

Novembre 2019

Exposé

Placements immobiliers Suisse



SwissLife
Asset Managers



Projet multigénérationnel –
Gränichen : idées novatrices au-delà de la construction

Assainissement énergétique –
un immeuble genevois prêt pour la climatisation à l'eau du lac

Stratégie de durabilité –
de la responsabilisation

Sommaire

3

Contexte économique

Demande durable sur fond de ralentissement conjoncturel mondial

4

« Spycher », Gränichen

Projet multigénérationnel unique avec bourse aux services

6

Hertensteinstrasse, Lucerne

Immeuble commercial rénové en emplacement vivant

8

Porza près de Lugano

Soleil à profusion et courtes distances : résidence senior idéalement située

10

Rue du Marché, Genève

Lieu de travail attractif et possibilité innovante de consommation d'énergie

12

Wiesenstrasse, Zurich

Petits appartements et locaux commerciaux dans le quartier prisé de Seefeld

14

La durabilité pour demain

De la responsabilisation



Editorial

Chères lectrices, chers lecteurs,

A l'échelle mondiale, l'immobilier est responsable d'un tiers des émissions de gaz à effet de serre, de 30% des besoins en énergie et de 40% de la consommation de toutes les ressources naturelles.* Le thème de la durabilité est donc capital pour les propriétaires immobiliers. En notre qualité d'investisseur axé sur le long terme, nous y sommes particulièrement tenus. Notre processus de placement global nous permet de générer des rendements attrayants tout en gérant et développant notre portefeuille de manière plus durable. Nous suivons dans ce cadre un processus itératif où nous identifions de nouvelles mesures et adaptons celles existantes. Par ailleurs, nous nous soumettons à un benchmarking systématique. Cette démarche induit une amélioration méthodique de notre portefeuille en matière de durabilité. En d'autres termes, « what get's measured, get's done ! »**

Depuis l'année dernière, nous participons au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Nous sommes fiers que l'ensemble de nos portefeuilles suisses aient obtenu le label GRESB « Green Star » cette année. Mais nous ne comptons nous arrêter là : nous allons continuer à donner le meilleur de nous-mêmes et visons l'amélioration permanente.

Je vous souhaite une bonne lecture!

Gerhard Demmelair
Head Real Estate Portfolio Management
Third-Party Asset Management Suisse



*Source: Initiative financière du Programme des Nations unies pour l'environnement (UNEP FI)

** d'après Peter Drucker

Ardu, mais toujours attractif

Alors que l'économie mondiale ralentit, l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier ne se dément pas. Bien sûr, il s'agit d'observer attentivement les évolutions des marchés et le besoin de gestion d'actifs professionnelle demeure sans nul doute fort.

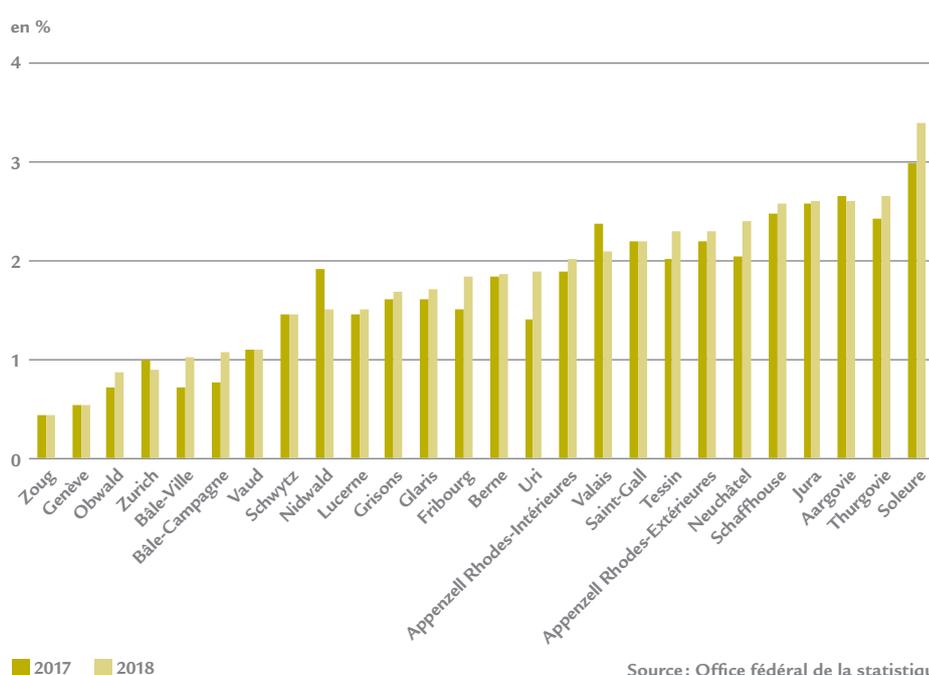
Francesca Boucard, Economist Real Estate Swiss Life Asset Managers

En 2019 également, différents développements politiques nous ont absorbés, et leurs conséquences sur l'économie mondiale doivent être suivies de près. Un constat en particulier vrai pour la Suisse, en raison de sa forte dépendance au commerce extérieur: sa part des exportations vers la Chine est par exemple plus importante que celle de toutes les autres nations industrialisées. L'Allemagne, autre partenaire commercial majeur, vit actuellement un net ralentissement économique qui pourrait aboutir à une récession, quoique technique. Parallèlement, la Fed a ouvert une nouvelle ère de baisses des taux. Le franc suisse s'est ainsi apprécié et la possible réaction de la Banque nationale suisse est ardemment discutée.

