

Fondation de placement
Swiss Life

Immobilier Suisse

Immobilier Suisse Age et Santé

Immeubles commerciaux Suisse

Rapport produit ESG
Aperçu du portefeuille
Liste des biens
au 30 septembre 2020

Sommaire

Immobilier Suisse

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

Immobilier Suisse Age et Santé

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

Immeubles commerciaux Suisse

- 23 Rapport produit ESG
- 27 Aperçu du portefeuille
- 28 Liste des biens

Approche de gestion ESG

Philosophie de placement durable

La philosophie de placement applicable au groupe de placement «Immobilier Suisse» repose sur l'approche intersectorielle de Swiss Life Asset Managers en matière d'investissement responsable et sur le cadre d'investissement immobilier responsable Responsible Property Investment Framework (RPIF), applicable aux placements immobiliers à l'échelle du groupe. Ce cadre définit les principes écologiques, sociaux et de gouvernance tout au long du processus de placement immobilier, de l'achat à la gestion du portefeuille en passant par la conception de projets de développement et de construction.

L'investissement responsable chez Swiss Life Asset Managers

Pour de plus amples informations sur les activités d'investissement responsable de Swiss Life Asset Managers dans le domaine de l'immobilier et les autres classes d'actifs, veuillez consulter notre site web dédié aux activités d'investissement responsable. Vous y trouverez l'*approche de Swiss Life Asset Managers pour un investissement responsable* ainsi que le *rapport d'investissement responsable de Swiss Life Asset Managers (Swiss Life Asset Managers Responsible Investment Report)* complet.



Vous trouverez de plus amples informations sur les aspirations du groupe Swiss Life en matière de développement durable sur le site web de notre groupe et dans le *rapport sur le développement durable du groupe Swiss Life*.



Le présent rapport résume les grandes initiatives ESG qui se rapportent au groupe de placement «Immobilier Suisse» et présente les principaux résultats de performance ESG du produit. A des fins d'analyse ciblée, l'appartenance aux dimensions **Environnement (E)**, **Social (S)** et **Gouvernance (G)** est signalée en conséquence dans le texte.

Aspects et initiatives ESG prioritaires

Intégration des aspects ESG à toutes les phases du processus de placement (E, S, G)

Conformément au Responsible Property Investment Framework en vigueur à l'échelle du groupe, divers aspects ESG ont été intégrés aux processus clés de nos activités d'investissement depuis 2018. L'intégration s'est achevée à la mi-2019. Depuis, lors de chaque achat immobilier, une évaluation du bien est réalisée selon les critères ESG ainsi qu'une identification des potentiels ESG et des risques éventuels en la matière. Dans le cadre de projets de construction, une directive sur la construction durable spécialement mise au point est utilisée. Elle contient notamment des exigences énergétiques minimales et des directives pour l'utilisation ciblée de labels immobiliers tels que BREEAM, LEED, DGNB, SNBS et Minergie. Les normes ESG ont également été intégrées aux processus de gestion de Livit.

Après une analyse énergétique systématique de l'ensemble des produits du portefeuille en 2018, un programme global d'optimisation d'exploitation et d'analyse de maintenance énergétique a été élaboré, et sa mise en œuvre a débuté à la mi-2019. Au 30 septembre 2020, date de clôture de l'exercice sous revue, huit optimisations d'exploitation avaient été lancées dans le groupe de placement «Immobilier Suisse». Les économies d'énergie découlant des mesures opérationnelles en résultant sont estimées en moyenne à 5 à 10% pour les biens optimisés.

Emplacements centraux, faibles surfaces occupées (E, S)

Dans le pays montagneux et très peuplé qu'est la Suisse, les terres utiles sont une ressource rare. Bon nombre de nos biens immobiliers de longue date se trouvent aujourd'hui à des emplacements centraux et urbains. Leur type de construction est dense et peu gourmand en sur-

Optimisation énergétique de portefeuille (E)

faces. Les potentiels du portefeuille sont identifiés par des analyses systématiques menées à ce niveau et lors d'assainissements, et des projets appropriés de consolidation et de revalorisation des biens sont définis. Cela permet de réduire au maximum les surfaces occupées tout en atteignant une qualité de construction élevée.

Dans le même temps, les emplacements centraux vont de pair avec des trajets courts et contribuent ainsi à la réduction du trafic et à la qualité de vie des utilisateurs.

Sensibilisation des interlocuteurs concernés (E, S)

Les objectifs de développement durable ne peuvent être atteints qu'en commun. C'est pourquoi nous sensibilisons les locataires et les utilisateurs aux aspects de la durabilité. En 2019, une grande partie des locataires privés ont été spontanément informés sur le comportement écologique à adopter en matière d'utilisation par le biais d'une notice d'information spéciale. L'objectif de l'initiative était de montrer aux locataires comment économiser à bon escient de l'énergie, de l'électricité et de l'eau dans leurs appartements.

Une autre manière d'inciter nos locataires à poursuivre des objectifs environnementaux communs passe par le lancement de notre «Challenge d'eau chaude», qui s'est tenu en 2019. Conçue par un groupe de chercheurs de l'École polytechnique fédérale (EPF) de Zurich en collaboration avec l'équipe Economic Research de Swiss Life Asset Managers, cette initiative constitue également le fondement d'une expérience scientifique. L'objectif est de mesurer les économies d'eau chaude réalisées en introduisant diverses incitations basées sur les théories de l'économie comportementale. Plus de 300 ménages issus du portefeuille du groupe de placement «Immobilier Suisse» ont été intégrés à l'initiative. Les premiers résultats sont prometteurs et les retours d'information des locataires, très positifs.

Priorité à la satisfaction des locataires (S)

Jusqu'à la mi-2019, une enquête auprès des locataires a été mise au point. Au second semestre 2019, elle a été menée auprès d'environ un tiers des immeubles résidentiels. L'objectif était et reste de mieux comprendre les facteurs de satisfaction des locataires et d'identifier les éventuels potentiels. Les résultats ont été interprétés au niveau du portefeuille et nous confortent dans nos efforts visant à améliorer en permanence les aspects de la satisfaction vis-à-vis du logement tels que l'environnement intérieur, l'état des bâtiments, les charges et le suivi par la gérance et la conciergerie. Les potentiels au niveau des biens sont actuellement analysés plus en détail par notre gérante Livit. Dans les années à venir, une enquête continuera

d'être menée à tour de rôle sur un tiers des biens résidentiels afin de rester à l'écoute des besoins de nos locataires.

Prise de précautions maximale (S)

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

Comparatif des charges (E, S)

Depuis 2018, nous participons à un programme de comparaison des charges à l'échelle nationale afin d'identifier les éventuels potentiels d'amélioration de l'efficacité en termes de coûts. Selon le genre du bien, les différents types de coûts peuvent être comparés dans le cadre d'un benchmark spécifique et analysés en termes de potentiel d'économie.

Solidarité en période de Covid-19 (S)

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

Gouvernance ESG (G)

Le solide ancrage des principes ESG à différents niveaux de l'organisation et de l'activité, ainsi qu'un processus itératif ciblé d'amélioration continue des performances ESG sont à la base de notre efficace gestion ESG.

La collaboration avec des organisations poursuivant des objectifs généraux en matière de responsabilité d'entreprise et de développement durable est également au centre de nos préoccupations. Depuis 2018, nous sommes notamment membres du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB, cf. encadré) et participons depuis au comparatif annuel avec le portefeuille du groupe de placement «Immobilier Suisse».

Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet dans le rapport ESG de Swiss Life Asset Managers mentionné ci-avant.

Etude de cas ESG

Portrait: Aigle (VD), Chemin de Pré-d'Emoz 55/57/59



- ✓ Panneaux solaires
- ✓ Végétalisation des environs
- ✓ Production de chaleur: pompe à chaleur
- ✓ Evaluation du bien selon W&P: 4,3
- ✓ Système de collecte d'eau de pluie pour la chasse d'eau des toilettes
- ✓ Certification Minergie

Le bien a été achevé en 2013 selon la norme Minergie. La construction selon la norme Minergie® suisse a permis de tenir compte de la durabilité et d'ériger un bâtiment répondant aux exigences actuelles au niveau des locataires et de l'environnement. La norme de choix de matériaux supérieurs à la moyenne entraîne une baisse des futurs coûts d'entretien et se répercute donc positivement sur le rendement de nos investisseurs. La nouvelle construction a permis de densifier le quartier, qui se composait d'immeubles locatifs partiellement clairsemés.

Lors de la conception architecturale du bâtiment, il a été veillé au choix d'un style de construction s'intégrant bien à l'image d'ensemble et contribuant par l'aménagement de ses alentours à l'attractivité de la place du village en tant que zone de rencontre de la commune.

Objectifs de développement durable de l'ONU privilégiés



Les 17 objectifs de développement durable des Nations Unies

Performance ESG

Points forts

- E**
- Programme d'optimisation énergétique
 - Faible utilisation des surfaces grâce à une construction densifiée
 - Bonne desserte par le réseau de transports en commun
-
- S**
- Enquête récurrente auprès des locataires, degré élevé de satisfaction des locataires
 - Prise de précautions maximale en cas d'interventions importantes
 - Qualité d'emplacement élevée
-
- G**
- Intégration des aspects ESG dans les processus et l'organisation
 - Processus itératif d'amélioration constante de la performance durable
 - Signataire des PRI de l'ONU, membre du GRESB

Indicateurs de performance clés		2019 ¹⁾
Consommation énergétique ²⁾	[kWh]	59 771 936
dont électricité	[kWh]	6 460 356
dont énergie pour la production de chaleur	[kWh]	53 311 580
Couverture des données ³⁾	[%]	56,9
Intensité énergétique (électricité des locataires exclue) ⁴⁾	[kWh/m²]	82,7
Emissions de CO₂ ⁵⁾	[kg équivalent CO₂]	12 606
Intensité CO₂	[kg équivalent CO₂/m²]	17,7
Part de biens dotés d'un label immobilier ⁶⁾	[%]	7,7

1) Toutes les données se rapportent à l'année civile 2019.

2) Les kWh correspondent à l'énergie finale consommée.

3) Calcul de la couverture des données basé sur la couverture des données selon le GRESB (couverture en termes de surface et de temps).

4) Les m² se rapportent à la surface de plancher. Seuls les immeubles pour lesquels une série complète de données sur 12 mois était disponible pour la consommation d'énergie de chauffage et d'électricité générale ont été inclus dans le calcul des indicateurs d'intensité.

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

6) En pourcentage de la surface de plancher.

Toutes les valeurs sans correction climatique. Il faut s'attendre à des valeurs actualisées au cours de l'exercice suivant.

