



# Groupe de placement AXA Immobilier Suisse Classe 1

## Politique d'investissement

Le groupe de placement AXA Immobilier Suisse offre aux institutions de prévoyance professionnelle en Suisse la possibilité d'accéder à un portefeuille immobilier attractif et particulièrement diversifié en termes d'utilisation et de répartition géographique. Le portefeuille est géré activement, en investissant directement dans l'immobilier à travers la Suisse, en privilégiant les biens résidentiels, commerciaux et à usage mixte.

### Informations sur le produit

<b>Group de placement / classe</b>	AXA Immobilier Suisse / Classe 1
<b>ISIN / N° de valeur</b>	CH0436698515 / 43669851
<b>Monnaie</b>	CHF
<b>Date de lancement</b>	01.01.2019
<b>Fin de l'exercice fiscal</b>	31 mars
<b>Publication NAV</b>	mensuel
<b>Frais de gestion</b>	0.27%
<b>Benchmark</b>	KGAST Immo-Index Mixte <sup>1)</sup>
<b>Gestionnaire d'actifs</b>	AXA Investment Managers Schweiz SA
<b>Experts en évaluation</b>	JLL / Wüest Partner

### Chiffres-clés du portefeuille au 31.03.2024 (non audité)

<b>Fortune totale GAV groupe de placement (CHF en mio.)</b>	9'345.48
<b>Valeur marchande des propriétés (CHF en mio.)</b>	9'165.18
<b>Nombre de propriétés</b>	371
<b>Nombre de biens en construction</b>	5
<b>Coefficient d'endettement (LTV)</b>	2.99%
<b>Fortune nette NAV de la classe (CHF en mio.)</b>	8'452.69
<b>Nombre de parts</b>	8'152'383.962
<b>Valeur d'inventaire par part (CHF)</b>	1'036.84

### Chiffres-clés du rapport annuel au 31.03.2024 (non audité)

<b>Recettes locatives (CHF en mio.)</b>	302.05
<b>Taux de perte sur loyer<sup>2)</sup></b>	4.90%
<b>Taux de logements vacants<sup>2)</sup></b>	4.00%
<b>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b>	72.54%
<b>Quote-part des charges d'exploitation TERISA (GAV)</b>	0.40%
<b>Quote-part des charges d'exploitation TERISA (NAV)</b>	0.42%
<b>Rendement des fonds propres (ROE)</b>	0.99%
<b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	0.97%

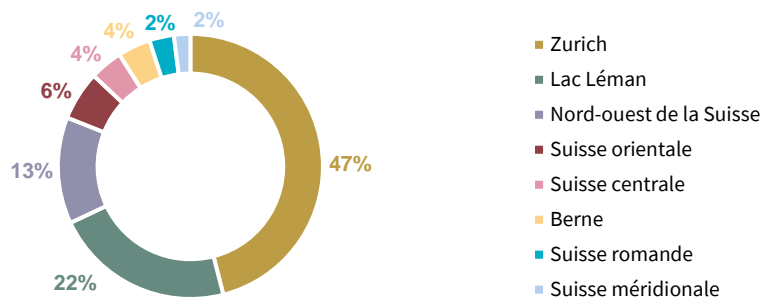
### Rendement en %<sup>3)</sup>

	1m	3m	YTD	1a	3a	dépuis p.a. le lancement p.a.
<b>Rendement du produit net</b>	0.22	0.69	0.69	2.50	2.70	2.86
<b>Rendement du capital</b>	0.06	0.06	0.06	-1.47	-0.10	0.14
<b>Rendement de placements</b>	<b>0.28</b>	<b>0.75</b>	<b>0.75</b>	<b>1.00</b>	<b>2.59</b>	<b>3.00</b>
<b>Rendement de placements</b>	0.29	0.68	0.68	2.05	3.83	4.19
<b>Benchmark<sup>4)</sup></b>						

Les rendements réalisés par le passé ne sont pas un indicateur des performances ou des rendements d'un investissement à l'avenir.