La dépendance aux échanges commerciaux autant que le raffermissement du franc suisse motivent notre pronostic plutôt prudent pour l'économie suisse. Les secteurs en concurrence avec la zone euro voisine sont particulièrement concernés. Alors que le taux de chômage en Suisse reste très faible, la potentielle récession technique en Allemagne entraîne une activité d'investissement et de recrutement prudente de la part des entreprises locales. Néanmoins, l'indicateur des perspectives d'embauche pointe vers le haut.

Le ralentissement de l'économie s'accompagne de niveaux de taux qui demeurent très bas. A l'heure où nous écrivons ces lignes, notre prévision pour les obligations de la Confédération à 10 ans pour 2022 est en deçà de zéro. De façon

Taux de vacance du portefeuille de logements à l'échelle des cantons, comparaison 2018 et 2017



assez évidente, les investissements dans l'immobilier restent relativement attractifs et la demande émanant des investisseurs demeure élevée. Parallèlement, nous observons attentivement l'évolution des marchés. La vigueur de l'activité de construction dans toute la Suisse entraîne la hausse des taux de vacance (1,66% au 1^{er} juin 2019, contre 1,62% l'année précédente), avec des disparités régionales parfois considérables. Alors que dans la plupart des cantons on note une nouvelle hausse, Zurich et – de façon surprenante – l'Argovie, voient le

nombre de logements vacants se replier. Néanmoins, il subsiste actuellement un contexte où la commercialisation de surfaces peut s'avérer un véritable défi et où une gestion d'actifs professionnelle est demandée. ■

Clôture de la rédaction: 15.09.2019

Gränichen : la gestion d'actifs professionnelle pour réussir

Le nouveau projet de construction «Spycher» comprenant 109 logements s'intègre de manière organique dans la vallée au sud-ouest de Gränichen. La gare est à quelques minutes à pied. Un calme propice à la détente et un panorama harmonieux caractérisent cet emplacement séduisant au cœur de la commune de Gränichen. En raison de la forte activité de construction dans le canton d'Argovie, la commercialisation d'un tel projet s'avère toutefois une affaire délicate. Une gestion d'actifs professionnelle et un ensemble de prestations cohérentes sont nécessaires à cette fin.

Autres facteurs décisifs, un produit de conception ingénieuse axé sur le public

cible, un loyer adapté au marché ainsi que des partenaires de commercialisation locaux adéquats. A l'intérieur, ces logements séduisent par un agréable espace cuisine, salon et salle à manger, une douche à l'italienne, lave-linge et sèche-linge individuels, ainsi que balcons et terrasses extérieures aux dimensions généreuses.

Outre des logements bien conçus, le projet sera la concrétisation d'un concept multigénérationnel unique en Suisse: la coopérative d'habitation DOMUM propose 40 logements abordables et adaptés aux personnes âgées. Dans le lotissement multigénérationnel «Spycher», DOMUM offre plusieurs possibilités de participer ac-

tivement ou de confier certaines tâches: depuis l'aide domestique au service de blanchisserie en passant par la salle fitness et la «bourse» où il est possible de réserver des services comme les transports, l'arrosage des plantes ou le portage de lourds sacs de commissions.

Le taux de location satisfaisant traduit qu'un tel concept global a toute sa place. En effet, les 29 logements de la première étape de construction étaient déjà tous loués avant son achèvement à l'été 2019. Sur les 80 logements de la seconde étape, dont l'achèvement est prévu au 1er novembre 2019, il n'en reste plus que quatre disponibles, dont trois sont déjà réservés. ■

Le projet «Spycher» se distingue par son architecture sobre, moderne et ingénieuse.



Source: Swiss Interactive AG



Source : Foto Werder

Grâce à leur conception ingénieuse, les logements baignés de lumière sont fortement demandés.

