

Profond



Profond Fondazione
di investimento –
investimenti sostenibili e
a lungo termine 2024

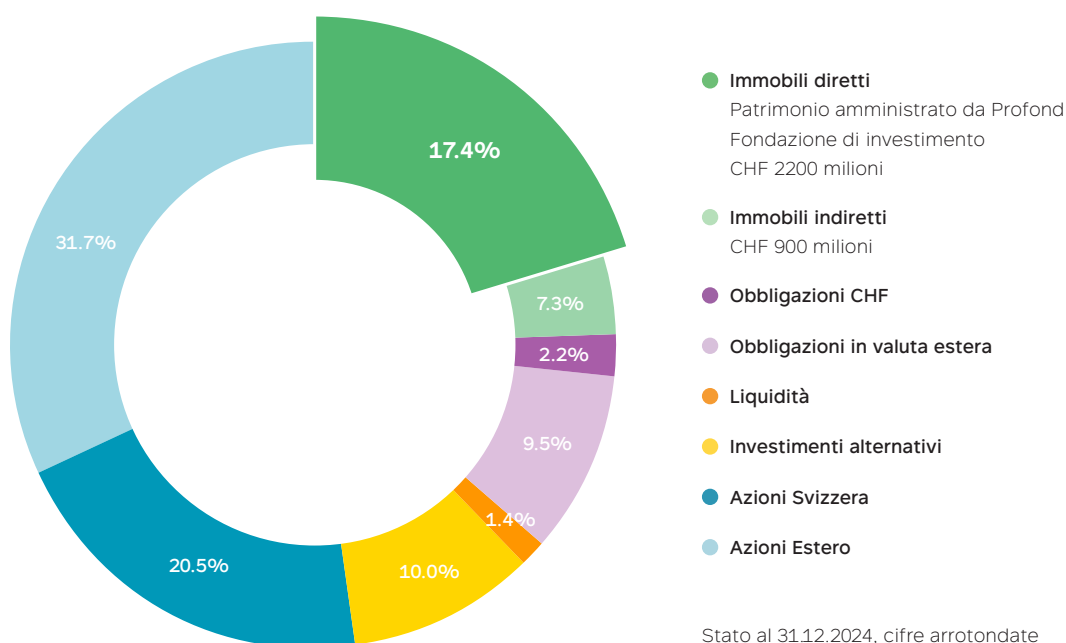
Introduzione

In qualità di istituto di previdenza, Profond dà un importante contributo alla sicurezza finanziaria nella terza fase della vita o in caso di invalidità e di decesso. Per fornire questo contributo, è necessario un solido rendimento a lungo termine. A tal fine, adottiamo misure volte a garantire la stabilità e la sicurezza finanziarie della nostra azienda. Oltre a questa responsabilità a lungo termine nei confronti dei nostri assicurati, abbiamo anche una responsabilità nei confronti della società e dell'ambiente. Pensare e agire in modo sostenibile è parte integrante della nostra strategia aziendale.

I criteri ambientali, sociali e di governance (criteri ESG) sono pertanto molto importanti nelle nostre decisioni di investimento. In tale ottica l'attenzione è rivolta alle classi di investimento in cui possiamo esercitare un'influenza diretta. Questo perché abbiamo la possibilità di implementare misure efficaci e di monitorarne l'efficacia in modo mirato, soprattutto nel caso degli immobili direttamente detenuti dalla nostra fondazione di investimento.

Nel febbraio 2024 abbiamo pubblicato la nostra prima documentazione incentrata sui nostri sforzi di sostenibilità per gli immobili direttamente detenuti; nel novembre 2024 è seguita un'ulteriore pubblicazione contenente i dati aggiornati a fine 2023. La presente pubblicazione illustra lo stato delle misure di sostenibilità di Profond Fondazione di investimento a fine 2024.

