

Profond



Profond Fondazione
di investimento –
investimenti sostenibili e
a lungo termine 2025

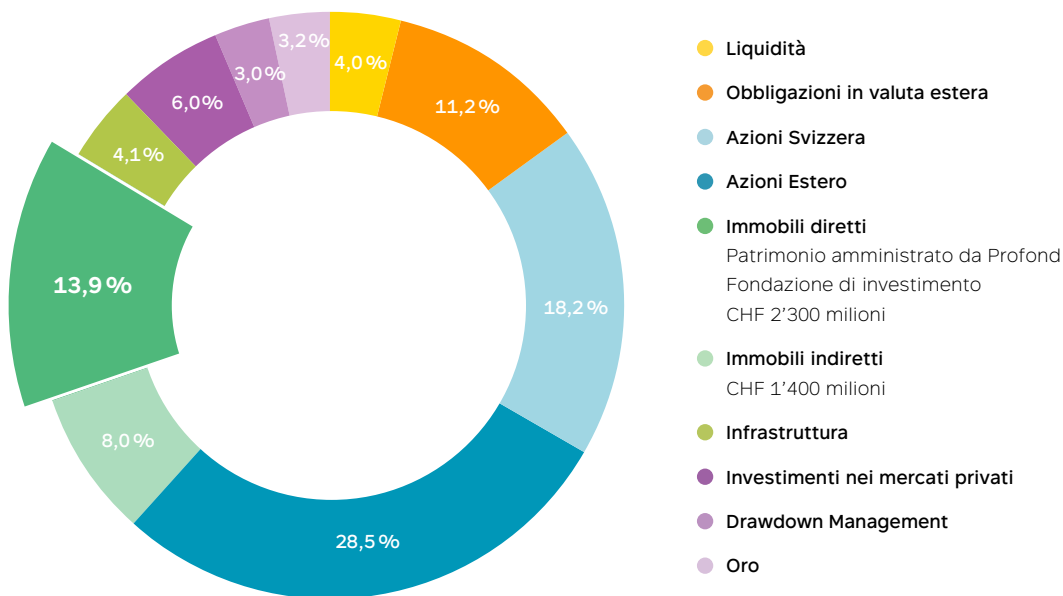
Introduzione

In qualità di istituto di previdenza, Profond contribuisce in modo significativo alla sicurezza finanziaria nella terza fase della vita o in caso di invalidità e di decesso. Per ottemperare a questa responsabilità, è essenziale conseguire un rendimento solido e sostenibile nel tempo. Per questo motivo adottiamo misure mirate volte a garantire a lungo termine la stabilità e la sicurezza finanziaria della nostra azienda. Oltre alla nostra responsabilità nei confronti degli assicurati, ci sentiamo in dovere anche nei confronti della società e dell'ambiente. Una mentalità sostenibile e un comportamento responsabile sono quindi saldamente radicati nella nostra strategia aziendale.

I criteri ambientali, sociali e di governance (criteri ESG) svolgono un ruolo centrale nelle nostre decisioni di investimento. A tal scopo, ci focalizziamo soprattutto nelle classi di investimento che possiamo influenzare direttamente. Qui abbiamo la possibilità di adottare direttamente misure efficaci e di verificarne l'impatto con precisione, soprattutto nel caso di immobili direttamente detenuti all'interno della nostra fondazione di investimento.

Nel febbraio 2024 abbiamo pubblicato per la prima volta un documento sulle nostre attività di sostenibilità nell'ambito degli immobili direttamente detenuti. Nel novembre 2024 è seguita un'ulteriore pubblicazione contenente le cifre chiave aggiornate a fine 2023; da allora, questa documentazione viene pubblicata annualmente. La presente pubblicazione fornisce informazioni sullo stato delle misure di sostenibilità di Profond Fondazione di investimento a fine 2025.

