

Sostenibilità

ECOREAL presta attenzione alla sostenibilità in tutte le sue attività negli ambiti definiti: ambiente, società e governance.



Introduzione

ECOREAL ha la ferma convinzione che le attività commerciali sostenibili costituiscano la base per creare valore a lungo termine. Per questo, presta attenzione alla sostenibilità in tutte le sue attività negli ambiti definiti: ambiente, società e governance (in breve: ESG).

Nell'esercizio 2023, il Consiglio di fondazione, la Commissione d'investimento e la Direzione hanno elaborato una nuova strategia di sostenibilità per i due gruppi d'investimento e per ECOREAL in quanto organizzazione. Con questa strategia, ECOREAL intende promuovere lo sviluppo sostenibile, ridurre i rischi finanziari e consolidare la propria reputazione.

I valori di ECOREAL - affidabilità, trasparenza, sostenibilità, innovazione e modernità - hanno permeato le considerazioni sul tema ESG e sono stati incorporati nella selezione degli ambiti d'azione. Nello sviluppo della strategia, la fondazione d'investimento ha tenuto conto anche delle norme nazionali e internazionali pertinenti. La strategia di sostenibilità viene riesaminata periodicamente dal Consiglio di fondazione e, se necessario, modificata.

ECOREAL pubblica per la prima volta le cifre chiave pertinenti dal punto di vista ambientale per entrambi i gruppi d'investimento nel rapporto annuale 2022/2023. In questo modo si implementa la raccomandazione della Conferenza dei gestori di fondazioni d'investimento (KGAST).

Base e procedura

Gli obiettivi di sviluppo sostenibile (Sustainable Development Goals) come punto di partenza

I 17 obiettivi di sviluppo sostenibile sviluppati dalle Nazioni Unite (Sustainable Development Goals, SDG) hanno costituito la base per l'elaborazione della strategia insieme alla domanda su quali di questi obiettivi ECOREAL possa dare un contributo rilevante in veste di fondazione d'investimento immobiliare. In questo modo, ECOREAL ha individuato undici SDG. In una fase successiva, sono stati definiti gli ambiti d'azione ESG per concretizzarli e trasporli alla strategia di sostenibilità interna. In futuro, ECOREAL si concentrerà su questi aspetti.

Coinvolgimento delle parti interessate e requisiti di materialità

Nello sviluppo degli obiettivi e delle misure concreti per ogni ambito d'azione ESG, ECOREAL ha tenuto conto delle aspettative delle varie parti interessate. Anche la materialità, ossia gli effetti sulla sostenibilità e sulle attività aziendali di ECOREAL, è stato un criterio essenziale.

Approccio strategico



Obiettivi di sostenibilità

Nei prossimi anni ECOREAL perseguirà i seguenti quattro obiettivi di sostenibilità nei cinque ambiti d'azione ESG «Energia ed emissioni», «Sviluppo dell'habitat», «Conservazione delle risorse», «Creazione di valore e impegno sociale» e «Gestione degli stakeholder improntata sulla partnership»:



Decarbonizzazione del portafoglio

ECOREAL decarbonizzerà tutti gli immobili dei gruppi d'investimento entro il 2050, in conformità con l'Accordo sul clima di Parigi. Sostituirà gradualmente tutti i combustibili fossili con fonti di energia rinnovabili. Per le proprietà del portafoglio esistente, gli adeguamenti vengono effettuati nell'ambito di ristrutturazioni, rinnovi o ampliamenti, con particolare attenzione all'uso del calore ambientale e all'approvvigionamento di calore a zero emissioni di CO₂. ECOREAL migliorerà anche l'efficienza energetica dei suoi edifici attraverso misure strutturali e tecniche mirate. Il potenziale del fotovoltaico sarà sempre più sfruttato sia nelle nuove costruzioni che in quelle esistenti.