Allocazione degli investimenti di Profond Istituto di previdenza al 31.12.2024



Profond Fondazione di investimento

Profond Fondazione di investimento è responsabile degli immobili direttamente detenuti da Profond ed è un'organizzazione giuridicamente indipendente, interamente di proprietà di Profond Istituto di previdenza. Al 31 dicembre 2024, gli immobili amministrati ammontano a circa CHF 2,2 miliardi, pari al 17,4% del portafoglio complessivo. Profond Fondazione di investimento amministra e investe questi fondi previdenziali non solo in modo redditizio, ma anche in modo responsabile e conforme ai criteri ESG. Un periodo di detenzione a lunga scadenza e la considerazione dell'intero ciclo di vita di ciascun immobile costituiscono la base.

Attraverso attente ristrutturazioni, prestiamo attenzione ai rendimenti a lungo termine e perseguiamo l'obiettivo di rendere neutrale dal punto di vista delle emissioni di CO₂, al più tardi entro il 2050, la gestione degli immobili detenuti direttamente. Le misure specifiche comprendono la conversione alle energie rinnovabili per la produzione di calore, l'ottimizzazione dell'isolamento degli edifici e l'aumento dell'efficienza degli impianti tecnici in funzione.

Dal 2021, lavoriamo con Wüest Partner per determinare il percorso di riduzione della CO₂, l'impronta di carbonio e il rating ESG per l'intero portafoglio immobiliare in Svizzera, e dal 2022 anche per gli immobili in Germania. Nel 2024 abbiamo inoltre commissionato per la prima volta un rapporto REIDA sulle emissioni di CO₂e, che riportiamo di seguito.

Sviluppo dei calcoli del modello

Dal 2020 raccogliamo i dati di consumo di tutti i nostri immobili svizzeri, come ad esempio l'olio combustibile e l'elettricità. La raccolta dei dati energetici effettivi è stata ampliata nel 2024. Ciò ha consentito anche di precisare la classificazione delle fonti energetiche. Inoltre, i modelli di calcolo si basano ora su dati attuali migliorati e adeguamenti agli standard di calcolo. Questo ci fornisce una base di dati migliorata, grazie alla quale abbiamo potuto verificare i calcoli del modello precedente. Sebbene le nuove informazioni abbiano comportato un leggero peggioramento dei valori relativi allo stato attuale, la previsione rimane invariata e il portafoglio continua a procedere secondo i piani.

CO₂ equivalente nella gestione

Dal 2023 la contabilità della CO₂ equivalente si basa sullo standard REIDA/intep. I calcoli del modello includono Scope 1 (emissioni dirette di gas a effetto serra), Scope 2 (emissioni indirette di gas a effetto serra) e parti dello Scope 3 (categoria 3: emissioni nella catena di approvvigionamento, categoria 13: elettricità degli inquilini).

2023

Emissioni portafoglio totale
in kgCO₂e/m_{EBF}²a

15,1

Calcolo del modello secondo i principi originari.

