

Novembre 2021

Exposé

Placements immobiliers Suisse



SwissLife
Asset Managers



« Haus am Grendel », Lucerne –
le triangle d'or commerçant

Spitalgasse, Berne –
le charme des arcades

L'emplacement fait la différence :
les commerces les mieux situés résistent à la crise

Contenu

3

La location bat la propriété

Le marché locatif suisse comme facteur de stabilisation

4

Rue de l'Ale, Lausanne

Emplacement attrayant au cœur du quartier d'affaires historique

6

« Haus am Grendel »,

Lucerne

Immeuble d'angle à un lieu très fréquenté

8

Dorfplatz, Bassersdorf

Habiter et vivre dans une mixité générationnelle harmonieuse

10

Spitalgasse, Berne

Un nouveau concept de commerce de détail dans un environnement riche en traditions

12

Rennweg, Zurich

Un emplacement central, gage de revenus

14

Prime Retail

Plus la situation de vente est bonne, plus le rendement est stable



Editorial

Les biens de commerce de détail ont polarisé au-delà du confinement. Nombre d'investisseurs et d'analystes ont mesuré la qualité d'un portefeuille à sa part de commerce de détail, d'autres ont saisi l'opportunité d'investir dans ce segment. Nous profitons de cette situation pour consacrer la présente édition à l'évolution du marché suisse de l'immobilier de détail. Durant cette période mouvementée, comment le commerce de détail suisse s'est-il porté par rapport aux marchés européens ?

Notre équipe de gestion d'actifs a fourni un travail considérable au cours des dix-huit derniers mois. Depuis le printemps 2020, nous avons traité dans nos fonds et notre fondation de placement près de 1000 demandes de sursis au paiement ou d'exonérations de loyers et apporté un soutien à de nombreux locataires. Grâce à la qualité élevée de nos portefeuilles, à la bonne mixité des locataires ainsi qu'à la morale de paiement irréprochable de nos locataires, nous n'avons dû renoncer qu'à environ un demi pour cent de tous les revenus locatifs (tous usages confondus). L'équipe a parfaitement fonctionné de manière numérique et la résistance du portefeuille a confirmé la stratégie d'investissement soigneusement gérée depuis de nombreuses années et axée sur les emplacements centraux et les biens haut de gamme.

Dans l'édition d'« Exposé » de juin, nous avons parlé du centre commercial « Glatt ». Cette édition d'automne vous emmène à la découverte des rues commerçantes les plus diverses de nos portefeuilles. Laissez-vous inspirer !

Je vous souhaite une bonne lecture.

Marie Seiler MRICS, CFA
Head Third Party Real Estate CH

Le marché locatif stabilise l'économie – comparaison entre la Suisse et la Chine

Les marchés immobiliers en Suisse et en Chine ont un point commun : l'explosion des prix des logements. Tandis qu'en Chine, le secteur immobilier mise sur la propriété, en Suisse, le marché locatif offre une alternative plus durable pour les utilisateurs et les investisseurs.

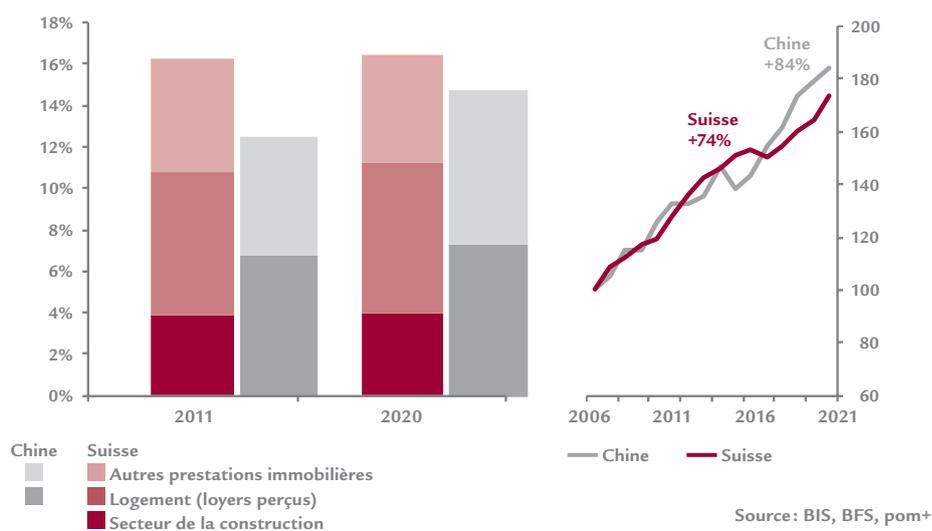
Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

A l'automne, le marché immobilier chinois a focalisé l'attention. La faillite du deuxième plus grand développeur semblait chaque jour plus probable. Mais rapidement, la vision d'ensemble s'est élargie : le marché du logement, secteur critique de l'économie, est revenu au premier plan. Contrairement à la Chine, la Suisse est un peuple de locataires. Avec quelles conséquences sur l'économie ?