Score GRESB

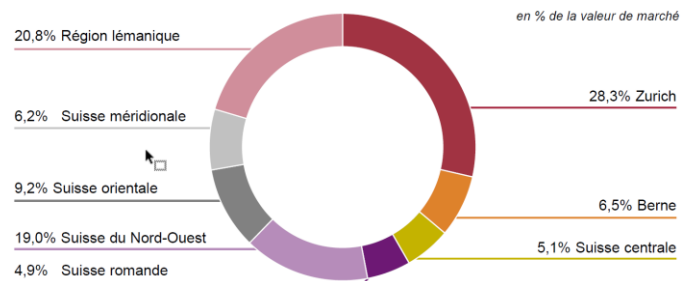


Immobilier Suisse – Aperçu du portefeuille

Chiffres clés

Valeur de marché	3'043.0 millions de CHF
Loyer (brut) p.a.	124.8 millions de CHF
Nombre de biens	235
Total des biens locatifs	15'106 / 595'746 m ²
Surfaces utiles au total	
Appartements	6'503
Bureaux	244
Surfaces de vente	140
Places de parking et affectation secondaire	8'219

Répartition géographique

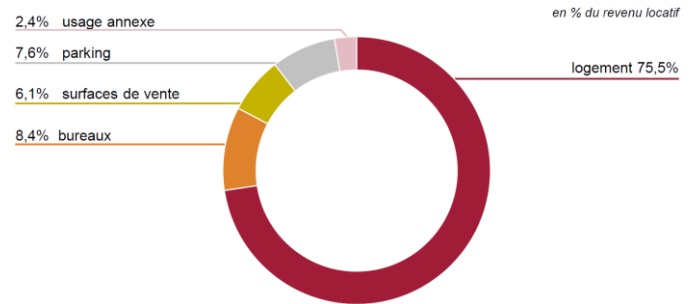


Evaluation réalisée par Wüest Partner

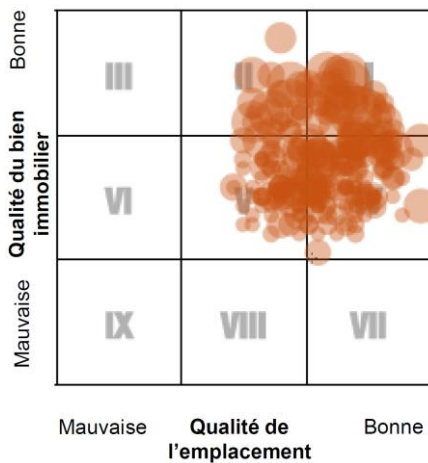
	Note	Pondération
Note globale	3.7	
Situation	3.9	40
Macro-situation	4.3	40
Micro-situation	3.6	60
Objet	3.5	40
Utilisation	3.5	40
Standard	3.4	30
État	3.7	30
Investissements	3.9	20
Facilité à louer	3.7	50
Facilité à vendre	4.0	50
Risque sur les revenus	3.0	0

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

Types d'utilisation



Profil de qualité



L'immobilier résidentiel:

