



AXA Fondation de placement

Directives de placement

AXA Fondation de placement
AXA Anlagestiftung
AXA Fondazione d'investimento
AXA Investment Foundation

En vertu du § 12 al. 4 des statuts de la Fondation de placement AXA (ci-après Fondation de placement), le Conseil de fondation édicte les présentes directives de placement.

1. Partie générale

1.1. Base légales

Les dispositions juridiques en matière de placement de la fortune des institutions de prévoyance de la LPP et l'Ordonnance correspondante (OPP 2) ainsi que l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP) s'appliquent à la fortune de placement.

1.2. Champ d'application

Les directives spécifiques ainsi qu'un éventuel prospectus peuvent contenir des règles divergentes qui prévalent sur les Directives générales.

1.3. Gestion de la fortune

La fortune des groupes de placement est investie avec soin et professionnalisme, en tenant compte des critères de sécurité, de rendement et de liquidité en vigueur.

1.4. Répartition des risques

¹ Le principe de la répartition appropriée des risques s'applique à tous les groupes de placements dans le cadre de leur focalisation.

² Les limites en matière de participation des débiteurs et des sociétés sont régies par les art. 54 et 54a OPP2.

³ En cas de dépassement des limites en matière de participation des débiteurs et des sociétés selon les art. 54 et 54a OPP 2, les directives spécifiques aux groupes de placement mentionnent l'indice de référence et indiquent l'écart maximal en pourcentage par rapport à cet indice.

⁴ Les limites par catégorie des différentes catégories de placement (art. 55 OPP 2) ne sont applicables qu'aux groupes de placement mixtes.

1.5. Liquidités

Il convient de veiller pour chaque groupe de placement à une gestion appropriée des liquidités. Des liquidités appropriées peuvent être détenues dans tous les groupes de placement, dans l'unité de compte du groupe de placement, auprès de banques de premier ordre (notation à court terme d'au moins A-1 (S&P), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch)). Par liquidités, on entend les avoirs bancaires à vue et à terme ainsi que les

instruments du marché monétaire dont l'échéance est inférieure ou égale à un an.

1.6. Instruments dérivés

L'utilisation d'instruments financiers dérivés est autorisée dans le cadre de l'art. 56a OPP2, et de la recommandation en la matière. Les stratégies poursuivies doivent pouvoir être justifiées par une personne qualifiée.

1.7. Placements collectifs

Les groupes de placement peuvent investir dans des placements collectifs dans le respect de l'art. 30 OFP.

1.8. Produits structurés

L'utilisation de produits structurés est exclue.

1.9. Solvabilité du débiteur/contrepartie

Si les directives spécifiques pour les groupes de placement exigent une notation minimale et/ou moyenne, les règles suivantes s'appliquent également:

- a. si les notations des agences Standard & Poor's (S&P), Moody's Investor Service (Moody's) et Fitch Ratings divergent, la notation retenue est la plus basse,
- b. si aucune notation de ces agences n'est disponible, une notation bancaire comparable peut être utilisée.

1.10. Emprunts

Au sein d'un groupe de placement et des placements collectifs de capitaux qu'il détient, seuls des emprunts à court terme sont autorisés pour des raisons techniques, p. ex. afin de financer des rachats ou de surmonter des problèmes de liquidités pouvant résulter du décalage temporel entre une sortie de liquidités au sein de la Fondation de placement et une entrée de liquidités lors de souscriptions (couverture du cycle de règlement). Des contrats de crédit correspondants doivent être conclus avec les prêteurs.

1.11. Dérogation aux directives de placement

Il n'est possible de déroger aux directives de placement que ponctuellement et provisoirement, lorsqu'une dérogation est requise de toute urgence dans l'intérêt des investisseurs et que le Président du Conseil de fondation l'approuve. En cas de dépassement des directives de placement, les placements doivent être ramenés au niveau autorisé dans un délai raisonnable, tout en

préservant les intérêts des investisseurs. Les dérogations doivent être indiquées et motivées dans l'annexe aux comptes annuels.

1.12. Prêts de valeurs mobilières et opérations de prise ou de mise en pension

¹ Le groupe de placement n'effectue pas de prêts de valeurs mobilières ni d'opérations de prise ou de mise en pension.

² Le cas échéant, les placements de capitaux collectifs détenus par le groupe de placement peuvent prêter pour le compte de leur fortune tous les types de valeurs mobilières et effectuer des opérations de prise ou de mise en pension.