En 2019, 36,4% des Suisses étaient propriétaires de leur logement. Vu le niveau actuel des prix, ils vont rester minoritaires. En Chine, l'achat immobilier est une évidence. Les familles aident leurs enfants pour leur premier achat, et tout épargnant cherche à acquérir en plus un bien de rendement. Au niveau national, on estime à 90% la part de propriétaires et 20% de la population possèdent plus d'un bien. Guère étonnant qu'en Chine les prix des logements aient augmenté de 84% depuis 2006 et « seulement » de 74% en Suisse (cf. graphique à droite). La plus grande différence réside dans la contribution des marchés à l'économie.

La valeur ajoutée brute diffère en deux points : primo, la contribution du secteur immobilier au produit intérieur brut (PIB) est proportionnellement plus importante en Suisse (cf. graphique à gauche). Secundo, la part du secteur de la construction est plus faible en Suisse (env. 4,1%) qu'en Chine, où elle est de 7,2% et progresse depuis 2011. La véritable raison

Parts de l'immobilier dans le PIB et prix des logements en propriété (2006 = 100), comparaison entre la Suisse et la Chine



de ce plus grand poids en Suisse est et reste le marché locatif : chaque année, plus de 50 milliards de francs de loyers sont versés par les locataires aux propriétaires.

Ce marché locatif développé offre plusieurs avantages : les ménages locataires sont plus flexibles, car ils ne sont pas contraints d'immobiliser du capital à long terme (à risque) et confient la surveillance d'éventuels assainissements à des gérants professionnels. En effet, les coûts d'entretien et l'adaptation aux normes plus écologiques sont des problèmes majeurs du marché chinois du logement axé sur la propriété. A l'échelle nationale, les nouvelles

constructions ciblent la quantité et non la qualité qui serait nécessaire pour assurer la stabilité des prix et qui, en Suisse, est assurée par des mandataires institutionnels. Les investisseurs en profitent, car ils peuvent participer de manière diversifiée au marché locatif grâce à des solutions de placement adaptées, sans cumuler les risques inhérents à un bien en particulier. ■

Clôture de la rédaction : 11 octobre 2021

La rue de l'Ale à Lausanne: « la rue des bonnes affaires »

Située au cœur de l'activité commerçante historique de la ville de Lausanne, la rue de l'Ale fait la part belle aux commerces de qualité. Son attractivité ainsi que sa renommée en font un carrefour commercial incontournable et reconnu. Autrefois, la rue était davantage connue sous le nom de « la rue des bonnes affaires » et regroupait de nombreux artisans.

Mêlant aujourd'hui commerces locaux et grandes enseignes, la rue de l'Ale est un lieu apprécié d'une clientèle éclectique. Elle est ainsi bordée de restaurants, de bistrotts populaires typiques, de grands magasins et de boutiques, favorisant une fréquence de passage soutenue.

Le dynamisme et la fréquentation de cette rue piétonne sont également portés par la tenue d'un marché alimentaire hebdomadaire regroupant plusieurs producteurs locaux. Une véritable institution !

Située dans le prolongement de la rue Saint-Laurent, elle présente également un intérêt touristique et historique majeur puisqu'elle donne sur la dernière tour de l'Ale, dernier vestige des anciennes fortifications lausannoises.

Érigé en 1986, l'immeuble situé rue de l'Ale 1-3 abrite quant à lui dix logements, une surface administrative ainsi que trois niveaux de surface de vente occupés par l'enseigne Dosenbach-Ochsner AG. Elle y

est locataire depuis 1994, témoignant de l'attrait de cet emplacement et de la pérennité de son activité. ■

Avec son offre très diversifiée, la rue de l'Ale est incontournable.



Source : Foto Werder



Source: Foto Werder

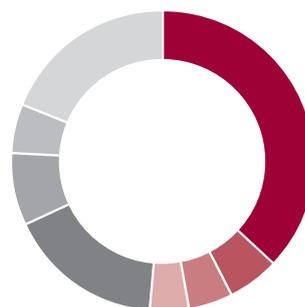
Alternance de restaurants, boutiques et grands magasins.

