

Fondation de placement
Swiss Life
Immobilier Suisse
Immobilier Suisse Age et Santé
Immeubles commerciaux Suisse

Rapport produit ESG
Aperçu du portefeuille
Liste des biens
au 30 septembre 2021

Sommaire

Immobilier Suisse

- 4 Rapport produit ESG
- 9 Aperçu du portefeuille
- 10 Liste des biens

Immobilier Suisse Age et Santé

- 18 Rapport produit ESG
- 23 Aperçu du portefeuille
- 24 Liste des biens

Immeubles commerciaux Suisse

- 25 Rapport produit ESG
- 30 Aperçu du portefeuille
- 31 Liste des biens

En cas de doute, c'est la version en allemand qui fait foi.

Immobilier Suisse – Rapport produit ESG

Le présent rapport résume les éléments centraux de l'approche de gestion ESG ainsi que les initiatives ESG qui se rapportent au groupe de placement «Immobilier Suisse» et présente les principaux résultats de performance ESG du produit.

Approche de gestion ESG

Intégration systématique des critères ESG

La philosophie d'investissement du groupe de placement «Immobilier Suisse» s'articule autour des trois piliers de la responsabilité définis par Swiss Life Asset Managers dans le cadre de son *approche intersectorielle d'investissement responsable*: notre obligation fiduciaire, notre responsabilité intergénérationnelle et notre gouvernance active vis-à-vis de nos parties prenantes. Le manuel pour un investissement immobilier responsable qui en découle définit les principes écologiques, sociaux et de gouvernance tout au long du processus de placement immobilier, de l'acquisition à la gestion du portefeuille en passant par la conception de projets de développement et de construction: lors d'acquisitions, une évaluation des risques et potentiels ESG est effectuée et fait désormais partie intégrante du contrôle préalable. Dans le cadre de projets de construction, un manuel mise au point spécialement sur la construction durable est utilisée. Elle contient notamment des exigences énergétiques minimales et des directives pour l'utilisation ciblée de labels immobiliers tels que BREEAM, LEED, DGNB, SNBS et Minergie. Les aspects ESG sont également systématiquement pris en compte dans le portefeuille existant, notamment grâce à l'intégration des directives correspondantes dans le manuel de gestion.

Objectifs d'action ESG ciblés

Outre l'intégration complète des critères ESG tout au long du processus de placement immobilier, des mesures sont planifiées et mises en œuvre de manière ciblée dans des domaines d'action définis (voir section «Objectifs d'action et initiatives axés sur les critères ESG»). Ces domaines sont définis sur la base de la matrice d'importance relative de Swiss Life Asset Managers, qui évalue les thèmes ESG dans les dimensions environnementale, sociale et de gouvernance selon leur pertinence et la marge de manœuvre disponible.

Cycle d'amélioration constante

Enfin, tous les éléments de la gestion ESG, de la définition de la stratégie et des objectifs aux mesures de mise en œuvre, en passant par le contrôle et l'établissement des rapports, sont intégrés dans un processus d'amélioration continue. Ce processus permet une amélioration constante et itérative de la performance ESG du groupe de placement «Immobilier Suisse».



Approche d'investissement responsable de Swiss Life Asset Managers

Pour de plus amples informations sur les activités d'investissement responsable au sein de Swiss Life Asset Managers dans le domaine de l'immobilier et dans d'autres classes d'actifs, veuillez consulter notre site web, où vous trouverez le Rapport sur l'investissement responsable dans son intégralité.

Objectifs d'action et initiatives axés sur les critères ESG



Objectif d'action ESG axé sur l'environnement: réduction de l'impact climatique

Les bâtiments sont, par nature, à haute intensité de CO₂ et ont une responsabilité importante dans le changement climatique. La surveillance et l'amélioration du bilan énergétique et carbone de nos biens immobiliers est donc au cœur de notre responsabilité intergénérationnelle.

Optimisation énergétique du portefeuille

Après une analyse énergétique systématique de l'ensemble des produits du portefeuille en 2018, un programme global d'optimisation d'exploitation (OE) et d'analyse de maintenance (AM) énergétiques a été élaboré, et sa mise en œuvre a débuté à la mi-2019. L'objectif de ce programme est de réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ de 5 à 10% en moyenne par bien optimisé (BO) et de 50% en moyenne par bien rénové (BR). Depuis, et ce, jusqu'à la fin de l'exercice sous revue, 16 optimisations d'installations (OI) énergétiques et deux analyses de maintenance (AM) énergétique ont été amorcées dans le groupe de placement «Immobilier Suisse».

Abandon complet du chauffage à l'énergie fossile

Avec l'entrée en vigueur d'un manuel relatif aux émissions de CO₂ en mai 2021, une pratique déjà répandue a été solidement ancrée dans les processus clés. Ce manuel prévoit que l'ensemble des mesures impliquant l'achat d'un nouveau système de chauffage ne puissent plus recourir aux énergies fossiles (fioul, gaz). Les exceptions à cette règle doivent être justifiées d'un point de vue technique et, dans la mesure du possible, s'accompagner de stratégies visant à atténuer les effets négatifs. A la fin de l'exercice, la part de la surface chauffée par des systèmes utilisant des énergies renouvelables s'élevait à 37%¹. La mise en œuvre du manuel permettra une augmentation progressive de ce pourcentage au cours des prochaines années.

Extension des installations photovoltaïques (PV)

Afin d'accroître toujours plus l'utilisation d'énergies renouvelables dans les immeubles existants, la Fondation de placement Swiss Life et ses mandataires procèdent, à l'échelle de l'ensemble du portefeuille, à une analyse du potentiel pour les installations photovoltaïques (PV). L'objectif est d'identifier les biens immobiliers susceptibles de recevoir des panneaux photovoltaïques et d'exploiter le potentiel PV existant au sein du portefeuille, en tenant compte des aspects écologiques et économiques.

Emplacements centraux, faibles surfaces occupées

Dans un pays montagneux et très peuplé comme la Suisse, les terres utiles sont une ressource rare. Bon nombre de nos biens immobiliers de longue date se trouvent aujourd'hui à des emplacements centraux et urbains. Leur type de construction est dense et peu gourmand en surfaces. Les potentiels du portefeuille sont identifiés par des analyses ciblées et des mesures d'assainissement. Des projets appropriés de consolidation et de revalorisation des biens sont définis. Cela permet de créer de la valeur économique, mais aussi de réduire au maximum les surfaces occupées et d'atteindre une qualité de bâtiment élevée correspondant aux meilleures normes énergétiques. Dans le même temps, les emplacements centraux vont de pair avec des trajets courts et contribuent ainsi à la réduction du trafic et à la qualité de vie des utilisateurs.



Objectif d'action ESG axé sur le social: satisfaction et bien-être des locataires

La gouvernance active comprend également l'implication de nos locataires afin de comprendre leurs besoins et de saisir les opportunités permettant de créer ensemble une valeur ajoutée à long terme. La satisfaction et le bien-être de nos locataires sont au cœur de nos activités dans le domaine social.

Processus de feedback actif des locataires

Depuis 2019, Swiss Life Asset Managers mène régulièrement des enquêtes approfondies sur la satisfaction des locataires. L'objectif de cette initiative est de comprendre les facteurs de satisfaction des locataires et d'identifier les potentiels d'optimisation. Des enquêtes sont prévues tour à tour auprès d'environ 30% des locataires résidentiels et de 15% des locataires commerciaux chaque année. Les résultats sont interprétés au niveau du groupe de placement et nous confortent dans nos efforts visant à améliorer en permanence les aspects de la satisfaction des locataires tels que l'environnement intérieur, l'état des bâtiments, les charges et le suivi par la gérance et la conciergerie. Les potentiels au niveau des biens sont en outre analysés par notre gérante LIVIT SA et des mesures sont mises en œuvre afin d'améliorer encore davantage la satisfaction de nos locataires.

¹ % de la surface de plancher du portefeuille qui n'est pas chauffée principalement par un système de chauffage au fioul ou au gaz.

Précautions maximales

Certains projets de développement et d'assainissement ont des conséquences importantes pour les locataires. Dans les cas extrêmes, une résiliation complète du bien est inévitable. Afin de faire face à de telles situations dans le plus grand respect possible des locataires concernés, un programme de délocalisation a été défini afin d'atténuer les éventuelles conséquences sociales de telles interventions. Celui-ci englobe notamment une communication précoce, transparente, prévenante et personnalisée, une recherche active de biens locatifs de remplacement au sein du portefeuille de la gérante LIVIT SA ainsi que la prise proactive de renseignements et de recommandations auprès d'organismes d'administration tiers. Aucune résiliation liée à un assainissement n'a été prononcée au cours de l'exercice de référence.

Solidarité en période de Covid-19

Swiss Life Asset Managers a rapidement décidé d'aider les micro-entreprises et les indépendants particulièrement touchés par les mesures prises par le Conseil fédéral en raison de l'épidémie de Covid-19 sous la forme d'exonérations de loyers. D'autres entreprises ont également bénéficié de reports de loyer non bureaucratiques.



Objectif d'action ESG axé sur la gouvernance: engagement et transparence des parties prenantes

L'une des composantes essentielles de notre obligation fiduciaire est de veiller à une transparence élevée dans les décisions de placement. Dans le cadre du critère de gouvernance également, nous cherchons activement à échanger avec nos parties prenantes, notamment les locataires, les utilisateurs et les exploitants, ainsi qu'avec les organisations nationales et internationales.

Engagement des parties prenantes: intégration d'aspects de durabilité dans les contrats de bail

Certains objectifs de développement durable ne peuvent être atteints qu'en commun. C'est pourquoi, depuis septembre, nous avons intégré des clauses «green lease» dans les nouveaux contrats de location. Les propriétaires et les locataires s'engagent ainsi à faire tout leur possible pour gérer et utiliser le bien de manière écologique.

Engagement des parties prenantes: sensibilisation des utilisateurs

La préservation des ressources naturelles profite à tous et est favorisée par la collaboration des acteurs. C'est pourquoi nous sensibilisons aussi nos locataires et utilisateurs aux aspects de la durabilité. Par exemple, nous informons nos locataires sur le site Internet de notre gérance sur le comportement écologique.

L'objectif de l'initiative est de montrer aux locataires comment économiser à bon escient de l'énergie, de l'électricité et de l'eau dans leurs appartements et de réduire les déchets. Notre organisation de gérance déploie actuellement une application, sur laquelle les utilisateurs pourront à l'avenir trouver des informations relatives au comportement écologique à adopter.

Une autre manière d'inciter nos locataires à poursuivre des objectifs environnementaux communs passe par le lancement de notre «Challenge d'eau chaude», qui s'est tenu en 2019 (cf. rapport annuel 2019/2020). Cette campagne de sensibilisation ludique conçue par un groupe de chercheurs de l'Ecole polytechnique fédérale (EPF) en collaboration avec l'équipe Economic Research de Swiss Life Asset Managers s'est avérée extrêmement efficace. Ainsi, non seulement les ménages participants ont réduit d'environ 6% leur consommation d'eau chaude par rapport au groupe témoin pendant la période du challenge, mais des effets significatifs ont aussi été observés plusieurs mois après la fin du challenge. L'évaluation ultérieure des données a également montré que le challenge a d'importantes retombées sur la consommation d'eau froide et d'énergie de chauffage, celle-ci ayant également été sensiblement réduite. Au cours de l'exercice écoulé, le Fonds national suisse (FNS) a décidé de subventionner la recherche conjointe (désormais sous l'égide de l'Université de Zurich) pour les quatre années à venir. L'objectif est de réaliser d'autres projets portant sur l'écologie et l'économie comportementale, en alliant la recherche et la pratique.

Transparence en matière de performance ESG

Soucieux de garantir la transparence ESG à l'égard de ses investisseurs, Swiss Life Asset Managers est membre du GRESB depuis 2018 et participe depuis lors au benchmarking ESG mondial annuel. Le GRESB est une entreprise du secteur de l'industrie qui évalue la performance des portefeuilles immobiliers en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. Swiss Life Asset Managers publie chaque année les résultats du benchmarking pour le groupe de placement «Immobilier Suisse» (voir score GRESB) qui sont analysés de manière à identifier les potentiels d'amélioration. Swiss Life Asset Managers participe également à d'autres initiatives nationales et internationales poursuivant des objectifs généraux de développement durable. Swiss Life Asset Managers a par exemple signé les Principes pour l'investissement responsable (PRI) et soutient la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

Etude de cas ESG

Nouvelle construction durable à la Baslerstrasse 54-64 à Rheinfelden, complexe résidentiel «Rhyvage»

- Nouvelle construction
- Année de construction 2021
- Utilisation: logement
- Surface habitable locative: 7 134 m²
- Places de stationnement: 108
- Certification Minergie
- Bonne desserte par les transports en commun
- Espaces verts spacieux
- Toit plane largement végétalisé



Dotés d'escaliers lumineux et d'appartements idéalement proportionnés, les quatre immeubles locatifs en forme de C de 4 étages de la Baslerstrasse 54-64 offrent un mix attrayant en termes de taille d'appartement et d'aménagement. Chaque appartement dispose d'un espace extérieur privatif individuel offrant tous les avantages d'un nouveau bâtiment moderne doté d'équipements haut de gamme. Il en résulte un espace de vie très agréable de 7 134 m², relié à un garage souterrain comprenant 108 places de stationnement.

L'ensemble du complexe résidentiel «Rhyvage» est idéalement situé directement sur la rive-terrasse du Rhin. Avec leurs toits planes largement végétalisés, les immeubles sont parfaitement intégrés à l'environnement et offre une aire de loisirs à proximité de la ville, avec les collines du Jura en arrière-plan. Interdite aux voitures, la vieille-ville pittoresque de Rheinfelden est accessible en quelques minutes à pied et vous invite à la promenade et la flânerie, tout en offrant un large éventail d'offres culturelles, sportives et de loisirs pour tous les âges et groupes d'intérêts. Accessibles par des liaisons régulières, les immeubles bénéficient d'une desserte parfaite par transports en commun. Par ailleurs, dans le cadre d'un partenariat, des installations photovoltaïques seront installées sur les toits des bâtiments.

Grâce aux possibilités de services modulaires et à un réseau de services complet, les résidents disposent d'une totale liberté de choix. De plus, les immeubles sont certifiés Minergie et offrent de vastes espaces verts ainsi qu'une exposition optimale des surfaces dans un environnement urbain et proche de la nature au bord du Rhin.