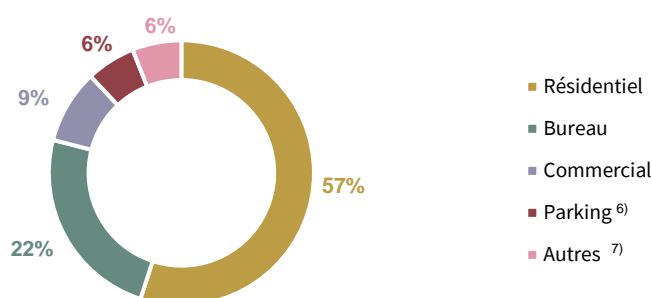
## Répartition par région

Données au 31.03.2024 <sup>5)</sup>



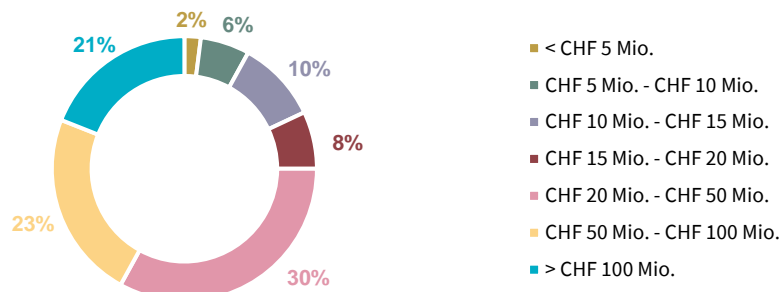
## Recettes locatives par secteur

Données au 31.03.2024



## Répartition par valeur marchande

Données au 31.03.2024 <sup>8)</sup>



<sup>1)</sup> [www.kgast.ch](http://www.kgast.ch).

<sup>2)</sup> Sont exclus : les biens en construction (développement, rénovations), en première mise en location ou en démolition.

<sup>3)</sup> Les rendements indiqués pour YTD concernent l'année civile.

<sup>4)</sup> AXA Fondation de placement fait partie du benchmark KGAST depuis 07.2022.

<sup>5)</sup> Les informations sur la répartition correspondent au volume de la valeur marchande par région.

<sup>6)</sup> Les recettes locatives pour « Parking » sont affectées aux recettes locatives des logements ou des bureaux.

<sup>7)</sup> La section « Autres » comprend les entrepôts, les industries, l'hôtellerie & gastronomie et divers.

<sup>8)</sup> La répartition correspond au volume de la valeur marchande par groupe.

## Les avantages en bref

---

- La fondation de placement n'est soumise à aucune imposition sur le capital et sur le bénéfice.
- Les participations sont basées sur la valeur nette des actifs (NAV).
- Pas de fluctuations des prix dues à l'offre et à la demande.
- La fondation de placement offre une large gamme d'alternatives concernant les placements directs.
- La fondation de placement est gérée par des experts immobiliers chevronnés d'AXA Investment Managers Suisse SA, Real Assets.

## Risques

---

- Liquidité limitée - Les investissements dans l'immobilier sont généralement de nature moins liquide et à long terme. L'éventuelle limite de liquidité de l'immobilier suisse peut avoir un impact négatif sur les prix. Il existe un risque que, selon la situation du marché, il ne soit pas possible d'acheter ou de vendre des propriétés à court terme, ou seulement avec des concessions de prix correspondantes. Le conseil d'administration peut échelonner le rachat des créances ou les reporter jusqu'à deux ans.
- Dépendance à l'égard des développements économiques - Le groupe d'investissement investit dans des biens immobiliers en Suisse. Par conséquent, le groupe d'investissement dépend du développement économique général et des conditions économiques et juridiques générales en Suisse. Par exemple, un mauvais développement économique peut entraîner des taux d'occupation plus élevés dans les propriétés détenues par le groupe d'investissement.
- Évolution des taux d'intérêt - L'évolution des taux d'intérêt peut avoir une influence déterminante, voire négative, sur la valeur des immeubles, l'évolution des recettes locatives et des coûts de financement.
- Sites contaminés et risques environnementaux - La possibilité d'une contamination actuellement inconnue qui ne se produira qu'ultérieurement ou d'une contamination des propriétés du portefeuille ayant une incidence sur l'environnement ne peut être exclue. Cela peut entraîner des coûts d'assainissement considérables.
- Évaluation des biens immobiliers - L'évaluation des biens immobiliers dépend de nombreux facteurs et est notamment soumise à une certaine évaluation subjective par des experts en évaluation externe. Les changements dans la structure des locataires, la qualité de la propriété et d'autres facteurs, tels que l'évolution des taux d'intérêt ou les nouvelles exigences des locataires, peuvent avoir une influence significative sur l'évaluation des actifs et des créances du groupe d'actifs.
- Modifications des lois et ou des règlements - D'éventuelles modifications de lois, de nouvelles réglementations ou pratiques des autorités, en particulier dans le domaine du droit fiscal, du droit locatif, de la protection de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la construction ainsi que de la loi fédérale sur l'acquisition de biens immobiliers par des personnes à l'étranger (BewG, "Lex Koller"), peuvent avoir un impact sur les prix, les coûts et les revenus immobiliers et donc sur l'évaluation des actifs et des créances du groupe d'actifs.
- Incertitudes d'évaluation en rapport avec la COVID-19 - Les effets de la pandémie COVID-19 sur les différents secteurs économiques et donc aussi sur des facteurs tels que la demande de location ou la solvabilité des locataires individuels sont actuellement caractérisés par un degré élevé d'incertitude. Par conséquent, la pandémie de COVID-19 pourrait entraîner une volatilité accrue des valeurs de marché.

