



AXA Real Estate Fund Switzerland

Rapport annuel révisé
au 30 septembre 2024

Fonds de placement de droit suisse
relevant de la catégorie « Fonds immobiliers »
destiné aux investisseurs qualifiés



L'essentiel en bref

Valeur vénale des immeubles

4 877,78
mio. CHF

Loyers (rendements bruts)

147,26
mio. CHF

Coefficient d'endettement

14,13 %

Marge EBIT

73,87 %

Rendement de placement

4,27 %

Rendement sur distribution

3,10 %

Nombre d'immeubles

187

Intensité des gaz à effet de serre

12,3 kg éq. CO₂/m² SRE

Données au 30 septembre 2024, intensité des gaz à effet de serre au 31 décembre 2023

Les chiffres et les données contenus dans le présent rapport font référence à des événements passés. Ils ne doivent pas être compris comme une garantie relative à l'évolution future.

Les données de rendement publiées ne tiennent pas compte des commissions ni des frais appliqués lors de l'émission et/ou du rachat.

Sommaire

Chiffres clés au 30 septembre 2024	4
Rapport de la direction du fonds	6
Rapport de développement durable	19
Plus grands biens immobiliers	20

Comptes annuels

Compte de fortune	25
Compte de résultat	27
Variation de la fortune nette du fonds	28
Utilisation du résultat	28
Données des années précédentes	28
Explications relatives aux comptes annuels	29
Rapport d'évaluation	31
Inventaire et autres données	34
Autres communications aux investisseurs	52
Taux effectif des rémunérations	54
Portrait de l'entreprise	55

Chiffres clés au 30 septembre 2024

	AXA Real Estate Fund Switzerland		AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz
	2023/24 30 septembre 2024		2022/23 30 septembre 2023
Informations importantes			
N° de valeur 5.651.992.3 / ISIN CH 056 519 923 6			
Nombre de parts en circulation	Nombre	4 140 585	2 612 880
Valeur d'inventaire par part (avant distribution) ¹	CHF	1 015	1 020
Valeur d'inventaire par part (après distribution) ¹	CHF	1 000	989
Compte de fortune			
Prix de revient des biens-fonds	mio. CHF	4 886,54	2 993,12
Valeur vénale des biens-fonds	mio. CHF	4 877,78	2 933,98
Fortune totale du fonds	mio. CHF	4 975,93	2 972,29
Fonds étrangers (engagements/impôts de liquidation)	mio. CHF	-774,29	-306,75
Coef. d'endettement		14,13%	7,87%
Durée résiduelle du financement externe	années	3,82	0,03
Rémunération des financements externes		1,32%	2,15%
Fortune nette du fonds (avant distribution)	mio. CHF	4 201,64	2 665,54
		Du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024	Du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023
Compte de résultat			
Loyers (rendements bruts)	mio. CHF	147,26	102,85
Résultat net	mio. CHF	104,71	80,98
Taux de perte sur loyer		4,05%	4,70%
Entretien et réparations	mio. CHF	-13,61	-9,39
Gains et pertes en capital réalisés	mio. CHF	5,91	-
Gains et pertes en capital non réalisés, y compris les impôts de liquidation	mio. CHF	39,97	-55,36
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		73,87%	79,13%
Résultat total	mio. CHF	150,59	25,62
Rendement et performance²			
Distribution par part au 31.03.2024	CHF	16,49	-
Distribution par part au 30.09.2024	CHF	15,00	31,00
Rendement sur distribution (rendement au comptant)		3,10%	3,04%
Quote-part de distribution		100,46%	100,02%
Rendement des fonds propres (ROE)		5,12%	0,94%
Rendement du capital investi (ROIC)		4,03%	0,98%
Rendement des placements		4,27%	1,16%
Performance		n.d.	n.d.
Agio/disagio		n.d.	n.d.
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) (sur CCT)		0,40%	0,19%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) (sur CL)		0,48%	0,20%

¹ Arrondi selon § 16, al. 9 du contrat de fonds

² Jusqu'au 31 mars 2024, la commission de gestion était prélevée en dehors du fonds et s'élevait à 0,035% de la fortune totale du fonds. Depuis le 1^{er} avril 2024, la commission de gestion est de 0,35% et sera directement prélevée sur la fortune du fonds.

Explications relatives à la clôture de l'exercice

L'exercice d'AXA Real Estate Fund Switzerland (auparavant AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz) court du 1^{er} octobre d'une année calendaire au 30 septembre de l'année suivante. Du fait du regroupement d'AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz avec les deux fonds immobiliers AXA Immoovation Residential et AXA Immoovation Commercial au 31 mars 2024, la comparabilité avec les chiffres de l'exercice précédent est limitée.

Information importante:

Les données de rendement publiées dans le présent rapport ne tiennent pas compte des commissions ni des frais appliqués lors de l'émission et/ou du rachat. La performance historique n'est pas un indicateur de la performance actuelle ou future.

Les distinctions ou notations mentionnées dans ce rapport sont fournies à titre d'information uniquement et ne constituent pas une recommandation d'une société d'AXA Investment Managers ou de ses produits ou services. Pour plus d'informations sur les critères des récompenses/notations, veuillez consulter les sites Internet des sponsors ou des émetteurs.

Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande. En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.

Rapport de la direction du fonds

Fin mars 2024, le regroupement des fonds immobiliers AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, AXA Immo- vation Residential et AXA Immo- vation Commercial a donné naissance au plus important fonds immobilier basé sur la VNI pour les institutions de prévoyance en Suisse: AXA Real Estate Fund Switzerland. Le nouveau fonds peut déjà se prévaloir d'un très bon premier exercice 2023–2024. Avec un portefeuille de placement largement diversifié, constitué de 187 immeubles d'une valeur totale de 4 877,78 millions de francs en fin d'exercice, AXA Real Estate Fund Switzerland instaure de nouveaux standards sur le marché suisse. L'augmen- tation de capital terminée en juin 2024, à hauteur de 279,35 millions de francs, a renforcé la base de fonds propres et a permis un élargissement ciblé de la base d'investisseurs du fonds ainsi qu'une diversification du portefeuille. Au cours de l'exercice 2023–2024, le fonds a réalisé un rendement de placement intéressant de 4,27 %, ce qui a permis une distribution exonérée d'impôt anticipé de 31,49 CHF par part.

Revue du marché

La BNS continue d'abaisser ses taux d'intérêt

Dans un contexte de stabilité des taux d'inflation et de croissance économique modérée, la Banque nationale suisse (BNS) a décidé par trois fois de baisser son taux directeur au cours des trois premiers trimestres 2024. En mars, elle a surpris les marchés en effectuant sa première réduction depuis neuf ans pour l'établir à 1,5 % (-0,25 point de pourcentage). L'affaiblissement des pressions inflationnistes se confirmant, elle a réitéré son intervention dès le mois de juin, avec une nouvelle baisse à 1,25 %, puis en septembre 2024, à 1 %. Au premier trimestre 2024, la production industrielle a stagné, et la croissance a été principalement portée par le secteur des services. Au deuxième trimestre, toutefois, le rapport s'est inversé: selon les premières estimations du Secrétariat d'État à l'économie (SECO), la contribution de l'industrie a pris le dessus, avec 0,5 % de croissance du PIB (contre 0,3 % au premier trimestre; SECO, septembre 2024). Pour les trimestres à venir, nous pensons que la croissance de la performance économique devrait être modérée en Suisse et s'accompagner d'une légère augmentation du chômage mais aussi de l'utilisation des capacités de production. À moyen terme, nous tablons cependant sur une amélioration continue de la conjoncture helvétique. La hausse des salaires va probablement stimuler la consomma-

tion, tandis que l'amélioration de la situation économique dans la zone euro devrait soutenir les exportations suisses. AXA IM Research prévoit une croissance du PIB de 1,2 % en 2025¹.

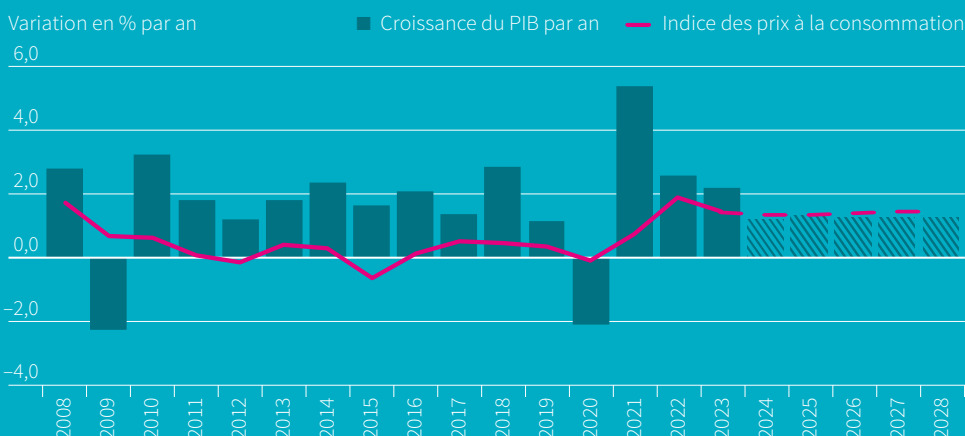
Selon l'Office fédéral de la statistique, l'inflation en Suisse s'est maintenue à 0,6 % en octobre 2024, restant ainsi dans la fourchette cible de 0 % à 2 % fixée par la BNS.

Lent redressement des marchés des capitaux

En 2024, la Suisse a affiché une économie robuste en comparaison de ses voisins européens, de sorte que les répercussions négatives sur son marché immobilier ont été nettement moindres que dans le reste de l'Europe. Elle n'a toutefois pas été entièrement épargnée par l'affaiblissement de la dynamique des marchés immobiliers mondiaux, où les attentes des acheteurs et des vendeurs divergent globalement tandis que l'activité sur les marchés des transactions fléchit. Comme dans bon nombre d'autres pays, l'effet dénominateur a été un facteur essentiel de la baisse de liquidité sur ces marchés au cours des 18 à 24 derniers mois, de sorte que la part des placements non liquides dans l'ensemble du portefeuille a augmenté parce que les placements liquides se sont dépréciés. Cette évolution des pondérations a contraint certains investisseurs à réduire leur exposition aux titres immobiliers liquides.

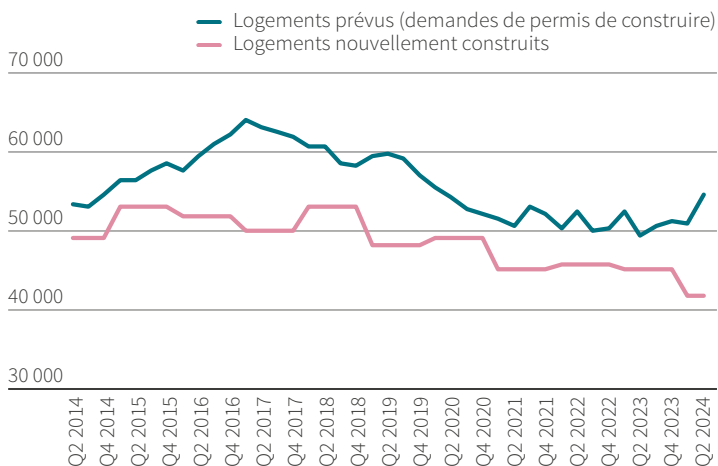
¹ AXA IM Research Monthly Investment Strategy, 22 octobre 2024

Croissance économique suisse (PIB) et Indice des prix à la consommation (IPC)



Source: OECD, AXA IM ALts, estimation octobre 2024

Activité de construction de logements en Suisse



Source: Wüest Partner, AXA IM Alts, données: Q2 2024

Immobilier résidentiel: la pénurie de logements entretient la hausse des loyers

La pénurie persistante de logements en Suisse reste perceptible, bien que l'on commence à observer une reprise à la hausse de l'activité de construction dans le secteur résidentiel. Dans le sillage de la baisse des taux d'intérêt, le nombre de demandes de permis de construire dans le segment des logements locatifs a progressé de 22 % au deuxième trimestre 2024 par rapport au même trimestre 2023 (Wüest Partner, T2/2024). Cette augmentation ne devrait toutefois pas suffire à combler le déficit estimé pour fin 2024 à 35 000 logements (Julius Bär, T1/2024). Ces dernières années, le nombre de logements locatifs vacants a fortement diminué dans les grandes villes. Leur proportion est inférieure à 1 % à Genève et à Zurich (Wüest Partner, juin 2024). Ce déséquilibre entre l'offre et la demande va encore s'accroître, car si les conditions de financement s'améliorent, les contraintes légales et réglementaires se font aussi plus pesantes.

En raison de cette pénurie de logements, les loyers proposés en Suisse ont augmenté de 6,4 % au deuxième trimestre 2024 par rapport à la même période de 2023 (Wüest Partner, T2/2024). En revanche, les loyers des baux existants ne devraient progresser que de 1,9 % en moyenne cette année (Wüest Partner, T1/2024). Comme le cycle d'abaissement des taux d'intérêt a été amorcé tôt, la pression haussière sur ces loyers devrait faiblir quelque peu après 2024, un nouveau relèvement du taux d'intérêt de référence par rapport à son niveau actuel de 1,75 % étant jugé peu probable.