Chemin de l'Armoise, Chene-Bougeries



Immobilier Suisse – Liste des biens

BÂTIMENTS TERMINÉS, Y C. TERRAIN

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Aarau, Gönhardweg 2/4	1932	02.10.2019	Mixte	19'917'906	19'880'000	669'936	3.18%
Aarau, Kasinostrasse 25	1956	01.01.2011	Immeuble à usage commercial	9'740'382	13'260'000	646'362	0.00%
Adliswil, Zopfstrasse 8	1966	01.12.2019	Immeuble d'habitation	3'092'161	3'102'000	105'756	0.00%
Aigle, Chemin de Pré-d'Emoz 55/57/59	2013	02.05.2011	Immeuble d'habitation	13'127'033	15'980'000	718'308	7.28%
Andwil, Dorfstrasse 67-75	1974	01.09.2016	Immeuble d'habitation	8'934'000	9'476'000	427'704	1.28%
Andwil, Dorfstrasse 77	1998	01.09.2016	Immeuble d'habitation	2'194'000	2'388'000	106'320	0.23%
Arbon, Alpenblickweg 11/13/17/19	1986	01.01.2011	Immeuble d'habitation	4'894'222	6'062'000	302'983	2.43%
Arbon, Brühlstrasse 75	1960	01.12.2013	Mixte	1'475'592	1'785'000	82'606	0.00%
Arbon, Grüntalstrasse 2/4/6/8	1983	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'148'785	7'958'000	392'363	6.05%
Ascona, Via della Brima 9/11	1993	01.09.2011	Immeuble d'habitation	7'200'000	7'059'000	365'412	9.22%
Baar, Neugasse 27	1955	01.12.2013	Mixte	3'496'772	5'028'000	203'826	1.48%
Basel, Austrasse 25; Byfangweg 1a	1970	01.02.2011	Mixte	15'589'487	17'450'000	915'468	0.18%
Basel, Gasstrasse 53	1928	31.05.2013	Immeuble d'habitation	1'692'041	2'573'000	89'712	7.58%
Basel, Grenzacherstrasse 4	1878	31.05.2013	Mixte	2'932'079	3'760'000	111'096	4.53%
Basel, Henric Petri-Strasse 15	1974	01.12.2014	Immeuble à usage commercial	12'020'901	15'510'000	660'108	13.25%
Basel, Hiltalingerstrasse 3	1970	11.03.2020	Immeuble d'habitation	6'700'000	6'820'000	245'604	4.05%
Basel, Holeestrasse 147/149	1971	11.03.2020	Immeuble d'habitation	10'900'000	11'120'000	384'168	0.00%
Basel, Leimenstrasse 49	1980	31.05.2013	Mixte	11'614'102	13'860'000	580'740	6.05%
Basel, Metzgerstrasse 38	1966	31.05.2013	Immeuble d'habitation	1'963'446	2'519'000	103'092	0.01%
Basel, Missionsstrasse 30	1931	01.12.2019	Mixte	5'508'386	5'510'000	204'696	0.00%
Basel, Riehenstrasse 62/62a/64	1931	01.12.2013	Mixte	7'981'386	9'559'000	459'305	6.30%
Basel, Sempacherstrasse 47/49	1969	01.12.2013	Mixte	9'992'781	13'060'000	535'452	4.19%
Basel, Sevogelstrasse 144	1949	11.03.2020	Immeuble d'habitation	4'160'000	4'249'000	151'116	0.00%
Basel, Socinstrasse 71/73/75	1945	11.03.2020	Immeuble d'habitation	8'240'000	8'424'000	297'816	0.00%
Basel, Strassburgerallee 66	1937	01.12.2019	Immeuble d'habitation	2'563'197	2'579'000	99'972	0.00%
Bellinzona, Via Antonio Arcioni 7/9	1962	01.12.2014	Immeuble d'habitation	5'196'187	6'161'000	382'788	3.08%
Bellinzona, Via Brenno Bertoni 8	1964	01.09.2011	Immeuble d'habitation	1'867'096	2'098'000	112'812	39.34%
Bellinzona, Via Convento 4/4a/4b	1981	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'330'608	11'250'000	448'380	22.33%
Bellinzona, Via Giuseppe Torti 6	1983	01.12.2013	Immeuble d'habitation	3'903'863	5'162'000	239'832	1.44%
Berikon, Gartenweg 2-18	1975	01.12.2014	Immeuble d'habitation	35'229'508	40'260'000	1'841'932	2.14%
Bern, Jurastrasse 7/9	1952/1962	12.12.2012	Mixte	9'996'090	14'650'000	566'148	0.01%
Bern, Könizstrasse 38/40/42	1945	01.12.2014	Immeuble d'habitation	9'539'000	12'490'000	502'548	0.46%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immobilier Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Bern, Marzilistrasse 6	1957	12.12.2012	Immeuble d'habitation	1'932'743	2'661'000	87'276	0.00%
Bern, Schenkstrasse 21	1952	12.12.2012	Immeuble d'habitation	3'052'269	4'798'000	167'388	0.00%
Beromünster, Buechweid 1/3/5	2010	22.09.2015	Immeuble d'habitation	14'539'055	14'570'000	659'862	3.90%
Biel, Chemin du Parc 12	1960	01.12.2013	Mixte	5'196'055	5'477'000	296'100	5.83%
Biel, Feldeckstrasse 5/7/9/11/13	1954	01.12.2013	Immeuble d'habitation	8'739'428	9'647'000	528'216	6.01%
Biel, Narzissenweg 6/8/10	1986	01.12.2014	Immeuble d'habitation	7'522'895	9'561'000	504'732	5.86%
Biel, Zentralstrasse 45/47	1895	01.12.2009	Mixte	11'294'152	13'140'000	719'462	0.00%
Birsfelden, Hauptstrasse 23; Rheinstrasse 2	1986	01.12.2013	Mixte	6'487'462	6'906'000	403'144	3.75%
Bonstetten, Alte Stationsstrasse 9/11; Chüeweid 1-11; Büelmatt 2	2003	01.12.2019	Immeuble d'habitation	51'400'156	51'960'000	2'021'496	2.22%
Breganzona, Via Vergio 7	1986	01.12.2013	Immeuble d'habitation	4'932'725	5'537'000	270'528	12.70%
Brugg, Dahlienstrasse 9	1972	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'361'268	5'319'000	255'420	10.52%
Brugg, Paradiesstrasse 15	1972	01.09.2016	Immeuble à usage commercial	1'616'000	1'577'000	95'208	0.00%
Bulle, Rue de la Léchère 27/29/33/35	1985	01.07.2010	Immeuble d'habitation	6'037'331	7'470'000	406'260	5.71%
Bulle, Rue du Château-d'En-Bas 20/22/24/26	1988	01.12.2009	Immeuble d'habitation	7'792'260	8'972'000	517'236	4.35%
Burgdorf, Gyrischachenstrasse 57	1976	12.12.2012	Immeuble d'habitation	3'678'170	4'865'000	225'996	0.20%
Burgdorf, Poliergasse 10/12	1987	01.12.2013	Immeuble d'habitation	3'781'112	4'687'000	220'836	0.55%
Cham, Bahnhofstrasse 7	1949	01.12.2009	Mixte	4'776'702	6'933'000	307'788	0.34%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 1/3/5/7/9/11/13/15	2017	20.11.2018	Immeuble d'habitation	60'783'168	58'000'000	2'165'749	0.54%
Chêne-Bougeries, Chemin de l'Armoise 2-12	2017	30.11.2017	Immeuble d'habitation	49'049'788	46'800'000	1'808'802	2.89%
Chur, Bahnhofstrasse 21	1920	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	6'823'139	7'547'000	406'322	0.32%
Chur, Grabenstrasse 47	1976	01.12.2014	Mixte	3'295'585	4'243'000	212'412	0.00%
Chur, Quaderstrasse 19/23	1955	01.12.2009	Mixte	10'659'641	13'510'000	660'648	1.66%
Clarens, Sentiers des Borgognes 2a	1991	01.12.2013	Mixte	8'935'853	10'940'000	555'348	1.38%
Colombier NE, Chemin des Sources 8/10/10a/12	1993	01.12.2009	Immeuble d'habitation	10'651'374	11'630'000	681'696	4.73%
Dietikon, Kronenplatz 12/14	1891	01.12.2013	Mixte	2'503'150	3'245'000	146'184	1.05%
Dietikon, Steinmüllistrasse 2/4	1970	28.03.2018	Immeuble d'habitation	9'751'645	9'472'000	320'256	0.31%
Dübendorf, Am Wasser 20-46; Seidenweg 10	2016	30.06.2016	Immeuble d'habitation	41'109'001	47'920'000	1'678'536	1.12%
Echallens, Rue de Praz-Palud 3/5/7/9	1992	01.12.2014	Mixte	9'363'711	11'720'000	625'740	1.66%
Ecublens, Chemin des Triaudes 4a-4c	2016	16.08.2016	Immeuble d'habitation	44'554'099	46'260'000	2'379'376	1.04%
Egg b. Zürich, Bachtelweg 26b/28/30	1976	01.12.2014	Immeuble d'habitation	13'190'000	16'950'000	605'400	0.70%
Ehrendingen, Wetentalstrasse 1/3/11	2013	22.05.2012	Immeuble d'habitation	12'769'436	15'790'000	638'096	3.09%
Epalinges, Le Grand Chemin 106-112	2005	01.01.2011	Immeuble d'habitation	12'541'932	16'120'000	692'422	4.01%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immobilier Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Ermenswil, Rössliweg 7/9	1987/1966	01.11.2018	Immeuble d'habitation	3'136'717	3'259'000	147'744	3.82%
Ermenswil, Rössliweg 8/10	1970	01.11.2018	Immeuble d'habitation	2'696'360	2'733'000	133'584	4.83%
Eschenbach, Gütschweg 10/12/14; Rütistrasse 13/15; Speerstrasse 1/3	1962/1964/ 1966/1995	01.11.2018	Immeuble d'habitation	17'294'366	17'880'000	761'832	0.85%
Eschenbach, Gütschweg 17; Kirchackerweg 4/6	1966/1967	01.11.2018	Immeuble d'habitation	4'178'360	4'242'000	189'876	0.00%
Eschenbach, Steinhauerweg 3/5/8/10	1967	01.11.2018	Immeuble d'habitation	7'342'360	7'573'000	352'920	3.36%
Fislisbach, Zelglistrasse 12a/12b/14a/14b	1985	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'158'575	10'530'000	543'024	0.83%
Fislisbach, Zelglistrasse 2/4/6/8/10	1984	01.01.2011	Immeuble d'habitation	6'906'169	8'483'000	412'152	5.41%
Fislisbach, Zelglistrasse 20a/20b/22a/22b	1987	01.01.2011	Immeuble d'habitation	5'426'831	6'332'000	332'472	2.09%
Flamatt, Mattenstrasse 2/4/6/8	1961	01.12.2009	Immeuble d'habitation	4'457'447	6'071'000	289'116	1.38%
Frauenfeld, Bahnhofstrasse 16/18/20	1967	01.12.2019	Immeuble d'habitation	11'916'049	11'870'000	509'568	0.29%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 79/81/83	1950	01.12.2009	Mixte	10'076'477	14'000'000	704'316	2.70%
Fribourg, Route de Berne 7/7a	1986	01.12.2019	Immeuble d'habitation	4'950'930	4'874'000	243'240	0.00%
Fribourg, Route de l'Aurore 2/2a/2b	1990	01.12.2014	Mixte	12'867'456	15'040'000	763'944	3.73%
Fribourg, Rue Aloys-Mooser 1/3	1988	01.07.2010	Immeuble d'habitation	5'456'621	6'943'000	396'756	4.75%
Fribourg, Rue des Alpes 44	1914	01.12.2019	Mixte	3'281'789	3'250'000	159'948	0.22%
Fribourg, Rue Marcello 3/5/7/9	1984	01.12.2009	Immeuble d'habitation	14'502'170	18'690'000	973'248	4.69%
Füllinsdorf, Ergolzstrasse 56/58/60	1981	01.12.2019	Immeuble d'habitation	12'873'989	12'810'000	535'710	6.30%
Genève, Boulevard des Tranchées 4	1900	22.05.2019	Mixte	12'299'764	11'940'000	437'952	0.00%
Genève, Boulevard des Tranchées 52	1929	01.12.2019	Mixte	9'628'303	9'698'000	358'248	0.31%
Genève, Place des Alpes 2/4	1990	01.12.2014	Mixte	33'127'294	36'480'000	1'595'235	12.31%
Genève, Rue Charles-Giron 14	1927	01.12.2019	Immeuble d'habitation	6'931'393	6'856'000	302'040	3.53%
Genève, Rue Dancet 31	1960	01.12.2014	Mixte	17'932'791	25'560'000	921'018	0.45%
Genève, Rue de Lausanne 97	1928	01.12.2019	Immeuble d'habitation	9'087'251	8'933'000	271'692	0.00%
Genève, Rue des Délices 9	1928	01.12.2019	Immeuble d'habitation	6'886'084	6'835'000	291'648	0.73%
Genève, Rue Michel-Roset 2	1900	01.01.2011	Mixte	10'936'786	12'940'000	573'276	9.22%
Giubiasco, Via Rovedaro 1/3	1959	01.12.2019	Immeuble d'habitation	3'039'079	2'823'000	162'060	3.58%
Giubiasco, Viale Sartori 11/11a/19	1974	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'860'496	11'400'000	654'168	5.43%
Grabs, Kirchbuntstrasse 2/4/6/8	1996	01.04.2015	Immeuble d'habitation	6'026'283	6'261'000	301'932	7.02%
Grabs, Unterdorfstrasse 2/4	1986	01.04.2015	Immeuble d'habitation	3'545'055	4'090'000	212'748	2.14%
Gränichen, Lochgasse 21-27, Lochweg 22-30	2018	06.12.2017	Immeuble d'habitation	45'063'543	46'620'000	1'662'192	2.46%
Grenchen, Freiestrasse 50/52/54/56/58/60	1989	01.12.2019	Immeuble d'habitation	17'569'621	17'770'000	957'036	1.74%
Gümligen, Worbstrasse 223/225	1994	01.12.2009	Immeuble à usage	14'386'945	13'250'000	899'079	1.80%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immobilier Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Herisau, Burghalden 8	1969	01.04.2015	Immeuble d'habitation	7'030'455	7'744'000	398'088	1.67%
Horgen, Neudorfstrasse 40/41/43/45/45a	1996	01.12.2013	Immeuble d'habitation	26'395'327	33'800'000	1'197'072	0.00%
Horgen, Schärbächlistrasse 3/5; Neudorfstrasse 31/33	1993	01.12.2013	Mixte	20'479'479	27'290'000	1'003'776	1.53%
Horn, Seeackerstrasse 10/12	1990	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'065'337	7'342'000	341'712	0.87%
Horn, Seestrasse 107/109	1993	01.01.2011	Immeuble d'habitation	4'813'743	5'673'000	275'040	2.29%
Inwil-Baar, Eschenweg 4	1968	01.09.2016	Immeuble d'habitation	5'321'436	6'195'000	225'204	1.38%
Kreuzlingen, Esslenstrasse 24/26/28/30	1991	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'821'836	12'650'000	559'236	3.46%
Kriens, Brunnmattstrasse 12-16a	1995	01.12.2014	Immeuble d'habitation	32'760'493	39'890'000	1'633'260	2.16%
Kriens, Houelbachstrasse 1/3	1995	01.12.2014	Immeuble d'habitation	8'651'668	11'150'000	459'324	2.35%
La Tour-de-Peilz, Avenue Ed.-Müller 21	1952	01.12.2009	Immeuble d'habitation	2'251'661	2'866'000	121'608	0.00%
Landquart, Bahnhofstrasse 37	1997	01.12.2013	Mixte	6'812'160	6'707'000	457'704	7.49%
Laupen, Speerstrasse 12	1965	01.11.2018	Immeuble d'habitation	1'620'360	1'649'000	67'524	1.08%
Lausanne, Avenue de Bethusy 51/53	1932	01.12.2009	Immeuble d'habitation	7'427'046	11'170'000	458'064	0.31%
Lausanne, Avenue de France 59/61	1930	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'914'532	6'888'000	288'900	0.19%
Lausanne, Avenue de la Confrérie 12/14/16	1966	01.12.2014	Immeuble d'habitation	15'516'308	18'700'000	754'416	0.14%
Lausanne, Avenue de la Harpe 21/23	1932	01.12.2013	Mixte	8'575'898	11'210'000	423'504	0.06%
Lausanne, Avenue Victor-Ruffly 37	1954	01.12.2013	Mixte	5'187'703	7'193'000	302'052	0.66%
Lausanne, Avenue Warnery 9/13	1931	01.12.2019	Immeuble d'habitation	6'849'711	6'812'000	232'524	0.00%
Lausanne, Boulevard de Grancy 23/25/27	1900	01.12.2019	Mixte	11'942'424	11'730'000	460'896	0.59%
Lausanne, Chemin de Bellerive 13/15	1954	01.12.2019	Immeuble d'habitation	2'683'591	2'655'000	92'556	0.00%
Lausanne, Chemin de Berée 54/56/58/60	1990	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'614'236	14'910'000	678'936	0.26%
Lausanne, Chemin du Muveran 15	1932	01.12.2019	Immeuble d'habitation	6'635'853	6'522'000	239'076	0.86%
Lausanne, Impasse Vincent-Perdonnet 1/3	1969	01.12.2013	Mixte	22'473'472	29'670'000	1'163'544	1.61%
Lausanne, Rue de Bourg 29; Ruelle de Bourg 4	1750	31.08.2019	Mixte	27'507'946	26'580'000	854'176	0.61%
Lausanne, Rue de l'Ale 1/3	1985	08.05.2018	Mixte	16'828'240	16'590'000	730'848	0.34%
Lausanne, Rue Marterey 56	1964	01.12.2013	Mixte	10'302'538	13'140'000	561'456	1.01%
Lausanne, Rue William-Haldimand 8	1870	01.10.2010	Mixte	3'886'927	5'403'000	245'256	0.00%
Lausen, Brühlstrasse 42-50	1989	01.12.2019	Immeuble d'habitation	18'332'782	18'140'000	862'075	2.93%
Lenzburg, Aavorstadt 30/32	1951	01.12.2013	Mixte	2'754'972	3'589'000	182'712	3.20%
Liestal, Benzburweg 2/4/4a/6/6a/8/10/12	2001	01.12.2019	Immeuble d'habitation	32'671'075	32'480'000	1'463'220	5.37%
Losone, Via Saleggi 2	1962	01.09.2011	Immeuble d'habitation	2'800'000	3'200'000	176'436	3.94%
Lugano (Castagnola), Piazza Bossi 3; Via Pico 1	1899	31.05.2013	Mixte	3'804'670	1'802'000	82'752	0.00%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immobilier Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Lugano (Pregassona), Via alle Fontane 9	1930	31.05.2013	Immeuble d'habitation	1'611'928	1'492'000	67'692	36.69%
Luzern, Löwengrube 8	1968	31.05.2013	Immeuble d'habitation	11'273'546	14'380'000	595'512	4.43%
Luzern, Würzenbachhalde 14/16	1963	01.12.2013	Immeuble d'habitation	7'813'974	10'360'000	365'892	0.00%
Lyss, Kappelenstrasse 11/13/15	1973	12.12.2012	Immeuble d'habitation	5'825'966	7'781'000	331'944	15.05%
Lyss, Knospweg 10/12	1967	12.12.2012	Immeuble d'habitation	3'557'716	4'224'000	200'748	1.07%
Männedorf, Bergstrasse 157/159	1961	01.12.2019	Immeuble d'habitation	8'269'379	8'291'000	303'432	7.61%
Männedorf, Haldenstrasse 61/63	1974	01.12.2019	Immeuble d'habitation	10'496'138	10'540'000	359'172	2.54%
Massagno, Via Ceresio 8a	1958	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'197'488	5'279'000	217'472	0.35%
Massagno, Via Guisan 7/9	1976	01.09.2011	Immeuble d'habitation	9'865'087	11'850'000	635'172	12.78%
Melide, Via al Doyro 10	1900	31.05.2013	Immeuble d'habitation	3'545'062	3'101'000	170'676	0.02%
Mellingen, Im Geerig 63/65/79	2012	02.08.2012	Immeuble d'habitation	12'470'763	17'190'000	684'516	5.89%
Minusio, Via Navegna 5	1966	01.12.2019	Immeuble d'habitation	3'550'175	3'218'000	177'576	7.77%
Monthey, Rue des Granges 2	1993	01.12.2013	Mixte	3'905'730	4'168'000	235'056	5.66%
Morges, Avenue de Chanel 33/35	1972	01.12.2009	Immeuble d'habitation	10'273'364	15'670'000	647'616	0.70%
Muttenz, Gründenstrasse 60	1980	01.12.2013	Immeuble d'habitation	9'848'376	13'680'000	479'244	4.55%
Neuchâtel, Rue de Champréveyres 1/3/5	1974	01.12.2013	Mixte	15'999'784	17'880'000	1'012'308	10.09%
Neuchâtel, Rue de l'Evole 68	1981	01.12.2019	Immeuble d'habitation	4'930'187	4'832'000	229'716	0.06%
Neuhausen am Rheinfl, Langrietstrasse 16/18	1973	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'377'418	5'328'000	265'908	0.58%
Nürensdorf, Alte Winterthurerstrasse 214	2008	01.12.2014	Immeuble d'habitation	24'354'408	29'090'000	1'172'784	3.80%
Nussbaumen b. Baden, Haldenstrasse 18/20	1974	01.12.2019	Immeuble d'habitation	9'561'891	9'543'000	356'472	3.81%
Oberengstringen, Zürcherstrasse 104	1952	01.12.2013	Mixte	2'467'662	2'954'000	153'272	5.85%
Oberglatt, Breitenstrasse 8/10	1968	01.09.2016	Immeuble d'habitation	3'729'000	4'116'000	180'684	1.40%
Oberkirch LU, Feldhöflistrasse 1/3/5/7/9/11	1966	01.12.2009	Immeuble d'habitation	13'739'310	19'380'000	849'276	2.53%
Oltén, Friedenstrasse 85/87/89	1951	15.02.2012	Immeuble d'habitation	11'915'859	13'610'000	588'264	0.10%
Onex, Rue du Vieux-Moulin 5	1969	22.05.2019	Immeuble d'habitation	17'555'583	17'010'000	639'144	0.27%
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 7-15	1962	01.12.2014	Immeuble d'habitation	12'231'557	16'300'000	651'996	0.46%
Pfäffikon ZH, Hittnauerstrasse 60/62	1957	01.12.2009	Immeuble d'habitation	2'795'632	4'625'000	191'412	1.25%
Pfäffikon ZH, Pfaffbergstrasse 7/11	1970	01.12.2019	Immeuble d'habitation	10'637'842	10'920'000	386'988	1.46%
Pratteln, Muttenzerstrasse 79a/79b; Wartenbergstrasse 48	2006	01.12.2009	Mixte	10'711'211	14'810'000	631'984	1.73%
Rapperswil, Untere Bahnhofstrasse 26	1919	01.12.2014	Mixte	3'829'024	3'882'000	177'048	0.20%
Renens VD, Chemin de Borjod 37	1956	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'283'082	4'571'000	186'864	0.00%
Renens VD, Chemin de Perrelet 2/4/6/8	1931	01.12.2019	Immeuble d'habitation	10'868'802	10'810'000	476'808	0.18%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immobilier Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Renens VD, Rue de l'Avenir 20-28	2017	20.12.2017	Immeuble d'habitation	65'521'069	61'380'000	2'182'082	2.80%
Reussbühl, Täschmattstrasse 11	1964	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'585'282	9'183'000	428'676	3.86%
Rheinfelden, Marktgasse 61	1930	01.09.2011	Mixte	4'298'373	4'331'000	225'424	0.20%
Riehen, Inzlingerstrasse 57/59/61	1996	11.03.2020	Immeuble d'habitation	8'670'000	8'755'000	354'540	6.77%
Riva San Vitale, Via Generale Guisan 2	1900	31.05.2013	Mixte	986'820	617'400	38'004	31.65%
Rupperswil, Schweizstrasse 23-27; Alter Schulweg 46-50	2013	01.02.2016	Immeuble d'habitation	43'832'726	46'300'000	1'990'296	2.78%
Rüti, Bergacherstrasse 20/20a	1980	01.11.2018	Immeuble d'habitation	2'900'360	3'131'000	125'160	2.56%
S. Antonino, Via del Tiglio 1/3/5/7/9	1972	01.09.2011	Immeuble d'habitation	12'963'751	16'750'000	838'792	9.64%
Savosa, Via Canva 13/15/15a	1982	01.12.2009	Immeuble d'habitation	10'181'785	13'300'000	672'744	7.33%
Savosa, Via Canva 9/9a/11	1983	01.12.2009	Immeuble d'habitation	11'182'126	14'820'000	699'012	3.10%
Schaffhausen, Felsenastrasse 20-28	2014	01.09.2015	Immeuble d'habitation	21'357'642	21'440'000	880'008	2.67%
Schaffhausen, Felsenastrasse 4/8/10	1996	01.09.2015	Immeuble d'habitation	6'985'332	7'057'000	345'300	4.33%
Schaffhausen, Krummacker 11/13	1982	01.12.2014	Immeuble d'habitation	13'796'534	16'660'000	813'036	3.93%
Schaffhausen, Nordstrasse 58/58a/58b	1966	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'443'915	4'248'000	217'968	3.93%
Schlieren, Bernstrasse; Rütistrasse; Engstringerstrasse	2009	01.10.2014	Mixte	103'828'620	118'660'000	4'255'459	1.41%
Schlieren, Brandstrasse 29/31	2009	01.03.2011	Mixte	22'476'248	35'220'000	1'238'481	2.92%
Sion, Rue du Scex 26/28/30/32	1958	01.12.2013	Mixte	8'073'559	9'048'000	448'680	6.53%
Sion, Rue du Stade 14/16/18/20	1984	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'906'980	8'248'000	493'572	1.30%
Sion, Rue du Stade 8/10/12	1989	01.12.2009	Immeuble d'habitation	6'336'433	7'892'000	464'460	2.42%
St. Gallen, Axensteinstrasse 11/15	1911	01.12.2019	Immeuble d'habitation	2'861'375	2'869'000	122'400	0.76%
St. Gallen, Brühlgasse 50; Spisergasse 31	1900	01.12.2013	Mixte	6'074'132	8'406'000	364'776	4.57%
St. Gallen, Burgstrasse 80	1920	04.10.2017	Immeuble d'habitation	5'085'425	4'895'000	193'620	1.86%
St. Gallen, Helvetiastrasse 47/47a/51a	1920	25.06.2020	Immeuble à usage commercial	13'759'392	13'840'000	331'451	0.00%
St. Gallen, Langgasse 36	1953	01.09.2016	Mixte	5'233'000	5'308'000	209'064	4.08%
St. Gallen, Lindenstrasse 81	1905	01.09.2016	Immeuble d'habitation	2'541'953	2'715'000	123'816	0.00%
St. Gallen, Schreinerstrasse 1	1966	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	7'281'260	7'922'000	457'164	9.75%
St. Gallen, St. Jakobstrasse 64	1912	01.12.2013	Mixte	3'563'398	4'274'000	202'068	2.99%
St. Gallen, Stationsweg 4	1956	01.09.2016	Immeuble d'habitation	1'506'994	1'791'000	83'760	11.85%
St. Gallen, Unterer Graben 1	1890	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	9'672'039	10'360'000	648'907	5.10%
St. Gallen, Webergasse 5	1919	01.12.2014	Immeuble à usage commercial	8'659'153	9'156'000	431'688	0.00%
St. Gallen, Wiesentalstrasse 4a/4b/4c	1953	01.12.2014	Immeuble d'habitation	8'303'393	10'590'000	494'508	1.49%
Stallikon, Uetlirain 1-7	2008	01.12.2013	Immeuble d'habitation	33'324'143	38'710'000	1'576'800	1.53%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immobilier Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Steffisburg, Austrasse 19/21	1986	12.12.2012	Immeuble d'habitation	4'727'000	5'893'000	264'336	4.41%
Steinach, Schulstrasse 23/25	1959	01.12.2009	Immeuble d'habitation	3'463'654	4'002'000	201'156	9.77%
Steinmaur, Riedterstrasse 11a-11e	1994	22.05.2014	Immeuble d'habitation	11'502'206	12'030'000	499'428	3.57%
Stetten, Aspstrasse 18/20/22/24/26	2013	14.03.2018	Immeuble d'habitation	20'223'579	20'580'000	836'532	8.02%
Thalwil, Aubrigstrasse 3/5/7/9	1979	01.12.2009	Immeuble d'habitation	9'714'541	18'520'000	582'792	1.77%
Thun, Bälliz 48	1979	01.12.2009	Mixte	10'614'807	13'650'000	655'980	0.00%
Thun, Bubenbergstrasse 31/33/35/45	1990	12.12.2012	Immeuble d'habitation	12'707'981	16'350'000	717'360	2.25%
Thun, Waisenhausstrasse 1/3/3a; Länggasse 12	1943	18.12.2013	Immeuble d'habitation	8'530'427	11'600'000	522'132	7.36%
Tour-de-Peilz, Chemin de Vassin 34/36	1964	01.12.2019	Immeuble d'habitation	11'228'659	11'120'000	426'336	2.93%
Vevey, Rue du Léman 5	1979	01.01.2011	Mixte	3'455'018	4'916'000	233'580	11.86%
Vevey, Rue du Simplon 29	1934	01.12.2019	Mixte	2'650'690	2'587'000	128'892	0.53%
Viganello, Via Emilio Rava 1/1f	1989	01.12.2014	Mixte	25'570'648	32'910'000	1'799'052	2.61%
Villars-sur-Glâne, Route du Fort St-Jacques 135	1980	01.12.2013	Immeuble d'habitation	5'747'036	6'750'000	301'932	12.04%
Weinfelden, Bahnhofstrasse 3	1934	01.09.2016	Immeuble à usage commercial	1'381'000	1'296'000	93'225	0.00%
Wettingen, Lindenstrasse 1/3/5/7; Staffelstrasse 36	1952	01.12.2013	Mixte	6'228'720	7'858'000	370'410	2.90%
Wil SG, Gallusstrasse 57/59/61/63	1995	01.12.2009	Immeuble d'habitation	12'186'725	16'210'000	701'676	1.98%
Wil SG, St-Gallerstrasse 54/54a/54b/56	1980	01.12.2013	Immeuble d'habitation	14'287'421	20'500'000	795'120	5.55%
Winterthur, Zürcherstrasse 47; Jägerstrasse 49-57/61-81/83-91	1873/1890	26.01.2018	Immeuble d'habitation	15'974'479	16'640'000	602'796	1.32%
Yverdon-les-Bains, Av. du Général-Guisan 49-53	1990	01.12.2019	Immeuble d'habitation	12'039'560	12'010'000	603'516	3.89%
Zollikofen, Bernstrasse 123/125	1970	01.08.2010	Immeuble d'habitation	7'273'474	8'916'000	403'728	1.50%
Zufikon, Sonnenhofstrasse 23/24	2012	01.12.2014	Mixte	12'660'000	14'960'000	620'400	2.89%
Zug, Neugasse 9	1976	01.01.2011	Mixte	2'413'765	3'507'000	176'436	0.00%
Zürich, Allmendstrasse 140/146/148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Immeuble à usage commercial	32'945'106	31'903'900	456'891	0.19%
Zürich, Bleicherweg 50; Stockerstrasse 43	1894	01.01.2011	Immeuble à usage commercial	26'859'158	30'630'000	1'029'367	1.55%
Zürich, Fellenbergstrasse 279-289	1972	01.12.2013	Mixte	19'571'967	26'170'000	906'024	0.84%
Zürich, Gallusstrasse 6	1897	16.09.2020	Immeuble d'habitation	6'255'750	5'933'000	126'540	0.00%
Zürich, Gallusstrasse 4	1973	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	9'062'779	8'670'000	527'573	0.07%
Zürich, Gessnerallee 48	1995	01.12.2013	Mixte	5'098'477	7'084'000	231'588	0.00%
Zürich, Heinrichstrasse 114	1989	01.12.2014	Mixte	7'251'875	11'070'000	348'463	0.48%
Zürich, Lintheschergasse 10	1878	01.12.2009	Immeuble à usage commercial	15'154'889	25'190'000	866'620	0.00%
Zürich, Mutschellenstrasse 125	1935	01.12.2019	Immeuble d'habitation	5'145'841	5'333'000	153'720	1.13%
Zürich, Neunbrunnenstrasse 210/212/222-232	1956	01.12.2019	Immeuble d'habitation	28'330'088	28'100'000	927'036	0.42%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immobilier Suisse – Liste des biens