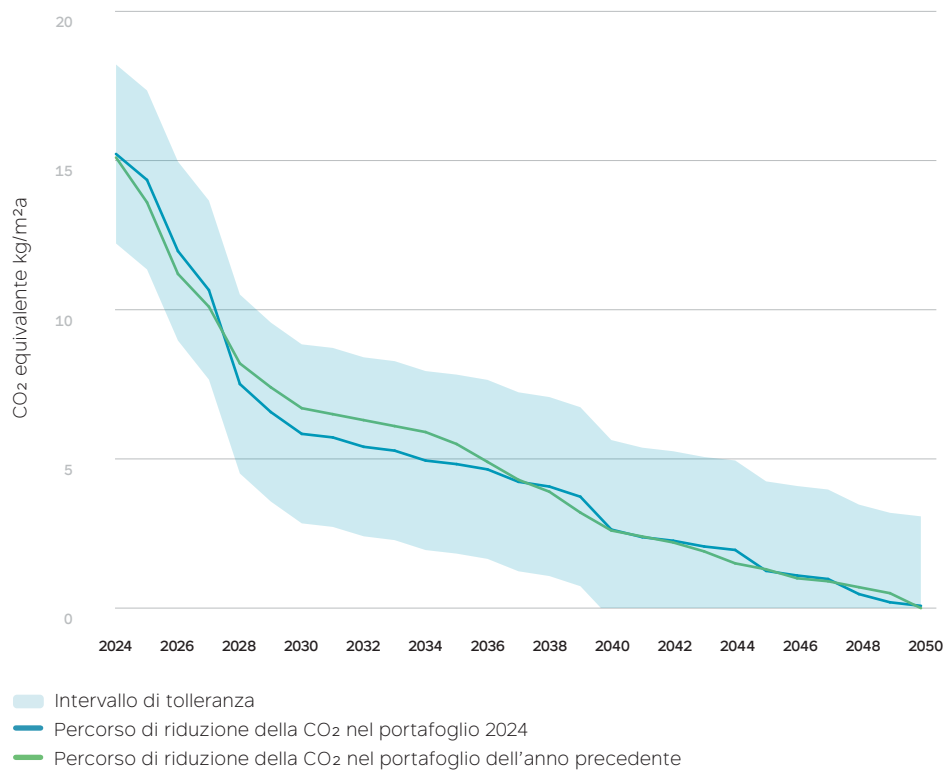
2024

Emissioni portafoglio totale
in kgCO₂e/m_{EBF}²a

15,2

Calcolo del modello secondo i nuovi principi.

Percorso di riduzione della CO₂ per gli immobili in Svizzera (Scope 1+2+3.3+3.13)



Dal 2023, la contabilità del percorso di riduzione della CO₂ avviene secondo REIDA/intep.

Rapporto REIDA CO₂e

Nel 2024, Profond Fondazione di investimento ha commissionato per la prima volta un rapporto CO₂e di REIDA. REIDA (Real Estate Investment Data Association) persegue un metodo standardizzato a livello nazionale per il calcolo e il confronto delle emissioni di CO₂ e dell'intensità di CO₂ degli immobili a reddito. Il benchmark immobiliare per le emissioni di CO₂ è stato pubblicato per la terza volta nel 2024 e include immobili con un valore di mercato di CHF 222 miliardi.

Profond Fondazione di investimento partecipa al rapporto CO₂e di REIDA con l'obiettivo di confrontarsi con il benchmark. In tale ottica, a differenza dei calcoli del modello del calcolatore di CO₂ di Wüest Partner, lo stato attuale dei propri sforzi di sostenibilità viene classificato utilizzando i calcoli di REIDA basati su dati di consumo effettivi che tengono conto solo degli Scope 1 e 2.

KPI REIDA (Scope 1+2)