Prossime tappe

- Verifica costante delle ottimizzazioni operative nella generazione di calore
- Attuazione della decarbonizzazione sostituendo i combustibili fossili e aumentando l'efficienza energetica
- Implementazione graduale della produzione e dell'utilizzo dell'energia elettrica autonoma



Impiego consapevole delle risorse naturali

ECOREAL si adopererà per un impiego attento delle risorse naturali nella gestione e nello sviluppo immobiliare; in particolare per un uso economico dell'acqua potabile e per la biodiversità. Le strutture per il risparmio idrico per ambienti interni e l'uso di acque grigie o piovane per l'irrigazione mirano a ridurre costantemente il consumo di acqua potabile. Una progettazione accurata e adeguata al clima degli spazi esterni, ad esempio con piante adatte agli insetti e ai piccoli animali, contribuirà a preservare la biodiversità intorno alle proprietà.

Prossime tappe

- Verifica delle possibili misure in essere e per i progetti di sviluppo
- Attuazione delle misure, compresa la definizione dei valori target



Resilienza economica

ECOREAL attribuisce grande importanza al mantenimento del valore delle sue proprietà, ossia alla loro resilienza. Ad esempio, se una proprietà ha opzioni di utilizzo flessibili, un'elevata affluenza o un bel design architettonico, diventa più resiliente. Per ECOREAL, ciò significa che nelle sue decisioni d'investimento si orienta su esigenze specifiche basate su criteri di utilizzo, rinuncia deliberatamente a misure strutturali a seconda della situazione, risparmia energia grigia ed evita «stranded asset». In questo modo, ECOREAL può continuare a fornire spazi abitativi a prezzi accessibili.

Prossime tappe

- Approfondimento delle caratteristiche e/o dei requisiti degli immobili resilienti nel portafoglio
- Prosecuzione della strategia d'investimento mirata e orientata alla domanda



Good governance e comunicazione trasparente

La nuova strategia di sostenibilità non riguarda solo i gruppi d'investimento. Anche ECOREAL in quanto organizzazione persegue obiettivi corrispondenti. I principi di good governance caratterizzano quindi le decisioni strategiche e le attività quotidiane. In questo contesto, ECOREAL ha già effettuato importanti adeguamenti nell'esercizio 2022/2023 con l'integrazione della Direzione nella fondazione e nuove nomine a livello di Consiglio di fondazione e di Commissione di investimento. Su questa base, la fondazione d'investimento continuerà a curare e ampliare il dialogo basato su trasparenza e fiducia con le parti interessate.

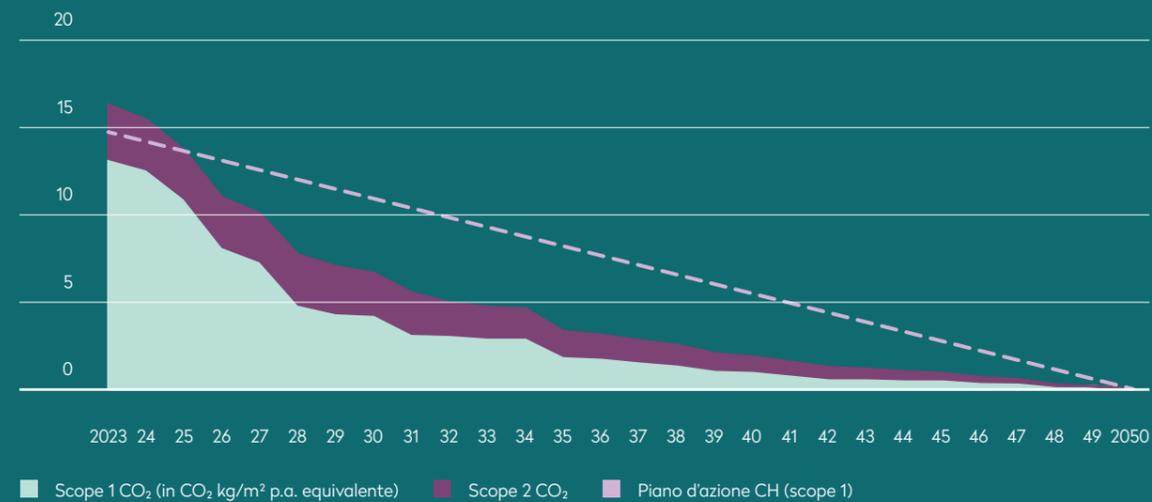
Prossime tappe

- Ampliamento della comunicazione digitale e orientata al target
- Ampliamento e prosecuzione del dialogo con le parti interessate
- Valutazione degli standard per le attività aziendali sostenibili e il reporting sulla sostenibilità

