

Ce document est une traduction.  
En cas de doute, la version allemande prévaut.



# Rapport immobilier 2021/2022

*Immobilier Suisse ESG*

*Immobilier Suisse Age et Santé ESG*

*Immeubles commerciaux Suisse ESG*

Fondation de placement Swiss Life



# Sommaire

## Immobilier Suisse ESG

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

## Immobilier Suisse Age et Santé ESG

- 16 Rapport produit ESG
- 20 Aperçu du portefeuille
- 21 Liste des biens

## Immeubles commerciaux Suisse ESG

- 22 Rapport produit ESG
- 26 Aperçu du portefeuille
- 27 Liste des biens

# Immobilier Suisse ESG – Rapport ESG

*Le présent rapport présente les éléments centraux de l'approche de gestion ESG ainsi que les principaux résultats de performance ESG pour le groupe de placement «Immobilier Suisse ESG».*

## Approche de gestion ESG

L'approche ESG pour le groupe de placement «Immobilier Suisse ESG» passe par l'intégration d'une vaste liste thématique répertoriant des critères de qualité ESG aux trois niveaux de création de valeur que sont l'investissement, le développement et la gestion (*approche d'intégration ESG*). Dans le cas des investissements, une évaluation ESG systématique et uniforme est effectuée pour l'ensemble des biens. Elle fait partie intégrante du contrôle préalable. Dans le cadre de projets de construction et de développement, des normes en matière de construction durable spécialement mises au point sont utilisées. Elles incluent notamment des exigences énergétiques minimales et des directives pour la mise en œuvre ciblée de labels immobiliers tels que DGNB, SNBS et Minergie. Au sein du portefeuille, les aspects ESG sont garantis par des normes de gestion adéquates.

Au-delà de cette approche d'intégration des critères de qualité ESG, le groupe de placement «Immobilier Suisse ESG» poursuit des objectifs et exigences concrètement mesurables pour les *aspects ESG* considérés comme prioritaires:



### **Environnement:**

réduction de l'impact sur le climat



### **Aspects sociaux:**

santé et bien-être



### **Gouvernance d'entreprise:**

transparence et compliance

## Aspects ESG prioritaires



### **Environnement : réduction de l'impact sur le climat (Environnement – E)**

Le parc immobilier est à l'origine d'environ 24% de l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre en Suisse<sup>1</sup>. En ratifiant l'Accord de Paris sur le climat, la Suisse s'est engagée à réduire progressivement ses émissions de gaz à effet de serre. L'Accord de Paris vise à contenir le réchauffement mondial bien en dessous de 2 degrés par rapport à l'ère préindustrielle, avec comme objectif une augmentation maximale de la température de 1,5 degré. Swiss Life Asset Managers, qui fait partie des plus grands gestionnaires immobiliers de Suisse, peut apporter une contribution essentielle à la réalisation de ces objectifs. La surveillance et l'amélioration de l'efficacité

énergétique et carbone du portefeuille immobilier constituent donc une priorité pour les exigences mesurables et les mesures à prendre dans le domaine de l'environnement.

La gestion du portefeuille du groupe de placement «Immobilier Suisse ESG» vise à respecter une trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> correspondant à l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat. Durant l'exercice, Swiss Life Asset Managers a donc lancé un projet de stratégie climatique visant à élaborer des trajectoires de réduction du CO<sub>2</sub> spécifiques au portefeuille et basées sur des

<sup>1</sup> Source: Office fédéral de l'environnement (OFEV); Climat: en bref. Disponible à l'adresse suivante: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/en-bref.html>

données scientifiques. Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) en constitue le modèle sous-jacent. Le CRREM est l'une des principales initiatives en faveur de la décarbonation opérationnelle des placements immobiliers. Ce modèle détaille les budgets d'émission globaux au niveau des pays et des différents types d'utilisation des biens immobiliers, permettant ainsi de définir des objectifs annuels d'efficacité en matière de gaz à effet de serre spécifiques au portefeuille (mesurés en kg d'équivalent CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>), qui soient en adéquation avec les derniers résultats scientifiques. Au cours de l'exercice à venir, le modèle CRREM sera affiné sur le plan méthodologique et les plans concrets de mesures axés sur l'optimisation des émissions de CO<sub>2</sub> seront adaptés le cas échéant.

L'une des principales mesures à prendre pour atteindre les ambitieux objectifs en matière de réduction du CO<sub>2</sub> est le remplacement systématique et progressif des installations de production de chaleur utilisant les énergies fossiles dans les constructions existantes. Et ce majoritairement dans le cadre de mesures de remplacement du système de chauffage et d'assainissements complets. Le tableau KPI ci-après rassemble d'autres mesures, exigences et objectifs mesurables visant à surveiller et à améliorer l'efficacité en matière d'énergie et d'émissions de CO<sub>2</sub> dans le portefeuille ainsi que dans le cadre de projets de construction.

<b>KPI relatifs à l'aspect prioritaire «Réduction de l'impact sur le climat»</b>	<b>Valeur cible</b>	<b>30.09.2022</b>
<i>Optimisation systématique du portefeuille en place en termes de CO<sub>2</sub></i>		
Couverture du portefeuille concernant la valeur de priorité liée au CO <sub>2</sub> <sup>a)</sup>	60,0%	89,9%
Nombre d'optimisations de l'exploitation énergétique (p. ex. optimisation des installations techniques existantes du bâtiment dans le cadre d'une maintenance continue) lancées depuis 2019 <sup>b)</sup>	16 (jusqu'en 2023)	16
<i>Projets d'assainissement et de nouvelle construction à faibles émissions de CO<sub>2</sub></i>		
Réduction moyenne de l'intensité en CO <sub>2</sub> des bâtiments dans le cadre d'assainissements de grande ampleur <sup>c)</sup>	-50%	-90% <sup>d)</sup>
Utilisation de sources d'énergie renouvelables dans les bâtiments de remplacement et les bâtiments neufs (c'est-à-dire pas de chauffage au mazout ou au gaz)	✓	✓ <sup>e)</sup>

a) La valeur de priorité liée au CO<sub>2</sub> est calculée sur la base des facteurs de l'intensité énergétique, de l'intensité CO<sub>2</sub> et de la taille du bien. L'indicateur sert à évaluer le potentiel d'économies lié au CO<sub>2</sub> par bien immobilier et à en déduire des priorités systématiques pour l'élaboration de mesures d'optimisation. Le degré de couverture du portefeuille se réfère à la surface de référence énergétique du portefeuille et dépend de la disponibilité des données énergétiques.

b) Les optimisations énergétiques de l'exploitation sont effectuées en collaboration avec un partenaire externe et ont pour but de réduire de 10% en moyenne la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> par bien optimisé.

c) La réduction moyenne de l'intensité CO<sub>2</sub> repose sur des prévisions de planificateurs spécialisés externes ou de spécialistes internes de projets de construction et techniques de bâtiment. Elle se réfère au besoin énergétique total par m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique. Il est fait état des assainissements approfondis qui ont été initiés au cours de la période sous revue.

d) Assainissement de l'enveloppe (toit, fenêtres, isolation des façades) et remplacement du chauffage (jusqu'à présent: mazout, après la clôture du projet: chauffage urbain) du bien sis Nordstrasse 58/58a/58b, 8200 Schaffhouse

e) Un raccordement à un réseau de chauffage urbain est prévu pour le projet de nouvelle construction sis Birmensdorferstrasse 481/483/485, 8055 Zurich, acquis au cours de l'exercice.



## Aspects sociaux : amélioration de la santé et du bien-être (Social – S)

Nous passons en moyenne près de 90% de notre vie à l'intérieur de bâtiments<sup>2</sup>. L'impact de ces espaces intérieurs sur notre bien-être n'est donc pas négligeable. Des aspects tels qu'une bonne luminosité naturelle, une bonne qualité de l'air à l'intérieur ainsi qu'un confort thermique et acoustique font partie intégrante de nos normes de construction durable et sont pris en compte dans tous les projets de construction. Afin de toujours répondre aux be-

soins de nos locataires, nos activités dans le domaine social se concentrent sur la saisie et l'analyse systématiques de leurs besoins au moyen d'enquêtes de satisfaction régulières. Les résultats des enquêtes de satisfaction auprès des locataires sont d'une part interprétés au niveau du portefeuille en vue d'identifier de possibles mesures d'amélioration à l'échelle du portefeuille. D'autre part, des mesures concrètes sont directement mises en œuvre au niveau des biens immobiliers.

<sup>2</sup> OMS, 2014; Combined or multiple exposure to health stressors in indoor built environments (www.euro.who.int)

<b>KPI relatifs à l'aspect prioritaire «Santé et bien-être»</b>	<b>Valeur cible</b> (moyenne à long terme)	<b>30.09.2022</b>
<i>Suivi de la satisfaction des locataires</i>		
Part des locataires de biens résidentiels au cours de l'exercice prise en compte dans l'enquête	30%	27% <sup>a)</sup>
Part des locataires de biens commerciaux au cours de l'exercice prise en compte dans l'enquête	15%	84% <sup>b)</sup>

a) Le taux de sondage auprès des locataires résidentiels au cours de l'exercice écoulé est inférieur à la valeur cible à long terme. Afin d'atteindre l'objectif de 30% par an en moyenne à long terme, une extension de l'enquête est prévue pour l'exercice à venir.

b) Si la première enquête auprès des locataires commerciaux, lancée en 2020/2021, a d'abord été limitée aux locataires de bureaux, celle-ci a été étendue à tous les autres groupes de locataires commerciaux durant l'exercice écoulé. Au moment de l'établissement du rapport, l'enquête n'est pas encore entièrement terminée.

## **Gouvernance d'entreprise : transparence et compliance (Governance – G)**

Une bonne gouvernance d'entreprise vise notamment à faire preuve de transparence, ce qui est assuré sous la forme d'un rapport périodique sur les décisions de placement et la réalisation des objectifs de durabilité à l'intention des divers interlocuteurs.

Le vaste rating GRESB constitue la notation de durabilité centrale du groupe de placement. Les résultats sont publiés chaque année, analysés de manière spécifique selon diverses perspectives et traduits dans d'éventuelles mesures d'amélioration.

<b>KPI relatifs à l'aspect prioritaire «Transparence et compliance»</b>	<b>Valeur cible</b>	<b>30.09.2022</b>
<i>Affiliation et participation annuelle au GRESB</i>		
Affiliation et participation à l'évaluation immobilière du GRESB	✓	✓
Evaluation immobilière GRESB 2022 – rating	-	★★★
Evaluation immobilière GRESB 2022 – score	-	77
<i>Certifications de bâtiments</i>		
Part de biens ayant obtenu une certification en pourcentage de la surface de plancher	-	13,4%

Des informations détaillées sur les résultats GRESB du groupe de placement «Immobilier Suisse ESG» sont disponibles sur le site web de la Fondation de placement Swiss Life à l'adresse suivante: [www.swisslife.ch/fondationdeplacement](http://www.swisslife.ch/fondationdeplacement)

## Chiffres clés pertinents pour l'environnement<sup>3</sup>

	01.10.2020 – 30.09.2021	01.10.2019 – 30.09.2020
<b>Degré de couverture</b>		
Surface totale des constructions achevées <sup>a)</sup> (m <sup>2</sup> SRE)	695 236	552 834
Surface déterminante des constructions achevées <sup>b)</sup> (m <sup>2</sup> SRE)	518 183	436 212
Degré de couverture	74,5% <sup>c)</sup>	78,9%
<b>Consommation et intensité énergétique</b>		
Consommation énergétique (kWh)	58 366 739	48 105 081
Intensité énergétique (kWh/m <sup>2</sup> SRE)	112,6	110,3
<b>Mix énergétique (en % de la consommation d'énergie)</b>		
Combustibles	69,3%	68,6%
Mazout	20,2%	20,6%
Gaz naturel	48,6%	45,9%
Biogaz	0,6%	2,1%
Pellets	0,0%	0,0%
Chauffage	21,7%	21,5%
Chauffage urbain	16,5%	15,6%
Chaleur ambiante	5,2%	5,9%
Electricité	9,0%	9,9%
Electricité – pompe à chaleur	2,1%	2,4%
Electricité – général	6,9%	7,5%
Part de combustibles fossiles <sup>d)</sup>	68,7%	66,5%
Part d'énergies fossiles <sup>d)</sup>	75,3%	72,8%
<b>Emissions et intensité de gaz à effet de serre <sup>e)</sup></b>		
Emissions de gaz à effet de serre (kg d'éq. CO <sub>2</sub> )	8 559 433	6 870 929
Intensité des gaz à effet de serre (kg d'éq. CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> SRE)	16,5	15,8
<b>Emissions de gaz à effet de serre par scope de GES</b>		
Scope 1 (émissions sur place)	95,0%	95,0%
Mazout	34,6%	36,4%
Gaz naturel	60,4%	58,6%
Biogaz	0,0%	0,0%
Pellets	0,0%	0,0%
Scope 2 (émissions provenant de l'énergie fournie)	5,0%	5,0%
Chauffage urbain	4,2%	4,0%
Electricité – pompe à chaleur	0,2%	0,2%
Electricité – général	0,7%	0,7%

a) La surface totale des constructions achevées correspond à la surface de référence énergétique du portefeuille existant, à l'exclusion des constructions en cours, des projets de construction, des terrains à bâtir, des objets à démolir et des transactions. La surface de référence énergétique est relevée selon la norme SIA 380/1.