Allocazione degli investimenti di Profond Istituto di previdenza al 31.12.2025



Stato al 31.12.2025, cifre arrotondate

Profond Fondazione di investimento

Profond Fondazione di investimento è responsabile degli immobili direttamente detenuti da Profond. È un'organizzazione giuridicamente indipendente, interamente di proprietà di Profond Istituto di previdenza. Al 31 dicembre 2025, il valore degli immobili amministrati ammontava a circa CHF 2,3 miliardi, pari al 13,9% del portafoglio complessivo. Profond Fondazione di investimento investe questi fondi previdenziali non solo con l'obiettivo di conseguire di rendimento, ma anche in modo responsabile e tenendo conto dei criteri ESG. A tale scopo, costituiscono la base un periodo di detenzione a lunga scadenza e la considerazione dell'intero ciclo di vita di ciascun immobile.

Grazie a interventi di ristrutturazione mirati e sostenibili garantiamo rendimenti a lungo termine e perseguiamo l'obiettivo di gestire gli immobili direttamente detenuti in modo neutrale dal punto di vista delle emissioni di CO₂ entro al più tardi il 2050. In tale ottica, le misure specifiche includono il miglioramento dell'isolamento degli edifici, la conversione della generazione di calore a fonti di energia rinnovabili e l'aumento dell'efficienza degli impianti durante il funzionamento.

Dal 2021 collaboriamo con Wüest Partner per determinare il percorso di riduzione delle emissioni di CO₂, l'impronta di carbonio e il rating ESG per l'intero portafoglio immobiliare in Svizzera. Dal 2022 vengono inclusi anche gli immobili in Germania. Dal 2024 viene redatto anche un rapporto REIDA sulle emissioni di CO₂e.

Sviluppo dei calcoli del modello

Dal 2020 raccogliamo i dati di consumo, come il consumo di olio combustibile e di elettricità, per tutti gli immobili svizzeri. La raccolta di dati energetici effettivi è stata ulteriormente ampliata nel 2024. Nel 2025 è stata implementata un'ulteriore espansione con la raccolta di precisi dati digitali sul consumo di energia per mezzo di un software appositamente sviluppato da Novalytica. Questo ci fornisce una base di dati sempre più dettagliata che può essere utilizzata per convalidare in modo mirato i calcoli del modello precedente. La migliore qualità dei dati sta comportando una variazione del valore dei singoli immobili, mentre il portafoglio complessivo continua a orientarsi al percorso di riduzione definito.

CO₂ equivalenti 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 Scope 3 (categoria 3: emissioni nella catena di approvvigionamento, categoria 13: elettricità degli inquilini).