Bureaux: demande axée sur les surfaces modernes et centrales

L'écart entre les biens de premier ordre et les biens de second plan dans le secteur des bureaux ne cesse de se creuser. Les activités de location et de transaction se concentrent en majeure partie sur les quartiers d'affaires centraux (Central Business District) et les marchés partiels bien desservis. Cette forte polarisation se reflète également dans l'évolution des surfaces proposées. La recherche constante d'espaces modernes, fonctionnels et de qualité soutient les loyers dans le segment haut de gamme, bien que la demande globale ait légèrement reculé. Au deuxième trimestre 2024, les loyers de la catégorie supérieure ont atteint à Genève leur plus haut depuis 2013, à 950 CHF par m² et par an, et affichent une hausse de 5,5 % par rapport au même trimestre de l'année précédente. À Zurich également, ces loyers se situent au niveau le plus élevé de la dernière décennie et sont restés stables à 925 CHF par m² et par an en 2023 (JLL, T2/2024).

Commerce de détail: les magasins stationnaires gagnent à nouveau en importance

Les chiffres d'affaires du commerce de détail en Suisse se sont légèrement redressés au cours des premiers mois de 2024. Depuis lors, ils ont toutefois perdu de leur dynamisme, de sorte qu'ils ont chuté de 0,3 % en termes nominaux en comparaison annuelle, tandis qu'ils ont progressé de 0,4 % en termes réels. Leur recul a été particulièrement marqué dans le secteur de l'alimentation, des boissons et du tabac (-1,6 % en termes réels; Office fédéral de la statistique/OFS, juillet 2024), car la longue période de baisse



Berne | Casinoplatz 8



Genève | Rue de Saint-Jean 21–29 / Av. des Tilleuls

des salaires réels a rendu les consommateurs plus sensibles aux prix dans ce domaine. On relève en particulier que la fréquentation de rues commerçantes très populaires, comme la Bahnhofstrasse à Zurich, a nouveau nettement augmenté. Le retour des touristes asiatiques et américains ainsi que la reprise du travail en entreprise pour bon nombre de salariés ont contribué à la hausse de la fréquentation des principales artères commerçantes dans les plus grandes villes suisses. Les loyers de la catégorie supérieure à Genève et à Zurich se sont également rapidement redressés après leur chute induite par la pandémie. À Genève, ils atteignaient 6 500 CHF par m² et an à la fin de 2023, ce qui correspond au niveau de 2019, et ils n'ont pas enregistré de changement en 2024. À Zurich, en revanche, les loyers de cette catégorie ont progressé de 10 % au premier semestre 2024, pour s'établir à 11 000 CHF par m² et an. En parallèle, les taux de vacance des immeubles situés à des emplacements de toute première catégorie dans les deux villes sont repassés sous la barre de 1 % (CBRE, T2/2024). S'établissant à 3 % en 2023 (GfK, mars 2024), le taux de croissance annuel du commerce électronique en Suisse a été relativement modéré en comparaison des 8 %–9 % enregistrés avant la pandémie (CBRE, T3/2023). CBRE estime que ce recul des ventes en ligne signale le retour des consommateurs dans les magasins de détail stationnaires, une évolution également confirmée par l'augmentation du nombre de visiteurs. Conjuguée à un taux de vacance qui reste faible, cette situation devrait induire une nouvelle hausse des loyers aux emplacements de premier choix.



Schaffhouse | Bleicheplatz 1–7

Évolution du fonds au cours de l'exercice 2023–2024

Grâce au regroupement des AXA ImmoVation Commercial et AXA ImmoVation Residential, la fortune de fonds totale d'AXA Real Estate Fund Switzerland (anciennement AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz) a enregistré une hausse notable, à 4 975,93 millions de francs à la fin de l'exercice sous revue (30 septembre 2023: 2 972,29 millions de francs). Dans le même temps, sa fortune a également réalisé une nette progression, passant de 2 665,54 à 4 201,64 millions de francs. Pour l'exercice sous revue, le fonds enregistre une solide marge EBIT de 73,87 %, tandis que son résultat net atteint 104,71 millions de francs (contre 80,98 millions de francs pour l'exercice précédent). Ces résultats confirment la pertinence de l'orientation stratégique du nouveau fonds et soulignent sa capacité de performance.

Dans le cadre de la fusion des fonds, les investisseurs d'AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz ont perçu au 31 mai 2024 une distribution intermédiaire de 16,49 CHF par part pour le premier semestre de l'exercice 2023–2024. Pour le deuxième semestre, un montant de 15,00 CHF par part leur est versé. À la valeur d'inventaire nette au 30 septembre 2024, cela représente un rendement sur distribution intéressant de 3,10 %.

Poursuite du développement ciblé du portefeuille

Au cours de l'exercice 2023–2024, la direction du fonds a poursuivi le développement ciblé du portefeuille de placement en acquérant quatre biens immobiliers à des emplacements très prisés en centre-ville. Début octobre 2023, un immeuble commercial

entièrement loué a été acquis au numéro 8 de Casinoplatz, dans l'hypercentre de Berne. Mi-décembre 2023, une autre acquisition a ciblé un complexe résidentiel situé Faubourg du Lac 33+35 / Ruelle du Fornel 2 / Faubourg de l'Hopital 54+56 à Neuchâtel. En juillet 2024, le fonds a enrichi son portefeuille d'un immeuble à usage mixte à Schaffhouse, Bleicheplatz 1-7, à proximité immédiate de la gare, et d'un immeuble résidentiel à Genève, Rue de Saint-Jean 21-29 / Av. des Tilleuls. La valeur vénale de ces quatre acquisitions s'élevait à 236,43 millions de francs à la date de référence du 30 septembre 2024.

En revanche, la direction du fonds a décidé de céder un immeuble à usage commercial situé Schauptatzgasse 33, à Berne: il est actuellement occupé par des surfaces de vente sur six étages, et l'investissement nécessaire pour le convertir à un usage « multi-tenant » a été jugé trop élevé. Son prix de vente, nettement supérieur à la dernière estimation de fin mars 2024 (34,50 millions de francs contre 25,85 millions), ce qui se traduit par un gain en capital de 8,65 millions de francs avant frais de transaction et impôts dans les comptes annuels au 30 septembre 2024. La direction du fonds a l'intention de réinvestir ce gain dans l'acquisition d'autres immeubles d'habitation, afin de continuer à étoffer la part résidentielle du fonds.

Ces quatre acquisitions ont permis au fonds d'accroître sa capacité de rendement et de poursuivre sa stratégie de croissance sélective dans les zones urbaines. Par ailleurs, le fonds a également acquis des parts de copropriété sur des places de stationnement dans le garage couvert nouvellement aménagé pour un immeuble de son portefeuille, situé Brown-Boveri-Strasse 12, à Baden.

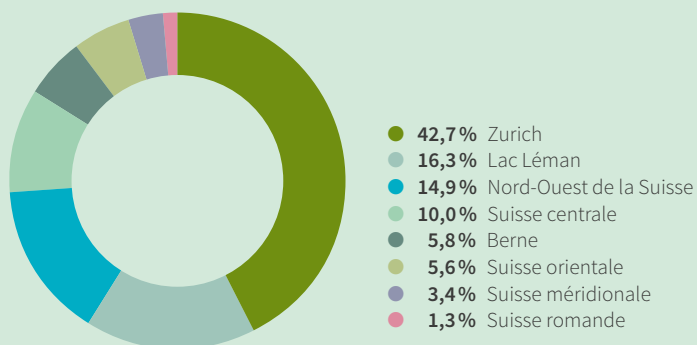
Large diversification des placements, avec une nette orientation sur le bâti résidentiel

La fortune du fonds est investie dans un portefeuille de placement largement diversifié, offrant des rendements stables et privilégiant clairement le résidentiel: à la date de référence du 30 septembre 2024, les immeubles d'habitation représentent 58,7% de la valeur vénale, ce qui reflète l'orientation stratégique sur le secteur résidentiel. Le portefeuille est complété par des immeubles commerciaux situés à des emplacements de premier ordre, principalement à usage de bureaux, qui représentent 32,5% du portefeuille global. Par ailleurs, 8,5% du portefeuille est investi dans des bâtiments à usage mixte, en zones urbaines, avec typiquement des surfaces commerciales en rez-de-chaussée et des appartements aux étages supérieurs. À la date de référence, 0,3% du portefeuille total est placé dans des terrains constructibles et des bâtiments en cours de construction.

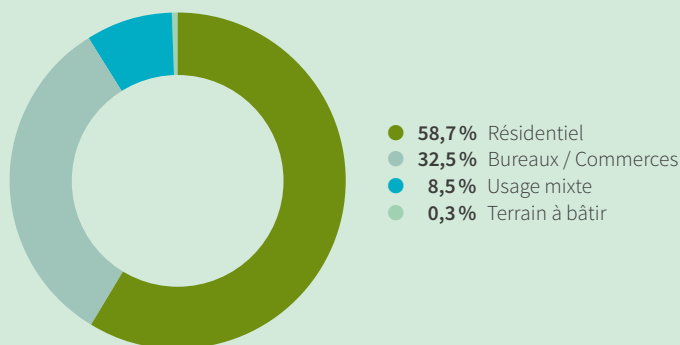
Au niveau géographique, le portefeuille de placement cible les principales régions économiques de Suisse, avec un accent particulier sur les métropoles de Zurich, Bâle et Genève. Avec une part de 42,7% de la valeur totale du portefeuille, Zurich est de loin la première région d'investissement du fonds. La région de Genève et la Suisse du Nord-Ouest suivent, avec une part de respectivement 16,3% et 14,9%. Les autres biens immobiliers sont répartis entre les régions Suisse centrale (10,0%), Berne (5,8%), Suisse orientale (5,6%), Tessin (3,4%) et Suisse romande (1,3%).

Le portefeuille d'AXA Real Estate Fund Switzerland comprend 5 639 logements au total, les appartements de 3,5 à 4,5 pièces

Répartition géographique au 30 septembre 2024



Revenus locatifs par type d'utilisation au 30 septembre 2024



étant les plus représentés. Les loyers se situent majoritairement dans les segments bas à moyens. À la date de référence, 50,5% des appartements du portefeuille présentent un loyer net mensuel inférieur à 1 500 francs. 30,6% des appartements se situent dans une fourchette de loyer net de 1 500 à 2 000 francs par mois, et 18,9% sont loués à plus de 2 000 francs par mois. Le loyer mensuel net moyen est actuellement de 1 576 francs, ce qui correspond à un loyer au mètre carré et par an de 233 francs.

Revenus locatifs et situation locative

Au cours de l'exercice 2023–2024, les recettes locatives ont atteint 147,26 millions de francs (exercice précédent: 102,85 millions de francs). Cette hausse est due, d'une part, à l'intégration au 31 mars 2024 dans le fonds AXA Real Estate Fund Switzerland (auparavant AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz) des portefeuilles des fonds immobiliers AXA Immovation Commercial et AXA Immovation Residential. D'autre part, les acquisitions stratégiques effectuées au cours de l'exercice et le succès des activités de location de certains immeubles du portefeuille ont également contribué à cette évolution positive.

Le poste «Entretien et réparations» représente 13,61 millions de francs, soit 9,25% des revenus locatifs (exercice précédent: 9,13%). Les frais d'immeuble s'élèvent à 8,71 millions de francs à la fin de l'exercice, ce qui correspond à 5,91% des revenus locatifs (exercice précédent: 5,92%). Le taux de perte sur loyer dû aux vacances et aux pertes d'encaissement des loyers a été réduit de 4,70% à 4,05% au cours de l'exercice sous revue. Le taux de vacance du portefeuille d'investissement s'élève à 3,43% en fin d'exercice.

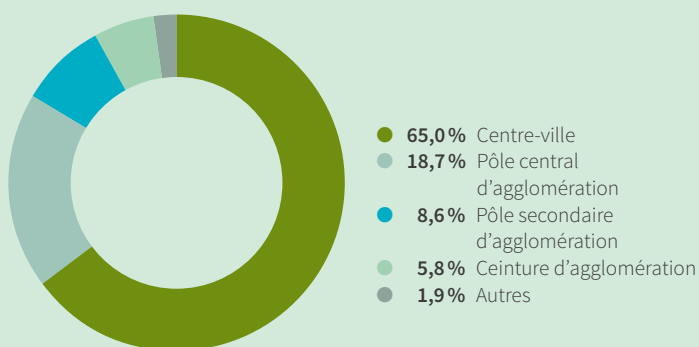
Avec une durée résiduelle pondérée des baux commerciaux à durée déterminée de 4,1 ans (30 septembre 2023: 4,8 ans), le portefeuille de placement du fonds reste loué à long terme, ce qui permet d'anticiper des revenus locatifs stables pour les années à venir. À la date de clôture du bilan, aucun bail en cours ne totalise plus de 5% des recettes locatives. Le locataire le plus important à la date de référence est l'université de Zurich, avec une part des revenus locatifs de 2,3%.

La quote-part des charges d'exploitation du fonds représente 0,40% de sa fortune totale (exercice précédent: 0,19%) et 0,48% de sa fortune nette (exercice précédent: 0,20%). Jusqu'au regroupement des fonds, la rémunération réglementaire versée à la direction du fonds était principalement traitée en dehors de la comptabilité du fonds et n'était donc pas incluse dans la quote-part des charges d'exploitation, ce qui limite la possibilité de comparaison directe avec les valeurs des exercices précédents.