b) La surface déterminante correspond à la surface de référence énergétique pour laquelle des données de consommation d'énergie dont la qualité a été mesurée sont disponibles. Au moins trois mois de la période de mesure de la consommation d'énergie doivent coïncider avec la période de reporting. Les extrapolations sont effectuées linéairement (pour l'électricité en général) ou au moyen de la méthode du degré-jour de chauffe (pour le chauffage). Des valeurs de référence ne sont pas utilisées.

c) Le faible degré de couverture peut s'expliquer par des retards dans l'acquisition des données énergétiques.

d) Le pétrole et le gaz naturel sont considérés comme combustibles fossiles. L'électricité et le chauffage urbain peuvent inclure une partie fossile dans l'énergie primaire. Ces parts sont prises en compte dans le chiffre clé «Part d'énergies fossiles».

e) Le calcul des émissions de gaz à effet de serre tient compte de facteurs d'émission, lesquels sont conformes à la norme REIDA («Real Estate Investment Data Association») au 30 septembre 2022. Source des facteurs d'émission utilisés: Intep, 2022, «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (disponible en allemand à l'adresse: <https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebuedesektor/>)

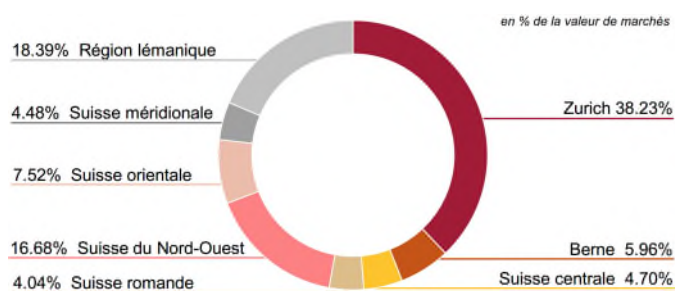
<sup>3</sup> Les données sur la consommation d'énergie des immeubles sont principalement collectées au moyen du décompte des charges des agences de gestion immobilière. Etant donné que l'acquisition des données a lieu avec un certain retard, les chiffres clés pertinents pour l'environnement seront publiés dans le rapport ESG pour les deux exercices précédents, avec des données valables au 30 septembre 2022. Les chiffres clés sont corrigés des variations météorologiques.

# Immobilier Suisse ESG – Aperçu du portefeuille

## Chiffres clés

Valeur de marché	3'807.14 millions de CHF
Loyer (brut) p.a.	150.64 millions de CHF
Nombre de biens	236
Total des biens locatifs	17'585 / 644'606 m <sup>2</sup>
Surfaces utiles au total	
Appartements	7'152
Bureaux	273
Surfaces de vente	200
Places de parking et affectation secondaire	9'960

## Répartition géographique

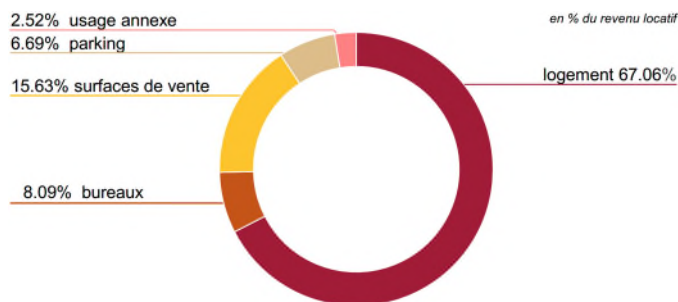


## Evaluation réalisée par Wüest Partner SA

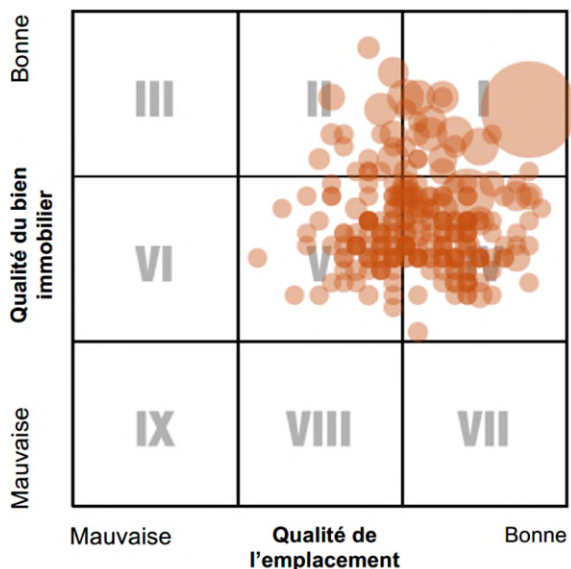
	Note	Pondération
<b>Note globale</b>	<b>3.7</b>	
<b>Situation</b>	<b>3.9</b>	<b>40</b>
Macro-situation	4.4	40
Micro-situation	3.6	60
<b>Objet</b>	<b>3.5</b>	<b>40</b>
Utilisation	3.5	34
Standard	3.5	36
État	3.7	30
<b>Investissements</b>	<b>3.8</b>	<b>20</b>
Facilité à louer	3.7	35
Facilité à vendre	3.9	35
Risque sur les revenus	3.7	29

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

## Types d'utilisation



## Profil de qualité



## Löwenstrasse 16, Zurich





# Immobilier Suisse ESG – 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 <sup>1)</sup>
Aarau, Gönhardweg 2 4	1932	02.10.2019	Mixte	19'917'906	20'100'000	667'680	4.26%
Aarau, Kasinostrasse 25	1956	01.01.2011	Immeuble à usage commercial	9'752'837	13'710'000	601'724	0.00%
Adliswil, Zopfstrasse 8	1966	01.12.2019	Immeuble d'habitation	3'092'193	3'346'000	105'588	0.51%
Aigle, Chemin de Pré-d'Emoz 55 57 59	2013	02.05.2011	Immeuble d'habitation	13'127'033	16'830'000	706'152	2.47%
Andwil, Dorfstrasse 67-75	1974	01.09.2016	Immeuble d'habitation	8'933'000	9'555'000	430'716	1.46%
Andwil, Dorfstrasse 77	1998	01.09.2016	Immeuble d'habitation	2'233'806	2'437'000	106'320	1.41%
Arbon, Alpenblickweg 11 13 17 19	1986	01.01.2011	Immeuble d'habitation	4'894'222	6'126'000	298'129	0.00%
Arbon, Grüntalstrasse 2 4 6 8	1983	01.12.2009	Immeuble	6'148'785	8'116'000	397'286	0.83%
Baar, Neugasse 27	1955	01.12.2013	Mixte	3'496'772	5'510'000	226'164	0.00%
Basel, Austrasse 25; Byfangweg 1a	1970	01.02.2011	Mixte	15'692'214	18'590'000	918'948	1.54%
Basel, Gasstrasse 53	1928	31.05.2013	Immeuble d'habitation	1'692'041	2'692'000	89'712	6.19%
Basel, Grenzacherstrasse 4	1878	31.05.2013	Mixte	2'932'079	4'219'000	153'264	11.58%
Basel, Henric Petri-Strasse 15	1974	01.12.2014	Immeuble à usage commercial	12'551'432	16'420'000	746'985	2.80%
Basel, Hiltalingerstrasse 3	1970	11.03.2020	Immeuble d'habitation	6'700'000	7'046'000	252'432	7.48%
Basel, Holeestrasse 147 149	1971	11.03.2020	Immeuble d'habitation	10'900'000	11'630'000	390'024	6.62%
Basel, Leimenstrasse 49	1980	31.05.2013	Mixte	11'682'861	14'590'000	581'436	7.19%
Basel, Metzgerstrasse 38	1966	31.05.2013	Immeuble d'habitation	1'963'446	2'480'000	100'692	0.01%
Basel, Missionsstrasse 30	1931	01.12.2019	Mixte	5'558'893	6'010'000	212'544	0.00%
Basel, Riehenstrasse 62 62a 64	1931	01.12.2013	Mixte	8'008'505	9'862'000	465'032	0.87%
Basel, Sempacherstrasse 47 49	1969	01.12.2013	Mixte	10'008'456	13'730'000	538'632	7.27%
Basel, Sevogelstrasse 144	1949	11.03.2020	Immeuble d'habitation	4'160'000	4'540'000	155'124	6.96%
Basel, Socinstrasse 71 73 75	1945	11.03.2020	Immeuble d'habitation	8'240'000	9'063'000	305'532	1.66%
Basel, Strassburgerallee 66	1937	01.12.2019	Immeuble d'habitation	2'563'223	2'629'000	100'356	0.00%
Bellinzona, Via Convento 4 4a 4b	1981	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'586'403	11'650'000	552'768	18.35%
Bellinzona, Via Giuseppe Torti 6	1983	01.12.2013	Immeuble d'habitation	3'903'863	4'976'000	235'512	30.07%
Berikon, Gartenweg 2-18	1975	01.12.2014	Immeuble d'habitation	35'324'996	41'700'000	1'840'900	0.22%
Bern, Jurastrasse 7 9	1952/1962	12.12.2012	Mixte	9'996'090	15'370'000	579'972	6.18%
Bern, Könizstrasse 38 40 42	1945	01.12.2014	Immeuble d'habitation	9'539'000	12'830'000	503'700	0.13%
Bern, Marzillstrasse 6	1957	12.12.2012	Immeuble d'habitation	1'932'743	2'767'000	87'276	0.00%
Bern, Schenkstrasse 21	1952	12.12.2012	Immeuble d'habitation	3'052'269	4'988'000	177'108	0.64%
Bern, Wangenstrasse 86b 86c 86d	2000	15.06.2021	Immeuble d'habitation	22'886'957	21'200'000	693'300	1.14%
Beromünster, Buechweid 1 3 5	2010	22.09.2015	Immeuble d'habitation	14'539'055	14'860'000	656'538	1.25%
Biel/Bienne, Chemin du Parc 12	1960	01.12.2013	Mixte	5'266'849	5'613'000	301'236	4.02%
Biel/Bienne, Feldeckstrasse 5 7 9 11 13	1954	01.12.2013	Immeuble d'habitation	8'739'428	10'110'000	531'360	1.93%
Biel/Bienne, Narzissenweg 6 8 10	1986	01.12.2014	Immeuble d'habitation	7'522'895	9'871'000	501'984	4.63%

<sup>1)</sup> Mesuré en fonction du revenu locatif

# Immobilier Suisse ESG – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
Biel/Bienne, Zentralstrasse 45 47	1895	01.12.2009	Mixte	11'294'152	13'660'000	719'462	0.85%
Birsfelden, Hauptstrasse 23; Rheinstrasse 2	1986	01.12.2013	Mixte	6'714'117	7'635'000	403'318	0.91%
Bonstetten, Alte Stationsstrasse 9 11; Chüeweid 1-11; Büelmatt 2	2003	01.12.2019	Immeuble d'habitation	51'409'194	55'020'000	2'030'100	0.99%
Breganzona, Via Vergio 7	1986	01.12.2013	Immeuble d'habitation	4'932'725	5'867'000	267'204	12.88%
Brugg, Dahlienstrasse 9	1972	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'361'324	5'462'000	255'300	1.74%
Brugg, Paradiesstrasse 15	1972	01.09.2016	Immeuble à usage commercial	1'616'000	1'512'000	95'448	0.00%
Brunnen-Ingenbohl, Industriestrasse 2a 2b	2022	09.2019	Mixte	29'884'598	33'360'000	1'256'498	0.39%
Bulle, Rue de la Léchère 27 29 33 35	1985	01.07.2010	Immeuble d'habitation	6'070'387	7'762'000	427'512	2.21%
Bulle, Rue du Château-d'En-Bas 20 22 24 26	1988	01.12.2009	Immeuble d'habitation	7'806'702	9'186'000	529'344	7.40%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 57	1976	12.12.2012	Immeuble d'habitation	3'678'170	4'826'000	227'616	0.00%
Burgdorf, Poliergasse 10 12	1987	01.12.2013	Immeuble d'habitation	3'781'112	4'732'000	221'964	2.38%
Cham, Bahnhofstrasse 7	1949	01.12.2009	Mixte	4'813'928	7'688'000	306'720	4.77%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 1 3 5 7 9 11 13 15	2017	20.11.2018	Immeuble d'habitation	60'826'945	57'960'000	2'162'612	1.26%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 2- 12	2017	30.11.2017	Immeuble d'habitation	49'072'615	46'800'000	1'826'854	0.90%
Chur, Bahnhofstrasse 21	1920	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	6'920'355	8'785'000	401'855	2.71%
Chur, Grabenstrasse 47	1976	01.12.2014	Mixte	3'368'350	4'546'000	219'960	0.00%
Chur, Quaderstrasse 19 23	1955	01.12.2009	Mixte	10'668'406	13'750'000	666'940	4.45%
Clarens, Sentiers des Borgognes 2a	1991	01.12.2013	Mixte	8'950'607	11'800'000	562'128	1.70%
Colombier NE, Chemin des Sources 8 10 10a 12	1993	01.12.2009	Immeuble d'habitation	10'676'761	11'900'000	681'444	1.40%
Dietikon, Kronenplatz 12 14	1891	01.12.2013	Mixte	2'503'150	3'381'000	141'948	0.00%
Dietikon, Steinmüllistrasse 2 4	1970	28.03.2018	Immeuble d'habitation	9'756'718	9'807'000	326'388	2.75%
Dübendorf, Am Wasser 20-46; Seidenweg 10	2016	30.06.2016	Immeuble d'habitation	41'123'014	53'040'000	1'679'660	0.32%
Echallens, Rue de Praz-Palud 3 5 7 9	1992	01.12.2014	Mixte	9'365'643	11'660'000	621'888	3.04%
Ecublens, Chemin des Triaudes 4a-4c	2016	16.08.2016	Immeuble d'habitation	44'572'961	50'480'000	2'386'542	0.39%
Egg b. Zürich, Bachtelweg 26b 28 30	1976	01.12.2014	Immeuble d'habitation	13'190'000	17'710'000	607'536	1.24%
Ehrendingen, Wetentalstrasse 1 3 11	2013	22.05.2012	Immeuble d'habitation	12'769'436	16'230'000	627'812	1.39%
Epalinges, Le Grand Chemin 106-112	2005	01.01.2011	Immeuble d'habitation	12'541'932	17'080'000	690'290	3.09%
Ermenswil, Rössliweg 7 9	1987/1966	01.11.2018	Immeuble d'habitation	3'162'511	3'356'000	149'700	12.21%
Ermenswil, Rössliweg 8 10	1970	01.11.2018	Immeuble d'habitation	2'713'321	2'794'000	137'040	4.38%
Eschenbach SG, Gütschweg 10 12 14; Rütistrasse 13 15; Speerstrasse 1 3	1962/1964/ 1966/1995	01.11.2018	Immeuble d'habitation	17'336'245	18'670'000	775'728	0.99%
Eschenbach SG, Gütschweg 17; Kirchackerweg 4 6	1966/1967	01.11.2018	Immeuble d'habitation	4'204'107	4'437'000	196'560	0.58%
Eschenbach SG, Steinhauerweg 3 5 8 10	1967	01.11.2018	Immeuble d'habitation	7'377'379	8'139'000	368'508	1.89%
Fislisbach, Zelglistrasse 12a 12b 14a 14b	1985	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'158'575	11'250'000	543'468	1.50%
Fislisbach, Zelglistrasse 2 4 6 8 10	1984	01.01.2011	Immeuble d'habitation	6'906'169	8'924'000	411'108	2.09%
Fislisbach, Zelglistrasse 20a 20b 22a 22b	1987	01.01.2011	Immeuble d'habitation	5'426'831	6'631'000	326'580	1.33%