2024

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

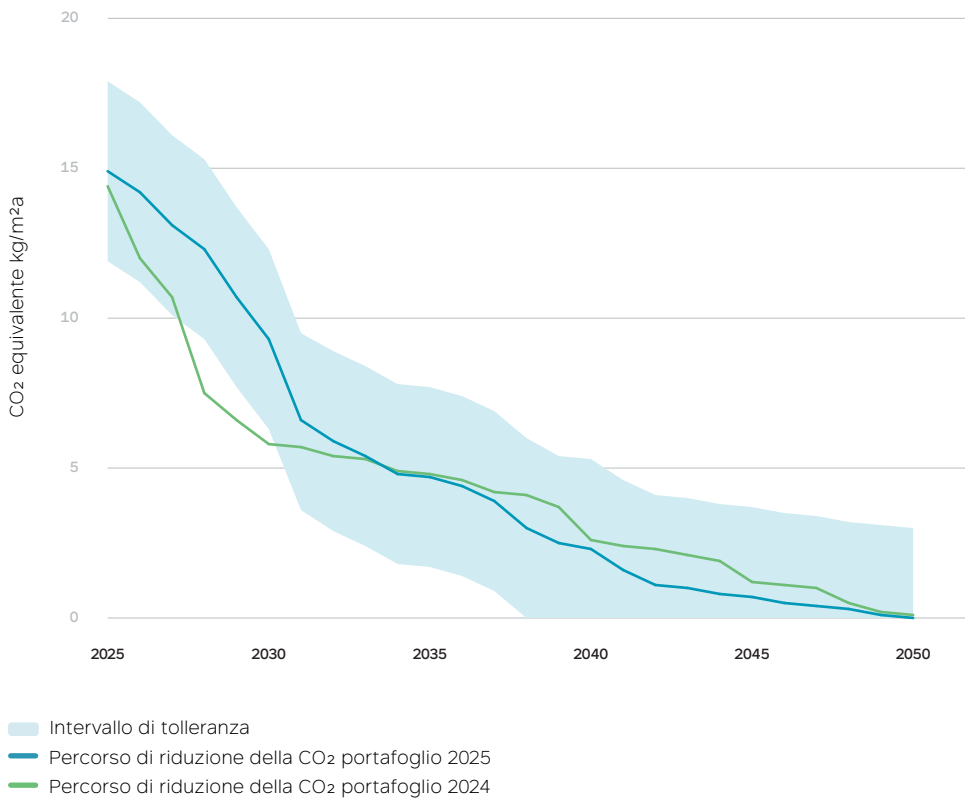
15,2

2025

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

14,9

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. Nel 2025, gli impianti di riscaldamento di tutti gli immobili sono stati verificati e rivalutati in relazione alla loro data di sostituzione, con conseguente slittamento all'interno del percorso di riduzione.

Rapporto REIDA CO₂e

Nel 2024, Profond Fondazione di investimento ha commissionato per la prima volta un rapporto CO₂e di REIDA. La Real Estate Investment Data Association (REIDA) persegue un metodo standardizzato a livello nazionale per il calcolo e il confronto delle emissioni di CO₂ e dell'intensità di emissione di CO₂ degli immobili a reddito. Il benchmark immobiliare per le emissioni di CO₂ 2025 include immobili con un valore di mercato complessivo di CHF 240 miliardi.

Il rapporto di REIDA sulla CO₂e consente di inquadrare i propri sforzi di sostenibilità rispetto al mercato. A differenza dei calcoli del modello di Wüest Partner, i calcoli di REIDA si basano su dati reali e tengono conto solo delle emissioni degli Scope 1 e 2.

Nel 2025, il grado di copertura dei dati energetici raccolti è aumentato significativamente dall'81,9% al 95,4%. Questo aumento è riconducibile principalmente a una raccolta di dati migliore e più precisa. La variazione dei valori indicati non significa che le condizioni degli immobili siano peggiorate, ma riflette l'evoluzione positiva della qualità dei dati.

Inoltre, alcuni immobili di recente acquisizione hanno ancora sistemi di riscaldamento alimentati a combustibili fossili. I relativi risanamenti e ottimizzazioni vengono di solito effettuati gradualmente e quindi non hanno un impatto immediato sulle cifre chiave.

Nell'esercizio in esame sono state effettuate una ristrutturazione completa e sei ristrutturazioni parziali e sono stati sostituiti due impianti di riscaldamento. Attraverso queste misure, continuiamo a portare avanti la graduale decarbonizzazione del nostro portafoglio immobiliare.

KPI REIDA (Scope 1+2)

