



AXA Fondation de placement

# **Prospectus Groupe de placement AXA Immobilier Suisse**

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



## 1. Information sur la fondation de placement

Une fondation au sens des art. 80 ss. CC et art. 53g ss. LPP existe sous la dénomination de Fondation de placement AXA (ci-après: «Fondation de placement»), constituée en 2018 par AXA Assurances SA, Winterthour.

La fondation de placement, sise à Winterthour, est soumise à la surveillance de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle («autorité de surveillance»). Elle a pour objet le placement collectif et la gestion des fonds de prévoyance qui lui sont confiés par les investisseurs. La Fondation de placement vise les institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts domiciliées en Suisse, ainsi que les directions de fonds, les placements collectifs de capitaux organisés en corporations ou d'autres fondations de placement qui gèrent des placements collectifs des institutions citées en premier lieu, qui sont surveillées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers («FINMA») ou par l'autorité de surveillance et qui placent auprès de la Fondation de placement exclusivement des fonds pour ces institutions. Le conseil de fondation statue sur l'admission de nouveaux investisseurs.

Le présent prospectus concerne le groupe de placement **AXA Immobilier Suisse**. Qui fait partie de la catégorie de placement «Schweizer Immobilien» au sens de l'art. 53, al. 1, let. C OPP 2.

Les données contenues dans le prospectus proviennent des statuts, du règlement de la fondation et des directives de placement de la fondation de placement qui est l'émettrice et la gérante du groupe de placement AXA Immobilier Suisse. À l'heure actuelle et jusqu'à nouvel ordre, le conseil de la fondation de placement a confié la gestion de fortune du groupe de placement à AXA Investment Managers Suisse SA (ci-après «AXA IM»).

Les statuts, le règlement de la fondation, les directives de placement et le prospectus ainsi que les rapports annuels actuels sont disponibles gratuitement auprès de la fondation de placement.

## 2. Directives de placement

### 2.1. Politique de placement

Le groupe de placement AXA Immobilier Suisse (ci-après: «groupe de placement») 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

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.

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.

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.

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.



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.

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.

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

<sup>1</sup> 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].

<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>.

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.

<sup>3</sup> L'approche alignée sur le climat repose sur un modèle de trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, constituant un instrument clé pour une planification efficace des mesures. Le modèle de trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> 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 de placement

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

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.

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.

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

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.

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.

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.



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)**

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.

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 CAF Mixte (WUPIIMU).

## **3. Organisation**

### **3.1. Assemblée des investisseurs**

L'organe suprême de la fondation de placement est l'Assemblée des investisseurs, formée par les représentants des investisseurs. L'Assemblée des investisseurs se réunit conformément au règlement de la fondation, soit au moins une fois par an.

En ce qui concerne les attributions et les compétences de l'Assemblée des investisseurs, il convient de se référer aux statuts et au règlement de la fondation de placement.

### **3.2. Conseil de fondation**

Le Conseil de fondation est l'organe suprême de direction de la fondation de placement. Il assume toutes les attributions et compétences que la loi et les statuts n'attribuent pas à l'Assemblée des investisseurs. Il garantit notamment une organisation opérationnelle adéquate et dirige la fondation de placement conformément à la loi, aux statuts et aux instructions de l'autorité de surveillance.

Le Conseil de fondation se compose d'au moins trois personnes compétentes. Elles doivent jouir d'une bonne réputation et offrir toute garantie que leurs activités commerciales seront irréprochables.

Le fondateur, ses successeurs légaux et les personnes économiquement liées au fondateur peuvent être représentés au Conseil de fondation par au maximum un tiers du Conseil de fondation. Les personnes chargées de la direction, de la gestion ou de la gestion de la fortune de la fondation de placement ne peuvent pas être élues au Conseil de fondation. Cette interdiction ne s'applique pas au tiers du Conseil de fondation (personnes physiques) qui, conformément à l'art. 5, al. 2 OFP, fait partie du fondateur ou de son successeur légal ou qui est économiquement lié au fondateur. Dans ce cas, l'interdiction ne s'applique que dans la mesure où la même personne physique ne peut pas exercer en même temps la gestion ou la gestion de fortune et faire partie du Conseil de fondation.