<sup>1)</sup> Mesuré en fonction du revenu locatif

# Immobilier Suisse ESG – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVES-	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
Flamatt, Mattenstrasse 2 4 6 8	1961	01.12.2009	Immeuble d'habitation	4'457'447	6'269'000	302'208	1.40%
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 16 18 20	1967	01.12.2019	Immeuble d'habitation	11'946'999	11'770'000	512'880	0.42%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 79 81 83	1950	01.12.2009	Mixte	10'090'974	14'430'000	716'136	0.96%
Fribourg, Route de Berne 7 7a	1986	01.12.2019	Immeuble d'habitation	4'991'721	4'948'000	250'248	8.51%
Fribourg, Route de l'Aurore 2 2a 2b	1990	01.12.2014	Mixte	12'867'456	15'350'000	760'836	0.02%
Fribourg, Rue Aloys-Mooser 1 3	1988	01.07.2010	Immeuble d'habitation	5'456'621	7'039'000	402'312	0.17%
Fribourg, Rue des Alpes 44	1914	01.12.2019	Mixte	3'292'342	3'347'000	162'708	0.00%
Fribourg, Rue Marcello 3 5 7 9	1984	01.12.2009	Immeuble d'habitation	14'519'094	19'190'000	974'436	2.22%
Füllinsdorf, Ergolzstrasse 56 58 60	1981	01.12.2019	Immeuble d'habitation	12'973'159	13'200'000	543'330	7.58%
Genève, Boulevard des Tranchées 4	1900	22.05.2019	Mixte	12'362'610	13'180'000	448'476	0.01%
Genève, Boulevard des Tranchées 52	1929	01.12.2019	Mixte	9'705'018	10'760'000	358'248	0.00%
Genève, Place des Alpes 2 4	1990	01.12.2014	Mixte	33'250'561	40'030'000	1'613'010	2.59%
Genève, Rue Charles-Giron 14	1927	01.12.2019	Immeuble d'habitation	7'096'222	7'417'000	311'832	8.85%
Genève, Rue Dancet 31	1960	01.12.2014	Mixte	18'193'177	28'800'000	947'910	2.48%
Genève, Rue de Lausanne 97	1928	01.12.2019	Immeuble d'habitation	9'093'191	9'969'000	280'260	0.34%
Genève, Rue des Délices 9	1928	01.12.2019	Immeuble d'habitation	6'891'731	7'488'000	312'900	1.14%
Genève, Rue Michel-Roset 2	1900	01.01.2011	Mixte	13'561'208	16'710'000	337'896	0.02%
Giubiasco, Via Rovedaro 1 3	1959	01.12.2019	Immeuble d'habitation	3'039'111	3'118'000	167'076	16.55%
Giubiasco, Viale Sartori 11 11a 19	1974	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'862'111	11'610'000	664'236	9.22%
Grabs, Kirchbüntstrasse 2 4 6 8	1996	01.04.2015	Immeuble d'habitation	6'026'283	6'401'000	302'832	1.02%
Grabs, Unterdorfstrasse 2 4	1986	01.04.2015	Immeuble d'habitation	3'565'721	4'289'000	210'900	1.75%
Gränichen, Lochgasse 21-27; Lochweg 22-30	2018	06.12.2017	Immeuble d'habitation	45'131'243	48'550'000	1'928'364	2.49%
Grenchen, Freiestrasse 50 52 54 56 58 60	1989	01.12.2019	Immeuble d'habitation	17'569'805	17'950'000	954'024	1.13%
Gümligen, Worbstrasse 223 225	1994	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	14'389'058	12'780'000	835'360	6.51%
Herisau, Burghalden 8	1969	01.04.2015	Immeuble d'habitation	7'030'455	7'962'000	407'640	1.03%
Horgen, Neudorfstrasse 40 41 43 45 45a	1996	01.12.2013	Immeuble d'habitation	26'395'327	36'630'000	1'204'836	0.13%
Horgen, Schärbächlistrasse 3 5; Neudorfstrasse 31 33	1993	01.12.2013	Mixte	20'499'080	28'790'000	1'014'012	1.21%
Horn, Seeackerstrasse 10 12	1990	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'065'337	7'393'000	343'320	2.15%
Horn, Seestrasse 107 109	1993	01.01.2011	Immeuble d'habitation	4'846'493	5'744'000	281'748	2.93%
Inwil-Baar, Eschenweg 4	1968	01.09.2016	Immeuble d'habitation	5'328'019	6'425'000	225'636	0.14%
Kreuzlingen, Esslenstrasse 24 26 28 30	1991	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'830'077	13'470'000	576'612	2.48%
Kriens, Brunnmattstrasse 12-16a	1995	01.12.2014	Immeuble d'habitation	32'760'420	41'240'000	1'635'984	1.35%
Kriens, Houelbachstrasse 1 3	1995	01.12.2014	Immeuble d'habitation	8'653'274	11'440'000	461'628	1.18%
La Tour-de-Peilz, Avenue Ed.-Müller 21	1952	01.12.2009	Immeuble d'habitation	2'256'428	2'989'000	121'608	0.00%
Landquart, Bahnhofstrasse 37	1997	01.12.2013	Mixte	6'842'747	6'860'000	450'321	6.24%

<sup>1)</sup> Mesuré en fonction du revenu locatif

# Immobilier Suisse ESG – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
Laupen, Speerstrasse 12	1965	01.11.2018	Immeuble d'habitation	1'633'055	1'390'000	68'556	2.52%
Lausanne, Avenue de Bethusy 51 53	1932	01.12.2009	Immeuble d'habitation	7'427'046	11'650'000	457'452	0.25%
Lausanne, Avenue de France 59 61	1930	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'925'523	7'781'000	304'920	0.00%
Lausanne, Avenue de la Confrérie 12 14 16	1966	01.12.2014	Immeuble d'habitation	15'544'851	21'700'000	786'480	0.31%
Lausanne, Avenue de la Harpe 21 23	1932	01.12.2013	Mixte	8'575'898	12'270'000	437'892	0.10%
Lausanne, Avenue Victor-Ruffly 37	1954	01.12.2013	Mixte	5'187'703	7'614'000	304'392	0.22%
Lausanne, Avenue Warnery 9 13	1931	01.12.2019	Immeuble d'habitation	6'860'991	7'235'000	241'800	0.88%
Lausanne, Boulevard de Grancy 23 25 27	1900	01.12.2019	Mixte	11'969'558	12'710'000	468'528	0.00%
Lausanne, Chemin de Bellerive 13 15	1954	01.12.2019	Immeuble d'habitation	2'683'619	2'797'000	92'556	1.71%
Lausanne, Chemin de Berée 54 56 58 60	1990	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'614'236	16'250'000	680'556	0.00%
Lausanne, Chemin du Muveran 15	1932	01.12.2019	Immeuble d'habitation	6'652'297	7'367'000	253'260	0.00%
Lausanne, Impasse Vincent-Perdonnet 1 3	1969	01.12.2013	Mixte	22'478'307	32'340'000	1'175'760	1.63%
Lausanne, Rue de Bourg 29;							
Ruelle de Bourg 4	1750	31.08.2019	Mixte	27'502'859	28'360'000	865'140	0.72%
Lausanne, Rue de l'Ale 1 3	1985	08.05.2018	Mixte	16'828'240	17'860'000	738'576	0.08%
Lausanne, Rue Marterey 56	1964	01.12.2013	Mixte	10'302'538	14'010'000	564'432	0.79%
Lausanne, Rue William-Haldimand 8	1870	01.10.2010	Mixte	3'891'316	5'718'000	274'932	0.00%
Lausen, Brühlstrasse 42-50	1989	01.12.2019	Immeuble d'habitation	18'332'973	18'560'000	866'131	1.62%
Lenzburg, Aavorstadt 30 32	1951	01.12.2013	Mixte	2'754'972	3'915'000	191'712	0.27%
Liestal, Benzburweg 2 4 4a 6 6a 8 10 12	2001	01.12.2019	Immeuble d'habitation	32'686'825	33'110'000	1'415'076	2.01%
Lugano (Castagnola), Piazza Bossi 3;							
Via Pico 1	1899	31.05.2013	Mixte	3'804'670	1'583'000	77'472	18.36%
Luzern, Löwengrube 8	1968	31.05.2013	Immeuble d'habitation	11'279'232	14'690'000	603'804	1.55%
Luzern, Würzenbachhalde 14 16	1963	01.12.2013	Immeuble d'habitation	7'823'001	10'780'000	364'092	1.96%
Lyss, Kappelenstrasse 11 13 15	1973	12.12.2012	Immeuble d'habitation	5'825'966	8'035'000	333'120	4.16%
Lyss, Knospweg 10 12	1967	12.12.2012	Immeuble d'habitation	3'571'287	4'293'000	214'116	3.05%
Männedorf, Bergstrasse 157 159	1961	01.12.2019	Immeuble d'habitation	8'269'466	8'495'000	309'768	1.06%
Männedorf, Haldenstrasse 61 63	1974	01.12.2019	Immeuble d'habitation	10'496'249	11'060'000	365'724	1.32%
Massagno, Via Ceresio 8a	1958	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'197'543	5'107'000	218'192	18.19%
Massagno, Via Guisan 7 9	1976	01.09.2011	Immeuble d'habitation	9'886'728	11'580'000	607'732	1.09%
Mellingen, Im Geerig 63 65 79	2012	02.08.2012	Immeuble d'habitation	12'470'763	17'630'000	676'500	0.59%
Minusio, Via Navegna 5	1966	01.12.2019	Immeuble d'habitation	3'552'905	3'098'000	176'904	1.61%
Monthey, Rue des Granges 2	1993	01.12.2013	Mixte	3'905'730	4'194'000	235'284	0.29%
Morges, Avenue de Chanel 33 35	1972	01.12.2009	Immeuble d'habitation	10'292'673	16'410'000	650'004	0.54%
MuttENZ, Gründenstrasse 60	1980	01.12.2013	Immeuble d'habitation	9'855'554	14'870'000	517'980	1.50%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 1 3 5	1974	01.12.2013	Mixte	16'076'740	17'860'000	1'023'840	6.37%
Neuchâtel, Rue de l'Evole 68	1981	01.12.2019	Immeuble d'habitation	4'958'570	5'196'000	230'736	2.11%

