché utilizzare certificazioni degli edifici

*Esempi: accessibilità, materiali da costruzione (tra cui calcestruzzo RC, prodotti in legno con certificazione della provenienza), energie rinnovabili, nessun impiego di gasolio o riscaldamento a gas*

### Portafoglio

Tenere conto degli aspetti ESG mediante **standard di gestione** corrispondenti e **pianificazione di misure** globale

*Esempi: standard di rilascio, sondaggi sulla soddisfazione dei locatari, monitoraggio ESG, analisi del potenziale del fotovoltaico, sfida acqua calda*

## Focus d'azione ESG

Responsabilità transgenerazionale



**Environment:**  
riduzione dell'impatto sul clima

Assunzione attiva di responsabilità



**Social:**  
salute e benessere

Obbligo fiduciario



**Governance:**  
trasparenza e compliance

## Ciclo di miglioramento continuo

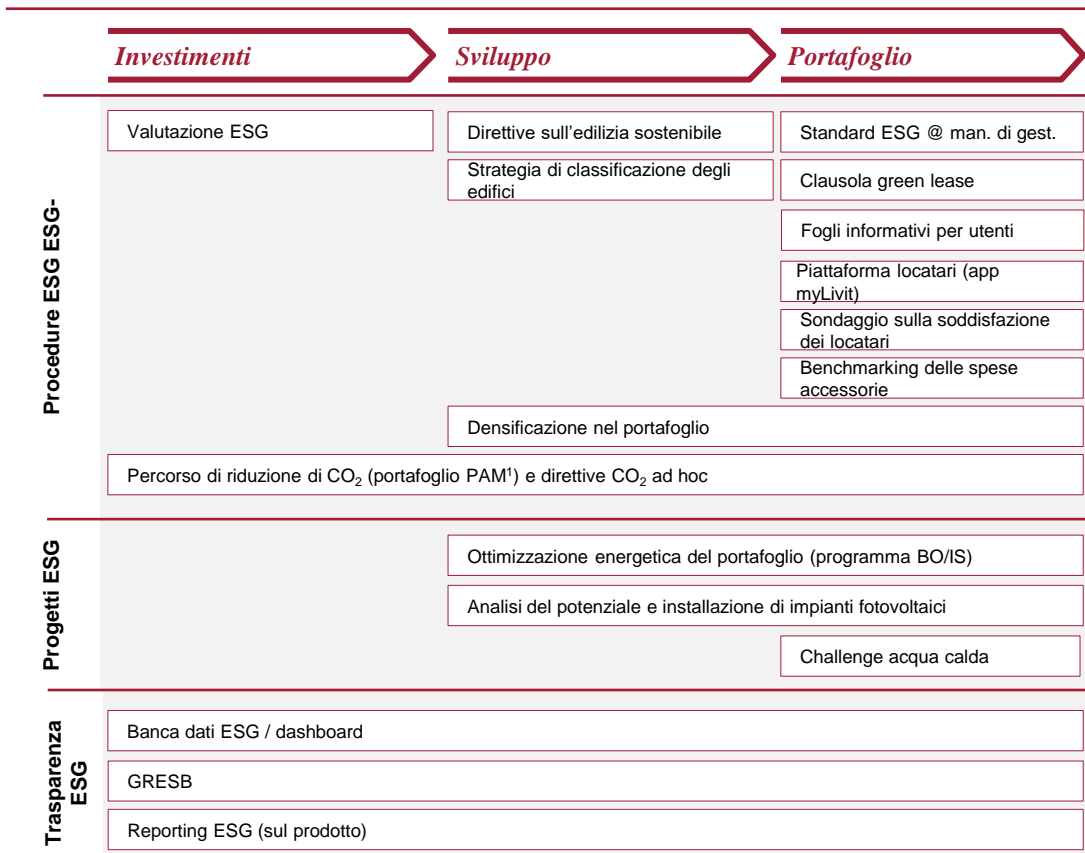


Integrazione di tutti gli elementi della gestione ESG: dalla definizione della strategia e degli obiettivi, passando per le misure di attuazione, fino al monitoring e al reporting – in un processo di ulteriore sviluppo continuo.

