

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



# Rapport immobilier 2022/2023

*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

- 17 Rapport produit ESG
- 22 Aperçu du portefeuille
- 23 Liste des biens

## Immeubles commerciaux Suisse ESG

- 24 Rapport produit ESG
- 28 Aperçu du portefeuille
- 29 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 de gestion ESG pour le groupe de placement «Immobilier Suisse ESG» passe par l'intégration d'une vaste liste thématique en constante évolution 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**:

<b>E</b>	<b>Aspects environnementaux: réduction de l'impact sur le climat</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Surveillance et amélioration de l'efficacité en matière de consommation énergétique et d'émission de CO<sub>2</sub> du portefeuille immobilier</li><li>• Optimisation systématique du portefeuille en place en matière de CO<sub>2</sub> (priorité des mesures d'optimisation, optimisations énergétiques de l'exploitation)</li><li>• Projets d'assainissement et de nouvelle construction à faibles émissions de CO<sub>2</sub></li></ul>
<b>S</b>	<b>Aspects sociaux: amélioration de la santé et du bien-être</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prise de responsabilités active dans le domaine social par l'enregistrement et l'analyse systématiques des besoins des locataires</li></ul>
<b>G</b>	<b>Gouvernance: transparence et compliance</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Transparence sous la forme d'un rapport périodique sur les décisions de placement et la réalisation des objectifs de durabilité à l'intention des diverses parties prenantes</li><li>• Affiliation et participation annuelle à l'évaluation immobilière du GRESB</li></ul>

## Modélisation de trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub>

Pour le portefeuille immobilier du groupe de placement «Immobilier Suisse ESG», il convient de respecter une trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> (mesurée en kg d'équivalent CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) correspondant à l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat. Pour planifier et contrôler ce processus, Swiss Life Asset Managers a développé un instrument de pilotage. Celui-ci compare l'intensité carbone du groupe de placement ainsi qu'une trajectoire programmée basée sur la planification des investissements à une trajectoire cible scientifique de 1,5 degré.

L'intensité carbone du groupe de placement (**portefeuille**, ligne rouge) se réfère à l'énergie d'exploitation. Sont prises en compte les émissions du chauffage et de

l'électricité générale (scopes 1 et 2) ainsi que les émissions des locataires (scope 3.13). Seuls les biens figurant dans le portefeuille depuis douze mois comme immeubles existants sont pris en compte dans le calcul de l'intensité carbone (exclusion des transactions et projets de construction). Les données manquantes concernant les consommations d'énergie mesurées sont complétées par des estimations prudentes. Les valeurs sont présentées non corrigées des variations climatiques.

La **trajectoire cible de 1,5 degré** (ligne orange) est basée sur le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) reconnu au niveau international. Le CRREM détaille les budgets d'émission à effet de serre globaux au niveau des pays et des différents types d'utilisation des biens immo-

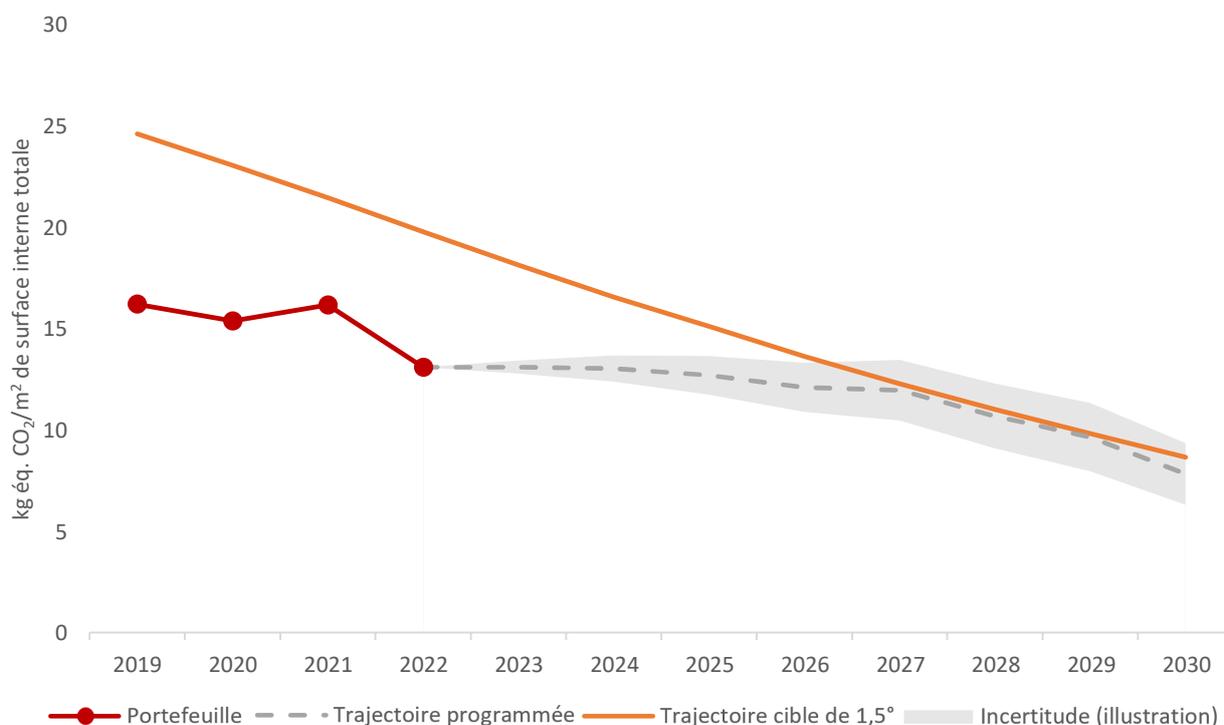
biliers, déterminant ainsi des objectifs annuels d'efficacité en matière de gaz à effet de serre spécifiques au portefeuille, qui soient en adéquation avec les derniers résultats scientifiques. La trajectoire cible de 1,5 degré dépend du mix d'utilisation du portefeuille et peut évoluer dans le temps. En outre, la trajectoire cible de 1,5 degré peut être modifiée ou renforcée en cas de dépassement du budget d'émission à effet de serre global.

La **trajectoire programmée** (ligne grise) indique la quantité de CO<sub>2</sub> qui peut être économisée grâce à la mise en œuvre de la planification des investissements. Pour déterminer cette trajectoire, Swiss Life Asset Managers a développé un modèle. Le modèle tient compte, d'une part, de l'amélioration de l'efficacité énergétique grâce à des mesures sur l'enveloppe du bâtiment et, d'autre part, du réajustement du mix énergétique via un changement

de la source de chauffage. En revanche, l'influence de la décarbonation du réseau d'électricité et de chauffage urbain n'est pas modélisée. Lors de l'interprétation des résultats, il convient de tenir compte du fait que la trajectoire programmée est basée sur un modèle de calcul. Les économies effectives résultant de la mise en œuvre des mesures prévues peuvent différer des économies prévues. En outre, il n'est pas exclu que des mesures ne puissent pas être mises en œuvre comme prévu pour des raisons techniques, juridiques ou économiques.

Swiss Life Asset Managers utilise cet instrument de pilotage pour aligner la décarbonation du groupe de placement immobilier sur l'Accord de Paris sur le climat et garantir ainsi le maintien de la valeur et la protection du portefeuille contre les exigences réglementaires.

### Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> (scopes 1, 2 et 3.13)



Les calculs de l'intensité carbone du portefeuille et de la trajectoire cible reposent sur la méthodologie du CRREM. Celle-ci diffère de la méthodologie REIDA utilisée pour calculer les chiffres clés pertinents pour l'environnement. La méthodologie du CRREM est disponible à l'adresse suivante: <https://www.crrem.eu/>

## Aspects ESG prioritaires: critères d'évaluation et objectifs

	Valeur cible	30.09.2023
<b>Aspects environnementaux: réduction de l'impact sur le climat</b>		
<i>Optimisation systématique du portefeuille en place en matière de CO<sub>2</sub></i>		
Couverture du portefeuille concernant la valeur de priorité liée au CO <sub>2</sub> <sup>a</sup>	>60%	85,4%
Nombre d'optimisations énergétiques de l'exploitation (p. ex. optimisation des installations techniques existantes du bâtiment dans le cadre d'une maintenance continue) lancées depuis 2019 <sup>b</sup>	16	16 (jusqu'en 2023)
<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%	-93,6%
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)	100%	100%
<b>Aspects sociaux: amélioration de la santé et du bien-être</b>		
<i>Suivi de la satisfaction des locataires</i>		
Part des locataires résidentiels interrogés sur leur satisfaction au cours de l'exercice	>30%	33%
Part des locataires commerciaux interrogés sur leur satisfaction au cours de l'exercice	>15%	24%
<b>Gouvernance: transparence et compliance</b>		
<i>Benchmarking</i>		
Participation à l'évaluation immobilière GRESB 2023	✓	✓
Evaluation immobilière GRESB 2022 – rating		★★★
Evaluation immobilière GRESB 2022 – score		81
Participation au REIDA CO <sub>2</sub> -Benchmark 2023		✓
<i>Certifications de bâtiments</i>		
Part de biens ayant obtenu une certification en pourcentage de la surface de plancher		34,7%

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 carbone, du mix énergétique 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 plancher du portefeuille et dépend de la disponibilité des données énergétiques (couverture des données).

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) Dans le cadre d'assainissements de grande ampleur, au moins trois parties du bâtiment sont assainies, dont au moins une partie concernant l'enveloppe ou la technique du bâtiment. La réduction moyenne de l'intensité carbone 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. Le rapport présente la réduction moyenne de l'intensité carbone des rénovations de grande ampleur initiées durant l'exercice.

## Chiffres clés pertinents pour l'environnement

01.01.2022 – 31.12.2022

01.01.2021 – 31.12.2021

<b>Degré de couverture</b>			
Surface totale des constructions achevées	m <sup>2</sup> de SRE	741 612	714 605
Surface déterminante des constructions achevées	m <sup>2</sup> de SRE	696 989	697 667
Degré de couverture	% de SRE	94,0	97,6
Surface totale des constructions achevées	m <sup>2</sup> de surface locative	615 418	593 302
Surface déterminante des constructions achevées	m <sup>2</sup> de surface locative	578 787	579 414
Degré de couverture	% de surface locative	94%	98%
<b>Consommation d'énergie</b>			
Consommation d'énergie	MWh/an	73 191	76 573
<b>Intensité énergétique</b>			
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> de SRE	105,0	109,8
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> de surface locative	126,5	132,2
<b>Mix énergétique (en % de la consommation d'énergie)</b>			
Combustibles	MWh/an (%)	45 686 (62,4%)	47 828 (62,5%)
Mazout	MWh/an (%)	12 937 (17,7%)	13 666 (17,8%)
Gaz de chauffage	MWh/an (%)	32 665 (44,6%)	34 125 (44,6%)
Biomasse	MWh/an (%)	84 (0,1%)	37 (0,0%)
Chauffage	MWh/an (%)	17 726 (24,2%)	18 314 (23,9%)
Chauffage de proximité et chauffage urbain	MWh/an (%)	12 236 (16,7%)	12 550 (16,4%)
Chaleur ambiante	MWh/an (%)	5 489 (7,5%)	5 764 (7,5%)
Electricité	MWh/an (%)	9780 (13,4%)	10 431 (13,6%)
Electricité chauffage/WP	MWh/an (%)	2196 (3,0%)	2306 (3,0%)
Electricité, général	MWh/an (%)	7584 (10,4%)	8126 (10,6%)
Part d'énergies renouvelables	MWh/an (%)	19 628 (26,8%)	20 536 (26,8%)
Part d'énergies fossiles	MWh/an (%)	51 339 (70,1%)	53 681 (70,1%)
Part de chaleur résiduelle/anergie	MWh/an (%)	10 922 (14,9%)	11 336 (14,8%)
<b>Emissions de gaz à effet de serre</b>			
Emissions de gaz à effet de serre	t éq. CO <sub>2</sub> /an	10 597	11 089
<b>Intensité des gaz à effet de serre</b>			
Intensité des gaz à effet de serre	kg éq. CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> de SRE	15,2	15,9
Intensité des gaz à effet de serre	kg éq. CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> de surface locative	18,3	19,1
<b>Emissions de gaz à effet de serre par scope de GES</b>			
Scope 1	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	9213 (86,9%)	9662 (87,1%)
Mazout	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	3258 (30,7%)	3441 (31,0%)
Gaz de chauffage	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	5955 (56,2%)	6221 (56,1%)
Biomasse	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)
Scope 2	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	1384 (13,1%)	1427 (12,9%)
Chauffage de proximité et chauffage urbain	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	530 (5,0%)	543 (4,9%)
Emissions non énergétiques	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	727 (6,9%)	748 (6,7%)
Electricité chauffage/WP	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	29 (0,3%)	30 (0,3%)
Electricité, général	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	99 (0,9%)	106 (1,0%)