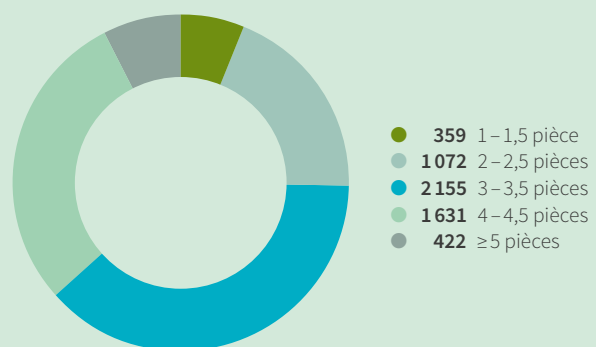
Achèvement de projets de construction à Lucerne et à Zurich

Dans la ville de Lucerne, le projet de construction résidentiel Reussinsel a été achevé début août 2024, après environ deux ans de chantier. Le complexe résidentiel, comprenant 64 appartements et 44 places de stationnement, se distingue par de grands espaces ouverts, des matériaux de qualité et une vue exceptionnelle sur la Reuss. Conforme aux normes de durabilité les plus exigeantes, l'immeuble est chauffé par une pompe à chaleur sur nappe phréatique. De plus, l'installation photovoltaïque aménagée sur le toit produit une électricité solaire respectueuse de l'environnement. Ce bâtiment a reçu la certification SNBS (norme de construction durable). Les appartements ont déjà fait l'objet

Répartition par catégorie d'agglomération au 30 septembre 2024



Parc de logements au 30 septembre 2024, par nombre de pièces





Zurich | Binzmühlestrasse 11+13 (Visualisation)

d'une forte demande, et quelques-uns sont encore disponibles. À la date de référence, la valeur vénale du bien immobilier s'élevait à 62,98 millions de francs. L'immeuble, auparavant classé dans la catégorie « Terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir et immeubles en construction », a été transféré au 30 septembre 2024 dans la catégorie « Immeubles d'habitation ».

À l'adresse Tödistrasse 7 à Zurich, la rénovation d'un immeuble de bureaux représentatif, situé à proximité immédiate du lac, a été achevée fin septembre 2024. Les travaux sur ce bâtiment classé monument historique ont porté notamment sur le remplacement des équipements techniques, la consolidation des structures porteuses, une nouvelle disposition des accès et la rénovation énergétique du toit. Par ailleurs, l'atrium a été remis en fonction, et des surfaces locatives supplémentaires ont été aménagées au sous-sol. Le montant total des investissements s'élève à 11,70 millions de francs.

Nouveaux projets de construction et projets en cours

L'immeuble de bureaux de l'Avenue de la Paix 1-3 à Genève fait actuellement l'objet d'une rénovation complète des installations techniques, destinée à l'adapter aux exigences énergétiques actuelles. Cette mesure devrait améliorer considérablement le bilan énergétique du bâtiment. Le chauffage et la climatisation seront assurés par un système d'échangeur thermique utilisant l'eau du lac. Le projet vise la certification « BREEAM In-use », un système d'évaluation leader pour les aspects écologiques et socio-culturels de la durabilité des bâtiments, ce qui devrait encore

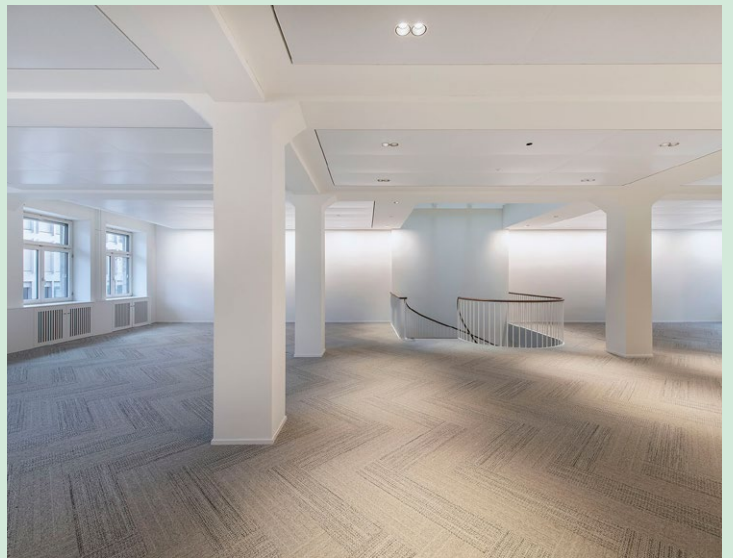


Zurich | Dörflistrasse 40, 44, 46 / Viktoriastrasse 61

augmenter l'attractivité de l'immeuble. L'achèvement des travaux de rénovation est prévu pour le milieu de l'année 2025. Le volume total d'investissement s'élève à 23,50 millions de francs.

Le locataire principal de la Binzmühlestrasse 11+13 à Zurich a libéré les lieux à la fin du mois de juillet 2024. Cet immeuble, datant de 1999, ne répond plus aux exigences actuelles de flexibilité et de modernité des espaces de bureaux. Dans ce contexte, anticipant la vacance des locaux, la direction du fonds a lancé une planification visant le repositionnement de l'objet et a déjà trouvé un nouveau locataire solvable pour un bail à long terme: l'université de Zurich. Après la décision officielle de lancement des travaux de transformation, les activités de démontage ont débuté à la mi-septembre 2024. L'achèvement des travaux de repositionnement de l'immeuble est prévu pour le milieu de l'année 2026.

À l'adresse Altwiesenstrasse 81, 83, 87-101 / Glattwiesenstrasse 27 à Zurich, le fonds possède un immeuble résidentiel comprenant 93 unités d'habitation. Ce complexe, construit en 1954, s'étend sur une surface au sol d'environ 9800 m² et offre un potentiel d'exploitation considérable. C'est pourquoi la direction du fonds a mandaté dès fin 2022 une étude portant sur un projet de remplacement résidentiel et a déposé une demande de permis de construire en mai 2023. Le projet de construction s'inscrit dans le périmètre de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) dans la ville de Zurich, à Schwamendingen, dans la zone 6 avec objectif de conservation B. La procédure d'autorisation du projet est en cours.



Zurich | Tödistrasse 7

Aux adresses Dörflistrasse 40, 44, 46 et Viktoriastrasse 61 à Zurich, AXA Real Estate Fund Switzerland possède un complexe résidentiel, qui est mitoyen d'un immeuble d'usage commercial appartenant également au fonds, situé Dörflistrasse 50+52. Ces complexes datant des années 1950 s'étendent sur une surface de terrain d'environ 3900 m² et sont inclus dans une zone résidentielle comprenant des immeubles de quatre à cinq étages. La parcelle offre un potentiel d'exploitation supplémentaire. La direction du fonds prévoit à terme la construction d'un immeuble de remplacement à usage d'habitation et a mandaté une étude à l'été 2024. Les résultats sont attendus pour la fin de l'année 2024.

Réévaluation des immeubles du portefeuille de placement

Sur mandat de la direction du fonds et en conformité avec la loi sur les placements collectifs de capitaux, la société Jones Lang LaSalle (JLL) a réévalué la valeur vénale de l'ensemble des immeubles en portefeuille au 30 septembre 2024, en appliquant la méthode «discounted cash-flow». La réévaluation des immeubles en portefeuille a permis de mettre en évidence un gain en capital non réalisé de 37,03 millions de francs avant impôt. Le taux d'escompte moyen pondéré en fonction du marché est de 3,97 % en valeur nominale et de 2,72 % en valeur réelle. Les impôts dus en cas de liquidation du fonds sont estimés à 43,36 millions de francs à la date de référence (contre 44,06 millions de francs lors de l'exercice précédent). L'unification des fonds a permis d'appliquer la compensation des pertes intra et intercantionales sur un total de 187 biens immobiliers. Cela a eu une influence positive sur le montant des impôts de liquidation. Si l'on inclut

les gains et pertes en capital réalisés et non réalisés ainsi que la variation des impôts de liquidation, AXA Real Estate Fund Switzerland a dégagé au cours de l'exercice écoulé un résultat total de 150,59 millions de francs (contre 25,62 millions de francs au cours de l'exercice précédent).

Nouveaux progrès dans le domaine de la durabilité

Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie de durabilité, la direction du fonds a de nouveau amélioré l'efficacité énergétique du portefeuille au cours de l'exercice 2023–2024, grâce à des mesures de rénovation énergétique et d'optimisation de l'exploitation. Pour l'année 2023, le portefeuille présente encore une intensité énergétique de 86,2 kWh par m² de surface de référence énergétique (année précédente: 93,7 kWh/m² SRE). Dans trois immeubles du portefeuille, les systèmes de chauffage à énergie fossile ont été convertis aux énergies renouvelables. La part des énergies renouvelables, mesurée sur la base de la consommation dans le portefeuille, atteignait 28% au total pour l'année calendaire 2023 (2022: 28%), pour une intensité de gaz à effet de serre de 12,3 kg d'équivalents CO₂ (éq. CO₂) par m² SRE (année précédente: 13,4 kg éq. CO₂/m² SRE). Par ailleurs, au cours de l'exercice 2023–2024, la direction du fonds a fait aménager des installations photovoltaïques sur huit immeubles au total, ce qui a permis d'augmenter la puissance photovoltaïque de 44%, à 4563 kWp (kilowatt-peak), contre 3176 kWp l'année précédente.

Toujours au cours d'exercice sous revue, une nouvelle enquête de satisfaction a été menée auprès de tous les locataires privés et commerciaux du fonds. La satisfaction des locataires est un fac-

Valeur vénale des immeubles²



² La croissance du portefeuille à partir du 1^{er} avril 2024 est principalement imputable au regroupement des fonds AXA Real Estate Fund Switzerland (anciennement AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz) avec les deux fonds immobiliers AXA Immoovation Commercial et AXA Immoovation Residential.



Sissach | Auweg 16–55 / Brunnmattweg 5–43

teur qui agit fortement sur les fluctuations des taux de vacance. L'enquête a révélé une satisfaction des locataires conforme à la moyenne de la branche.

AXA Real Estate Fund Switzerland a obtenu une certification de la construction (Minergie, Minergie-Eco, DGNB Gold) pour 5 % de son portefeuille en valeur vénale, tandis que 34 % ont été certifiés selon la norme « DGNB en exploitation » ou « BREEAM In-use ». 11 % des immeubles en portefeuille disposent d'une certification à la fois pour la construction et pour le bâti existant. Cette certification des bâtiments en exploitation contribue à l'amélioration et à l'optimisation ciblée du parc existant. De plus, environ 94 % des immeubles, en valeur de marché, disposent d'un certificat CECB.

En 2024, AXA Real Estate Fund Switzerland a de nouveau participé à l'enquête du comparateur Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), le premier système d'évaluation des performances de durabilité dans le domaine ESG (critères environnementaux, sociaux et de gouvernance). AXA Real Estate Fund Switzerland a obtenu un excellent résultat, décrochant cinq étoiles et un score de 88 points, ce qui reflète les efforts de la direction du fonds en matière de durabilité.

De plus, au cours de l'exercice 2023–2024, des mesures ciblées de promotion de la biodiversité ont été mises en œuvre dans les espaces environnants des trois immeubles situés Auweg 16–55 / Brunnmattweg 5–43 à Sissach, Wirbelwies 1–16 / Haultaler-



Schaffhouse | Wirbelwies 1–16 / Haultalerstrasse 150–158

strasse 150–158 à Schaffhouse et Farmanstrasse 51–63 à Opfikon, et ont été certifiées par la fondation Nature & Économie.

Augmentation de capital et financements

En juin 2024, AXA Real Estate Fund Switzerland a réalisé avec succès une augmentation de capital de 279,35 millions de francs. Cette opération a suscité un vif intérêt chez les investisseurs, et toutes les parts émises ont trouvé acquéreurs. Outre les détenteurs de parts existants ayant fait usage de leurs droits de souscription, le fonds a réussi à attirer de nouveaux investisseurs, portant ainsi sa base d'investisseurs. Le produit de l'augmentation de capital a été rapidement investi dans le développement du portefeuille de placement.

À la fin de l'exercice sous revue, la dette hypothécaire du fonds totalise 689,24 millions de francs, pour un coefficient d'endettement de 14,13 % (exercice précédent: 7,87 %). Pour une couverture plus efficace du risque de variation des taux d'intérêt, la direction du fonds a converti au 30 septembre 2024 pour 200 millions de francs de financements à court terme en hypothèques à taux fixe à long terme. Conclues pour des durées de sept à dix ans, ces hypothèques portent la durée résiduelle moyenne pondérée des financements externes à 3,82 années à la date de référence (30 septembre 2023: 0,03 année). Le taux d'intérêt moyen pondéré des financements externes est descendu à 1,32 % (30 septembre 2023: 2,15 %). Cette stratégie de diversification des durées d'engagement sera poursuivie au cours du prochain exercice.







Uster | Ackerstrasse 29–37

Perspectives

La direction du fonds maintient sa stratégie de placement axée sur le long terme, et prévoit pour le prochain exercice un élargissement sélectif du portefeuille et une poursuite de la diversification. La priorité reste accordée aux immeubles de qualité, surtout résidentiels, situés dans des régions économiquement fortes. L'objectif visé par la stratégie actuelle, de 60 % de biens résidentiels dans le portefeuille, est presque atteint: cette part est actuellement de 58,7 %, et la stratégie sera poursuivie au cours du prochain exercice. Avec une fortune de fonds nette de 4,20 milliards de francs à la date de référence du 30 septembre 2024, AXA Real Estate Fund Switzerland est le plus grand fonds immobilier basé sur la VNI pour les institutions de prévoyance en Suisse. L'avantage que procure un tel volume de fonds pourra être exploité pour investir dans des immeubles et projets de construction de plus en plus ambitieux, présentant un potentiel de plus-value accru. Grâce au coefficient d'endettement prudent de 14,13 %, il est prévu de financer les prochaines étapes de croissance du fonds par des emprunts à court terme. Ainsi, à l'occasion d'une prochaine augmentation de capital, une grande partie des nouveaux fonds mobilisés pourra être directement affectée au remboursement des dettes.