Intensità energetica



96,4

kWh/m²_{EBF}

Intensità delle emissioni di CO₂e



13,3

kgCO₂e/m²_{EBF}

Quota di energia rinnovabile



30,6

% kWh

Grado di copertura



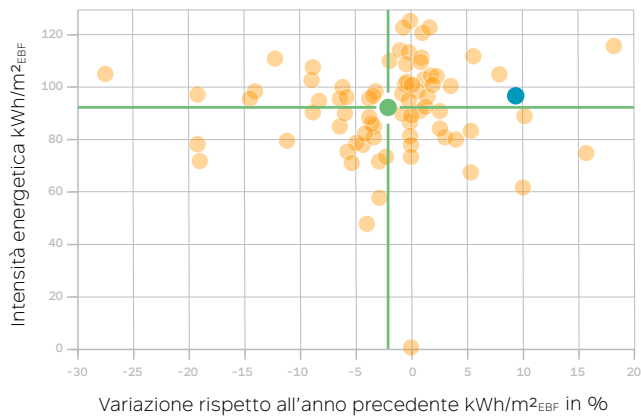
95,4

% M²_{EBF}

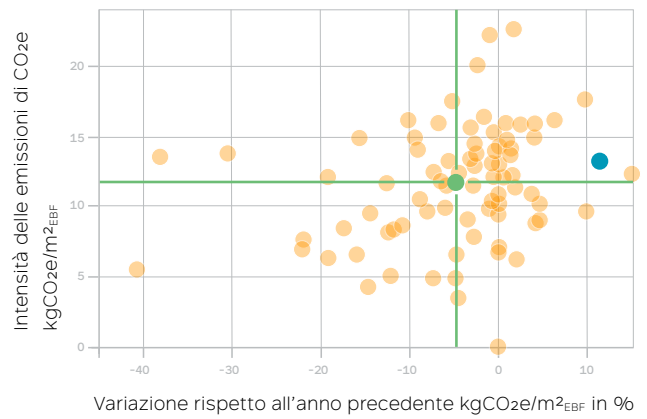
Confronto del portafoglio KPI REIDA (Scope 1+2)

Il portafoglio di Profond mostra valori leggermente peggiori rispetto al benchmark per quel che riguarda importanti KPI, intensità energetica e intensità delle emissioni di CO₂e.

Energia, portafoglio vs. altri portafogli



CO₂e, portafoglio vs. altri portafogli

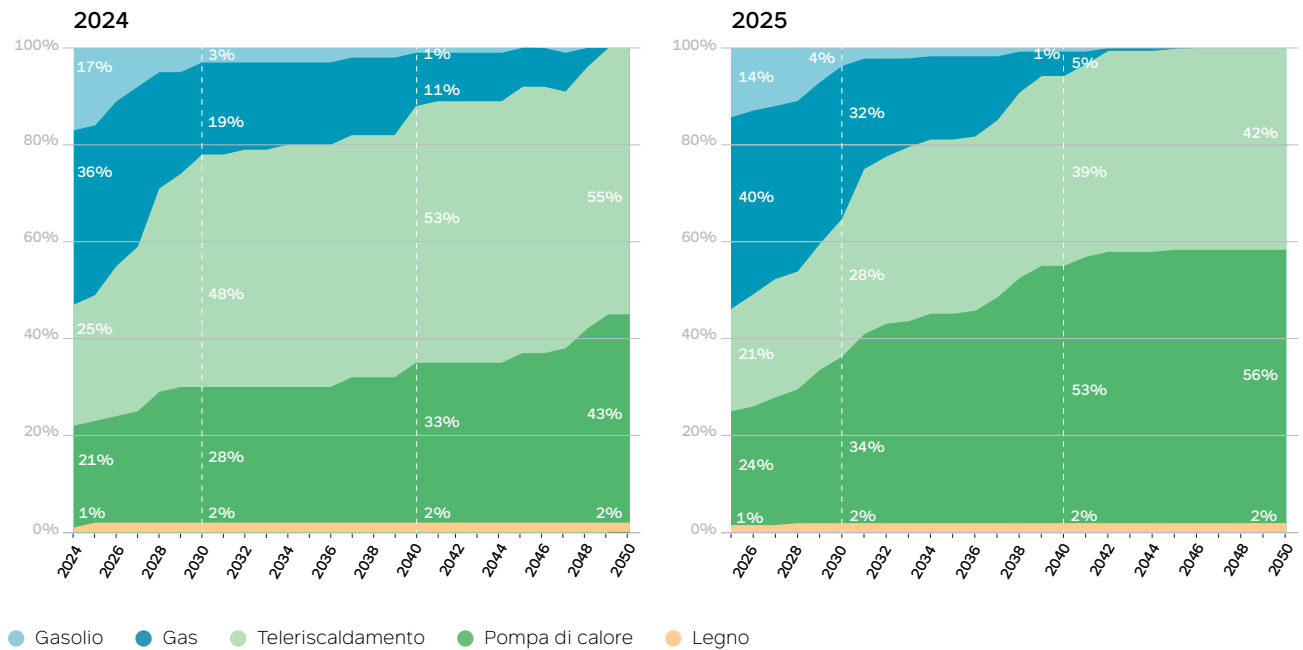


● Altri portafogli ● Portafoglio ● Benchmark

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 2025, 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

Per quanto riguarda le emissioni di gas a effetto serra in edifici nuovi e ristrutturati, perseguiamo due obiettivi centrali: ridurre le emissioni di CO₂ e 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. Anche il miglioramento dell'isolamento degli edifici e le misure per ridurre il consumo di acqua (calda) contribuiscono a ridurre il consumo energetico degli immobili.