Fondation de placement Swiss Life: groupe de placement Immobilier Suisse

ISIN CH0106150136
Date de lancement 01.12.2009
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

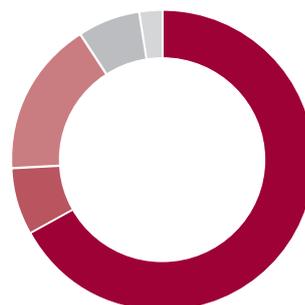
Chiffres clés au 30.09.2021

Valeur de marché des biens 3663,35 mio. CHF
Nombre de biens 240
Taux de location 97,36 %
Taux de financement tiers 11,62 %
Actifs nets (VNI) 3176,77 mio. CHF
Performance en glissement annuel 5,08 %
Performance 2020 4,94 %
Performance 2019 5,37 %
Performance 2018 5,36 %
Performance depuis le lancement 5,67 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	37,02 %
Berne	6,11 %
Suisse centrale	4,58 %
Suisse romande	4,18 %
Suisse du Nord-Ouest	16,42 %
Suisse orientale	7,79 %
Sud de la Suisse	5,26 %
Région lémanique	18,64 %



Répartition par usage

Logements	67,59 %
Bureaux	7,10 %
Vente	16,20 %
Parking	6,74 %
Affectations secondaires	2,38 %

« Haus am Grendel » – modernité au cœur de la vieille ville de Lucerne

La « Haus am Grendel » se trouve sur la Falkenplatz, au croisement des trois principales artères commerçantes lucernoises : Weggisgasse, Hertensteinstrasse et Grendelstrasse. Une zone animée par la vieille ville, proche du lac, les cafés et nombreux magasins. Chaque jour, près de 27 000 passants la fréquentent, garantissant une visibilité optimale à toutes sortes d'idées commerciales. Grâce à son emplacement d'angle privilégié, impossible de manquer la « Haus am Grendel ».

Construit en 2010, ce bâtiment se distingue au rez-de-chaussée par une généreuse hauteur de plafond, une bonne visibilité et une technique de bâtiment mo-

derne. Actuellement, les 760 m² de surfaces de vente sont louées à long terme à Dosenbach, Hublot et Yves Rocher. Les surfaces prouveront leur utilité universelle à long terme également pour les relocations, car les locataires de magasins concentrent de plus en plus leurs activités sur des plans pouvant être utilisés efficacement et des équipements techniques optimaux.

Les étages supérieurs dotés de surfaces de bureaux et de services de standing sont eux aussi bien équipés pour l'avenir. Actuellement, ils sont utilisés par un prestataire de bureaux partagés et un cabinet médical. La fréquentation piétonne élevée et l'excellente accessibilité constituent ici

aussi une base importante pour la réussite commerciale de ces locataires. ■

La « Haus am Grendel » bénéficie d'un emplacement d'angle privilégié.



Source: Foto Werder



Source : Foto Werder

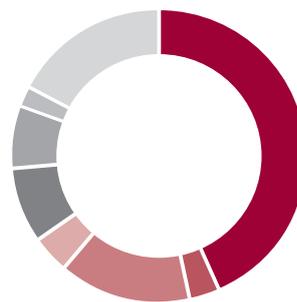
Les trois principales rues commerçantes de Lucerne se rencontrent sur la Falkenplatz.

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

ISIN CH0136837587
Date de lancement 01.11.2011
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

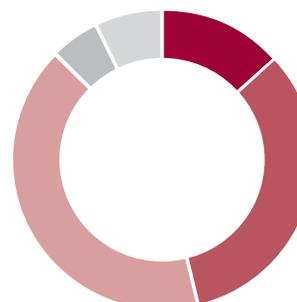
Chiffres clés au 30.09.2021

Valeur de marché des biens 1840,69 mio. CHF
Nombre de biens 92
Taux de location 97,94 %
Taux de financement tiers 17,13 %
Actifs nets (VNI) 1556,10 mio. CHF
Performance en glissement annuel 5,16 %
Performance 2020 4,56 %
Performance 2019 4,90 %
Performance 2018 4,97 %
Performance depuis le lancement 5,19 % p.a.



Répartition géographique

Zurich	43,52 %
Berne	3,31 %
Suisse centrale	14,56 %
Suisse romande	4,15 %
Suisse du Nord-Ouest	8,15 %
Suisse orientale	6,96 %
Sud de la Suisse	2,38 %
Région lémanique	16,97 %



Répartition par usage

Logements	12,37 %
Bureaux	34,81 %
Vente	41,81 %
Parking	4,62 %
Affectations secondaires	6,39 %

Dorfplatz, Bassersdorf – qualité de vie et emplacement central

Construit en 2014, l'immeuble Dorfplatz 7 / Breitstrasse 32 se trouve en plein centre de Bassersdorf. L'architecture du bien, moderne et caractéristique, façonne le centre de Bassersdorf.