Le conseil de fondation peut déléguer la direction et certaines attributions (notamment la gestion de la fortune) à des tiers, à condition qu'elles ne soient pas directement en lien avec la direction suprême de la fondation de placement et que la loi, les statuts ou le règlement de la fondation stipulent qu'elles ne peuvent pas



être transférées. Le transfert d'attributions a lieu dans le respect de l'art. 7 OFP.

### **3.3. Direction**

La Direction de la fondation de placement gère les affaires courantes de la fondation dans le cadre des statuts, du règlement de la fondation, des directives de placement, d'éventuelles autres instructions et règlements spéciaux du Conseil de fondation. Elle coordonne la collaboration avec la société de révision et l'autorité de surveillance. Dans le cadre de la gestion du groupe de placement, la Direction de la fondation de placement est notamment responsable du règlement de l'émission et du rachat des droits. Le Conseil de fondation de la fondation de placement délègue la direction à AXA IM.

### **3.4. Comité de placement**

Le Conseil de fondation instaure un comité de placement. Il nomme au moins trois membres compétents ainsi que, parmi eux, le président du Comité de placement et son suppléant. Les membres et le président sont élus pour un mandat de trois ans et peuvent être réélus. De manière générale, le Comité de placement surveille le gestionnaire de fortune mandaté pour le groupe de placement.

De manière plus spécifique, le Comité de placement a les attributions suivantes pour le groupe de placement Immobilier Suisse: Définition de la stratégie de placement et de la stratégie de financement par emprunt en vertu des directives de placement, décision concernant les achats, les ventes et les investissements conformément au règlement d'organisation ou à la réglementation des compétences, dans la mesure où ces décisions ne sont pas déléguées en vertu de la gestion de fortune, surveillance des experts indépendants chargés des estimations et adoption du budget et de la planification financière du groupe de placement.

### **3.5. Gestion de fortune**

La gestion de fortune et plus particulièrement la gestion de portefeuille et d'actifs du groupe de placement est assumée par AXA IM. Le gestionnaire de fortune est mandaté et habilité à gérer la fortune de placement immobilière au nom et pour le compte du groupe de placement. En vertu des dispositions du contrat de gestion de fortune et des directives de placement, le gestionnaire de fortune exerce la gestion de fortune de manière générale selon sa libre appréciation et est libre de choisir les biens et le calendrier de placement, dans le respect de la réglementation des compétences. Le gestionnaire de fortune est également responsable de la tenue

des comptes et du calcul de la valeur nette d'inventaire du groupe de placement et en rend compte au moins chaque trimestre au Comité de placement de la fondation de placement.

### **3.6. Gestion immobilière**

La gestion immobilière est confiée à des gestionnaires immobiliers professionnels.

### **3.7. Experts chargés des estimations**

Le groupe de placement fait estimer la valeur des biens immobiliers une fois par an par le ou les experts indépendants chargés des estimations. La valeur estimée peut-être retenue pour la clôture des comptes, dans la mesure où aucun changement significatif n'est intervenu depuis l'estimation.

La valeur vénale d'un bien immobilier est déterminée à chaque achat ainsi que tous les 12 mois pour l'ensemble du portefeuille, selon la méthode Discounted Cash-Flow (méthode DCF) ou une autre méthode d'évaluation reconnue. Pour les projets en construction, l'évaluation est effectuée à partir des valeurs vénales actuelles. Une fois la construction achevée, la valeur vénale du bien immobilier est évaluée au cours de l'estimation annuelle.

L'expert indépendant chargé des estimations doit visiter les biens immobiliers au moins tous les trois ans.