BÂTIMENTS TERMINÉS, Y C. TERRAIN

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Zürich, Oetenbachgasse 11	1812	01.12.2014	Mixte	10'617'373	11'900'000	407'736	0.00%
Zürich, Rämistrasse 39	1888	14.12.2017	Mixte	7'658'000	9'073'000	298'273	0.82%
Zürich, Rotbuchstrasse 3/5	1906	15.12.2017	Immeuble d'habitation	13'020'898	13'170'000	397'440	0.00%
Zürich, Schaffhauserstrasse 163/165/167	1943	01.10.2011	Immeuble d'habitation	9'568'531	14'910'000	508'570	1.45%
Zürich, Seminarstrasse 28	1963	01.12.2014	Immeuble à usage commercial	22'769'107	27'050'000	1'266'600	0.01%
Zürich, Tödistrasse 38	1890	01.12.2014	Mixte	14'268'845	17'580'000	551'604	1.07%
Zürich, Wehntalerstrasse 286	1956	01.12.2019	Mixte	7'536'572	7'588'000	282'228	2.05%
Zürich, Wibichstrasse 92	1938	01.12.2019	Immeuble d'habitation	4'154'933	4'273'000	120'228	0.00%
Total 232 biens immobiliers				2'595'377'282	2'969'839'300	124'778'697	2.91%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