# Panoramica sostenibilità Real Estate Svizzera

## Implementazione ESG

*Ampia integrazione ESG lungo l'intero ciclo di vita*



<sup>1</sup> Proprietary Insurance Asset Management

## Focus d'azione ESG



## Ciclo di miglioramento continuo



► *Approccio: «manage-to-sustainable»*



# Processi ESG

## Valutazione ESG come parte integrante della «due diligence»



### Dati salienti

- Prima dell'acquisto, i criteri ESG sono parte integrante del regolare processo di «due diligence»
- Obiettivo: identificare e tenere conto di potenziali rischi e potenziali ESG.
- Criteri esemplificativi:
  - Ambiente: consumo di risorse naturali, indicatori di qualità per gli impianti edilizi, certificazioni degli edifici ecc.
  - Aspetti sociali: esigenze dei locatari, aspetti legati all'ubicazione, collegamenti con i mezzi pubblici ecc.
  - Governance: Clausola Green Lease nei contratti di locazione, controversie nelle pratiche con locatari.

### Impressioni

### ESG-Assessment I/IV

*This ESG-Assessment which is in line with the RPF serves the ICIRE and investigates the most important ESG facts in the acquisition phase. The presented costs of the listed criteria need to be consistent with the actual business plan. These costs need to be filled out by the Transaction and Portfolio Manager (in collaboration with Asset and Construction Manager).*

**Intended country specific checklist available? (Gris, sustainability checklist, via acquisition sustainability checklist)** Yes / No

Sphere	Selected criteria	Actual state / Are we already ESG conform?	Target State / Measures	Realisation by	Incl. in 10 yr. Business plan?	GRES 50 relevant?	GRES 50 relevant?
Environ- mental	Energy source (source TDC)	Which energy source type is used currently?	Eg. gas / oil / electricity / solar power / geothermal power (heating pump) / biogas / pellets	• Eg. remove oil and replace it with a geothermal heating pump, installation of photovoltaic panels in 2box.	2box	Cost	Yes (medium)
	Quality of heating and air conditioning system (source TDC)	1. Age of current heating system and remaining runtime? 2. Is there an air conditioning? 3. Age of air conditioning and remaining runtime? 4. Are there other installations?	1. Eg. 10 yr. old, 10 yr. runtime 2. Yes / No 3. 5 yr. old, 20 yr. runtime 4. Eg. building management system / power emergency installation / LED motion detector	• Description of planned heating system regarding energy efficiency. • Description of planned air conditioning regarding energy efficiency OR no air conditioning planned. • Description of planned other installations.	2box	Cost	Yes (low)
	Quality of building fabric (source TDC)	1. Age of roof sealing and remaining technical lifetime 2. Age of facade and remaining technical lifetime 3. Age of windows and remaining technical lifetime? 4. Type of building construction?	1. Eg. 10 yr. old, 20 yr. until replacement) 2. Eg. 10 yr. old, 10 yr. until replacement) 3. Eg. 5 yr. old, 10 yr. until replacement) 4. massive / steel / wood / other	• Eg. new expected building envelope with an overall heat transfer coefficient due to the actual reputation standards or due to other construction standards (passive building / not zero)	2box	Cost	Yes (low)
	Data availability	1. Available consumption data types: heating energy / general electricity <sup>2</sup> / water / waste 2. % of the area are covered with the above mentioned consumption types 3. Is tenant electricity consumption available?	1. Eg. heating energy, general electricity 2. Eg. 100% of heating energy, general electricity <sup>2</sup> and water consumption, 0% waste consumption 3. Yes / No	• Eg. going forward we will monitor Energy and water consumption data with invoices and seek to get tenant electricity.	2box	not applicable	Yes (high)
Energy Performance certificate (EPC)	Please describe the current Energy Performance Certificate (OEAK, Energie- verbrauchsausweis, HPE etc.)	EPC name label range (A-E, energy intensity or points), date of certificate	• Description of future EPC rating: Eg. after refurbishment in 2023 achieve an EPC rating of 'A' is intended.	2box	Cost	Yes (medium)	

<sup>1</sup> Cost and reference to business plan. <sup>2</sup> General electricity = electricity consumption due to the technical building installations like lighting, air conditioning etc.

### Dimensioni ESG



# Processi ESG

Investimento

Sviluppo

Portafoglio

*La strategia di classificazione degli edifici garantisce la certificazione ESG esterna per progetti edilizi*

## **i** *Dati salienti*

- Condizioni per la strategia di classificazione per gli edifici:
  - In generale, aspirare a ottenere il label
  - Preferire label completi, tenere conto di altre preferenze
  - Progetti di nuova costruzione / sviluppo: label obbligatorio
  - Risanamenti: label possibile, se opportuno
  - (Requisiti minimi: indici Minergie)

## **✖** *Dimensioni ESG*



## **📷** *Impressioni*

Gamma di tematiche?