Avant d'acquérir ou de vendre des biens immobiliers, une estimation doit être effectuée au préalable par le ou les experts indépendants chargés des estimations. Pour cette estimation, les experts indépendants chargés des estimations visitent le bien immobilier. En cas de vente, il est possible de ne pas effectuer de nouvelle estimation si l'estimation existante date de moins de trois mois et que la situation n'a pas changé de manière significative.

Le Conseil de fondation de la fondation de placement a nommé Jones Lang LaSalle SA (premier évaluateur) et Wüest Partner SA (deuxième évaluateur) comme experts indépendants chargés des estimations.

### **3.8. Organe de révision**

L'organe de révision mandaté pour la fondation de placement est actuellement et jusqu'à nouvel ordre PricewaterhouseCoopers SA (PwC).



L'organe de révision accomplit les tâches prévues à l'art. 10 de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP).

### **3.9. Banque dépositaire**

Credit Suisse (Suisse) SA est la banque dépositaire du groupe de placement.

## **4. Émissions et rachats de droits**

### **4.1. Émissions de droits**

L'acquisition de droits s'effectue par l'émission de nouveaux droits par la fondation de placement. En règle générale, les droits sont émis mensuellement le dernier jour ouvrable bancaire du mois civil, la fondation de placement pouvant restreindre ou suspendre temporairement l'émission des droits en fonction des possibilités de placement disponibles. En cas de souscription trop élevée, tous les ordres de souscription sont réduits proportionnellement. La date limite de réception des souscriptions est fixée au sixième jour ouvrable bancaire avant la fin du mois. Les droits sont réglés par fractions.

Les investisseurs détiennent une part de la fortune et du revenu du groupe de placement en fonction de leurs droits. Les investisseurs peuvent en règle générale acquérir un nombre illimité de droits en vertu du règlement de la fondation ainsi qu'en fonction de leurs propres directives de placement. Toutefois, le Conseil de fondation est autorisé à limiter l'acquisition de droits dans un groupe de placement par investisseur.

Les ordres de souscription doivent être soumis par écrit.

Le Conseil de fondation peut fixer un montant minimum de souscription pour chaque groupe de placement. Les groupes de placement peuvent présenter des classes de droits avec des structures de frais différentes. En ce qui concerne les classes pour lesquelles des frais réduits sont perçus, le Conseil de fondation fixe les conditions d'acquisition des droits correspondants selon des critères objectifs (p. ex. montant minimum de souscription). Le Conseil de fondation peut décider que certaines classes sont réservées exclusivement aux investisseurs qui ont conclu un contrat de gestion de fortune avec AXA Assurances SA. Les détails sont précisés dans le règlement des frais.

### **4.2. Prix d'émission**

Le prix d'acquisition d'un droit correspond à la valeur nette d'inventaire respective par droit, majorée des frais annexes définis par le Conseil de fondation. Ceux-ci couvrent les frais liés à l'acquisition et sont crédités au groupe de placement. Le présent prospectus et le règlement des frais font foi. La contrepartie du prix d'émission doit en règle générale être apportée en numéraire. Avec l'accord du Conseil de fondation, elle peut également être apportée en nature.

### **4.3. Rachat de droits**

En respectant les directives du Conseil de fondation, les investisseurs peuvent à tout moment annoncer le rachat de tout ou partie de leurs droits. Dans des circonstances exceptionnelles, notamment en cas de difficultés de liquidités, le Conseil de fondation peut, après consultation de la gestion de fortune, procéder à des rachats échelonnés dans le temps ou les différer jusqu'à deux ans. Pour des motifs importants, notamment lorsque les placements ne peuvent être vendus qu'à perte ou en raison d'un manque de liquidités, les rachats peuvent être différés davantage ou d'autres options peuvent être envisagées après consultation des investisseurs concernés et information de l'autorité de surveillance.