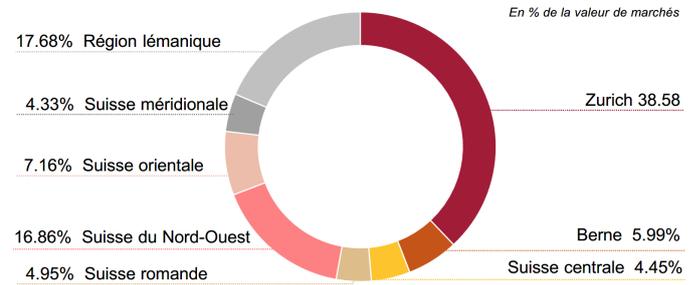
Les chiffres clés pertinents pour l'environnement ont été calculés par REIDA selon ses bases méthodologiques dans le cadre du benchmarking CO<sub>2</sub> et leur plausibilité a été vérifiée par Swiss Life Asset Managers. Conformément à la norme REIDA, la surface de référence énergétique (SRE) a été calculée à l'aide des facteurs de conversion de surfaces de REIDA à partir de la surface locative. Les bases méthodologiques complètes sont disponibles à l'adresse suivante: <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

# Immobilier Suisse ESG – Aperçu du portefeuille

## Chiffres clés

Valeur de marché	4'145.53 millions de CHF
Loyer (brut) p.a.	164.8 millions de CHF
Nombre de biens	268
Total des biens locatifs	
Surface utile au total	19'247 / 710'167 m <sup>2</sup>
Appartements	7'623
Bureaux	277
Surfaces de vente	208
Places de parking et affectation secondaire	6'751

## Répartition géographique

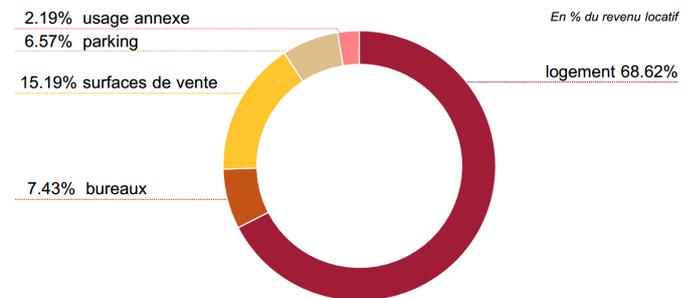


## Evaluation réalisée par Wüest Partner SA

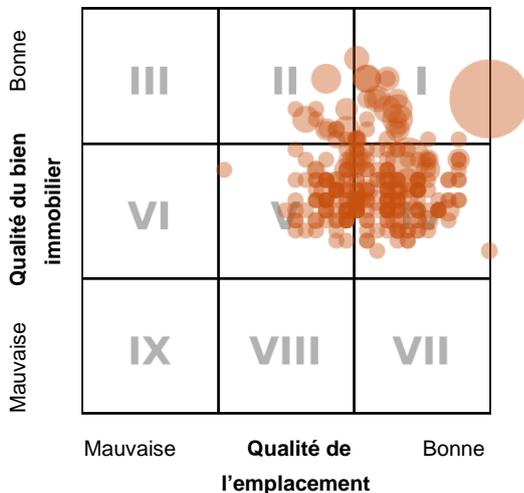
	Note	Pondération
<b>Note globale</b>	<b>3.8</b>	
<b>Situation</b>	<b>4.0</b>	<b>40</b>
Macro-situation	4.4	40
Micro-situation	3.7	60
<b>Objet</b>	<b>3.5</b>	<b>40</b>
Utilisation	3.4	30
Standard	3.4	40
État	3.6	30
<b>Investissements</b>	<b>3.8</b>	<b>20</b>
Facilité à louer	3.8	33
Facilité à vendre	4.0	33
Risque sur les revenus	3.8	30

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

## Types d'utilisation



## Profil de qualité



## Zur Stahlgiesserei 7, 8, Schaffhausen



# 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 LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
Aarau, Gönhardweg 2 4	1932	02.10.2019	Mixte	19'917'906	19'680'000	671'400	1.71%
Aarau, Kasinostrasse 25	1956	01.01.2011	Immeuble à usage commercial	9'757'170	13'370'000	612'626	0.25%
Adliswil, Zopfstrasse 8	1966	01.12.2019	Immeuble d'habitation	3'092'193	3'358'000	106'884	0.00%
Aesch BL, Gartenstrasse 4 6; Klusstrasse 32 34 36	1980/1981	05.12.2022	Immeuble d'habitation	14'923'775	14'300'000	560'592	2.86%
Aigle, Chemin de Pré-d'Emoz 55 57 59	2013	02.05.2011	Immeuble d'habitation	13'131'987	16'630'000	707'640	3.24%
Andwil, Dorfstrasse 67-75	1974	01.09.2016	Immeuble d'habitation	8'933'000	9'703'000	430'716	0.99%
Andwil, Dorfstrasse 77	1998	01.09.2016	Immeuble d'habitation	2'237'782	2'425'000	111'060	2.88%
Baar, Neugasse 27	1955	01.12.2013	Mixte	3'496'772	5'523'000	226'164	2.43%
Basel, Austrasse 25; Byfangweg 1a	1970	01.02.2011	Mixte	15'822'477	18'490'000	925'896	7.06%
Basel, Gasstrasse 53	1928	31.05.2013	Immeuble d'habitation	1'692'041	2'716'000	96'672	2.29%
Basel, Grenzacherstrasse 4	1878	31.05.2013	Mixte	2'932'079	4'187'000	153'720	5.18%
Basel, Henric Petri-Strasse 15	1974	01.12.2014	Immeuble à usage commercial	12'612'924	16'310'000	753'588	3.17%
Basel, Hiltalingerstrasse 3	1970	11.03.2020	Immeuble d'habitation	6'700'000	6'928'000	259'248	0.71%
Basel, Holeestrasse 147 149	1971	11.03.2020	Immeuble d'habitation	10'900'000	11'540'000	400'236	4.05%
Basel, In den Ziegelhöfen 177 179	1951	05.12.2022	Immeuble d'habitation	7'106'034	6'799'000	247'196	0.51%
Basel, Lehenmattstrasse 47	1935	05.12.2022	Immeuble d'habitation	3'226'291	3'057'000	108'660	4.38%
Basel, Leimenstrasse 49	1980	31.05.2013	Mixte	11'681'650	14'520'000	586'248	5.85%
Basel, Luzernerring 101-113	1948/1949/1950	05.12.2022	Immeuble d'habitation	15'250'626	14'800'000	555'636	1.96%
Basel, Metzzerstrasse 38	1966	31.05.2013	Immeuble d'habitation	1'963'446	2'390'000	101'952	0.13%
Basel, Missionsstrasse 30	1931	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'562'329	6'087'000	212'544	0.00%
Basel, Riehenstrasse 62 62a 64	1931	01.12.2013	Mixte	8'022'636	9'712'000	475'357	1.32%
Basel, Sempacherstrasse 47 49	1969	01.12.2013	Mixte	10'005'500	13'760'000	543'432	5.06%
Basel, Sevogelstrasse 144	1949	11.03.2020	Immeuble d'habitation	4'160'000	4'625'000	165'348	0.00%
Basel, Socinstrasse 71 73 75	1945	11.03.2020	Immeuble d'habitation	8'240'000	9'108'000	306'012	0.21%
Basel, Strassburgerallee 66	1937	01.12.2019	Immeuble d'habitation	2'563'223	2'500'000	100'356	0.00%
Bellinzona, Via Convento 4 4a 4b	1981	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'586'403	11'350'000	558'924	3.29%
Bellinzona, Via Giuseppe Torti 6	1983	01.12.2013	Immeuble d'habitation	3'903'863	4'759'000	233'940	1.61%
Berikon, Gartenweg 2-18	1975	01.12.2014	Immeuble d'habitation	35'349'141	40'960'000	1'849'504	0.64%
Bern, Jurastrasse 7 9	1952/1962	12.12.2012	Mixte	10'016'696	15'290'000	580'932	3.12%
Bern, Könizstrasse 38 40 42	1945	01.12.2014	Immeuble d'habitation	9'539'000	12'610'000	504'684	0.27%
Bern, Marzilistrasse 6	1957	12.12.2012	Immeuble d'habitation	1'932'743	2'813'000	93'828	2.25%
Bern, Schenkstrasse 21	1952	12.12.2012	Immeuble d'habitation	3'052'269	4'897'000	179'016	0.00%
Bern, Wangenstrasse 86b 86c 86d	2000	15.06.2021	Immeuble d'habitation	22'899'047	20'770'000	694'740	1.26%
Beromünster, Buechweid 1 3 5	2010	22.09.2015	Immeuble d'habitation	14'578'424	14'420'000	654'546	0.72%
Biel/Bienne, Chemin du Parc 12	1960	01.12.2013	Mixte	5'337'343	5'404'000	305'508	6.49%