Cette liste de risques n'est ni détaillée ni exhaustive. Des risques supplémentaires sont décrits en détail dans le prospectus de la AXA Fondation de placement.

### Avertissement

Le présent document s'adresse aux investisseurs de l'AXA Fondation de placement. Seules (i) les institutions de prévoyance professionnelle exonérées de l'impôt ayant leur siège en Suisse qui ne sont pas soumises à l'impôt à la source américain sur les dividendes des actions des sociétés américaines en vertu d'un protocole d'accord (dit « Competent Authority Agreement » ou « CAA ») signé le 25 novembre / 3 décembre 2004 par les autorités fiscales suisses et américaines en vue de modifier la convention de double imposition américano-suisse du 2 octobre 1996 (CDI), ainsi que (ii) les directions de fonds, les fonds collectifs organisés en sociétés, ou d'autres fondations de placement qui administrent les placements collectifs des institutions selon la let. (i), sont soumises à la surveillance de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) ou d'une autre l'autorité de surveillance et ne placent dans la fondation de placement que des fonds destinés à ces institutions. Il convient donc d'en limiter la diffusion en conséquence. Toute reproduction en tout ou en partie de ces informations est interdite. Les performances ou les rendements réalisés par le passé n'offrent aucune garantie et ne sont pas un indicateur des performances ou des rendements d'un investissement à l'avenir. La valeur et les rendements des investissements peuvent augmenter et diminuer et ne sont pas garantis. Les investisseurs peuvent éventuellement subir une perte totale. Les variations des taux de change peuvent aussi avoir une influence sur la valeur des investissements. Les performances présentées ne tiennent pas compte des commissions et des frais éventuellement prélevés lors de l'émission et/ou du rachat des droits. Les investisseurs doivent remplir toute obligation d'information envers les clients et les bénéficiaires sous leur propre responsabilité et sans référence aux informations contenues dans cette documentation. Les informations présentées par l'AXA Fondation de placement sont destinées à des fins publicitaires et ne constituent ni une offre, ni une incitation à acquérir ou à vendre des instruments de placement. Les investissements doivent dans tous les cas s'effectuer uniquement sur la base des statuts, du règlement de la fondation, des directives d'investissement et du prospectus de l'AXA Fondation de placement. L'AXA Fondation de placement prend expressément ses distances vis-à-vis d'informations divergentes. Les informations présentées sont basées sur l'état des choses et des connaissances au moment de la rédaction du rapport et peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. La mention de récompenses ou de notations a uniquement valeur d'information et n'est pas à comprendre comme une publicité pour une société du Groupe AXA, ses produits ou ses services. Les informations relatives aux critères utilisés lors de l'attribution de ces récompenses ou notations sont à consulter sur les sites Web de leurs éditeurs. L'AXA Fondation de placement décline toute responsabilité et ne donne aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations mises à disposition. L'AXA Fondation de placement ne vérifie pas et ne s'approprie pas les informations reprises de tierces parties. Le présent document et les statuts, le règlement de la fondation, les directives d'investissement, le prospectus et le dernier rapport annuel de l'AXA Fondation de placement peuvent être obtenus gratuitement auprès de l'AXA Fondation de placement, Affolternstrasse 42, CH-8050 Zurich.