# Processi ESG

Investimento

Sviluppo

Portafoglio

*Densificazione nel portafoglio: sfruttare le opportunità economiche, sociali ed ecologiche*

## **i** *Dati salienti*

- Individuare costantemente immobili con potenziale di ridensificazione economica e socialmente sostenibile
- Il consolidamento edilizio garantisce un'elevata qualità degli edifici e un basso consumo di superficie
- Nell'ambito dei progetti di ridensificazione vengono applicati standard di sostenibilità in base agli standard di costruzione sostenibile.
- Si garantisce la massima trasparenza e riguardo nei confronti dei locatari.

## **📷** *Impressioni*

Prima



Dopo (visualizzazione)



## **✖** *Dimensioni ESG*



+3703 m<sup>2</sup> (+ 60%), mix di utilizzo (C → C+101 unità abitative), aumento della qualità (patrimonio edilizio, standard di costruzione, standard Minergie)

# Processi ESG

Fogli informativi per utenti: sensibilizzare i locatari

Investimento

Sviluppo

Portafoglio

## Dati salienti

- Consigli su riscaldamento, ventilazione, risparmio energetico, risparmio idrico, riduzione dei rifiuti, cucinare e lavare
- Invio 2019 a gran parte delle economie domestiche e affissione negli immobili – Totale > 24 000 opuscoli
- Riscontri prevalentemente positivi
- Accogliere i suggerimenti dei locatari nell'ambito di misure pilota (p.es. piano dei rifiuti vegetali, gestione ecologica delle aree verdi)
- Dal 2021 è stato inserito l'opuscolo digitale nell'app myLivit

## Dimensioni ESG



## Impressioni

**UMWELTFREUNDLICHES WOHNEN**

**HEIZEN**

Richtige Temperatur einstellen  
Wohnzimmer 20-22°C / Schlafzimmer 18-19°C

Wärme zirkulieren lassen

Bei Abwesenheit Temperatur senken

Bis zu 12% Heizkosten sparen.

**STROMSPAREN**

Geräte komplett ausschalten

Temperatur Kühlschrank / Tiefkühler prüfen

Energieetikette beachten

Sparsame Unterhaltungselektronik

Lohnt sich eine Reparatur?

Bis zu 50% Strom sparen.

**ABFALLREDUKTION**

Abfall vermeiden  
z.B. keine Einweggeschäppchen

Abfall vermindern  
z.B. wiederverwendbare Tragetaschen

Abfall verwerten

Bis zu 12% Abfall vermeiden.

**TIPPS FÜR DEN ALLTAG**

**LÜFTEN**

Im Winter stosslüften

Mehrmals Lüften im Frühling und Herbst

Im Sommer richtig kühlen

Wärme stosslüften 2-3 Mal pro Tag

Frühling / Herbst tagelüften am/ abend/ nachts 3-4 Mal pro Tag

Sommer nachts / morgens Lüften jeden Tag

**WASSERSPAREN**

Duschen statt baden

Wassersparende Armaturen

Fließendes Wasser vermeiden

Wohlbild +150

Senke duschen +100

Senke duschen mit Wasserstopp am Beckenrand +50

Bis zu 50% Wasser sparen.