BIENS IMMOBILIERS EN CONSTRUCTION

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Brunnen-Ingenbohl, Gebäude D1/D2	En construction	02.09.2019	En construction	16'563'848	14'930'000	-	0.00%
Zürich, Hallenstrasse 8	En construction	14.12.2017	En construction	10'942'169	12'190'000	-	0.00%
Rheinfelden, Salmenpark E3-E5	En construction	31.08.2018	En construction	45'618'559	46'070'000	-	0.00%
Total 3 biens immobiliers				73'124'576	73'190'000	-	0.00%
Total 235 biens immobiliers				2'668'501'858	3'043'029'300	124'778'697	2.91%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Approche de gestion ESG

Philosophie de placement durable

La philosophie de placement applicable au groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé» repose sur l'approche intersectorielle de Swiss Life Asset Managers en matière d'investissement responsable et sur le cadre d'investissement immobilier responsable Responsible Property Investment Framework (RPIF), applicable à l'échelle du groupe pour les placements immobiliers. Ce cadre définit les principes écologiques, sociaux et de gouvernance tout au long du processus de placement immobilier, de l'achat à la gestion du portefeuille en passant par la conception de projets de développement et de construction.

L'investissement responsable chez Swiss Life Asset Managers

Pour de plus amples informations sur les activités d'investissement responsable de Swiss Life Asset Managers dans le domaine de l'immobilier et les autres classes d'actifs, veuillez consulter notre site web dédié aux activités d'investissement responsable. Vous y trouverez l'approche de Swiss Life Asset Managers pour un investissement responsable ainsi que le rapport d'investissement responsable de Swiss Life Asset Managers (Swiss Life Asset Managers Responsible Investment Report) complet.



Vous trouverez de plus amples informations sur les aspirations du groupe Swiss Life en matière de développement durable sur le site web de notre groupe et dans le rapport sur le développement durable du groupe Swiss Life.



Le présent rapport résume les grandes initiatives ESG qui se rapportent au groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé» et présente les principaux résultats de performance ESG du produit. A des fins d'analyse ciblée, l'appartenance aux dimensions Environnement (E), Social (S) et Gouvernance (G) est signalée en conséquence dans le texte.

Aspects et initiatives ESG prioritaires

Intégration des aspects ESG à toutes les phases du processus de placement (E, S, G)

Conformément au Responsible Property Investment Framework en vigueur à l'échelle du groupe, divers aspects ESG ont été intégrés aux processus clés de nos activités d'investissement depuis 2018. L'intégration s'est achevée à la mi-2019. Depuis, lors de chaque achat immobilier, une évaluation du bien est réalisée selon les critères ESG ainsi qu'une identification des potentiels ESG et des risques éventuels en la matière. Dans le cadre de projets de construction, une directive sur la construction durable spécialement mise au point est utilisée. Elle contient notamment des exigences énergétiques minimales et des directives pour l'utilisation ciblée de labels immobiliers tels que BREEAM, LEED, DGNB, SNBS et Minergie. Les normes ESG ont également été intégrées aux processus de gestion de Livit.

Emplacements centraux, faibles surfaces occupées (E, S)

Dans le pays montagneux et très peuplé qu'est la Suisse, les terres utiles sont une ressource rare. Bon nombre de nos biens immobiliers de longue date se trouvent aujourd'hui à des emplacements centraux et urbains. Leur type de construction est dense et peu gourmand en surfaces ou particulièrement adapté aux projets de densification. Les potentiels du portefeuille sont identifiés par des analyses systématiques menées à ce niveau et lors d'assainissements, et des projets appropriés de consolidation et de revalorisation des biens sont définis. Cela permet de réduire au maximum les surfaces occupées tout en atteignant une qualité de construction élevée. Cette procédure a par exemple permis d'identifier un potentiel de densification le long de la route centrale de Wohlen. A partir de 2022, ce bien immobilier abritera 58 appartements à la norme LEA 4 ainsi que des surfaces commerciales au rez-de-chaussée pour pouvoir loger des personnes âgées.

Dans le même temps, les emplacements centraux vont de pair avec des trajets courts et contribuent ainsi à la réduction du trafic et à la qualité de vie des utilisateurs.

Sensibilisation des interlocuteurs concernés (E, S)

Les objectifs de développement durable ne peuvent être atteints qu'en commun. C'est pourquoi nous sensibilisons les locataires et les utilisateurs aux aspects de la durabilité. En 2019, une grande partie des locataires privés ont été spontanément informés sur le comportement écologique à adopter en matière d'utilisation par le biais d'une notice d'information spéciale. L'objectif de l'initiative était de montrer aux locataires comment économiser à bon escient de l'énergie, de l'électricité et de l'eau dans leurs appartements.

Une autre manière d'inciter nos locataires à poursuivre des objectifs environnementaux communs passe par le lancement de notre «Challenge d'eau chaude», qui s'est tenu en 2019. Conçue par un groupe de chercheurs de l'Ecole polytechnique fédérale (EPF) de Zurich en collaboration avec l'équipe Economic Research de Swiss Life Asset Managers, cette initiative constitue également le fondement d'une expérience scientifique. L'objectif est de mesurer les économies d'eau chaude réalisées en introduisant diverses incitations basées sur les théories de l'économie comportementale. Dix-huit ménages issus du portefeuille du groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé» ont également été intégrés à l'initiative. Les premiers résultats sont prometteurs et les retours d'information des locataires, très positifs.

Priorité à la satisfaction des locataires (S)

Jusqu'à la mi-2019, une enquête auprès des locataires a été mise au point. Au second semestre 2019, elle a été menée auprès d'environ un tiers des immeubles résidentiels. L'objectif était et reste de mieux comprendre les facteurs de satisfaction des locataires et d'identifier les éventuels potentiels. Les résultats ont été interprétés au niveau du portefeuille et nous confortent dans nos efforts visant à améliorer en permanence les aspects de la satisfaction vis-à-vis du logement tels que l'environnement intérieur, l'état des bâtiments, les charges et le suivi par la gérance et la conciergerie. Les potentiels au niveau des biens sont actuellement analysés plus en détail par notre gérante Livit. Dans les années à venir, une enquête continuera d'être menée à tour de rôle sur un tiers des biens résidentiels afin de rester à l'écoute des besoins de nos locataires.

Prise de précautions maximale (S)

Certains projets de développement ont des conséquences importantes pour les locataires. Dans les cas extrêmes, une évacuation complète du bien est inévitable. Afin de faire face à de telles situations dans le plus grand respect possible des locataires concernés, un programme de délocalisation a été défini afin d'atténuer les éventuelles conséquences sociales de telles interventions. Celui-ci en

globale notamment une communication précoce, transparente, prévenante et personnalisée, une recherche active de biens locatifs de remplacement au sein du portefeuille de la gérante Livit ainsi que la prise proactive de renseignements et de recommandations auprès d'organismes d'administration tiers. Aucune résiliation liée à un assainissement n'a été prononcée au cours de l'exercice de référence.

Comparatif des charges (E, S)

Depuis 2018, nous participons à un programme de comparaison des charges à l'échelle nationale afin d'identifier les éventuels potentiels d'amélioration de l'efficacité en termes de coûts. Selon le genre du bien, les différents types de coûts peuvent être comparés dans le cadre d'un benchmark spécifique et analysés en termes de potentiel d'économie.

Solidarité en période de Covid-19 (S)

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

Normes de sécurité et confort élevés (S)

Le développement de nos immeubles de rendement est axé sur nos locataires et leurs attentes. Afin de garantir un service attrayant et le confort de nos locataires, nos biens immobiliers répondent à des normes élevées en matière de sécurité et de confort. Deux de nos biens immobiliers sont bénéficiaires du label LEA et offrent ainsi un cadre de vie agréable aux personnes ayant des besoins particuliers. Dans un environnement de marché difficile également, des normes élevées garantissent une demande stable et donc des taux de vacance bas.

Collaboration avec des partenaires solides (G)

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

Gouvernance ESG (G)

Le solide ancrage des principes ESG à différents niveaux de l'organisation et de l'activité, ainsi qu'un processus itératif ciblé d'amélioration continue des performances ESG sont à la base de notre efficace gestion ESG.

La collaboration avec des organisations poursuivant des objectifs généraux en matière de responsabilité d'entreprise et de développement durable est également au centre de nos préoccupations. Depuis 2018, nous sommes notamment membres du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB, cf. encadré). Durant

l'exercice de référence 2020, nous avons également participé pour la première fois au benchmarking annuel avec le portefeuille du groupe de placement «Immobilier Suisse Age et Santé».

Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet dans le rapport ESG de Swiss Life Asset Managers mentionné au début du document.

Etude de cas ESG

Immeuble durable situé Dorfplatz 7 à Bassersdorf



- ✓ Certification LEA
- ✓ Certification Minergie
- ✓ Fenêtres en bois-métal avec verre isolant
- ✓ Infrastructures couvrant les besoins quotidiens accessibles à pied
- ✓ Desserte par les transports en commun
- ✓ Frais d'entretien inférieurs à la moyenne
- ✓ Contrats de bail à long terme
- ✓ Evaluation de l'état selon W&P: 5,0
- ✓ Production de chaleur: chaudière à granulés avec récupération de chaleur
- ✓ Végétalisation des environs

Le bien sis Dorfplatz à Bassersdorf a été achevé en 2014. En construisant ce bâtiment, Swiss Life visait à créer un espace de vie pour les personnes âgées et les personnes ayant des besoins particuliers. La certification LEA® garantit la parfaite adaptation de ce bâtiment à ce groupe cible. La construction selon la norme Minergie® suisse a permis de tenir compte de la durabilité et d'ériger un bâtiment répondant aux exigences actuelles au niveau des locataires et de l'environnement. La norme de choix de matériaux supérieurs à la moyenne entraîne une baisse des futurs coûts d'entretien et se répercute donc positivement sur le rendement de nos investisseurs. Avec des contrats de bail à long terme (Coop, 15 ans), on peut s'attendre à un rendement durablement stable et à des charges administratives basses. Lors de la conception architecturale du bâtiment, il a été veillé au choix d'un style de construction s'intégrant bien à l'image d'ensemble et contribuant par l'aménagement de ses alentours à l'attractivité de la place du village en tant que zone de rencontre de la commune.