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

# 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 LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
Biel/Bienne, Feldeckstrasse 5 7 9 11 13	1954	01.12.2013	Immeuble d'habitation	8'751'838	10'240'000	532'440	2.14%
Biel/Bienne, Narzissenweg 6 8 10	1986	01.12.2014	Immeuble d'habitation	7'535'889	9'957'000	500'112	2.51%
Biel/Bienne, Zentralstrasse 45 47	1895	01.12.2009	Mixte	11'294'152	13'740'000	692'715	4.61%
Birsfelden, Hauptstrasse 23; Rheinstrasse 2	1986	01.12.2013	Mixte	6'709'575	7'543'000	404'987	0.46%
Bonstetten, Alte Stationsstrasse 9 11; Chüeweid 1-11; Büelmatt 2	2003	01.12.2019	Immeuble d'habitation	51'409'194	54'340'000	2'038'608	0.65%
Breganzona, Via Vergio 7	1986	01.12.2013	Immeuble d'habitation	4'937'973	5'628'000	266'004	6.02%
Brugg, Dahlienstrasse 9	1972	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'361'324	5'539'000	254'700	1.97%
Brugg, Paradiesstrasse 15	1972	01.09.2016	Immeuble à usage commercial	1'616'000	1'480'000	98'710	0.00%
Brunnen-Ingenbohl, Industriestrasse 2a 2b	2022	02.09.2019	Mixte	30'242'912	32'660'000	1'271'124	9.11%
Bulle, Rue de la Léchère 27 29 33 35	1985	01.07.2010	Immeuble d'habitation	6'070'387	7'669'000	433'992	0.30%
Bulle, Rue du Château-d'En-Bas 20 22 24 26	1988	01.12.2009	Immeuble d'habitation	7'806'702	9'026'000	533'292	0.97%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 57	1976	12.12.2012	Immeuble d'habitation	3'678'170	4'752'000	233'316	1.05%
Burgdorf, Poliergasse 10 12	1987	01.12.2013	Immeuble d'habitation	3'781'112	4'693'000	221'964	0.30%
Cham, Bahnhofstrasse 7	1949	01.12.2009	Mixte	4'838'184	8'139'000	306'720	3.74%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 1 3 5 7 9 11 13 15	2017	20.11.2018	Immeuble d'habitation	60'826'945	58'000'000	2'163'812	1.37%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 2-12	2017	30.11.2017	Immeuble d'habitation	49'072'615	46'800'000	1'827'454	0.42%
Chur, Bahnhofstrasse 21	1920	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	6'910'880	8'816'000	410'465	1.51%
Chur, Grabenstrasse 47	1976	01.12.2014	Mixte	3'368'350	4'530'000	219'960	0.00%
Chur, Quaderstrasse 19 23	1955	01.12.2009	Mixte	10'680'216	13'820'000	673'775	2.50%
Clarens, Sentiers des Borgognes 2a	1991	01.12.2013	Mixte	8'950'607	11'600'000	570'804	0.71%
Colombier NE, Chemin des Sources 8 10 10a 12	1993	01.12.2009	Immeuble d'habitation	10'676'761	11'660'000	681'804	1.68%
Corcelles-près-Payerne, Route du Chêne 13 15 17	1996	05.12.2022	Immeuble d'habitation	13'291'562	12'810'000	750'396	2.10%
Dietikon, Kronenplatz 12 14	1891	01.12.2013	Mixte	2'503'150	3'321'000	141'948	0.00%
Dietikon, Steinmüllistrasse 2 4	1970	28.03.2018	Immeuble d'habitation	9'765'560	9'602'000	327'804	0.30%
Dübendorf, Am Wasser 20-46; Seidenweg 10	2016	30.06.2016	Immeuble d'habitation	41'132'010	52'750'000	1'693'020	0.52%
Dübendorf, Kurvenstrasse 15	1951	05.12.2022	Immeuble d'habitation	3'988'413	3'960'000	121'644	0.00%
Echallens, Rue de Praz-Palud 3 5 7 9	1992	01.12.2014	Mixte	9'441'039	11'540'000	627'917	0.90%
Ecublens, Chemin des Triaudes 4a-4c	2016	16.08.2016	Immeuble d'habitation	44'572'961	49'850'000	2'386'640	0.42%
Egg b. Zürich, Bachtelweg 26b 28 30	1976	01.12.2014	Immeuble d'habitation	13'190'000	16'890'000	607'680	0.64%
Ehrendingen, Wetentalstrasse 1 3 11	2013	22.05.2012	Immeuble d'habitation	12'806'264	15'950'000	628'112	0.78%
Epalinges, Le Grand Chemin 106-112	2005	01.01.2011	Immeuble d'habitation	12'541'932	16'920'000	690'290	2.84%
Ermenswil, Rössliweg 7 9	1987/1966	01.11.2018	Immeuble d'habitation	3'162'511	3'320'000	153'840	1.08%
Ermenswil, Rössliweg 8 10	1970	01.11.2018	Immeuble d'habitation	2'713'321	2'670'000	138'936	2.42%
Eschenbach, Gütschweg 10 12 14; Rütistrasse 13 15; Speerstrasse 1 3	1962/1964/ 1966/1995	01.11.2018	Immeuble d'habitation	17'336'245	18'270'000	779'424	1.03%
Eschenbach, Gütschweg 17; Kirchackerweg 4 6	1966/1967	01.11.2018	Immeuble d'habitation	4'204'107	4'420'000	202'572	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>
Eschenbach, Steinhauerweg 3 5 8 10	1967	01.11.2018	Immeuble d'habitation	7'377'379	8'082'000	371'352	1.65%
Fislisbach, Zelglistrasse 12a 12b 14a 14b	1985	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'158'575	11'110'000	543'180	0.56%
Fislisbach, Zelglistrasse 2 4 6 8 10	1984	01.01.2011	Immeuble d'habitation	6'906'169	8'752'000	414'324	0.70%
Fislisbach, Zelglistrasse 20a 20b 22a 22b	1987	01.01.2011	Immeuble d'habitation	5'426'831	6'547'000	325'680	0.74%
Flamatt, Mattenstrasse 2 4 6 8	1961	01.12.2009	Immeuble d'habitation	4'457'447	6'155'000	302'796	0.22%
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 16 18 20	1967	01.12.2019	Immeuble d'habitation	12'260'577	12'730'000	513'348	0.23%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 79 81 83	1950	01.12.2009	Mixte	10'090'974	14'440'000	719'508	1.24%
Fribourg, Route de Berne 7 7a	1986	01.12.2019	Immeuble d'habitation	4'991'795	4'914'000	257'532	4.66%
Fribourg, Route de l'Aurore 2 2a 2b	1990	01.12.2014	Mixte	12'867'456	14'940'000	762'840	0.63%
Fribourg, Rue Aloys-Mooser 1 3	1988	01.07.2010	Immeuble d'habitation	5'456'621	7'032'000	403'512	0.80%
Fribourg, Rue des Alpes 44	1914	01.12.2019	Mixte	3'292'342	3'319'000	165'408	0.23%
Fribourg, Rue Marcello 3 5 7 9	1984	01.12.2009	Immeuble d'habitation	14'519'094	19'340'000	976'980	0.27%
Füllinsdorf, Ergolzstrasse 56 58 60	1981	01.12.2019	Immeuble d'habitation	12'973'159	13'010'000	545'274	5.82%
Genève, Boulevard des Tranchées 4	1900	22.05.2019	Mixte	12'362'610	12'430'000	445'512	1.93%
Genève, Boulevard des Tranchées 52	1929	01.12.2019	Mixte	9'977'640	10'410'000	375'685	1.98%
Genève, Place des Alpes 2 4	1990	01.12.2014	Mixte	33'499'150	38'470'000	1'620'966	21.76%
Genève, Rue Charles-Giron 14	1927	01.12.2019	Immeuble d'habitation	7'208'427	6'956'000	308'412	0.00%
Genève, Rue Dancet 31	1960	01.12.2014	Mixte	18'258'028	28'300'000	963'426	1.25%
Genève, Rue de Lausanne 97	1928	01.12.2019	Immeuble d'habitation	9'093'191	9'402'000	280'668	0.00%
Genève, Rue des Délices 9	1928	01.12.2019	Immeuble d'habitation	6'895'425	7'102'000	312'900	1.09%
Genève, Rue Michel-Roset 2	1900	01.01.2011	Mixte	14'098'608	16'940'000	560'322	0.14%
Giubiasco, Via Rovedaro 1 3	1959	01.12.2019	Immeuble d'habitation	3'039'111	3'021'000	172'008	3.77%
Giubiasco, Viale Sartori 11 11a 19	1974	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'916'826	11'260'000	663'720	11.69%
Grabs, Kirchbühlstrasse 2 4 6 8	1996	01.04.2015	Immeuble d'habitation	6'026'283	6'380'000	302'832	0.92%
Grabs, Unterdorfstrasse 2 4	1986	01.04.2015	Immeuble d'habitation	3'567'700	4'248'000	217'056	1.10%
Gränichen, Lochgasse 21-27; Lochweg 22-30	2018	06.12.2017	Immeuble d'habitation	45'172'462	47'710'000	1'946'844	1.96%
Grenchen, Freiestrasse 50 52 54 56 58 60	1989	01.12.2019	Immeuble d'habitation	17'569'805	17'510'000	952'236	0.20%
Gümligen, Worbstrasse 223 225	1994	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	14'389'058	12'370'000	852'138	10.37%
Herisau, Burghalden 8	1969	01.04.2015	Immeuble d'habitation	7'030'455	7'612'000	408'204	1.37%
Horgen, Neudorfstrasse 40 41 43 45 45a	1996	01.12.2013	Immeuble d'habitation	26'676'125	37'050'000	1'207'908	0.23%
Horgen, Schärbächlistrasse 3 5; Neudorfstrasse 31 33	1993	01.12.2013	Mixte	20'750'393	28'400'000	1'017'531	1.04%
Horn, Seeackerstrasse 10 12	1990	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'065'337	7'187'000	346'428	0.07%
Horn, Seestrasse 107 109	1993	01.01.2011	Immeuble d'habitation	4'846'493	5'576'000	279'948	1.52%
Inwil-Baar, Eschenweg 4	1968	01.09.2016	Immeuble d'habitation	5'333'668	6'449'000	236'184	0.40%
Jegenstorf, Quartierweg 5 5a 7 7a 10 10a	1967	05.12.2022	Immeuble d'habitation	17'325'838	16'850'000	758'388	0.84%

<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>
Kloten, Lindenstrasse 40 42	1955	05.12.2022	Mixte	6'667'275	6'571'000	218'292	1.78%
Kreuzlingen, Esslenstrasse 24 26 28 30	1991	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'830'077	13'340'000	576'336	1.21%
Kreuzlingen, Freihofstrasse 5 5a 5b	1973	05.12.2022	Immeuble d'habitation	15'676'716	15'130'000	589'860	3.58%
Kriens, Brunnmattstrasse 12-16a	1995	01.12.2014	Immeuble d'habitation	32'760'420	40'370'000	1'637'172	1.00%
Kriens, Houelbachstrasse 1 3	1995	01.12.2014	Immeuble d'habitation	8'653'274	11'250'000	460'668	0.65%
La Tour-de-Peilz, Avenue Ed.-Müller 21	1952	01.12.2009	Immeuble d'habitation	2'256'428	2'916'000	121'608	0.00%
Landquart, Bahnhofstrasse 37	1997	01.12.2013	Mixte	6'844'648	6'822'000	460'132	0.12%
Laupen, Speerstrasse 12	1965	01.11.2018	Immeuble d'habitation	1'633'055	1'389'000	71'172	9.37%
Lausanne, Avenue de Bethusy 51 53	1932	01.12.2009	Immeuble d'habitation	7'427'046	11'450'000	459'804	0.08%
Lausanne, Avenue de France 59 61	1930	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'925'523	7'777'000	308'124	0.37%
Lausanne, Avenue de la Confrérie 12 14 16	1966	01.12.2014	Immeuble d'habitation	15'544'851	21'600'000	804'192	0.35%
Lausanne, Avenue de la Harpe 21 23	1932	01.12.2013	Mixte	8'575'898	12'200'000	443'952	0.21%
Lausanne, Avenue Victor-Ruffly 37	1954	01.12.2013	Mixte	5'187'703	7'354'000	310'428	0.32%
Lausanne, Avenue Warnery 9 13	1931	01.12.2019	Immeuble d'habitation	6'871'590	7'117'000	241'800	0.61%
Lausanne, Boulevard de Grancy 23 25 27	1900	01.12.2019	Mixte	11'969'558	12'350'000	470'508	0.94%
Lausanne, Chemin de Bellerive 13 15	1954	01.12.2019	Immeuble d'habitation	2'706'854	3'046'000	111'612	3.70%
Lausanne, Chemin de Berée 54 56 58 60	1990	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'614'236	15'810'000	686'556	0.05%
Lausanne, Chemin de Champrilly 22 24 26	1954	05.12.2022	Immeuble d'habitation	14'625'251	14'020'000	450'564	0.59%
Lausanne, Chemin de Primerose 38 40	1954	05.12.2022	Immeuble d'habitation	14'204'748	13'600'000	468'876	0.18%
Lausanne, Chemin du Muveran 15	1932	01.12.2019	Immeuble d'habitation	6'652'297	7'228'000	255'420	0.00%
Lausanne, Impasse Vincent-Perdonnet 1 3	1969	01.12.2013	Mixte	22'497'921	31'860'000	1'199'124	1.96%
Lausanne, Route de Prilly 3 5	1951	05.12.2022	Mixte	12'953'500	12'280'000	455'208	0.00%
Lausanne, Rue de Bourg 29; Ruelle de Bourg 4	1750	31.08.2019	Mixte	27'502'859	27'550'000	878'927	1.60%
Lausanne, Rue de l'Alle 1 3	1985	08.05.2018	Mixte	16'903'251	16'470'000	589'744	0.00%
Lausanne, Rue Marterey 56	1964	01.12.2013	Mixte	10'302'538	13'660'000	572'700	0.56%
Lausanne, Rue William-Haldimand 8	1870	01.10.2010	Mixte	3'891'316	5'703'000	292'620	2.17%
Lausen, Brühlstrasse 42-50	1989	01.12.2019	Immeuble d'habitation	18'345'618	18'160'000	868'615	3.11%
Lenzburg, Aavorstadt 30 32	1951	01.12.2013	Mixte	2'772'083	3'864'000	197'088	2.10%
Liebefeld, Kirchstrasse 7 7a 7b	1960	05.12.2022	Immeuble d'habitation	7'682'615	7'393'000	268'332	0.18%
Liestal, Benzburweg 2 4 4a 6 6a 8 10 12	2001	01.12.2019	Immeuble d'habitation	32'736'756	32'530'000	1'413'464	1.86%
Lugano (Castagnola), Piazza Bossi 3; Via Pico 1	1899	31.05.2013	Mixte	3'813'450	1'497'000	77'472	0.00%
Luzern, Löwengrube 8	1968	31.05.2013	Immeuble d'habitation	11'295'082	14'490'000	603'804	0.13%
Luzern, Würzenbachhalde 14 16	1963	01.12.2013	Immeuble d'habitation	8'189'970	10'700'000	362'532	0.07%
Lyss, Kappelenstrasse 11 13 15	1973	12.12.2012	Immeuble d'habitation	5'857'964	7'830'000	330'144	3.15%
Lyss, Knospweg 10 12	1967	12.12.2012	Immeuble d'habitation	3'575'233	4'202'000	217'548	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>
Männedorf, Bergstrasse 157 159	1961	01.12.2019	Immeuble d'habitation	8'269'466	8'304'000	313'776	0.50%
Männedorf, Haldenstrasse 61 63	1974	01.12.2019	Immeuble d'habitation	10'496'249	10'820'000	365'844	0.78%
Marly, Impasse St-Sébastien 1 2 3 5	1971	05.12.2022	Immeuble d'habitation	15'495'231	14'900'000	633'576	1.27%
Martigny, Rue du Simplon 16	1960	05.12.2022	Immeuble d'habitation	4'924'081	4'749'000	256'068	2.19%
Massagno, Via Ceresio 8a	1958	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'200'857	4'922'000	226'880	11.85%
Massagno, Via Guisan 7 9	1976	01.09.2011	Immeuble d'habitation	9'888'343	11'130'000	616'792	8.66%
Massagno, Via Sione 10	1967	05.12.2022	Immeuble d'habitation	4'617'370	4'395'000	227'076	4.46%
Mellingen, Im Geerig 63 65 79	2012	02.08.2012	Immeuble d'habitation	12'481'857	17'210'000	678'516	0.55%
Mendrisio, Via Giuseppe Lanz 18 20	1964	05.12.2022	Immeuble d'habitation	5'689'674	5'477'000	304'032	8.99%
Minusio, Via Navegna 5	1966	01.12.2019	Immeuble d'habitation	3'671'822	3'142'000	177'888	1.54%
Monthey, Rue des Granges 2	1993	01.12.2013	Mixte	3'905'730	4'075'000	237'852	1.38%
Morges, Avenue de Chanel 33 35	1972	01.12.2009	Immeuble d'habitation	10'306'078	16'470'000	655'776	0.64%
MuttENZ, Dinkelbergstrasse 4 6	1967	05.12.2022	Immeuble d'habitation	9'804'170	9'439'000	360'989	4.27%
MuttENZ, Gründenstrasse 60	1980	01.12.2013	Immeuble d'habitation	9'855'554	14'640'000	521'172	1.45%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 1 3 5	1974	01.12.2013	Mixte	16'089'297	17'560'000	1'028'724	8.61%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 41 43	1965	05.12.2022	Immeuble d'habitation	15'849'981	15'140'000	579'984	0.85%
Neuchâtel, Rue de l'Evoles 68	1981	01.12.2019	Immeuble d'habitation	4'958'570	4'736'000	231'456	0.00%
Neuhausen am Rheinfall, Langrietstrasse 16 18	1973	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'377'475	5'351'000	264'516	2.04%
Nürensdorf, Alte Winterthurerstrasse 214	2008	01.12.2014	Immeuble d'habitation	24'375'357	31'310'000	1'167'828	1.26%
Nussbaumen b. Baden, Haldenstrasse 18 20	1974	01.12.2019	Immeuble d'habitation	9'632'646	9'846'000	364'764	0.60%
Oberengstringen, Zürcherstrasse 104	1952	01.12.2013	Mixte	2'467'662	3'193'000	155'468	2.43%
Oberglatt, Breitenstrasse 8 10	1968	01.09.2016	Immeuble d'habitation	3'729'000	4'130'000	181'788	0.89%
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 1 3 5 7 9 11	1966	01.12.2009	Immeuble d'habitation	13'739'310	19'780'000	863'184	0.60%
Oberrohrdorf, Cholacherstrasse 2 4 6 8 10 12	1982	05.12.2022	Immeuble d'habitation	20'158'760	19'550'000	832'500	4.91%
Olten, Friedenstrasse 85 87 89	1951	15.02.2012	Immeuble d'habitation	11'915'859	13'910'000	580'776	1.14%
Onex, Rue du Vieux-Moulin 5	1969	22.05.2019	Immeuble d'habitation	17'583'759	17'580'000	657'370	0.17%
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 7-15	1962	01.12.2014	Immeuble d'habitation	12'245'605	16'680'000	660'276	0.44%
Pfäffikon ZH, Hittnauerstrasse 60 62	1957	01.12.2009	Immeuble d'habitation	2'795'632	4'851'000	192'312	0.55%
Pfäffikon ZH, Pfaffbergstrasse 7 11	1970	01.12.2019	Immeuble d'habitation	10'637'954	11'330'000	386'892	0.81%
Pratteln, MuttENZerstrasse 79a 79b; Wartenbergstrasse 48	2006	01.12.2009	Mixte	10'711'211	15'600'000	648'048	2.41%
Rapperswil, Untere Bahnhofstrasse 26	1919	01.12.2014	Mixte	3'863'023	3'822'000	181'136	0.00%
Renens VD, Chemin de Borjod 37	1956	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'283'082	4'894'000	194'388	1.56%
Renens VD, Chemin de Perrelet 2 4 6 8	1931	01.12.2019	Immeuble d'habitation	10'893'325	11'620'000	484'032	0.26%
Renens VD, Rue de l'Avenir 20-28	2017	20.12.2017	Immeuble d'habitation	65'527'182	61'150'000	2'159'666	0.34%
Renens VD, Rue du Village 5 7	1949	05.12.2022	Mixte	5'273'705	4'991'000	225'456	0.18%