Fondation de placement Swiss Life: groupe de placement Immobilier Suisse

ISIN CH0106150136
Date de lancement 01.12.2009
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

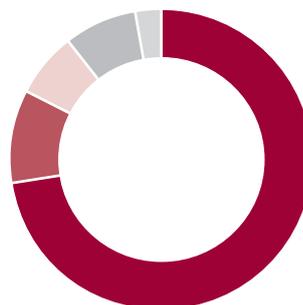
Chiffres clés au 30.09.2019

Valeur de marché des biens 2494,8 mio. CHF
Nombre de biens 193
Taux de location 96,7 %
Taux de financement tiers 14,5 %
Actifs nets (VNI) 2046,2 mio. CHF
Performance en glissement annuel 4,63 %
Performance 2018 5,36 %
Performance 2017 6,06 %
Performance 2016 6,52 %
Performance depuis le lancement 5,74 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	27,9 %
Berne	7,2 %
Suisse centrale	5,9 %
Suisse romande	5,1 %
Suisse du Nord-Ouest	15,4 %
Suisse orientale	9,7 %
Sud de la Suisse	7,1 %
Région lémanique	21,7 %



Répartition par usage

Logements	72,6 %
Bureaux	10,0 %
Vente	6,8 %
Parking	7,8 %
Affectations secondaires	2,8 %

Succès du repositionnement dans la principale artère commerciale de Lucerne

Le bien commercial se situe dans la vieille ville de Lucerne, sur la Hertensteinstrasse, une rue qui propose aux piétons de nombreux cafés, restaurants et boutiques. Elle compte ainsi parmi les rues les plus fréquentées de la ville. Elle est située non loin de la Schwanenplatz, un nœud de transport majeur.

Le bien a été construit dans les années 1970. Jusqu'aux années 1980 il fut occupé par une Coop City. L'enseigne de mode suisse Charles Vögele a ensuite loué les lieux, avant d'être rachetée par la maison italienne OVS en 2016, qui a quitté la Suisse à l'été 2018. Ce changement de locataire a été mis à profit pour assainir totale-

ment le bâtiment et intégrer une solution de multilocation sur les quelque 6000 m² de surface de vente.

La rénovation comprenait la répartition des grandes surfaces commerciales, le renouvellement des installations techniques comme la mise à niveau de la protection incendie aux prescriptions réglementaires en vigueur. Les vitrines et l'entrée principale du bâtiment vont être réaménagées et sa statique sera adaptée aux dernières normes. Un an avant la réouverture prévue en mars 2020, la majeure partie des surfaces a déjà pu être louée à des clients affichant une forte solvabilité. Non seulement des contrats de location à long terme

ont été signés, mais les loyers ont pu être augmentés de manière notable. Les étages supérieurs étaient utilisés jusqu'alors comme espace de stockage et locaux techniques. Tous deux rejoignent le sous-sol, libérant ainsi de l'espace pour une conversion en bureaux et en logements.

Ce bien est l'un des plus grands du portefeuille du groupe de placement Immeubles commerciaux Suisse. Grâce à cette rénovation complète et à son repositionnement, le bâtiment est comme neuf et promet des revenus assurés à long terme. ■

La Hertensteinstrasse se trouve au cœur de Lucerne et invite à flâner avec ses nombreux cafés, restaurants et boutiques.



Source: Imre Bartal, Architron GmbH



Source: Imre Bartal, Architron GmbH

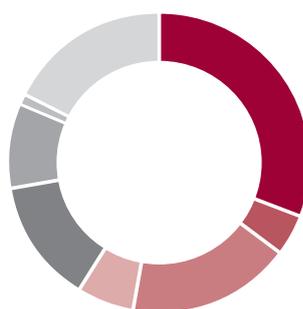
Les surfaces de vente rénovées ont rencontré une forte demande et ont pu être louées un an avant la réouverture.

Fondation de placement Swiss Life: groupe de placement Immeubles commerciaux Suisse

ISIN CH0136837587
Date de lancement 01.11.2011
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

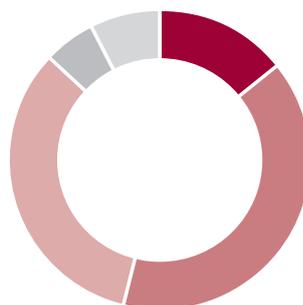
Chiffres clés au 30.09.2019

Valeur de marché des biens 1337,8 mio. CHF
Nombre de biens 88
Taux de location 96,4 %
Taux de financement tiers 16,4 %
Actifs nets (VNI) 1070,0 mio. CHF
Performance en glissement annuel 4,34 %
Performance 2018 4,97 %
Performance 2017 5,55 %
Performance 2016 5,25 %
Performance depuis le lancement 5,22 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	31,0 %
Berne	4,4 %
Suisse centrale	17,6 %
Suisse romande	5,9 %
Suisse du Nord-Ouest	13,5 %
Suisse orientale	9,1 %
Sud de la Suisse	1,0 %
Région lémanique	17,5 %



Répartition par usage

Habitation	14,4 %
Bureaux	39,5 %
Vente	33,2 %
Parking	5,6 %
Affectations secondaires	7,3 %

Tertianum Porza : une résidence senior à l'emplacement unique

Dans la commune de Porza, toute proche de Lugano, une résidence senior va voir le jour, exploitée par Tertianum. Elle jouit d'une excellente desserte par les réseaux de transports en commun et personnels et le centre-ville de Lugano est accessible en quelques minutes. Nichée au cœur d'un espace verdoyant, la résidence permet de rallier en quelques minutes à pied différents magasins, restaurants et offres de divertissement.