1.13. Distribution des revenus

¹ En principe, les groupes de placement sont financés par l'émission de droits. Les revenus éventuels des investissements sont généralement distribués.

² Sous réserve du respect de l'al. 1 ci-dessus, des distributions de revenus peuvent être effectuées en cours d'année.

³ Une thésaurisation éventuelle des rendements de placement peut être décidée par le Conseil de fondation.

2. Directives de placement spécifiques Groupe de placement AXA Immobilier Suisse

2.1. Politique de placement

Le groupe de placement AXA Immobilier Suisse est géré activement et vise une activité de placement durable. Il investit principalement directement dans des biens immobiliers dans toute la Suisse, en visant une utilisation mixte d'immeubles résidentiels, d'immeubles commerciaux et d'immeubles à usage mixte. Les immeubles à usage commercial se caractérisent par une diversification large et équilibrée en termes d'utilisation et de géographie.

2.2. Placements autorisés

¹ Le groupe de placement AXA Immobilier Suisse investit directement dans des immeubles au sens de l'art. 655 CC, en propriété exclusive, en copropriété ou en propriété par étages.

² Sont également autorisés l'acquisition et la cession de droits indépendants et permanents (droit de superficie) ainsi que les terrains non bâtis, les constructions commencées et les objets nécessitant un assainissement (y compris les objets à démolir) pour autant qu'ils soient viabilisés et remplissent les conditions d'une construction immédiate, étant entendu qu'ils ne doivent pas disposer d'un permis de construire en vigueur.

³ L'acquisition de parts de copropriété dans des installations communautaires faisant partie d'un complexe immobilier est autorisée. Si des installations communautaires faisant partie d'un complexe immobilier sont organisées sous une forme juridique autre que la copropriété (p. ex. en tant que coopérative ou société anonyme) ou si la participation à une installation communautaire est requise sur la base de dispositions de droit public ou de décisions administratives, de telles installations sont également autorisées.

⁴ Le groupe de placement peut investir dans des immeubles résidentiels, des immeubles à usage commercial et des immeubles à usage mixte. L'usage commercial inclut les biens immobiliers avec les types d'utilisation suivants: bureaux, artisanat, vente, hôtellerie et restauration, logistique, centres de données, écoles, résidences pour personnes âgées, maisons de soins,

établissements de santé, bâtiments de technologie, de laboratoire et de recherche.

⁵ En outre, l'acquisition de placements immobiliers indirects qui investissent principalement en Suisse est autorisée. Cela comprend l'acquisition de parts de fonds immobiliers suisses et de droits de fondations de placement, d'actions de sociétés d'investissement immobilier cotées ayant leur siège en Suisse, dans la mesure où leurs actions sont négociées en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

⁶ Les participations à des sociétés immobilières non cotées ayant leur siège en Suisse, dont le seul but est l'acquisition, la vente, la location ou l'affermage de leurs propres immeubles et qui sont la propriété exclusive de la fondation de placement, sont également autorisées.

⁷ Les liquidités (CHF) peuvent être détenues sous forme d'avoirs bancaires à vue et à terme ainsi que sous forme de placements sur le marché monétaire (y compris les obligations avec une durée résiduelle de 12 mois maximum) auprès de débiteurs suisses et étrangers.

2.3. Politique de développement durable

¹ La direction de fonds adopte une approche d'intégration des critères ESG et alignée sur le climat. Elle vise une activité de placement durable. Dans la sélection et la gestion, elle intègre systématiquement des réflexions de durabilité en matière d'environnement, d'aspect social et de gouvernance (Environmental, Social and Governance, «ESG») dans l'ensemble de la chaîne de création de valeur (acquisition de biens immobiliers, réalisation de projets de construction, de transformation et de rénovation, gestion opérationnelle)[approche d'intégration ESG]. La direction du fonds poursuit en outre l'objectif de neutralité carbone (zéro émission nette) du portefeuille d'ici à 2050 au plus tard en matière d'approvisionnement en chauffage et en électricité (Scope 1 et 2) [approche alignée sur le climat].

² Une notation ESG interne tenant compte des critères susmentionnés est établie pour chaque immeuble à acquérir. Une notation minimale est fixée pour l'acquisition, que l'immeuble à acquérir doit obtenir. Si toutefois un immeuble affiche une notation ESG insuffisante lors de l'acquisition, les mesures nécessaires sont prises en compte dans le plan d'investissement, en vue d'améliorer la notation ESG de l'immeuble. Dans ce cadre, la priorité est donnée à la réduction des émissions de CO₂.