Dès début octobre 2024, un immeuble résidentiel de 48 appartements et 65 places de stationnement à Uster a été intégré au portefeuille. Il est directement mitoyen des immeubles que



Münchenstein | Birseckstrasse 23–39, 40–60 / Baslerstrasse 30+32

possède le fonds aux adresses Gschwaderstrasse 1–3 et Zürichstrasse 46–4. Grâce à cette acquisition, AXA Real Estate Fund Switzerland disposera sur ce site d'une parcelle à développer d'environ 11 800 m² de superficie totale. En novembre 2024, un nouveau complexe résidentiel a été acquis à Münchenstein, à proximité immédiate de la ville de Bâle, aux adresses Birseckstrasse 23–39 et 40–60, et Baslerstrasse 30 et 32. Il comprend 139 appartements et 72 places de stationnement. La valeur vénale de ces deux acquisitions totalise 73,57 millions de francs. Dans le même temps, on examinera au cours du prochain exercice la possibilité de vendre des biens qui ne correspondent plus à la stratégie poursuivie, afin d'améliorer la qualité du portefeuille et de renforcer encore l'orientation stratégique du fonds.

L'accent opérationnel continuera d'être mis sur une gestion active des actifs et sur l'entretien continu des immeubles existants, afin de garantir la qualité élevée du portefeuille. garantir la qualité. Par ailleurs, la réduction progressive des émissions de CO₂ du portefeuille d'actifs demeurera une priorité.

Zurich, novembre 2024

Direction du fonds

AXA Investment Managers Suisse SA

Plus grands biens immobiliers

La liste suivante présente les dix plus grands biens immobiliers présents dans le portefeuille du fonds immobilier AXA Real Estate Fund Switzerland, en valeur vénale au 30 septembre 2024 (par ordre décroissant).



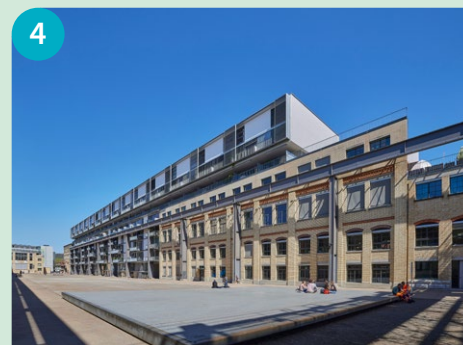
Zurich | Andreasstrasse 15



Thalwil | Obstgartenstrasse 10-34/Obstgartenweg 9-19



Zurich | Hädrichstrasse 5-15



Winterthur | Katharina-Sulzer-Platz 2-12



Schaffhouse | Bleicheplatz 1-7



Genève | Avenue de la Paix 1-7



Opfikon | Farmanstrasse 51-63



Genève | Rue de Saint-Jean 21-29 / Av. des Tilleuls



Berne | Speichergasse 6



Scherzenbach
Blattenstrasse 1-7 / Vieristrasse 2-12

Rapport de développement durable

AXA Real Estate Fund Switzerland s'est doté d'une stratégie de durabilité clairement définie, qui est ancrée dans le contrat de fonds. L'axe principal vise l'intégration des critères ESG et la réduction des émissions de CO₂, de façon à atteindre l'objectif déclaré de zéro émission nette d'ici à 2050.

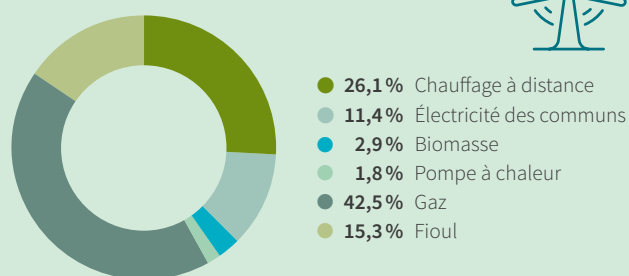
La direction du fonds s'approprie également d'autres thématiques ESG, comme l'intégration de la biodiversité et des aspects sociaux dans les projets de construction et de rénovation. Ainsi, on privilégie un aménagement des espaces extérieurs proche de l'état naturel, la création d'espaces de vie adaptés à l'âge et sans obstacles, ainsi que l'équipement du parc immobilier en bornes de recharge électrique et en installations photovoltaïques. Vous trouverez des informations complémentaires sur la stratégie globale de durabilité de la direction du fonds dans le rapport de développement durable d'AXA Investment Managers, établi selon les normes GRI.

Veillez noter que tous les graphiques suivants se fondent sur les actifs en portefeuille des trois fonds d'origine (AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, AXA Immoovation Commercial, AXA Immoovation Residential).

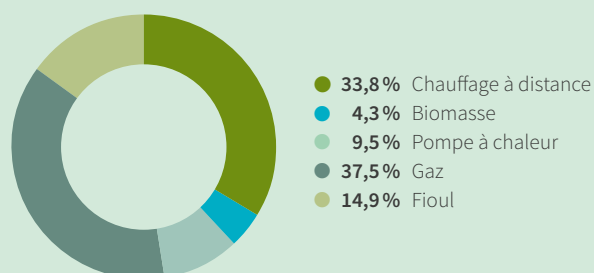
Les valeurs pour l'année civile 2022 ont été recalculées selon la méthode décrite plus haut pour l'évaluation des valeurs de fortune des trois fonds (AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, AXA Immoovation Commercial, AXA Immoovation Residential), afin de permettre une comparaison avec les indices environnementaux pour 2023.

Faits et chiffres ESG au 30 septembre 2024

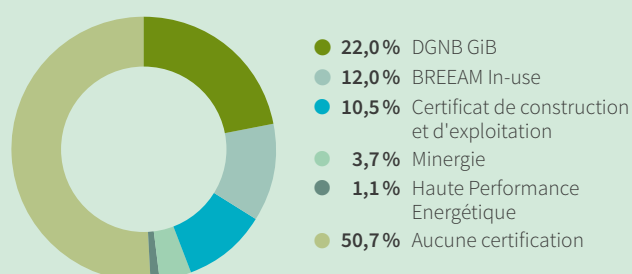
Mix énergétique par consommation d'énergie



Mix énergétique pour le chauffage (en SRE)



Part des certifications de durabilité en fonction de la valeur vénale



86,2 kWh/m² SRE

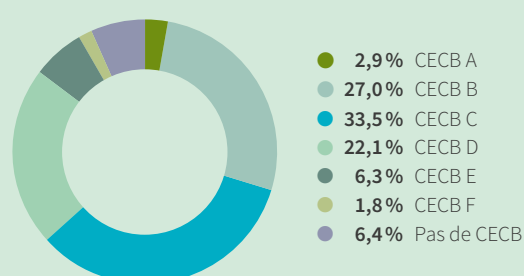
Intensité énergétique

12,3 kg éq. CO₂/m² SRE

Intensité des gaz à effet de serre



Classe CEBC pour le bilan énergétique total, par valeur de marché



Distinction dans le classement 2024¹



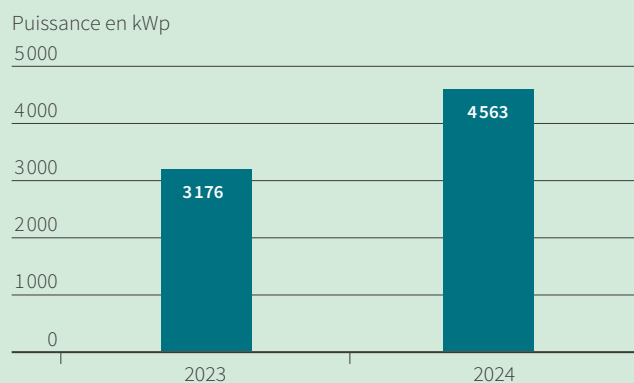
Portefeuille de placement

★★★★★		Critères environnementaux	Critères sociaux	Critères de gouvernance
Score	88 / 100	51 / 62	18 / 18	19 / 20
Moyenne GRESB	76			

Développement

★★★		Critères environnementaux	Critères sociaux	Critères de gouvernance
Score	88 / 100	40 / 51	25 / 25	23 / 24
Moyenne GRESB	86			

Puissance photovoltaïque installée²



¹ Seul le portefeuille de l'ancien fonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz a été analysé pour les résultats GRESB 2024.

Les résultats au classement GRESB 2025 se fonderont sur l'analyse de l'ensemble du portefeuille fusionné AXA Real Estate Fund Switzerland.

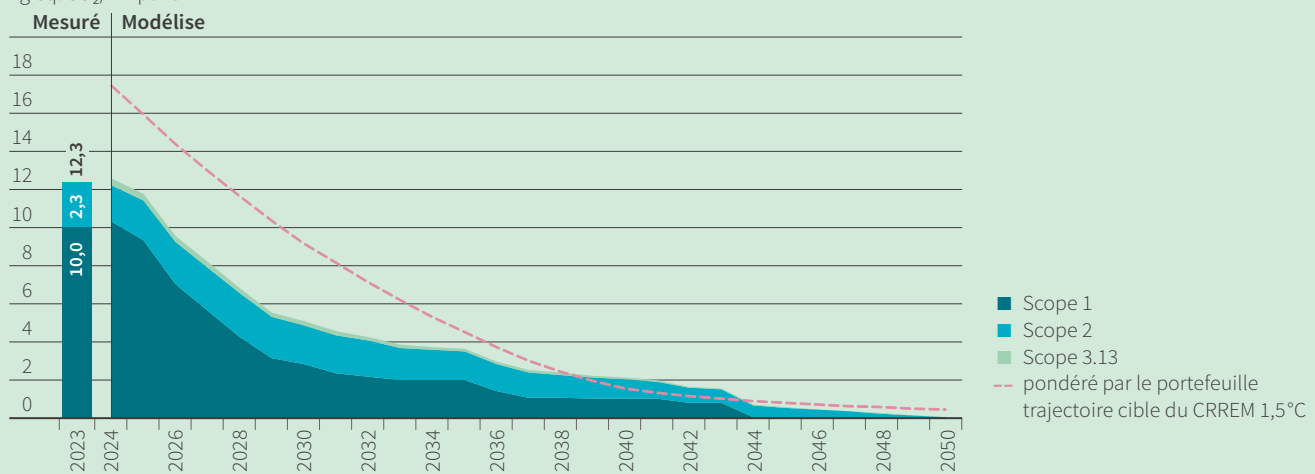
² La puissance photovoltaïque mesurée pour 2023 se rapporte à la composition du portefeuille au 30 septembre 2023.



Thalwil | Obstgartenstrasse 10-34 / Obstgartenweg 9-19

Plan de réduction des émissions de CO₂: modélisation

kg éq. CO₂/m² par an



Cette modélisation est une simulation interne réalisée sur la base des actifs en portefeuille d'AXA Real Estate Fund Switzerland au 30 mai 2024. Les informations sont fournies à titre indicatif et sont utilisées à des fins prévisionnelles. Il n'y a aucune garantie que les valeurs calculées et/ou l'objectif de zéro émission nette de CO₂ soient atteints pour le portefeuille au cours de la période indiquée. Les entrées et les sorties de portefeuille n'ont pas été prises en compte. La modélisation ne tient pas compte des gains d'efficacité ni des réductions d'émissions de CO₂ imputables au progrès technologique. Vous trouverez les paramètres ainsi que des informations complémentaires concernant les calculs du plan dans le rapport de développement durable des portefeuilles d'AXA Investment Managers établi selon les normes GRI.

Indices environnementaux (révisé)

La direction du fonds applique les règles et définitions des chiffres marginaux 93 à 110 de l'« Information spécialisée sur les chiffres clés des fonds immobiliers » ainsi que de la circulaire n° 04/2022 « Chiffres clés environnementaux pour les fonds immobiliers » de l'Asset Management Association (AMAS). Les indices environnementaux relevés au 31 décembre 2023 ont été calculés selon la méthode REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). La surface totale utilisée pour le calcul du taux de couverture est la surface de référence énergétique (SRE) de tous les immeubles présents dans le portefeuille depuis au moins douze mois. Les transactions, développements/nouvelles constructions/nouvelles constructions de remplacement et rénovations totales sont exclus du calcul, à l'exception des immeubles dont le transfert de propriété s'est effectué au 1^{er} janvier 2022 et dont les données de consommation étaient disponibles pour la totalité de la période de référence.

Les émissions de gaz à effet de serre ont été calculées selon le protocole GHG, en utilisant les facteurs d'émission selon la méthode REIDA, eux-mêmes déterminés sur la base de l'étude « Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor » (facteurs d'émission pour le bâtiment) de l'Intep (26 février 2024). Le calcul repose sur l'approche « location-based ». En d'autres termes, on a utilisé pour l'électricité et le chauffage à distance les facteurs d'émission de CO₂ du mix standard suisse présentés selon les règles de l'Intep, même s'il s'agit de sources d'énergie reconnues comme étant renouvelables (les véhicules gérés par AXA Investment Managers recourent à une électricité certifiée 100 % renouvelable pour les parties communes).

	2023	2022 ¹
Surface totale SRE (en m ²)	830 496	728 338
Surface déterminante SRE (en m ²)	683 618	581 080
Taux de couverture (en %)	82,3%	79,8%
Consommation d'énergie (en kWh)	58 944 108	54 449 755
Intensité énergétique (en kWh/m ² SRE)	86,2	93,7
Scope 1	52,3	56,9
Scope 2	33,9	36,8
Mix de sources d'énergie (en % kWh)		
Chauffage à distance	26,1 %	26,5 %
Électricité des communs	11,4 %	11,7 %
Biomasse	2,9 %	2,7 %
Pompe à chaleur	1,8 %	1,1 %
Gaz	42,5 %	42,4 %
Fioul	15,3 %	15,6 %
Part des énergies renouvelables	28,0 %	27,7 %
Part des énergies fossiles	72,0 %	72,3 %
Émissions de gaz à effet de serre (en kg éq. CO ₂)	8 383 548	7 972 608
Intensité des gaz à effet de serre (en kg éq. CO ₂ /m ² SRE)	12,3	13,6
Scope 1	10,0	10,9
Scope 2	2,3	2,7
Consommation d'eau (en m ³ ; non audité)	568 736	477 378
Intensité de la consommation d'eau (en m ³ /m ² SRE; non audité)	0,83	0,84
Taux de couverture (en % SRE; non audité)	82,1	77,6

¹ Les valeurs de l'année précédente pour l'année civile 2022 ont été calculées pour les valeurs patrimoniales du portefeuille des trois véhicules (AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, AXA Immovation Commercial, AXA Immovation Residential). Elles sont donc comparables aux chiffres clés environnementaux de 2023.