L'achèvement est prévu pour l'été 2020. La résidence senior propose un concept à l'espace généreux et sans obstacle, des balcons séduisants et des places de parcintérieures. Le bâtiment comprendra

40 logements à la location avec services, 39 chambres dans la section réservée aux soins, et diverses salles annexes comme la réception, le restaurant, un espace détente et une infirmerie. Huit chambres destinées aux personnes atteintes de démence complètent l'ensemble. L'intégralité du bien est louée et gérée par Tertianum. Le rez-de-chaussée d'une superficie de 140 m² peut être utilisé comme surface de vente.

Le groupe Tertianum compte en Suisse parmi les trois plus grands prestataires de logements adaptés à l'âge, sous diverses formes. Représenté dans toutes les régions linguistiques du pays, il est bien établi et affiche un historique de plus

35 ans d'excellence. Il emploie en outre quelque 4500 collaborateurs, responsables de la gestion des 77 sites comprenant environ 1800 appartements et logements, ainsi que 3000 lits. Cet exploitant expérimenté assure une grande qualité de vie à ses locataires et constitue un locataire idéal pour le groupe de placement «Age et Santé» avec un engagement à long terme en faveur du site de Porza. ■

Nichée au cœur d'un espace verdoyant, mais à quelques minutes du centre de Lugano.





Source: Artisa Developer SA

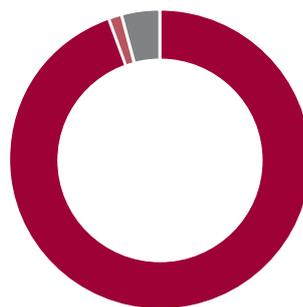
Les habitants profiteront d'un panorama spectaculaire sur Lugano.

Fondation de placement Swiss Life: groupe de placement Immobilier Suisse Age et Santé

ISIN CH0385556482
Date de lancement 01.12.2017
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

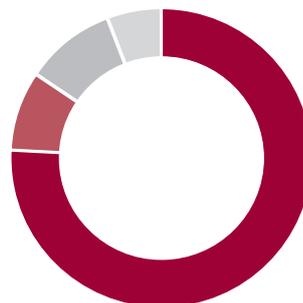
Chiffres clés au 30.09.2019

Valeur de marché des biens 226,6 mio. CHF
Nombre de biens 8
Taux de location 98,8 %
Taux de financement tiers 15,5 %
Actifs nets (VNI) 191,3 mio. CHF
Performance en glissement annuel 4,51 %
Performance 2018 5,18 %
Performance 2017 n/a
Performance 2016 n/a
Performance depuis le lancement 5,43 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	94,5 %
Berne	1,4 %
Suisse du Nord-Ouest	4,1 %



Répartition par usage

Logements sans offre stationnaire	76,0 %
Ettablissements de soins et maisons de retraite	8,5 %
Services et vente	9,7 %
Affectations secondaires et parking	5,7 %

Rénovation complète réussie au cœur de Genève

L'immeuble commercial de huit étages avait été construit en 1979 selon une structure à ossature. Il se situe à l'extrémité ouest de la Rue du Marché. Avec la Rue du Rhône et la Rue de Rive, ces trois axes forment le triptyque des artères commerciales phares de la ville de Genève. La Rue du Marché affiche une des plus fortes fréquentations de toute la Suisse. Les arrêts de tram et de bus Bel-Air et Molard sont accessibles en quelques minutes à pied, soulignant la bonne desserte du bien.

Au printemps 2019, le bâtiment a subi un assainissement d'ordre énergétique, grâce notamment au renouvellement des façades et au remplacement des fenêtres.

Les installations techniques ont également été changées et conçues pour un futur système de chauffage et de refroidissement utilisant l'eau du lac. Dès que la ville activera cette utilisation innovante de l'énergie, la mise en service pourra être réalisée.

L'immeuble forme l'extrémité de la rangée de bâtiments entre la Rue du Marché et la Rue de la Rôtisserie. Les locataires de bureaux profitent donc d'une vue triple sur les rues adjacentes, ainsi que sur la Place de la Fusterie et le Temple de la Fusterie. Les pièces baignées de lumière grâce aux grandes façades vitrées contribuent à un environnement de travail agréable. Les niveaux classiques, d'une superficie de

300 m², sont parfaitement pensés pour des bureaux modernes et lumineux et offrent une grande flexibilité en termes d'usage. Légèrement en retrait, l'étage en attique est encadré d'une terrasse.

Les surfaces de vente sont principalement occupées par l'entreprise traditionnelle suisse Victorinox, dont le flagship store occupe trois étages. Victorinox partage le rez-de-chaussée avec Rituals, la célèbre marque de produits cosmétiques et bien-être pour la maison et le corps.

Locataires commerciaux très solvables, espaces de bureaux attractifs au-dessus, les revenus locatifs du bien sont assurés, contribuant à une valeur durable du portefeuille. ■

Le huitième étage de cet immeuble commercial offre un panorama époustoufflant sur le cœur de la cité genevoise.