Le rez-de-chaussée surélevé sert de surface de vente et est loué à long terme à Coop. De manière générale, les surfaces de commerce de détail bénéficient d'une bonne visibilité et de possibilités de stationnement suffisantes dans le grand garage souterrain. Le voisinage immédiat accueille d'autres magasins, des infrastructures de consommation courante ainsi que des écoles et des jardins d'enfants.

Les étages supérieurs abritent 31 appartements en location. Les appartements ont été aménagés selon des normes de location de standing certifiées Minergie et offrent un grand confort résidentiel et une qualité de vie élevée à un emplacement central. Les vastes jardins-terrasses au premier étage permettent une transition fluide entre les espaces intérieurs et extérieurs. L'immeuble s'avère donc une combinaison optimale de vie et d'habitation, à une micro-situation de premier ordre au sein de la commune dynamique de Bassersdorf, idéalement située entre Zurich, l'aéroport et Winterthour.

En outre, grâce à la collaboration avec le centre de compétences pour les soins et la santé (KZU), les locataires peuvent bénéficier d'offres telles que des services de blanchisserie, de repas et de prestations de soins. L'ensemble du complexe offre aux personnes âgées la possibilité de vivre en toute liberté de choix. La mixité intergénérationnelle qui en résulte crée une valeur ajoutée sociale pour tous les habitants de ce bien moderne. ■

La bonne visibilité et les nombreuses places de stationnement sont les atouts des surfaces de détail.



Source: Foto Werder



Source: Foto Werder

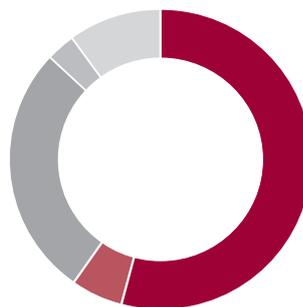
Les vastes jardins-terrasses allient élégamment l'intérieur et l'extérieur.

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

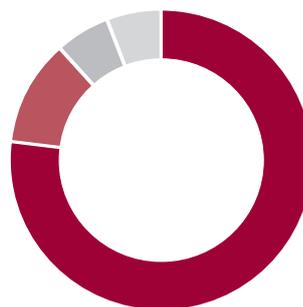
Chiffres clés au 30.09.2021

Valeur de marché des biens 429,89 mio. CHF
Nombre de biens 13
Taux de location 99,62 %
Taux de financement tiers 18,56 %
Actifs nets (VNI) 340,44 mio. CHF
Performance en glissement annuel 5,49 %
Performance 2020 5,61 %
Performance 2019 5,08 %
Performance 2018 5,18 %
Performance depuis le lancement 5,64 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	54,17 %
Berne	5,75 %
Suisse du Nord-Ouest	27,10 %
Suisse orientale	3,22 %
Sud de la Suisse	9,76 %



Répartition par usage

Logements sans offre stationnaire	76,98 %
Etablissements de soins et maisons de retraite	11,38 %
Biens dédiés à la santé	0,0 %
Services et vente	5,92 %
Affectations secondaires et parking	5,72 %

Spitalgasse 34, Berne – nouveau concept de vente au détail dans un lieu prestigieux

Construit en 1925, l'immeuble Spitalgasse 34 se trouve au cœur de la vieille ville de Berne. La Spitalgasse est l'une des artères commerçantes les plus prisées de la ville fédérale et jouit donc d'une fréquentation élevée. La gare centrale de Berne, avec ses connexions régulières au réseau local et de longue distance, est à deux pas.

Le bâtiment présente les caractéristiques typiques de la vieille ville bernoise: une façade de grès représentative, des arcades traditionnelles, des caves directement accessibles depuis la rue. Les étages supérieurs et combles abritent des unités de bureaux ainsi qu'un charmant appartement typique avec terrasse sur le toit. A

partir du premier étage, le bâtiment se divise en deux parties, créant une double orientation avec un bon éclairage pour les bureaux.

Pendant des années, le rez-de-chaussée de l'immeuble était divisé entre une surface de vente côté Spitalgasse et une surface de restauration à l'arrière. En 2021, les deux surfaces ont été regroupées et transformées en une nouvelle unité de vente claire et continue. Avec succès: depuis l'automne 2021, ALDI SUISSE exploite la plus petite de ses filiales en Suisse avec un concept City unique. La relocation à ALDI s'est faite dans interruption et sans vacance, les revenus de l'immeuble sont

désormais garantis pour des années dans le cadre d'un contrat de bail à long terme.