<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>
Reussbühl, Täschmattstrasse 11	1964	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'585'282	9'552'000	446'496	1.37%
Rheinfelden, Baslerstrasse 54-66	2021	31.08.2018	Immeuble d'habitation	50'886'076	58'250'000	2'057'670	0.94%
Rheinfelden, Marktgasse 61	1930	01.09.2011	Mixte	4'299'478	4'080'000	223'252	21.11%
Riehen, Inzlingerstrasse 57 59 61	1996	11.03.2020	Immeuble d'habitation	8'670'000	9'081'000	357'168	0.66%
Rupperswil, Schweizstrasse 23-27; Alter Schulweg 46-50	2013	01.02.2016	Immeuble d'habitation	43'982'273	46'150'000	1'984'952	0.92%
Rüti, Bergacherstrasse 20 20a	1980	01.11.2018	Immeuble d'habitation	2'908'208	3'275'000	132'684	2.06%
S. Antonino, Via del Tiglio 1 3 5 7 9	1972	01.09.2011	Immeuble d'habitation	13'000'898	16'110'000	845'173	5.94%
Savosa, Via Canva 13 15 15a	1982	01.12.2009	Immeuble d'habitation	10'268'810	13'610'000	674'736	2.54%
Savosa, Via Canva 9 9a 11	1983	01.12.2009	Immeuble d'habitation	11'383'439	14'930'000	690'432	3.70%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 20-28	2014	01.09.2015	Immeuble d'habitation	21'369'661	21'590'000	868'130	0.20%
Schaffhausen, Felsenaustrasse 4 8 10	1996	01.09.2015	Immeuble d'habitation	6'985'332	7'129'000	344'940	0.36%
Schaffhausen, Krummacker 11 13	1982	01.12.2014	Immeuble d'habitation	13'796'534	16'830'000	814'104	2.56%
Schaffhausen, Nordstrasse 58 58a 58b	1966	01.12.2009	Immeuble d'habitation	4'031'544	4'989'000	214'260	0.06%
Schaffhausen, Zur Stahlgiesserei 7 8	2020	19.10.2020	Immeuble d'habitation	36'179'575	41'030'000	1'602'420	1.18%
Schlieren, Bernstrasse; Rütistrasse; Engstringerstrasse	2009	01.10.2014	Mixte	103'876'038	131'420'000	4'309'748	0.12%
Schlieren, Brandstrasse 29 31	2009	01.03.2011	Mixte	22'476'248	37'410'000	1'239'725	0.66%
Sins, Rossweid 1	2010	22.09.2022	Mixte	24'662'152	24'530'000	1'099'164	2.16%
Sion, Rue du Scex 26 28 30 32	1958	01.12.2013	Mixte	8'115'329	8'943'000	464'640	1.89%
Sion, Rue du Stade 14 16 18 20	1984	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'920'273	8'527'000	499'428	2.97%
Sion, Rue du Stade 8 10 12	1989	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'378'679	8'052'000	471'996	2.84%
Solothurn, Alte Bemstrasse 11 13	1939	05.12.2022	Immeuble d'habitation	4'381'960	4'177'000	188'952	1.31%
St. Gallen, Axensteinstrasse 11 15	1911	01.12.2019	Immeuble d'habitation	2'861'406	3'008'000	124'176	0.00%
St. Gallen, Brühlgasse 50; Spisergasse 31	1900	01.12.2013	Mixte	6'074'132	8'284'000	309'084	0.34%
St. Gallen, Burgstrasse 80	1920	04.10.2017	Immeuble d'habitation	5'169'778	4'864'000	189'240	0.93%
St. Gallen, Helvetiastrasse 47 47a 51a	1920	25.06.2020	Immeuble à usage commercial	15'401'247	12'330'000	138'720	14.30%
St. Gallen, Helvetiastrasse 51	1964	14.03.2023	Immeuble d'habitation	4'893'893	4'697'000	186'720	1.60%
St. Gallen, Langgasse 36	1953	01.09.2016	Mixte	5'233'000	5'436'000	206'872	0.50%
St. Gallen, Lindenstrasse 81	1905	01.09.2016	Immeuble d'habitation	2'551'181	2'751'000	131'040	2.92%
St. Gallen, Lustgartenstrasse 14	1919	05.12.2022	Mixte	3'717'247	3'598'000	144'250	5.57%
St. Gallen, Schreinerstrasse 1	1966	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	7'281'260	8'020'000	471'620	3.71%
St. Gallen, St. Jakobstrasse 64	1912	01.12.2013	Mixte	3'552'579	4'445'000	210'456	0.77%
St. Gallen, Stationsweg 4	1956	01.09.2016	Immeuble d'habitation	1'506'994	1'849'000	84'144	8.41%
St. Gallen, Unterer Graben 1	1890	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	9'654'295	10'570'000	577'438	6.13%
St. Gallen, Webergasse 5	1919	01.12.2014	Immeuble à usage commercial	8'681'826	7'886'000	448'884	0.00%
St. Gallen, Wiesentalstrasse 4a 4b 4c	1953	01.12.2014	Immeuble d'habitation	8'320'271	10'810'000	513'288	3.14%

<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>
St. Gallen, Zürcherstrasse 35 37 39	1905	05.12.2022	Mixte	5'344'792	5'140'000	270'532	14.22%
Stallikon, Uetlirain 1-7	2008	01.12.2013	Immeuble d'habitation	33'324'297	39'440'000	1'574'916	0.80%
Steffisburg, Austrasse 19 21	1986	12.12.2012	Immeuble d'habitation	4'727'000	6'198'000	270'852	0.80%
Steinach, Schulstrasse 23 25	1959	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'471'523	4'329'000	204'072	0.12%
Steinmaur, Riedterstrasse 11a - 11e	1994	22.05.2014	Immeuble d'habitation	11'502'206	12'340'000	501'840	0.39%
Stetten, Aspstrasse 18 20 22 24 26	2013	14.03.2018	Immeuble d'habitation	20'273'457	20'860'000	836'664	0.93%
Thalwil, Aubrigstrasse 3 5 7 9	1979	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'714'541	19'890'000	590'220	0.12%
Thun, Bälliz 48	1979	01.12.2009	Mixte	10'964'974	14'960'000	628'876	4.32%
Thun, Bubenbergrasse 31 33 35 45	1990	12.12.2012	Immeuble d'habitation	12'726'176	17'040'000	730'620	0.65%
Thun, Waisenhausstrasse 1 3 3a; Länggasse 12	1943	18.12.2013	Immeuble d'habitation	8'835'739	13'080'000	524'772	0.07%
Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 34 36	1964	01.12.2019	Immeuble d'habitation	11'228'776	11'340'000	425'736	0.65%
Uster, Archstrasse 9 11 13 15 17	1968	05.12.2022	Immeuble d'habitation	34'320'684	33'600'000	1'093'611	0.24%
Vevey, Rue du Léman 5	1979	01.01.2011	Mixte	3'500'213	5'073'000	250'620	0.00%
Vevey, Rue du Simplon 29	1934	01.12.2019	Mixte	2'694'147	2'452'000	144'600	0.83%
Viganello, Via Emilio Rava 1 1f	1989	01.12.2014	Mixte	25'774'531	34'070'000	1'835'031	2.54%
Villars-sur-Glâne, Route du Fort St-Jacques 135	1980	01.12.2013	Immeuble d'habitation	5'747'036	6'789'000	302'112	0.06%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Centre	393'986'868	412'100'200	18'428'674	0.30%
Weinfelden, Bahnhofstrasse 3	1934	01.09.2016	Immeuble à usage commercial	1'381'000	1'341'000	97'248	0.00%
Wettingen, Lindenstrasse 1 3 5 7; Staffelstrasse 36	1952	01.12.2013	Mixte	6'228'720	8'283'000	389'640	0.72%
Wil SG, Gallusstrasse 57 59 61 63	1995	01.12.2009	Immeuble d'habitation	12'208'413	16'320'000	708'252	3.10%
Wil SG, St-Gallerstrasse 54 54a 54b 56	1980	01.12.2013	Immeuble d'habitation	14'447'607	22'150'000	909'900	2.59%
Winterthur, Zürcherstrasse 47; Jägerstrasse 49-57 61-81 83-91	1873/1890	26.01.2018	Immeuble d'habitation	15'974'479	19'010'000	631'608	0.14%
Yverdon-les-Bains, Av. du Général-Guisan 49-53	1990	01.12.2019	Immeuble d'habitation	12'091'463	12'460'000	619'668	1.96%
Yverdon-les-Bains, Rue Henri-Correvon 25 23	1961	05.12.2022	Immeuble d'habitation	11'107'396	10'680'000	461'556	0.70%
Zollikofen, Bernstrasse 123 125	1970	01.08.2010	Immeuble d'habitation	7'273'474	9'081'000	412'836	0.42%
Zufikon, Sonnenhofstrasse 23 24	2012	01.12.2014	Mixte	12'701'943	15'470'000	628'464	1.44%
Zug, Lauriedhofweg 2a 2b	1950	05.12.2022	Immeuble d'habitation	7'062'923	7'228'000	200'856	0.00%
Zug, Neugasse 9	1976	01.01.2011	Mixte	2'413'765	3'854'000	176'040	0.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Immeuble à usage commercial	42'929'304	48'713'350	2'028'226	0.01%
Zürich, Bleicherweg 50; Stockerstrasse 43	1894	01.01.2011	Immeuble à usage commercial	26'610'261	32'330'000	1'012'465	3.91%
Zürich, Buhnrain 5	1972	05.12.2022	Immeuble d'habitation	4'239'771	4'109'000	128'544	0.00%
Zürich, Fellenbergstrasse 279-289	1972	01.12.2013	Mixte	19'570'245	28'680'000	933'780	0.92%
Zürich, Gallusstrasse 6	1897	16.09.2020	Immeuble d'habitation	6'250'783	6'052'000	127'428	0.00%
Zürich, Gallusstrasse 4	1973	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	9'083'941	9'743'000	522'373	1.28%
Zürich, Gessnerallee 48	1995	01.12.2013	Mixte	5'149'541	7'713'000	244'656	1.36%

<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 de gestion ESG pour le groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG» passe par l'intégration d'une vaste liste thématique en constante évolution 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» poursuit des objectifs et exigences concrètement mesurables pour les **aspects ESG considérés comme prioritaires**:

<b>E</b> Aspects environnementaux: réduction de l'impact sur le climat	<ul style="list-style-type: none"><li>• Surveillance de l'efficacité en matière de consommation énergétique et d'émission de CO<sub>2</sub> du portefeuille immobilier</li><li>• Prise en compte de l'efficacité en matière d'émission de CO<sub>2</sub> dans un contexte de croissance et de développement du groupe de placement</li></ul>
<b>S</b> Aspects sociaux: amélioration de la santé et du bien-être	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mise à disposition de logements adaptés aux personnes âgées en tenant compte des différentes phases de la vie (du logement en toute liberté de choix dans des immeubles plurigénérationnels au logement encadré dans des établissements de retraite et de soins)</li><li>• Prise de responsabilités active dans le domaine social par l'enregistrement et l'analyse systématiques des besoins des locataires</li></ul>
<b>G</b> Gouvernance: transparence et compliance	<ul style="list-style-type: none"><li>• Transparence sous la forme d'un rapport périodique sur les décisions de placement et la réalisation des objectifs de durabilité à l'intention des diverses parties prenantes</li><li>• Affiliation et participation annuelle à l'évaluation immobilière du GRESB</li></ul>

## Modélisation de trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub>

Pour le portefeuille immobilier du groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG», il convient de respecter une trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> (mesurée en kg d'équivalent CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) correspondant à l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat. Pour planifier et contrôler ce processus, Swiss Life Asset Managers a développé un instrument de pilotage. Celui-ci compare l'intensité carbone du groupe de placement ainsi qu'une trajectoire programmée basée sur la planification des investissements à une trajectoire cible scientifique de 1,5 degré.