Contribution aux objectifs de développement durable de l'ONU:



Les 17 objectifs de développement durable des Nations Unies

Performance ESG

Critères d'évaluation et caractéristiques des objectifs d'action ESG

	Environnement	16 optimisations énergétiques d'exploitation lancées au cours des deux dernières années
		2 maintenances énergétiques amorcées au cours des deux dernières années
	Social	32% des locataires interrogés sur leur satisfaction au cours de l'exercice
		7% des locataires commerciaux interrogés sur leur satisfaction au cours de l'exercice*
	Gouvernance	 Statut «Green Star» du GRESB
		75 points obtenus lors de l'évaluation GRESB 2021

* En raison de la situation actuelle liée au coronavirus et des discussions bilatérales qu'elle a entraînées avec les locataires commerciaux, l'enquête auprès des locataires commerciaux a été limitée aux locataires de bureaux pour l'année en cours. 14% des locataires de bureaux ont été interrogés.

Indicateurs de performance clés ¹		2018/2019	2019/2020
Consommation énergétique (électricité des locataires exclue)²	[kWh]	57 496 730	65 237 484
dont électricité générale	[kWh]	4 508 324	4 501 439
dont énergie pour la production de chaleur	[kWh]	52 988 406	60 736 045
couverture des données électricité générale ³	[%]	81,2	77,4
couverture des données production de chaleur ³	[%]	82,9	78,9
Intensité énergétique⁴	[kWh/m ²]	82,4	82,4
Emissions de CO₂⁵	[kg équivalent CO ₂]	11 912 348	13 387 716
Intensité CO₂⁴	[kg équivalent CO ₂ /m ²]	17,0	16,9
Part de biens dotés d'un label immobilier⁶	[%]	N/A	6,2

¹ Etat au 3 novembre 2021

² Les kWh correspondent à l'énergie finale consommée pour la production de chaleur et l'électricité générale. Sur la base des exigences du GRESB en matière de reporting, aucune valeur extrapolée n'est utilisée. Valeurs avec taux de vacance corrigé, sans correction climatique.

³ Calcul de la couverture des données basé sur la couverture des données selon le GRESB pour la période sous revue du 1.10. au 30.09. (couverture en surface et en temps, ne convient pas aux extrapolations linéaires).

⁴ Les m² se rapportent à la surface de plancher. Seuls les immeubles pour lesquels une série complète de données sur 12 mois est disponible pour la consommation d'énergie de chauffage et d'électricité générale ont été inclus dans le calcul des indicateurs d'intensité. En raison du faible nombre de biens immobiliers fournissant une couverture complète des données, le caractère représentatif des valeurs pour l'exercice 2019/2020 est limité. Valeurs avec correction climatique et du taux de vacance.

⁵ Emissions de CO₂ en kg d'équivalents CO₂. Des facteurs d'émission conformes aux principes méthodologiques du protocole GES ont été utilisés.

⁶ En % de la surface de plancher. Depuis 2021, seules les certifications octroyées sont prises en compte, projets de construction exclus, conformément aux exigences en matière de reporting du GRESB. Les valeurs de l'année précédente ne sont pas recalculées.

Score GRESB

Le GRESB est une organisation qui évalue la performance des fonds immobiliers et des sociétés immobilières en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. Depuis 2018, le GRESB examine chaque année la performance en matière de durabilité du groupe de placement «Immobilier Suisse».

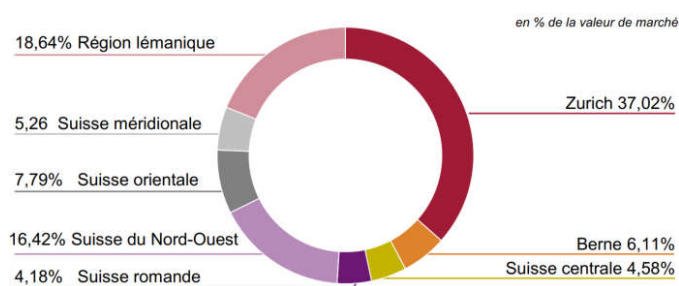


Immobilier Suisse – Aperçu du portefeuille

Chiffres clés

Valeur de marché	3'663.35 millions de CHF
Loyer (brut) p.a.	147.0 millions de CHF
Nombre de biens	240
Total des biens locatifs	
Surface utile au total	17'600 / 624'333 m ²
Appartements	7'178
Bureaux	259
Surfaces de vente	197
Places de parking et affectation secondaire	9'966

Répartition géographique

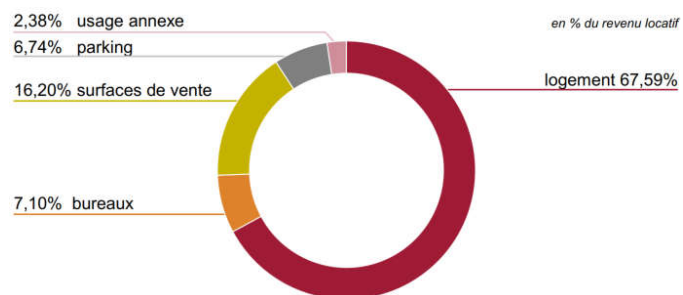


Evaluation réalisée par Wüest Partner SA

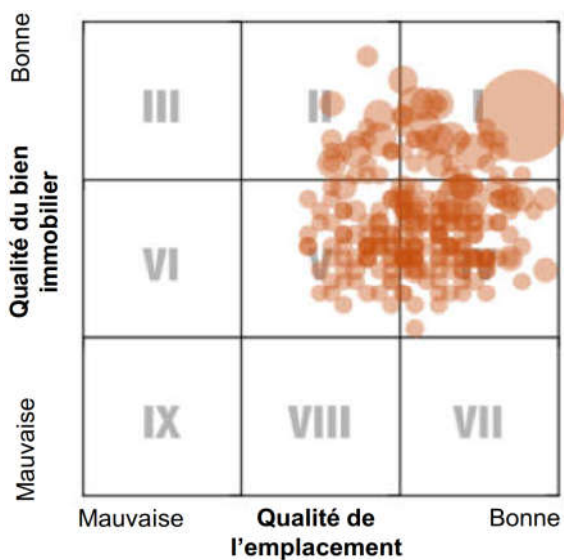
	Note	Pondération
Note globale	3.8	
Situation	4.0	40
Macro-situation	4.4	40
Micro-situation	3.7	60
Objet	3.6	40
Utilisation	3.5	37
Standard	3.5	33
État	3.7	30
Investissements	3.8	20
Facilité à louer	3.7	35
Facilité à vendre	3.9	35
Risque sur les revenus	3.7	29