Concernant les immeubles en portefeuille, la notation ESG est régulièrement revue. La notation ESG interne permet d'identifier de manière systématique les possibilités d'optimisation des différents immeubles et d'intégrer leur mise en oeuvre au plan d'investissement du fonds immobilier.

³ L'approche alignée sur le climat repose sur un modèle de trajectoire de réduction des émissions de CO₂, constituant un instrument clé pour une planification efficace des mesures. Le modèle de trajectoire de réduction des émissions de CO₂ est actualisé chaque année sur la base de la planification actuelle des rénovations ainsi que des achats et des ventes d'immeubles. Il est publié dans le rapport annuel.

2.4. Répartition des risques et restrictions d'investissement

¹ Les placements doivent respecter une répartition appropriée des risques en fonction des régions, des emplacements, des types d'utilisation et des objets.

² Un maximum de 70% de la fortune globale est investie dans des immeubles résidentiels et un maximum de 70% de la fortune globale est investie dans des immeubles à usage commercial.

³ La fortune globale doit être répartie sur au moins dix immeubles indépendants, les parcelles et lotissements contigus construits selon les mêmes principes de construction étant considérés comme un seul immeuble.

⁴ La valeur vénale d'un terrain ne doit pas dépasser 15% de la fortune globale du groupe de placement AXA Immobilier Suisse.

⁵ Les participations à des fonds immobiliers, à des fondations de placement et à des sociétés d'investissement immobilier cotées ne doivent pas représenter collectivement plus de 10% de la fortune globale du groupe de placement AXA Immobilier Suisse.

⁶ Les investissements dans des copropriétés et des propriétés par étage ou d'autres formes de participation selon le § 2.2 al. 3 sans majorité des parts de copropriété ou de la participation et des voix peuvent représenter au total au maximum 30% de la fortune globale du groupe de placement AXA Immobilier Suisse, les immeubles en copropriété subjective et réelle n'étant pas comptés pour le calcul des quotas.

⁷ Les terrains à bâtir, les constructions en cours, les projets de construction et de développement immobilier et les rénovations totales en cours ne doivent pas

représenter plus de 30% de la fortune globale du groupe de placement AXA Immobilier Suisse.

⁸ Les liquidités sont limitées à 10% maximum de la fortune globale du groupe de placement AXA Immobilier Suisse.

2.5. Recours à des fonds de tiers (mise en gage)

¹ La mise en gage de biens immobiliers est autorisée. La quote-part de mise en gage ne doit toutefois pas dépasser, en moyenne de tous les biens immobiliers détenus directement par le groupe de placement AXA Immobilier Suisse, par le biais de sociétés immobilières ou dans des fonds immobiliers, un tiers de la valeur vénale des biens immobiliers.

² Le taux de mise en gage peut être exceptionnellement et temporairement porté à 50% si cela:

- a. est prévu dans le règlement de fondation ou dans des règlements spéciaux publiés;
- b. est nécessaire pour préserver les liquidités; et
- c. est dans l'intérêt des investisseurs.

2.6. Indice de référence

L'indice de référence est Immo-Index CAFPMixte (WUPIIMU).

3. Directives de placement spécifiques Groupe de placement AXA Hypothèques Suisse

3.1. Politique de placement

Le groupe de placement Hypothèques Suisse est géré activement et investit principalement dans des prêts hypothécaires (titres de gages immobiliers suisses) dans toute la Suisse.

3.2. Placements autorisés

¹ Les placements autorisés sont des crédits hypothécaires à taux variable ou fixe sur des immeubles résidentiels, commerciaux ou à usage mixte, garantis par des gages immobiliers (avec des restrictions de durée conformément au § 5.4, al. 4 ci-après);

² Les crédits hypothécaires sont octroyés en francs suisses.

³ Sont acceptées en tant que débiteur les personnes physiques et morales. L'octroi d'hypothèques aux groupes de placement immobilier de la fondation de placement est autorisé. Elles doivent présenter des conditions conformes au marché.

⁴ Les liquidités (CHF) peuvent être détenues sous forme d'avoirs bancaires à vue et à terme ainsi que sous forme de placements sur le marché monétaire (y compris les obligations avec une durée résiduelle de 12 mois maximum) auprès de débiteurs suisses et étrangers.

⁵ Une partie de la fortune (conformément au § 5.4 al. 3 ci-après) peut être, temporairement, investie dans des obligations à taux fixe ou variable libellées en CHF (y compris les lettres de gage suisses) conformément à l'art. 53, al. 1, let. b, OPP 2.