L'intensité carbone du groupe de placement (**portefeuille**, ligne rouge) se réfère à l'énergie d'exploitation. Sont prises en compte les émissions du chauffage et de l'électricité générale (scopes 1 et 2) ainsi que les émissions des locataires (scope 3.13). Seuls les biens figurant dans le portefeuille depuis douze mois comme immeubles existants sont pris en compte dans le calcul de l'intensité carbone (exclusion des transactions et projets de construction). Les données manquantes concernant les consommations d'énergie mesurées sont complétées par des estimations prudentes. Les valeurs sont présentées non corrigées des variations climatiques.

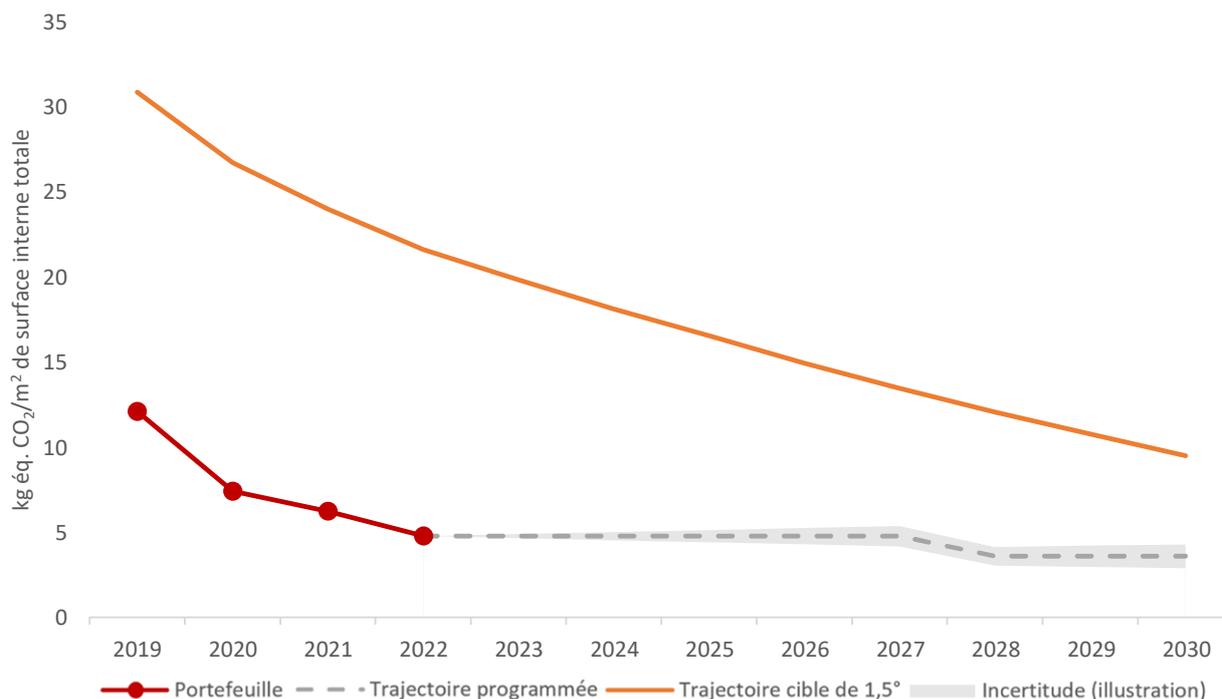
La **trajectoire cible de 1,5 degré** (ligne orange) est basée sur le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) reconnu au niveau international. Le CRREM détaille les budgets d'émission à effet de serre globaux au niveau des pays et des différents types d'utilisation des biens immobiliers, déterminant ainsi des objectifs annuels d'efficacité en matière de gaz à effet de serre spécifiques au portefeuille, qui soient en adéquation avec les derniers résultats scientifiques. La trajectoire cible de 1,5 degré dépend du mix d'utilisation du portefeuille et peut évoluer dans le temps. En outre, la trajectoire cible de 1,5 degré peut être modifiée ou renforcée en cas de dépassement du budget d'émission à effet de serre global.

La **trajectoire programmée** (ligne grise) indique la quantité de CO<sub>2</sub> qui peut être économisée grâce à la mise en œuvre de la planification des investissements. Pour déterminer cette trajectoire, Swiss Life Asset Managers a développé un modèle. Le modèle tient compte, d'une part, de l'amélioration de l'efficacité énergétique grâce à des mesures sur l'enveloppe du bâtiment et, d'autre part, du réajustement du mix énergétique via un changement

de la source de chauffage. En revanche, l'influence de la décarbonation du réseau d'électricité et de chauffage urbain n'est pas modélisée. Lors de l'interprétation des résultats, il convient de tenir compte du fait que la trajectoire programmée est basée sur un modèle de calcul. Les économies effectives résultant de la mise en œuvre des mesures prévues peuvent différer des économies prévues. En outre, il n'est pas exclu que des mesures ne puissent pas être mises en œuvre comme prévu pour des raisons techniques, juridiques ou économiques.

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. Même dans un contexte de croissance et de développement du groupe de placement, le standard énergétique doit être respecté afin de garantir le maintien de la valeur et la protection du portefeuille contre les exigences réglementaires.

### Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> (scopes 1, 2 et 3.13)



Les calculs de l'intensité carbone du portefeuille et de la trajectoire cible reposent sur la méthodologie du CRREM. Celle-ci diffère de la méthodologie REIDA utilisée pour calculer les chiffres clés pertinents pour l'environnement. La méthodologie du CRREM est disponible à l'adresse suivante: <https://www.crrem.eu/>

## Mise à disposition de logements adaptés aux personnes âgées

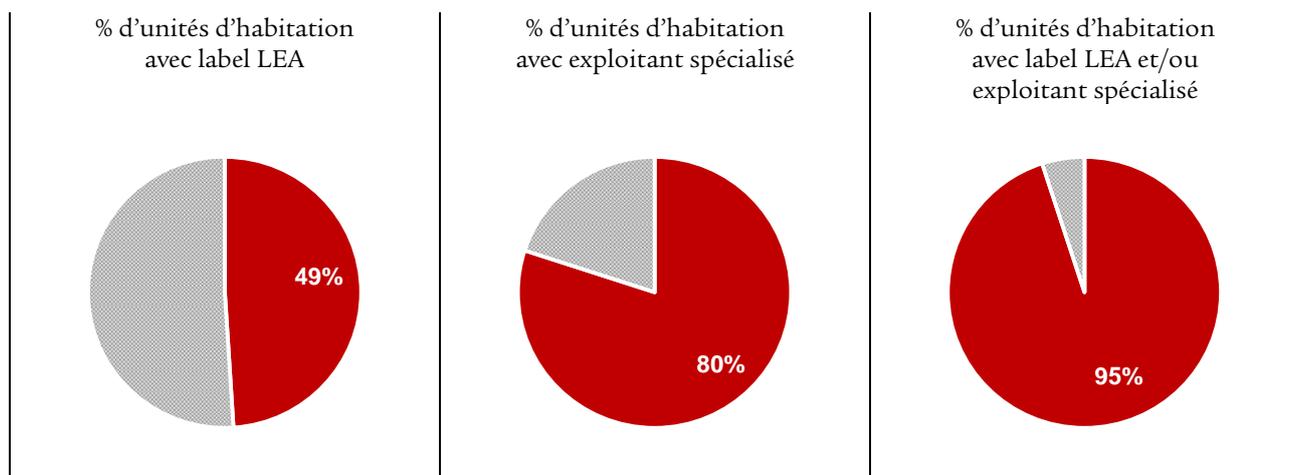
Avec l'allongement de l'espérance de vie, la proportion de personnes âgées ne cesse d'augmenter en Suisse. Or, la santé et le bien-être à la retraite dépendent également de la disponibilité de logements adéquats. Dans le domaine social, le groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé ESG» met 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.

---

### Mise à disposition de logements adaptés aux personnes âgées



Aperçu du portefeuille au 30.09.2023, en % des unités d'habitation

---

## Aspects ESG prioritaires: critères d'évaluation et objectifs

	Valeur cible	30.09.2023
<b>Aspects environnementaux: réduction de l'impact sur le climat</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%	81%
<i>Mix énergétique thermique (en % de la surface de plancher)</i>		
Pompe à chaleur	-	40%
Chauffage à pellets	-	26%
Chauffage au gaz	-	19%
Chauffage urbain	-	15%
<b>Aspects sociaux: amélioration de la santé et du bien-être</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%	95%
<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%	53%
Part des locataires de biens commerciaux au cours de l'exercice prise en compte dans l'enquête de satisfaction	>15%	38%
<b>Gouvernance: transparence et compliance</b>		
<i>Benchmarking</i>		
Participation à l'évaluation immobilière GRESB 2023	✓	✓
Evaluation immobilière GRESB 2022 - rating		★★★★
Evaluation immobilière GRESB 2022 - score		83
Participation au REIDA CO <sub>2</sub> -Benchmark 2023		✓
<i>Certifications de bâtiments</i>		
Part de biens ayant obtenu une certification en pourcentage de la surface de plancher		85,0%

## Chiffres clés pertinents pour l'environnement

01.01.2022 – 31.12.2022

01.01.2021 – 31.12.2021

<b>Degré de couverture</b>			
Surface totale des constructions achevées	m <sup>2</sup> de SRE	41 143	24 185
Surface déterminante des constructions achevée	m <sup>2</sup> de SRE	30 150	18 796
Degré de couverture	% de SRE	73,3	77,7
Surface totale des constructions achevées	m <sup>2</sup> de surface locative	34 003	20 083
Surface déterminante des constructions achevée	m <sup>2</sup> de surface locative	24 833	15 513
Degré de couverture	% de surface locative	73,0	77,2
<b>Consommation d'énergie</b>			
Consommation d'énergie	MWh/an	1920	1636
<b>Intensité énergétique</b>			
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> de SRE	63,7	87,1
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> de surface locative	77,3	105,5
<b>Mix énergétique (en % de la consommation d'énergie)</b>			
Combustibles	MWh/an (%)	910 (47,4%)	733 (44,8%)
Mazout	MWh/an (%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)
Gaz de chauffage	MWh/an (%)	910 (47,4%)	733 (44,8%)
Biomasse	MWh/an (%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)
Chauffage	MWh/an (%)	628 (32,7%)	532 (32,5%)
Chauffage de proximité et chauffage urbain	MWh/an (%)	321 (16,7%)	0 (0,0%)
Chaleur ambiante	MWh/an (%)	307 (16,0%)	532 (32,5%)
Electricité	MWh/an (%)	382 (19,9%)	371 (22,7%)
Electricité chauffage/WP	MWh/an (%)	123 (6,4%)	213 (13,0%)
Electricité, général	MWh/an (%)	260 (13,5%)	159 (9,7%)
Part d'énergies renouvelables	MWh/an (%)	776 (40,4%)	829 (50,7%)
Part d'énergies fossiles	MWh/an (%)	1062 (55,3%)	739 (45,1%)
Part de chaleur résiduelle/anergie	MWh/an (%)	450 (23,4%)	532 (32,5%)
<b>Emissions de gaz à effet de serre</b>			
Emissions de gaz à effet de serre	t éq. CO <sub>2</sub> /an	204	140
<b>Intensité des gaz à effet de serre</b>			
Intensité des gaz à effet de serre	kg éq. CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> de SRE	6,8	7,5
Intensité des gaz à effet de serre	kg éq. CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> de surface locative	8,2	9,0
<b>Emissions de gaz à effet de serre par scope de GES</b>			
Scope 1	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	166 (81,2%)	134 (95,3%)
Mazout	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)
Gaz de chauffage	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	166 (81,2%)	134 (95,3%)
Biomasse	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)
Scope 2	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	39 (18,8%)	7 (4,7%)
Chauffage de proximité et chauffage urbain	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	14 (6,8%)	0 (0,0%)
Emissions non énergétiques	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	20 (9,6%)	2 (1,3%)
Electricité chauffage/WP	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	2 (0,8%)	3 (2,0%)
Electricité, général	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	3 (1,7%)	2 (1,5%)

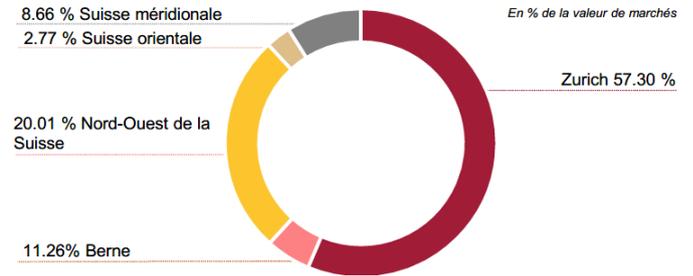
Les chiffres clés pertinents pour l'environnement ont été calculés par REIDA selon ses bases méthodologiques dans le cadre du benchmarking CO<sub>2</sub> et leur plausibilité a été vérifiée par Swiss Life Asset Managers. Conformément à la norme REIDA, la surface de référence énergétique (SRE) a été calculée à l'aide des facteurs de conversion de surfaces de REIDA à partir de la surface locative. Les bases méthodologiques complètes sont disponibles à l'adresse suivante: <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