Légende: 1 = note la plus mauvaise, 5 = meilleure note

Types d'utilisation



Profil de qualité



L'immobilier résidentiel: Place des Alpes 2, Genève



Immobilier Suisse – Liste des biens

BÂTIMENTS TERMINÉS, Y C. TERRAIN

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCA-TIF	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Aarau, Gönhardweg 2 4	1932	02.10.2019	Mixte	19'917'906	20'020'000	668'028	7.73%
Aarau, Kasinostrasse 25	1956	01.01.2011	Immeuble à usage commercial	9'749'130	13'690'000	606'624	0.80%
Adliswil, Zopfstrasse 8	1966	01.12.2019	Immeuble d'habitation	3'092'193	3'302'000	105'588	0.06%
Aigle, Chemin de Pré-d'Emoz 55 57 59	2013	02.05.2011	Immeuble d'habitation	13'127'033	16'230'000	710'724	8.98%
Andwil, Dorfstrasse 67-75	1974	01.09.2016	Immeuble d'habitation	8'934'000	9'875'000	427'944	1.31%
Andwil, Dorfstrasse 77	1998	01.09.2016	Immeuble d'habitation	2'194'000	2'383'000	106'320	1.41%
Arbon, Alpenblickweg 11 13 17 19	1986	01.01.2011	Immeuble d'habitation	4'894'222	6'140'000	298'009	3.64%
Arbon, Grüntalstrasse 2 4 6 8	1983	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'148'785	8'090'000	396'926	2.64%
Ascona, Via della Brima 9 11	1993	01.09.2011	Immeuble d'habitation	7'200'000	7'053'000	362'688	11.35%
Baar, Neugasse 27	1955	01.12.2013	Mixte	3'496'772	5'296'000	214'050	2.73%
Basel, Austrasse 25; Byfangweg 1a	1970	01.02.2011	Mixte	15'690'711	17'970'000	918'948	0.60%
Basel, Gasstrasse 53	1928	31.05.2013	Immeuble d'habitation	1'692'041	2'635'000	89'712	0.00%
Basel, Grenzacherstrasse 4	1878	31.05.2013	Mixte	2'932'079	4'136'000	148'896	0.87%
Basel, Henric Petri-Strasse 15	1974	01.12.2014	Immeuble à usage commercial	12'193'852	16'210'000	744'393	2.80%
Basel, Hiltalingerstrasse 3	1970	11.03.2020	Immeuble d'habitation	6'700'000	6'928'000	248'112	0.74%
Basel, Holeestrasse 147 149	1971	11.03.2020	Immeuble d'habitation	10'900'000	11'360'000	387'516	3.68%
Basel, Leimenstrasse 49	1980	31.05.2013	Mixte	11'635'323	14'260'000	582'396	3.48%
Basel, Metzzerstrasse 38	1966	31.05.2013	Immeuble d'habitation	1'963'446	2'565'000	103'092	0.01%
Basel, Missionsstrasse 30	1931	01.12.2019	Mixte	5'508'443	5'883'000	206'076	1.69%
Basel, Riehenstrasse 62 62a 64	1931	01.12.2013	Mixte	8'008'505	9'800'000	463'304	4.65%
Basel, Sempacherstrasse 47 49	1969	01.12.2013	Mixte	9'992'781	13'530'000	537'012	3.99%
Basel, Sevogelstrasse 144	1949	11.03.2020	Immeuble d'habitation	4'160'000	4'467'000	151'176	4.13%
Basel, Socinstrasse 71 73 75	1945	11.03.2020	Immeuble d'habitation	8'240'000	8'883'000	303'432	2.31%
Basel, Strassburgerallee 66	1937	01.12.2019	Immeuble d'habitation	2'563'223	2'759'000	100'356	0.00%
Bellinzona, Via Antonio Arcioni 7 9	1962	01.12.2014	Immeuble d'habitation	5'196'187	6'253'000	389'808	7.88%
Bellinzona, Via Brenno Bertoni 8	1964	01.09.2011	Immeuble d'habitation	1'867'096	2'103'000	111'192	46.61%
Bellinzona, Via Convento 4 4a 4b	1981	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'590'345	11'560'000	510'384	27.65%
Bellinzona, Via Giuseppe Torti 6	1983	01.12.2013	Immeuble d'habitation	3'903'863	5'018'000	239'340	28.62%
Berikon, Gartenweg 2-18	1975	01.12.2014	Immeuble d'habitation	35'309'400	41'380'000	1'840'060	2.64%
Bern, Jurastrasse 7 9	1952/1962	12.12.2012	Mixte	9'996'090	15'020'000	574'464	0.27%
Bern, Könizstrasse 38 40 42	1945	01.12.2014	Immeuble d'habitation	9'539'000	12'770'000	502'788	0.11%
Bern, Marzistrasse 6	1957	12.12.2012	Immeuble d'habitation	1'932'743	2'751'000	87'276	0.00%
Bern, Schenkstrasse 21	1952	12.12.2012	Immeuble d'habitation	3'052'269	4'947'000	177'108	0.66%
Bern, Wangenstrasse 86b 86c 86d	2000	15.06.2021	Immeuble d'habitation	22'886'350	21'160'000	690'300	2.17%
Beromünster, Buechweid 1 3 5	2010	22.09.2015	Immeuble d'habitation	14'539'055	14'750'000	655'734	3.87%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immobilier Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESComPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Biel/Bienne, Chemin du Parc 12	1960	01.12.2013	Mixte	5'230'419	5'531'000	298'020	20.04%
Biel/Bienne, Feldeckstrasse 5 7 9 11 13	1954	01.12.2013	Immeuble d'habitation	8'739'428	9'783'000	532'872	2.89%
Biel/Bienne, Narzissenweg 6 8 10	1986	01.12.2014	Immeuble d'habitation	7'522'895	9'646'000	501'696	3.59%
Biel/Bienne, Zentralstrasse 45 47	1895	01.12.2009	Mixte	11'294'152	13'320'000	719'462	0.00%
Birsfelden, Hauptstrasse 23; Rheinstrasse 2	1986	01.12.2013	Mixte	6'624'690	7'526'000	402'562	0.45%
Bonstetten, Alte Stationsstrasse 9 11; Chüeweid 1-11; Büelmatt 2	2003	01.12.2019	Immeuble d'habitation	51'409'194	53'470'000	2'024'376	1.51%
Breganzona, Via Vergio 7	1986	12.2013	Immeuble d'habitation	4'932'725	5'652'000	268'368	17.21%
Brugg, Dahlienstrasse 9	1972	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'361'324	5'370'000	255'420	3.32%
Brugg, Paradiesstrasse 15	1972	01.09.2016	Immeuble à usage	1'616'000	1'545'000	95'208	0.00%
Bulle, Rue de la Léchère 27 29 33 35	1985	01.07.2010	Immeuble d'habitation	6'070'387	7'654'000	425'532	6.41%
Bulle, Rue du Château-d'En-Bas 20 22 24 26	1988	01.12.2009	Immeuble d'habitation	7'806'702	9'094'000	520'524	7.03%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 57	1976	12.12.2012	Immeuble d'habitation	3'678'170	4'897'000	226'056	1.20%
Burgdorf, Poliergasse 10 12	1987	01.12.2013	Immeuble d'habitation	3'781'112	4'755'000	220'512	0.00%
Cham, Bahnhofstrasse 7	1949	01.12.2009	Mixte	4'776'702	7'542'000	306'456	1.05%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 1 3 5 7 9 11 13 15	2017	20.11.2018	Immeuble d'habitation	60'796'509	58'000'000	2'161'969	0.51%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 2-12	2017	30.11.2017	Immeuble d'habitation	49'049'788	46'800'000	1'814'374	1.08%
Chur, Bahnhofstrasse 21	1920	01.12.2009	Immeuble à usage	6'944'091	8'630'000	404'088	0.61%
Chur, Grabenstrasse 47	1976	01.12.2014	Mixte	3'368'350	4'519'000	217'536	0.00%
Chur, Quaderstrasse 19 23	1955	01.12.2009	Mixte	10'668'067	13'660'000	656'964	5.65%
Clarens, Sentiers des Borgognes 2a	1991	01.12.2013	Mixte	8'950'607	11'560'000	557'652	0.52%
Colombier NE, Chemin des Sources 8 10 10a 12	1993	01.12.2009	Immeuble d'habitation	10'676'761	12'060'000	680'520	5.41%
Dietikon, Kronenplatz 12 14	1891	01.12.2013	Mixte	2'503'150	3'343'000	141'948	0.00%
Dietikon, Steinmüllistrasse 2 4	1970	28.03.2018	Immeuble d'habitation	9'751'645	9'684'000	323'652	0.89%
Dübendorf, Am Wasser 20-46; Seidenweg 10	2016	30.06.2016	Immeuble d'habitation	41'109'001	51'420'000	1'680'616	0.39%
Echallens, Rue de Praz-Palud 3 5 7 9	1992	01.12.2014	Mixte	9'363'711	11'920'000	620'616	5.83%
Ecublens, Chemin des Triaudes 4a-4c	2016	16.08.2016	Immeuble d'habitation	44'572'961	46'300'000	2'387'838	1.15%
Egg b. Zürich, Bachtelweg 26b 28 30	1976	01.12.2014	Immeuble d'habitation	13'190'000	17'330'000	603'036	0.62%
Ehrendingen, Wetentalstrasse 1 3 11	2013	22.05.2012	Immeuble d'habitation	12'769'436	16'120'000	629'408	3.82%
Epalinges, Le Grand Chemin 106-112	2005	01.01.2011	Immeuble d'habitation	12'541'932	16'900'000	690'262	3.43%
Ermenswil, Rössliweg 7 9	1987/1966	01.11.2018	Immeuble d'habitation	3'161'521	3'297'000	147'864	0.46%
Ermenswil, Rössliweg 8 10	1970	01.11.2018	Immeuble d'habitation	2'713'321	2'774'000	137'040	0.19%
Eschenbach, Gütschweg 10 12 14; Rütistrasse 13 15; Speerstrasse 1 3	1962/1964/ 1966/1995	01.11.2018	Immeuble d'habitation	17'336'245	18'210'000	772'440	2.12%
Eschenbach, Gütschweg 17; Kirchackerweg 4 6	1966/1967	01.11.2018	Immeuble d'habitation	4'204'107	4'390'000	191'844	2.10%
Eschenbach, Steinhauerweg 3 5 8 10	1967	01.11.2018	Immeuble d'habitation	7'377'379	7'979'000	361'848	1.93%
Fislisbach, Zelglistrasse 12a 12b 14a 14b	1985	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'158'575	11'090'000	543'228	0.94%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Real Immobilier Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESComPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Fislisbach, Zelglistrasse 2 4 6 8 10	1984	01.01.2011	Immeuble d'habitation	6'906'169	8'879'000	411'828	0.69%
Fislisbach, Zelglistrasse 20a 20b 22a 22b	1987	01.01.2011	Immeuble d'habitation	5'426'831	6'556'000	327'516	1.65%
Flamatt, Mattenstrasse 2 4 6 8	1961	01.12.2009	Immeuble d'habitation	4'457'447	6'147'000	294'108	1.60%
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 16 18 20	1967	01.12.2019	Immeuble d'habitation	11'916'175	11'850'000	512'544	0.87%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 79 81 83	1950	01.12.2009	Mixte	10'090'974	14'320'000	708'180	1.55%
Fribourg, Route de Berne 7 7a	1986	01.12.2019	Immeuble d'habitation	4'965'682	4'900'000	241'992	6.69%
Fribourg, Route de l'Aurore 2 2a 2b	1990	01.12.2014	Mixte	12'867'456	15'070'000	760'476	2.10%
Fribourg, Rue Aloys-Mooser 1 3	1988	01.07.2010	Immeuble d'habitation	5'456'621	7'000'000	401'700	5.98%
Fribourg, Rue des Alpes 44	1914	01.12.2019	Mixte	3'292'342	3'277'000	159'948	3.50%
Fribourg, Rue Marcello 3 5 7 9	1984	01.12.2009	Immeuble d'habitation	14'519'094	18'960'000	969'828	2.24%
Füllinsdorf, Ergolzstrasse 56 58 60	1981	01.12.2019	Immeuble d'habitation	12'874'123	13'150'000	535'206	1.99%
Genève, Boulevard des Tranchées 4	1900	22.05.2019	Mixte	12'341'938	12'740'000	445'548	8.22%
Genève, Boulevard des Tranchées 52	1929	01.12.2019	Mixte	9'628'278	10'560'000	358'248	0.00%
Genève, Place des Alpes 2 4	1990	01.12.2014	Mixte	33'237'026	39'500'000	1'610'604	10.31%
Genève, Rue Charles-Giron 14	1927	01.12.2019	Immeuble d'habitation	6'943'031	7'259'000	317'712	3.55%
Genève, Rue Dancet 31	1960	01.12.2014	Mixte	17'935'408	27'480'000	917'502	2.19%
Genève, Rue de Lausanne 97	1928	01.12.2019	Immeuble d'habitation	9'087'221	9'692'000	271'536	0.70%
Genève, Rue des Délices 9	1928	01.12.2019	Immeuble d'habitation	6'886'031	7'210'000	290'628	0.00%
Genève, Rue Michel-Roset 2	1900	01.01.2011	Mixte	12'641'866	15'220'000	500'256	17.13%
Giubiasco, Via Rovedaro 1 3	1959	01.12.2019	Immeuble d'habitation	3'039'111	3'153'000	165'456	13.24%
Giubiasco, Viale Sartori 11 11a 19	1974	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'860'496	11'630'000	663'060	6.38%
Grabs, Kirchbuntstrasse 2 4 6 8	1996	01.04.2015	Immeuble d'habitation	6'026'283	6'292'000	303'528	4.18%
Grabs, Unterdorfstrasse 2 4	1986	01.04.2015	Immeuble d'habitation	3'545'055	4'121'000	211'176	0.65%
Gränichen, Lochgasse 21-27; Lochweg 22-30	2018	06.12.2017	Immeuble d'habitation	45'063'543	47'550'000	1'922'492	3.20%
Grenchen, Freiestrasse 50 52 54 56 58 60	1989	01.12.2019	Immeuble d'habitation	17'569'805	17'850'000	954'636	1.41%
Gümligen, Worbstrasse 223 225	1994	01.12.2009	Geschäftshaus	14'389'015	12'760'000	903'089	2.29%
Herisau, Burghalden 8	1969	01.04.2015	Immeuble d'habitation	7'030'455	7'802'000	403'992	3.96%
Horgen, Neudorfstrasse 40 41 43 45 45a	1996	01.12.2013	Immeuble d'habitation	26'395'327	34'960'000	1'204'068	0.39%
Horgen, Schärbächlistrasse 3 5; Neudorfstrasse 31 33	1993	01.12.2013	Mixte	20'499'080	28'170'000	1'005'660	0.34%
Horn, Seeackerstrasse 10 12	1990	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'065'337	7'413'000	341'712	2.67%
Horn, Seestrasse 107 109	1993	01.01.2011	Immeuble d'habitation	4'843'858	5'736'000	277'908	21.36%
Inwil-Baar, Eschenweg 4	1968	01.09.2016	Immeuble d'habitation	5'326'403	6'372'000	224'568	0.85%
Kreuzlingen, Esslenstrasse 24 26 28 30	1991	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'821'836	13'160'000	565'344	1.97%
Kriens, Brunnmattstrasse 12-16a	1995	01.12.2014	Immeuble d'habitation	32'760'420	40'530'000	1'635'768	2.54%
Kriens, Houelbachstrasse 1 3	1995	01.12.2014	Immeuble d'habitation	8'653'274	11'300'000	459'060	1.60%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immobilier Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESComptÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
La Tour-de-Peilz, Avenue Ed.-Müller 21	1952	01.12.2009	Immeuble d'habitation	2'251'661	2'930'000	121'608	0.00%
Landquart, Bahnhofstrasse 37	1997	01.12.2013	Mixte	6'824'280	6'786'000	432'600	13.14%
Laupen, Speerstrasse 12	1965	01.11.2018	Immeuble d'habitation	1'620'360	1'671'000	68'220	4.12%
Lausanne, Avenue de Bethusy 51 53	1932	01.12.2009	Immeuble d'habitation	7'427'046	11'510'000	456'000	0.37%
Lausanne, Avenue de France 59 61	1930	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'925'523	7'471'000	298'548	2.22%
Lausanne, Avenue de la Confrérie 12 14 16	1966	01.12.2014	Immeuble d'habitation	15'516'308	20'430'000	762'600	0.76%
Lausanne, Avenue de la Harpe 21 23	1932	01.12.2013	Mixte	8'575'898	11'910'000	424'344	0.08%
Lausanne, Avenue Victor-Ruffly 37	1954	01.12.2013	Mixte	5'187'703	7'398'000	302'772	0.00%
Lausanne, Avenue Warnery 9 13	1931	01.12.2019	Immeuble d'habitation	6'849'782	7'116'000	231'312	0.00%
Lausanne, Boulevard de Grancy 23 25 27	1900	01.12.2019	Mixte	11'969'558	12'450'000	469'236	0.00%
Lausanne, Chemin de Bellerive 13 15	1954	01.12.2019	Immeuble d'habitation	2'683'619	2'749'000	92'556	0.00%
Lausanne, Chemin de Berée 54 56 58 60	1990	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'614'236	15'830'000	680'076	0.07%
Lausanne, Chemin du Muveran 15	1932	01.12.2019	Immeuble d'habitation	6'650'067	7'122'000	252'024	0.18%
Lausanne, Impasse Vincent-Perdonnet 1 3	1969	01.12.2013	Mixte	22'473'472	31'400'000	1'169'112	1.77%
Lausanne, Rue de Bourg 29; Ruelle de Bourg 4	1750	31.08.2019	Mixte	27'502'859	28'340'000	855'376	0.12%
Lausanne, Rue de l'Ale 1 3	1985	08.05.2018	Mixte	16'828'240	17'430'000	735'588	0.08%
Lausanne, Rue Marterey 56	1964	01.12.2013	Mixte	10'302'538	14'000'000	563'952	2.50%
Lausanne, Rue William-Haldimand 8	1870	01.10.2010	Mixte	3'886'927	5'499'000	245'688	0.00%
Lausen, Brühlstrasse 42-50	1989	01.12.2019	Immeuble d'habitation	18'332'973	18'560'000	864'055	2.35%
Lenzburg, Aavorstadt 30 32	1951	01.12.2013	Mixte	2'754'972	3'847'000	191'712	1.79%
Liestal, Benzburweg 2 4 4a 6 6a 8 10 12	2001	01.12.2019	Immeuble d'habitation	32'671'416	32'760'000	1'429'740	2.44%
Losone, Via Saleggi 2	1962	01.09.2011	Immeuble d'habitation	2'800'000	3'180'000	187'392	0.88%
Lugano (Castagnola), Piazza Bossi 3; Via Pico 1	1899	31.05.2013	Mixte	3'804'670	1'667'000	82'752	15.11%
Lugano (Pregassona), Via alle Fontane 9	1930	31.05.2013	Immeuble d'habitation	1'611'928	1'490'000	66'612	15.78%
Luzern, Löwengrube 8	1968	31.05.2013	Immeuble d'habitation	11'273'546	14'430'000	597'912	3.13%
Luzern, Würzenbachhalde 14 16	1963	01.12.2013	Immeuble d'habitation	7'823'001	10'490'000	364'092	8.33%
Lyss, Kappelenstrasse 11 13 15	1973	12.12.2012	Immeuble d'habitation	5'825'966	7'947'000	333'384	7.19%
Lyss, Knospenweg 10 12	1967	12.12.2012	Immeuble d'habitation	3'557'716	4'228'000	204'936	4.57%
Männedorf, Bergstrasse 157 159	1961	01.12.2019	Immeuble d'habitation	8'269'466	8'294'000	306'312	2.70%
Männedorf, Haldenstrasse 61 63	1974	01.12.2019	Immeuble d'habitation	10'496'249	10'730'000	363'504	3.90%
Massagno, Via Ceresio 8a	1958	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'197'543	5'192'000	217'472	3.44%
Massagno, Via Guisan 7 9	1976	01.09.2011	Immeuble d'habitation	9'865'087	11'600'000	634'860	20.78%
Melide, Via al Doyro 10	1900	31.05.2013	Immeuble d'habitation	3'545'062	3'126'000	170'555	0.04%
Mellingen, Im Geerig 63 65 79	2012	02.08.2012	Immeuble d'habitation	12'470'763	17'310'000	678'948	2.53%
Minusio, Via Navegna 5	1966	01.12.2019	Immeuble d'habitation	3'550'212	3'162'000	176'904	0.00%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immobilier Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESComPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Monthey, Rue des Granges 2	1993	01.12.2013	Mixte	3'905'730	4'172'000	235'104	4.69%
Morges, Avenue de Chanel 33 35	1972	01.12.2009	Immeuble d'habitation	10'292'673	16'150'000	641'244	0.32%
MuttENZ, GründENstrasse 60	1980	01.12.2013	Immeuble d'habitation	9'855'554	14'600'000	517'800	6.20%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 1 3 5	1974	01.12.2013	Mixte	16'076'514	18'170'000	1'012'404	8.59%
Neuchâtel, Rue de l'EvoLe 68	1981	01.12.2019	Immeuble d'habitation	4'957'697	5'168'000	229'488	2.59%
Neuhausen am Rheinfall, Langrietstrasse 16 18	1973	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'377'475	5'382'000	266'604	5.19%
Nürensdorf, Alte Winterthurerstrasse 214	2008	01.12.2014	Immeuble d'habitation	24'354'408	30'700'000	1'167'336	0.62%
Nussbaumen b. Baden, Haldenstrasse 18 20	1974	01.12.2019	Immeuble d'habitation	9'606'713	9'776'000	356'388	1.33%
Nyon, Route de Saint-Cergue 47 49 51 55 57, Route d'Oulteret 4	1930	16.11.2020	Immeuble d'habitation	23'143'659	22'830'000	-	0.00%
Oberengstringen, Zürcherstrasse 104	1952	01.12.2013	Mixte	2'467'662	3'135'000	153'392	0.05%
Oberglatt, Breitenstrasse 8 10	1968	01.09.2016	Immeuble d'habitation	3'729'000	4'438'000	181'368	2.66%
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 1 3 5 7 9 11	1966	01.12.2009	Immeuble d'habitation	13'739'310	19'580'000	857'604	2.28%
Olten, Friedenstrasse 85 87 89	1951	15.02.2012	Immeuble d'habitation	11'915'859	13'820'000	585'672	0.39%
Onex, Rue du Vieux-Moulin 5	1969	22.05.2019	Immeuble d'habitation	17'563'440	17'700'000	639'372	0.32%
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 7-15	1962	01.12.2014	Immeuble d'habitation	12'231'557	16'640'000	654'432	0.20%
Pfäffikon ZH, Hittnauerstrasse 60 62	1957	01.12.2009	Immeuble d'habitation	2'795'632	4'683'000	191'412	0.00%
Pfäffikon ZH, Pfaffbergstrasse 7 11	1970	01.12.2019	Immeuble d'habitation	10'637'954	11'120'000	388'380	3.79%
Pratteln, MuttENZerstrasse 79a 79b; Wartenbergstrasse 48	2006	01.12.2009	Mixte	10'711'211	15'420'000	633'676	0.75%
Rapperswil, Untere Bahnhofstrasse 26	1919	01.12.2014	Mixte	3'829'024	3'938'000	177'108	0.25%
Renens VD, Chemin de Borjod 37	1956	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'283'082	4'840'000	186'864	3.47%
Renens VD, Chemin de Perrelet 2 4 6 8	1931	01.12.2019	Immeuble d'habitation	10'868'915	11'430'000	476'172	0.37%
Renens VD, Rue de l'Avenir 20-28	2017	20.12.2017	Immeuble d'habitation	65'527'182	61'820'000	2'168'376	2.10%
Reussbühl, Täschmattstrasse 11	1964	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'585'282	9'588'000	430'860	0.95%
Rheinfelden, Baslerstrasse 54-66	2021	31.08.2018	Immeuble d'habitation	50'818'090	56'870'000	2'048'880	1.11%
Rheinfelden, Marktgasse 61	1930	01.09.2011	Mixte	4'299'478	4'274'000	220'456	10.00%
Riehen, Inzlingerstrasse 57 59 61	1996	11.03.2020	Immeuble d'habitation	8'670'000	8'984'000	354'192	2.54%
Riva San Vitale, Via Generale Guisan 2	1900	31.05.2013	Mixte	986'820	616'200	40'104	61.01%
Rupperswil, Schweizstrasse 23-27; Alter Schulweg 46-50	2013	01.02.2016	Immeuble d'habitation	43'832'726	46'580'000	1'980'168	1.28%
Rüti, Bergacherstrasse 20 20a	1980	01.11.2018	Immeuble d'habitation	2'900'360	3'155'000	125'160	0.00%
S. Antonino, Via del Tiglio 1 3 5 7 9	1972	01.09.2011	Immeuble d'habitation	12'963'751	16'860'000	841'153	9.05%
Savosa, Via Canva 13 15 15a	1982	01.12.2009	Immeuble d'habitation	10'216'923	13'970'000	676'932	9.34%
Savosa, Via Canva 9 9a 11	1983	01.12.2009	Immeuble d'habitation	11'494'803	15'430'000	698'268	8.56%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 20-28	2014	01.09.2015	Immeuble d'habitation	21'357'642	21'530'000	868'728	2.10%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 4 8 10	1996	01.09.2015	Immeuble d'habitation	6'985'332	7'072'000	344'820	1.52%
Schaffhausen, Krummacker 11 13	1982	01.12.2014	Immeuble d'habitation	13'796'534	17'000'000	810'684	3.40%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immobilier Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESComPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Schaffhausen, Nordstrasse 58 58a 58b	1966	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'443'915	4'262'000	216'780	8.21%
Schaffhausen, Zur Stahlgiesserei 7 8	2020	19.10.2020	Immeuble d'habitation	36'177'623	39'650'000	1'537'806	7.79%
Schlieren, Bernstrasse 33 35 37 39; Rütistrasse 1 1A 1B; Engstringerstrasse 2 4 6 8	2009	01.10.2014	Mixte	103'828'620	123'710'000	4'260'334	3.47%
Schlieren, Brandstrasse 29 31	2009	01.03.2011	Mixte	22'476'248	36'770'000	1'234'557	0.67%
Sion, Rue du Scex 26 28 30 32	1958	01.12.2013	Mixte	8'073'559	9'152'000	453'840	1.88%
Sion, Rue du Stade 14 16 18 20	1984	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'906'980	8'406'000	491'124	6.68%
Sion, Rue du Stade 8 10 12	1989	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'336'433	7'973'000	464'940	2.06%
St. Gallen, Axensteinstrasse 11 15	1911	01.12.2019	Immeuble d'habitation	2'861'406	2'937'000	122'856	0.00%
St. Gallen, Brühlgasse 50; Spisergasse 31	1900	01.12.2013	Mixte	6'074'132	8'484'000	322'572	1.72%
St. Gallen, Burgstrasse 80	1920	04.10.2017	Immeuble d'habitation	5'222'702	5'075'000	193'260	5.90%
St. Gallen, Helvetiastrasse 47 47a 51a	1920	25.06.2020	Immeuble à usage commercial	13'766'230	13'690'000	321'743	2.84%
St. Gallen, Langgasse 36	1953	01.09.2016	Mixte	5'233'000	5'390'000	207'144	5.02%
St. Gallen, Lindenstrasse 81	1905	01.09.2016	Immeuble d'habitation	2'541'953	2'766'000	122'964	0.00%
St. Gallen, Lindenstrasse 83	1915	12.02.2021	Immeuble d'habitation	1'597'584	1'171'000	44'520	11.32%
St. Gallen, Schreinerstrasse 1	1966	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	7'281'260	7'997'000	456'348	2.39%
St. Gallen, St. Jakobstrasse 64	1912	01.12.2013	Mixte	3'552'579	4'386'000	202'068	3.17%
St. Gallen, Stationsweg 4	1956	01.09.2016	Immeuble d'habitation	1'506'994	1'855'000	83'760	0.93%
St. Gallen, Unterer Graben 1	1890	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	9'620'276	10'720'000	617'647	5.86%
St. Gallen, Webergasse 5	1919	01.12.2014	Immeuble à usage commercial	8'659'153	9'071'000	431'688	0.00%
St. Gallen, Wiesentalstrasse 4a 4b 4c	1953	01.12.2014	Immeuble d'habitation	8'303'393	10'760'000	499'692	0.93%
Stallikon, Uetlirain 1-7	2008	01.12.2013	Immeuble d'habitation	33'324'297	40'010'000	1'570'092	1.19%
Steffisburg, Austrasse 19 21	1986	12.12.2012	Immeuble d'habitation	4'727'000	6'095'000	262'380	0.00%
Steinach, Schulstrasse 23 25	1959	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'463'751	4'263'000	204'768	3.65%
Steinmaur, Riedterstrasse 11a - 11e	1994	22.05.2014	Immeuble d'habitation	11'502'206	12'180'000	496'320	2.62%
Stetten, Aspstrasse 18 20 22 24 26	2013	14.03.2018	Immeuble d'habitation	20'232'519	20'930'000	840'384	1.42%
Thalwil, Aubrigstrasse 3 5 7 9	1979	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'714'541	19'290'000	587'952	1.15%
Thun, Bälliz 48	1979	01.12.2009	Mixte	10'814'940	14'630'000	655'980	0.00%
Thun, Bubenbergrasse 31 33 35 45	1990	12.12.2012	Immeuble d'habitation	12'726'176	16'940'000	715'596	0.82%
Thun, Waisenhausstrasse 1 3 3a; Länggasse 12	1943	18.12.2013	Immeuble d'habitation	8'832'574	12'970'000	522'672	0.32%
Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 34 36	1964	01.12.2019	Immeuble d'habitation	11'228'776	11'300'000	426'336	0.00%
Vevey, Rue du Léman 5	1979	01.01.2011	Mixte	3'500'213	5'070'000	246'288	1.47%
Vevey, Rue du Simplon 29	1934	01.12.2019	Mixte	2'663'462	2'624'000	131'412	0.87%
Viganello, Via Emilio Rava 1 1f	1989	01.12.2014	Mixte	25'739'248	34'350'000	1'798'318	3.19%
Villars-sur-Glâne, Route du Fort St-Jacques 135	1980	01.12.2013	Immeuble d'habitation	5'747'036	6'784'000	299'040	7.87%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Immeuble à usage commercial	390'826'330	392'923'260	17'354'139	0.05%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immobilier Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Weinfelden, Bahnhofstrasse 3	1934	01.09.2016	Immeuble à usage commercial	1'381'000	1'254'000	93'225	0.00%
Wettingen, Lindenstrasse 1 3 5 7; Staffelstrasse 36	1952	01.12.2013	Mixte	6'228'720	8'160'000	371'702	1.53%
Wil SG, Gallusstrasse 57 59 61 63	1995	01.12.2009	Immeuble d'habitation	12'186'725	16'410'000	701'940	1.62%
Wil SG, St-Gallerstrasse 54 54a 54b 56	1980	01.12.2013	Immeuble d'habitation	14'466'326	22'070'000	849'060	2.84%
Winterthur, Zürcherstrasse 47; Jägerstrasse 49-57 61-81 83-91	1873/1890	26.01.2018	Immeuble d'habitation	15'974'479	18'220'000	617'424	0.37%
Yverdon-les-Bains, Av. du Général-Guisan 49-53	1990	01.12.2019	Immeuble d'habitation	12'053'990	12'480'000	608'388	1.29%
Zollikofen, Bernstrasse 123 125	1970	01.08.2010	Immeuble d'habitation	7'273'474	9'106'000	406'176	1.28%
Zufikon, Sonnenhofstrasse 23 24	2012	01.12.2014	Mixte	12'660'000	15'360'000	619'476	1.82%
Zug, Neugasse 9	1976	01.01.2011	Mixte	2'413'765	3'545'000	176'436	0.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Immeuble à usage commercial	41'197'445	42'875'000	481'469	0.04%
Zürich, Bleichenweg 50; Stockerstrasse 43	1894	01.01.2011	Immeuble à usage commercial	26'611'453	31'070'000	980'230	2.62%
Zürich, Fellenbergstrasse 279-289	1972	01.12.2013	Mixte	19'570'245	28'370'000	909'000	0.23%
Zürich, Gallusstrasse 6	1897	16.09.2020	Immeuble d'habitation	6'250'783	6'004'000	126'588	1.76%
Zürich, Gallusstrasse 4	1973	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	9'062'779	9'152'000	530'948	1.18%
Zürich, Gessnerallee 48	1995	01.12.2013	Mixte	5'098'477	7'627'000	231'588	0.00%
Zürich, Heinrichstrasse 114	1989	01.12.2014	Mixte	7'251'875	11'830'000	347'107	0.95%
Zürich, Lintheschergasse 10	1878	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	15'154'889	26'610'000	862'391	0.00%
Zürich, Mutschellenstrasse 125	1935	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'145'895	5'729'000	153'420	2.68%
Zürich, Neunbrunnenstrasse 210 212 222-232	1956	01.12.2019	Immeuble d'habitation	28'330'387	30'930'000	960'552	0.86%
Zürich, Oetenbachgasse 11	1812	01.12.2014	Mixte	10'617'373	11'950'000	407'736	10.31%
Zürich, Rämistrasse 39	1888	14.12.2017	Mixte	7'666'880	9'998'000	302'816	1.86%
Zürich, Rotbuchstrasse 3 5	1906	15.12.2017	Immeuble d'habitation	13'049'802	13'600'000	397'692	0.00%
Zürich, Schaffhauserstrasse 163 165 167	1943	01.10.2011	Immeuble d'habitation	9'568'531	16'450'000	518'843	2.27%
Zürich, Seminarstrasse 28	1963	01.12.2014	Immeuble à usage commercial	22'769'107	27'650'000	1'292'696	6.92%
Zürich, Tödistrasse 38	1890	01.12.2014	Mixte	14'305'845	17'660'000	545'420	6.98%
Zürich, Wehntalerstrasse 286	1956	01.12.2019	Mixte	7'536'652	7'640'000	262'872	0.21%
Zürich, Wibichstrasse 92	1938	01.12.2019	Immeuble d'habitation	4'154'977	4'458'000	119'748	0.00%
Total 237 biens immobiliers				3'132'368'534	3'609'805'460	146'924'078	2.64%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immobilier Suisse – Liste des biens