<sup>1)</sup> Mesuré en fonction du revenu locatif

# Immobilier Suisse ESG – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
Neuhausen am Rheinfall, Langrietstrasse 16 18	1973	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'377'475	5'383'000	264'504	2.92%
Nürens Dorf, Alte Winterthurerstrasse 214	2008	01.12.2014	Immeuble d'habitation	24'354'408	31'740'000	1'166'712	1.25%
Nussbaumen b. Baden, Haldenstrasse 18 20	1974	01.12.2019	Immeuble d'habitation	9'628'345	9'892'000	362'772	6.13%
Oberengstringen, Zürcherstrasse 104	1952	01.12.2013	Mixte	2'467'662	3'251'000	153'764	0.00%
Oberglatt, Breitenstrasse 8 10	1968	01.09.2016	Immeuble d'habitation	3'729'000	4'647'000	181'788	1.85%
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 1 3 5 7 9 11	1966	01.12.2009	Immeuble d'habitation	13'739'310	19'870'000	862'032	1.73%
Oltén, Friedenstrasse 85 87 89	1951	15.02.2012	Immeuble d'habitation	11'915'859	14'220'000	585'300	1.26%
Onex, Rue du Vieux-Moulin 5	1969	22.05.2019	Immeuble d'habitation	17'569'455	18'030'000	643'872	1.41%
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 7-15	1962	01.12.2014	Immeuble d'habitation	12'231'557	16'860'000	659'676	0.48%
Pfäffikon ZH, Hittnauerstrasse 60 62	1957	01.12.2009	Immeuble d'habitation	2'795'632	4'865'000	191'772	1.34%
Pfäffikon ZH, Pfaffbergstrasse 7 11	1970	01.12.2019	Immeuble d'habitation	10'637'954	11'280'000	386'856	0.72%
Pratteln, Muttenzerstrasse 79a 79b; Wartenbergstrasse 48	2006	01.12.2009	Mixte	10'711'211	15'800'000	640'504	1.17%
Rapperswil SG, Untere Bahnhofstrasse 26	1919	01.12.2014	Mixte	3'828'981	3'968'000	177'108	0.00%
Renens VD, Chemin de Borjod 37	1956	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'283'082	4'959'000	191'184	0.29%
Renens VD, Chemin de Perrelet 2 4 6 8	1931	01.12.2019	Immeuble d'habitation	10'893'325	11'690'000	483'660	1.05%
Renens VD, Rue de l'Avenir 20-28	2017	20.12.2017	Immeuble d'habitation	65'527'182	62'330'000	2'162'940	0.73%
Reussbühl, Täschmattstrasse 11	1964	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'585'282	9'699'000	436'548	1.22%
Rheinfelden, Baslerstrasse 54-66	2021	31.08.2018	Immeuble d'habitation	50'880'475	58'690'000	2'050'740	0.59%
Rheinfelden, Marktgasse 61	1930	01.09.2011	Mixte	4'299'478	4'206'000	217'996	23.01%
Riehen, Inzlingerstrasse 57 59 61	1996	11.03.2020	Immeuble d'habitation	8'670'000	9'190'000	355'152	2.48%
Rupperswil, Schweizstrasse 23-27; Alter Schulweg 46-50	2013	01.02.2016	Immeuble d'habitation	43'832'726	47'070'000	1'978'476	1.69%
Rüti, Bergacherstrasse 20 20a	1980	01.11.2018	Immeuble d'habitation	2'908'208	3'291'000	125'160	0.00%
S. Antonino, Via del Tiglio 1 3 5 7 9	1972	01.09.2011	Immeuble d'habitation	12'998'151	16'790'000	842'581	7.06%
Savosa, Via Canva 13 15 15a	1982	01.12.2009	Immeuble d'habitation	10'268'810	14'030'000	664'356	5.96%
Savosa, Via Canva 9 9a 11	1983	01.12.2009	Immeuble d'habitation	11'376'299	15'480'000	689'664	2.62%
Schaffhausen, Felsenastrasse 20-28	2014	01.09.2015	Immeuble d'habitation	21'357'642	21'790'000	868'370	1.59%
Schaffhausen, Felsenastrasse 4 8 10	1996	01.09.2015	Immeuble d'habitation	6'985'332	7'215'000	344'820	6.98%
Schaffhausen, Krummacker 11 13	1982	01.12.2014	Immeuble d'habitation	13'796'534	17'730'000	811'164	3.43%
Schaffhausen, Nordstrasse 58 58a 58b	1966	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'936'927	5'086'000	214'644	6.62%
Schaffhausen, Zur Stahlgiesserei 7 8	2020	19.10.2020	Immeuble d'habitation	36'179'575	41'560'000	1'601'208	3.09%
Schlieren, Bernstrasse; Rütistrasse; Engstringerstrasse	2009	01.10.2014	Mixte	103'863'910	133'350'000	4'344'728	0.95%
Schlieren, Brandstrasse 29 31	2009	01.03.2011	Mixte	22'476'248	37'590'000	1'228'889	0.19%
Sins, Rossweid 1	2010	22.09.2022	Mixte	24'616'258	24'300'000	1'095'180	0.00%
Sion, Rue du Scex 26 28 30 32	1958	01.12.2013	Mixte	8'098'485	9'298'000	455'964	2.70%
Sion, Rue du Stade 14 16 18 20	1984	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'920'273	8'545'000	499'068	1.90%

<sup>1)</sup> Mesuré en fonction du revenu locatif

# Immobilier Suisse ESG – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
Sion, Rue du Stade 8 10 12	1989	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'357'453	8'160'000	465'564	3.98%
St. Gallen, Axensteinstrasse 11 15	1911	01.12.2019	Immeuble d'habitation	2'861'406	2'945'000	124'176	0.56%
St. Gallen, Brühlgasse 50; Spisergasse 31	1900	01.12.2013	Mixte	6'074'132	8'492'000	307'644	0.94%
St. Gallen, Burgstrasse 80	1920	04.10.2017	Immeuble d'habitation	5'169'778	5'083'000	192'300	1.11%
St. Gallen, Helvetiastrasse 47 47a 51a	1920	25.06.2020	Immeuble à usage commercial	13'795'265	12'500'000	247'188	6.64%
St. Gallen, Langgasse 36	1953	01.09.2016	Mixte	5'233'000	5'450'000	206'904	9.62%
St. Gallen, Lindenstrasse 81	1905	01.09.2016	Immeuble d'habitation	2'541'953	2'797'000	122'964	9.20%
St. Gallen, Lindenstrasse 83	1915	12.02.2021	Immeuble d'habitation	1'597'584	1'173'000	44'280	15.40%
St. Gallen, Schreinerstrasse 1	1966	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	7'281'260	8'016'000	459'265	3.06%
St. Gallen, St. Jakobstrasse 64	1912	01.12.2013	Mixte	3'552'579	4'496'000	202'704	0.00%
St. Gallen, Stationsweg 4	1956	01.09.2016	Immeuble d'habitation	1'506'994	1'880'000	83'484	11.31%
St. Gallen, Unterer Graben 1	1890	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	9'620'276	10'780'000	585'563	6.29%
St. Gallen, Webergasse 5	1919	01.12.2014	Immeuble à usage commercial	8'659'153	8'814'000	435'464	0.00%
St. Gallen, Wiesentalstrasse 4a 4b 4c	1953	01.12.2014	Immeuble d'habitation	8'312'867	10'940'000	507'252	2.43%
Stallikon, Uetlirain 1-7	2008	01.12.2013	Immeuble d'habitation	33'324'297	40'980'000	1'570'476	0.96%
Steffisburg, Austrasse 19 21	1986	12.12.2012	Immeuble d'habitation	4'727'000	6'300'000	267'252	3.80%
Steinach, Schulstrasse 23 25	1959	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'463'751	4'334'000	204'072	1.33%
Steinmaur, Riedterstrasse 11a - 11e	1994	22.05.2014	Immeuble d'habitation	11'502'206	12'260'000	498'420	3.45%
Stetten, Aspstrasse 18 20 22 24 26	2013	14.03.2018	Immeuble d'habitation	20'232'619	21'170'000	839'304	0.48%
Thalwil, Aubrigstrasse 3 5 7 9	1979	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'714'541	19'920'000	589'920	0.77%
Thun, Bälliz 48	1979	01.12.2009	Mixte	10'934'511	15'050'000	637'441	1.79%
Thun, Bubenbergrasse 31 33 35 45	1990	12.12.2012	Immeuble d'habitation	12'726'176	17'260'000	716'208	0.00%
Thun, Waisenhausstrasse 1 3 3a; Länggasse 12	1943	18.12.2013	Immeuble d'habitation	8'835'739	13'190'000	522'924	0.19%
Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 34 36	1964	01.12.2019	Immeuble d'habitation	11'228'776	11'550'000	427'344	1.30%
Vevey, Rue du Léman 5	1979	01.01.2011	Mixte	3'500'213	5'105'000	246'360	0.00%
Vevey, Rue du Simplon 29	1934	01.12.2019	Mixte	2'663'462	2'639'000	131'412	0.67%
Viganello, Via Emilio Rava 1 1f	1989	01.12.2014	Mixte	25'739'248	35'480'000	1'806'371	2.44%
Villars-sur-Glâne, Route du Fort St-Jacques 135	1980	01.12.2013	Immeuble d'habitation	5'747'036	6'881'000	301'692	6.16%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Immeuble à usage commercial	394'019'435	409'419'509	17'293'473	0.36%
Weinfelden, Bahnhofstrasse 3	1934	01.09.2016	Immeuble à usage commercial	1'381'000	1'361'000	93'225	0.00%
Wettingen, Lindenstrasse 1 3 5 7; Staffelstrasse 36	1952	01.12.2013	Mixte	6'228'720	8'394'000	379'080	6.57%
Wil SG, Gallusstrasse 57 59 61 63	1995	01.12.2009	Immeuble d'habitation	12'195'147	16'510'000	708'288	1.50%
Wil SG, St-Gallerstrasse 54 54a 54b 56	1980	01.12.2013	Immeuble d'habitation	14'447'607	22'080'000	851'496	1.05%
Winterthur, Zürcherstrasse 47; Jägerstrasse 49-57 61-81 83-91	1873/1890	26.01.2018	Immeuble d'habitation	15'974'479	19'120'000	626'160	2.79%
Yverdon-les-Bains, Av. du Général-Guisan 49-53	1990	01.12.2019	Immeuble d'habitation	12'060'671	12'630'000	608'868	0.44%

<sup>1)</sup> Mesuré en fonction du revenu locatif

# Immobilier Suisse ESG– Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
Zollikofen, Bernstrasse 123 125	1970	01.08.2010	Immeuble d'habitation	7'273'474	9'198'000	407'220	0.82%
Zufikon, Sonnenhofstrasse 23 24	2012	01.12.2014	Mixte	12'660'000	15'670'000	624'984	2.33%
Zug, Neugasse 9	1976	01.01.2011	Mixte	2'413'765	3'557'000	176'436	0.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Immeuble à usage commercial	42'699'533	45'758'650	2'202'195	0.03%
Zürich, Bleicherweg 50; Stockerstrasse 43	1894	01.01.2011	Immeuble à usage commercial	26'611'892	32'400'000	981'685	1.92%
Zürich, Fellenbergstrasse 279-289	1972	01.12.2013	Mixte	19'570'245	29'240'000	920'976	1.15%
Zürich, Gallusstrasse 6	1897	16.09.2020	Immeuble d'habitation	6'250'783	6'256'000	127'428	0.65%
Zürich, Gallusstrasse 4	1973	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	9'070'484	9'927'000	507'741	2.01%
Zürich, Gessnerallee 48	1995	01.12.2013	Mixte	5'108'969	7'969'000	231'588	1.93%
Zürich, Hallenstrasse 8	2022	14.12.2017	Mixte	21'094'078	22'170'000	694'771	0.80%
Zürich, Heinrichstrasse 114	1989	01.12.2014	Mixte	7'251'875	12'390'000	355'711	0.37%
Zürich, Lintheschergasse 23	1879	17.02.2022	Mixte	12'418'149	12'490'000	361'391	0.00%
Zürich, Löwenstrasse 16	2014	17.02.2022	Mixte	17'777'624	17'890'000	496'352	0.00%
Zürich, Mutschellenstrasse 125	1935	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'145'895	5'784'000	156'720	0.00%
Zürich, Neunbrunnenstrasse 210 212 222-232	1956	01.12.2019	Immeuble d'habitation	28'330'387	32'650'000	962'532	0.33%
Zürich, Oetenbachgasse 11	1812	01.12.2014	Mixte	10'638'913	12'560'000	437'404	14.86%
Zürich, Rämistrasse 39	1888	14.12.2017	Mixte	7'673'161	10'280'000	316'724	0.00%
Zürich, Rotbuchstrasse 3 5	1906	15.12.2017	Immeuble d'habitation	13'049'802	13'870'000	397'992	0.06%
Zürich, Schaffhauserstrasse 163 165 167	1943	01.10.2011	Immeuble d'habitation	9'568'531	17'890'000	528'780	0.93%
Zürich, Seminarstrasse 28	1963	01.12.2014	Immeuble à usage commercial	22'790'464	27'840'000	1'306'560	26.92%
Zürich, Tödistrasse 38	1890	01.12.2014	Mixte	14'302'141	18'550'000	528'872	2.52%
Zürich, Wehntalerstrasse 286	1956	01.12.2019	Mixte	7'536'652	7'972'000	269'028	0.00%
Zürich, Wibichstrasse 92	1938	01.12.2019	Immeuble d'habitation	4'154'977	4'684'000	121'368	0.00%
<b>Total 233 biens immobiliers</b>				<b>3'184'798'280</b>	<b>3'735'912'159</b>	<b>150'638'493</b>	<b>2.14%</b>

## BIENS IMMOBILIERS EN CONSTRUCTION

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
Nyon, Route de Saint-Cergue 47 49 51 55 57; Route d'Oulteret 4	1930	16.11.2020	En construction	22'830'000	23'350'000	-	0.00%
Wetzikon, Hinwilerstrasse 2	1979	17.12.2020	En construction	18'524'966	17'300'000	-	0.00%
Zürich, Birmensdorferstrasse 481 483 485	-	29.06.2022	En construction	34'720'497	30'580'000	-	0.00%
<b>Total 3 biens immobiliers</b>				<b>53'012'877</b>	<b>53'540'000</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>Total 236 biens immobiliers</b>				<b>3'260'873'743</b>	<b>3'807'142'159</b>	<b>150'638'493</b>	<b>2.14%</b>

<sup>1)</sup> Mesuré en fonction du revenu locatif

# Immobilier Suisse Age et Santé ESG – Rapport ESG

*Le présent rapport présente les éléments centraux de l'approche de gestion ESG ainsi que les principaux résultats de performance ESG pour le groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG».*

## Approche de gestion ESG

L'approche ESG pour le groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG» passe par l'intégration d'une vaste liste thématique répertoriant des critères de qualité ESG aux trois niveaux de création de valeur que sont l'investissement, le développement et la gestion (*approche d'intégration ESG*). Dans le cas des investissements, une évaluation ESG systématique et uniforme est effectuée pour l'ensemble des biens. Elle fait partie intégrante du contrôle préalable. Dans le cadre de projets de construction et de développement, des normes en matière de construction durable spécialement mises au point sont utilisées. Elles incluent notamment des exigences énergétiques minimales et des directives pour la mise en œuvre ciblée de labels immobiliers tels que DGNB, SNBS et Minergie. Au sein du portefeuille, les aspects ESG sont garantis par des normes de gestion adéquates.

