



## Ouverture du groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse ESG» à hauteur de près de 150 millions de francs

26 août 2025

- La Fondation de placement Swiss Life prévoit une ouverture du groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse ESG» via l'émission de droits à hauteur d'environ 150 millions de francs.
- Il s'agit du plus grand groupe de placement du segment CAFP «Immeubles commerciaux Suisse» avec plus de 250 investisseurs.
- Le produit d'émission constitue la base de nouvelles acquisitions et contribuera à réduire la part des capitaux tiers.

### Ouverture du groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse ESG»

Dans le cadre de cette ouverture, des droits seront émis pour une contre-valeur d'environ 150 millions de francs. Les investisseurs bénéficieront ainsi d'un accès à un portefeuille immobilier haut de gamme, composé d'immeubles commerciaux offrant une valorisation stable, des rendements attractifs et situés dans des emplacements centraux en Suisse. La conjoncture intérieure, conjuguée à l'environnement actuel de taux, crée aujourd'hui un climat d'investissement favorable: l'écart entre les charges financières et les rendements des placements à revenu fixe demeure particulièrement intéressant. Par ailleurs, la résilience du secteur privé soutient à la fois les ventes et la demande en surfaces de bureaux dans les centres urbains.

Dans ce contexte, le capital levé constituera la base d'autres acquisitions ciblées, conformes à la stratégie et aux objectifs de rendement, et contribuera à réduire la part des capitaux tiers. Il financera également les investissements prévus dans le portefeuille, afin d'en renforcer la qualité et la valeur à long terme. Depuis son lancement, le groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse ESG» surpasse régulièrement le CAFP Immo-Index «Immeubles commerciaux» (composé de douze groupes de placement), confirmant ainsi la pertinence de sa stratégie et la solidité de son portefeuille.

La période de souscription s'étend du **26 août 2025 au 24 octobre 2025**. L'émission des droits aura lieu le 13 novembre 2025.

Le groupe de placement investit directement dans des immeubles commerciaux, avec un accent particulier sur les bureaux dans les centres-villes et sur les surfaces de vente implantées dans des emplacements de premier ordre, au cœur des régions les plus dynamiques économiquement de Suisse.

Le portefeuille se distingue également par des immeubles à usage mixte – combinant surfaces de vente, bureaux et logements – caractéristiques des centres-villes, idéalement situés dans des zones piétonnes à fort passage et facilement accessibles. Au 30 juin 2025, 13% des revenus du portefeuille provenaient du résidentiel au sein d'immeubles à usage mixte.

Grâce à une large diversification géographique, à une répartition équilibrée des durées de bail et à des locataires de grande solidité financière, le portefeuille enregistre un taux de vacance inférieur à celui des produits concurrents de la CAFP.

Fort d'un historique de rendement et de valorisation solide, le groupe de placement applique depuis sa création une stratégie de développement sélectif, orientée vers la qualité. Depuis son lancement en 2011, le groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse ESG» affiche une performance annuelle moyenne de 4,67% (au 30 juin 2025). A cette date, il comprenait 105 biens immobiliers, pour une valeur de marché totale d'environ 2,6 milliards de francs.

Stephan Thaler, directeur de la Fondation de placement Swiss Life, déclare: «Nous sommes ravis de la progression de la valeur de ce groupe de placement.

Quatorze ans après sa création, plus de 250 investisseurs en bénéficient aujourd'hui. C'est une preuve indéniable de son attractivité et de la confiance accordée à l'expertise de Swiss Life Asset Managers.»

### Investissement responsable

Depuis 2018, Swiss Life Asset Managers est signataire des Principes des Nations Unies pour l'investissement responsable (UN PRI). Chez Swiss Life Asset Managers, les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont systématiquement intégrés aux

processus de placement et de gestion des risques. Dans les affaires de placement avec des biens immobiliers, les critères correspondants sont pris en compte dans le cadre tant de l'acquisition que de la gérance. Depuis 2018 également, le groupe de placement participe au benchmark annuel GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Grâce au processus d'optimisation continu, le groupe de placement «Immeubles commerciaux Suisse ESG» a obtenu 87 points (sur 100) dans l'évaluation globale en 2024, et s'est vu attribuer 4 étoiles.