BIENS IMMOBILIERS EN CONSTRUCTION

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Brunnen-Ingenbohl, Industriestrasse 2	2019	02.09.2019	En construction	26'002'204	24'530'000	-	0.00%
Zürich, Hallenstrasse 8	1964	14.12.2017	En construction	14'470'305	17'840'000	-	0.00%
Wetzikon, Hinwilerstrasse 2	n.a.	17.12.2020	En construction	12'540'368	11'170'000	-	0.00%
Total 3 biens immobiliers				53'012'877	53'540'000	-	0.00%
Total 240 biens immobiliers				3'185'381'411	3'663'345'460	146'924'078	2.64%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immobilier Suisse Age et Santé – Rapport produit ESG

Le présent rapport résume les éléments centraux de l'approche de gestion ESG ainsi que les initiatives ESG qui se rapportent au groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé» et présente les principaux résultats de performance ESG du produit.

Approche de gestion ESG

Intégration systématique des critères ESG

La philosophie d'investissement du groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé» s'articule autour des trois piliers de la responsabilité définis par Swiss Life Asset Managers dans le cadre de son *approche intersectorielle d'investissement responsable*: notre obligation fiduciaire, notre responsabilité intergénérationnelle et notre gouvernance active vis-à-vis de nos parties prenantes. Le manuel pour un investissement immobilier responsable qui en découle définit les principes écologiques, sociaux et de gouvernance tout au long du processus de placement immobilier, de l'acquisition à la gestion du portefeuille en passant par la conception de projets de développement et de construction: lors d'acquisitions, une évaluation des risques et potentiels ESG est effectuée et fait désormais partie intégrante du contrôle préalable. Dans le cadre de projets de construction, un manuel mise au point spécialement sur la construction durable est utilisée. Elle contient notamment des exigences énergétiques minimales et des directives pour l'utilisation ciblée de labels immobiliers tels que BREEAM, LEED, DGNB, SNBS et Minergie. Les aspects ESG sont également systématiquement pris en compte dans le portefeuille existant, notamment grâce à l'intégration des directives correspondantes dans le manuel de gestion.