⁶ Pour les placements sur le marché monétaire, la notation à court terme du débiteur doit au minimum être de A-1 (S&P), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch). L'acquisition de placements obligataires est soumise à une exigence minimale de notation de A- (S&P), A3 (Moody's) ou A- (Fitch). Le maintien de positions rétrogradées après l'achat est autorisé dans la mesure où un tel maintien sert les intérêts des investisseurs.

⁷ L'acquisition de biens immobiliers financés dans le cadre d'une réalisation forcée est autorisée. Ceux-ci sont remis sur le marché dès que possible dans le cadre

de ventes régulières garantissant les intérêts des investisseurs.

3.3. Répartition des risques

¹ Les placements doivent respecter une répartition appropriée des risques par région et par type d'objet. A cet égard, les limites supérieures suivantes se rapportant à la fortune globale du groupe de placement doivent être respectées:

- a. Immeubles résidentiels maximum 85%;
- b. Immeubles commerciaux maximum 30%;
- c. Immeubles à usage mixte maximum 30%;
- d. Suisse alémanique maximum 80%;
- e. Suisse romande maximum 60%;
- f. Tessin maximum 20%.

² La mise en gage des immeubles ne doit pas dépasser, en valeur nette, c.-à-d. en tenant compte d'éventuelles garanties supplémentaires, 70% de l'estimation de la valeur vénale pour la moyenne de l'ensemble du portefeuille.

Les limites nettes de nantissement par immeuble sont les suivantes:

- a. 80% par immeuble résidentiels, à condition que les amortissements correspondants aient été convenus;
- b. 66,67% de l'estimation interne de la valeur vénale par immeuble commercial ou à usage mixte.

³ L'octroi d'hypothèques doit se faire selon des principes généralement reconnus (examen de la solvabilité et de la capacité de crédit, c.-à-d. notamment le calcul de la capacité financière en tenant compte d'un taux d'intérêt théorique approprié).

⁴ Sont admis comme garanties supplémentaires à prendre en compte les droits découlant des polices d'assurance-vie ainsi que les fonds de la prévoyance professionnelle (2^e et 3^e piliers).

⁵ Les estimations internes de la valeur vénale sont effectuées selon la méthode du praticien (valeur réelle pour les logements en propriété; valeur mixte entre valeur réelle et valeur de rendement pour tous les autres types de biens).

3.4. Restrictions de placement

¹ Les hypothèques pour les types de biens immobiliers suivants ne sont pas autorisées:

- a. Terrain à bâtir
- b. Objets d'amateur et ou de luxe

- c. Bâtiments industriels et ou de production
- d. Restaurants, hôtels ou biens immobiliers comparables
- e. Immeubles avec un pourcentage de plus de 30% de c) ou d)
- f. Immeubles pour lesquels il n'existe qu'un cercle d'intérêts très restreint.

² L'hypothèque la plus importante ne doit pas dépasser 5% de la fortune globale du groupe de placement; le volume hypothécaire le plus important par débiteurs ne doit pas dépasser 10%.

³ Les liquidités et les obligations libellées en CHF ne doivent pas représenter conjointement plus de 20% de la fortune globale.

⁴ La durée moyenne du portefeuille ainsi que la durée moyenne du portefeuille ne doivent pas dépasser 10 ans, avec une durée maximale de 15 ans par hypothèque.

⁵ Les liquidités et les obligations peuvent être détenues auprès d'une seule contrepartie à hauteur de 10% maximum de la fortune globale. La limite mentionnée est portée de 10% à 20% lorsque les valeurs mobilières ou les instruments du marché monétaire sont émis ou garantis par la Confédération suisse, la Banque des lettres de gage d'établissements suisses de crédit hypothécaire ou la Centrale d'émission de lettres de gage des banques cantonales suisses.

⁶ Les restrictions de placement, y compris les restrictions de placement en vigueur des directives générales, doivent être respectées au plus tard 24 mois après le lancement.

3.5. Benchmark

L'indice de référence est le SBI® Domestic Swiss Pfandbrief 1-10 Total Return (SM110T Index).

4. Entrée en vigueur

4.1. Entrée en vigueur

¹ Les présentes directives de placement ont été approuvées par le Conseil de fondation. Elles entrent en vigueur le 1^{er} décembre 2025 et remplacent la version du 21^e septembre 2023.

² Les directives de placement peuvent être modifiées à tout moment. Les modifications sont communiquées aux investisseurs sous une forme appropriée.