Intensità energetica



88,0

kWh/m²_{EBF}

Intensità delle emissioni di CO₂e



12,0

kgCO₂e/m²_{EBF}

Quota di energia rinnovabile



29,3

kWh-%

Grado di copertura



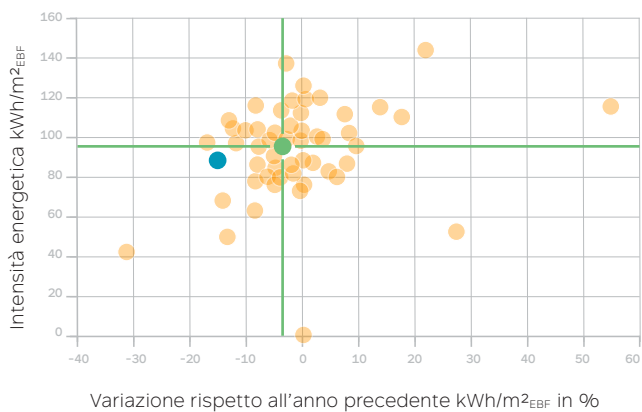
81,9

% m²_{EBF}

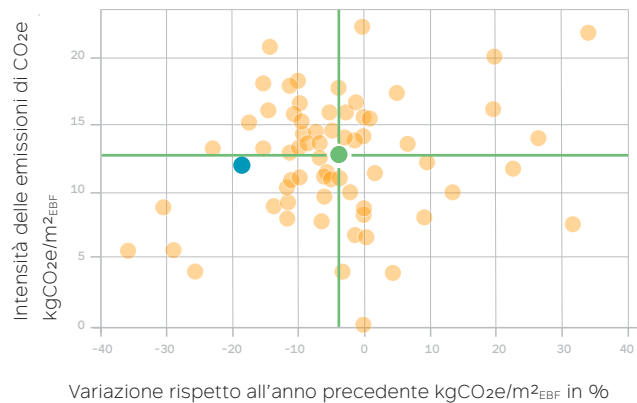
Confronto del portafoglio KPI REIDA (Scope 1+2)

Il portafoglio di Profond mostra valori leggermente migliori rispetto al benchmark per quel che riguarda importanti KPI, intensità energetica e intensità delle emissioni di CO₂e. Si evidenzia anche una variazione positiva di questi parametri rispetto all'anno precedente.

Energia, portafoglio vs. altri portafogli



CO₂e, portafoglio vs. altri portafogli

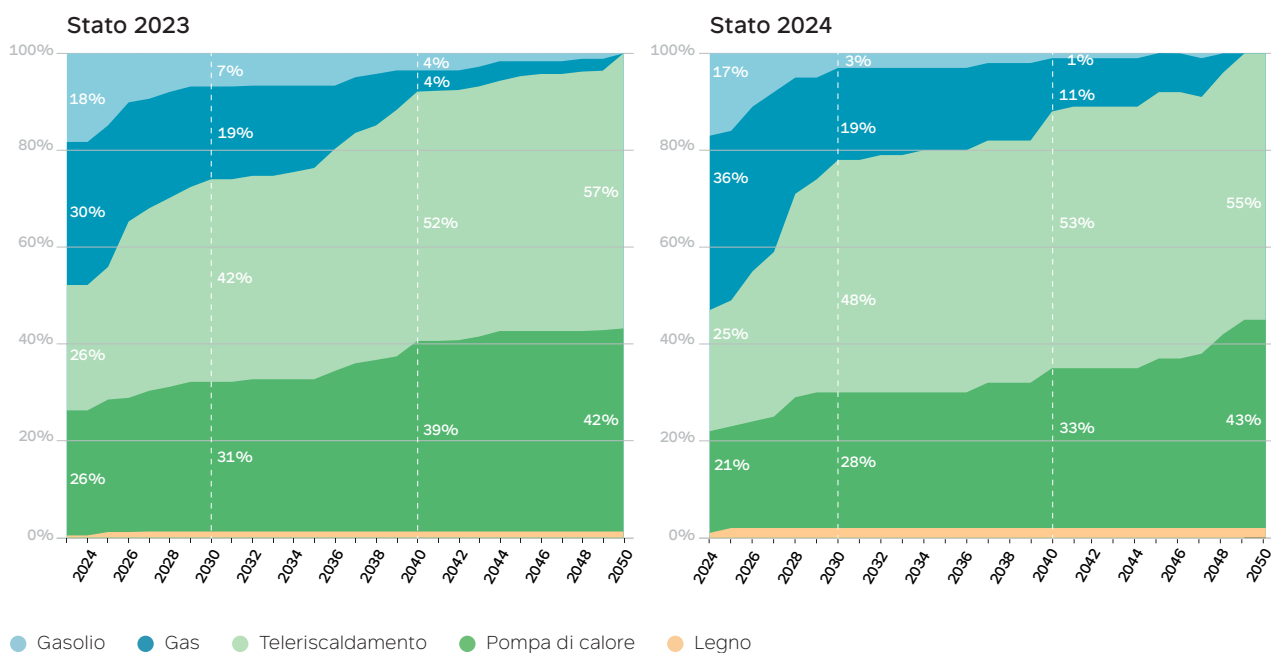


● Altri portafogli ● Portafoglio ● Benchmark

Vivere la sostenibilità

Sviluppo di fonti energetiche

Sistemi di riscaldamento nel corso del tempo (percentuale dell'area di riferimento energetico)



Nell'ambito dell'approfondita raccolta dei dati nel 2024, tutti i sistemi di riscaldamento sono stati rivisti e ne è stata uniformata la categorizzazione, migliorando così la base dei dati. Ne sono risultate leggere modifiche nelle categorie.