# Immobilier Suisse Age et Santé ESG – Aperçu du portefeuille

## Chiffres clés

Valeur de marché	494.33 millions de CHF
Loyer (net) p.a.	16.3 millions de CHF
Nombre de biens	14
Surface utile au total	59'280 m <sup>2</sup>
Logements sans offre de soins stationnaires	75.81%
Nombre de places de soins	127
Biens dédiés à la santé	0

## Répartition géographique

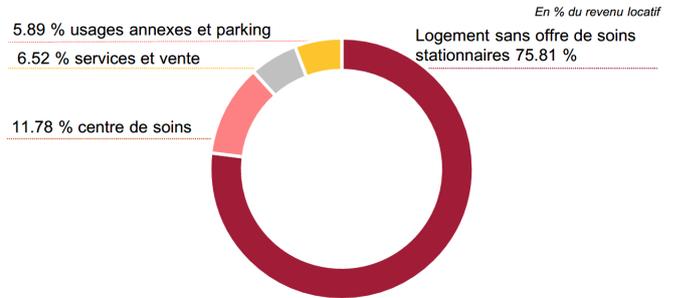


## Evaluation réalisée par Wüest Partner SA

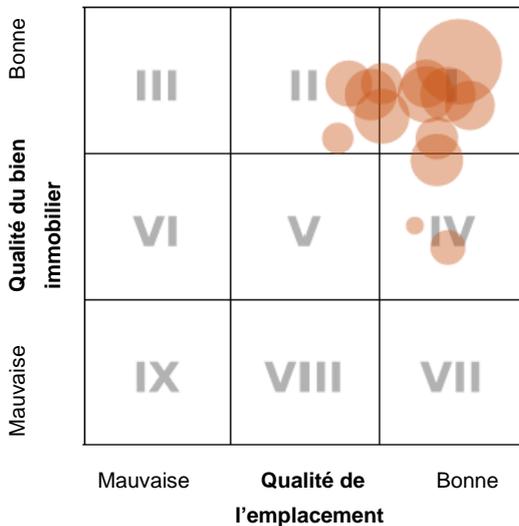
	Note	Pondération
<b>Note globale</b>	<b>4.1</b>	
<b>Situation</b>	<b>4.1</b>	<b>37</b>
Macro-situation	4.3	37
Micro-situation	3.9	58
<b>Objet</b>	<b>4.1</b>	<b>37</b>
Utilisation	3.9	29
Standard	3.9	39
État	4.7	29
<b>Investissements</b>	<b>4.0</b>	<b>19</b>
Facilité à louer	4.0	31
Facilité à vendre	4.1	31
Risque sur les revenus	3.9	30

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

## Types d'utilisation



## Profil de qualité



## Lostorferstrasse 1 3, Steinenstrasse 1a 1b 1c 3a 3b, Obergösgen



# 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	34'700'000	1'298'900	0.36%
Grenchen, Jurastrasse 90 92 94	2021	31.05.2021	Immeuble d'habitation	30'796'428	30'420'000	1'304'856	3.24%
Obergösgen, Losterferstrasse 1 3; Steinengasse 1a 1b 1c 3a 3b	2020	09.04.2020	Immeuble d'habitation	37'197'868	37'780'000	1'509'768	1.13%
Ostermündigen, Grubenstrasse 14	2021	12.09.2019	Immeuble d'habitation	24'277'111	25'220'000	1'232'076	3.54%
Porza, Via Chiosso 9 9a 9b 9c	2021	27.04.2021	Immeuble d'habitation	41'296'746	42'830'000	1'829'126	2.81%
Rheinfelden, Baslerstrasse 48 50 52	2021	01.04.2021	Immeuble d'habitation	23'007'665	24'050'000	895'490	0.73%
Romanshorn, Weitenzelgstrasse 5 5a	2020	03.03.2020	Immeuble d'habitation	14'091'322	13'670'000	507'000	0.00%
Rümlang, Ifangstrasse 21 23 25 27 29	2012	15.11.2018	Immeuble d'habitation	39'817'068	38'940'000	1'383'804	0.00%
Wohlen AG, Bahnhofweg 2 2a	2022	01.12.2017	Mixte	30'981'943	32'730'000	1'233'396	3.88%
Wohlen AG, Bärholzstrasse 7	1993	15.05.2019	Immeuble d'habitation	4'449'692	4'381'000	200'000	0.00%
Zürich, Letzigraben 247 249 251	1950	01.12.2017	Mixte	12'801'250	17'270'000	578'888	0.50%
Zürich, Münchhaldenstrasse 15	2011	01.08.2019	Mixte	39'907'198	45'030'000	1'288'578	0.06%
Zürich, Wildbachstrasse 55-59	2008	01.06.2019	Immeuble d'habitation	89'015'870	104'500'000	2'996'268	0.48%
<b>Total 13 biens immobiliers</b>				<b>420'421'954</b>	<b>451'521'000</b>	<b>16'258'149</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	46'859'425	42'810'000	-	0.00%
<b>Total 1 biens immobilier</b>				<b>46'859'425</b>	<b>42'810'000</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
<b>Total 14 biens immobiliers</b>				<b>467'281'379</b>	<b>494'331'000</b>	<b>16'258'149</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 de gestion ESG pour le groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse ESG» passe par l'intégration d'une vaste liste thématique en constante évolution 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:

<b>E</b>	<b>Aspects environnementaux: réduction de l'impact sur le climat</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Surveillance et amélioration de l'efficacité en matière de consommation énergétique et d'émission de CO<sub>2</sub> du portefeuille immobilier</li><li>• Optimisation systématique du portefeuille en place en matière de CO<sub>2</sub> (priorité des mesures d'optimisation, optimisations énergétiques de l'exploitation)</li><li>• Projets d'assainissement et de nouvelle construction à faibles émissions de CO<sub>2</sub></li></ul>
<b>S</b>	<b>Aspects sociaux: amélioration de la santé et du bien-être</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prise de responsabilités active dans le domaine social par l'enregistrement et l'analyse systématiques des besoins des locataires</li></ul>
<b>G</b>	<b>Gouvernance: transparence et compliance</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Transparence sous la forme d'un rapport périodique sur les décisions de placement et la réalisation des objectifs de durabilité à l'intention des diverses parties prenantes</li><li>• Affiliation et participation annuelle à l'évaluation immobilière du GRESB</li></ul>

## Modélisation de trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub>

Pour le portefeuille immobilier du groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse ESG», il convient de respecter une trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> (mesurée en kg d'équivalent CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) correspondant à l'objectif de 1,5 degré de l'Accord de Paris sur le climat. Pour planifier et contrôler ce processus, Swiss Life Asset Managers a développé un instrument de pilotage. Celui-ci compare l'intensité carbone du groupe de placement ainsi qu'une trajectoire programmée basée sur la planification des investissements à une trajectoire cible scientifique de 1,5 degré.

L'intensité carbone du groupe de placement (**portefeuille**, ligne rouge) se réfère à l'énergie d'exploitation. Sont prises en compte les émissions du chauffage et de

l'électricité générale (scopes 1 et 2) ainsi que les émissions des locataires (scope 3.13). Seuls les biens figurant dans le portefeuille depuis douze mois comme immeubles existants sont pris en compte dans le calcul de l'intensité carbone (exclusion des transactions et projets de construction). Les données manquantes concernant les consommations d'énergie mesurées sont complétées par des estimations prudentes. Les valeurs sont présentées non corrigées des variations climatiques.

La **trajectoire cible de 1,5 degré** (ligne orange) est basée sur le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) reconnu au niveau international. Le CRREM détaille les budgets d'émission à effet de serre globaux au niveau des pays et des différents types d'utilisation des biens immo-

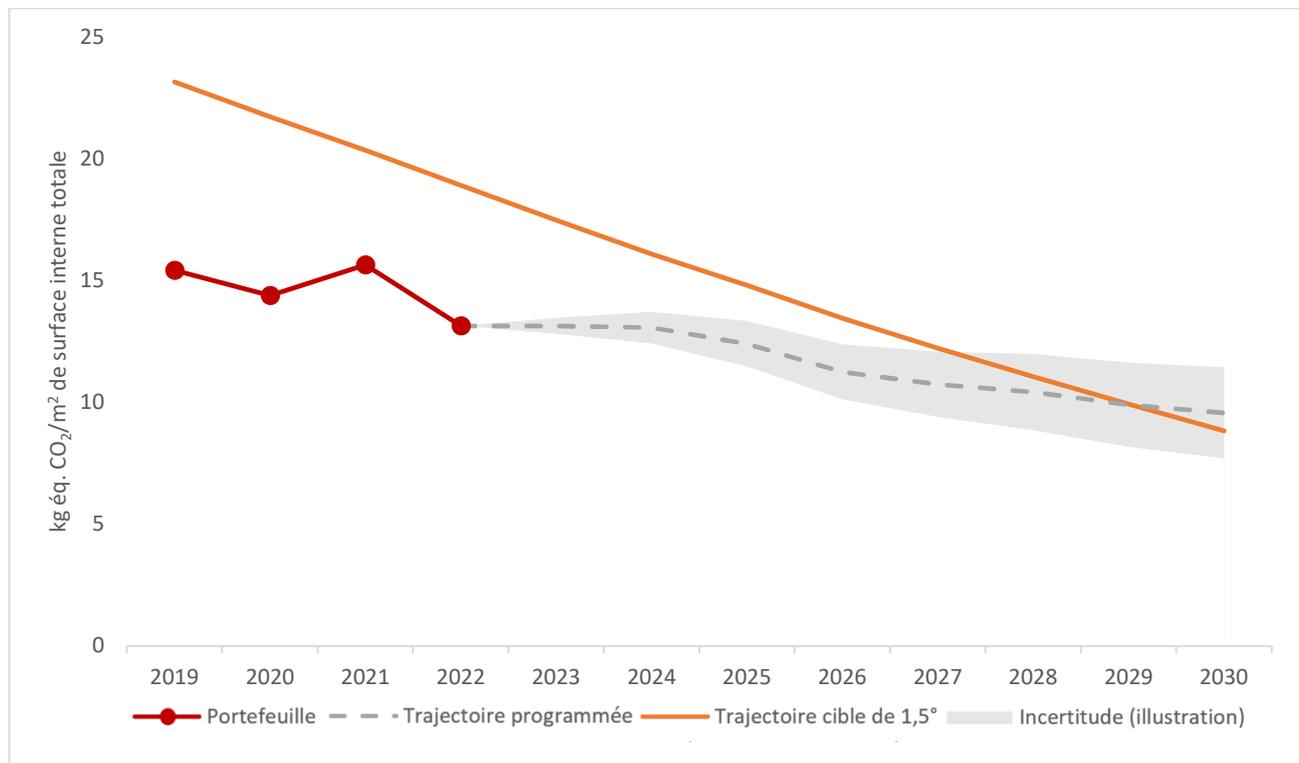
biliers, déterminant ainsi des objectifs annuels d'efficacité en matière de gaz à effet de serre spécifiques au portefeuille, qui soient en adéquation avec les derniers résultats scientifiques. La trajectoire cible de 1,5 degré dépend du mix d'utilisation du portefeuille et peut évoluer dans le temps. En outre, la trajectoire cible de 1,5 degré peut être modifiée ou renforcée en cas de dépassement du budget d'émission à effet de serre global.

La **trajectoire programmée** (ligne grise) indique la quantité de CO<sub>2</sub> qui peut être économisée grâce à la mise en œuvre de la planification des investissements. Pour déterminer cette trajectoire, Swiss Life Asset Managers a développé un modèle. Le modèle tient compte, d'une part, de l'amélioration de l'efficacité énergétique grâce à des mesures sur l'enveloppe du bâtiment et, d'autre part, du réajustement du mix énergétique via un changement

de la source de chauffage. En revanche, l'influence de la décarbonation du réseau d'électricité et de chauffage urbain n'est pas modélisée. Lors de l'interprétation des résultats, il convient de tenir compte du fait que la trajectoire programmée est basée sur un modèle de calcul. Les économies effectives résultant de la mise en œuvre des mesures prévues peuvent différer des économies prévues. En outre, il n'est pas exclu que des mesures ne puissent pas être mises en œuvre comme prévu pour des raisons techniques, juridiques ou économiques.

Swiss Life Asset Managers utilise cet instrument de pilotage pour aligner la décarbonation du groupe de placement sur l'Accord de Paris sur le climat et garantir ainsi le maintien de la valeur et la protection du portefeuille contre les exigences réglementaires.

### Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> (scopes 1, 2 et 3.13)



Les calculs de l'intensité carbone du portefeuille et de la trajectoire cible reposent sur la méthodologie du CRREM. Celle-ci diffère de la méthodologie REIDA utilisée pour calculer les chiffres clés pertinents pour l'environnement. La méthodologie du CRREM est disponible à l'adresse suivante: <https://www.crrem.eu/>

## Aspects ESG prioritaires: critères d'évaluation et objectifs

Valeur cible 30.09.2023

<b>Aspects environnementaux: réduction de l'impact sur le climat</b>		
<i>Optimisation systématique du portefeuille en place en matière de CO<sub>2</sub></i>		
Couverture du portefeuille concernant la valeur de priorité liée au CO <sub>2</sub> <sup>a</sup>	>60%	70,2%
Nombre d'optimisations énergétiques de l'exploitation (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%	- <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)	100%	- <sup>e</sup>
<b>Aspects sociaux: amélioration de la santé et du bien-être</b>		
<i>Suivi de la satisfaction des locataires</i>		
Part des locataires résidentiels interrogés sur leur satisfaction au cours de l'exercice	>30%	34%
Part des locataires commerciaux interrogés sur leur satisfaction au cours de l'exercice	>15%	25%
<b>Gouvernance: transparence et compliance</b>		
<i>Benchmarking</i>		
Participation à l'évaluation immobilière GRESB 2023	✓	✓
Evaluation immobilière GRESB 2022 – rating		★★★★
Evaluation immobilière GRESB 2022 – score		87
Participation au REIDA CO <sub>2</sub> -Benchmark 2023		✓
<i>Certifications de bâtiments</i>		
Part de biens ayant obtenu une certification en pourcentage de la surface de plancher		46,5%

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 carbone, du mix énergétique 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 plancher du portefeuille et dépend de la disponibilité des données énergétiques (couverture des données).

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) Dans le cadre d'assainissements de grande ampleur, au moins trois parties du bâtiment sont assainies, dont au moins une partie concernant l'enveloppe ou la technique du bâtiment. La réduction moyenne de l'intensité carbone 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. Le rapport présente la réduction moyenne de l'intensité carbone des rénovations de grande ampleur initiées durant l'exercice.

d) Aucun assainissement de grande ampleur n'a été initié au cours de l'exercice.

e) Aucun projet de nouvelle construction ni aucune construction nouvelle de remplacement n'a été initié au cours de l'exercice.

## Chiffres clés pertinents pour l'environnement

		01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
<b>Degré de couverture</b>			
Surface totale des constructions achevées	m <sup>2</sup> de SRE	334 623	280 035
Surface déterminante des constructions achevées	m <sup>2</sup> de SRE	235 136	270 368
Degré de couverture	% de SRE	70,3	96,5
Surface totale des constructions achevées	m <sup>2</sup> de surface locative	290 189	243 338
Surface déterminante des constructions achevées	m <sup>2</sup> de surface locative	203 563	234 897
Degré de couverture	% de surface locative	70,1	96,5
<b>Consommation d'énergie</b>			
Consommation d'énergie	MWh/an	22 763	26 871
<b>Intensité énergétique</b>			
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> de SRE	96,8	99,4
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> de surface locative	111,8	114,4
<b>Mix énergétique (en % de la consommation d'énergie)</b>			
Combustibles	MWh/an (%)	13 558 (59,6%)	16 771 (62,4%)
Mazout	MWh/an (%)	1385 (6,1%)	1624 (6,0%)
Gaz de chauffage	MWh/an (%)	11 884 (52,2%)	14 859 (55,3%)
Biomasse	MWh/an (%)	289 (1,3%)	288 (1,1%)
Chauffage	MWh/an (%)	4042 (17,8%)	3617 (13,5%)
Chauffage de proximité et chauffage urbain	MWh/an (%)	2866 (12,6%)	2762 (10,3%)
Chaleur ambiante	MWh/an (%)	1176 (5,2%)	856 (3,2%)
Electricité	MWh/an (%)	5162 (22,7%)	6482 (24,1%)
Electricité chauffage/WP	MWh/an (%)	470 (2,1%)	342 (1,3%)
Electricité, général	MWh/an (%)	4691 (20,6%)	6140 (22,8%)
Part d'énergies renouvelables	MWh/an (%)	7051 (31,0%)	7732 (28,8%)
Part d'énergies fossiles	MWh/an (%)	14 659 (64,4%)	17 846 (66,4%)
Part de chaleur résiduelle/anergie	MWh/an (%)	2449 (10,8%)	2082 (7,7%)
<b>Emissions de gaz à effet de serre</b>			
Emissions de gaz à effet de serre	t éq. CO <sub>2</sub> /an	2892	3507
<b>Intensité des gaz à effet de serre</b>			
Intensité des gaz à effet de serre	kg éq. CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> de SRE	12,3	13,0
Intensité des gaz à effet de serre	kg éq. CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> de surface locative	14,2	14,9
<b>Emissions de gaz à effet de serre par scope de GES</b>			
Scope 1	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	2516 (87,0%)	3118 (88,9%)
Mazout	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	349 (12,1%)	409 (11,7%)
Gaz de chauffage	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	2166 (74,9%)	2709 (77,2%)
Biomasse	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	1 (0,0%)	1 (0,0%)
Scope 2	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	376 (13,0%)	389 (11,1%)
Chauffage de proximité et chauffage urbain	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	124 (4,3%)	120 (3,4%)
Emissions non énergétiques	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	184 (6,4%)	185 (5,3%)
Electricité chauffage/WP	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	6 (0,2%)	4 (0,1%)
Electricité, général	t éq. CO <sub>2</sub> /an (%)	61 (2,1%)	80 (2,3%)

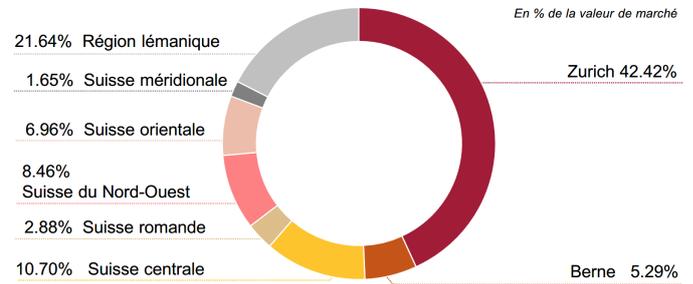
Les chiffres clés pertinents pour l'environnement ont été calculés par REIDA selon ses bases méthodologiques dans le cadre du benchmarking CO<sub>2</sub> et leur plausibilité a été vérifiée par Swiss Life Asset Managers. Conformément à la norme REIDA, la surface de référence énergétique (SRE) a été calculée à l'aide des facteurs de conversion de surfaces de REIDA à partir de la surface locative. Les bases méthodologiques complètes sont disponibles à l'adresse suivante: <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>.

# Immeubles commerciaux Suisse ESG – Aperçu du portefeuille

## Chiffres clés

Valeur de marché	2'573,08 millions de CHF
Loyer (brut) p.a.	108,7 millions de CHF
Nombre de biens	116
Total des biens locatifs	
Surface utile au total	6'841 / 343'384 m <sup>2</sup>
Appartements	669
Bureaux	768
Surfaces de vente	279
Places de parking et affectation secondaire	4'466

## Répartition géographique

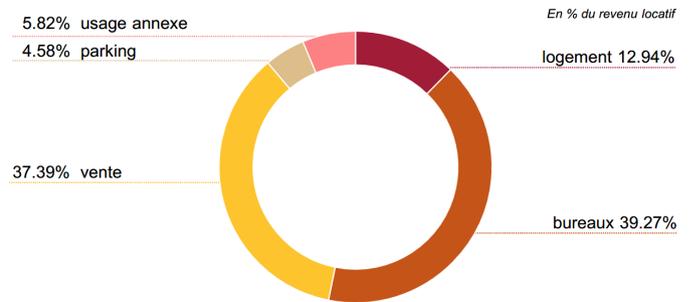


## Evaluation réalisée par Wüest Partner SA

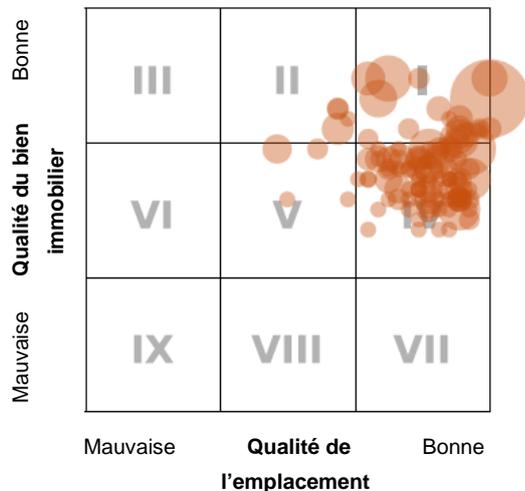
	Note	Pondération
<b>Note globale</b>	<b>4.0</b>	
<b>Situation</b>	<b>4.4</b>	<b>40</b>
Macro-situation	4.8	40
Micro-situation	4.2	60
<b>Objet</b>	<b>3.6</b>	<b>40</b>
Utilisation	3.6	32
Standard	3.6	38
État	3.6	30
<b>Investissements</b>	<b>4.1</b>	<b>20</b>
Facilité à louer	4.0	33
Facilité à vendre	4.2	33
Risque sur les revenus	4.1	30

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

## Types d'utilisation



## Profil de qualité



## Hertensteinstrasse 51, Luzern



# 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	7'555'590	5'411'000	343'146	5.37%
Baden, Badstrasse 20	2014	09.04.2014	Mixte	10'562'299	10'510'000	490'711	0.13%
Baden, Cordulaplatz 2 4 6	1984	01.11.2011	Mixte	5'467'993	6'603'000	325'574	2.92%
Basel, Clarastrasse 15	1990	01.12.2013	Mixte	10'257'696	10'890'000	593'400	7.34%
Basel, Elisabethenanlage 25	1907	05.12.2022	Mixte	19'572'219	18'780'000	761'936	10.18%
Basel, Falknerstrasse 5	1926	31.05.2013	Immeuble d'habitation	8'019'347	6'158'000	190'392	0.00%
Basel, Greifengasse 1	1912	01.12.2013	Mixte	14'454'515	17'980'000	685'404	0.88%
Basel, Untere Rebgasse 16 18; Rappoltshof 4 6	1953	01.12.2021	Mixte	28'919'702	27'320'000	1'071'912	3.14%
Berikon, Bellikerstrasse 1	1981	23.12.2016	Immeuble d'habitation	3'110'954	2'264'000	167'244	58.22%
Bern, Jupiterstrasse 15	1980	01.07.2014	Immeuble d'habitation	1'831'188	1'618'500	144'175	8.25%
Bern, Marktgasse 6 8	1960	30.06.2022	Immeuble d'habitation	82'751'576	75'700'000	2'473'266	0.44%
Bern, Schwarztorstrasse 61	1972	01.11.2011	Immeuble d'habitation	31'307'483	36'260'000	1'847'432	0.00%
Brugg AG, Hauptstrasse 1	1964	23.12.2016	Immeuble d'habitation	20'911'718	19'060'000	1'095'877	0.00%
Brugg AG, Stapferstrasse 10	1985	23.12.2016	Immeuble d'habitation	6'200'348	4'337'000	362'986	100.00%
Buchs SG, Bahnhofstrasse 12	1969	01.11.2011	Immeuble d'habitation	5'375'681	3'284'000	351'719	5.84%
Burgdorf, Bahnhofstrasse 45	1973	01.11.2011	Immeuble d'habitation	3'195'579	4'707'000	253'836	4.86%
Chur, Masanserstrasse 17	1995	01.12.2013	Mixte	9'118'129	9'543'000	591'743	6.64%
Chur, Sägenstrasse 4	1992	01.12.2021	Immeuble d'habitation	4'080'819	3'875'000	268'706	1.38%
Effretikon, Rikonerstrasse 21 23	1995	01.12.2013	Mixte	9'111'865	10'060'000	504'843	0.58%
Frauenfeld, Metzgerstrasse 5	1987	31.05.2013	Immeuble d'habitation	7'290'549	5'730'000	438'578	2.32%
Frauenfeld, Zeughausstrasse 14	2002	01.11.2011	Immeuble d'habitation	3'941'396	3'963'000	236'564	0.00%
Freienbach, Wolleraustrasse 41a 41b	2009	01.12.2013	Immeuble d'habitation	19'734'004	18'460'000	1'118'107	17.93%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 21	1998	28.06.2012	Immeuble d'habitation	53'475'626	38'580'000	3'012'813	2.02%
Fribourg, Rue de Romont 1	1981	01.12.2013	Mixte	6'985'171	7'204'000	427'362	0.00%
Fribourg, Rue de Romont 18	1925	01.11.2011	Mixte	5'546'335	5'988'000	336'144	0.01%
Genève, Avenue de Sainte-Clotilde 18	1989	01.11.2011	Mixte	21'898'848	30'010'000	1'206'878	5.80%
Genève, ICC Route de Pré-Bois	1988	12.12.2012	Immeuble d'habitation	1'142'000	1'049'790	69'271	15.05%
Genève, Route de l'Aéroport 10	1979	01.07.2014	Immeuble d'habitation	3'615'257	3'323'000	254'904	0.01%
Genève, Rue de la Croix-d'Or 25	1699	22.05.2012	Mixte	14'908'652	17'968'000	554'984	0.83%
Genève, Rue de l'Athénée 6 7 8	1862	05.12.2022	Immeuble d'habitation	74'643'406	70'620'000	3'053'628	0.00%
Genève, Rue des Glacis-de-Rive 12 14	1900	01.12.2020	Immeuble d'habitation	35'550'355	31'640'000	1'231'920	0.00%
Genève, Rue du Grand-Bureau 28	1981	01.11.2011	Mixte	4'877'198	6'963'000	323'268	0.00%
Genève, Rue François-Versonnex 11; Place Camoletti 2	1913	01.12.2021	Mixte	21'083'809	19'930'000	598'927	0.70%
Genève, Rue Henri-Christiné 5	1996	01.11.2011	Mixte	23'631'057	32'200'000	1'324'178	3.63%
Genève, Rue Leschot 11	1920	01.11.2011	Mixte	9'312'721	15'170'000	577'371	0.15%