Impianti fotovoltaici

2025	8 impianti fotovoltaici con circa 913 kWp (produzione elettrica prevista) sono stati commissionati e sono attualmente in fase di realizzazione.
Totale fino al 31.12.2025	12 impianti fotovoltaici con circa 3'500'000 kWh/anno e 3'340 kWp (produzione elettrica prevista) in funzione.

Stazioni di ricarica per auto elettriche

Dal 2020 installiamo nei nostri immobili stazioni di ricarica per auto elettriche. In questo modo, intendiamo facilitare il passaggio alla mobilità elettrica da parte degli inquilini. Ogni anno potenziamo le infrastrutture installando direttamente ulteriori stazioni di ricarica per auto elettriche o creando le condizioni per consentirne la messa in funzione in tempi molto rapidi.

Totale fino al 31.12.2025	424 stazioni di ricarica per auto elettriche
---------------------------	--

Nuova costruzione secondo lo standard Minergie-P

Nel 2025, Profond ha costruito a Beringen un condominio costituito da 22 unità, realizzato secondo lo standard Minergie-P. Durante la costruzione, Profond ha sempre privilegiato un approccio edilizio orientato al futuro e rispettoso delle risorse. Avendo ottenuto lo standard Minergie-P, l'edificio soddisfa i requisiti più elevati in termini di efficienza energetica e comfort abitativo. Un involucro edilizio perfettamente isolato e una ventilazione controllata garantiscono un clima interno piacevole, riducendo al contempo il consumo energetico.



Standard Minergie-P

La differenza principale rispetto agli edifici convenzionalmente ben isolati risiede nell'ottimizzazione sistematica e integrata dell'intero sistema edilizio. L'involucro dell'edificio è progettato per essere significativamente più efficiente grazie a materiali isolanti prevalentemente minerali ed ecologici; vengono evitati i ponti termici e viene notevolmente aumentata l'ermeticità. La sinergia tra ventilazione controllata e un efficiente recupero di calore consente di ridurre drasticamente il fabbisogno energetico per il riscaldamento, garantendo una gestione stabile e ottimizzata dal punto di vista energetico.

Un elemento chiave del sistema energetico sostenibile è l'impianto fotovoltaico, che genera parte dell'elettricità necessaria direttamente in loco e contribuisce così in modo significativo alla riduzione delle emissioni di CO₂. L'allacciamento alla rete di teleriscaldamento assicura un approvvigionamento termico efficiente e sostenibile. Questa forma di produzione di energia riduce l'uso di combustibili fossili e favorisce un funzionamento sostenibile nel lungo periodo.

Le finestre in legno/metallo combinano i vantaggi ecologici con un'elevata durabilità e una manutenzione minima. Quale materiale naturale, il legno contribuisce a creare un ambiente abitativo accogliente e caldo, mentre il guscio esterno in metallo garantisce una protezione ottimale dalle intemperie. Nella realizzazione è stata data particolare importanza alla qualità e alla sostenibilità ambientale. I materiali da costruzione utilizzati soddisfano in larga misura gli elevati requisiti ECO e si distinguono per la loro durabilità, la bassa emissione di sostanze inquinanti e una produzione sostenibile.

Il risultato è un immobile che combina in modo ideale responsabilità ecologica, efficienza economica e massimo comfort abitativo.



Quattro domande a Luca Zuliani, responsabile Gestione costruzioni presso Profond Fondazione di investimento

Qual è stato l'obiettivo centrale del nuovo progetto edilizio in termini di sostenibilità?