Chaque mois, le rachat de droits est prévu le dernier jour ouvrable bancaire du mois civil, en respectant un délai de notification de trois mois. La date limite d'acceptation des rachats est fixée au sixième dernier jour ouvrable bancaire précédant le délai de notification.

La négociation libre des droits n'est pas autorisée. Dans des cas particuliers dûment motivés et pour des groupes de placement peu liquides, une cession entre investisseurs est autorisée sous réserve de l'accord préalable du Conseil de fondation, qui peut refuser la demande sans indiquer de motifs ou organiser le transfert des droits à d'autres investisseurs intéressés à la date de dépôt de la demande. La fixation du prix incombe aux parties concernées.

### **4.4. Prix de rachat**

Le prix de rachat d'un droit correspond à la valeur nette d'inventaire respective par droit, déduction faite des frais annexes définis par le Conseil de fondation. Ceux-ci couvrent les frais résultant de la vente et sont crédités au groupe de placement concerné.

En cas de rachats échelonnés, le prix de rachat est fixé en fonction de la valeur nette d'inventaire à la date effective du rachat et, en cas de report des rachats, en



fonction de la valeur nette d'inventaire à l'expiration du délai de report.

#### **4.5. Apports en nature**

Le Conseil de fondation peut permettre à un investisseur d'apporter le placement ou une partie du dépôt sous forme d'apport en nature au lieu d'une prestation en numéraire. Un apport en nature n'est autorisé que s'il est en adéquation avec la stratégie et la politique de placement et que les intérêts des autres investisseurs ne sont pas affectés.

Le Conseil de fondation rédige un rapport détaillé conformément aux dispositions de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP).

L'évaluation des apports en nature est généralement effectuée selon la méthode Discounted Cash-Flow (méthode DCF) ou, si besoin, selon une autre méthode d'évaluation reconnue. La valeur d'un apport en nature est confirmée par un deuxième expert indépendant chargé des estimations et sa vraisemblance est vérifiée par l'organe de révision.

## **5. Distribution de revenus**

Les revenus nets et les plus-values réalisés des groupes de placement font l'objet d'une distribution. Des distributions de revenus peuvent être effectuées en cours d'année.

## **6. Valeur nette d'inventaire**

La valeur nette d'inventaire d'un groupe de placement immobilier est obtenue à partir de la valeur vénale des différents actifs, majorée des éventuels intérêts courus, diminuée des éventuels passifs ainsi que des impôts probablement dus lors de la liquidation des immeubles.

La valeur d'inventaire d'un droit est déterminée en divisant la fortune nette disponible dans le groupe de placement concerné le jour de son calcul par le nombre de droits existants. Le calcul de la valeur nette d'inventaire est effectué tous les mois.

## **7. Frais, charges et dépenses**

Les charges et dépenses énumérées ci-dessous entraînent une diminution du rendement des droits pouvant être obtenu par les investisseurs.

### **7.1. Charges accessoires lors de l'émission et du rachat de droits**

Lors de l'émission et du rachat de droits, la fondation de placement peut prélever en faveur des groupes de placement les charges accessoires (notamment les droits de mutation, les frais et dépenses des notaires, des offices du registre foncier et des courtiers, les honoraires d'avocat ainsi que d'autres frais, taxes et dépenses) que le groupe de placement peut encourir en moyenne par le placement du montant versé ou par la vente de la partie des placements correspondant au droit résilié. Les charges accessoires peuvent être facturées de manière effective ou forfaitaire. Elles peuvent être facturées de manière effective si elles sont déjà connues à la date d'émission des droits ou de leur rachat; si les charges accessoires ne sont pas encore connues à cette date, elles peuvent être facturées de manière forfaitaire. Le forfait des charges accessoires s'élève au maximum à 5%.