Suite à cette nouvelle location, l'intérieur du magasin a été rénové et l'extérieur revalorisé, en étroite collaboration avec la protection des monuments historiques. En outre, les installations techniques du bâtiment ont été adaptées aux nouvelles exigences, conjointement avec le nouveau locataire. Un investissement dans la tradition, avec une grande stabilité de rendement et de valeur. ■

La Spitalgasse est l'une des artères commerçantes les plus prisées de Berne.



Source: Foto Werder



Source: Foto.Werder

Authentiquement bernois: façades de grès représentatives et arcades chargées d'histoire.

**Fonds immobilier Swiss Life:
Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial
Properties Switzerland, FCP-SIF**

ISIN LU0820924123
Date de lancement 01.11.2012
Gestionnaire du portefeuille Marcel Schmitt

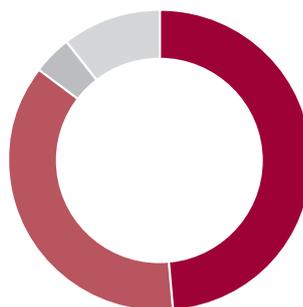
Chiffres clés au 30.09.2021

Valeur de marché des biens 1449,18 mio. CHF
Nombre de biens 41
Taux de location 96,74 %
Taux de financement tiers 22,64 %
Actifs nets (VNI) 1084,52 mio. CHF
Performance en glissement annuel 5,60 %
Performance 2020 4,18 %
Performance 2019 4,17 %
Performance 2018 4,62 %
Performance depuis le lancement 5,10 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	61,85 %
Berne	5,24 %
Suisse centrale	2,13 %
Suisse romande	1,57 %
Suisse du Nord-Ouest	7,16 %
Suisse orientale	5,09 %
Sud de la Suisse	3,14 %
Région lémanique	13,82 %



Répartition par usage

Bureaux	48,50 %
Vente	36,81 %
Parking	4,21 %
Affectations secondaires	10,47 %

Rennweg 11, Zurich – revenus locatifs stables grâce à un emplacement de choix

Le fonds Swiss Life REF (CH) Swiss Properties est propriétaire de l'immeuble sis Rennweg 11 au cœur de Zurich. Situé entre l'hôtel Widder et la Bahnhofstrasse, il bénéficie d'un emplacement très fréquenté. Avec jusqu'à 39 000 passants par jour, Rennweg est l'une des rues commerçantes les plus visitées et propose une offre prestigieuse avec des marques réputées comme Apple, Starbucks, Gant ou Victorinox.

Le bâtiment a été construit au XIXe siècle et rénové pour la dernière fois en 2019. Les fenêtres ont été remplacées, l'intérieur a été rafraîchi et les installations techniques modernisées. Aux étages supé-

rieurs, autrefois loués pour la vente, l'administration et le commerce, des appartements modernes ont été construits. Les niveaux inférieurs, dédiés à la vente, ont été maintenus et techniquement adaptés aux besoins des détaillants.

Par ses diverses possibilités d'utilisation et son emplacement central, le bien offre d'une grande sécurité de rendement. Ce qui s'est confirmé également après le départ du dernier locataire, qui a dû changer de stratégie suite à la pandémie de Covid-19. Un nouveau locataire a pu être trouvé tout de suite, évitant ainsi toute perte de revenus locatifs. Depuis 2021, une boutique française de mode pour bé-

bés et enfants occupe les lieux et s'engage simultanément dans des projets environnementaux et sociaux. Les bons emplacements offrent des opportunités, même en temps de crise. ■

Jusqu'à 39 000 passants fréquentent chaque jour le Rennweg de Zurich.



Source: Foto Werder



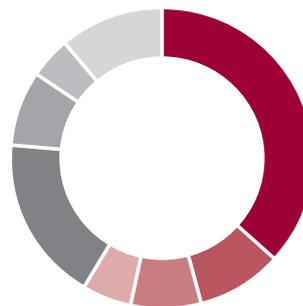
Situation idéale entre l'hôtel Widder et la Bahnhofstrasse.

Swiss Life REF (CH) Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Date de lancement	02.11.2015
Gestionnaire du portefeuille	Marcel Schmitt

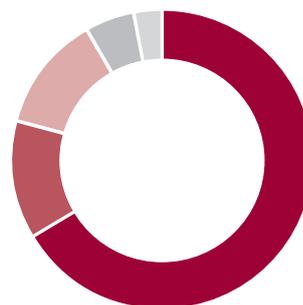
Chiffres clés au 31.03.2021

Valeur de marché des biens	1966,73 mio. CHF
Nombre de biens	138
Taux de location	96,89 %
Taux de financement tiers	23,64 %
Actifs nets (VNI)	1481,0 mio. CHF
Performance en glissement annuel	9,46 %
Performance 2020	3,61 %
Performance 2019	20,87 %
Performance 2018	-1,81 %
Performance depuis le lancement	9,77 % p.a.