**KOCHEN UND WASCHEN**

Wasserkocher verwenden

Geschirrspüler ganz füllen

Kochtopfdeckel verwenden

Warme Töpfe nicht in den Kühlschrank stellen

Mit Sonnenwärme Wäsche trocknen

www.livit.ch

# Processi ESG

Investimento

Sviluppo

Portafoglio

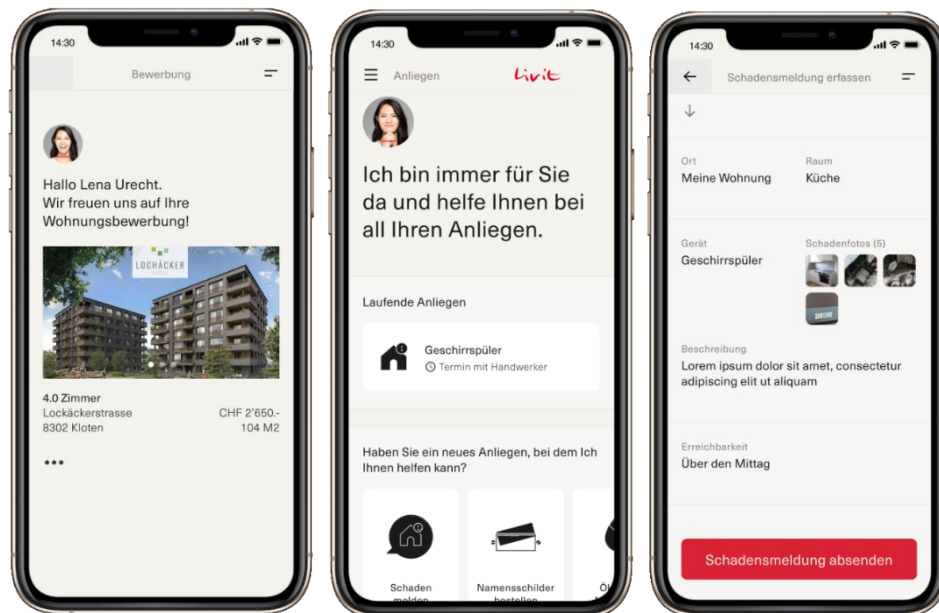
*Livit: piattaforma per locatari: ottimizzazione della customer experience*

## **i** *Dati salienti*

- Ottimizzazione della customer experience e, di conseguenza, della soddisfazione dei locatari tramite una piattaforma dedicata / app integrata
- Si prevede anche l'attuazione di un monitoraggio del consumo nell'ambito della piattaforma locatari
- Il progetto è gestito dal nostro Property Manager Livit SA



## *Impressioni*



## *Dimensioni ESG*



# Processi ESG

Investimento

Sviluppo

Portafoglio

## Soddisfazione dei locatari al primo posto: sondaggio sulla soddisfazione dei locatari

### Dati salienti

- Svolgere regolarmente sondaggi sulla soddisfazione dei locatari (obiettivo: ogni anno 30% dei locatari di appartamenti e 15% dei locatari commerciali, in modo alternato)
- L'analisi si concentra su criteri quali posizione, stato e dotazione, nonché aspetti del comfort abitativo (isolamento termico, protezione dalle emissioni foniche ecc.)
- I risultati dell'analisi saranno utilizzati per definire misure a livello di portafoglio e immobile

### Impressioni

Liegenschaftsname	1	Anzahl Interviews	Liegenschafts-ID (Kriter)	NPS SwiL	NPS Wkg	Zufriedenheit SwiL Firma	Zufriedenheit Wkg	Zufriedenheit SwiL	Zufriedenheit Hausmarkt	Zufriedenheit Liegenschaft	Zufriedenheit Portfolio	Anmerkung
Morges, Petit-Détailier 2, ch. du		1	8	100		9	9	4.5	4.5	4	3.3	offen
Zürich, Eilschbrunnstrasse 54		1	54			2	4	3.3	2.5	2.2	2.1	offen
Zürich, Sempacherstrasse 33		1	19	0		8	4	4	4	3.8	3.1	offen
Andelfingen (SG), Dorfstrasse 77		2	6	0	100	8	6.5	4.1	4.3	4.2	4.2	offen
Basel, Aentzenstrasse 25		2	6	100	100	9.5	10	4.4	5	4.3	3.4	offen
Basel, Centralbahn 7, Elisabethenstrasse		4	8	100	100	9	9.5	4.3	4.6	4.5	4.1	offen
Basel, Geinstrasse 33		1	5	0	100	8	9	3.7	4.2	3.4	3.2	offen
Basel, Mülisenstrasse 6		2	10	0	100	10	10	4.3	4	4.5	3.7	offen
Chur, Mäuserstrasse 17		1	4	100	100	9	9	5	3.8	2.8	2.8	offen
Coire, Rue des Vignes, Terrasse 12, (reales)		1	13	100	100	9	7	4.1	4.8	3.7	3.1	offen
Dübendorf, Schuldenstrasse 1		4	16	100	100	7.8	8.5	4	3.9	4	3.3	offen
Erlach, Siedlerstrasse 23		1	12	100	100	10	8	4.7	5	4.1	4.3	offen
Fribourg, Boulevard de Nordet 21		1	2	100	100	10	9	4	5	4.6	3.8	offen
Grenchen, Place Casarède 1												
Grenchen, Rond-Point de Palangato												
Grenchen, Rue de L'Assommoir 87												