### **7.2. Frais de gestion**

Des frais de gestion d'un maximum de 0,70% par an sont facturés au groupe de placement pour la direction et la gestion de la fortune ; ils sont débités pro rata temporis lors du calcul de la valeur nette d'inventaire du groupe de placement et sont versés chaque mois. Le calcul est effectué sur la base de la fortune totale du groupe de placement à la fin du mois. Les détails sont définis par le règlement des frais.

### **7.3. Commission d'achat et de vente**

Aucune commission n'est imputée au groupe de placement lors de l'achat et de la vente d'immeubles ainsi que lors du rachat d'immeubles (apports en nature).

### **7.4. Commission de construction**

Pour les dépenses liées à la construction de bâtiments ainsi qu'aux rénovations et transformations, aucun honoraire de construction ou de rénovation n'est imputé sur le groupe de placement.



## 7.5. Autres charges et dépenses

En plus des frais de gestion mentionnés au point 7.2, des frais généraux facturés par des tiers sont imputés au groupe de placement selon le principe dit de causalité, en particulier les suivants:

- Frais de la banque dépositaire
- Frais de l'autorité de surveillance
- Frais de conseil et d'avocat
- Frais d'impression, de mise en page et de traduction des documents juridiques
- Publications de prix et communications d'avis aux investisseurs
- Frais pour déterminer l'indice de référence
- Honoraires de la société d'audit pour les révisions ordinaires du groupe de placement et les éventuels audits spéciaux
- Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) éventuellement due sur les prestations perçues
- Frais d'éventuelles autres dispositions prises dans l'intérêt des investisseurs

Par ailleurs, toutes les dépenses immobilières sont imputées au groupe de placement, notamment les frais suivants:

- Gestion immobilière technique et administrative, y compris la première location et la relocation
- Estimation de la valeur vénale des terrains
- Mesures liées au maintien et à l'amélioration de la qualité des données de base des terrains du portefeuille
- Frais de notaires et d'offices du registre foncier
- Impôts, taxes et prélèvements directs
- Conseils juridiques et fiscaux, y compris frais de justice
- Relations publiques et actions de marketing pour les immeubles
- Dépenses pour conseillers, courtiers et spécialistes en lien avec la gestion ainsi que l'achat (y compris les apports en nature), la vente ou l'échange de terrains et autres placements

- Dépenses pour la planification et l'étude de projets, la construction ainsi que la rénovation de biens immobiliers et de parties de bâtiments
- Primes d'assurance si elles sont à la charge du propriétaire foncier ou du maître d'ouvrage, y compris l'assurance de garantie de loyer
- Frais d'éventuelles autres dispositions prises dans l'intérêt des investisseurs

## 8. Informations sur les risques

Les facteurs de risque spécifiques, mais non exhaustifs, mentionnés ci-dessous doivent être pris en compte. La fondation de placement est soumise à des dispositions légales de protection des investisseurs. Ces dispositions peuvent éventuellement limiter les risques mentionnés, mais non les exclure.

Les investisseurs doivent tenir compte des facteurs de risque spécifiques, mais non exhaustifs, énumérés ci-dessous. De tels risques peuvent, individuellement ou en combinaison, avoir un impact négatif sur le rendement du groupe de placement et sur l'évaluation de la fortune du groupe de placement et entraîner une diminution de la valeur des droits.

### 8.1. Liquidité restreinte

La liquidité éventuellement restreinte de biens immobiliers suisses peut avoir des conséquences négatives sur la fixation des prix. Suivant la situation sur le marché, certains immeubles risquent de ne pas pouvoir être achetés ou vendus à court terme ou seulement en acceptant des concessions sur le prix. Autrement dit, les investissements dans l'immobilier sont en général peu liquides et à long terme. Le conseil de fondation peut échelonner le rachat des droits dans le temps, ou le différer jusqu'à deux ans. Pour des motifs importants, notamment lorsque les placements ne peuvent être vendus qu'à perte ou en raison d'un manque de liquidités, les rachats peuvent être différés davantage ou d'autres options peuvent être envisagées après consultation des investisseurs concernés et information de l'autorité de surveillance.