Objectifs d'action ESG ciblés

Outre l'intégration complète des critères ESG tout au long du processus de placement immobilier, des mesures sont planifiées et mises en œuvre de manière ciblée dans des domaines d'action définis (voir section «Objectifs d'action et initiatives axés sur les critères ESG»). Ces domaines sont définis sur la base de la matrice d'importance relative de Swiss Life Asset Managers, qui évalue les thèmes ESG dans les dimensions environnementale, sociale et de gouvernance selon leur pertinence et la marge de manœuvre disponible.

Cycle d'amélioration constante

Enfin, tous les éléments de la gestion ESG, de la définition de la stratégie et des objectifs aux mesures de mise en œuvre, en passant par le contrôle et l'établissement des rapports, sont intégrés dans un processus d'amélioration continue. Ce processus permet une amélioration constante et itérative de la performance ESG du groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé».



Approche d'investissement responsable de Swiss Life Asset Managers

Pour de plus amples informations sur les activités d'investissement responsable au sein de Swiss Life Asset Managers dans le domaine de l'immobilier et dans d'autres classes d'actifs, veuillez consulter notre site web, où vous trouverez le Rapport sur l'investissement responsable dans son intégralité.

Objectifs d'action et initiatives axés sur les critères ESG



Objectif d'action ESG axé sur l'environnement: réduction de l'impact climatique

Les bâtiments sont, par nature, à haute intensité de CO₂ et ont une responsabilité importante dans le changement climatique. La surveillance et l'amélioration du bilan énergétique et carbone de nos biens immobiliers est donc au cœur de notre responsabilité intergénérationnelle.

Abandon complet du chauffage à l'énergie fossile

Avec l'entrée en vigueur d'un manuel relatif aux émissions de CO₂ en mai 2021, une pratique a été solidement ancrée dans les processus clés. Ce manuel prévoit que l'ensemble des mesures impliquant l'achat d'un nouveau système de chauffage ne puissent plus recourir aux énergies fossiles (fioul, gaz). Les exceptions à cette règle doivent être justifiées d'un point de vue technique et, dans la mesure du possible, s'accompagner de stratégies visant à atténuer les effets négatifs. A la fin de l'exercice, la part de la surface chauffée par des systèmes utilisant des énergies renouvelables s'élevait à 77%¹. La mise en œuvre du manuel permettra une augmentation progressive de ce pourcentage au cours des prochaines années.

Extension des installations photovoltaïques (PV)

Afin d'accroître toujours plus l'utilisation d'énergies renouvelables dans les immeubles existants, la Fondation de placement Swiss Life et ses mandataires procèdent, à l'échelle de l'ensemble du portefeuille, à une analyse du potentiel pour les installations photovoltaïques (PV). L'objectif est d'identifier les biens immobiliers susceptibles de recevoir des panneaux photovoltaïques et d'exploiter le potentiel PV existant au sein du portefeuille, en tenant compte des aspects écologiques et économiques.

Emplacements centraux, faibles surfaces occupées

Dans un pays montagneux et très peuplé comme la Suisse, les terres utiles sont une ressource rare. Bon nombre de nos biens immobiliers de longue date se trouvent aujourd'hui à des emplacements centraux et urbains. Leur type de construction est dense et peu gourmand en surfaces. Les potentiels du portefeuille sont identifiés par des analyses ciblées et des mesures d'assainissement. Des projets appropriés de consolidation et de revalorisation des biens sont définis. Cela permet de créer de la valeur économique, mais aussi de réduire au maximum les surfaces occupées et d'atteindre une qualité de bâtiment élevée correspondant aux meilleures normes énergétiques. Dans le même temps, les emplacements centraux vont de pair avec des trajets courts et contribuent ainsi à la réduction du trafic et à la qualité de vie des utilisateurs.



Objectif d'action ESG axé sur le social: satisfaction et bien-être des locataires

La gouvernance active comprend également l'implication de nos locataires afin de comprendre leurs besoins et de saisir les opportunités permettant de créer ensemble une valeur ajoutée à long terme. La satisfaction et le bien-être de nos locataires sont au cœur de nos activités dans le domaine social.

Processus de feedback actif des locataires

Depuis 2019, Swiss Life Asset Managers mène régulièrement des enquêtes approfondies sur la satisfaction des locataires. L'objectif de cette initiative est de comprendre les facteurs de satisfaction des locataires et d'identifier les potentiels d'optimisation. Les résultats sont interprétés au niveau du groupe de placement et nous confortent dans nos efforts visant à améliorer en permanence les aspects de la satisfaction des locataires tels que l'environnement intérieur, l'état des bâtiments, les charges et le suivi par la gérance et la conciergerie. Les potentiels au niveau des biens sont en outre analysés par notre gérante LIVIT SA et des mesures sont mises en œuvre afin d'améliorer encore davantage la satisfaction de nos locataires. Etant donné que les locataires du groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé» ont déjà été interrogés dans le cadre des enquêtes menées en 2019 et 2020, ceux-ci n'ont pas été consultés dans le cadre de l'exercice sous revue. La prochaine enquête auprès des locataires est prévue pour 2022.

Normes de sécurité et confort élevés

Le développement de nos immeubles de rendement est axé sur nos locataires et leurs attentes. Afin de garantir un service attrayant et le confort de nos locataires, nos biens immobiliers répondent à des normes élevées en matière de sécurité et de confort. Quatre de nos biens immobiliers disposent d'appartements bénéficiaires du label LEA, offrant ainsi un cadre de vie agréable aux personnes souffrant de handicaps physiques. Dans un environnement de marché difficile également, des normes élevées garantissent une demande stable et donc des taux de vacance bas.

¹ % de la surface de plancher du portefeuille qui n'est pas chauffée principalement par un système de chauffage au fioul ou au gaz.

Précautions maximales

Certains projets de développement et d'assainissement ont des conséquences importantes pour les locataires. Dans les cas extrêmes, une résiliation complète du bien est inévitable. Afin de faire face à de telles situations dans le plus grand respect possible des locataires concernés, un programme de délocalisation a été défini afin d'atténuer les éventuelles conséquences sociales de telles interventions. Celui-ci englobe notamment une communication précoce, transparente, prévenante et personnalisée, une recherche active de biens locatifs de remplacement au sein du portefeuille de la gérante LIVIT SA ainsi que la prise proactive de renseignements et de recommandations auprès d'organismes d'administration tiers. Aucune résiliation liée à un assainissement n'a été prononcée au cours de l'exercice de référence.



Objectif d'action ESG axé sur la gouvernance: engagement et transparence des parties prenantes

L'une des composantes essentielles de notre obligation fiduciaire est de veiller à une transparence élevée dans les décisions de placement. Dans le cadre du critère de gouvernance également, nous cherchons activement à échanger avec nos parties prenantes, notamment les locataires, les utilisateurs et les exploitants, ainsi qu'avec les organisations nationales et internationales.

Engagement des parties prenantes: intégration d'aspects de durabilité dans les contrats de bail

Certains objectifs de développement durable ne peuvent être atteints qu'en commun. C'est pourquoi, depuis septembre, nous intégrons des clauses «green lease» dans les nouveaux contrats de location. Les propriétaires et les locataires s'engagent ainsi à faire tout leur possible pour gérer et utiliser le bien de manière écologique.

Engagement des parties prenantes: Collaboration avec des partenaires solides

L'attractivité de nos biens immobiliers ne dépend pas que de nous, mais aussi de nos partenaires et de nos prestataires de services. Nous nous assurons une collaboration efficace grâce à une sélection rigoureuse de nos partenaires de coopération. Nous travaillons entre autres avec des communes, des exploitants locaux, l'association LEA, Casea et d'autres instituts de conseil. Notre réseau permet ainsi d'accéder à un vaste savoir-faire sectoriel et à un important échange de connaissances. Cela nous aide à proposer des produits adaptés aux conditions du marché et à répondre aux exigences de nos interlocuteurs à long terme.

Engagement des parties prenantes: sensibilisation des utilisateurs

La préservation des ressources naturelles profite à tous

et est favorisée par la collaboration des acteurs. C'est pourquoi nous sensibilisons aussi nos locataires et utilisateurs aux aspects de la durabilité. Par exemple, nous informons nos locataires sur le comportement écologique à adopter en tant qu'utilisateur via le site web de notre gérance. L'objectif de l'initiative est de montrer aux locataires comment économiser à bon escient de l'énergie, de l'électricité et de l'eau dans leurs appartements et de réduire les déchets. Notre organisation de gérance déploie actuellement une application, sur laquelle les utilisateurs pourront à l'avenir trouver des informations relatives au comportement écologique à adopter.

Une autre manière d'inciter nos locataires à poursuivre des objectifs environnementaux communs passe par le lancement de notre «Challenge d'eau chaude», qui s'est tenu en 2019 (cf. rapport annuel 2019/2020). Cette campagne de sensibilisation ludique conçue par un groupe de chercheurs de l'Ecole polytechnique fédérale (EPF) en collaboration avec l'équipe Economic Research de Swiss Life Asset Managers s'est avérée extrêmement efficace. Ainsi, non seulement les ménages participants ont réduit d'environ 6% leur consommation d'eau chaude par rapport au groupe témoin pendant la période du challenge, mais des effets significatifs ont aussi été observés plusieurs mois après la fin du challenge. L'évaluation ultérieure des données a également montré que le challenge a d'importantes retombées sur la consommation d'eau froide et d'énergie de chauffage, celle-ci ayant également été sensiblement réduite. Au cours de l'exercice écoulé, le Fonds national suisse (FNS) a décidé de subventionner la recherche conjointe (désormais sous l'égide de l'Université de Zurich) pour les quatre années à venir. L'objectif est de réaliser d'autres projets portant sur l'écologie et l'économie comportementale, en alliant la recherche et la pratique.

Transparence en matière de performance ESG

Soucieux de garantir la transparence ESG à l'égard de ses investisseurs, Swiss Life Asset Managers participe depuis 2020 au benchmarking annuel mondial du GRESB concernant le groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé». Le GRESB est une entreprise du secteur de l'industrie qui évalue la performance des portefeuilles immobiliers en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. Swiss Life Asset Managers publie chaque année les résultats du benchmarking pour le groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé» (voir score GRESB) qui sont analysés de manière à identifier les potentiels d'amélioration. Swiss Life Asset Managers participe également à d'autres initiatives nationales et internationales poursuivant des objectifs généraux de développement durable. Swiss Life Asset Managers a par exemple signé les Principes pour l'investissement responsable (PRI) et soutient la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

Etude de cas ESG

Quartier durable et sans obstacles Belano: «home sweet home» à Ostermundigen, Berne

- Nouvelle construction
- Année de construction 2021
- Utilisation: logement
- Surface habitable locative: 4 551 m²
- Places de stationnement: 62
- Très bonne desserte par les transports en commun
- Toit largement végétalisé
- Certification Minergie
- Certification label LEA



Les immeubles locatifs de la Grubenstrasse 14/14a et Paracelsusstrasse 2 se composent de 67 nouveaux appartements d'une surface totale de 4 551 m² ainsi que de 62 places de parking spacieuses. Ces nouvelles constructions massives offrent à chaque appartement des espaces extérieurs de haute qualité (jardinet, balcon ou terrasse) et se caractérisent par des aménagements exposés à une luminosité supérieure à la moyenne. Les grandes fenêtres ont été entièrement équipées pour une protection contre la chaleur et sont triple vitrées à des fins d'efficacité énergétique. Les toits planes des immeubles ont été entièrement végétalisés.

Cette végétalisation extensive s'intègre parfaitement aux vastes jardins du quartier et aux alentours et invite à la détente dans un large espace. Les bâtiments hébergent en outre de nombreux lieux communautaires ouverts à tous les locataires, tels qu'une salle de fitness, une réception, une cafétéria, une bibliothèque et un atelier. Par ailleurs, les résidents bénéficient d'un excellent accès aux transports en commun et d'une bonne desserte par moyen de transport motorisé individuel. Un large éventail de magasins de première nécessité (magasins d'alimentation, pharmacies, banques, restaurants) sont accessibles à quelques minutes à pied. Le cadre environnant principalement composé de petites et moyennes maisons individuelles offre une atmosphère chaleureuse.

Les immeubles achevés en 2021 et certifiés Minergie disposeront d'une alimentation centralisée commune durable par chauffage à pellets. Ils disposent également du label LEA, certifiant une construction globale sans seuil ni obstacles ainsi qu'un accès à tous les locaux adapté aux handicapés et aux seniors. Afin de garantir une vie agréable et en toute liberté de choix, des systèmes de fermeture modernes ont également été installés, chaque appartement étant équipé d'une tablette. Outre les services déjà intégrés, les résidents peuvent bénéficier d'une assistance médicale et de soins modulaires et selon les besoins. Cette intégration et combinaison de services et d'offres favorisent la mixité et la cohabitation de classes d'âge différentes dans le quartier.

Contribution aux objectifs de développement durable de l'ONU:



Les 17 objectifs de développement durable des Nations Unies

Performance ESG

Critères d'évaluation et caractéristiques des objectifs d'action ESG

	Environnement	77% de la surface habitable du portefeuille sont chauffés au moyen de systèmes renouvelables (pas de chauffage au mazout ou au gaz)
	Social	4 biens immobiliers disposent d'appartements bénéficiaires du label LEA, offrant ainsi un cadre de vie agréable aux personnes souffrant de handicaps physiques.
	Gouvernance	 Statut «Green Star» du GRESB 70 points obtenus lors de l'évaluation GRESB 2021

Indicateurs de performance clés ¹		2018/2019	2019/2020
Consommation énergétique (électricité des locataires exclue)²	[kWh]	955 749	1 177 006
dont électricité générale	[kWh]	260 258	266 436
dont énergie pour la production de chaleur	[kWh]	695 490	910 570
couverture des données électricité générale ³	[%]	62,9	49,6
couverture des données production de chaleur ³	[%]	45,7	33,3
Intensité énergétique⁴	[kWh/m ²]	50,3	62,1
Emissions de CO₂⁵	[kg équivalent CO ₂]	171 535	212 934
Intensité CO₂⁴	[kg équivalent CO ₂ /m ²]	9,1	11,4
Part de biens dotés d'un label immobilier⁶	[%]	N/A	35,7

¹ Etat au 3 novembre 2021

² Les kWh correspondent à l'énergie finale consommée pour la production de chaleur et l'électricité générale. Sur la base des exigences du GRESB en matière de reporting, aucune valeur extrapolée n'est utilisée. Valeurs avec taux de vacance corrigé, sans correction climatique.