<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 ESCOMPTE	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
Horgen, Seestrasse 202	1920	01.11.2011	Immeuble d'habitation	2'741'035	3'560'000	215'700	0.00%
Kloten, Oberfeldstrasse 14	1997	05.12.2022	Immeuble d'habitation	24'087'859	23'450'000	1'846'855	38.09%
Lausanne, Avenue de Montchoisi 35	1984	01.11.2011	Immeuble d'habitation	15'848'104	19'460'000	950'122	5.21%
Lausanne, Chemin de Pré-Fleuri 6	1994	01.12.2013	Mixte	9'778'200	13'440'000	539'867	0.02%
Lausanne, Rue du Grand-Pont 10; Rue Pichard 16	1902	01.12.2021	Mixte	29'203'995	27'800'000	889'319	3.23%
Lausanne, Rue du Lion d'Or 2	1925	01.11.2011	Immeuble d'habitation	13'606'197	18'020'000	671'423	0.00%
Lausanne, Rue Etraz 10 12	1950	01.12.2021	Mixte	27'214'911	26'840'000	1'046'556	0.00%
Lausanne, Rue Saint Francois 2	1893	15.09.2016	Mixte	28'063'040	28'620'000	960'948	0.00%
Lugano, Via Nassa 29	1927	01.12.2019	Mixte	31'238'235	30'720'000	1'380'408	0.97%
Luzern, Bahnhofstrasse 7	1973	01.11.2011	Immeuble d'habitation	23'840'410	31'160'000	1'236'696	1.84%
Luzern, Hertensteinstrasse 50	1974	07.02.2018	Immeuble d'habitation	108'872'406	121'230'000	4'447'026	2.46%
Luzern, Hertensteinstrasse 51	1970	01.11.2011	Immeuble d'habitation	17'339'014	37'510'000	1'662'360	2.67%
Luzern, Metzgerrainle 4	1671	01.11.2011	Mixte	4'302'338	5'454'000	202'284	0.00%
Luzern, Murbacherstrasse 37	1947	01.12.2013	Mixte	6'102'723	8'970'000	486'969	7.12%
Luzern, Wagenbachgasse 3	1923	01.12.2021	Mixte	4'516'424	4'288'000	196'200	8.63%
Luzern, Wesemlinstrasse 2 4	1960	01.12.2013	Mixte	24'228'494	43'510'000	1'715'734	1.51%
Montreux, Avenue des Alpes 41	1978	01.11.2011	Mixte	7'155'412	10'340'000	577'316	0.31%
Morges, Grand-Rue 86	1980	01.12.2013	Mixte	3'226'441	4'161'000	215'040	5.48%
Morges, Rue Louis-de-Savoie 90	1990	01.11.2011	Mixte	5'777'312	7'018'000	380'028	0.00%
Neuchâtel, Rue de l'Hôpital 8	1890	01.11.2011	Mixte	4'773'910	4'879'000	277'548	0.00%
Neuchâtel, Rue du Seyon 1	1980	01.12.2013	Mixte	16'475'648	17'520'000	930'168	6.80%
Nyon, Place Bel-Air 6	1984	01.12.2019	Mixte	31'481'030	30'990'000	1'392'156	0.05%
Nyon, Rue de la Gare 26 30	1940	01.07.2016	Mixte	10'423'885	10'320'000	420'804	0.00%
Nyon, Rue de la Morâche 5 7	1934	01.12.2021	Mixte	8'972'997	8'388'000	363'276	0.14%
Nyon, Rue de la Morâche 6	1981	01.07.2014	Mixte	17'166'837	15'992'300	1'052'440	0.20%
Nyon, Rue du Marché 10	1992	01.11.2011	Mixte	15'282'555	15'550'000	976'728	0.00%
Rheinfelden, Zollrain 7 9; Salinenstrasse 1	1978	23.12.2016	Mixte	10'180'324	9'895'000	494'706	0.00%
Schlieren, Wiesenstrasse 15 17 19	2013	01.12.2021	Immeuble d'habitation	59'626'619	60'600'000	3'216'031	13.78%
Sion, Place du Midi 40	1973	01.11.2011	Immeuble d'habitation	12'197'430	11'850'000	930'891	1.93%
Sissach, Hauptstrasse 82	1995	01.12.2013	Mixte	3'785'147	3'344'000	195'288	1.29%
Solothurn, Bielstrasse 18-20	1995	01.12.2013	Mixte	8'860'723	9'789'000	660'379	0.43%
Solothurn, Hauptgasse 14	1964	01.12.2021	Mixte	27'796'555	26'570'000	1'292'424	3.22%
St. Gallen, Davidstrasse 1 3	1911	01.12.2013	Mixte	10'439'195	12'770'000	598'025	10.38%
St. Gallen, Davidstrasse 9	1920	31.05.2013	Immeuble d'habitation	3'491'176	2'960'000	139'903	9.81%
St. Gallen, Engelgasse 8	1955	01.12.2021	Mixte	5'218'191	5'043'000	204'061	0.18%

<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>
St. Gallen, Katharinengasse 4	1910	01.12.2021	Mixte	4'530'699	4'336'000	192'758	0.00%
St. Gallen, Multergasse 11	1965	01.11.2011	Immeuble d'habitation	24'322'767	19'890'000	756'543	30.95%
St. Gallen, Neugasse 34	1880	01.11.2011	Immeuble d'habitation	5'316'904	5'261'000	273'126	2.68%
St. Gallen, Rosenbergstrasse 32	1981	01.11.2011	Immeuble d'habitation	9'483'523	11'800'000	673'988	0.09%
St. Gallen, Spisergasse 24	1600	31.05.2013	Mixte	2'733'303	2'044'000	106'387	0.00%
St. Gallen, Spisergasse 6	1930	31.05.2013	Mixte	3'913'677	2'899'000	105'060	0.96%
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 20	1907	01.11.2011	Immeuble d'habitation	10'012'126	10'810'000	642'454	0.14%
St. Gallen, St. Leonhard-Strasse 7	1974	05.12.2022	Immeuble d'habitation	19'401'619	18'810'000	821'164	2.63%
St. Gallen, Vadianstrasse 3	1982	18.10.2017	Immeuble d'habitation	29'195'529	28'770'000	1'314'068	0.00%
Thun, Bernstrasse 2a 2b	1996	01.12.2013	Mixte	8'329'522	10'520'000	503'844	23.53%
Thun, Frutigenstrasse 2a	1931	31.05.2013	Immeuble d'habitation	5'929'631	7'250'000	362'711	1.21%
Wallisellen, Bahnhofstrasse 34	1953	01.11.2011	Immeuble d'habitation	1'972'697	2'817'000	167'220	0.21%
Wallisellen, Neue Winterthurerstrasse 99	1975	01.10.2020	Immeuble d'habitation	255'200'209	266'932'900	11'936'950	0.30%
Wettingen, Landstrasse 99	1993	15.05.2016	Immeuble d'habitation	34'117'537	25'610'000	1'809'027	9.25%
Wetzikon, Bahnhofstrasse 196 198	1999	01.12.2013	Mixte	25'592'225	26'560'000	1'528'889	0.63%
Wil SG, Bronschhoferstrasse 79 81; Höhenstrasse 46 48	1991	01.12.2021	Mixte	21'237'010	20'850'000	879'408	5.53%
Wil SG, Obere Bahnhofstrasse 26 26a	1987	01.11.2011	Immeuble d'habitation	7'524'456	6'387'000	500'245	3.23%
Winterthur, Oberer Graben 30	1863	26.01.2018	Mixte	6'615'910	7'190'000	267'744	0.00%
Winterthur, Obergasse 27 29; Marktgasse 7	1863	01.12.2021	Mixte	10'688'029	10'350'000	403'663	2.36%
Winterthur, Stadthausstrasse 12	1991	01.11.2011	Mixte	34'244'711	43'530'000	2'210'022	0.58%
Winterthur, Stadthausstrasse 143	1820	01.12.2021	Immeuble d'habitation	8'222'564	7'750'000	299'748	7.48%
Wohlen AG, Zentralstrasse 53	1955	23.12.2016	Immeuble d'habitation	6'349'592	6'547'000	363'784	0.17%
Wohlen, Zentralstrasse 21	1955	01.01.2014	Mixte	7'058'272	6'298'000	386'572	2.44%
Zug, Baarerstrasse 71	1947	01.12.2013	Mixte	3'291'061	4'756'000	202'224	2.99%
Zürich, Albisstrasse 152	1963	01.12.2013	Immeuble d'habitation	12'357'229	17'720'000	533'640	100.00%
Zürich, Allmendstrasse 140 146 148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Immeuble d'habitation	42'929'304	48'713'350	2'028'226	0.01%
Zürich, Ausstellungsstrasse 36	1987	01.11.2011	Mixte	21'383'887	32'620'000	1'156'129	0.90%
Zürich, Bahnhofstrasse 71	1908	01.07.2014	Immeuble d'habitation	12'541'168	17'405'500	470'363	4.18%
Zürich, Dufourstrasse 49	1903/1989	05.12.2022	Immeuble d'habitation	56'148'564	55'440'000	1'687'591	0.59%
Zürich, Gartenstrasse 24	1904	01.12.2019	Immeuble d'habitation	22'398'157	23'070'000	886'381	0.00%
Zürich, Hohlstrasse 532	1991	01.11.2011	Immeuble d'habitation	21'687'224	22'000'000	1'388'341	0.18%
Zürich, Limmatquai 48	1984	01.11.2011	Mixte	17'581'726	24'670'000	910'115	0.36%
Zürich, Limmatstrasse 107 109 111	1926	01.12.2019	Mixte	23'533'668	25'050'000	949'197	0.19%
Zürich, Löwenstrasse 59	1877	01.11.2011	Immeuble d'habitation	19'740'738	33'220'000	1'146'117	0.00%
Zürich, Schaffhauserstrasse 11	1987	01.12.2021	Mixte	34'207'968	34'280'000	986'758	1.27%

<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 LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE <sup>1)</sup>
Zürich, Schaffhauserstrasse 359	1928	01.12.2021	Immeuble d'habitation	10'683'510	10'890'000	416'022	0.00%
Zürich, Schanzeneggstrasse 3-7	1970	01.12.2019	Immeuble d'habitation	15'828'821	16'940'000	577'231	0.00%
Zürich, Schiffflände 26	1961	01.11.2011	Immeuble d'habitation	21'857'706	35'570'000	1'174'867	0.63%
Zürich, Schützengasse 30	2007	01.12.2019	Immeuble d'habitation	16'593'849	17'190'000	529'354	0.00%
Zürich, Seefeldstrasse 40 44	1997	01.11.2011	Mixte	41'611'551	65'070'000	2'090'220	0.11%
Zürich, Seestrasse 5	1917	01.12.2021	Mixte	14'952'976	14'620'000	405'333	0.00%
Zürich, Stampfenbachstrasse 57 59	1912	01.12.2021	Mixte	37'756'407	36'160'000	1'105'567	0.00%
Zürich, Stauffacherstrasse 101 105	1972	02.05.2012	Immeuble d'habitation	14'673'084	18'800'000	672'584	0.00%
Zürich, Tessinerplatz 5	1985	01.11.2011	Mixte	51'339'778	79'150'000	2'796'331	0.84%
<b>Total 114 biens immobiliers</b>				<b>2'277'846'749</b>	<b>2'481'717'340</b>	<b>108'672'836</b>	<b>2.96%</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	En construction	96'494'406	91'040'000	-	0.00%
<b>Total 1 biens immobilier</b>				<b>96'494'406</b>	<b>91'040'000</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>

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

## BIENS 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	1'514'833	325'000	19'411	0.00%
<b>Total 1 biens immobilier</b>				<b>1'514'833</b>	<b>325'000</b>	<b>19'411</b>	<b>0.00%</b>
<b>Total 116 biens immobiliers</b>				<b>2'375'855'987</b>	<b>2'573'082'340</b>	<b>108'692'246</b>	<b>2.96%</b>

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

### **Clause de non-responsabilité:**

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 déclinons toute responsabilité quant aux pertes susceptibles de résulter de l'utilisation de ces informations. Cette publication ne constitue ni une invitation ni une recommandation pour l'achat ou la vente d'instruments financiers, et son but est uniquement d'informer. Elle 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.

Le cercle des investisseurs est limité aux institutions du deuxième 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 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 documents relatifs aux groupes de placement servant de base juridique à un éventuel investissement peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Fondation de placement Swiss Life, c/o Swiss Life AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich, tél. 043 547 71 11 et sur la page [www.swisslife.ch/fondationplacement](http://www.swisslife.ch/fondationplacement).

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](mailto:fondationdeplacement@swisslife-am.com)  
[www.swisslife.ch/fondationdeplacement](http://www.swisslife.ch/fondationdeplacement)*