## Informations

### Media Relations

Téléphone +41 43 284 77 77

media.relations@swisslife.ch

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)



### Fondation de placement Swiss Life

Fondée en 2001 par Swiss Life SA, la Fondation de placement Swiss Life dispose au 31 mars 2025 d'une fortune totale de plus de 19,6 milliards de francs confiée par environ 700 caisses de pensions et fondations collectives. Elle fait ainsi partie des quatre plus grandes fondations de placement et compte près d'une institution de prévoyance suisse sur deux parmi ses investisseurs. Les 50 groupes de placement proposés constituent une offre complète de 13 produits «Obligations», 17 produits «Actions», quatre produits «Immobilier Suisse», deux produits «Immobilier Etranger», deux produits «Infrastructure», un produit «Hypothèques Suisse» et un produit «Senior Secured Loans», ainsi que dix portefeuilles mixtes LPP. La Fondation de placement Swiss Life est représentée au sein de la Conférence des administrateurs de fondations de placement () et contrôlée par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

### A propos de Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose de plus de 165 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance conditionne sa philosophie d'investissement qui a pour principaux objectifs d'investir dans le cadre d'une approche responsable des risques et d'agir chaque jour dans l'intérêt de ses clients. Swiss Life Asset Managers propose également cette approche éprouvée à des clients tiers en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg, au Royaume-Uni, en Italie et dans les pays nordiques.

Au 31 décembre 2024, Swiss Life Asset Managers gère 272,3 milliards de francs d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 124,7 milliards de francs de placements pour des clients tiers. Swiss Life Asset Managers est également un investisseur immobilier institutionnel leader en Europe<sup>1</sup>. Sur les 272,3 milliards de francs d'actifs sous gestion, 87,7 milliards de francs sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 20,8 milliards de francs de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 31 décembre 2024, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 108,4 milliards de francs de biens immobiliers. Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2 300 collaborateurs en Europe.

### Construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix

Swiss Life permet à chacun de construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix et envisager l'avenir en toute confiance. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers : nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Forts de nos connaissances et de notre expérience, nous développons des solutions d'investissement d'avenir. Nous aidons ainsi nos clients à atteindre leurs objectifs d'investissement à long terme. Cela permet ensuite à leurs clients de planifier à long terme et à construire leur indépendance financière pour vivre selon leurs propres choix.

<sup>1</sup> N°2 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2024 Ranking Europe, N°2 INREV Fund Manager Survey 2024

#### Clause de non-responsabilité:

##### Le présent message intègre du contenu publicitaire.

Il a été établi avec tout le soin et la diligence requis. Cependant, nous ne pouvons nous porter garants de son contenu et de son exhaustivité et ne répondons pas des pertes résultant de l'usage de ces informations. Elles ne résument en rien des performances actuelles ou futures. Elles ne constituent en aucun cas une garantie pour la performance future ou le capital. Le présent message peut contenir des «informations prospectives» qui reflètent notre évaluation et nos attentes à un moment donné, différents risques, incertitudes et autres facteurs d'influence pouvant toutefois mener à des écarts notables entre les évolutions et résultats effectifs et nos prévisions. Les informations contenues dans la présente publication ont un but uniquement informatif et ne doivent pas être considérées comme des documents contractuels ou des conseils en placement. Le cercle des investisseurs des groupes de placement de la Fondation de placement Swiss Life est limité aux institutions du 2e pilier et du pilier 3a, aux autres institutions exonérées d'impôt sises en Suisse dont la finalité sert la prévoyance professionnelle ainsi qu'aux personnes qui gèrent des placements collectifs pour ces institutions, qui sont contrôlées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui investissent auprès de la fondation exclusivement des avoirs pour ces institutions. Tous les documents servant de base juridique à un éventuel investissement peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Fondation de placement Swiss Life, c/o Swiss Life SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich, tél. 043 547 71 11 et sur la page [www.swisslife.ch/fondationdeplacement](http://www.swisslife.ch/fondationdeplacement). «Swiss Life Asset Managers» est la marque des activités de gestion de fortune du groupe Swiss Life. Plus d'informations sur [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com). Source: Swiss Life Asset Managers (sauf mention contraire). Tous droits réservés. Contact: [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com)