▼ NPS

NPS Wohnung gemäss Filterauswahl:



NPS Wohnungen Swiss Life:

14.5

NPS Wohnungen Markt (18'244 Interviews, 2'181 Liegenschaften):

13

NPS Bewirtschaftungsfirma gemäss Filterauswahl:



NPS Bewirtschaftungsfirma Swiss Life:

-6.4

NPS Bewirtschaftungsfirma Markt (18'244 Interviews, 2'181 Liegenschaften):

-6

▼ Zufriedenheit

Zufriedenheit Wohnung gemäss Filterauswahl:



Zufriedenheit Wohnungen Swiss Life:

7.7

Zufriedenheit Wohnungen Markt:

7.7

Zufriedenheit Bewirtschaftungsfirma gemäss Filterauswahl:



Zufriedenheit Bewirtschaftungsfirma Swiss Life:

7

Zufriedenheit Bewirtschaftungsfirma Markt:

7.1

### Dimensioni ESG



Swiss Life Asset Managers

Strategia ESG

Parte 3: Misurabilità, monitoring e reporting

# Trasparenza ESG

## Monitoraggio dei dati di consumo: banca dati ESG e dashboard

Investimento

Sviluppo

Portafoglio

### Dati salienti

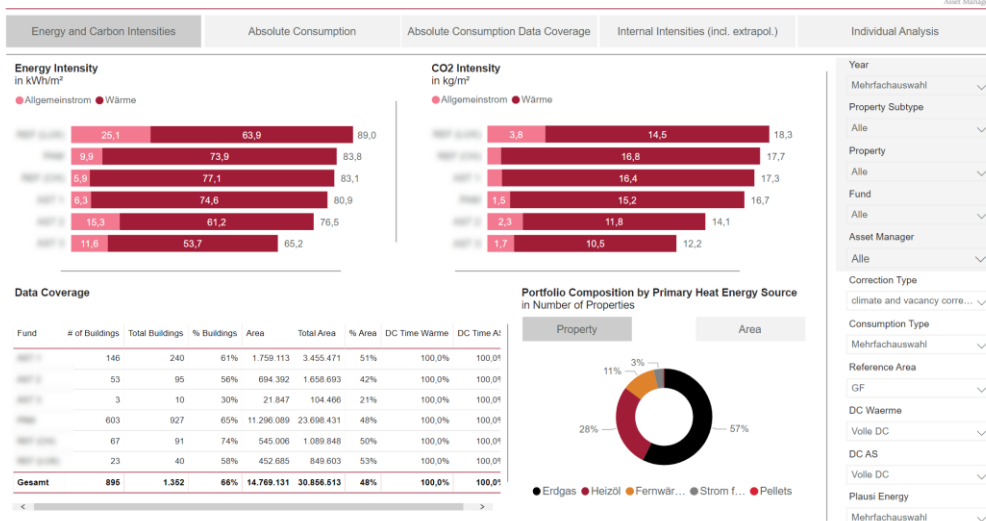
- Importanza fondamentale del monitoraggio dei consumi per aumentare l'efficienza energetica e ridurre i costi dell'energia
- Visualizzazione, analisi e benchmarking dei consumi energetici e idrici
- È possibile un'analisi adeguata ai livelli:
  - Portafoglio complessivo
  - Fondi / Prodotto / portfolio manager
  - Tipo di oggetto / Tipo di utilizzo
  - Gestore patrimoniale
  - Immobile
- Altri dati ESG (certificati, misure ecc.)

### Dimensioni ESG



### Impressioni

#### RPIF - Overview





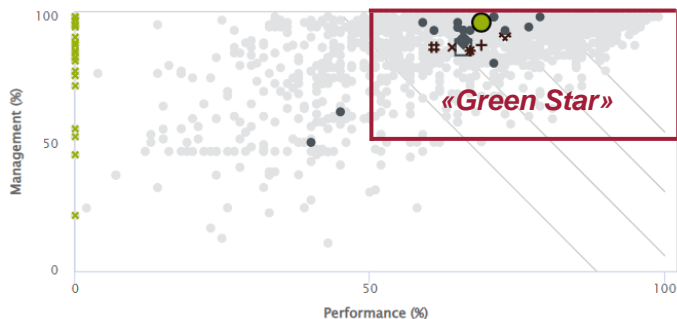
# Trasparenza ESG

Misurare la performance ESG: partecipazione annuale al GRESB

## Che cosa significa GRESB?

- Il GRESB Real Estate Assessment è un benchmark immobiliare globale che valuta i propri membri nei settori delle strategie e delle direttive di sostenibilità («management») e la performance ESG a livello di portafoglio immobiliare («performance»).
- Attraverso una valutazione annuale, Swiss Life Asset Managers può misurare costantemente gli aspetti di sostenibilità del proprio portafoglio immobiliare e integrare le rispettive misure di ottimizzazione nella propria gestione.