Source : Dany Malu



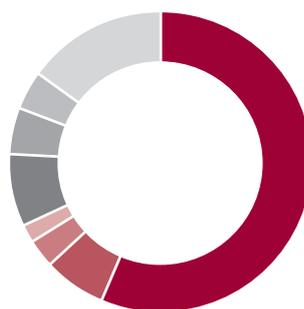
La très fréquentée Rue du Marché compte parmi les plus passantes de Suisse.

**Fonds immobilier Swiss Life:
Swiss Life REF (LUX)
Commercial Properties Switzerland**

ISIN LU0820924123
Date de lancement 01.11.2012
Gestionnaire du portefeuille Marcel Schmitt

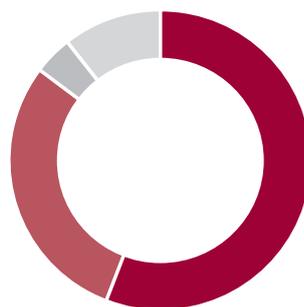
Chiffres clés au 30.09.2019

Valeur de marché des biens 1068,2 mio. CHF
Nombre de biens 34
Taux de location 97,5 %
Taux de financement tiers 17,6 %
Actifs nets (VNI) 841,7 mio. CHF
Performance en glissement annuel 3,41 %
Performance 2018 4,62 %
Performance 2017 4,92 %
Performance 2016 6,00 %
Performance depuis le lancement 5,05 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	56,6 %
Berne	6,7 %
Suisse centrale	2,9 %
Suisse romande	2,1 %
Suisse du Nord-Ouest	7,7 %
Suisse orientale	4,8 %
Sud de la Suisse	4,0 %
Région lémanique	15,2 %



Répartition par usage

Bureaux	56,1 %
Vente	29,2 %
Parking	4,3 %
Affectations secondaires	10,4 %

Rénovation dans le quartier zurichois de Seefeld

L'immeuble commercial et d'habitation situé « Wiesenstrasse 8/10 » dans le quartier zurichois de Seefeld a été érigé en 1981 avec une façade métallique de haute qualité. Deux entrées donnent accès à environ 4000 m² de bureaux et quatorze appartements. Quelques encablures derrière la Seefeldstrasse, l'immeuble offre calme et discrétion, mais également une large offre de restaurants, divertissements et boutiques à proximité immédiate. Le lac de Zurich et la gare de Stadelhofen sont accessibles dans un rayon de 600 mètres.

En 2019, Swiss Life Asset Managers a entrepris une rénovation partielle du bâtiment, les logements ont quant à eux été

complètement rénovés. De vastes cuisines ouvertes ont remplacé les anciennes, plutôt petites et fermées. L'espace salon-salle à manger a été revalorisé et l'ambiance de la pièce de jour est devenue plus agréable. Dans les salles de bains, les baignoires et la faïence marron ont laissé place à des douches modernes et spacieuses. L'entrée des logements a été dotée de placards, de lave-linge et de sèche-linge.

La hauteur sous plafond, supérieure à la moyenne, et les grandes fenêtres empruntées à l'aile commerciale lors de l'année de la construction, confèrent aux logements rénovés l'esprit d'un loft. Suite à l'assainissement, la moitié des appartements deux et

trois pièces ont été mis en location et ont très rapidement trouvé preneur. La disposition à mettre le prix pour de petits logements modernes en ville, notamment à Zurich, s'avère toujours très forte.

Dans l'aile commerciale, les systèmes de production de chaleur et de ventilation ont été remplacés. Outre le préconditionnement de l'air soufflé, une installation de refroidissement a été posée, activant au besoin des plafonds refroidissants dans les surfaces louées. Des stores neufs à lamelles et commande centralisée limiteront ainsi la pénétration de la chaleur estivale. Les bureaux sont mieux positionnés sur le marché local, assurant la sécurité de revenus constants. ■

La façade métallique de haute qualité confère un caractère tout à fait représentatif au bien dans le quartier zurichois de Seefeld.



Source: Swiss Life Asset Managers



Source: Swiss Life Asset Managers

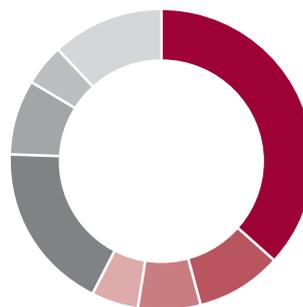
Les vastes cuisines ouvertes offrent une grande qualité d'habitat.

Fonds immobilier Swiss Life: Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Date de lancement	02.11.2015
Gestionnaire du portefeuille	Marcel Schmitt

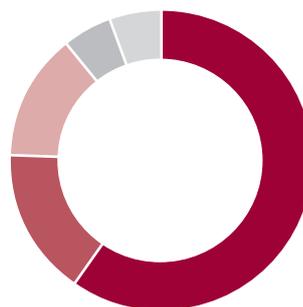
Chiffres clés au 31.03.2019

Valeur de marché des biens	1236,2 mio. CHF
Nombre de biens	87
Taux de location	96,9%
Taux de financement tiers	20,6%
Actifs nets (VNI)	961,9 mio. CHF
Performance en glissement annuel ¹⁾	12,83%
Performance 2018	-1,81%
Performance 2017	6,08%
Performance 2016	16,09%
Performance depuis le lancement ¹⁾	9,54% p. a.