Répartition géographique

Zurich	39,86 %
Berne	6,82 %
Suisse centrale	6,18 %
Suisse romande	4,31 %
Suisse du Nord-Ouest	17,31 %
Suisse orientale	6,84 %
Sud de la Suisse	3,50 %
Région lémanique	15,18 %



Répartition par usage

Logements	66,20 %
Bureaux	12,86 %
Vente	12,60 %
Parking	5,52 %
Affectations secondaires	2,82 %

L'immobilier de détail « prime » résiste à la crise

Même en période d'incertitudes, le commerce de détail suisse est resté assez robuste, confirmant ce que tous savaient déjà : c'est l'emplacement qui compte. Et si ce dernier est bon, il n'y a aucun souci à se faire, même pour les biens de détail.

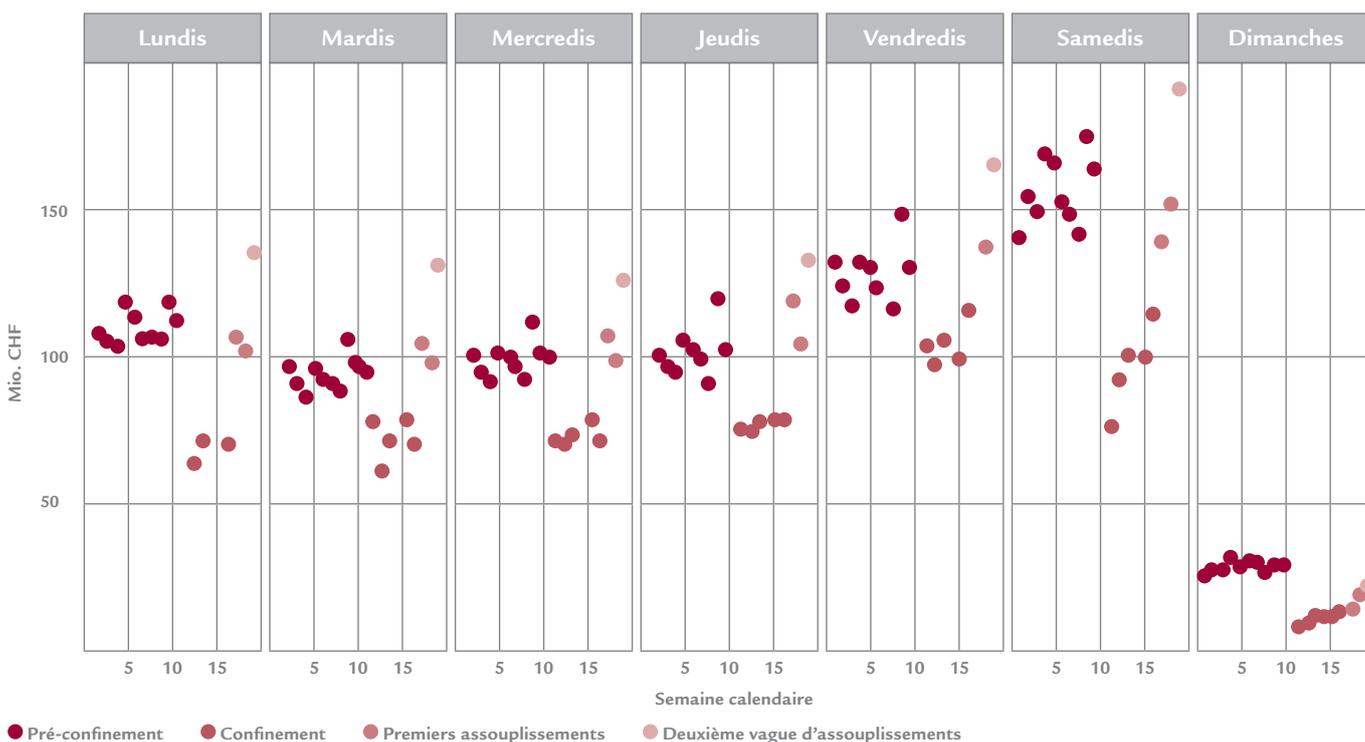
Guðrun Rolle, Research Analyst Real Estate

Sur le marché de l'immobilier règne l'avis selon lequel le commerce de détail est un poids, encore plus depuis la crise du coronavirus. Si c'est vrai pour de nombreux sites en Europe, ce segment s'est montré très résistant en Suisse aux emplacements de choix, offrant de bonnes opportunités en période de reprise conjoncturelle.