Au-delà de cette approche d'intégration des critères de qualité ESG, le groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG» poursuit des objectifs et exigences concrètement mesurables pour les aspects ESG considérés comme prioritaires:



### **Environnement:**

réduction de l'impact sur le climat



### **Aspects sociaux:**

santé et bien-être



### **Gouvernance d'entreprise:**

transparence et compliance

## Aspects ESG prioritaires



### **Environnement : réduction de l'impact sur le climat (Environnement – E)**

Le parc immobilier est à l'origine d'environ 24% de l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre en Suisse<sup>1</sup>. En ratifiant l'Accord de Paris sur le climat, la Suisse s'est engagée à réduire progressivement ses émissions de gaz à effet de serre. L'Accord de Paris vise à contenir le réchauffement mondial bien en dessous de 2 degrés par rapport à l'ère préindustrielle, avec comme objectif une augmentation maximale de la température de 1,5 degré. Swiss Life Asset Managers, qui fait partie des plus grands gestionnaires immobiliers de Suisse, peut apporter une contribution essentielle à la réalisation de ces objectifs. La surveillance et l'amélioration de l'efficacité énergétique et carbone du portefeuille immobilier constituent donc une priorité pour les exigences

mesurables et les mesures à prendre dans le domaine de l'environnement.

La gestion du portefeuille du groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG» vise à respecter une trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> correspondant à l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat. Durant l'exercice, Swiss Life Asset Managers a donc lancé un projet de stratégie climatique visant à élaborer des trajectoires de réduction du CO<sub>2</sub> spécifiques au portefeuille et basées sur des données scientifiques. Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) en

<sup>1</sup> Source: Office fédéral de l'environnement (OFEV); Climat: en bref. Disponible à l'adresse suivante: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/en-bref.html>



constitue le modèle sous-jacent. Le CRREM est l'une des principales initiatives en faveur de la décarbonation opérationnelle des placements immobiliers. Ce modèle détaille les budgets d'émission globaux au niveau des pays et des différents types d'utilisation des biens immobiliers, permettant ainsi de définir des objectifs annuels d'efficacité en matière de gaz à effet de serre spécifiques au portefeuille (mesurés en kg d'équivalent CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>), qui soient en adéquation avec les derniers résultats scientifiques. Au cours de l'exercice à venir, le modèle CRREM sera affiné sur le plan méthodologique et les plans concrets de mesures axés sur l'optimisation des émissions de CO<sub>2</sub> seront adaptés le cas échéant.

Le portefeuille immobilier du groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG» se compose principalement de biens neufs présentant une construction et des équipements techniques économes en énergie et en carbone. Dix immeubles en portefeuille (sur 13) sont chauffés par des sources d'énergie renouvelables (c'est-à-dire pas de chauffage au mazout ou au gaz). Le standard énergétique du groupe de placement continue d'être optimisé dans le cadre de projets d'assainissement et de remplacement par de nouvelles constructions, et doit être garanti lors de la poursuite de la croissance du groupe de placement.

<b>KPI relatifs à l'aspect prioritaire «Réduction de l'impact sur le climat»</b>	<b>Valeur cible</b>	<b>30.09.2022</b>
<i>Part des sources d'énergie thermique renouvelables (c'est-à-dire pas de chauffage au mazout ou au gaz)</i>		
Part du portefeuille existant en % de la surface de plancher chauffée par des sources d'énergie renouvelables (c'est-à-dire pas de chauffage au mazout ou au gaz)	75%	79%
<i>Bouquet énergétique thermique (en % de la surface de plancher)</i>		
Pompe à chaleur	-	44%
Chauffage au gaz	-	21%
Chauffage à pellets	-	18%
Chauffage urbain	-	17%



## **Aspects sociaux : amélioration de la santé et du bien-être (Social – S)**

Avec l'allongement de l'espérance de vie, la proportion de personnes âgées ne cesse d'augmenter en Suisse. Or, la santé et le bien-être à la retraite dépendent également de la disponibilité de logements adéquats. Dans le domaine social, le groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG» met l'accent sur la mise à disposition d'espaces de vie spécialement adaptés aux besoins des personnes âgées. Dans ce contexte, les différentes phases de la vie sont prises en compte, du logement en toute liberté de choix au sein de biens immobiliers intergénérationnels à celui encadré au sein d'établissements de retraite et de soins.

Outre le concept de «logement avec services» (p. ex. prestations de conciergerie, service d'appel d'urgence 24h/24), le groupe de placement mise sur le label LEA («Living every age») introduit en 2017

dans le domaine du logement en toute liberté de choix. Le label LEA est le premier label de qualité au monde pour les logements sans obstacles et adaptés aux personnes âgées. Non seulement le label garantit un accès sans obstacles à toutes les pièces du logement et du bâtiment, mais il prend également en compte une multitude de détails qui comptent lorsque les restrictions physiques augmentent. Ainsi, une construction répondant aux exigences du label LEA augmente le confort et sert à prévenir les accidents et les chutes pour toutes les générations. Dans le domaine du logement encadré, le groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG» vise des partenariats avec des prestataires affichant d'excellentes performances dans le domaine du logement pour personnes âgées et des soins. Nous passons en moyenne près de 90% de notre vie à l'intérieur de bâtiments<sup>2</sup>. L'impact de ces espaces

<sup>2</sup> OMS, 2014; Combined or multiple exposure to health stressors in indoor built environments ([www.euro.who.int](http://www.euro.who.int))

intérieurs sur notre bien-être n'est donc pas négligeable. Des aspects tels qu'une bonne luminosité naturelle, une bonne qualité de l'air à l'intérieur ainsi qu'un confort thermique et acoustique font partie intégrante de nos normes de construction durable et sont pris en compte dans tous les projets de construction. Afin de rester à l'écoute des besoins de nos locataires, ceux-ci sont systématique-

ment recensés et analysés au moyen d'enquêtes de satisfaction régulières. Les résultats des enquêtes de satisfaction auprès des locataires sont d'une part interprétés au niveau du portefeuille en vue d'identifier de possibles mesures d'amélioration à l'échelle du portefeuille. D'autre part, des mesures concrètes sont directement mises en œuvre au niveau des biens immobiliers.

<b>KPI relatifs à l'aspect prioritaire «Santé et bien-être»</b>	<b>Valeur cible</b>	<b>30.09.2022</b>
<i>Mise à disposition de logements adaptés aux personnes âgées</i>		
Part d'unités d'habitation certifiées LEA et/ou avec un exploitant spécialisé dans le logement pour personnes âgées et les soins	60%	79%
<i>Suivi de la satisfaction des locataires</i>		
Part des locataires de biens résidentiels au cours de l'exercice prise en compte dans l'enquête de satisfaction	30%	7% <sup>a)</sup>
Part des locataires de biens commerciaux au cours de l'exercice prise en compte dans l'enquête de satisfaction	15%	50% <sup>b)</sup>

a) Le taux de sondage auprès des locataires résidentiels au cours de l'exercice écoulé est inférieur à la valeur cible à long terme. Afin d'atteindre l'objectif de 30% par an en moyenne à long terme, une extension de l'enquête est prévue pour l'exercice à venir.

b) Si la première enquête auprès des locataires commerciaux, lancée en 2020/2021, a d'abord été limitée aux locataires de bureaux, celle-ci a été étendue à tous les autres groupes de locataires commerciaux durant l'exercice écoulé. Au moment de l'établissement du rapport, l'enquête n'est pas encore entièrement terminée.

## **Gouvernance d'entreprise : transparence et compliance (Governance – G)**

Une bonne gouvernance d'entreprise vise notamment à faire preuve de transparence, ce qui est assuré sous la forme d'un rapport périodique sur les décisions de placement et la réalisation des objectifs de durabilité à l'intention des divers interlocuteurs.

Le vaste rating GRESB constitue la notation de durabilité centrale du groupe de placement. Les résultats sont publiés chaque année, analysés de manière spécifique selon diverses perspectives et traduits dans d'éventuelles mesures d'amélioration.

<b>KPI relatifs à l'aspect prioritaire «Transparence et compliance»</b>	<b>Valeur cible</b>	<b>30.09.2022</b>
<i>Affiliation et participation annuelle au GRESB</i>		
Affiliation et participation à l'évaluation immobilière du GRESB	✓	✓
Evaluation immobilière GRESB 2022 – rating	-	★★★
Evaluation immobilière GRESB 2022 – score	-	78
<i>Certifications de bâtiments</i>		
Part de biens ayant obtenu une certification en pourcentage de la surface de plancher	-	55,5%

Vous trouverez de plus amples informations sur les résultats GRESB du groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG» à l'adresse suivante: [www.swisslife.ch/fondationplacement](http://www.swisslife.ch/fondationplacement)

## Chiffres clés pertinents pour l'environnement<sup>3</sup>

	01.10.2020 – 30.09.2021	01.10.2019 – 30.09.2020
<i>Degré de couverture</i>		
Surface totale des constructions achevées <sup>a)</sup> (m <sup>2</sup> SRE)	40 813	25 581
Surface déterminante des constructions achevées <sup>b)</sup> (m <sup>2</sup> SRE)	21 899	13 870
Degré de couverture	53,7% <sup>c)</sup>	54,2% <sup>c)</sup>
<i>Consommation et intensité énergétique</i>		
Consommation énergétique (kWh)	1 864 122	1 339 320
Intensité énergétique (kWh/m <sup>2</sup> SRE)	85,1	96,6
<i>Mix énergétique (en % de la consommation d'énergie)</i>		
Combustibles	47,7%	35,2%
Mazout	0%	0%
Gaz naturel	47,7%	35,2%
Biogaz	0%	0%
Pellets	0%	0%
Chauffage	29,3%	36,5%
Chauffage urbain	0%	0%
Chaleur ambiante	29,3%	36,5%
Electricité	23,0%	28,2%
Electricité – pompe à chaleur	11,7%	14,6%
Electricité – général	11,3%	13,6%
Part de combustibles fossiles <sup>d)</sup>	47,7%	35,2%
Part d'énergies fossiles <sup>d)</sup>	48,1%	35,7%
<i>Emissions et intensité de gaz à effet de serre <sup>e)</sup></i>		
Emissions de gaz à effet de serre (kg d'éq. CO <sub>2</sub> )	170 649	93 494
Intensité des gaz à effet de serre (kg d'éq. CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> SRE)	7,8	6,7
<i>Emissions de gaz à effet de serre par scope de GES</i>		
Scope 1 (émissions sur place)	95,1%	92,0%
Mazout	0%	0%
Gaz naturel	95,1%	92,0%
Biogaz	0,0%	0,0%
Pellets	0,0%	0,0%
Scope 2 (émissions provenant de l'énergie fournie)	4,9%	8,0%
Chauffage urbain	0,0%	0,0%
Electricité – pompe à chaleur	2,5%	4,1%
Electricité – général	2,4%	3,8%

a) La surface totale des constructions achevées correspond à la surface de référence énergétique du portefeuille existant, à l'exclusion des constructions en cours, des projets de construction, des terrains à bâtir, des objets à démolir et des transactions. La surface de référence énergétique est relevée selon la norme SIA 380/1.

b) La surface déterminante correspond à la surface de référence énergétique pour laquelle des données de consommation d'énergie dont la qualité a été mesurée sont disponibles. Au moins trois mois de la période de mesure de la consommation d'énergie doivent coïncider avec la période de reporting. Les extrapolations sont effectuées linéairement (pour l'électricité en général) ou au moyen de la méthode du degré-jour de chauffe (pour le chauffage). Des valeurs de référence ne sont pas utilisées.

c) Le faible degré de couverture s'explique principalement par une proportion élevée d'immeubles à locataire unique dans lesquels le locataire procède lui-même à l'approvisionnement énergétique. Dans ces cas, les données sur la consommation d'énergie ne sont pas collectées via la gérance immobilière.

d) Le pétrole et le gaz naturel sont considérés comme combustibles fossiles. L'électricité et le chauffage urbain peuvent inclure une partie fossile dans l'énergie primaire. Ces parts sont prises en compte dans le chiffre clé «Part d'énergies fossiles».

e) Le calcul des émissions de gaz à effet de serre tient compte de facteurs d'émission, lesquels sont conformes à la norme REIDA («Real Estate Investment Data Association») au 30 septembre 2022. Source des facteurs d'émission utilisés: Intep, 2022, «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (disponible en allemand à l'adresse: <https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebuedesektor/>)

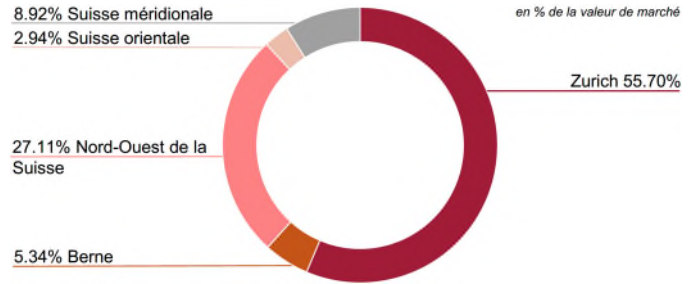
<sup>3</sup> Les données sur la consommation d'énergie des immeubles sont principalement collectées au moyen du décompte des charges des agences de gestion immobilière. Etant donné que l'acquisition des données a lieu avec un certain retard, les chiffres clés pertinents pour l'environnement seront publiés dans le rapport ESG pour les deux exercices précédents, avec des données valables au 30 septembre 2022. Les chiffres clés sont corrigés des variations météorologiques.