L'obiettivo era realizzare un edificio sostenibile lungo l'intero ciclo di vita, dalla scelta dei materiali fino al comfort durante il successivo utilizzo. Oltre al basso consumo energetico, gli inquilini beneficiano di un elevato livello di comfort abitativo. Un clima interno stabile, una buona qualità dell'aria e materiali accuratamente selezionati hanno un impatto diretto sul benessere. La realizzazione ha richiesto un coordinamento rigoroso di tutti i sistemi, dall'involucro dell'edificio agli impianti, fino all'approvvigionamento energetico. Questo perché la qualità richiesta per la certificazione Minergie-P si può ottenere solo attraverso un'armoniosa integrazione di tutti i sistemi.

Che differenza c'è tra lo standard Minergie-P e il classico standard Minergie?

Lo standard Minergie-P va oltre il classico standard Minergie e stabilisce ulteriori requisiti per ottenere la massima efficienza energetica e un clima interno ottimale. Nello specifico, l'involucro dell'edificio deve essere isolato ancora meglio e sottoposto a un test di ermeticità.

I materiali da costruzione utilizzati a Beringen soddisfano anche elevati requisiti ECO. Quali sono i requisiti ECO?

Il complemento ECO è rappresentato da criteri aggiuntivi e standardizzati. Un edificio non deve essere solo efficiente dal punto di vista energetico, ma anche ecologico e non nocivo per la salute di chi ci abita. In tale ottica, viene considerato l'intero ciclo di vita: dalla produzione dei materiali alla fase di utilizzo, fino allo smantellamento. Si evita quindi l'uso di sostanze nocive come la formaldeide o i solventi. Nella produzione, nell'utilizzo e nello smaltimento vengono utilizzati materiali a basse emissioni, con una preferenza per le materie prime rinnovabili. Allo stesso modo, si riduce l'«energia grigia» attraverso una produzione efficiente in termini di risorse, percorsi di trasporto brevi e componenti circolari e riciclabili.

Può fare un esempio concreto di un materiale da costruzione ecologico?

Un esempio di impiego di materiali sostenibili è l'utilizzo di legno proveniente da foreste certificate e sostenibili (ad esempio FSC o PEFC) in combinazione con materiali da costruzione minerali e a basse emissioni inquinanti. Il legno viene spesso utilizzato per le strutture portanti o per gli arredi interni perché è rinnovabile, immagazzina CO₂ e ha un ottimo impatto ambientale. Vengono utilizzati anche intonaci, vernici e rivestimenti per pavimenti a basse emissioni, oltre a materiali riciclabili come l'alluminio o l'acciaio ad alto contenuto di materiale riciclato. In tale ottica il fattore decisivo è la visione d'insieme. I materiali vengono selezionati in modo che siano durevoli, reversibili e che riducano al minimo l'uso delle risorse durante il loro intero ciclo di vita.



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 CO_{2e}. Nel 2025, un altro punto fondamentale della gestione degli immobili è stata la promozione dell'economia circolare, che apre nuove frontiere per l'edilizia sostenibile, l'efficienza delle risorse e la creazione di valore a lungo termine nello sviluppo dei progetti.

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.

Breve panoramica

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 complessiva di 395 stazioni di ricarica per auto elettriche a fine 2024 (installate o predisposte)
- 2 impianti fotovoltaici con circa 398'000 kWh/anno e 470 kWp

2025

- Grado di copertura dei dati energetici raccolti per il rapporto di REIDA sulla CO₂e aumentato significativamente dall'81,9% al 95,4%
- Installazione complessiva di 424 stazioni di ricarica per auto elettriche a fine 2025 (installate o predisposte)
- 8 impianti fotovoltaici con circa 913 kWp (produzione elettrica prevista) commissionati e attualmente in fase di realizzazione
- Nuova costruzione di un condominio secondo lo standard Minergie-P a Beringen

Profond

Sede centrale

Profond Vorsorgeeinrichtung
Zollstrasse 62
8005 Zürich
058 589 89 81

Sede Svizzera occidentale

Profond Institution de prévoyance
Rue des Côtes-de-Montbenon 16
1003 Lausanne
058 589 89 81

info@profond.ch
www.profond.ch