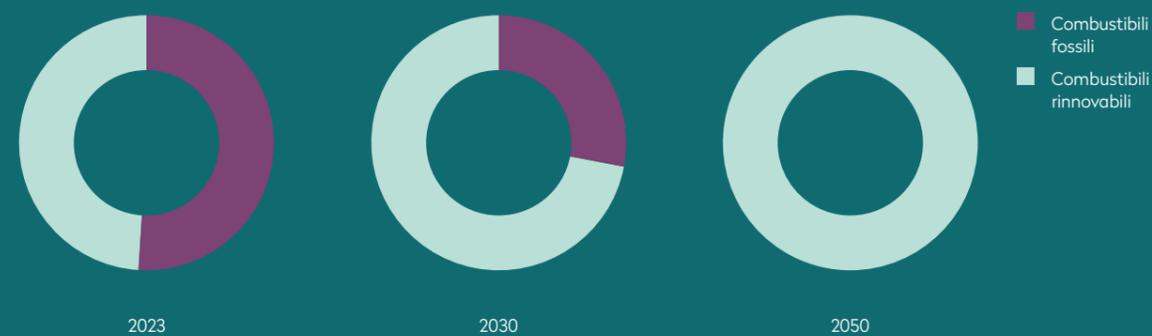


SCO+ Cifre chiave

Percorso di riduzione progressiva di CO₂



Sistemi di riscaldamento nel tempo



Cifre chiave pertinenti dal punto di vista ambientale	Unità	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Livello di copertura ¹⁾	in % ARE ²⁾	100	-	-
Mix di fonti di energia (quota combustibili fossili)	%	51	-	-
Consumo energetico ³⁾	kWh	32'098'636	-	-
Intensità energetica	kWh per m ² ARE	98.59	-	-
Emissioni di gas serra	kg CO ₂ e	5'510'756	-	-
Intensità delle emissioni di gas serra ⁴⁾	kg CO ₂ e per m ² ARE	16.9	-	-

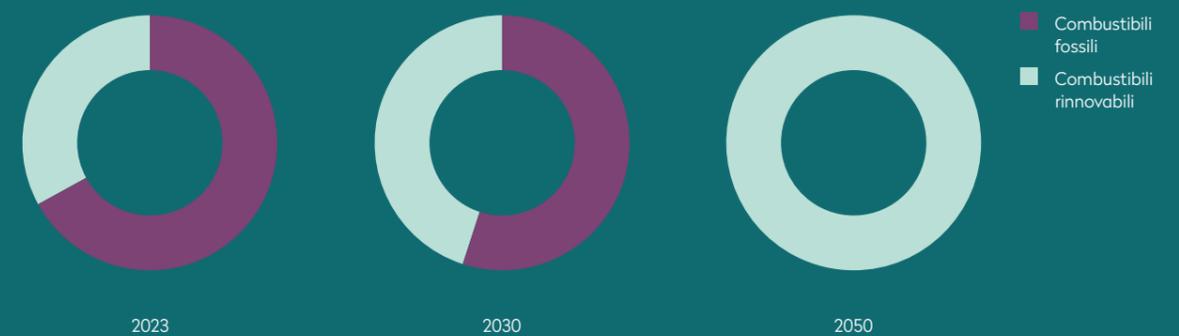
¹⁾ 100% modellato.
²⁾ Area di riferimento per l'energia.
³⁾ Fabbisogno di energia (escl. elettricità locatari).
⁴⁾ Scope 1 e 2 (escl. elettricità locatari).