Comptes annuels

Comptes annuels au 30 septembre 2024

Compte de fortune au 30 septembre 2024

	AXA Real Estate Fund Switzerland	AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz
	30 septembre 2024 Valeurs vénales CHF	30 septembre 2023 Valeurs vénales CHF
ACTIF		
Caisse, avoirs bancaires à vue	55 887 513,95	5 450 946,02
Avoirs bancaires à terme	-	-
Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe, réparties en:		
Garantie de projets de construction	-	-
Autres effets	-	-
Biens-fonds, répartis en:		
Immeubles d'habitation	2 863 530 000,00	1 926 290 000,00
Immeubles à usage commercial	1 582 970 000,00	771 310 000,00
Immeubles à usage mixte	412 690 000,00	236 380 000,00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction	18 590 000,00	-
Total biens-fonds	4 877 780 000,00	2 933 980 000,00
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	-	-
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-
Autres actifs	42 266 297,27	32 856 234,85
Fortune totale du fonds	4 975 933 811,22	2 972 287 180,87
PASSIF		
Engagements à court terme, répartis en:		
Prêts hypothécaires à intérêts à court terme et autres engagements couverts par des prêts hypothécaires	-326 735 000,00	-231 000 000,00
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à court terme	-41 697 973,88	-31 691 836,75
Engagements à long terme, répartis en:		
Prêts hypothécaires à intérêts à long terme et autres engagements couverts par des prêts hypothécaires	-362 500 000,00	-
Prêts et crédits à long terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à long terme	-	-
Parts des actionnaires minoritaires aux sociétés immobilières	-	-
Total engagements	-730 932 973,88	-262 691 836,75
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	4 245 000 837,34	2 709 595 344,12
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-43 359 659,50	-44 056 730,40
Fortune nette du fonds	4 201 641 177,84	2 665 538 613,72

Compte de fortune au 30 septembre 2024

	AXA Real Estate Fund Switzerland		AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz	
	30 septembre 2024		30 septembre 2023	
Nombre de parts en circulation				
Situation a début de la période sous revue		2 612 880		2 403 850
Émissions suite au regroupement d'AXA Immoovation Commercial & AXA Immoovation Residential		1 251 666		–
Émissions		276 039		209 030
Rachats		–		–
Situation à la fin de la période sous revue		4 140 585		2 612 880
Nombre de parts dénoncées		Aucun		Aucun
Valeur nette d'inventaire par part (avant distribution)	CHF	1 014,75	CHF	1 020,15
(Chiffre arrondi) ¹	CHF	1 015	CHF	1 020
Information sur le bilan et sur les parts dénoncées				
Montant du compte d'amortissement des immeubles		–		–
Montant du compte de provisions pour réparations futures		–		–
Montant du compte prévu pour être réinvesti		–		–
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		–		–
Montant total des engagements de paiement contractuels postérieurs à la date de clôture du bilan	CHF	152 279 083,00	CHF	67 127 046,85

¹ Chiffre arrondi selon § 16, al. 9, du contrat de fonds

Compte de résultat du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024

	AXA Real Estate Fund Switzerland	AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz
	Du 1 ^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024 CHF	Du 1 ^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023 CHF
PRODUITS		
Produits des avoirs bancaires	45,83	-
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	-	-
Loyers (rendements bruts)	147 258 303,18	102 851 357,79
Intérêts intercalaires portés à l'actif	-	-
Intérêts perçus sur le droit de superficie	415 338,55	73 791,20
Autres revenus	425 416,98	174 596,13
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	4 923 678,33	2 599 088,78
Total produits	153 022 782,87	105 698 833,90
CHARGES		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-9 287 351,65	-3 056 176,24
Autres intérêts passifs	-1 258 128,15	-945 887,58
Entretien et réparations	-13 614 744,77	-9 387 056,50
Administration des immeubles, répartie en:		
Frais liés aux immeubles	-8 708 124,22	-6 091 086,99
Frais d'administration	-	-
Frais d'estimation et d'audit	-562 792,04	-272 403,68
Amortissements sur les immeubles	-	-
Provisions pour réparations futures	-	-
Rémunérations réglementaires versées à:		
la direction du fonds	-8 891 867,00	-964 850,00
la banque dépositaire	-476 020,00	-339 906,00
la gérance immobilière	-5 188 859,44	-3 645 813,53
des tiers	-5 144,00	-5 728,10
Autres charges	-319 332,22	-10 114,65
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	-	-
Parts des actionnaires minoritaires aux sociétés immobilières	-	-
Total charges	-48 312 363,49	-24 719 023,27
Résultat net	104 710 419,38	80 979 810,63
Gains et pertes en capital réalisés	5 912 460,13	-
Résultat réalisé	110 622 879,51	80 979 810,63
Gains et pertes en capital non réalisés	37 034 809,81	-67 479 954,66
Variation impôts de liquidation	2 937 070,90	12 120 871,90
Résultat total	150 594 760,22	25 620 727,87

Variation de la fortune nette du fonds

	AXA Real Estate Fund Switzerland	AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz
	Du 1 ^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024	Du 1 ^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	2 665 538 613,72	2 501 003 824,64
Variation des parts en raison du nouveau rapport d'échange au 01.04.2024	1 276 863 020,84	-
Moins les distributions pour l'exercice 2022/2023	-120 557 366,00	-76 923 200,00
Moins les distributions au 31.03.2024	-43 079 067,38	-
Moins les distributions au 31.03.2024 des fonds repris (association)	-21 267 074,94	-
Solde des mouvements de parts hors participation au revenu courant et alignement des revenus courants lors du rachat de parts	274 427 789,67	215 837 261,21
Résultat total	150 594 760,22	25 620 727,87
Bénéfices reportés des fonds absorbés (association)	19 120 501,71	-
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	4 201 641 177,84	2 665 538 613,72

Utilisation du résultat

	AXA Real Estate Fund Switzerland	AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz
	Du 1 ^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024	Du 1 ^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023
	CHF	CHF
Résultat net de l'exercice	104 710 419,38	80 979 810,63
Gains en capital de l'exercice à distribuer	-	-
Gains en capital d'exercices précédents à distribuer	-	-
Report de l'exercice précédent	2 363 399,70	2 382 869,07
Résultat disponible pour être réparti	107 073 819,08	83 362 679,70
Résultat semestriel déjà distribué	-43 079 067,38	-
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	-62 108 775,00	80 999 280,00
Résultat prévu pour être réinvesti	-	-
Report à nouveau	1 885 976,70	2 363 399,70

Données des années précédentes

	Fortune nette du fonds	Valeur d'inventaire par part (avant distribution) ¹	Nombre de parts en circulation
	CHF	CHF	Nbre
30 septembre 2024	4 201 641 177,84	1 015	4 140 585
30 septembre 2023	2 665 538 613,72	1 020	2 612 880
30 septembre 2022	2 501 003 824,64	1 040	2 403 850
30 septembre 2021	1 594 842 119,38	1 032	1 545 766

¹ Chiffre arrondi selon § 16, al. 9, du contrat de fonds

Les chiffres et les données contenus dans le présent rapport font référence à des événements passés. Ils ne doivent pas être compris comme une garantie relative à l'évolution future.

Explications relatives aux comptes annuels

Achats

Au cours de l'exercice écoulé, les biens immobiliers suivants ont été intégrés dans la fortune du fonds.

Ventes

Au cours de l'exercice écoulé, le fonds a vendu les biens immobiliers suivants.

Explications relatives aux comptes annuels

Adresse des biens immobiliers	Catégorie de bien immobilier	Date
1. Achats¹		
Baden, Brown Boveri Strasse 12	Parts de copropriété pour les places de stationnement d'un immeuble à usage commercial existant	31.01.2024
Berne, Casinoplatz 8	Immeuble à usage commercial	02.10.2023
Genève, Rue de Saint-Jean 21-29 / Av. de Tilleuls	Immeubles d'habitation	11.07.2024
Neuchâtel, Fbg du Lac 33+35 / Ruelle due Fornel 2 / Fbg de l'Hopital 54+56	Immeubles d'habitation	15.12.2023
Schaffhouse, Bleicheplatz 1-7	Immeuble à usage commercial	10.07.2024
2. Ventes		
Berne, Schauplatzgasse 33	Immeuble à usage commercial	30.09.2024

Données selon l'art. 89, al. 1, let. e, LPCC et l'art. 101, al. 2, OPC-FINMA

¹ Contrats de vente authentifiés avec transfert des risques et des bénéfices après le 30 septembre 2024: Zurich: Josefstrasse 129, date de l'acte 28 avril 2022; Uster: Ackerstrasse 29-37, date de l'acte 21 août 2024; Münchenstein: Baselstrasse 30/32, Birseckstrasse 23-39, 40-60, date de l'acte 27 septembre 2024

Parts en circulation

État au 30 septembre 2023	2 612 880 parts
Rachats	0 part
Part des fonds repris (association)	1 144 882 parts
Variation des parts en raison du nouveau rapport d'échange au 1 ^{er} avril 2024	106 784 parts
Émissions	276 039 parts
État au 30 septembre 2024	4 140 585 parts

Données selon l'art. 89, al. 1, let. e, LPCC et l'art. 101, al. 2, OPC-FINMA

Regroupement des fonds

Le regroupement des trois fonds immobiliers AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz (fonds reprenant), AXA ImmoVation Commercial et AXA ImmoVation Residential (fonds repris) a été réalisé le 31 mai 2024, avec effet rétroactif au 31 mars 2024. L'échange des parts a été effectué aux conditions publiées le 24 mai 2024. À l'heure actuelle, tous les investisseurs détiennent des parts du nouveau fonds AXA Real Estate Fund Switzerland. La FINMA avait approuvé le regroupement des trois fonds par une décision du 18 janvier 2024. Le fonds fusionné porte à présent le nom d'AXA Real Estate Fund Switzerland.

Émissions et parts détenues

Au 31 mai 2024, dans le contexte de la fusion des fonds, et selon les conditions d'échanges publiées, 1 251 666 parts ont été émises pour les investisseurs des fonds immobiliers repris, AXA ImmoVation Commercial et AXA ImmoVation Residential, pour être ensuite réinvesties, avec effet rétroactif au 31 mars 2024, dans le nouveau fonds AXA Real Estate Fund Switzerland.

Avec libération au 28 juin 2024, 276 039 nouvelles parts ont été émises dans le cadre d'une augmentation de capital ordinaire.

Aucun rachat/annulation de parts n'a eu lieu depuis lors (date de référence: 30 septembre 2024).

Indice de référence

La direction du fonds a défini comme indice de référence pour le fonds AXA Real Estate Fund Switzerland le sous-indice Immo-Index CAFPP Mixte. Ce sous-indice comprend actuellement 17 groupes de placement, totalisant une fortune de 42,6 milliards de francs.

Au cours de l'exercice 2023–2024, le fonds immobilier AXA Real Estate Fund Switzerland a réalisé un rendement de placement de 4,27 %. Le rendement de placement surpasse donc de 1,12 point de pourcentage l'indice de référence, qui a enregistré sur la même période une performance de 3,15 %¹.

¹ Source: CAFPP, données au 30 septembre 2024

Publication des surfaces vacantes

Pour les mesures d'assainissement totales ou partielles et les repositionnements / revitalisations de biens immobiliers, seuls les baux en cours engendrent des positions débitrices à partir de la fin de la location. Pour les surfaces locatives qui sont dépourvues de locataires et ne peuvent plus être louées en raison de transformations, aucune position débitrice n'est créée pour les loyers et les vacances. À compter de la date d'emménagement possible, les loyers et les vacances redeviennent des positions débitrices. Au cours de la période sous revue, les immeubles concernés sont ceux situés à Bienne, Nidaugasse 15; Genève, Av. de la Paix 1+3; Zurich, Altwiesenstrasse 81, 83, 87–101 / Glattwiesenstrasse 27, Binzmühlestrasse 11+13, Tramstrasse 1 et Tödistrasse 7.

Principes appliqués pour l'évaluation de la fortune du fonds et le calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant de la valeur vénale de la fortune du fonds immobilier les engagements éventuels ainsi que les impôts qui seraient probablement dus en cas de liquidation de celui-ci, puis en divisant le solde obtenu par le nombre de parts en circulation. Ce montant, exprimé en francs suisses, est arrondi.

Conformément à l'art. 88, al. 2, LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC ainsi qu'à la directive de l'AMAS pour les fonds immobiliers, les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance, appliquant une méthode dynamique de l'évaluation de la valeur de rendement. L'estimation se fonde sur le prix qui serait probablement obtenu dans le cadre d'une vente menée avec diligence au moment de l'évaluation. L'estimation des biens-fonds non bâtis et des constructions en cours s'effectue selon le principe de la valeur vénale. Les autres actifs sont évalués selon les principes définis dans le contrat de fonds (§ 16, ch. 3–6). Durant l'exercice écoulé, l'expert indépendant chargé des évaluations qui a été mandaté par la direction du fonds a réalisé les évaluations des valeurs vénales avant l'achat ou la vente de chaque bien-fonds et au moment de la clôture de l'exercice au 30 septembre 2024.