³ Calcul de la couverture des données basé sur la couverture des données selon le GRESB pour la période sous revue du 1.10. au 30.09. (couverture en surface et en temps, ne convient pas aux extrapolations linéaires).

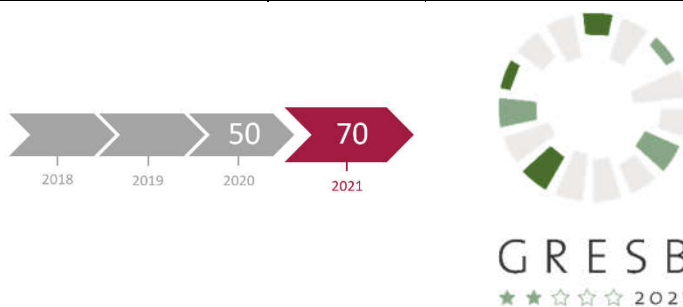
⁴ Les m² se rapportent à la surface de plancher. Seuls les immeubles pour lesquels une série complète de données sur 12 mois est disponible pour la consommation d'énergie de chauffage et d'électricité générale ont été inclus dans le calcul des indicateurs d'intensité. En raison du faible nombre de biens immobiliers fournissant une couverture complète des données, le caractère représentatif des valeurs pour l'exercice 2019/2020 est limité. Valeurs avec correction climatique et du taux de vacance.

⁵ Emissions de CO₂ en kg d'équivalents CO₂. Des facteurs d'émission conformes aux principes méthodologiques du protocole GES ont été utilisés.

⁶ En % de la surface de plancher. Depuis 2021, seules les certifications octroyées sont prises en compte, projets de construction exclus, conformément aux exigences en matière de reporting du GRESB. Les valeurs de l'année précédente ne sont pas recalculées.

Score GRESB

Le GRESB est une organisation qui évalue la performance des fonds immobiliers et des sociétés immobilières en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. Depuis 2020, le GRESB examine chaque année la performance en matière de durabilité du groupe de placement «Immobilier Suisse».



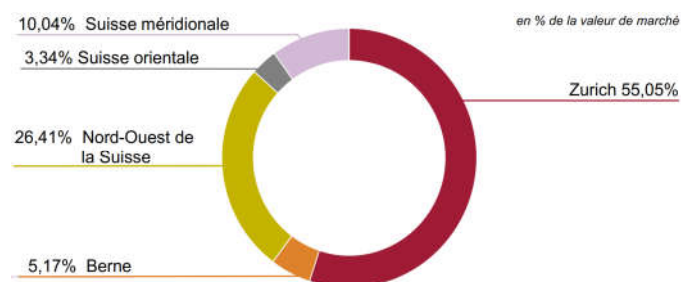
Immobilier Suisse Age et Santé – Aperçu du portefeuille

Kennzahlen

Chiffres clés

Valeur de marché	429.89 millions de CHF
Loyer (net) p.a.	14.29 millions de CHF
Nombre de biens	13
Surface utile au total	48'373 m ²
Logements sans offre de soins stationnaires	456
Nombre de places de soins	94
Biens dédiés à la santé	0

Répartition géographique

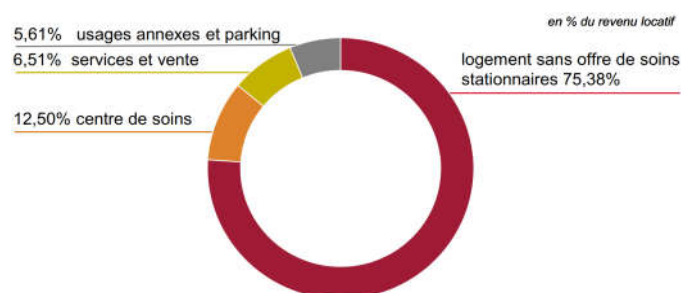


Evaluation réalisée par Wüest Partner SA

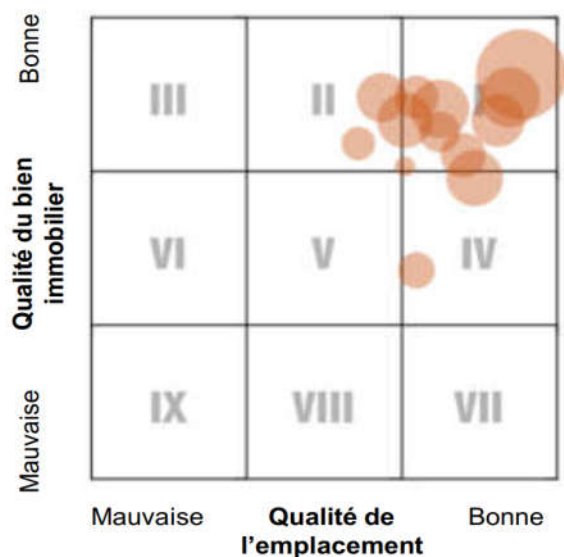
	Note	Pondération
Note globale	4.1	
Situation	4.2	37
Macro-situation	4.3	37
Micro-situation	4.1	57
Objet	4.1	37
Utilisation	3.9	35
Standard	4.0	33
État	4.6	29
Investissements	4.1	19
Facilité à louer	4.0	31
Facilité à vendre	4.1	31
Risque sur les revenus	4.0	30

Légende: 1 = note la plus mauvaise, 5 = meilleure note

Types d'utilisation



Profil de qualité



Münchhaldenstrasse 15, Zurich



Immobilier Suisse Age et Santé – Liste des biens

BÂTIMENTS TERMINÉS, Y C. TERRAIN

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Bassersdorf, Dorfplatz 7; Breitstrasse 32	2015	01.12.2017	Mixte	32'771'806	34'350'000	1'296'692	0.93%
Grenchen, Jurastrasse 90 92 94	2021	31.05.2021	Immeuble d'habitation	30'748'367	30'200'000	1'302'696	0.04%
Obergösgen, Losterferstrasse 1 3; Steinengasse 1a 1b 1c 3a 3b	2020	09.04.2020	Immeuble d'habitation	37'146'341	37'480'000	1'247'952	0.97%
Ostermundigen, Grubenstrasse 14	2021	12.09.2019	Immeuble d'habitation	24'113'281	24'730'000	1'287'960	0.06%
Porza, Via Chiosso 9 9a 9b 9c	2021	27.04.2021	Immeuble d'habitation	41'265'648	41'970'000	1'528'623	0.03%
Rheinfelden, Baslerstrasse 48 50 52	2021	01.04.2021	Immeuble d'habitation	22'946'400	23'240'000	884'820	0.05%
Romanshorn, Weitenzelgstrasse 5 5a	2020	03.03.2020	Immeuble d'habitation	14'053'847	13'850'000	507'000	0.00%
Rümlang, Ifangstrasse 21 23 25 27 29	2012	15.11.2018	Immeuble d'habitation	39'676'567	38'940'000	1'350'000	0.00%
Wohlen, Bärholzstrasse 7	1993	15.05.2019	Immeuble d'habitation	4'449'692	4'995'000	200'000	0.00%
Zürich, Letzigraben 247 249 251	1950	01.12.2017	Mixte	12'801'250	16'320'000	569'960	0.09%
Zürich, Münchhaldenstrasse 15	2011	01.08.2019	Mixte	39'801'089	43'860'000	1'246'662	0.44%
Zürich, Wildbachstrasse 55-59	2008	01.06.2019	Immeuble d'habitation	88'921'703	99'380'000	2'870'160	0.36%
Total 12 biens immobiliers				388'695'991	409'315'000	14'292'524	0.38%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

BIENS IMMOBILIERS EN CONSTRUCTION

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Wohlen AG, Zentralstrasse 51	-	01.12.2017	En construction	21'304'905	20'570'000	-	0.00%
Total 1 biens immobilier				21'304'905	20'570'000	-	0.00%

Total 13 biens immobiliers				410'000'896	429'885'000	14'292'524	0.38%
-----------------------------------	--	--	--	--------------------	--------------------	-------------------	--------------

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immeubles commerciaux Suisse – Rapport produit ESG

Le présent rapport résume les éléments centraux de l'approche de gestion ESG ainsi que les initiatives ESG qui se rapportent au groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse» et présente les principaux résultats de performance ESG du produit.

Approche de gestion ESG

Intégration systématique des critères ESG

La philosophie d'investissement du groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse» s'articule autour des trois piliers de la définis par Swiss Life Asset Managers dans le cadre de son *approche intersectorielle d'investissement responsable*: notre obligation fiduciaire, notre responsabilité intergénérationnelle des connaissances et notre gouvernance active vis-à-vis de nos parties prenantes. Le manuel pour un investissement immobilier responsable qui en découle définit les principes écologiques, sociaux et de gouvernance tout au long du processus de placement immobilier, de l'acquisition à la gestion du portefeuille en passant par la conception de projets de développement et de construction: lors d'acquisitions, une évaluation des risques et potentiels ESG est effectuée et fait désormais partie intégrante du contrôle préalable. Dans le cadre de projets de construction, un manuel mise au point spécialement sur la construction durable est utilisée. Elle contient notamment des exigences énergétiques minimales et des directives pour l'utilisation ciblée de labels immobiliers tels que BREEAM, LEED, DGNB, SNBS et Minergie. Les aspects ESG sont également systématiquement pris en compte dans le portefeuille existant, notamment grâce à l'intégration des directives correspondantes dans le manuel de gestion.

Objectifs d'action ESG ciblés

Outre l'intégration complète des critères ESG tout au long du processus de placement immobilier, des mesures sont planifiées et mises en œuvre de manière ciblée dans des domaines d'action définis (voir section «Objectifs d'action et initiatives axés sur les critères ESG»). Ces domaines sont définis sur la base de la matrice d'importance relative de Swiss Life Asset Managers, qui évalue les thèmes ESG dans les dimensions environnementale, sociale et de gouvernance selon leur pertinence et la marge de manœuvre disponible.

Cycle d'amélioration constante

Enfin, tous les éléments de la gestion ESG, de la définition de la stratégie et des objectifs aux mesures de mise en œuvre, en passant par le contrôle et l'établissement des rapports, sont intégrés dans un processus d'amélioration continue. Ce processus permet une amélioration constante et itérative de la performance ESG du groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse».



Approche d'investissement responsable de Swiss Life Asset Managers

Pour de plus amples informations sur les activités d'investissement responsable au sein de Swiss Life Asset Managers dans le domaine de l'immobilier et dans d'autres classes d'actifs, veuillez consulter notre site web, où vous trouverez le Rapport sur l'investissement responsable dans son intégralité.

Objectifs d'action et initiatives axés sur les critères ESG



Objectif d'action ESG axé sur l'environnement: réduction de l'impact climatique

Les bâtiments sont, par nature, à haute intensité de CO₂ et ont une responsabilité importante dans le changement climatique. La surveillance et l'amélioration du bilan énergétique et carbone de nos biens immobiliers est donc au cœur de notre responsabilité intergénérationnelle.

Optimisation énergétique du portefeuille

Après une analyse énergétique systématique de l'ensemble des produits du portefeuille en 2018, un programme global d'optimisation énergétique a été élaboré, et sa mise en œuvre a débuté à la mi-2019. Depuis, et ce, jusqu'à la fin de l'exercice sous revue, neuf optimisations d'exploitation énergétiques ont été amorcées dans le groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse». Les économies d'énergie résultant des mesures opérationnelles sont estimées en moyenne à 5 à 10% pour les biens optimisés.

Abandon complet du chauffage à l'énergie fossile

Avec l'entrée en vigueur d'un manuel relatif aux émissions de CO₂ en mai 2021, une pratique a été solidement ancrée dans les processus clés. Ce manuel prévoit que l'ensemble des mesures impliquant l'achat d'un nouveau système de chauffage ne puissent plus recourir aux énergies fossiles (fioul, gaz). Les exceptions à cette règle doivent être justifiées d'un point de vue technique et, dans la mesure du possible, s'accompagner de stratégies visant à atténuer les effets négatifs. A la fin de l'exercice, la part de la surface chauffée par des systèmes utilisant des énergies renouvelables s'élevait à 38%¹. La mise en œuvre du manuel permettra une augmentation progressive de ce pourcentage au cours des prochaines années.

Extension des installations photovoltaïques (PV)

Afin d'accroître toujours plus l'utilisation d'énergies renouvelables dans les immeubles existants, la Fondation de placement Swiss Life et ses mandataires a procédé, à l'échelle de l'ensemble du portefeuille, à une analyse du potentiel pour les installations photovoltaïques (PV). L'objectif est d'identifier les biens immobiliers susceptibles de recevoir des panneaux photovoltaïques et d'exploiter le potentiel PV existant au sein du portefeuille, en tenant compte des aspects écologiques et économiques.

Emplacements centraux, faibles surfaces occupées

Dans un pays montagneux et très peuplé comme la Suisse, les terres utiles sont une ressource rare. Bon nombre de nos biens immobiliers de longue date se trouvent aujourd'hui à des emplacements centraux et urbains. Leur type de construction est dense et peu gourmand en surfaces. Les potentiels du portefeuille sont identifiés par des analyses ciblées et des mesures d'assainissement. Des projets appropriés de consolidation et de revalorisation des biens sont définis. Cela permet de créer de la valeur économique, mais aussi de réduire au maximum les surfaces occupées et d'atteindre une qualité de bâtiment élevée correspondant aux meilleures normes énergétiques. Dans le même temps, les emplacements centraux vont de pair avec des trajets courts et contribuent ainsi à la réduction du trafic et à la qualité de vie des utilisateurs.



Objectif d'action ESG axé sur le social: satisfaction et bien-être des locataires

La gouvernance active comprend également l'implication de nos locataires afin de comprendre leurs besoins et de saisir les opportunités permettant de créer ensemble une valeur ajoutée à long terme. La satisfaction et le bien-être de nos locataires sont au cœur de nos activités dans le domaine social.

Processus de feedback actif des locataires

Depuis 2019, Swiss Life Asset Managers mène régulièrement des enquêtes approfondies sur la satisfaction des locataires. L'objectif de cette initiative est de comprendre les facteurs de satisfaction des locataires et d'identifier les potentiels d'optimisation. Des enquêtes sont prévues tour à tour auprès d'environ 30% des locataires résidentiels et de 15% des locataires commerciaux chaque année. Les résultats sont interprétés au niveau du groupe de placement et nous confortent dans nos efforts visant à améliorer en permanence les aspects de la satisfaction des locataires tels que l'environnement intérieur, l'état des bâtiments, les charges et le suivi par la gérance et la conciergerie. Les potentiels au niveau des biens sont en outre analysés par notre gérante LIVIT SA et des mesures sont mises en œuvre afin d'améliorer encore davantage la satisfaction de nos locataires.