Costruire con l'obiettivo della neutralità carbonica in fase di esercizio

Per quanto riguarda le emissioni di gas a effetto serra in edifici nuovi e ristrutturati, perseguiamo due obiettivi: da un lato, ridurre le emissioni di CO₂ in fase di esercizio e, dall'altro, ridurre il consumo energetico. Oltre a sostituire i sistemi di riscaldamento a combustibili fossili, installiamo impianti fotovoltaici e stazioni di ricarica per auto elettriche, ove possibile e opportuno, per promuovere le fonti energetiche sostenibili. Il miglioramento dell'isolamento degli edifici e le misure per ridurre il consumo di acqua (calda) riducono il consumo energetico.

Impianti fotovoltaici

Installazione 2024	Due impianti fotovoltaici con circa 398 000 kWh/anno e 470 kWp (produzione elettrica prevista)
Installazione totale al 31.12.2024	12 impianti fotovoltaici con circa 3 500 000 kWh/anno e 3340 kWp (produzione elettrica prevista)

Stazioni di ricarica per auto elettriche

Nel 2020, abbiamo installato le prime stazioni di ricarica per auto elettriche nei nostri immobili, per facilitare il passaggio da parte degli inquilini alla mobilità elettrica. Da allora, abbiamo proseguito l'espansione e abbiamo installato o predisposto ulteriori stazioni di ricarica in modo che possano essere messe in funzione entro pochi giorni.

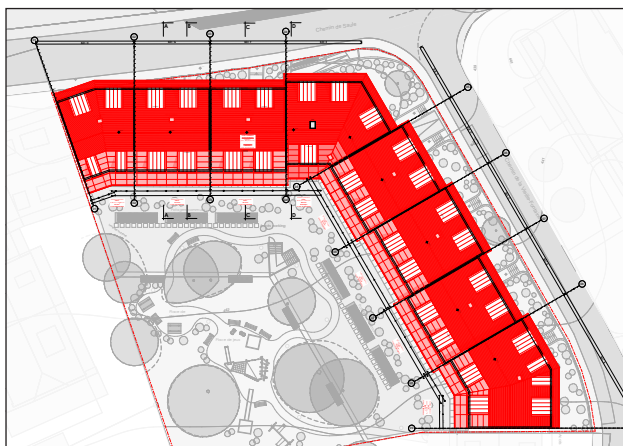
Installazione totale al 31.12.2024	395 stazioni di ricarica per auto elettriche
------------------------------------	--

Ristrutturazione attenta ai consumi energetici

Per i nostri progetti di nuova costruzione e ristrutturazione abbiamo richiesto un rapporto «CECE Plus» con l'obiettivo di verificare l'efficienza energetica degli immobili. Basato sul Certificato energetico degli edifici (CECE), il rapporto «CECE Plus» illustra proposte di miglioramento concrete e aiuta a valutare il bilancio energetico di un immobile esistente o da sviluppare e a scegliere una strategia di sviluppo basata su questo.

«CECE» è l'acronimo di Certificato energetico cantonale degli edifici e mostra la quantità di energia consumata da un immobile per l'involucro dell'edificio (ad es. isolamento del tetto, della facciata, delle finestre) e per gli impianti presenti nell'edificio (ad es. riscaldamento, acqua calda, ventilazione). I risultati sono presentati su una scala da A (molto efficiente) a G (isolamento carente), simile all'etichetta energetica degli elettrodomestici.