Répartition géographique

Zurich	36,7%
Berne	9,3%
Suisse centrale	6,6%
Suisse romande	5,0%
Suisse du Nord-Ouest	18,0%
Suisse orientale	8,1%
Sud de la Suisse	4,6%
Région lémanique	11,7%



Répartition par usage

Habitation	59,8%
Bureaux	15,9%
Vente	13,6%
Parking	5,4%
Affectations secondaires	5,3%

¹⁾ Chiffres clés au 30.09.2019

Placements immobiliers durables : la responsabilité porte ses fruits

Depuis plus de 125 ans, la stratégie de risque de Swiss Life Asset Managers est tournée vers le long terme, soit la durabilité avant la lettre. Aujourd'hui, ses mesures intègrent une plus grande durabilité dans tous les domaines, de l'acquisition à l'exploitation opérationnelle de biens immobiliers.

Alfonso Tedeschi, Product & Service Manager, Swiss Life Asset Managers
Dominik Pfoster, Head Responsible Investment, Swiss Life Asset Managers

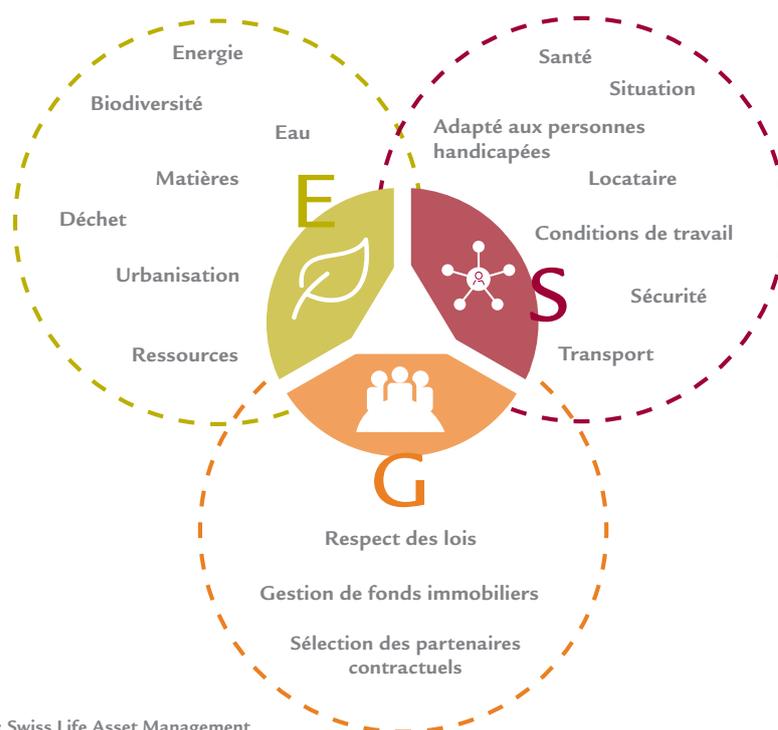
Selon l'initiative financière du programme des Nations Unies pour l'Environnement (UNEP FI), le secteur du bâtiment représente 30% des émissions mondiales de gaz à effet de serre (Suisse: 26%, chiffre de 2017) ainsi que 40% de la consommation énergétique mondiale. Les exigences environnementales, que l'on doit largement à l'accord de Paris sur le climat, ainsi que la sensibilité croissante des locataires quant à un mode de vie durable, influencent considérablement le processus de placement dans le secteur immobilier. La durabilité est souvent un critère décisif pour les entreprises dans leur recherche de surfaces de bureaux. Il n'est pas rare qu'elles tiennent alors compte de labels de qualité écologique comme « LEED », « BREEAM », « SNBS » ou « Minergie ». La question de la durabilité s'accompagne de défis pour les propriétaires immobiliers, mais recèle également l'opportunité de contribuer de manière non négligeable à l'atteinte des objectifs climatiques.

Chez Swiss Life Asset Managers, nous sommes conscients de notre responsabilité en tant qu'investisseur immobilier européen numéro un, et faisons de la durabilité une priorité phare. Nous recourons depuis longtemps à des méthodes qui prennent en compte les trois dimensions de durabilité: Environnement (E), Social (S) et Gouvernance (G). Ce processus de

placement global nous permet de générer des rendements attrayants et de gérer et développer notre portefeuille de manière plus durable. Nous nous efforçons donc d'intégrer les critères ESG dans l'ensemble du cycle de nos activités immobilières, depuis l'acquisition et le développement de projet jusqu'à la gestion et la vente des pla-

cements. Cette méthode garantit l'attractivité à long terme de nos biens en tant qu'objets de placement et locatifs. L'utilisation rationnelle des ressources et la réduction de l'impact écologique et social sont des axes prioritaires. Le recours à des innovations technologiques intelligentes doit en outre réduire l'empreinte carbone.