# Immobilier Suisse Age et Santé ESG – Aperçu du portefeuille

## Chiffres clés

Valeur de marché	479.64 millions de CHF
Loyer (net) p.a.	15.52 millions de CHF
Nombre de biens	14
Surface utile au total	58'735 m <sup>2</sup>
Logements sans offre de soins stationnaires	76.98%
Nombre de places de soins	94
Biens dédiés à la santé	0

## Répartition géographique

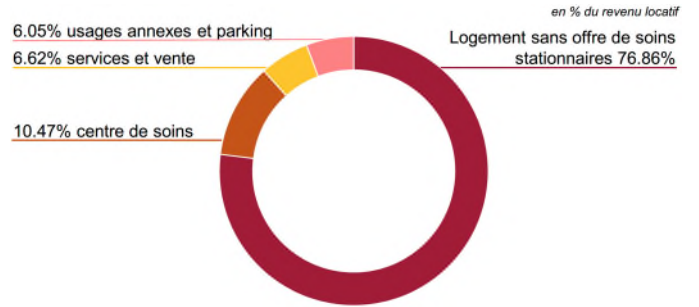


## Evaluation réalisée par Wüest Partner SA

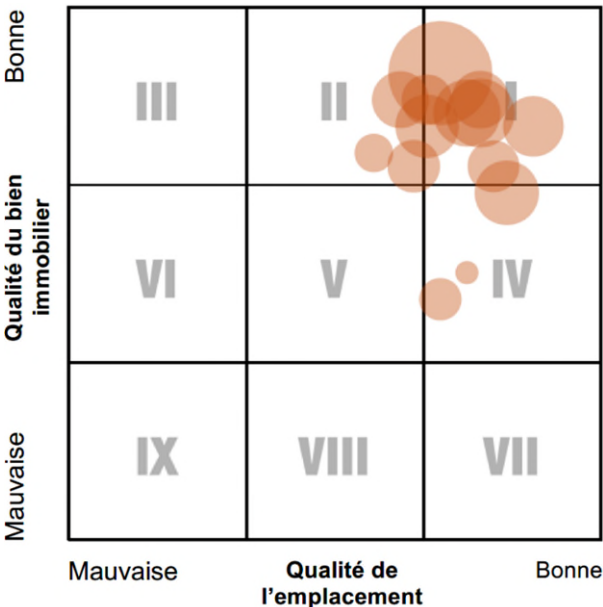
	Note	Pondération
<b>Note globale</b>	<b>4.0</b>	
<b>Situation</b>	<b>3.9</b>	<b>37</b>
Macro-situation	4.3	37
Micro-situation	3.7	58
<b>Objet</b>	<b>4.1</b>	<b>37</b>
Utilisation	3.9	31
Standard	3.9	37
État	4.7	29
<b>Investissements</b>	<b>4.0</b>	<b>19</b>
Facilité à louer	3.8	31
Facilité à vendre	4.1	31
Risque sur les revenus	3.8	30

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

## Types d'utilisation



## Profil de qualité



## Bahnhofweg 2-24, Wohlen



# Immobilier Suisse Age et Santé ESG – 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 <sup>1)</sup>
Bassersdorf, Dorfplatz 7; Breitstrasse 32	2015	01.12.2017	Mixte	32'781'792	35'150'000	1'298'660	1.22%
Grenchen, Jurastrasse 90 92 94	2021	31.05.2021	Immeuble d'habitation	30'796'428	30'840'000	1'299'396	0.86%
Obergösgen, Losterferstrasse 1 3; Steinengasse 1a 1b 1c 3a 3b	2020	09.04.2020	Immeuble d'habitation	37'197'868	38'220'000	1'247'952	1.83%
Ostermundigen, Grubenstrasse 14	2021	12.09.2019	Immeuble d'habitation	24'277'111	25'620'000	1'280'412	2.63%
Porza, Via Chiosso 9 9a 9b 9c	2021	27.04.2021	Immeuble d'habitation	41'265'648	42'760'000	1'466'243	5.70%
Rheinfelden, Baslerstrasse 48 50 52	2021	01.04.2021	Immeuble d'habitation	22'980'712	24'270'000	892'860	0.93%
Romanshorn, Weitenzelgstrasse 5 5a	2020	03.03.2020	Immeuble d'habitation	14'091'322	14'080'000	507'000	0.00%
Rümlang, Ifangstrasse 21 23 25 27 29	2012	15.11.2018	Immeuble d'habitation	39'710'275	39'610'000	1'362'696	0.00%
Wohlen AG, Bärholzstrasse 7	1993	15.05.2019	Immeuble d'habitation	4'449'692	5'053'000	200'000	0.00%
Wohlen AG, Zentralstrasse 51	2022	01.12.2017	Mixte	30'493'207	31'630'000	1'223'400	0.00%
Zürich, Letzigraben 247 249 251	1950	01.12.2017	Mixte	12'801'250	17'090'000	573'668	0.21%
Zürich, Münchhaldenstrasse 15	2011	01.08.2019	Mixte	39'907'198	45'270'000	1'250'370	0.25%
<b>Total 13 biens immobiliers</b>				<b>419'684'354</b>	<b>453'213'000</b>	<b>15'494'851</b>	<b>1.43%</b>

<sup>1)</sup> 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 <sup>1)</sup>
Wetzikon, Hinwilerstrasse 6 8	-	29.11.2021	En construction	29'289'850	26'430'000	-	0.00%
<b>Total 1 biens immobilier</b>				<b>29'289'850</b>	<b>26'430'000</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>Total 14 biens immobiliers</b>				<b>448'974'204</b>	<b>479'643'000</b>	<b>15'494'851</b>	<b>1.43%</b>

<sup>1)</sup> Mesuré en fonction du revenu locatif

# Immeubles commerciaux Suisse ESG – Rapport ESG

*Le présent rapport présente les éléments centraux de l'approche de gestion ESG ainsi que les principaux résultats de performance ESG pour le groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse ESG».*

## Approche de gestion ESG

L'approche ESG pour le groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse ESG» passe par l'intégration d'une vaste liste thématique répertoriant des critères de qualité ESG aux trois niveaux de création de valeur que sont l'investissement, le développement et la gestion (*approche d'intégration ESG*). Dans le cas des investissements, une évaluation ESG systématique et uniforme est effectuée pour l'ensemble des biens. Elle fait partie intégrante du contrôle préalable. Dans le cadre de projets de construction et de développement, des normes en matière de construction durable spécialement mises au point sont utilisées. Elles incluent notamment des exigences énergétiques minimales et des directives pour la mise en œuvre ciblée de labels immobiliers tels que DGNB, SNBS et Minergie. Au sein du portefeuille, les aspects ESG sont garantis par des normes de gestion adéquates.

Au-delà de cette approche d'intégration des critères de qualité ESG, le groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse ESG» poursuit des objectifs et exigences concrètement mesurables pour les *aspects ESG* considérés comme prioritaires:



### **Environnement:**

réduction de l'impact sur le climat



### **Aspects sociaux:**

santé et bien-être



### **Gouvernance d'entreprise:**

transparence et conformité

## Aspects ESG prioritaires



### **Environnement : réduction de l'impact sur le climat (Environment – E)**

Le parc immobilier est à l'origine d'environ 24% de l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre en Suisse<sup>1</sup>. En ratifiant l'Accord de Paris sur le climat, la Suisse s'est engagée à réduire progressivement ses émissions de gaz à effet de serre. L'Accord de Paris vise à contenir le réchauffement mondial bien en dessous de 2 degrés par rapport à l'ère préindustrielle, avec comme objectif une augmentation maximale de la température de 1,5 degré. Swiss Life Asset Managers, qui fait partie des plus grands gestionnaires immobiliers de Suisse, peut apporter une contribution essentielle à la réalisation de ces objectifs. La surveillance et l'amélioration de l'efficacité

énergétique et carbone du portefeuille immobilier constituent donc une priorité pour les exigences mesurables et les mesures à prendre dans le domaine de l'environnement.

La gestion du portefeuille du groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse ESG» vise à respecter une trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> correspondant à l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat. Durant l'exercice, Swiss Life Asset Managers a donc lancé un projet de stratégie climatique visant à élaborer des trajectoires de réduction du CO<sub>2</sub> spécifiques au porte-

<sup>1</sup>Source: Office fédéral de l'environnement (OFEV); Climat: en bref. Disponible à l'adresse suivante: <https://www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/climat/en-bref.html>

feuille et basées sur des données scientifiques. Le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) en constitue le modèle sous-jacent. Le CRREM est l'une des principales initiatives en faveur de la décarbonation opérationnelle des placements immobiliers. Ce modèle détaille les budgets d'émission globaux au niveau des pays et des différents types d'utilisation des biens immobiliers, permettant ainsi de définir des objectifs annuels d'efficacité en matière de gaz à effet de serre spécifiques au portefeuille (mesurés en kg d'équivalent CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>), qui soient en adéquation avec les derniers résultats scientifiques. Au cours de l'exercice à venir, le modèle CRREM sera affiné sur le plan méthodologique et les plans concrets de mesures axés sur l'op-

timisation des émissions de CO<sub>2</sub> seront adaptés le cas échéant. L'une des principales mesures à prendre pour atteindre les ambitieux objectifs en matière de réduction du CO<sub>2</sub> est le remplacement systématique et progressif des installations de production de chaleur utilisant les énergies fossiles dans les constructions existantes. Et ce majoritairement dans le cadre de mesures de remplacement du système de chauffage et d'assainissements complets. Le tableau KPI ci-après rassemble d'autres mesures, exigences et objectifs mesurables visant à surveiller et à améliorer l'efficacité en matière d'énergie et d'émissions de CO<sub>2</sub> dans le portefeuille ainsi que dans le cadre de projets de construction.

<b>KPI relatifs à l'aspect prioritaire «Réduction de l'impact sur le climat»</b>	<b>Valeur cible</b>	<b>30.09.2022</b>
<i>Optimisation systématique du portefeuille en place en termes de CO<sub>2</sub></i>		
Couverture du portefeuille concernant la valeur de priorité liée au CO <sub>2</sub> <sup>a)</sup>	60,0%	61,1%
Nombre d'optimisations de l'exploitation énergétique (p. ex. optimisation des installations techniques existantes du bâtiment dans le cadre d'une maintenance continue) lancées depuis 2019 <sup>b)</sup>	9 (jusqu'en 2023)	9
<i>Projets d'assainissement et de nouvelle construction à faibles émissions de CO<sub>2</sub></i>		
Réduction moyenne de l'intensité en CO <sub>2</sub> des bâtiments dans le cadre d'assainissements de grande ampleur <sup>c)</sup>	-50%	-96% <sup>d)</sup>
Utilisation de sources d'énergie renouvelables dans les bâtiments de remplacement et les bâtiments neufs (c'est-à-dire pas de chauffage au mazout ou au gaz)	✓	✓ <sup>e)</sup>

a) La valeur de priorité liée au CO<sub>2</sub> est calculée sur la base des facteurs de l'intensité énergétique, de l'intensité CO<sub>2</sub> et de la taille du bien. L'indicateur sert à évaluer le potentiel d'économies lié au CO<sub>2</sub> par bien immobilier et à en déduire des priorités systématiques pour l'élaboration de mesures d'optimisation. Le degré de couverture du portefeuille se réfère à la surface de référence énergétique du portefeuille et dépend de la disponibilité des données énergétiques.

b) Les optimisations énergétiques de l'exploitation sont effectuées en collaboration avec un partenaire externe et ont pour but de réduire de 10% en moyenne la consommation d'énergie et les émissions de CO<sub>2</sub> par bien optimisé.

c) La réduction moyenne de l'intensité CO<sub>2</sub> repose sur des prévisions de planificateurs spécialisés externes ou de spécialistes internes de projets de construction et techniques de bâtiment. Elle se réfère au besoin énergétique total par m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique. Il est fait état des assainissements approfondis qui ont été initiés au cours de la période sous revue.

d) Changement d'affectation et assainissement total du bien sis Albisstrasse 152, 8038 Zurich (certification Minergie, remplacement du chauffage au mazout par une pompe à chaleur et pose d'une installation photovoltaïque) et assainissement total du bien sis Avenue de Montchoisi 36, 1006 Lausanne (assainissement de l'enveloppe du bâtiment, remplacement du chauffage au gaz par une pompe à chaleur).

e) Le projet de nouvelle construction «Kyoto», acquis au cours de l'exercice, situé Chemin du Pommier 42, 1218 Le Grand-Sonnex, sera équipé d'une pompe à chaleur.



## Aspects sociaux : amélioration de la santé et du bien-être (Social – S)

Nous passons en moyenne près de 90% de notre vie à l'intérieur de bâtiments<sup>2</sup>. L'impact de ces espaces intérieurs sur notre bien-être n'est donc pas négligeable. Des aspects tels qu'une bonne luminosité naturelle, une bonne qualité de l'air à l'intérieur ainsi qu'un confort thermique et acoustique font partie intégrante de nos normes de construction durable et sont pris en compte dans tous les projets de construction. Afin de toujours répondre aux be-

soins de nos locataires, nos activités dans le domaine social se concentrent sur la saisie et l'analyse systématiques de leurs besoins au moyen d'enquêtes de satisfaction régulières. Les résultats des enquêtes de satisfaction auprès des locataires sont d'une part interprétés au niveau du portefeuille en vue d'identifier de possibles mesures d'amélioration à l'échelle du portefeuille. D'autre part, des mesures concrètes sont directement mises en œuvre au niveau des biens immobiliers.