## Stato «Green Star» e numero di stelle



Almeno il 50% dei punti, sia nella componente «management» sia in quella «performance»

## Management score e performance score

Management Score	Performance Score
Strategie e direttive di sostenibilità	Performance ESG a livello di portafoglio immobiliare
<u>Aspetti considerati:</u> Direttive e obiettivi ESG Gestione del rischio Valutazione del rischio Stakeholder Engagement	<u>Aspetti considerati:</u> Copertura dei dati di consumo (energia, acqua, rifiuti) Performance a perimetro costante Certificati per gli edifici

## Rating GRESB



Si basa sul punteggio GRESB (max. 100 punti) e corrisponde alla posizione del quintile rispetto a tutti i partecipanti al benchmark GRESB

# Trasparenza ESG

Reporting ESG orientato al gruppo target

Investimento

Sviluppo

Portafoglio

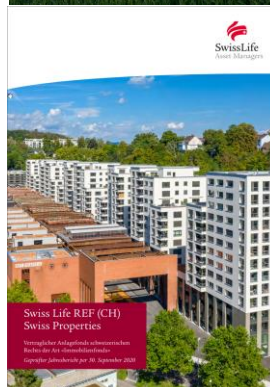
## Dati salienti

- Il reporting ESG riferito al gruppo target a tutti i livelli di organizzazione crea trasparenza nei confronti degli investitori e degli altri stakeholder.
- Fornisce approcci ESG, sforzi e iniziative, nonché aspetti della performance ESG
- Implementazione del reporting ESG nei seguenti livelli:
  - Gruppo Swiss Life → *relazione sulla sostenibilità*
  - Swiss Life Asset Managers → *RI Report, Comprehensive*
  - Prodotto / Portafoglio → *reporting sul prodotto ESG, To The Point*

## Dimensioni ESG



## Impressioni



# Domande e discussione

# Disclaimer

## **La presente pubblicazione contiene pubblicità.**

Il presente documento è stato redatto con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Non offriamo, tuttavia, alcuna garanzia su contenuto e completezza e decliniamo ogni responsabilità per eventuali perdite che potrebbero risultare dall'utilizzo di queste informazioni.

La cerchia degli investitori in gruppi d'investimento si limita alle istituzioni del secondo pilastro e del pilastro 3a, nonché a istituzioni esonerate dall'obbligo tributario, con sede in Svizzera e che, secondo il loro oggetto sociale, perseguono la previdenza professionale e a persone che gestiscono investimenti collettivi per le istituzioni in questione, che sono sorvegliate dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari e che investono presso la fondazione esclusivamente capitali per queste istituzioni.

Il presente documento è stato redatto con la massima cura e secondo scienza e coscienza. Esso non fornisce, tuttavia, alcuna garanzia in termini di contenuto e completezza né costituisce un'assunzione di responsabilità in caso di perdite derivanti dall'utilizzo delle informazioni ivi contenute. 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 altri fattori possono, tuttavia, far sì che gli sviluppi e i risultati effettivi si discostino notevolmente dalle nostre aspettative.

Il presente documento contiene informazioni su aspetti ESG, compresi i rating ESG, i punteggi ESG, i valori di carbonio e l'esposizione alle controversie (di seguito «aspetti ESG»). 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 o sviluppi futuri di alcun aspetto ESG. Non si garantisce in alcun modo un ulteriore sviluppo positivo degli aspetti ESG.

Le informazioni qui contenute hanno finalità esclusivamente indicative e non sono da intendersi come documento contrattuale o come consulenza finanziaria. «Swiss Life Asset Managers» è il nome del marchio designante le attività di gestione patrimoniale del gruppo Swiss Life. Maggiori informazioni disponibili al sito [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com). Contatto: [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com). Fonte: Swiss Life Asset Managers (salvo diversa indicazione). ©2020 tutti i diritti riservati.