Dimensions de durabilité ESG



Source: Swiss Life Asset Management

S'aligner avec les acteurs concernés pour des placements durables

Développer des concepts de placement durables est au cœur de notre action. Swiss Life Asset Managers procède en ce sens de manière itérative, afin d'identifier de nouvelles mesures de durabilité et d'optimiser celles existantes. A cette fin, nous alignons la stratégie immobilière et les objectifs sur les besoins des parties prenantes comme les investisseurs, les locataires, les collaborateurs, mais aussi les générations futures. Partant, des mesures sont dérivées et mises en œuvre. L'impact de ces dernières est contrôlé au moyen d'une surveillance globale et soumis à un benchmarking systématique. L'établissement de rapports en interne comme à l'externe permet d'identifier les opportunités et les potentiels. Ce processus circulaire conduit à l'amélioration continue de notre portefeuille en termes de durabilité et donc à une situation gagnant-gagnant, pour nous et nos parties prenantes.

Mesures ciblées sur l'ensemble du processus de placement

La durabilité est déjà largement intégrée à nos méthodes d'investissement. Par exemple, nous utilisons une liste de contrôle préalable détaillée qui prend en compte les critères ESG dès l'acquisition des biens immobiliers (approvisionnement énergétique, gestion des déchets, qualité de l'espace intérieur, desserte, qualité des prestataires, etc.). Dans l'ensemble, nous estimons le potentiel d'optimisation des immeubles existants comme étant le plus élevé. La réduction des coûts de cycle de vie, notamment via des travaux de rénovation énergétique, des optimisations d'exploitation et le recours renforcé aux énergies renouvelables, figure au premier plan. Les données énergétiques de nos immeubles sont enregistrées en permanence et servent de base au développement du

portefeuille. Une base de données fiable constitue la condition sine qua non d'un pilotage durable de ce dernier. Nous réduisons la consommation énergétique et les émissions de CO₂ de nos bâtiments à travers différentes mesures comme la rénovation du chauffage, le remplacement des fenêtres ou l'isolation des façades. Lors des travaux de rénovation, nous procédons également à des aménagements, comme la végétalisation, qui revalorisent l'environnement.

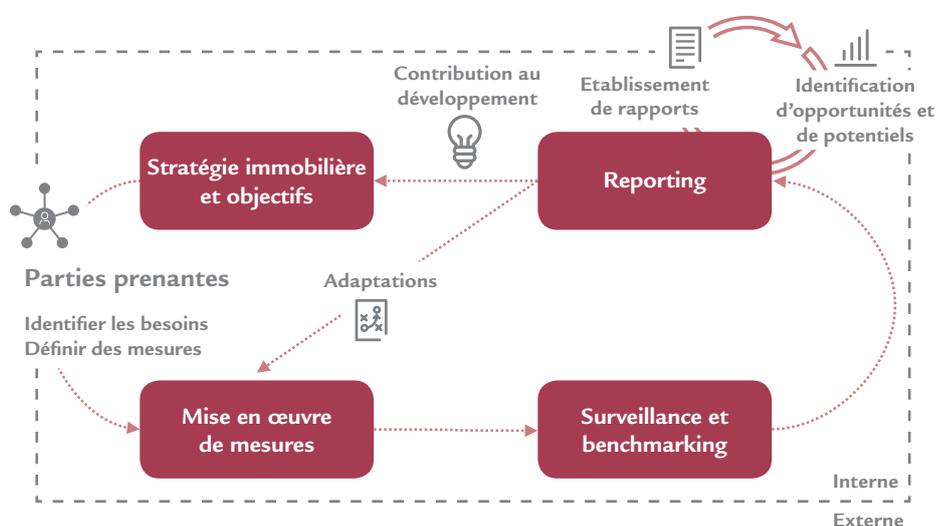
Nous sensibilisons les locataires, les utilisateurs et les gestionnaires aux aspects liés à la durabilité. Par exemple, Swiss Life Asset Managers informe de manière proactive ses locataires sur les comportements écologiques. L'objectif est de leur montrer comment réduire leur consommation d'énergie et d'eau.

Autre composante majeure de notre stratégie de durabilité: la densification et la valorisation des biens immobiliers. Nous garantissons ainsi une utilisation

économique des terrains et une qualité de vie élevée pour nos locataires.