De plus amples informations sur les valeurs vénales des immeubles et sur la méthode d'estimation, mais aussi des données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation se trouvent dans le rapport d'évaluation établi par l'expert indépendant à la date de clôture annuelle.

A la direction du fonds

**AXA Real Estate Fund Switzerland
c/o AXA Investment Managers Suisse SA, Zurich**

Zurich, le 4 octobre 2024

Valeur de marché des immeubles du fonds AXA Real Estate Fund Switzerland au 30 septembre 2024

1 Mission

L'entreprise Jones Lang LaSalle SA („JLL“), représentée par les experts immobiliers en évaluation Daniela Tonet et Dominik Stamm, a été chargée par la direction du fonds d'AXA Real Estate Fund Switzerland (ci-après, le „Fonds“), d'évaluer tous les immeubles de rendement à leur valeur de marché à des fins comptables au 30 septembre 2024.

Tous les immeubles sont connus par JLL en raison des visites effectuées ainsi que des documents mis à disposition. Les dates de visites exactes remontent au maximum à trois ans en arrière et peuvent être vérifiées dans les rapports d'évaluation individuels de chaque immeuble.

2 Standards d'évaluation

JLL confirme que les évaluations ont été réalisées en vertu des normes et des lignes directrices nationales et internationales, en particulier conformément aux International Valuation Standards (IVS, RICS / Red Book) et aux normes d'évaluation suisses (SVS). Les évaluations ont également été effectuées conformément aux exigences de la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et répondent aux dispositions de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

3 Définition de la valeur de marché

La valeur de marché, c'est le prix estimé auquel un immeuble pourrait être vendu sur un marché immobilier opérationnel à la date de référence, après une période de commercialisation raisonnable, dans le cadre d'une transaction commerciale ordinaire entre un vendeur qui est prêt à vendre et un acquéreur qui est prêt à acheter, chacune des parties agissant en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Jones Lang LaSalle SA
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zurich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
info.ch@jll.com
jll.ch

Les frais de transaction, qui comprennent généralement les commissions de courtage, les taxes sur les transactions et les frais de registre foncier et de notaire, ne sont pas pris en compte dans la détermination de la valeur de marché. La valeur de marché n'est pas ajustée pour tenir compte des coûts de transaction encourus par l'acquéreur en cas de vente. Cela correspond à la pratique suisse en matière d'évaluation.

4 Méthode d'évaluation

JLL a évalué les immeubles existants du Fonds en priorité avec la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). Dans le cadre de cette méthode, le revenu potentiel d'un immeuble est déterminé sur la base des revenus et dépenses à venir. Les flux de trésorerie résultants correspondent à des flux de trésorerie nets actuels et projetés, c'est à dire après déduction de tous les coûts qui ne peuvent être répercutés sur les locataires (avant impôts et coûts d'emprunt). Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date de l'évaluation. Le taux d'actualisation appliqué à cette fin est basé sur le taux d'intérêt des placements à long terme et sans risque, par exemple d'une obligation fédérale à 10 ans, additionné d'une prime de risque spécifique. Cette prime tient compte des risques de marché et du manque de liquidité plus élevé associé à l'immobilier par rapport à une obligation fédérale. Les taux d'actualisation et de capitalisation varient selon la situation macro et micro ainsi qu'en fonction du segment immobilier.

La méthode de la valeur résiduelle a été utilisée pour déterminer la valeur de marché des terrains non construits et des immeubles de rendement présentant un potentiel. Avec cette méthode, un investisseur qualifié détermine la valeur du terrain ou du projet à l'aide d'un calcul rétrospectif. Tous les frais encourus ou encore en suspens dans le cadre de la construction du bâtiment projeté sont déduits de la valeur de marché future de l'immeuble une fois achevé. Les coûts comprennent le démantèlement de tout bâtiment existant, la mise en place des infrastructures nécessaires, les coûts de construction et les coûts accessoires de construction ainsi que les coûts de financement du projet. Après la soustraction de ces coûts à la valeur de marché après l'achèvement, il reste un montant résiduel qui représente le montant économiquement justifiable pour l'achat du terrain ou la valeur de marché du projet en développement. Pour les évaluations de terrains, la plausibilité des valeurs a ensuite été vérifiée à l'aide de prix fonciers comparables.

La détermination de la valeur de marché des immeubles, qui sont complètement ou partiellement vacants, est fondée sur l'hypothèse selon laquelle la surface vacante va le rester pendant un certain temps. Des pertes de loyer, des périodes sans loyer et d'autres incitations à l'intention des nouveaux locataires habituellement rencontrées sur le marché font partie des hypothèses à la date d'évaluation et sont comprises dans l'évaluation.

5 Résultat de l'évaluation

JLL a évalué la valeur de marché des immeubles de rendement détenus par le Fonds au 30 septembre 2024 à CHF 4'877'780'000. Le taux d'actualisation nominal moyen pondéré par la valeur des actifs au 30 septembre 2024 pour les immeubles de placement du Fonds se monte à 3.97% (fluctuation de 3.40% à 5.55%), le taux d'actualisation réel moyen pondéré par la valeur des actifs se monte à 2.72% (fluctuation de 2.15% à 4.30%).

6 Indépendance et destination

En accord avec la politique commerciale de JLL, les immeubles du Fonds ont été évalués de manière indépendante et neutre. L'évaluation sert exclusivement aux fins mentionnées précédemment.

Les frais pour les services d'évaluation sont indépendants du résultat de l'évaluation et sont basés sur une grille d'honoraires uniforme pour chaque immeuble.

Jones Lang LaSalle SA



Daniela Tonet
Vice President



Dominik Stamm
Vice President

Inventaire et autres données

Inventaire des biens immobiliers

Lieu	Adresse	Labels éner- gétiques et de construction a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEM e) DGNB GIB f) GEAK (CH) g) Haute Performance Energétique	Année de construc- tion	Rénova- tions	Forme de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Types d'utilisation									Dans le période sous revue	
								Logements	Habitat	Bureaux	Vente	Industrie/ artisanat	Hôtel/ restauration	Autres surfaces locatives	Total surfaces locatives	Places de station- nement	Loyers (rendements bruts)	Taux de vacance moyen
						en CHF	en CHF	Nombre	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Nombre	en CHF	en %
Immeubles d'habitation																		
Aarau	Rüt mattstrasse 3 + 4	f)	1972	2008	Propriété exclusive	12 795 040	12 670 000	33	2 469	-	-	116	-	62	2 647	70	563 809	2,0%
Aarau	Rüt mattstrasse 9 + 10	f)	1972	2008	Propriété exclusive	20 072 735	18 190 000	59	3 993	-	-	-	-	-	3 993	55	858 135	2,6%
Bâle	Hammerstrasse 100 + 100a	f)	1921 1959	2007 2019	Propriété exclusive	11 543 890	9 460 000	26	1 518	-	-	555	-	-	2 073	-	176 766	5,4%
Bâle	Henric-Petri-Strasse 11	f)	2010	-	Propriété par étages	35 320 000	33 650 000	34	2 873	-	-	-	-	31	2 904	13	463 417	4,6%
Bâle	Holestrasse 108 + 116	e), f)	1956	2003/04	Propriété exclusive	54 620 000	56 830 000	92	7 544	-	-	-	-	2	7 546	69	1 679 300	2,7%
Bâle	Kannenfeldstrasse 24 + 24a	e), f)	1905 1963	2016 2019	Propriété exclusive	14 071 987	11 870 000	16	1 273	-	-	-	-	-	1 273	6	179 120	0,9%
Beromünster	Dorfstrasse 13 + 17	f)	1966	1992	Propriété exclusive	4 213 651	3 810 000	14	996	147	-	-	-	43	1 186	23	104 340	3,1%
Binningen	Kernmattstrasse 9-13	f)	1970	2000 2005 2015	Propriété exclusive	8 528 636	12 010 000	24	1 736	-	-	-	-	-	1 736	22	212 349	1,0%
Binningen	Oberwilerstrasse 127 + 129	f)	1955	2014	Propriété exclusive	6 158 323	5 330 000	12	850	-	-	-	-	-	850	4	173 596	3,5%
Birsfelden	Baslerstrasse 24 + 26 / Zwinglistrasse 7 + 9	f)	1952	1997	Propriété exclusive	16 070 000	16 600 000	49	2 879	-	-	-	-	-	2 879	-	546 416	9,2%
Bussigny	Chemin de la Savonnerie 2-4	f)	2021	-	Propriété exclusive	54 574 977	46 230 000	65	4 117	-	-	-	-	-	4 117	64	1 341 843	1,7%
Dättwil (AG)	Zelgweg 2-6 / Dättwilerstrasse 1/3	f)	2012	-	Propriété exclusive	12 320 000	13 000 000	23	1 648	-	-	-	-	18	1 666	23	480 321	1,5%
Dietikon	Gassackerstrasse 19-27	f)	1958	2001	Propriété exclusive	33 705 374	34 180 000	53	4 888	-	-	-	-	108	4 996	52	1 115 311	0,4%
Dübendorf	Grundstrasse 10, 12, 14 / Neuhofstrasse 6, 8	e), f)	1945	1990 2009 2012	Propriété exclusive	26 977 957	26 740 000	39	3 306	-	-	-	-	364	3 670	51	392 371	0,6%
Dübendorf	Wilstrasse 17 + 19	f)	1967	2003 2006	Propriété exclusive	12 736 189	11 990 000	16	1 324	-	335	-	-	11	1 670	16	221 736	0,1%
Dübendorf	Wilstrasse 107-111	e), f)	2007	-	Propriété exclusive	15 705 090	17 660 000	18	2 293	-	-	-	-	33	2 326	32	272 098	1,7%
Ebikon	Feldmatt 1-13	f)	2010	-	Propriété exclusive	71 384 696	71 120 000	127	11 060	74	-	-	-	415	11 549	155	2 733 972	0,7%
Effretikon	Vogelbuckstrasse 27-45	f)	1966	1991 2001	Propriété exclusive	49 261 812	49 020 000	105	7 253	-	-	-	-	-	7 253	129	1 687 744	0,5%
Eglisau	Frauenhagstrasse 1, 3, 5 / Bahnstrasse 90, 92	e), f)	2000	-	Propriété exclusive	15 721 647	18 040 000	31	3 576	-	-	-	-	-	3 576	46	381 171	2,6%
Felsberg	Rheinstrasse 53 + 55 / Calandastrasse 4	f)	1966 1984 1993	-	Propriété exclusive	6 939 871	6 740 000	18	1 609	-	-	-	-	26	1 635	26	161 421	0,0%
Frauenfeld	Burgerholzstrasse 17, 17a-c, 19, 19a / Maiholzstrasse 24a, 26-32	e), f)	1975	2000 2012-13	Propriété exclusive	36 120 050	34 010 000	88	6 376	-	-	-	-	-	6 376	101	1 336 047	1,4%
Fribourg	Route de Bertigny 2 + 4	f)	1959	1996 2005	Propriété exclusive	14 259 109	13 940 000	44	2 853	138	-	287	-	63	3 340	16	605 594	0,8%
Genève	Boulevard de Saint-Georges 63	f)	1900	2016	Propriété exclusive	13 354 953	12 820 000	17	1 197	-	166	-	-	-	1 363	-	211 902	0,0%
Genève	Rue de Lausanne 70 / Rue Rothschild 57	f)	1969	2020	Propriété exclusive	22 227 387	16 600 000	33	1 307	186	187	-	-	36	1 716	-	265 326	3,5%
Genève	Rue du Premier Juin 3	e), f)	1900	1985	Propriété exclusive	15 231 622	17 720 000	20	1 409	-	-	-	-	-	1 409	-	229 128	3,5%
Genève	Rue Faller 11	f)	1938	2002 2005- 2015	Propriété exclusive	11 680 000	11 160 000	25	1 395	-	-	-	-	25	1 420	17	372 822	1,2%