La résistance du commerce de détail suisse se reflète dans le volume des ventes. Contrairement à l'Union européenne, ce secteur a augmenté son chiffre d'affaires de 2,2% en 2020 par rapport à 2019. Et ce, alors que le commerce en ligne ne cesse de gagner du terrain. Certes, la part en ligne du commerce de détail suisse a augmenté

en 2020, à environ 12% selon GfK, mais le commerce de détail stationnaire est loin d'être rayé de la carte, comme le révèle une récente enquête représentative mandatée par la Swiss Retail Federation. Près d'un tiers des Suisses prévoient à nouveau d'acheter plus souvent en magasin après la pandémie, même si plus de deux tiers sou-

Utilisation de cartes de débit pour des achats stationnaires en Suisse avant, pendant et après le confinement

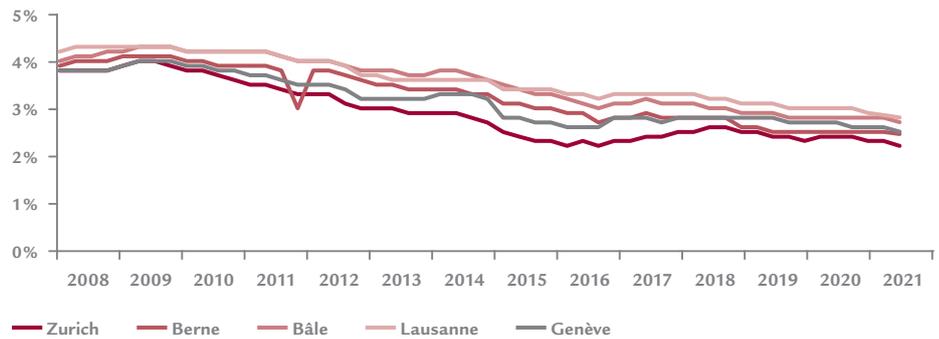


Source: SIX BBS AG; GitHub, Inc.

haitent rester fidèles au commerce en ligne. L'évaluation des données d'utilisation des cartes de débit lors d'achats stationnaires en Suisse avant, pendant et après le premier confinement confirme ces intentions et montre qu'il existe un véritable intérêt pour le commerce stationnaire en Suisse. Certes, les dépenses moyennes par cartes de débit ont chuté de 24% pendant le confinement en semaine et de 38% le samedi, mais la consommation dans le commerce de détail stationnaire s'est vite redressée après le premier assouplissement. Durant la semaine qui a suivi la deuxième phase d'assouplissement, on a même battu par endroit des records annuels. Les Suisses sont loin de tourner le dos au commerce de détail stationnaire.

La résilience du commerce de détail suisse s'explique par un confinement relativement modéré associé à un pouvoir d'achat élevé qui s'est maintenu dans le pays pendant la crise. Cette force se reflète sur le marché de l'immobilier, particulièrement en comparaison européenne: alors que les loyers « prime » des commerces de pied d'immeuble sur les marchés de détail européens ont enregistré des pertes allant jusqu'à 20% à certains emplacements à cause de confinements multiples et parfois sévères en 2020, et que le niveau des loyers « prime » a reculé de 11% en moyenne, les biens de détail suisses se sont montrés plus robustes, perdant moins de 7%. En outre, le marché suisse des surfaces de vente présentait déjà en 2021 des signes de reprise: au premier semestre, les loyers « prime » ont déjà augmenté de 2% en moyenne sur les cinq principaux marchés suisses, tandis que sur la même période, ils ont encore baissé de 2% en moyenne européenne. Le taux de vacance révèle également la robustesse du marché suisse des surfaces de vente. Au deuxième trimestre 2021, le taux de vacance national (1,8%) était de nouveau inférieur à celui d'avant crise (T4 2019:

Rendements « prime » dans le commerce de détail dans le top cinq suisse



Source: Wüest Partner

1,9%), après une légère hausse de 10 points de base en 2020.

Hausse des loyers « prime » à Zurich et Lausanne

Mais là aussi, il convient de nuancer: alors que les loyers « prime » sont désormais (état: T2 2021) 8% au-dessus du niveau d'avant crise (T4 2019) à Zurich et sont restés stables sur cette période à Lausanne, ils ont perdu près de 17% à Berne au cours des 18 derniers mois. Berne ne s'est pas encore redressée en 2021, alors que les loyers « prime » sont déjà en hausse à Zurich (+11% du T4 2020 au T2 2021) et à Lausanne (+5%) et stables à Genève et Bâle. Malgré la baisse des loyers « prime », les taux de vacance sont très faibles à Berne. Avec 0,8% au deuxième trimestre 2021, la capitale affiche le taux de vacance le plus faible du top cinq, et a même pu le réduire de 20 points de base pendant la crise. Suit Zurich avec 1,3% (-10 points de base par rapport au T4 2019).