Ristrutturazione completa di un complesso residenziale a Bernex GE



Il complesso residenziale,
costruito nel 1974,
comprende 64 appartamenti.

Nel 2021 è stata pianificata una ristrutturazione completa dell'immobile ed è stato commissionato un rapporto «CECE Plus» dettagliato. Nel rapporto sono state presentate tre varianti (A, B e C) per migliorare gli indici energetici. Dopo aver esaminato il rapporto costi-benefici, si è optato in questo progetto per la variante B.

Illustrazione delle tre varianti e delle classi CECE da conseguire rispetto allo stato attuale.

		Stato iniziale	Variante A	Variante B	Variante C	
Efficacia del cappotto (possibili interventi)	Facciate	Facciata cemento di 21 cm con rivestimento BTC senza isolamento		Isolamento completo della facciata dall'esterno compreso rifacimento degli abbaini		
		Falde degli abbaini di 9 cm in legno agglomerato senza isolamento	Rifacimento degli abbaini			
	Finestre	Doppio telaio originale	Sostituzione completa delle finestre 4/16/4, ug=1.0 su telaio in legno			
	Pavimento piano terra	Solette nude, altezza cantine 230 cm		Isolamento di questa soletta. Incollaggio sotto pavimentazione (soffitto cantine) di UNITEX KD light di 15 cm		
	Ponti termici	Tutto il cappotto funziona effettivamente come un grande ponte termico		Disaccoppiamento dei balconi e trattamento dei ponti termici puntuali		
	Tetto e sottotetto	Tetto vetusto senza isolamento	Rifacimento completo del tetto con isolamento tra e su travetti con lana di roccia (comfort estivo). Questo intervento risolverà anche il problema del pavimento del sottotetto.			
		Sotto-copertura bitume fragile				
		4 cm schichtex nelle parti inabitabili				
		Pavimento del sottotetto: soletta nuda di 16,5 cm				
	Impianto pannelli solari termici	No	Sì	Sì	Sì	
Impianto geotermico PAC	No			Sì		
Valutazione efficacia del cappotto	G	E	A	A		
Efficienza energetica globale	Indice di dispendio termico (IDC)	645 MJ/m²	347 MJ/m²	133 MJ/m²	50 MJ	
	Fabbisogno riscaldamento (Qh)	152.093 kWh	80.781 kWh	15.148 kWh	5.320 kWh	
	Potenza della caldaia	63 kW	38 kW	15 kW	15 kW	
	Valutazione efficacia del cappotto	E	D	C	B	

Con le misure previste dalla variante B, dopo la ristrutturazione dell'involucro edilizio l'immobile otterrà la classe di efficienza A. In termini di efficienza complessiva, l'immobile dovrebbe rientrare nella classe C, che rappresenta già un miglioramento significativo rispetto allo stato attuale (classe G). Poiché si è volutamente rinunciato a costruire un nuovo edificio, la variante di ristrutturazione scelta può anche far risparmiare una grande quantità di energia grigia.

I lavori sono già in corso e il progetto sarà completato entro la fine del 2026.

Classe di efficienza B grazie al calore a distanza

Entro il 2028 il quartiere in cui si trova l'immobile verrà collegato alla rete di teleriscaldamento. Il futuro allacciamento alla rete di teleriscaldamento è già in fase di predisposizione nell'ambito della ristrutturazione. Fino ad allora, può continuare a essere impiegato l'impianto di riscaldamento a gas esistente. Con l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento, il complesso residenziale raggiungerà almeno la classe di efficienza B.

Misure relative alla sostenibilità della ristrutturazione a Bernex:

- Isolamento dell'involucro dell'edificio e del soffitto della cantina
- Impianto fotovoltaico sul tetto
- Sostituzione di tutte le finestre
- Allacciamento alla rete di teleriscaldamento
- Ristrutturazione anziché costruzione di un nuovo edificio

Principi di sostenibilità

Nel 2023, Profond Fondazione di investimento ha sviluppato i principi di sostenibilità e, sulla base di questi, la procedura per l'ulteriore attuazione concreta degli obiettivi di sostenibilità. Nel 2024, l'attenzione si è concentrata sul miglioramento della raccolta dei dati energetici e sulla partecipazione al benchmark REIDA CO₂e. Un altro punto fondamentale della gestione degli immobili è la promozione dell'economia circolare.