Afin d'accroître la transparence, nous avons élaboré nos propres indicateurs de performance pour garantir une utilisation encore plus efficace de l'énergie et des ressources. Par ailleurs, l'année dernière, nous avons adhéré au Global Real Estate Sustainability Benchmark avec le portefeuille d'assurance suisse et tous les produits de placement suisses pour clients tiers. La transparence accrue profite à nos investisseurs et à nos parties prenantes, elle nous permet aussi d'intégrer davantage et de manière plus systématique les aspects liés à la durabilité dans nos actions quotidiennes. ■

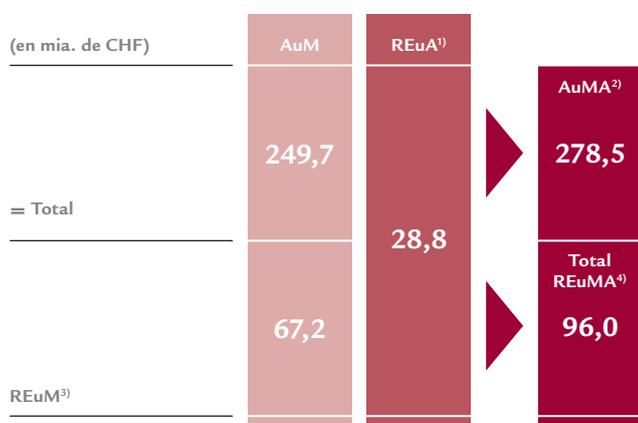
Gestion de la durabilité Swiss Life Asset Managers



Source: Swiss Life Asset Management

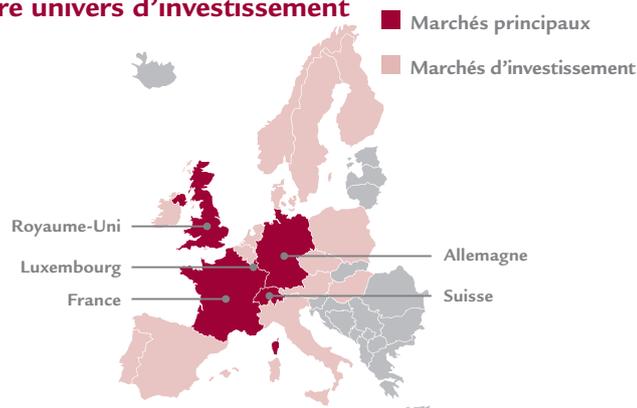
Real Estate – Faits et chiffres

Actifs gérés et administrés



¹⁾ Real Estate under Administration (non inclus dans la définition AuM Swiss Life)
²⁾ Assets under Management and Administration
³⁾ Real Estate under Management
⁴⁾ Real Estate under Management and Administration

Notre univers d'investissement



Volume de transactions immobilières

7,9

(en mia. de CHF)
(moyenne 2016, 2017, 2018)

Collaborateurs

>1900

Interlocuteur

Gerhard Demmelmair
 Head Real Estate Portfolio Management

Third-Party Asset Management Suisse
 Ligne directe +41 43 284 33 45
 gerhard.demmelmair@swisslife.ch

Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 30 juin 2019.

www.swisslife-am.com
 Suivez-nous sur LinkedIn, Twitter et XING.

Swiss Life Asset Management SA: General-Guisan-Quai 40, Case postale, 8022 Zurich, tél.: +41 43 284 33 11, info@swisslife-am.com

Mentions légales: *Editeur:* Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8022 Zurich • *Rédaction:* Gerhard Demmelmair / Swiss Life Asset Managers, Francesca Boucard / Swiss Life Asset Managers, Dominik Pfoster / Swiss Life Asset Managers, Anna Sigrist / Swiss Life Asset Managers, Alfonso Tedeschi / Swiss Life Asset Managers • *Coordination / relecture:* Lemon Spark GmbH • *Mise en page / design:* nc ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • *Photos:* Archiv Swiss Life Asset Managers, Architron GmbH, Artisa Developer AG, Dany Malu, Swiss Interactive AG, Foto Werder • *Parution:* semestrielle

Clause de non-responsabilité: Le présent document a été établi avec tout le soin et la diligence requis. Nous ne pouvons toutefois nous porter garants de son contenu et de son exhaustivité et ne répondons pas des pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. La présente publication ne constitue ni une incitation ni une recommandation pour la vente ou l'achat d'instruments de placement, et son but est uniquement d'informer. Tant Swiss Life SA que les autres membres du groupe Swiss Life sont autorisés à détenir des droits des groupes de placements immobiliers et des parts des fonds immobiliers mentionnés. Le présent document comprend 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. Sauf mention contraire, l'ensemble des données et graphiques proviennent de Swiss Life Asset Management SA.

Les fonds décrits ne sont pas autorisés à la distribution auprès d'investisseurs non qualifiés en Suisse; ils s'adressent par conséquent exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de la loi sur les placements collectifs.

La totalité des données concernant les fonds figure dans les documents servant de base juridique aux investissements. Ils sont disponibles gratuitement en langue allemande sous forme électronique ou imprimée auprès de la direction du fonds ou de sa représentante en Suisse: Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, Case postale, 8022 Zurich. Le service de paiement est UBS Switzerland SA, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich. Le for compétent pour l'ensemble des fonds distribués en Suisse est le siège de la direction du fonds ou de sa représentante. Les fonds sont domiciliés en Suisse et dans le Grand-Duché de Luxembourg.