Objectifs de développement durable de l'ONU privilégiés



Les 17 objectifs de développement durable des Nations Unies

Performance ESG

Points forts

- E**
- Plusieurs biens certifiés Minergie®
 - Faible utilisation des surfaces grâce à une construction densifiée
 - Bonne desserte par le réseau de transports en commun
-
- S**
- Enquête récurrente auprès des locataires, degré élevé de satisfaction des locataires
 - Appartements sans obstacles / Immeubles bénéficiaires du label LEA
 - Qualité d'emplacement élevée
-
- G**
- Intégration des aspects ESG dans les processus et l'organisation
 - Processus itératif d'amélioration constante de la performance durable
 - Coopération avec des partenaires, des fondations et des opérateurs locaux triés sur le volet
 - Signataire des PRI de l'ONU, membre du GRESB

Indicateurs de performance clés		2019 ¹⁾
Consommation énergétique ²⁾	[kWh]	723 471
dont électricité	[kWh]	210 580
dont énergie pour la production de chaleur	[kWh]	512 891
Couverture des données ³⁾	[%]	34,9
Intensité énergétique (électricité des locataires exclue) ⁴⁾	[kWh/m²]	48,5
Emissions de CO₂ ⁵⁾	[kg équivalent CO₂]	161
Intensité CO₂	[kg équivalent CO₂/m²]	8,8
Part de biens dotés d'un label immobilier ⁶⁾	[%]	16,8

1) Toutes les données se rapportent à l'année civile 2019.

2) Les kWh correspondent à l'énergie finale consommée.

3) Calcul de la couverture des données basé sur la couverture des données selon le GRESB (couverture en termes de surface et de temps).

4) Les m² se rapportent à la surface de plancher. Seuls les immeubles pour lesquels une série complète de données sur 12 mois était disponible pour la consommation d'énergie de chauffage et d'électricité générale ont été inclus dans le calcul des indicateurs d'intensité.

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

6) En pourcentage de la surface de plancher.

Toutes les valeurs sans correction climatique. Il faut s'attendre à des valeurs actualisées au cours de l'exercice suivant.

Score GRESB



Le GRESB est une entreprise industrielle qui évalue la performance des fonds immobiliers en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance.

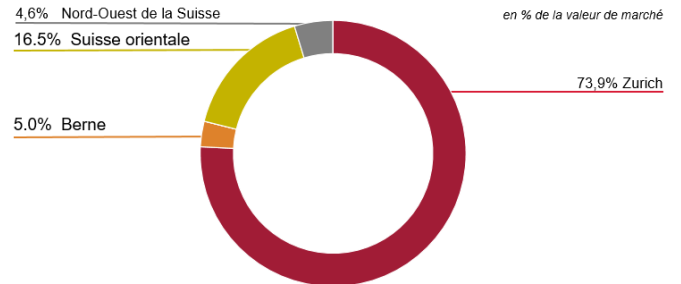
Chaque année, il examine la performance en matière de durabilité des placements en infrastructures et en immobilier dans les portefeuilles de Swiss Life Asset Managers SA.

Immobilier Suisse Age et Santé – Aperçu du portefeuille

Chiffres clés

Valeur de marché	300.1 millions de CHF
Loyer (net) p.a.	8.8 millions de CHF
Nombre de biens	10
Surface utile au total	39'025 m ²
Logements sans offre de soins stationnaires	345
Nombre de places de soins	52
Biens dédiés à la santé	0

Répartition géographique

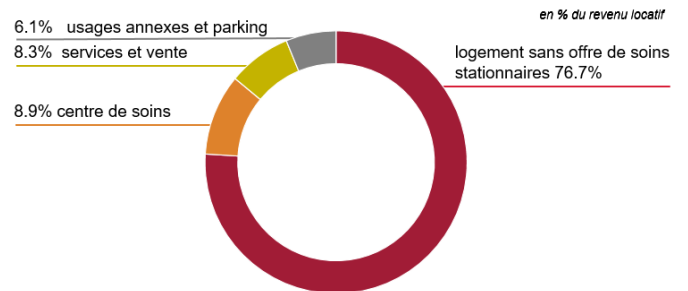


Evaluation réalisée par Wüest Partner

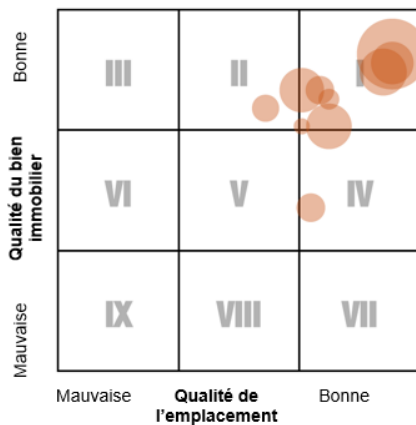
	Note	Pondération
Note globale	4.2	
Situation	4.3	40
Macro-situation	4.6	40
Micro-situation	4.1	60
Objet	4.1	40
Utilisation	3.9	40
Standard	4.0	30
État	4.6	30
Investissements	4.2	20
Facilité à louer	4.0	50
Facilité à vendre	4.5	50
Risque sur les revenus		0

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

Types d'utilisation



Profil de qualité



Centre pour seniors (logements et soins) : Lostorferstr. 1/3, Steinengasse 1a/1b/1c/3a/3b en Obergösgen



Immobilier Suisse Age et Santé – Liste des biens

BÂTIMENTS TERMINÉS, Y C. TERRAIN

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Bassersdorf, Dorfplatz 7; Breitstrasse 32	2015	01.12.2017	Mixte	32'771'806	33'600'000	1'296'560	3.01%
Obergösgen, Losterferstrasse 1/3; Steingasse 1a/1b/1c/3a/3b	2020	09.04.2020	Immeuble d'habitation	37'206'141	36'800'000	1'032'831	0.82%
Romanshorn, Weitenzelgstrasse 5/5a	2020	03.03.2020	Immeuble d'habitation	14'053'847	13'710'000	253'500	0.00%
Rümlang, lfangstrasse 21/23/25/27/29	2012	15.11.2018	Immeuble d'habitation	39'676'567	38'610'000	1'350'000	0.00%
Wohlen, Bärholzstrasse 7	1993	15.05.2019	Immeuble d'habitation s	4'449'692	4'790'000	200'000	0.00%
Zürich, Letzigraben 247/249/251	1950	01.12.2017	Mixte	12'801'250	15'250'000	563'780	0.23%
Zürich, Münchhaldenstrasse 15	2011	01.08.2019	Mixte	39'801'089	41'010'000	1'247'370	1.22%
Zürich, Wildbachstrasse 55-59	2008	01.06.2019	Immeuble d'habitation	88'921'238	93'280'000	2'876'940	1.34%
Total 8 biens immobiliers				269'681'630	277'050'000	8'820'980	1.20%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

BIENS IMMOBILIERS EN CONSTRUCTION

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Ostermundigen, Grubenstrasse 14	En construction	12.09.2019	En construction	13'745'674	15'110'000	-	0.00%
Wohlen AG, Zentralstrasse 51	En construction	01.12.2017	En construction	8'548'189	7'947'000	-	0.00%
Total 2 biens immobiliers				22'293'863	23'057'000	-	0.00%
Total 10 biens immobiliers				291'975'493	300'107'000	8'820'980	1.20%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immeubles commerciaux Suisse - Rapport produit ESG

Approche de gestion ESG

Philosophie de placement durable

La philosophie de placement applicable au groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse» repose sur l'approche intersectorielle de Swiss Life Asset Managers en matière d'investissement responsable et sur le cadre d'investissement immobilier responsable Responsible Property Investment Framework (RPIF), applicable à l'échelle du groupe pour les placements immobiliers. Ce cadre définit les principes écologiques, sociaux et de gouvernance tout au long du processus de placement immobilier, de l'achat à la gestion du portefeuille en passant par la conception de projets de développement et de construction.

L'investissement responsable chez Swiss Life Asset Managers

Pour de plus amples informations sur les activités d'investissement responsable de Swiss Life Asset Managers dans le domaine de l'immobilier et les autres classes d'actifs, veuillez consulter notre site web dédié aux activités d'investissement responsable. Vous y trouverez l'*approche de Swiss Life Asset Managers pour un investissement responsable* ainsi que le *rapport d'investissement responsable de Swiss Life Asset Managers (Swiss Life Asset Managers Responsible Investment Report)* complet.



Vous trouverez de plus amples informations sur les aspirations du groupe Swiss Life en matière de développement durable sur le site web de notre groupe et dans le *rapport sur le développement durable du groupe Swiss Life*.



Le présent rapport résume les grandes initiatives ESG qui se rapportent au groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse» et présente les principaux résultats de performance ESG du produit. A des fins d'analyse ciblée, l'appartenance aux dimensions *Environnement (E)*, *Social (S)* et *Gouvernance (G)* est signalée en conséquence dans le texte.

Aspects et initiatives ESG prioritaires

Intégration des aspects ESG à toutes les phases du processus de placement (E, S, G)

Conformément au Responsible Property Investment Framework en vigueur à l'échelle du groupe, divers aspects ESG ont été intégrés aux processus clés de nos activités d'investissement depuis 2018. L'intégration s'est achevée à la mi-2019. Depuis, lors de chaque achat immobilier, une évaluation du bien est réalisée selon les critères ESG ainsi qu'une identification des potentiels ESG et des risques éventuels en la matière. Dans le cadre de projets de construction, une directive sur la construction durable spécialement mise au point est utilisée. Elle contient notamment des exigences énergétiques minimales et des directives pour l'utilisation ciblée de labels immobiliers tels que BREEAM, LEED, DGNB, SNBS et Minergie. Les normes ESG ont également été intégrées aux processus de gestion de Livit.

Optimisation énergétique de portefeuille (E)

Après une analyse énergétique systématique de l'ensemble des produits du portefeuille en 2018, un programme global d'optimisation d'exploitation et d'analyse de maintenance énergétique a été élaboré, et sa mise en œuvre a débuté à la mi-2019. Au 30 septembre 2020, date de clôture de l'exercice sous revue, six optimisations d'exploitation avaient été lancées dans le groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse». Les économies d'énergie découlant des mesures opérationnelles en résultant sont estimées en moyenne à 5 à 10% pour les biens optimisés.

Emplacements centraux, faibles surfaces occupées (E, S)

Dans le pays montagneux et très peuplé qu'est la Suisse, les terres utiles sont une ressource rare. Bon nombre de nos biens immobiliers de longue date se trouvent aujourd'hui à des emplacements centraux et urbains. Leur

type de construction est dense et peu gourmand en surfaces. Les potentiels du portefeuille sont identifiés par des analyses systématiques menées à ce niveau et lors d'assainissements, et des projets appropriés de consolidation et de revalorisation des biens sont définis. Cela permet de réduire au maximum les surfaces occupées tout en atteignant une qualité de construction élevée.

Dans le même temps, les emplacements centraux vont de pair avec des trajets courts et contribuent ainsi à la réduction du trafic et à la qualité de vie des utilisateurs.

Sensibilisation des interlocuteurs concernés (E, S)

Les objectifs de développement durable ne peuvent être atteints qu'en commun. C'est pourquoi nous sensibilisons les locataires et les utilisateurs aux aspects de la durabilité. En 2019, une grande partie des locataires privés ont été spontanément informés sur le comportement écologique à adopter en matière d'utilisation par le biais d'une notice d'information spéciale. L'objectif de l'initiative était de montrer aux locataires comment économiser à bon escient de l'énergie, de l'électricité et de l'eau dans leurs appartements.