A livello economico

- Garanzia della commerciabilità
- Rendimento positivo a lungo termine per gli azionisti
- Qualità degli immobili in base al mercato
- Pianificazione e attuazione di progetti caratterizzati dal risparmio di risorse
- Manutenzione e funzionamento a risparmio di risorse
- Riconoscimento delle opportunità e sfruttamento delle riserve esistenti

Rispetto per l'ambiente

- Posizioni centrali
- Utilizzo dell'infrastruttura esistente
- Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili
- Utilizzo di materiali da costruzione durevoli progettati per un lungo ciclo di vita
- Promozione dell'economia circolare
- Considerazione dell'energia grigia
- Considerazione del consumo di acqua potabile

Funzionalità e comfort

Coinvolgimento nella pianificazione, costruzione e gestione di:

- Flessibilità nell'utilizzo
- Clima interno
- Esposizione
- Accessibilità senza barriere
- Raggiungibilità
- Infrastruttura di mobilità
- Strutture per lo shopping, la ristorazione e il tempo libero

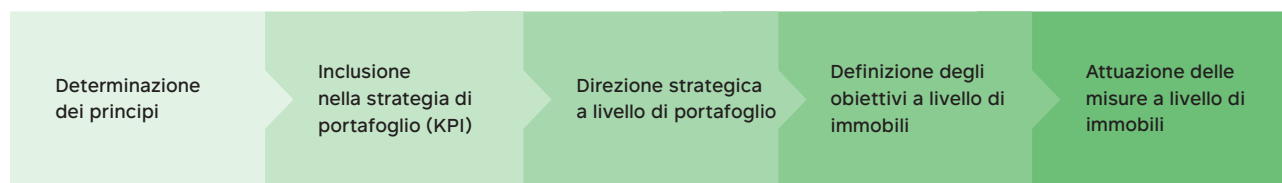
Datore di lavoro attraente

- Cultura basata sui valori
- Promozione della formazione e dell'aggiornamento professionale
- Garanzia di una remunerazione equa e comparabile
- Indagini periodiche tra i dipendenti per identificare il potenziale di miglioramento
- Gestione della salute aziendale
- Qualità del luogo di lavoro
- Conformità legale

I principi tengono conto dei vari aspetti della sostenibilità che sono importanti per noi: dal punto di vista dell'ambiente, delle persone che vivono negli immobili e dell'economicità. Successivamente, vengono definiti i criteri esatti per ogni singolo principio e vengono determinati i passi per aumentare la sostenibilità.

Passi per aumentare la sostenibilità

Il seguente esempio di modello mostra i passi basati sull'uso di sistemi fotovoltaici.



Breve panoramica

2023

- Sviluppo dei principi della sostenibilità
- Goldach con un impianto fotovoltaico composto da 4235 moduli
- 6 impianti fotovoltaici con circa 2.500.000 kWh/anno e 2250 kWp

2024

- Miglioramento della raccolta dati e passaggio a REIDA superficie di riferimento energetico
- Creazione per la prima volta di un rapporto CO₂e di REIDA con confronto con il benchmark
- Installazione di un totale di 395 stazioni di ricarica per auto elettriche entro la fine del 2024 (installate o predisposte)
- 2 impianti fotovoltaici con circa 398.000 kWh/anno e 470 kWp

Profond

Sede centrale

Profond Vorsorgeeinrichtung
Zollstrasse 62
8005 Zürich
058 589 89 81

Sede Svizzera occidentale

Profond Institution de prévoyance
Avenue de la Rasude 5
1006 Lausanne
058 589 89 81

info@profond.ch
www.profond.ch