Inventaire des biens immobiliers

Lieu	Adresse	Labels éner- gétiques et de construction a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEM e) DGNB GIB f) GEAK (CH) g) Haute Performance Energétique	Année de construc- tion	Rénova- tions	Forme de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Types d'utilisation									Dans le période sous revue	
								Logements	Habitat	Bureaux	Vente	Industrie/ artisanat	Hôtel/ restauration	Autres surfaces locatives	Total surfaces locatives	Places de station- nement	Loyers (rendements bruts)	Taux de vacance moyen
								en CHF	en CHF	Nombre	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Nombre
Genève	Rue Fréd.-Amiel 13-17 / Rue Fr.-Daubin 20/22	e), f)	1998	-	Propriété exclusive	65 466 406	64 770 000	80	6 560	-	126	-	-	107	6 793	82	1 879 407	2,2%
Genève	Rue Henri-Mussard 19	f)	1930	-	Propriété exclusive	17 665 642	17 120 000	18	1 743	28	-	-	-	16	1 787	-	435 412	0,3%
Genève	Rue Rothschild 11	f)	1946	-	Propriété exclusive	21 110 696	20 630 000	32	1 837	-	-	-	-	-	1 837	-	617 642	4,1%
Genève	Rue Rousseau 36	f)	1960	2012	Propriété exclusive	16 309 218	13 700 000	18	575	-	113	-	-	18	706	-	141 206	24,5%
Genève	Rue de Saint-Jean 21-29 / Av. des Tilleuls	e), f)	2005	2023, 2014, 2015	Propriété exclusive	84 953 930	84 700 000	80	8 536	-	-	-	-	15	8 551	131	706 241	2,8%
Gossau (SG)	Bischofszellerstrasse 12-16	c), f)	2013	-	Propriété exclusive	13 683 755	12 870 000	24	2 184	-	-	-	-	-	2 184	24	254 536	1,2%
Hinwil	Brandstrasse 5-19	f)	1981	2014/15	Propriété exclusive	34 726 191	35 830 000	60	5 326	-	-	-	-	453	5 779	75	1 272 984	0,5%
Hombrechtikon	Eilweg 10-14	f)	1974	2017	Propriété exclusive	10 109 063	8 460 000	24	1 863	-	-	-	-	-	1 863	24	378 503	0,3%
Horgen	Neudorfstrasse 58+60 / Teufenbachstrasse 4	e), f)	1959	1984 1995 2002	Propriété exclusive	19 892 876	23 970 000	48	3 039	-	-	-	-	-	3 039	43	386 110	0,1%
Lausanne	Avenue Frédéric-César- de-la-Harpe 12	f)	1905 1960	-	Propriété exclusive	6 180 666	7 030 000	9	1 003	-	-	157	-	-	1 160	5	134 086	0,0%
Lausanne	Chemin du Devin 66, 68, 70, 74	f)	1968	2005	Propriété exclusive	26 019 050	25 220 000	83	4 423	-	163	-	-	8	4 593	64	757 953	11,2%
Lausanne	Chemin de Pierrefleur 30, 32, 32b	e), f)	1959	-	Propriété exclusive	13 038 703	23 710 000	45	3 136	-	749	-	-	25	3 910	44	458 513	7,6%
Lenzburg	General-Herzogstrasse 43a+b	a), f)	1971	2019	Propriété exclusive	9 760 000	10 530 000	20	1 364	-	-	-	-	-	1 364	24	351 405	2,2%
Locarno	Via Canevascini 4+6	f)	1969	1993	Propriété exclusive	23 332 332	21 970 000	56	4 404	-	-	-	-	20	4 424	30	834 390	4,0%
Locarno	Via San Jorio 14	f)	1972	1999	Propriété exclusive	13 455 000	14 420 000	56	3 505	-	-	-	-	-	3 505	27	670 084	2,8%
Lugano	Via Guglielmo Canevascini 6+8	f)	1972	-	Propriété exclusive	12 903 253	11 970 000	42	2 836	-	-	-	-	-	2 836	34	268 399	2,5%
Lugano	Via Lucino 14+16	f)	1972	-	Propriété exclusive	10 607 810	9 630 000	37	1 839	-	-	-	-	-	1 839	30	210 783	4,7%
Lucerne	Reussinsel 28-36		2024	-	Propriété exclusive	48 808 355	62 980 000	64	5 374	-	-	-	-	-	5 374	44	266 610	22,9%
Lucerne	Schönbühlring 1-7	f)	1969	1996 2009	Propriété exclusive	31 664 304	30 890 000	52	4 365	-	-	107	-	4	4 476	56	925 690	2,7%
Monthey	Ch. D'Arche 55	f)	1988	-	Propriété exclusive	2 327 936	2 000 000	10	749	-	-	-	-	-	749	16	155 470	0,5%
Montreux	Rue du Lac 128a+128b	f)	2005	-	Propriété exclusive	36 746 728	28 870 000	38	3 689	-	-	-	-	-	3 689	50	446 033	0,4%
Münchenstein	Allschwilerstrasse 10-16	f)	1963	2021	Propriété exclusive	16 819 726	14 100 000	34	2 358	-	-	-	-	-	2 358	8	453 617	6,0%
Münchenstein	Baselstrasse 60, 60a, 62 / Langackerstrasse 2-6, 6a	f)	1963	2021	Propriété exclusive	34 170 872	28 970 000	67	4 815	19	127	100	290	38	5 389	121	1 025 901	5,9%
Münchenstein	Mittlere Gstadtstrasse 18	f)	2020	-	Propriété exclusive	12 930 000	13 040 000	19	1 271	-	-	-	-	-	1 271	17	196 386	2,5%
Münsingen	Schlossmatte 1-18	e), f)	1994	-	Propriété exclusive	66 340 151	60 450 000	134	12 440	-	-	182	-	88	12 710	144	2 478 608	6,0%
Naters	Furkastrasse 136a+b, 138a+b	c), f)	2013	-	Propriété exclusive	18 365 734	18 350 000	48	3 784	-	-	-	-	33	3 817	53	770 968	0,7%
Neuchâtel	Fbg du Lac 33+35 / Ruelle du Fornel 2 / Fbg de l'Hopital 54+56	f)	1948	2006	Propriété exclusive	23 565 486	22 830 000	65	4 579	-	-	-	-	14	4 592	-	719 800	3,1%
Niederhasli	Langackerweg 24	e), f)	1970	2006- 2009	Propriété exclusive	14 589 271	15 410 000	30	2 176	-	-	-	-	1	2 177	33	285 887	1,2%
Oberwil (BL)	Talstrasse 47-51 / Langegasse 42-46a	f)	1964	2000 2006 2023	Propriété exclusive	17 966 418	22 840 000	48	3 084	-	-	-	-	-	3 084	49	371 538	1,5%
Olten	Rosengasse 5+7	b), f)	2021	-	Propriété exclusive	14 995 237	21 790 000	29	2 293	-	-	-	-	-	2 293	53	317 683	6,3%
Opfikon	Farmanstrasse 51-63	e), f)	2007	-	Propriété exclusive	91 221 715	94 570 000	95	9 989	-	-	-	-	-	9 989	110	2 729 204	1,2%

Inventaire des biens immobiliers

Lieu	Adresse	Labels éner- gétiques et de construction a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GiB f) GEAK (CH) g) Haute Performance Energétique	Année de construc- tion	Rénova- tions	Forme de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Types d'utilisation								Dans le période sous revue		
								Logements	Habitat	Bureaux	Vente	Industrie/ artisanat	Hôtel/ restauration	Autres surfaces locatives	Total surfaces locatives	Places de station- nement	Loyers (rendements bruts)	Taux de vacance moyen
						en CHF	en CHF	Nombre	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Nombre	en CHF	en %
Opfikon	Wallisellerstrasse 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173	e), f)	1998	-	En droit de superficie	18 837 278	19 390 000	54	4 481	-	-	263	-	69	4 813	62	555 883	1,0%
Pfäffikon (ZH)	Nelkenstrasse 2-11 / Wallikerstrasse 29	f)	1984	-	Propriété exclusive	35 165 535	34 170 000	67	5 744	-	-	-	-	268	6 011	99	1 269 725	0,7%
Rafz	Landstrasse 80a, 80b, 82, 84	f)	2011	-	Propriété exclusive	21 665 045	22 250 000	38	3 732	-	-	-	-	-	3 732	57	853 178	1,9%
Rümlang	Ifangstrasse 54-80	f)	1955	1990	Propriété exclusive	33 855 427	32 620 000	102	6 164	-	-	-	-	-	6 164	70	1 288 440	2,0%
Rümlang	Ifangstrasse 69-73	f)	1978	2012	Propriété exclusive	15 689 029	16 200 000	24	2 329	-	-	-	-	147	2 476	28	601 001	0,7%
Sant' Antonino	Via Stazione 10, 12, 14	f)	2014 2018	-	Propriété exclusive	11 573 918	10 370 000	24	1 346	-	-	-	-	-	1 346	30	166 540	11,2%
Schaffhouse	Wirbelwies 1-16 / Hauentalerstrasse 150-158	e), f)	2010	-	Propriété exclusive	47 130 920	47 360 000	90	9 265	-	-	-	-	30	9 295	80	1 951 170	0,8%
Schönenwerd	Kreuzackerstrasse 14a-c, 16a-c	f)	1982	2023	Propriété exclusive	19 931 631	18 780 000	49	4 490	-	-	-	-	148	4 638	56	575 881	18,4%
Schwerzenbach	Blattenstrasse 1-7 / Vieristrasse 2-12 / Sonnenbergstrasse 32-46	e), f)	1988	-	Propriété exclusive	70 767 088	77 410 000	126	11 879	-	-	-	-	765	12 643	173	2 726 863	1,2%
Sissach	Auweg 16-55 / Brunnmattweg 5-43	e), f)	2001	-	Propriété exclusive	75 955 925	76 970 000	122	12 809	-	-	-	-	187	12 996	142	2 873 265	3,8%
Sissach	Hauptstrasse 17	c), f)	2015	-	Stockwerkeigentum	14 010 000	12 510 000	18	1 553	-	-	-	-	-	1 553	18	196 784	7,2%
Sisseln	Mattenweg 7	f)	2015	-	Propriété exclusive	7 740 000	7 060 000	15	814	-	-	-	-	-	814	18	113 758	5,2%
Saint-Galle	Axensteinstrasse 4 + 6 / Speicherstrasse 25, 27, 29	e), f)	1986	2012- 2016	Propriété exclusive	27 484 025	25 100 000	51	4 457	-	-	353	-	5	4 815	73	451 690	7,0%
Saint-Galle	Feldbachstrasse 10	f)	1920	2022	Propriété exclusive	4 622 785	3 810 000	10	951	-	-	-	-	-	951	7	73 916	6,3%
Saint-Galle	Lehnstrasse 106	b), f)	2022	-	Propriété exclusive	13 572 512	13 150 000	18	1 726	-	-	-	-	-	1 726	32	206 486	7,2%
Stäfa	Obere Chergerten 7-11, 12, 14	f)	1976	2001 2010	Propriété exclusive	26 228 942	26 960 000	43	3 522	-	-	-	-	54	3 576	38	928 119	0,1%
Steinhausen	Pilatusstrasse 14 + 16	f)	1966	-	Propriété exclusive	13 185 087	14 030 000	31	2 472	-	-	-	-	-	2 472	33	268 669	0,3%
Stettlen	Bernstrasse 95b + c	f)	1983	-	Propriété exclusive	2 716 534	2 120 000	8	639	-	-	-	-	89	728	8	97 063	23,7%
Strengelbach	Altmattweg 14-20	f)	1993	-	Propriété exclusive	12 644 497	13 180 000	40	3 462	-	-	-	-	326	3 788	67	622 612	3,1%
Thalwil	Obstgartenstrasse 10-34 / Obstgartenweg 9-19	c), e), f)	1978	1995 2017	Propriété exclusive	112 867 575	132 130 000	169	16 743	-	680	501	-	963	18 887	290	4 908 102	0,7%
Thun	Von May-Strasse 1-7 / Bubenbergstrasse 32-38	f)	1980	-	Propriété exclusive	22 047 346	22 830 000	66	5 671	-	-	-	-	10	5 681	84	1 054 192	4,6%
Thun	Von May-Strasse 8-16 / Bostudenstrasse 9-13	f)	1983	2006 2009	Propriété exclusive	29 630 000	29 290 000	72	6 081	-	-	-	-	223	6 304	75	1 185 985	4,5%
Uetikon am See	Schönaustrasse 1 / Bergstrasse 211	f)	1985	2003	Propriété exclusive	11 020 409	12 860 000	22	2 151	-	-	-	-	1	2 152	30	261 479	2,1%
Uster	Gschwaderstrasse 1	f)	1964	2005	Propriété exclusive	5 061 962	8 420 000	23	1 420	-	-	-	-	-	1 420	8	163 457	0,4%
Uster	Gschwaderstrasse 3a-c	f)	1962	2005	Propriété exclusive	5 990 170	9 010 000	24	1 740	-	-	-	-	10	1 750	5	175 375	0,0%
Uster	Stöcklerstrasse 6-11	f)	1970	1998	Propriété exclusive	43 568 943	43 670 000	91	5 526	-	-	-	-	-	5 526	67	1 383 799	0,7%
Uster	Zürcherstrasse 46 + 48	f)	1963	2005	Propriété exclusive	4 891 985	8 110 000	24	1 368	-	-	-	-	-	1 368	11	150 884	1,7%
Wald (ZH)	Ulmenstrasse 9, 11, 13	b), f)	2018	-	Propriété exclusive	18 354 424	22 540 000	38	3 429	-	-	-	-	-	3 429	47	432 720	0,2%
Wallisellen	Im Langackerweg 1-19	e), f)	1986	2015	Propriété exclusive	52 636 065	55 110 000	74	6 318	-	-	-	-	348	6 666	84	859 049	2,5%
Weinfelden	Kreuzlingerstrasse 40 + 40a / Kamorstrasse 9-15	f)	2013	-	Propriété exclusive	27 495 000	26 560 000	62	5 419	-	-	-	-	95	5 514	78	1 176 968	3,1%
Wetzikon (ZH)	Binzstrasse 39 + 41	f)	2011	-	Propriété exclusive	23 487 112	21 330 000	30	2 670	-	-	-	-	134	2 804	34	709 999	0,1%
Wetzikon (ZH)	Tannenrainstrasse 5, 7, 9, 11, 13	f)	1995	-	Propriété exclusive	10 207 170	14 400 000	29	2 303	-	-	-	-	219	2 522	36	307 147	2,7%