<sup>2</sup>OMS, 2014; Combined or multiple exposure to health stressors in indoor built environments (www.euro.who.int)

<b>KPI relatifs à l'aspect prioritaire «Santé et bien-être»</b>	<b>Valeur cible</b> (moyenne à long terme)	<b>30.09.2022</b>
<i>Suivi de la satisfaction des locataires</i>		
Part des locataires de biens résidentiels au cours de l'exercice prise en compte dans l'enquête	30%	19% <sup>a)</sup>
Part des locataires de biens commerciaux au cours de l'exercice prise en compte dans l'enquête	15%	75% <sup>b)</sup>

a) Le taux de sondage auprès des locataires résidentiels au cours de l'exercice écoulé est inférieur à la valeur cible à long terme. Afin d'atteindre l'objectif de 30% par an en moyenne à long terme, une extension de l'enquête est prévue pour l'exercice à venir.

b) Si la première enquête auprès des locataires commerciaux, lancée en 2020/2021, a d'abord été limitée aux locataires de bureaux, celle-ci a été étendue à tous les autres groupes de locataires commerciaux durant l'exercice écoulé. Au moment de l'établissement du rapport, l'enquête n'est pas encore entièrement terminée.

## **Gouvernance d'entreprise : transparence et compliance (Governance – G)**

Une bonne gouvernance d'entreprise vise notamment à faire preuve de transparence, ce qui est assuré sous la forme d'un rapport périodique sur les décisions de placement et la réalisation des objectifs de durabilité à l'intention des divers interlocuteurs.

Le vaste rating GRESB constitue la notation de durabilité centrale du groupe de placement. Les résultats sont publiés chaque année, analysés de manière spécifique selon diverses perspectives et traduits dans d'éventuelles mesures d'amélioration.

<b>KPI relatifs à l'aspect prioritaire «Transparence et compliance»</b>	<b>Valeur cible</b>	<b>30.09.2022</b>
<i>Affiliation et participation annuelle au GRESB</i>		
Affiliation et participation à l'évaluation immobilière du GRESB	✓	✓
Evaluation immobilière GRESB 2022 – rating	-	★★★
Evaluation immobilière GRESB 2022 – score	-	75
<i>Certifications de bâtiments</i>		
Part de biens ayant obtenu une certification en pourcentage de la surface de plancher	-	18,7%

Des informations détaillées sur les résultats GRESB du groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse ESG» sont disponibles sur le site web de la Fondation de placement Swiss Life à l'adresse suivante: [www.swisslife.ch/fondationdeplacement](http://www.swisslife.ch/fondationdeplacement)



## Chiffres clés pertinents pour l'environnement<sup>3</sup>

	01.10.2020 – 30.09.2021	01.10.2019 – 30.09.2020
<b>Degré de couverture</b>		
Surface totale des constructions achevées <sup>a)</sup> (m <sup>2</sup> SRE)	368 020	223 281
Surface déterminante des constructions achevées <sup>b)</sup> (m <sup>2</sup> SRE)	189 343	174 181
Degré de couverture	51,4% <sup>c)</sup>	78,0%
<b>Consommation et intensité énergétique</b>		
Consommation énergétique (kWh)	18 868 400	16 517 807
Intensité énergétique (kWh/m <sup>2</sup> SRE)	99,7	94,8
<b>Mix énergétique (en % de la consommation d'énergie)</b>		
Combustibles	71,7%	68,8%
Mazout	6,3%	5,6%
Gaz naturel	63,4%	59,8%
Biogaz	2,0%	3,4%
Pellets	0,0%	0,0%
Chauffage	12,4%	12,9%
Chauffage urbain	9,8%	10,4%
Chaleur ambiante	2,6%	2,5%
Electricité	15,9%	18,3%
Electricité – pompe à chaleur	1,0%	1,0%
Electricité – général	14,8%	17,3%
Part de combustibles fossiles <sup>d)</sup>	69,7%	65,4%
Part d'énergies fossiles <sup>d)</sup>	73,8%	69,7%
<b>Emissions et intensité de gaz à effet de serre <sup>e)</sup></b>		
Emissions de gaz à effet de serre (kg d'éq. CO <sub>2</sub> )	2 590 506	2 139 567
Intensité des gaz à effet de serre (kg d'éq. CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> SRE)	13,7	12,3
<b>Emissions de gaz à effet de serre par scope de GES</b>		
Scope 1	95,7%	95,0%
Mazout	11,5%	10,8%
Gaz naturel	84,2%	84,2%
Biogaz	0,0%	0,0%
Pellets	0,0%	0,0%
Scope 2	4,3%	5,0%
Chauffage urbain	2,6%	3,0%
Electricité – pompe à chaleur	0,1%	0,1%
Electricité – général	1,5%	1,9%

a) La surface totale des constructions achevées correspond à la surface de référence énergétique du portefeuille existant, à l'exclusion des constructions en cours, des projets de construction, des terrains à bâtir, des objets à démolir et des transactions. La surface de référence énergétique est relevée selon la norme SIA 380/1.

b) La surface déterminante correspond à la surface de référence énergétique pour laquelle des données de consommation d'énergie dont la qualité a été mesurée sont disponibles. Au moins trois mois de la période de mesure de la consommation d'énergie doivent coïncider avec la période de reporting. Les extrapolations sont effectuées linéairement (pour l'électricité en général) ou au moyen de la méthode du degré-jour de chauffe (pour le chauffage). Des valeurs de référence ne sont pas utilisées.

c) Le faible degré de couverture peut s'expliquer par des retards dans l'acquisition des données énergétiques.

d) Le pétrole et le gaz naturel sont considérés comme combustibles fossiles. L'électricité et le chauffage urbain peuvent inclure une partie fossile dans l'énergie primaire. Ces parts sont prises en compte dans le chiffre clé «Part d'énergies fossiles».

e) Le calcul des émissions de gaz à effet de serre tient compte de facteurs d'émission, lesquels sont conformes à la norme REIDA («Real Estate Investment Data Association») au 30 septembre 2022. Source des facteurs d'émission utilisés: Intep, 2022, «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (disponible en allemand à l'adresse: <https://intep.com/projekte/emissionsfaktoren-fuer-den-gebuedesektor/>)

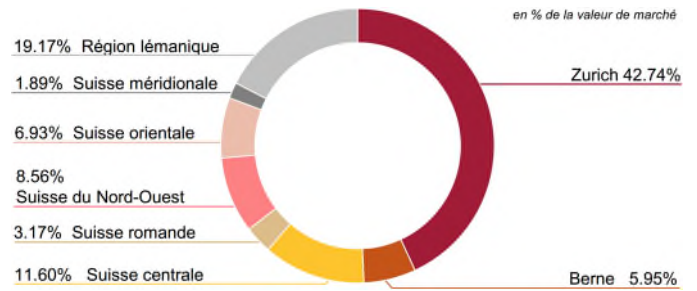
<sup>3</sup> Les données sur la consommation d'énergie des immeubles sont principalement collectées au moyen du décompte des charges des agences de gestion immobilière. Etant donné que l'acquisition des données a lieu avec un certain retard, les chiffres clés pertinents pour l'environnement seront publiés dans le rapport ESG pour les

# Immeubles commerciaux Suisse ESG – Aperçu du portefeuille

## Chiffres clés

Valeur de marché	2'361,48 millions de CHF
Loyer (brut) p.a.	102,54 millions de CHF
Nombre de biens	111
Total des biens locatifs	
Surface utile au total	6'359 / 318'955 m <sup>2</sup>
Appartements	668
Bureaux	703
Surfaces de vente	311
Places de parking et affectation secondaire	4'677

## Répartition géographique

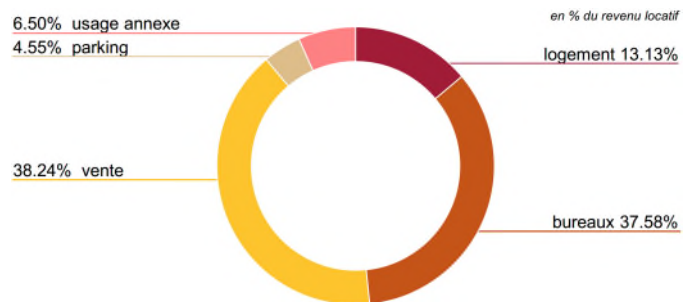


## Evaluation réalisée par Wüest Partner SA

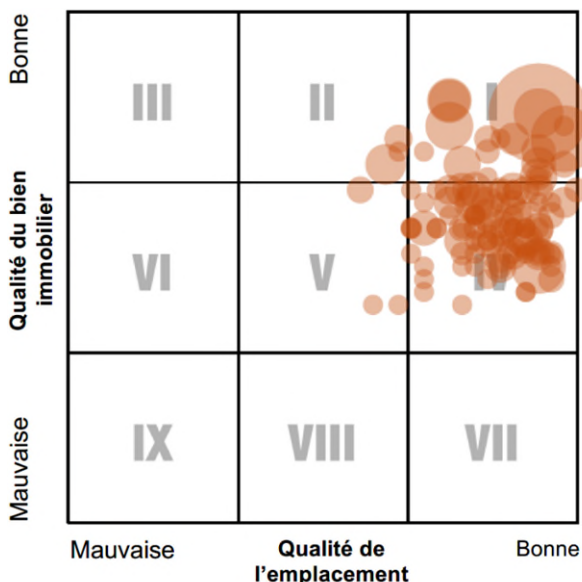
	Note	Pondération
<b>Note globale</b>	<b>4.0</b>	
<b>Situation</b>	<b>4.4</b>	<b>40</b>
Macro-situation	4.8	40
Micro-situation	4.2	60
<b>Objet</b>	<b>3.6</b>	<b>40</b>
Utilisation	3.6	36
Standard	3.6	34
État	3.6	30
<b>Investissements</b>	<b>4.0</b>	<b>20</b>
Facilité à louer	4.0	35
Facilité à vendre	4.2	35
Risque sur les revenus	4.1	29

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

## Types d'utilisation



## Profil de qualité



## Marktgasse 6/8, Berne



# Immeubles commerciaux Suisse ESG – 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 <sup>1)</sup>
Bad Zurzach, Hauptstrasse 48	1972	23.12.2016	Mixte	7'527'475	5'536'000	335'454	12.22%
Baden, Badstrasse 20	2014	09.04.2014	Mixte	10'541'268	10'670'000	489'991	2.31%
Baden, Cordulaplatz 2 4 6	1984	01.11.2011	Mixte	5'451'012	6'275'000	322'178	2.93%
Basel, Clarastrasse 15	1990	01.12.2013	Mixte	10'257'696	11'140'000	589'644	4.85%
Basel, Falknerstrasse 5	1926	31.05.2013	Immeuble à usage	8'019'347	6'207'000	189'660	18.73%
Basel, Greifengasse 1	1912	01.12.2013	Mixte	14'376'260	18'300'000	674'664	1.62%
Basel, Untere Rebgasse 16 18; Rappoltshof 4 6	1953	01.12.2021	Mixte	28'919'702	27'890'000	1'057'476	4.54%
Berikon, Bellikerstrasse 1	1981	23.12.2016	Immeuble à usage	3'102'395	2'339'000	168'024	37.79%
Bern, Jupiterstrasse 15	1980	01.07.2014	Immeuble à usage	1'831'188	1'665'000	142'814	5.60%
Bern, Marktgasse 6 8	1960	30.06.2022	Immeuble à usage	82'570'319	79'210'000	2'470'010	1.37%
Bern, Schwarztorstrasse 61	1972	01.11.2011	Immeuble à usage	31'193'913	36'850'000	1'847'432	0.00%
Brugg AG, Hauptstrasse 1	1964	23.12.2016	Immeuble à usage	20'911'718	19'180'000	1'060'084	0.00%
Brugg AG, Stapferstrasse 10	1985	23.12.2016	Immeuble à usage	6'200'348	4'550'000	383'890	1.24%
Buchs SG, Bahnhofstrasse 12	1969	01.11.2011	Immeuble à usage	5'352'563	3'548'000	348'601	13.75%
Burgdorf, Bahnhofstrasse 45	1973	01.11.2011	Immeuble à usage	3'089'557	4'813'000	253'907	5.87%
Chur, Masanserstrasse 17	1995	01.12.2013	Mixte	9'109'541	9'554'000	578'373	1.36%
Chur, Sägenstrasse 4	1992	01.12.2021	Immeuble à usage	4'080'819	4'028'000	267'647	2.84%
Effretikon, Rikonerstrasse 21 23	1995	01.12.2013	Mixte	9'111'865	10'120'000	500'556	2.85%
Frauenfeld, Metzgerstrasse 5	1987	31.05.2013	Immeuble à usage	7'316'372	5'791'000	426'037	1.07%
Frauenfeld, Zeughausstrasse 14	2002	01.11.2011	Immeuble à usage	3'914'559	3'902'000	237'259	0.00%
Freienbach, Wolleraustrasse 41a 41b	2009	01.12.2013	Immeuble à usage	19'700'510	18'980'000	1'107'706	1.54%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 21	1998	28.06.2012	Immeuble à usage	53'428'639	38'260'000	2'972'486	1.75%
Fribourg, Rue de Romont 1	1981	01.12.2013	Mixte	6'985'171	7'196'000	336'612	0.92%
Fribourg, Rue de Romont 18	1925	01.11.2011	Mixte	5'546'335	6'808'000	325'020	-2.22%
Genève, Avenue de Sainte-Clotilde 18	1989	01.11.2011	Mixte	21'833'109	30'430'000	1'199'884	2.75%
Genève, ICC Route de Pré-Bois	1988	12.12.2012	Immeuble à usage	1'142'000	1'088'130	68'893	12.72%
Genève, Route de l'Aéroport 10	1979	01.07.2014	Immeuble à usage	3'615'257	3'401'500	248'209	0.00%
Genève, Rue de la Croix-d'Or 25	1699	22.05.2012	Mixte	14'862'890	18'960'000	556'301	0.61%
Genève, Rue des Glacis-de-Rive 12 14	1900	01.12.2020	Immeuble à usage	35'550'355	33'810'000	1'207'920	0.00%
Genève, Rue du Grand-Bureau 28	1981	01.11.2011	Mixte	4'877'198	7'471'000	320'484	1.35%
Genève, Rue François-Versonnex 11; Place Camoletti 2	1913	01.12.2021	Mixte	20'944'986	20'700'000	569'485	0.43%
Genève, Rue Henri-Christiné 5	1996	01.11.2011	Mixte	23'625'419	33'480'000	1'319'090	2.78%
Genève, Rue Leschot 11	1920	01.11.2011	Mixte	9'246'360	15'950'000	571'875	0.11%
Horgen, Seestrasse 202	1920	01.11.2011	Immeuble à usage	2'741'035	2'988'000	208'968	0.00%
Lausanne, Avenue de Montchoisi 35	1984	01.11.2011	Immeuble à usage	13'113'113	13'920'000	854'340	3.27%