Le fait que le marché suisse des surfaces de vente aux emplacements privilégiés ne souffre pas d'une vacance structurelle même en période de récession explique probablement pourquoi les investisseurs continuent de rechercher des biens aux emplacements de choix, même en période de crise. Alors qu'en 2020, les rendements « prime » en Europe reflétaient l'incertitude générale

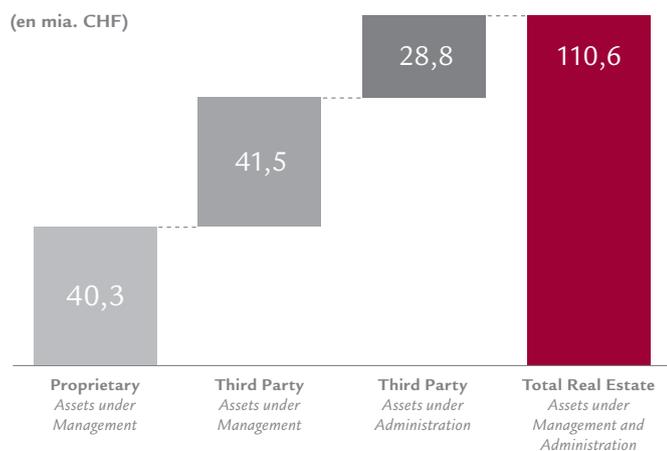
des investisseurs et que les primes de risque pour les commerces de pied d'immeuble atteignaient en moyenne 40 points de base, l'exigence de prime de risque ne s'est pas matérialisée sur les cinq principaux marchés suisses. Les rendements « prime » du top cinq sont restés stables en 2020. A Genève et à Lausanne, ils se sont même légèrement comprimés. Depuis que le marché de la location respire à nouveau, la compression à long terme se poursuit. Les biens « prime » de Zurich présentent le risque le plus faible.

Zurich souligne l'importance de l'emplacement pour le commerce de détail. Une mesure de la fréquentation dans la Bahnhofstrasse entre le 21 juin et le 10 août 2021 montre que les biens situés au milieu de cette artère commerçante présentent une fréquentation près de 7% supérieure à celle des biens situés vers la gare centrale. Concrètement, cela signifie qu'en sept semaines, près de 1,4 million de personnes ont fréquenté la Bahnhofstrasse (centre); des passants qui sont autant de clients potentiels. En effet, une grande partie des achats sont spontanés. Selon une étude de Simon-Kucher, ces derniers ont augmenté depuis la pandémie. Les biens à des emplacements très fréquentés sont extrêmement précieux, surtout en période comme celle que nous vivons. ■

Real Estate – faits et chiffres

Actifs gérés et administrés

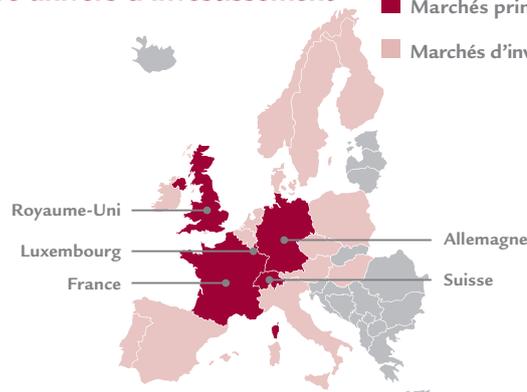
(en mia. CHF)



Notre univers d'investissement

■ Marchés principaux

■ Marchés d'investissement



Volume de transactions immobilières

(en mia. CHF)

(moyenne 2018, 2019 et 2020)

10,6



Collaborateurs



Interlocuteur

Marie Seiler
MRICS, CFA

Third-Party Asset Management Suisse
Ligne directe +41 43 284 79 50
marie.seiler@swisslife.ch

Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 30 juin 2021.

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: Marie Seiler / Swiss Life Asset Managers, Noemi Spescha / Swiss Life Asset Managers, Robert Kuert / Swiss Life Asset Managers, Andrin Hofstetter / Swiss Life Asset Managers, Karin Gadiant / Swiss Life Asset Managers, Gudrun Rolle / Swiss Life Asset Managers • Coordination / relecture: Texthafen, hafen@texthafen.ch • Mise en page / design: n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • Photos: Foto Werder • Parution: bimensuelle

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.