Précautions maximales

Certains projets de développement et d'assainissement ont des conséquences importantes pour les locataires. Dans les cas extrêmes, une résiliation complète du bien est inévitable.

¹ % de la surface de plancher du portefeuille qui n'est pas chauffée principalement par un système de chauffage au fioul ou au gaz.

Afin de faire face à de telles situations dans le plus grand respect possible des locataires concernés, un programme de délocalisation a été défini afin d'atténuer les éventuelles conséquences sociales de telles interventions. Celui-ci englobe notamment une communication précoce, transparente, prévenante et personnalisée, une recherche active de biens locatifs de remplacement au sein du portefeuille de la gérante Livot SA ainsi que la prise proactive de renseignements et de recommandations auprès d'organismes d'administration tiers. Aucune résiliation liée à un assainissement n'a été prononcée au cours de l'exercice de référence.

Solidarité en période de Covid-19

Swiss Life Asset Managers a rapidement décidé d'aider les micro-entreprises et les indépendants particulièrement touchés par les mesures prises par le Conseil fédéral en raison de l'épidémie de Covid-19 sous la forme d'exonérations de loyers. D'autres entreprises ont également bénéficié de reports de loyer non bureaucratiques.



Objectif d'action ESG axé sur la gouvernance: engagement et transparence des parties prenantes

L'une des composantes essentielles de notre obligation fiduciaire est de veiller à une transparence élevée dans les décisions de placement. Dans le cadre du critère de gouvernance également, nous cherchons activement à échanger avec nos parties prenantes, notamment les locataires, les utilisateurs et les exploitants, ainsi qu'avec les organisations nationales et internationales.

Engagement des parties prenantes: intégration d'aspects de durabilité dans les contrats de bail

Certains objectifs de développement durable ne peuvent être atteints qu'en commun. C'est pourquoi, depuis septembre de l'année sous revue, nous intégrons des clauses «green lease» dans les nouveaux contrats de location. Les propriétaires et les locataires s'engagent ainsi à faire tout leur possible pour gérer et utiliser le bien de manière écologique.

Engagement des parties prenantes: Sensibilisation

La préservation des ressources naturelles profite à tous et est favorisée par la collaboration des acteurs. C'est pourquoi nous sensibilisons aussi nos locataires et utilisateurs aux aspects de la durabilité. Par exemple, nous informons nos locataires sur le comportement écologique à adopter en tant qu'utilisateur via le site web de notre gérance. L'objectif de l'initiative est de montrer aux locataires comment économiser à bon escient de l'énergie, de l'électricité et de l'eau dans leurs appartements et de réduire les déchets. Notre organisation de gérance déploie

actuellement une application, sur laquelle les utilisateurs pourront à l'avenir trouver des informations relatives au comportement écologique à adopter.

Une autre manière d'inciter nos locataires à poursuivre des objectifs environnementaux communs passe par le lancement de notre «Challenge d'eau chaude», qui s'est tenu en 2019 (cf. rapport annuel 2019/2020). Cette campagne de sensibilisation ludique conçue par un groupe de chercheurs de l'Ecole polytechnique fédérale (EPF) en collaboration avec l'équipe Economic Research de Swiss Life Asset Managers s'est avérée extrêmement efficace. Ainsi, non seulement les ménages participants ont réduit d'environ 6% leur consommation d'eau chaude par rapport au groupe témoin pendant la période du challenge, mais des effets significatifs ont aussi été observés plusieurs mois après la fin du challenge. L'évaluation ultérieure des données a également montré que le challenge a d'importantes retombées sur la consommation d'eau froide et d'énergie de chauffage, celle-ci ayant également été sensiblement réduite. Au cours de l'exercice écoulé, le Fonds national suisse (FNS) a décidé de subventionner la recherche conjointe (désormais sous l'égide de l'Université de Zurich) pour les quatre années à venir. L'objectif est de réaliser d'autres projets portant sur l'écologie et l'économie comportementale, en alliant la recherche et la pratique.

Transparence en matière de performance ESG

Soucieux de garantir la transparence ESG à l'égard de ses investisseurs, Swiss Life Asset Managers est membre du GRESB depuis 2018 et participe depuis lors au benchmarking ESG mondial annuel. Le GRESB est une entreprise du secteur de l'industrie qui évalue la performance des portefeuilles immobiliers en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. Swiss Life Asset Managers publie chaque année les résultats du benchmarking pour le groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse» (voir score GRESB) qui sont analysés de manière à identifier les potentiels d'amélioration. Swiss Life Asset Managers participe également à d'autres initiatives nationales et internationales poursuivant des objectifs généraux de développement durable. Swiss Life Asset Managers a par exemple signé les Principes pour l'investissement responsable (PRI) et soutient la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

Etude de cas ESG

Projet de transformation durable à l'Albisstrasse 152 à Zurich

- Année de construction: 2022-2023
- Ancien usage: bureaux
- Nouvel usage: logement
- Surface louable: 1 216 m²
- Certification Minergie
- Très bonne desserte par les transports en commun
- Vastes balcons et terrasses
- Installations PV prévues



Suite au déménagement du locataire unique, il a été décidé de transformer les surfaces de bureaux de l'immeuble situé Albisstrasse 152 en appartements. Par ailleurs, répondant à la forte demande d'espace résidentiel à proximité des villes, une surélévation autour d'un étage en attique sera également réalisée. Les 18 nouveaux appartements en construction offriront une utilisation optimale du volume maximal réalisable.

Sis dans le jardin communal «Paradies», cet immeuble se situe à seulement un kilomètre du lac de Zurich. Le quartier propose une offre multi-générationnelle complète incluant des crèches, un centre de fitness, des commerces de vêtements, des services à domicile et un centre de soins. Par ailleurs, un arrêt de bus situé juste devant l'immeuble et desservi tous les quarts d'heure offre un accès optimal aux transports publics. L'accès à l'autoroute à proximité permet également de rejoindre rapidement le réseau routier national.

Les travaux de rénovation prévoient l'installation d'une nouvelle rampe d'entrée qui permettra un accès sans obstacles au bâtiment. L'aménagement d'un balcon entourant offrira un plus à l'espace des pièces de vie prévues. Grâce à une planification intelligente, le balcon confèrera une protection naturelle contre la chaleur en offrant de l'ombrage aux grandes ouvertures de fenêtres. Une aération contrôlée des appartements permettra également de répondre aux exigences acoustiques du bâtiment conformément aux besoins des occupants. Afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, le chauffage au mazout sera remplacé par une pompe à chaleur air-eau, tandis que les besoins en électricité seront à l'avenir couverts durablement par des installations photovoltaïques propres. La construction du bâtiment sera par conséquent certifiée Minergie.

Contribution aux objectifs de développement durable de l'ONU:



Les 17 objectifs de développement durable des Nations Unies

Performance ESG

Critères d'évaluation et caractéristiques des objectifs d'action ESG

	Environnement	9 optimisations énergétiques d'exploitation lancées au cours des deux dernières années
	Social	51% des locataires interrogés sur leur satisfaction au cours de l'exercice 9% des locataires commerciaux interrogés sur leur satisfaction au cours de l'exercice*
	Gouvernance	 Statut «Green Star» du GRESB 75 points obtenus lors de l'évaluation GRESB 2021

* En raison de la situation actuelle liée au coronavirus et des discussions bilatérales qu'elle a entraînées avec les locataires commerciaux, l'enquête auprès des locataires commerciaux a été limitée aux locataires de bureaux pour l'année en cours. 15% des locataires de bureaux ont été interrogés.

Indicateurs de performance clés ¹		2018/2019	2019/2020
Consommation énergétique (électricité des locataires exclue)²	[kWh]	26 858 847	28 676 031
dont électricité générale	[kWh]	4 973 726	4 362 696
dont énergie pour la production de chaleur	[kWh]	21 885 121	24 313 335
couverture des données électricité générale ³	[%]	75,5	47,9
couverture des données production de chaleur ³	[%]	83,5	52,0
Intensité énergétique⁴	[kWh/m ²]	73,9	67,3
Emissions de CO₂⁵	[kg équivalent CO ₂]	5 067 781	5 504 756
Intensité CO₂⁴	[kg équivalent CO ₂ /m ²]	13,3	12,7
Part de biens dotés d'un label immobilier⁶	[%]	N/A	0,7

¹ Etat au 3 novembre 2021

² Les kWh correspondent à l'énergie finale consommée pour la production de chaleur et l'électricité générale. Sur la base des exigences du GRESB en matière de reporting, aucune valeur extrapolée n'est utilisée. Valeurs avec taux de vacance corrigé, sans correction climatique.

³ Calcul de la couverture des données basé sur la couverture des données selon le GRESB pour la période sous revue du 1.10. au 30.09 (couverture en surface et en temps, ne convient pas aux extrapolations linéaires).

⁴ Les m² se rapportent à la surface de plancher. Seuls les immeubles pour lesquels une série complète de données sur 12 mois est disponible pour la consommation d'énergie de chauffage et d'électricité générale ont été inclus dans le calcul des indicateurs d'intensité. En raison du faible nombre de biens immobiliers fournissant une couverture complète des données, le caractère représentatif des valeurs pour l'exercice 2019/2020 est limité. Valeurs avec correction climatique et du taux de vacance.

⁵ Emissions de CO₂ en kg d'équivalents CO₂. Des facteurs d'émission conformes aux principes méthodologiques du protocole GES ont été utilisés.

⁶ En % de la surface de plancher. Depuis 2021, seules les certifications octroyées sont prises en compte, projets de construction exclus, conformément aux exigences en matière de reporting du GRESB. Les valeurs de l'année précédente ne sont pas recalculées.

Score GRESB

Le GRESB est une organisation qui évalue la performance des fonds immobiliers et des sociétés immobilières en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. Depuis 2018, le GRESB examine chaque année la performance en matière de durabilité du groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse».

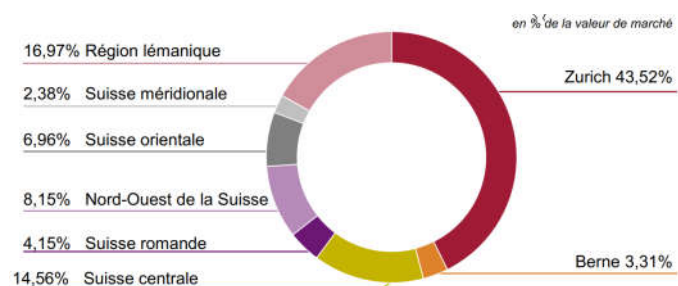


Immeubles commerciaux Suisse – Aperçu du portefeuille

Chiffres clés

Valeur de marché	1'840,69 millions de CHF
Loyer (brut) p.a.	80,9 millions de CHF
Nombre de biens	92
Total des biens locatifs	
Surface utile au total	5'432 / 261'937 m ²
Appartements	481
Bureaux	576
Surfaces de vente	270
Places de parking et affectation secondaire	4'105

Répartition géographique

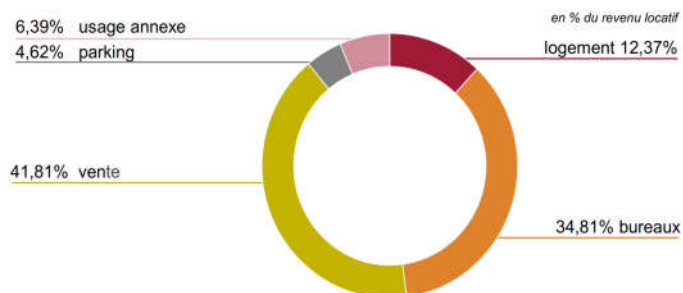


Evaluation réalisée par Wüest Partner SA

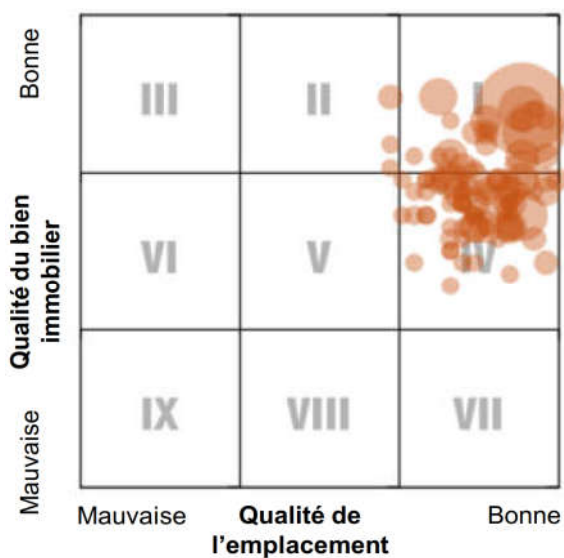
	Note	Pondération
Note globale	4.0	
Situation	4.5	40
Macro-situation	4.8	40
Micro-situation	4.3	60
Objet	3.7	40
Utilisation	3.7	39
Standard	3.7	31
État	3.7	30
Investissements	4.0	20
Facilité à louer	4.1	35
Facilité à vendre	4.2	35
Risque sur les revenus	4.2	28