<sup>1)</sup> Mesuré en fonction du revenu locatif

# Immeubles commerciaux Suisse ESG – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCA-TIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
Lausanne, Chemin de Pré-Fleuri 6	1994	01.12.2013	Mixte	9'776'116	13'450'000	520'260	0.00%
Lausanne, Rue du Grand-Pont 10; Rue Pichard 16	1902	01.12.2021	Mixte	29'195'569	28'380'000	868'092	0.00%
Lausanne, Rue du Lion d'Or 2	1925	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	13'606'197	18'310'000	645'894	0.00%
Lausanne, Rue Etraz 10 12	1950	01.12.2021	Mixte	27'214'911	26'820'000	1'025'556	0.42%
Lausanne, Rue Saint Francois 2	1893	15.09.2016	Mixte	28'063'040	28'910'000	917'964	0.00%
Lugano, Via Nassa 29	1927	01.12.2019	Mixte	31'049'596	31'750'000	1'371'996	4.87%
Luzern, Bahnhofstrasse 7	1973	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	23'846'244	31'460'000	1'174'399	2.97%
Luzern, Hertensteinstrasse 50	1974	07.02.2018	Immeuble à usage commercial	106'765'433	118'130'000	4'530'205	1.28%
Luzern, Hertensteinstrasse 51	1970	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	17'252'950	37'720'000	1'590'201	0.00%
Luzern, Metzgerrainle 4	1671	01.11.2011	Mixte	4'302'338	5'690'000	197'088	0.00%
Luzern, Murbacherstrasse 37	1947	01.12.2013	Mixte	6'093'030	8'970'000	473'192	5.86%
Luzern, Wagenbachgasse 3	1923	01.12.2021	Mixte	4'513'049	4'451'000	196'200	0.00%
Luzern, Wesemlinstrasse 2 4	1960	01.12.2013	Mixte	24'254'891	43'890'000	1'688'785	4.82%
Montreux, Avenue des Alpes 41	1978	01.11.2011	Mixte	7'142'440	10'290'000	556'888	0.63%
Morges, Grand-Rue 86	1980	01.12.2013	Mixte	3'215'511	4'233'000	208'476	-6.10%
Morges, Rue Louis-de-Savoie 90	1990	01.11.2011	Mixte	5'777'312	7'161'000	370'452	0.09%
Neuchâtel, Rue de l'Hôpital 8	1890	01.11.2011	Mixte	4'773'910	5'004'000	268'800	0.00%
Neuchâtel, Rue du Seyon 1	1980	01.12.2013	Mixte	16'329'881	17'670'000	900'396	0.46%
Nyon, Place Bel-Air 6	1984	01.12.2019	Mixte	31'467'530	31'600'000	1'344'948	4.45%
Nyon, Rue de la Gare 26 30	1940	01.07.2016	Mixte	10'423'885	10'690'000	409'630	0.27%
Nyon, Rue de la Morâche 5 7	1934	01.12.2021	Mixte	8'972'997	8'706'000	355'872	0.00%
Nyon, Rue de la Morâche 6	1981	01.07.2014	Mixte	17'166'837	16'213'650	1'040'274	0.23%
Nyon, Rue du Marché 10	1992	01.11.2011	Mixte	15'275'170	15'750'000	955'812	0.70%
Rheinfelden, Zollrain 7 9; Salinenstrasse 1	1978	23.12.2016	Mixte	10'180'324	10'130'000	484'042	4.42%
Schlieren, Wiesenstrasse 15 17 19	2013	01.12.2021	Immeuble à usage commercial	59'252'511	61'220'000	3'151'299	14.73%
Sion, Place du Midi 40	1973	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	12'197'430	12'900'000	904'752	4.02%
Sissach, Hauptstrasse 82	1995	01.12.2013	Mixte	3'639'391	3'381'000	194'028	2.17%
Solothurn, Bielstrasse 18-20	1995	01.12.2013	Mixte	8'727'804	9'156'000	615'490	2.74%
Solothurn, Hauptgasse 14	1964	01.12.2021	Mixte	27'792'585	27'380'000	1'273'805	2.30%
St. Gallen, Davidstrasse 1 3	1911	01.12.2013	Mixte	10'431'407	12'680'000	594'155	6.02%
St. Gallen, Davidstrasse 9	1920	31.05.2013	Immeuble à usage commercial	3'491'176	2'975'000	137'750	15.31%
St. Gallen, Engelgasse 8	1955	01.12.2021	Mixte	5'218'191	5'238'000	206'053	0.73%
St. Gallen, Katharinengasse 4	1910	01.12.2021	Mixte	4'524'579	4'498'000	191'084	0.00%
St. Gallen, Multergasse 11	1965	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	24'440'200	21'900'000	802'542	91.69%
St. Gallen, Neugasse 34	1880	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	5'316'904	5'416'000	264'133	8.67%

<sup>1)</sup> Mesuré en fonction du revenu locatif

# Immeubles commerciaux Suisse ESG – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCA-TIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
St. Gallen, Rosenbergstrasse 32	1981	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	9'443'282	11'490'000	656'374	2.22%
St. Gallen, Spisergasse 24	1600	31.05.2013	Mixte	2'733'303	2'091'000	104'538	0.00%
St. Gallen, Spisergasse 6	1930	31.05.2013	Mixte	3'913'677	2'919'000	102'996	0.00%
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 20	1907	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	9'896'410	10'540'000	626'051	3.59%
St. Gallen, Vadianstrasse 3	1982	18.10.2017	Immeuble à usage commercial	29'194'679	29'500'000	1'270'915	0.62%
Thun, Bernstrasse 2a 2b	1996	01.12.2013	Mixte	8'287'229	10'610'000	498'876	6.57%
Thun, Frutigenstrasse 2a	1931	31.05.2013	Immeuble à usage commercial	5'929'631	7'314'000	360'827	0.00%
Wallisellen, Bahnhofstrasse 34	1953	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	1'972'697	2'677'000	163'656	0.00%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Centres	255'221'304	265'196'515	11'201'637	0.36%
Wettingen, Landstrasse 99	1993	15.05.2016	Immeuble à usage commercial	34'117'537	26'440'000	1'808'181	10.08%
Wetzikon, Bahnhofstrasse 196 198	1999	01.12.2013	Mixte	25'328'937	26'750'000	1'517'123	0.72%
Wil SG, Bronschhoferstrasse 79 81; Höhenstrasse 46 48	1991	01.12.2021	Mixte	21'237'010	21'050'000	879'156	7.29%
Wil SG, Obere Bahnhofstrasse 26 26a	1987	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	7'428'769	6'453'000	497'033	1.38%
Winterthur, Oberer Graben 30	1863	26.01.2018	Mixte	6'615'910	7'470'000	267'744	0.00%
Winterthur, Obergasse 27 29; Marktgasse 7	1863	01.12.2021	Mixte	10'638'323	10'670'000	390'699	6.44%
Winterthur, Stadthausstrasse 12	1991	01.11.2011	Mixte	34'244'711	44'560'000	2'161'891	0.74%
Winterthur, Stadthausstrasse 143	1820	01.12.2021	Immeuble à usage commercial	8'206'851	8'140'000	294'184	12.97%
Wohlen AG, Zentralstrasse 53	1955	23.12.2016	Immeuble à usage commercial	6'349'592	6'682'000	351'780	0.17%
Wohlen, Zentralstrasse 21	1955	01.01.2014	Mixte	7'051'821	6'524'000	386'916	0.00%
Zug, Baarerstrasse 71	1947	01.12.2013	Mixte	3'291'061	4'576'000	198'756	3.90%
Zürich, Albisstrasse 152	1963	01.12.2013	Immeuble d'habitation	6'962'739	9'532'000	-	100.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Immeuble à usage commercial	42'699'533	45'758'650	2'202'195	0.03%
Zürich, Ausstellungsstrasse 36	1987	01.11.2011	Mixte	21'358'636	32'970'000	1'150'248	2.92%
Zürich, Bahnhofstrasse 71	1908	01.07.2014	Immeuble à usage commercial	12'541'168	16'113'300	469'679	10.80%
Zürich, Gartenstrasse 24	1904	01.12.2019	Immeuble à usage commercial	22'398'157	23'510'000	886'381	0.00%
Zürich, Hohlstrasse 532	1991	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	21'687'224	23'590'000	1'347'137	0.06%
Zürich, Limmatquai 48	1984	01.11.2011	Mixte	17'581'726	25'630'000	907'728	0.00%
Zürich, Limmatstrasse 107 109 111	1926	01.12.2019	Mixte	23'524'069	25'060'000	931'959	2.68%
Zürich, Löwenstrasse 59	1877	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	19'645'193	34'120'000	1'115'549	0.00%
Zürich, Schaffhauserstrasse 11	1987	01.12.2021	Mixte	34'003'952	34'440'000	960'606	0.80%
Zürich, Schaffhauserstrasse 359	1928	01.12.2021	Immeuble à usage commercial	10'678'696	11'050'000	410'832	0.06%
Zürich, Schanzeneggstrasse 3-7	1970	01.12.2019	Immeuble à usage commercial	15'809'793	17'070'000	557'072	0.00%
Zürich, Schiffände 26	1961	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	21'857'706	35'560'000	1'136'688	0.41%
Zürich, Schützengasse 30	2007	01.12.2019	Immeuble à usage commercial	16'593'849	18'150'000	513'358	0.00%
Zürich, Seefeldstrasse 40 44	1997	01.11.2011	Mixte	41'599'681	65'780'000	2'096'040	0.31%

<sup>1)</sup> Mesuré en fonction du revenu locatif

# Immeubles commerciaux Suisse ESG – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
Zürich, Seestrasse 5	1917	01.12.2021	Gemischt	14'952'976	15'120'000	401'484	3.90%
Zürich, Stampfenbachstrasse 57 59	1912	01.12.2021	Gemischt	37'756'407	37'750'000	1'077'108	0.00%
Zürich, Stauffacherstrasse 101 105	1972	02.05.2012	Geschäftshaus	14'673'084	19'060'000	655'716	0.00%
Zürich, Tessinerplatz 5	1985	01.11.2011	Gemischt	51'150'596	79'190'000	2'744'836	0.04%
<b>Total 109 biens immobiliers</b>				<b>2'070'359'550</b>	<b>2'308'239'745</b>	<b>97'945'437</b>	<b>3.14%</b>

<sup>1)</sup> 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 <sup>1)</sup>
Le Grand-Saconnex, Chemin du Pommier 42	-	14.07.2022	Im Bau	58'385'812	52'920'000	4'574'422	0.00%
<b>Total 1 bien immobilier</b>				<b>58'385'812</b>	<b>52'920'000</b>	<b>4'574'422</b>	<b>0.00%</b>

<sup>1)</sup> Mesuré en fonction du revenu locatif

## BIEN-FONDS

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
Rheinfelden, Salinenstrasse	-	01.04.2018	Bien-fonds	1'555'394	325'000	18'960	0.00%
<b>Total 1 bien immobilier</b>				<b>1'555'394</b>	<b>325'000</b>	<b>18'960</b>	<b>0.00%</b>

**Total 111 biens immobiliers** 2'130'300'756 2'361'484'745 102'538'819 3.14%

<sup>1)</sup> 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<sup>e</sup> 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. 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 futurs ou à l'évolution future des aspects ESG. Elles ne garantissent en aucun cas la poursuite de l'évolution positive des aspects ESG. Tous les documents relatifs aux groupes de placement et qui servent de base juridique à un investissement potentiel peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Fondation de placement Swiss Life, case postale, 8022 Zurich, tél. 043 547 71 11.

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](http://www.swisslife-am.com). Source: Swiss Life Asset Managers. Tous droits réservés. Interlocuteurs : [info@swisslife-am](mailto: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 043 547 71 11  
fondationdeplacement@swisslife-am.com  
[www.swisslife.ch/fondationdeplacement](http://www.swisslife.ch/fondationdeplacement)*