## **8.2. Dépendance de l'évolution conjoncturelle**

Le groupe de placement investit dans des valeurs immobilières en Suisse. Il est ainsi tributaire de l'évolution conjoncturelle générale ainsi que des conditions économiques et juridiques générales en Suisse. Une évolution conjoncturelle défavorable, par exemple à la suite d'épidémies ou de pandémies, peut entraîner des pertes de loyers et une augmentation du taux de vacance des immeubles détenus par le groupe de placement.

## **8.3. Changements sur le marché immobilier suisse**

La performance passée du marché immobilier suisse ne saurait préjuger de la performance future. En d'autres termes, aucune déclaration définitive ne peut être faite quant à l'évolution future du marché immobilier en Suisse. De plus, il n'est pas exclu que la performance des biens immobiliers diffère fortement selon l'emplacement et le type d'affectation.

## **8.4. Sites contaminés et risques environnementaux**

Il n'est pas exclu que des sites contaminés ou des pollutions environnementales dont on ignore encore l'existence apparaissent à une date ultérieure dans le portefeuille immobilier. Ceux-ci peuvent le cas échéant occasionner des coûts d'assainissement importants.

## **8.5. Évaluation des biens immobiliers**

L'évaluation des biens immobiliers dépend de nombreux facteurs et notamment de l'estimation subjective par les experts externes chargés des estimations. La modification de la structure des locataires, de la qualité des immeubles ainsi que d'autres facteurs, comme l'évolution des taux d'intérêt ou de nouvelles exigences des locataires peuvent avoir des conséquences significatives sur l'évaluation de la fortune du groupe de placement et de ses droits.

## **8.6. Évolution des taux d'intérêt**

Les variations des taux d'intérêt peuvent avoir une influence déterminante et même, négative, sur la valeur des immeubles et l'évolution des revenus locatifs ainsi que sur les frais de financement.

## **8.7. Risques de participation**

Les participations dans des fonds immobiliers suisses cotés et dans des sociétés d'investissement immobilier sont exposées à des fluctuations de marché

supplémentaires (notamment aux variations de l'agio), sont donc plus volatiles que les placements immobiliers directs et présentent des corrélations plus importantes avec les marchés des actions et des obligations.

## **8.8. Construction de bâtiments**

Conformément au prospectus, le groupe de placement peut faire construire des bâtiments et également acheter des terrains non bâtis avec et sans permis de construire valable. Jusqu'à la réalisation d'un projet et son achèvement, ces investissements peuvent exiger des moyens considérables sur une longue période sans qu'ils ne génèrent de rendement. De plus, l'acquisition de terrains non bâtis sans permis de construire valable engendre les risques relatifs à la procédure de planification et d'autorisation ou, lors de la construction, les risques relatifs à la planification et l'exécution des travaux.

## **8.9. Modifications de lois ou de dispositions**

D'éventuelles modifications futures de lois, d'autres dispositions ou de la pratique des autorités, en particulier dans le domaine du droit fiscal, du droit du bail, du droit relatif à la protection de l'environnement, du droit de l'aménagement du territoire et du droit de la construction, ainsi que de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE ou «lex Koller»), peuvent influencer sur les prix immobiliers, les coûts, les revenus et, ainsi, sur l'évaluation de la fortune du groupe de placement et de ses droits.

## **8.10. Éventuels conflits d'intérêts**

Le gestionnaire de fortune gère également d'autres groupes de placement, de fonds immobiliers et d'instruments de placement immobilier. Il peut en découler d'éventuels conflits d'intérêts entre les différents portefeuilles immobiliers gérés par le gestionnaire de fortune. Le gestionnaire de fortune a pris des mesures internes afin d'éviter de tels conflits d'intérêts. Malgré les mesures prises, les conflits d'intérêts ne peuvent pas être totalement exclus.