Légende: 1 = note la plus mauvaise, 5 = meilleure note

Types d'utilisation



Profil de qualité



Greifengasse 1, Bâle



Immeubles commerciaux Suisse – Liste des biens

BÂTIMENTS TERMINÉS, Y C. TERRAIN

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Altdorf UR, Tellsgasse 2 2a	1685	01.12.2013	Mixte	3'811'588	3'412'000	200'616	2.00%
Bad Zurzach, Hauptstrasse 48	1972	23.12.2016	Mixte	7'227'475	5'541'000	356'874	12.80%
Baden, Badstrasse 20	2014	09.04.2014	Mixte	10'541'268	11'330'000	487'044	1.77%
Baden, Cordulaplatz 2 4 6	1984	01.11.2011	Mixte	5'456'518	6'588'000	318'962	1.74%
Basel, Clarastrasse 15	1990	01.12.2013	Mixte	10'257'696	11'060'000	563'100	5.53%
Basel, Falknerstrasse 5	1926	31.05.2013	Immeuble à usage commercial	8'079'741	6'107'000	194'460	30.85%
Basel, Greifengasse 1	1912	01.12.2013	Mixte	14'333'708	18'160'000	672'824	0.00%
Berikon, Bellikerstrasse 1	1981	23.12.2016	Immeuble à usage commercial	3'102'395	2'661'000	177'259	5.20%
Bern, Jupiterstrasse 15	1980	01.07.2014	Immeuble à usage commercial	1'831'188	1'662'000	145'522	5.32%
Bern, Schwarztorstrasse 61	1972	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	31'193'913	36'550'000	1'841'648	0.00%
Brugg AG, Hauptstrasse 1	1964	23.12.2016	Immeuble à usage commercial	20'911'718	19'210'000	1'046'968	0.00%
Brugg AG, Stapferstrasse 10	1985	23.12.2016	Immeuble à usage commercial	6'035'769	4'955'000	383'890	0.87%
Buchs SG, Bahnhofstrasse 12	1969	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	5'276'431	3'702'000	358'252	26.70%
Burgdorf, Bahnhofstrasse 45	1973	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	3'087'403	4'776'000	254'183	7.72%
Chur, Masanserstrasse 17	1995	01.12.2013	Mixte	9'096'942	9'405'000	574'527	1.44%
Effretikon, Rikonerstrasse 21 23	1995	01.12.2013	Mixte	9'077'980	9'920'000	496'656	1.16%
Frauenfeld, Metzgerstrasse 5	1987	31.05.2013	Immeuble à usage commercial	7'104'212	5'543'000	469'188	0.33%
Frauenfeld, Zeughausstrasse 14	2002	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	3'891'858	3'801'000	238'600	0.00%
Freienbach, Wolleraustrasse 41a 41b	2009	01.12.2013	Immeuble à usage commercial	19'700'510	18'940'000	1'101'356	1.34%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 21	1998	28.06.2012	Immeuble à usage commercial	53'428'639	39'350'000	3'136'045	1.55%
Fribourg, Rue de Romont 1	1981	01.12.2013	Mixte	7'011'558	7'208'000	282'396	2.02%
Fribourg, Rue de Romont 18	1925	01.11.2011	Mixte	5'546'335	6'974'000	324'420	1.96%
Genève, Avenue de Sainte-Clotilde 18	1989	01.11.2011	Mixte	21'819'884	29'670'000	1'194'499	1.37%
Genève, ICC Route de Pré-Bois	1988	12.12.2012	Immeuble à usage commercial	1'142'000	1'140'960	70'983	8.86%
Genève, Route de l'Aéroport 10	1979	01.07.2014	Immeuble à usage commercial	3'615'257	3'505'000	246'255	0.00%
Genève, Rue de la Croix-d'Or 25	1699	22.05.2012	Mixte	14'828'548	18'944'000	555'562	0.00%
Genève, Rue des Glacis-de-Rive 12 14	1900	01.12.2020	Immeuble à usage commercial	35'550'355	34'360'000	1'207'920	0.00%
Genève, Rue du Grand-Bureau 28	1981	01.11.2011	Mixte	4'835'249	7'359'000	311'864	0.98%
Genève, Rue Henri-Christiné 5	1996	01.11.2011	Mixte	23'612'979	34'070'000	1'329'950	4.96%
Genève, Rue Leschot 11	1920	01.11.2011	Mixte	9'181'592	15'450'000	571'875	0.00%
Horgen, Seestrasse 202	1920	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	2'741'035	2'982'000	206'532	0.00%
Lausanne, Avenue de Montchoisi 35	1984	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	11'787'667	12'710'000	845'844	3.19%
Lausanne, Chemin de Pré-Fleuri 6	1994	01.12.2013	Mixte	9'738'317	13'190'000	519'144	0.66%
Lausanne, Rue du Lion d'Or 2	1925	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	13'606'197	17'970'000	636'138	0.00%
Lausanne, Rue Saint Francois 2	1893	15.09.2016	Mixte	28'063'040	28'290'000	917'964	0.13%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immeubles commerciaux Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCA-TIF ESCompté	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Lugano, Via Nassa 29	1927	01.12.2019	Mixte	31'049'596	30'990'000	1'366'404	1.71%
Luzern, Bahnhofstrasse 7	1973	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	23'879'134	29'500'000	1'246'223	1.10%
Luzern, Hertensteinstrasse 50	1974	07.02.2018	Immeuble à usage commercial	108'185'945	117'170'000	4'469'254	0.30%
Luzern, Hertensteinstrasse 51	1970	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	17'252'950	37'050'000	1'590'201	0.00%
Luzern, Metzgerrainle 4	1671	01.11.2011	Mixte	4'302'338	5'548'000	197'088	0.00%
Luzern, Murbacherstrasse 37	1947	01.12.2013	Mixte	6'080'186	8'793'000	473'192	3.70%
Luzern, Wesemlinstrasse 2 4	1960	01.12.2013	Mixte	24'168'321	43'080'000	1'702'303	8.49%
Montreux, Avenue des Alpes 41	1978	01.11.2011	Mixte	7'142'440	10'140'000	553'844	0.25%
Morges, Grand-Rue 86	1980	01.12.2013	Mixte	3'205'786	4'193'000	204'312	7.01%
Morges, Rue Louis-de-Savoie 90	1990	01.11.2011	Mixte	5'777'312	7'103'000	369'312	0.15%
Neuchâtel, Rue de l'Hôpital 8	1890	01.11.2011	Mixte	4'773'910	4'970'000	265'116	0.80%
Neuchâtel, Rue du Seyon 1	1980	01.12.2013	Mixte	16'268'951	17'830'000	900'384	3.45%
Nyon, Place Bel-Air 6	1984	01.12.2019	Mixte	31'453'292	31'440'000	1'351'104	9.25%
Nyon, Rue de la Gare 26 30	1940	01.07.2016	Mixte	10'423'885	10'640'000	406'630	1.34%
Nyon, Rue de la Morâche 6	1981	01.07.2014	Mixte	17'166'837	16'594'600	1'036'398	0.33%
Nyon, Rue du Marché 10	1992	01.11.2011	Mixte	15'275'170	15'590'000	947'988	1.18%
Rheinfelden, Zollrain 7 9; Salinenstrasse 1	1978	23.12.2016	Mixte	10'180'324	10'070'000	487'835	5.28%
Sion, Place du Midi 40	1973	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	12'152'807	12'850'000	903'372	7.76%
Sissach, Hauptstrasse 82	1995	01.12.2013	Mixte	3'605'602	3'347'000	193'788	14.64%
Solothurn, Bielstrasse 18-20	1995	01.12.2013	Mixte	8'713'574	9'069'000	615'341	3.57%
St. Gallen, Davidstrasse 1 3	1911	01.12.2013	Mixte	10'431'407	11'900'000	594'695	6.42%
St. Gallen, Davidstrasse 9	1920	31.05.2013	Immeuble à usage commercial	3'491'176	3'028'000	137'424	1.30%
St. Gallen, Multergasse 11	1965	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	24'407'716	22'460'000	1'006'548	0.25%
St. Gallen, Neugasse 34	1880	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	5'316'904	5'378'000	267'117	14.39%
St. Gallen, Rosenbergstrasse 32	1981	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	9'427'928	11'450'000	656'917	4.51%
St. Gallen, Spisergasse 24	1600	31.05.2013	Mixte	2'733'303	2'083'000	89'671	0.00%
St. Gallen, Spisergasse 6	1930	31.05.2013	Mixte	3'913'677	2'865'000	102'996	0.00%
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 20	1907	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	9'837'869	10'680'000	625'255	5.46%
St. Gallen, Vadianstrasse 3	1982	18.10.2017	Immeuble à usage commercial	29'166'252	29'470'000	1'271'515	0.00%
Thun, Bernstrasse 2a 2b	1996	01.12.2013	Mixte	8'287'229	10'540'000	498'876	0.53%
Thun, Frutigenstrasse 2a	1931	31.05.2013	Immeuble à usage commercial	5'929'631	7'357'000	360'719	0.00%
Wallisellen, Bahnhofstrasse 34	1953	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	1'972'697	2'574'000	162'623	0.86%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Immeuble à usage commercial	253'153'009	254'511'270	11'240'933	0.05%
Wettingen, Landstrasse 99	1993	15.05.2016	Immeuble à usage commercial	34'117'537	27'300'000	1'794'976	10.42%
Wetzikon, Bahnhofstrasse 196 198	1999	01.12.2013	Mixte	25'318'537	27'460'000	1'516'582	4.33%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immeubles commerciaux Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESComPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Wil SG, Obere Bahnhofstrasse 26 26a	1987	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	7'428'769	6'419'000	505'898	1.58%
Winterthur, Oberer Graben 30	1863	26.01.2018	Mixte	6'615'910	7'196'000	267'744	0.00%
Winterthur, Stadthausstrasse 12	1991	01.11.2011	Mixte	34'230'095	42'900'000	2'154'650	0.57%
Wohlen AG, Zentralstrasse 53	1955	23.12.2016	Immeuble à usage commercial	6'349'592	6'685'000	348'792	0.17%
Wohlen, Zentralstrasse 21	1955	01.01.2014	Mixte	7'028'778	6'534'000	384'912	0.07%
Zug, Baarerstrasse 71	1947	01.12.2013	Mixte	3'291'061	4'502'000	198'604	2.19%
Zürich, Albisstrasse 152	1963	01.12.2013	Immeuble à usage commercial	5'557'397	4'179'000	308'628	100.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Immeuble à usage commercial	41'197'445	42'875'000	481'469	0.04%
Zürich, Ausstellungsstrasse 36	1987	01.11.2011	Mixte	21'358'927	31'890'000	1'186'836	7.30%
Zürich, Bahnhofstrasse 71	1908	01.07.2014	Immeuble à usage commercial	12'541'168	15'894'900	478'912	1.26%
Zürich, Gartenstrasse 24	1904	01.12.2019	Immeuble à usage commercial	22'398'157	23'300'000	876'678	0.00%
Zürich, Hohlstrasse 532	1991	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	21'687'224	23'180'000	1'333'524	0.40%
Zürich, Limmatquai 48	1984	01.11.2011	Mixte	17'581'726	25'240'000	898'754	0.00%
Zürich, Limmatstrasse 107 109 111	1926	01.12.2019	Mixte	23'345'478	24'400'000	893'193	2.15%
Zürich, Löwenstrasse 59	1877	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	19'615'365	33'300'000	1'087'063	0.00%
Zürich, Schanzeneggstrasse 3-7	1970	01.12.2019	Immeuble à usage commercial	15'816'713	17'050'000	551'631	0.00%
Zürich, Schifflande 26	1961	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	21'874'621	34'260'000	1'120'288	1.90%
Zürich, Schützengasse 30	2007	01.12.2019	Immeuble à usage commercial	16'593'849	17'510'000	513'358	0.00%
Zürich, Seefeldstrasse 40 44	1997	01.11.2011	Mixte	41'539'365	64'470'000	2'069'536	0.38%
Zürich, Stauffacherstrasse 101 105	1972	02.05.2012	Immeuble à usage commercial	14'677'020	18'690'000	649'712	0.11%
Zürich, Tessinerplatz 5	1985	01.11.2011	Mixte	51'079'456	77'350'000	2'728'776	0.18%
Total 91 biens immobiliers				1'626'898'313	1'839'344'730	80'885'213	2.06%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

BIENS IMMOBILIERS EN CONSTRUCTION

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESComPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Rheinfelden, Salinenstrasse	2018	01.04.2018	En construction	1'169'345	1'349'000	-	0.00%
Total 1 biens immobilier				1'169'345	1'349'000	-	0.00%

Total 92 biens immobiliers				1'628'067'658	1'840'693'730	80'885'213	2.06%
-----------------------------------	--	--	--	----------------------	----------------------	-------------------	--------------

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Clause de non-responsabilité:

Le présent document a un contenu publicitaire.

Le présent document a été établi au mieux de nos connaissances avec tout le soin et la diligence requis, mais nous ne pouvons nous porter garants de son contenu et de son exhaustivité et nous nous dégageons de toute responsabilité quant aux pertes susceptibles de résulter de l'utilisation de ces informations. La présente publication ne constitue ni une invitation ni une recommandation pour l'achat ou la vente d'instruments financiers, et son but est uniquement informatif et publicitaire.

Le cercle des investisseurs est limité aux institutions du 2^e pilier et du pilier 3a, aux autres institutions exonérées d'impôt sises en Suisse dont la finalité sert la prévoyance professionnelle ainsi qu'aux personnes qui gèrent des placements collectifs pour ces institutions, qui sont contrôlées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui investissent auprès de la fondation exclusivement des avoirs pour ces institutions. Le document contient des informations notamment sur la performance ESG et les indicateurs ESG des actifs. Certaines informations contenues dans ce document proviennent de tiers.

Le présent document peut comprendre des «déclarations prospectives» qui reflètent nos estimations et nos attentes à un moment donné. Il se peut toutefois que ces dernières s'écartent nettement des évolutions et résultats effectifs en raison de différents risques, incertitudes et autres facteurs d'influence. Les informations contenant des informations, données ou analyses historiques sur l'évolution future des aspects ESG ne doivent pas être considérées comme des indications ou garanties pour les évolutions, analyses ou prévisions futures. Les informations passées en matière d'ESG n'offrent aucune garantie quant aux résultats ou à l'évolution futurs des aspects ESG. Elles ne garantissent en aucun cas la poursuite de l'évolution positive des aspects ESG.

Tous les droits de propriété intellectuelle sur les données des fournisseurs de label ou de benchmark mentionnés appartiennent exclusivement à ces fournisseurs. Tous ces droits leur sont réservés. Les fournisseurs mentionnés ne peuvent être tenus responsables à l'égard de toute personne physique ou morale des pertes, dommages, coûts, dépenses ou autres obligations éventuelles susceptibles de résulter de l'utilisation de ces informations. «Swiss Life Asset Managers» est le nom de marque des activités de gestion de fortune du groupe Swiss Life. Plus d'informations sur www.swisslife-am.com. Source: Swiss Life Asset Managers. Tous droits réservés. Interlocuteurs : info@swisslife-am.

*Nous permettons à chacun
de vivre selon ses propres choix.*

*Fondation de placement Swiss Life
General-Guisan-Quai 40
Case postale, 8022 Zurich
Téléphone 043 284 79 79
fondationdeplacement@swisslife.ch
www.swisslife.ch/fondationdeplacement*