Une autre manière d'inciter nos locataires à poursuivre des objectifs environnementaux communs passe par le lancement de notre «Challenge d'eau chaude», qui s'est tenu en 2019. Conçue par un groupe de chercheurs de l'École polytechnique fédérale (EPF) de Zurich en collaboration avec l'équipe Economic Research de Swiss Life Asset Managers, cette initiative constitue également le fondement d'une expérience scientifique. L'objectif est de mesurer les économies d'eau chaude réalisées en introduisant diverses incitations basées sur les théories de l'économie comportementale. Vingt-cinq ménages issus du portefeuille du groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse» ont été intégrés à l'initiative. Les premiers résultats sont prometteurs et les retours d'information des locataires, très positifs.

Priorité à la satisfaction des locataires (S)

Jusqu'à la mi-2019, une enquête auprès des locataires a été mise au point. Au second semestre 2019, elle a été menée auprès d'environ un tiers des immeubles résidentiels. L'objectif était et reste de mieux comprendre les facteurs de satisfaction des locataires et d'identifier les éventuels potentiels. Les résultats ont été interprétés au niveau du portefeuille et nous confortent dans nos efforts visant à améliorer en permanence les aspects de la satisfaction vis-à-vis du logement tels que l'environnement intérieur, l'état des bâtiments, les charges et le suivi par la gérance et la conciergerie. Les potentiels au niveau des biens sont actuellement analysés plus en détail par notre gérante Livit. Dans les années à venir, une enquête continuera d'être menée à tour de rôle sur un tiers des biens résidentiels afin de rester à l'écoute des besoins de nos locataires.

Prise de précautions maximale (S)

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

Les changements de locataires peuvent également entraîner d'importants changements au sein d'un bien immobilier. Dans la mesure du possible, nous nous efforçons donc de prendre en considération les locataires restants. Le repositionnement du bien situé Hertensteinstrasse 50 à Lucerne en est un exemple. Après le déménagement du locataire principal à l'été 2018, une solution a été trouvée avec les sous-locataires restants pour le repositionnement du bien. Après une période de construction d'environ 20 mois, le centre commercial «Föfz» a pu rouvrir ses portes en mars 2020 avec des locataires anciens et nouveaux.

Comparatif des charges (E, S)

Depuis 2018, nous participons à un programme de comparaison des charges à l'échelle nationale afin d'identifier les éventuels potentiels d'amélioration de l'efficacité en termes de coûts. Selon le genre du bien, les différents types de coûts peuvent être comparés dans le cadre d'un benchmark spécifique et analysés en termes de potentiel d'économie.

Solidarité en période de Covid-19 (S)

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

Gouvernance ESG (G)

Le solide ancrage des principes ESG à différents niveaux de l'organisation et de l'activité, ainsi qu'un processus itératif ciblé d'amélioration continue des performances ESG sont à la base de notre efficace gestion ESG.

La collaboration avec des organisations poursuivant des objectifs généraux en matière de responsabilité d'entreprise et de développement durable est également au centre de nos préoccupations. Depuis 2018, nous sommes notamment membres du Global Real Estate

Sustainability Benchmark (GRESB, cf. encadré) et participons depuis au comparatif annuel avec le portefeuille du groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse».

Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet, entre autres, dans le rapport ESG de Swiss Life Asset Managers mentionné au début du document.

Etude de cas ESG

Portrait: Zurich, Manegg West Avaloq



- ✓ Année de construction: 2020
- ✓ Baux de location à long terme
- ✓ Production de chaleur: pompe à chaleur
- ✓ Evaluation du bien selon W&P: 4,3
- ✓ Fenêtres à triple vitrage
- ✓ Nouvelle construction Minergie
- ✓ Isolation extérieure minérale

Le bien situé dans le quartier de Manegg West sera achevé en 2022. En construisant ce bâtiment, l'objectif de Swiss Life était de créer des surfaces de bureaux pour le locataire Avaloq avec ses besoins particuliers. La zone de développement de Manegg constitue un «îlot» situé entre la Sihl et l'autoroute A3 au sud de Zurich. La zone d'environ 20 hectares est en pleine transformation. Manegg est l'une des zones de développement les plus importantes près de Zurich. La construction selon la norme Minergie® suisse a permis de tenir compte de la durabilité et d'ériger un bâtiment répondant aux exigences actuelles au niveau des locataires et de l'environnement. La norme de choix de matériaux supérieurs à la moyenne entraîne une baisse des futurs coûts d'entretien et se répercute donc positivement sur le rendement de nos investisseurs. Avec des contrats de bail à long terme (Avaloq, 12 ans), on peut s'attendre à un rendement durablement stable et à des charges administratives basses.

Lors de la conception architecturale du bâtiment, il a été veillé au choix d'un style de construction s'intégrant bien à la zone de développement de Manegg West et contribuant par l'aménagement de ses alentours à l'attractivité de toute la zone en tant que lieu de résidence et de travail.

Objectifs de développement durable de l'ONU privilégiés



Les 17 objectifs de développement durable des Nations Unies

Performance ESG

Points forts

- E**
- Programme d'optimisation énergétique
 - Faible utilisation des surfaces grâce à une construction densifiée
 - Bonne desserte par le réseau de transports en commun
-
- S**
- Enquête récurrente auprès des locataires, degré élevé de satisfaction des locataires
 - Prise de précautions maximale en cas d'interventions importantes
 - Qualité d'emplacement élevée
-
- G**
- Intégration des aspects ESG dans les processus et l'organisation
 - Processus itératif d'amélioration constante de la performance durable
 - Signataire des PRI de l'ONU, membre du GRESB

Indicateurs de performance clés		2019 ¹⁾
Consommation énergétique ²⁾	[kWh]	20 351 349
dont électricité	[kWh]	4 459 832
dont énergie pour la production de chaleur	[kWh]	15 891 517
Couverture des données ³⁾	[%]	69,7
Intensité énergétique (électricité des locataires exclue) ⁴⁾	[kWh/m²]	64,8
Emissions de CO₂ ⁵⁾	[kg équivalent CO₂]	3937
Intensité CO₂	[kg équivalent CO₂/m²]	13,4
Part de biens dotés d'un label immobilier ⁶⁾	[%]	2,1

1) Toutes les données se rapportent à l'année civile 2019.

2) Les kWh correspondent à l'énergie finale consommée.

3) Calcul de la couverture des données basé sur la couverture des données selon le GRESB (couverture en termes de surface et de temps).

4) Les m² se rapportent à la surface de plancher. Seuls les immeubles pour lesquels une série complète de données sur 12 mois était disponible pour la consommation d'énergie de chauffage et d'électricité générale ont été inclus dans le calcul des indicateurs d'intensité.

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

6) En pourcentage de la surface de plancher.

Toutes les valeurs sans correction climatique. Il faut s'attendre à des valeurs actualisées au cours de l'exercice suivant.

Score GRESB



Le GRESB est une entreprise industrielle qui évalue la performance des fonds immobiliers en termes d'aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance.

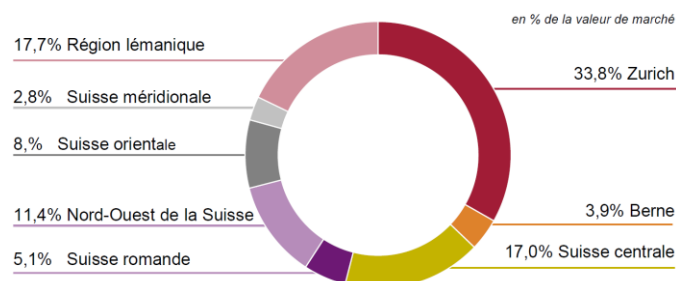
Chaque année, il examine la performance en matière de durabilité des placements en infrastructures et en immobilier dans les portefeuilles de Swiss Life Asset Managers.

Immeubles commerciaux Suisse – Aperçu du portefeuille

Chiffres clés

Valeur de marché	1'518.0 millions de CHF
Loyer (brut) p.a.	70.7 millions de CHF
Nombre de biens	93
Total des biens locatifs	4'213 / 241'249 m ²
Surface utile au total	
Appartements	480
Bureaux	575
Surfaces de vente	210
Places de parking et affectation secondaire	2'950

Répartition géographique

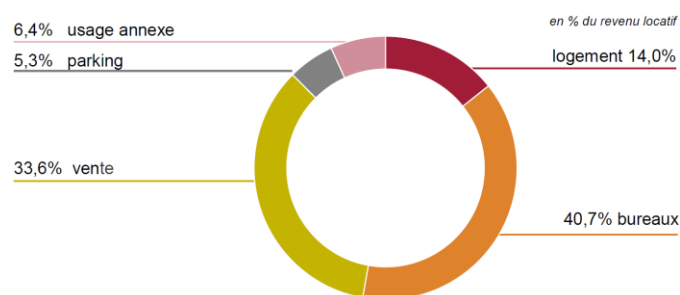


Evaluation réalisée par Wüest Partner

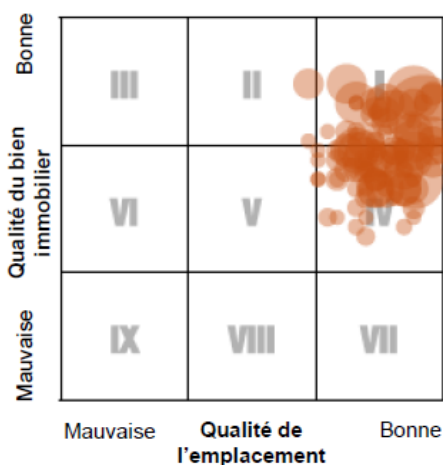
	Note	Pondération
Note globale	4.0	
Situation	4.4	40
Macro-situation	4.8	40
Micro-situation	4.3	60
Objet	3.6	40
Utilisation	3.7	40
Standard	3.6	30
État	3.6	30
Investissements	3.9	20
Facilité à louer	3.7	49
Facilité à vendre	4.1	50
Risque sur les revenus	3.3	1