SSL Cifre chiave

Percorso di riduzione progressiva di CO₂



Sistemi di riscaldamento nel tempo



Cifre chiave pertinenti dal punto di vista ambientale	Unità	30.09.2023	30.09.2022	Variazione
Livello di copertura ¹⁾	in % ARE ²⁾	100	-	-
Mix di fonti di energia (quota combustibili fossili)	%	67	-	-
Consumo energetico ³⁾	kWh	22'842'871	-	-
Intensità energetica	kWh per m ² ARE	101.35	-	-
Emissioni di gas serra	kg CO ₂ e	4'346'896	-	-
Intensità delle emissioni di gas serra ⁴⁾	kg CO ₂ e per m ² ARE	19.3	-	-

¹⁾ 100% modellato.
²⁾ Area di riferimento per l'energia.
³⁾ Fabbisogno di energia (escl. elettricità locatari).
⁴⁾ Scope 1 e 2 (escl. elettricità locatari).

Metodo

La metodologia per la registrazione delle cifre chiave rilevanti dal punto di vista ambientale in conformità con la raccomandazione KGAST si applica a entrambi i gruppi di investimento.

Base dati

I dati si basano sulle valutazioni immobiliari dell'esercizio in corso. In generale, si è ipotizzato che i sistemi di riscaldamento fossili saranno sostituiti da quelli rinnovabili e che le soluzioni rinnovabili esistenti saranno sostituite da sistemi simili al termine del loro ciclo di vita. La priorità è stata data alle pompe di calore, seguite dagli allacciamenti alle reti di teleriscaldamento. Se la pompa di calore non era possibile a causa di limitazioni strutturali, sono stati presi in considerazione il riscaldamento a pellet o il biogas.

La scelta del sistema di riscaldamento successivo si è basata su regole e probabilità e non ha sostituito uno studio di fattibilità dettagliato. In alcune aree urbane, le sonde geotermiche o le pompe di calore ad aria non sono adatte a causa di considerazioni tecniche, legali ed economiche. L'allacciamento al teleriscaldamento ha richiesto una dettagliata analisi di variante per valutare la fattibilità economica e soppesare i costi energetici e i costi d'investimento.

Gli anni di ristrutturazione dei componenti dell'edificio rispetto al clima esterno sono stati ricavati dalle valutazioni, ad eccezione della facciata. Qui sono stati effettuati adattamenti manuali.

Determinazione del fabbisogno energetico finale modellato

Il modello di calcolo della fisica degli edifici segue un approccio top-down/bottom-up. Più sono i parametri di input, più dettagliato è il calcolo. In caso di dati mancanti, il modello si basa sui benchmark.

Nell'interpretare i risultati, è importante tenere presente che il modello di calcolo opera in un mondo ideale e non tiene conto di fattori locali come il comportamento dei locatari. Pertanto, i risultati devono essere interpretati con un certo margine e possono discostarsi dal consumo energetico reale. Allo stesso modo, non si può tener conto dei guadagni di efficienza derivanti dalle misure di ottimizzazione. La domanda di energia utile calcolata per il riscaldamento e l'acqua calda è stata convertita in energia finale, tenendo conto dei corrispondenti gradi di utilizzo. Il calcolo del fabbisogno di energia elettrica dovuto all'uso degli edifici si basa sui dati di utilizzo degli spazi della SIA 2024. Si è ipotizzato che al momento della prossima ristrutturazione degli interni, le utenze elettriche sarebbero state sostituite con apparecchi della classe di efficienza più elevata.

Determinazione delle emissioni di CO₂ modellate

Il fabbisogno di energia finale calcolato è stato moltiplicato per i coefficienti di gas serra, che variano a seconda del tipo di energia. I coefficienti al 2023 per lo scope 1 derivano dalla scheda informativa dell'UFAM «Fattori di emissione di CO₂ secondo l'inventario dei gas serra della Svizzera». I coefficienti al 2023 per lo scope 2 sono tratti da «Dati dell'ecobilancio nel settore della costruzione» della KBOB (aggiornato al 2022). Per tenere conto degli obiettivi climatici della Svizzera, i coefficienti di gas serra per l'elettricità e il teleriscaldamento sono ridotti linearmente a zero entro il 2050, assumendo che l'elettricità e il teleriscaldamento siano neutrali dal punto di vista del CO₂. L'elettricità fotovoltaica immessa in rete non viene conteggiata nel bilancio di CO₂.