## **8.11. Évolution de la valeur enregistrée dans le passé**

L'évolution de la valeur enregistrée dans le passé ne saurait constituer une garantie ni un indicateur quant à l'évolution future de la valeur du groupe de placement ou des placements individuels. La valeur et les rendements d'un placement dans le groupe de placement peuvent augmenter et diminuer et ne sont pas garantis.



Il n'existe aucune garantie que le groupe de placement réalise ses objectifs de placement. Les investisseurs peuvent éventuellement recevoir moins que ce qu'ils avaient investi, voire subir une perte totale.

## 9. Impôts

Étant donné que ses revenus et sa fortune servent exclusivement à la prévoyance professionnelle, la fondation de placement est exonérée des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes (art. 80 al. 2, de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle de vieillesse, de survivants et d'invalidité du 25 juin 1982 LPP), en liaison avec l'art. 23, al. 1, let d, de la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID)).

En revanche, la fondation de placement est soumise à la fiscalité par le biais des impôts sur les biens immobiliers, des impôts fonciers et des impôts sur la fortune (en particulier les impôts sur les gains immobiliers et les droits de mutation). Par ailleurs, les transactions boursoières au sein du groupe de placement sont soumises à un droit de timbre (droit de timbre de négociation).

Le remboursement de l'impôt anticipé sur les intérêts de compte et les revenus du capital en faveur de la fondation de placement est régi par l'art. 24, al. 2 LIA.

La distribution des revenus de la fondation n'est pas soumise à l'impôt fédéral anticipé.

Lors de la souscription et du rachat de droits, les investisseurs sont exonérés du droit de timbre (droit d'émission et droit de timbre de négociation).

## 10. Informations supplémentaires

### Catégorie de placement

Biens immobiliers (art. 53, al. 1, let. c OPP 2).

Les droits sont considérés comme un placement collectif (art. 56 OPP 2).

### Numéro de valeur<sup>1</sup>

Classe de placement 1A - 43669851

Classe de placement 1B - 142821568

Classe de placement 1C - 142821569

Classe de placement 2A - 142864804

Classe de placement 2B - 142864805

Classe de placement 2C - 43669852

### ISIN<sup>1</sup>

Classe de placement 1A - CH0436698515

Classe de placement 1B - CH1428215680

Classe de placement 1C - CH1428215698

Classe de placement 2A - CH1428648047

Classe de placement 2B - CH1428648054

Classe de placement 2C - CH0436698523

### Exercice comptable

1er avril au 31 mars

### Unité comptable

Franc suisse (CHF)

### Politique de distribution

Le revenu net du groupe de placement est généralement distribué une fois par an, la fondation de placement pouvant procéder à des distributions de revenus en cours d'année.

---

<sup>1</sup> Le conseil de fondation fixe, pour les classes pour lesquelles des frais réduits sont perçus, les conditions d'acquisition des droits correspondants selon des critères objectifs (par exemple, volume minimum d'investissement). Le conseil de fondation peut décider que certaines classes sont exclusivement réservées aux investisseurs ayant conclu un contrat de gestion de fortune avec AXA Assurances SA. Les détails sont réglés dans le règlement des frais.



**Indice de référence**

Indice Immo-Index CAFI Mixte (WUPIIMU)

**Publication**

Les statuts, le règlement de la fondation, les directives de placement et le prospectus ainsi que les rapports annuels actuels sont disponibles gratuitement auprès de la fondation de placement.

**Modifications**

Les modifications du prospectus sont sollicitées par le Comité de placement de la fondation de placement et approuvées par le Conseil de fondation. Le prospectus modifié est sans délai mis à la disposition de tous les investisseurs du groupe de placement AXA Immobilier Suisse ainsi que de l'autorité de surveillance compétente sous une forme appropriée.

**Entrée en vigueur**

Le présent prospectus entre en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2025 par décision du Conseil de fondation de la fondation de placement.