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

Types d'utilisation



Profil de qualité



Via Nassa 29 en Lugano



Immeubles commerciaux Suisse – Liste des biens

BÂTIMENTS TERMINÉS, Y C. TERRAIN

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Aarburg, Pilatusstrasse 5	1912	23.12.2016	Immeuble à usage commercial	1'337'908	1'115'000	101'920	100.00%
Altdorf UR, Tellsgasse 2/2a	1685	01.12.2013	Mixte	3'811'588	3'396'000	200'388	1.43%
Bad Zurzach, Hauptstrasse 48	1972	23.12.2016	Mixte	5'877'687	4'429'000	321'525	14.53%
Baden, Badstrasse 20	2014	09.04.2014	Mixte	10'541'268	11'490'000	486'024	0.00%
Baden, Brown Boveri Strasse 7	1995	11.06.2013	Immeuble à usage commercial	28'585'336	19'096'734	1'713'032	0.00%
Baden, Cordulaplatz 2/4/6	1984	01.11.2011	Mixte	5'438'016	6'442'000	315'554	0.43%
Basel, Clarastrasse 15	1990	01.12.2013	Mixte	10'257'696	10'760'000	592'860	10.38%
Basel, Falknerstrasse 5	1926	31.05.2013	Immeuble à usage commercial	8'097'295	6'218'000	197'220	8.81%
Basel, Greifengasse 1	1912	01.12.2013	Mixte	14'333'641	17'810'000	676'004	0.00%
Berikon, Bellikerstrasse 1	1981	23.12.2016	Immeuble à usage commercial	3'102'395	2'799'000	177'259	1.30%
Bern, Jupiterstrasse 15	1980	01.07.2014	Immeuble à usage commercial	1'831'188	1'665'000	146'091	9.30%
Bern, Schwarztorstrasse 61	1972	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	31'193'913	36'280'000	1'841'648	0.00%
Brugg AG, Hauptstrasse 1	1964	23.12.2016	Immeuble à usage commercial	20'911'718	19'160'000	1'045'588	0.00%
Brugg AG, Stapferstrasse 10	1985	23.12.2016	Immeuble à usage commercial	6'035'769	5'230'000	383'890	0.72%
Buchs SG, Bahnhofstrasse 12	1969	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	5'276'431	4'217'000	403'554	33.89%
Burgdorf, Bahnhofstrasse 45	1973	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	3'106'772	4'741'000	250'127	5.34%
Chur, Masanserstrasse 17	1995	01.12.2013	Mixte	9'096'942	9'139'000	572'739	1.46%
Effretikon, Rikonerstrasse 21/23	1995	01.12.2013	Mixte	9'077'980	9'669'000	500'964	3.11%
Frauenfeld, Metzgerstrasse 5	1987	31.05.2013	Immeuble à usage commercial	7'082'678	5'463'000	469'296	1.89%
Frauenfeld, Zeughausstrasse 14	2002	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	3'891'858	3'875'000	238'600	0.00%
Freienbach, Wolleraustrasse 41a/41b	2009	01.12.2013	Immeuble à usage commercial	19'700'510	18'570'000	1'102'766	1.25%
Fribourg, Boulevard de Pérolles 21	1998	28.06.2012	Immeuble à usage commercial	53'428'639	41'220'000	3'246'601	1.64%
Fribourg, Rue de Romont 1	1981	01.12.2013	Mixte	6'823'637	6'640'000	408'240	0.00%
Fribourg, Rue de Romont 18	1925	01.11.2011	Mixte	5'546'363	6'926'000	324'420	0.84%
Genève, Avenue de Sainte-Clotilde 18	1989	01.11.2011	Mixte	21'515'440	27'820'000	1'196'194	2.89%
Genève, ICC Route de Pré-Bois	1988	12.12.2012	Immeuble à usage commercial	1'142'000	1'136'820	73'667	13.40%
Genève, Route de l'Aéroport 10	1979	01.07.2014	Immeuble à usage commercial	3'615'257	3'501'500	246'486	0.01%
Genève, Rue de la Croix-d'Or 25	1699	22.05.2012	Mixte	14'734'595	17'992'000	538'810	1.49%
Genève, Rue du Grand-Bureau 28	1981	01.11.2011	Mixte	4'835'249	6'809'000	306'764	6.88%
Genève, Rue Henri-Christiné 5	1996	01.11.2011	Mixte	23'612'979	32'390'000	1'327'370	6.71%
Genève, Rue Leschet 11	1920	01.11.2011	Mixte	9'175'636	14'460'000	565'107	0.43%
Horgen, Seestrasse 202	1920	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	2'741'035	2'874'000	206'532	0.00%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immeubles commerciaux Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Laufenburg, Winterthurerstrasse 2	1912	23.12.2016	Mixte	4'118'741	3'750'000	253'765	0.08%
Lausanne, Avenue de Montchoisi 35	1984	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	11'633'165	12'210'000	845'088	2.78%
Lausanne, Chemin de Pré-Fleuri 6	1994	01.12.2013	Mixte	9'738'317	12'520'000	518'760	0.12%
Lausanne, Rue du Lion d'Or 2	1925	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	13'606'197	17'850'000	636'138	0.00%
Lausanne, Rue Saint Francois 2	1893	15.09.2016	Mixte	28'063'040	28'210'000	916'656	5.94%
Lugano, Via Nassa 29	1927	01.12.2019	Mixte	31'049'306	30'170'000	1'438'860	3.08%
Luzern, Bahnhofstrasse 7	1973	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	22'974'664	26'830'000	1'047'962	0.19%
Luzern, Hertensteinstrasse 50	1974	07.02.2018	Immeuble à usage commercial	108'610'550	113'460'000	4'597'639	2.66%
Luzern, Hertensteinstrasse 51	1970	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	17'252'950	35'760'000	1'590'201	0.00%
Luzern, Metzgerrainle 4	1671	01.11.2011	Mixte	4'302'338	5'263'000	197'088	0.00%
Luzern, Murbacherstrasse 37	1947	01.12.2013	Mixte	6'080'186	8'479'000	474'559	0.00%
Luzern, Wesemlinstrasse 2/4	1960	01.12.2013	Mixte	24'236'584	41'650'000	1'707'485	3.50%
Montreux, Avenue des Alpes 41	1978	01.11.2011	Mixte	7'142'440	9'875'000	556'844	0.54%
Morges, Grand-Rue 86	1980	01.12.2013	Mixte	3'183'260	3'999'000	204'312	4.98%
Morges, Rue Louis-de-Savoie 90	1990	01.11.2011	Mixte	5'777'312	6'921'000	369'804	0.00%
Neuchâtel, Rue de l'Hôpital 8	1890	01.11.2011	Mixte	4'773'910	4'950'000	263'964	0.00%
Neuchâtel, Rue du Seyon 1	1980	01.12.2013	Mixte	16'236'407	17'620'000	902'724	2.72%
Nyon, Place Bel-Air 6	1984	01.12.2019	Mixte	31'433'736	31'190'000	1'344'492	6.56%
Nyon, Rue de la Gare 26/30	1940	01.07.2016	Mixte	10'423'885	10'270'000	408'202	0.00%
Nyon, Rue de la Morâche 6	1981	01.07.2014	Mixte	17'166'837	16'750'400	1'040'372	0.03%
Nyon, Rue du Marché 10	1992	01.11.2011	Mixte	15'275'170	15'320'000	951'618	0.00%
Rheinfelden, Zollrain 7/9; Salinenstrasse 1	1978	23.12.2016	Mixte	10'180'324	10'030'000	506'302	1.68%
Sion, Place du Midi 40	1973	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	12'136'007	12'770'000	891'168	6.10%
Sissach, Hauptstrasse 82	1995	01.12.2013	Mixte	3'603'761	3'292'000	213'762	33.18%
Solothurn, Bielstrasse 18-20	1995	01.12.2013	Mixte	8'697'408	8'939'000	623'667	4.13%
St. Gallen, Davidstrasse 1/3	1911	01.12.2013	Mixte	10'431'407	11'800'000	598'979	10.25%
St. Gallen, Davidstrasse 9	1920	31.05.2013	Immeuble à usage commercial	3'491'176	2'991'000	137'424	0.00%
St. Gallen, Multergasse 11	1965	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	22'896'503	22'750'000	949'642	100.00%
St. Gallen, Neugasse 34	1880	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	5'316'904	5'207'000	267'117	19.89%
St. Gallen, Rosenbergstrasse 32	1981	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	9'427'780	10'740'000	615'896	1.29%
St. Gallen, Spisergasse 24	1600	31.05.2013	Mixte	2'733'303	2'076'000	91'471	0.00%
St. Gallen, Spisergasse 6	1930	31.05.2013	Mixte	3'913'677	2'811'000	102'996	0.00%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immeubles commerciaux Suisse – Liste des biens

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
St. Gallen, St. Leonhardstrasse 20	1907	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	9'837'869	10'430'000	625'837	2.34%
St. Gallen, Vadianstrasse 3	1982	18.10.2017	Immeuble à usage commercial	28'748'732	27'450'000	1'280'203	0.12%
Thun, Bernstrasse 2a/2b	1996	01.12.2013	Mixte	8'283'182	9'865'000	493'872	3.70%
Thun, Frutigenstrasse 2a	1931	31.05.2013	Immeuble à usage commercial	5'929'631	7'087'000	360'719	0.00%
Wallisellen, Bahnhofstrasse 34	1953	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	1'972'804	2'515'000	162'983	2.10%
Wettingen, Landstrasse 99	1993	15.05.2016	Immeuble à usage commercial	34'117'537	28'700'000	1'754'736	9.74%
Wetzikon, Bahnhofstrasse 196/198	1999	01.12.2013	Mixte	25'299'555	27'030'000	1'522'912	5.07%
Wil SG, Obere Bahnhofstrasse 26/26a	1987	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	7'429'027	6'402'000	506'175	4.75%
Winterthur, Oberer Graben 30	1863	26.01.2018	Mixte	6'615'910	6'982'000	268'116	0.00%
Winterthur, Stadthausstrasse 12	1991	01.11.2011	Mixte	34'215'169	41'350'000	2'168'918	0.87%
Wohlen AG, Zentralstrasse 53	1955	23.12.2016	Immeuble à usage commercial	6'967'592	6'601'000	348'792	0.06%
Wohlen, Zentralstrasse 21	1955	01.01.2014	Mixte	7'029'358	6'550'000	393'456	2.94%
Zug, Baarerstrasse 71	1947	01.12.2013	Mixte	3'291'061	4'265'000	198'604	0.60%
Zürich, Albisstrasse 152	1963	01.12.2013	Immeuble à usage commercial	5'089'248	4'057'000	300'280	14.77%
Zürich, Allmendstrasse 140/146/148; Spindelstrasse 13	1978	01.11.2017	Immeuble à usage commercial	32'945'106	31'903'900	456'891	0.19%
Zürich, Ausstellungsstrasse 36	1987	01.11.2011	Mixte	21'279'801	29'090'000	1'202'459	5.87%
Zürich, Bahnhofstrasse 71	1908	01.07.2014	Immeuble à usage commercial	12'541'168	15'629'600	474'041	0.03%
Zürich, Gartenstrasse 24	1904	01.12.2019	Immeuble à usage commercial	22'397'961	23'210'000	876'678	0.00%
Zürich, Hohlstrasse 532	1991	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	21'627'224	21'810'000	1'350'998	1.38%
Zürich, Limmatquai 48	1984	01.11.2011	Mixte	17'588'944	24'350'000	898'754	7.42%
Zürich, Limmatstrasse 107/109/111	1926	01.12.2019	Mixte	23'341'759	23'890'000	895'735	0.04%
Zürich, Löwenstrasse 59	1877	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	19'609'018	30'480'000	1'071'061	0.10%
Zürich, Schanzeneggstrasse 3-7	1970	01.12.2019	Immeuble à usage commercial	15'816'574	16'240'000	550'392	9.42%
Zürich, Schifflande 26	1961	01.11.2011	Immeuble à usage commercial	22'152'007	31'970'000	1'128'414	9.08%
Zürich, Schützengasse 30	2007	01.12.2019	Immeuble à usage commercial	16'593'704	16'910'000	513'358	0.00%
Zürich, Seefeldstrasse 40/44	1997	01.11.2011	Mixte	41'603'200	62'300'000	2'067'736	0.86%
Zürich, Stauffacherstrasse 101/105	1972	02.05.2012	Immeuble à usage commercial	14'689'466	17'740'000	645'204	0.00%
Zürich, Tessinerplatz 5	1985	01.11.2011	Mixte	51'047'864	72'190'000	2'788'370	0.54%
Total 92 biens immobiliers				1'359'727'134	1'516'784'954	70'747'890	2.90%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif

Immeubles commerciaux Suisse – Liste des biens

BIENS IMMOBILIERS EN CONSTRUCTION

BIEN	ANNÉE DE CONSTRUCTION	DATE D'ACQUISITION	USAGE	FRAIS D'INVESTISSEMENT	VALEUR DE MARCHÉ	REVENU LOCATIF ESCOMPTÉ	TAUX DE VACANCE ¹⁾
Rheinfelden, Salinenstrasse	En construction	01.04.2018	En construction	1'140'847	1'251'000	-	0.00%
Total 1 bien immobilier				1'140'847	1'251'000	-	0.00%
Total 93 biens immobiliers				1'360'867'981	1'518'035'954	70'747'890	2.90%

¹⁾ Mesuré en fonction du revenu locatif



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

*Fondation de placement Swiss Life
General-Guisan-Quai 40
Case postale, 8022 Zurich
Téléphone 043 284 79 79
Fax 043 284 79 80
fondationdeplacement@swisslife.ch
www.swisslife.ch/fondationdeplacement*