Inventaire des biens immobiliers

Lieu	Adresse	Labels éner- gétiques et de construction a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEM e) DGNB GIB f) GEAK (CH) g) Haute Performance Energétique	Année de construc- tion	Rénova- tions	Forme de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Types d'utilisation								Dans le période sous revue		
								Logements	Habitat	Bureaux	Vente	Industrie/ artisanat	Hôtel/ restauration	Autres surfaces locatives	Total surfaces locatives	Places de station- nement	Loyers (rendements bruts)	Taux de vacance moyen
								en CHF	en CHF	Nombre	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Nombre
Winterthur	Katharina Sulzer Platz 2-12	e), f)	2004	-	Propriété exclusive	106 840 239	115 260 000	98	13 740	-	-	1 674	-	1 052	16 466	131	3 658 786	0,3%
Winterthur	Roggenweg 8-16	e), f)	1972	2004 2012	Propriété exclusive	43 181 059	43 190 000	79	5 551	-	-	-	-	-	5 551	78	1 377 008	0,4%
Winterthur	Roggenweg 20+22	f)	1990	-	Propriété exclusive	14 037 239	14 090 000	24	2 588	-	-	165	-	174	2 927	30	567 264	1,9%
Winterthur	Untewiesenstrasse 10-14	f)	1965	1995/96	Propriété exclusive	12 559 851	12 810 000	30	2 082	-	-	-	-	-	2 082	32	487 388	0,2%
Wohlen (AG)	Litzibuechstrasse 10, 12, 14 / Allmenweg 5+7	f)	1973	1999 2003 2023	Propriété exclusive	27 145 509	31 270 000	68	5 617	-	-	292	-	221	6 129	87	630 271	2,3%
Zofingen	Gottfried Keller-Str. 2-6	f)	1959	1996 2004	Propriété exclusive	15 162 635	15 000 000	66	4 066	-	-	-	-	-	4 066	45	771 752	1,4%
Zurich	Altwiesenstrasse 81, 83, 87-101 / Glattwiesenstrasse 27	f)	1954	2003	Propriété exclusive	68 692 502	69 410 000	93	6 368	-	-	-	-	393	6 761	75	1 209 407	0,0%
Zurich	Dennlerstrasse 22+24	f)	1986	-	Propriété exclusive	14 433 568	15 390 000	19	1 420	210	-	43	-	12	1 685	21	352 796	24,5%
Zurich	Dörflistrasse 40, 44, 46 / Viktoriastrasse 61	f)	1953	1989 2002	Propriété exclusive	15 587 966	22 760 000	36	2 364	-	-	268	-	434	3 066	11	341 943	0,5%
Zurich	Gotthelfstrasse 37+39	f)	1936	1991 2001	Propriété exclusive	10 419 390	12 450 000	19	968	-	-	-	-	-	968	-	180 366	0,0%
Zurich	Hädrichstrasse 5-15	c), e), f)	1950	2006	Propriété exclusive	121 361 747	125 760 000	108	11 292	-	-	-	-	136	11 428	126	3 167 402	0,6%
Zurich	Josefstrasse 129		1963	2002 2004	Stockwerkeigentum	17 276 227	21 270 000	29	1 260	-	-	-	-	-	1 260	9	289 926	0,7%
Zurich	Limmatalstrasse 270-280, 284, 286 / Bombachsteig 9+11	e), f)	1945	2001	Propriété exclusive	54 181 273	56 670 000	72	5 160	-	281	-	-	355	5 796	51	1 541 353	0,3%
Zurich	Viktoriastrasse 66	f)	1910	2014	Propriété exclusive	3 883 112	3 490 000	6	405	-	-	-	-	-	405	-	50 764	0,0%
Total						2 790 118 175	2 863 530 000	4 947	402 434	802	2 926	5 063	290	8 942	420 456	5 017	80 883 722	2,5%
Immeubles à usage commercial																		
Baden	Brown Boveri Strasse 12	d), f)	1988	-	Propriété exclusive	41 904 748	40 470 000	-	-	9 105	-	-	-	1 446	10 551	78	2 058 880	16,2%
Bâle	Aeschenvorstadt 52+54	f)	1985	2007 2017	Propriété exclusive	22 733 687	19 720 000	-	-	2 716	819	242	-	538	4 315	23	913 816	11,6%
Bâle	Bäumleingasse 10	d), f)	1931	1998 2015	Propriété exclusive	11 620 226	9 610 000	-	-	856	172	-	-	144	1 172	1	188 889	0,0%
Bâle	Eisengasse 9 / Martinskirchplatz 16	f)	1865 1926	1996 2014	Propriété exclusive	15 561 602	12 810 000	3	320	216	-	-	330	86	952	-	192 542	9,6%
Bâle	Marktplatz 34 / Stadthausgasse 10	d), f)	1916	-	Propriété exclusive	16 008 284	15 660 000	-	-	384	165	209	201	560	1 519	-	290 410	4,0%
Bâle	Steinentorstrasse 39	f)	1972	2007 2010 2021/22	Propriété exclusive	19 282 904	16 780 000	-	-	2 368	43	134	171	663	3 379	15	905 728	0,0%
Bâle	Untere Rebgrasse 7	b), f)	1959	2010	Propriété exclusive	17 073 939	12 720 000	1	127	1 342	-	-	-	167	1 636	-	250 496	0,0%
Berne	Casinoplatz 8	f)	1937	2023	Propriété exclusive	15 609 239	15 040 000	-	-	1 203	473	419	-	711	2 806	-	651 548	2,2%
Berne	Speichergasse 6	d), f)	1893	2007- 2009 2018	Propriété exclusive	88 012 771	83 420 000	-	-	8 906	-	-	-	4 640	13 546	37	3 388 692	0,0%
Berne	Wankdorffeldstrasse 98+102	f)	1956	1993	En droit de superficie	14 897 720	13 870 000	6	348	5 460	-	1 898	-	3 170	10 876	43	638 361	6,7%

Inventaire des biens immobiliers

Lieu	Adresse	Labels éner- gétiques et de construction a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GiB f) GEAK (CH) g) Haute Performance Energétique	Année de construc- tion	Rénova- tions	Forme de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Types d'utilisation									Dans le période sous revue	
								Logements	Habitat	Bureaux	Vente	Industrie/ artisanat	Hôtel/ restauration	Autres surfaces locatives	Total surfaces locatives	Places de station- nement	Loyers (rendements bruts)	Taux de vacance moyen
								en CHF	en CHF	Nombre	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Nombre
Bienne	Bahnhofstrasse 15 + 17 / Waffengasse 4	f)	1998	2017 2018	Propriété par étages	30 039 119	26 640 000	30	2 124	3 627	339	-	-	361	6 450	48	1 331 118	4,3%
Bienne	Nidaugasse 15	f)	1976	-	Propriété exclusive	20 658 754	15 920 000	-	-	1 477	594	509	-	394	2 974	-	349 766	12,5%
Cham	Riedstrasse 1	f)	1986	-	Propriété exclusive	12 210 127	9 370 000	3	307	1 992	-	750	91	1 057	4 197	35	306 871	0,0%
Chêne-Bourg	Chemin de la Mousse 10		1976	1996 2006	Propriété exclusive	2 810 409	4 150 000	-	-	683	-	818	-	19	1 520	10	123 967	0,5%
Davos	Promenade 101	c), f)	2012	-	En droit de superficie	7 950 488	9 180 000	-	-	582	-	814	-	346	1 742	43	320 022	0,0%
Fehraltorf	Allmendstrasse 6 + 8	f)	1991	2013 2016	Propriété exclusive	11 397 534	9 920 000	-	-	2 012	-	2 480	-	558	5 050	92	326 385	1,1%
Freienbach	Schützenstrasse 4 + 6	f)	2007	-	En droit de superficie	60 112 321	57 140 000	-	-	7 233	-	-	-	422	7 655	183	1 440 744	0,4%
Fribourg	Rue de l'Abbé-Bovet 4	d), f)	1901 1974	2016	Propriété exclusive	25 552 160	22 020 000	3	327	3 277	442	-	-	2 875	6 922	-	571 721	3,4%
Genève	Avenue de la Paix 1 + 3		1974	2013	Propriété exclusive	50 022 860	47 130 000	-	-	5 336	-	-	-	250	5 586	12	-4 966	0,0%
Genève	Avenue de la Paix 5 + 7	f), g)	1974	2009 2017 2021	Propriété exclusive	47 582 733	52 160 000	-	-	5 485	-	-	-	584	6 069	9	1 574 022	47,1%
Genève	Rue de l'Arquebuse 22	f)	1986	2006 2010	Propriété exclusive	13 368 208	11 660 000	-	-	1 254	-	-	-	192	1 446	-	405 111	5,9%
Gland	Route des Avouillons 6-16	d), f)	1987	2008	Propriété exclusive	45 881 908	46 990 000	1	81	8 795	-	3 317	-	3 613	15 806	233	1 351 518	10,7%
Herisau	Cilanderstrasse 6a-c+8	f)	2010	-	Propriété exclusive	16 656 497	16 480 000	-	-	-	-	3 005	-	-	3 005	-	480 912	0,0%
Interlaken	Aareckstrasse 6	d), f)	1978	-	Propriété exclusive	9 121 619	8 640 000	3	381	2 809	500	45	-	1 964	5 699	68	356 976	7,2%
Kriens	Dattenmattstrasse 16, 16b, 18		1988	2015, 2020	Propriété exclusive	20 187 571	18 720 000	4	719	1 157	-	3 126	-	275	5 277	112	376 295	2,6%
Lausanne	Galerie St. François		1908	1994	Propriété exclusive	33 006 345	31 500 000	3	304	2 216	1 348	183	663	9	4 724	-	1 576 371	4,1%
Lausanne	Place Pépinet 1	d), f)	1974	-	Propriété exclusive	28 518 514	28 720 000	1	73	2 603	188	-	664	139	3 667	18	479 776	1,3%
Le Mont-sur-Lausanne	Chemin de Maillefer 38		2019	-	En droit de superficie	14 196 200	12 130 000	-	-	-	1 712	-	-	-	1 712	66	263 931	0,0%
Lugano	Via Pelli 1 / Via Cantonale 2	f)	1989	-	Propriété exclusive	23 496 547	21 070 000	-	-	3 575	175	-	-	362	4 112	44	1 110 567	16,5%
Lucerne	Friedenstrasse 8, Weystrasse 17	f)	1905	2011	Propriété exclusive	20 749 050	23 370 000	-	-	-	-	-	5 948	-	5 948	4	530 792	0,0%
Lucerne	Hirschmattstrasse 36	f)	1969	2020	Propriété exclusive	24 986 155	21 780 000	1	104	2 543	130	-	-	301	3 078	10	384 603	0,3%
Lucerne	Löwenstrasse 16 / Hofstrasse 7 / Friedenstrasse 6	d), f)	1923	-	Propriété exclusive	30 866 480	31 760 000	83	3 324	390	528	1 442	53	912	6 649	-	834 863	0,0%
Lucerne	Pilatusstrasse 26 + 28	d), f)	1923	-	Propriété exclusive	20 923 792	17 730 000	3	512	1 009	267	-	-	26	1 814	8	284 043	2,2%
Lucerne	Werftrasse 1 + 3	d), f)	2000	-	Propriété par étages dans le droit de superficie	36 894 111	34 870 000	18	1 631	6 108	-	-	-	220	7 960	57	2 402 893	1,2%
Mendrisio	Via al Gas 3		1980	2010	Propriété exclusive	26 524 010	24 310 000	-	-	-	-	12 101	-	-	12 101	240	809 886	0,0%
Muttenz	Hofackerstrasse 73 + 75	c), f)	1966	-	Propriété exclusive	13 758 383	13 570 000	-	-	5 447	-	999	-	1 380	7 826	76	761 986	22,8%
Olten	Neuhardstrasse 33	d), f)	1972	2016/17	Propriété exclusive	29 597 614	33 240 000	1	156	6 534	29	-	364	4 870	11 953	53	841 555	0,2%
Opfikon	Thurgauerstrasse 105	f)	1994	-	En droit de superficie	4 530 147	1 920 000	-	-	2 770	-	-	-	612	3 382	66	723 305	16,0%
Rickenbach (TG)	Breitstrasse 5	d), f)	1986	-	Propriété exclusive	25 904 037	21 970 000	-	-	150	-	6 712	-	406	7 268	87	699 294	0,0%
Schaffhouse	Bleicheplatz 1-7	c), d), f)	2014	-	Propriété exclusive	113 298 389	113 860 000	47	4 009	6 444	1 242	2 136	6 226	1 845	21 902	4	1 257 572	3,2%
Sion	Avenue de la Gare 36 / Rue de Lausanne 29	d), f)	1984	-	Propriété exclusive	22 855 412	21 740 000	-	-	3 423	2 243	-	-	1 444	7 110	73	661 541	2,4%

Inventaire des biens immobiliers

Lieu	Adresse	Labels éner- gétiques et de construction a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEM e) DGNB GIB f) GEAK (CH) g) Haute Performance Energétique	Année de construc- tion	Rénova- tions	Forme de propriété	Prix de revient	Valeur vénale	Types d'utilisation									Dans le période sous revue	
								Logements	Habitat	Bureaux	Vente	Industrie/ artisanat	Hôtel/ restauration	Autres surfaces locatives	Total surfaces locatives	Places de station- nement	Loyers (rendements bruts)	Taux de vacance moyen
								en CHF	en CHF	Nombre	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Nombre
Sissach	Auweg 23+25	f)	1995	2010	Propriété exclusive	1 110 008	1 080 000	-	-	-	-	328	-	-	328	-	60 442	0,0%
Saint-Galle	Lindenstrasse 137-139	d), f)	1991	-	Propriété exclusive	26 646 466	27 010 000	-	-	3 296	-	1 883	357	289	5 825	58	627 376	0,6%
Saint-Galle	Teufenerstrasse 20+26 / Unterstrasse 11	d), f)	1914	1987 2001	Propriété exclusive	49 240 672	45 370 000	-	-	11 354	-	35	-	1 230	12 619	93	2 322 372	5,3%
Saint-Galle	Wassergasse 18	f)	1970	2016	Propriété exclusive	5 033 829	3 230 000	1	117	819	-	1 156	-	8	2 100	5	173 337	0,7%
Urdorf	Schützenstrasse 13-19	f)	1965 1989	-	Propriété exclusive	12 382 789	10 060 000	-	-	3 156	-	1 475	-	1 115	5 746	83	370 059	6,0%
Winterthur	Gertrudstrasse 15	f)	1994	-	Propriété exclusive	25 437 967	24 720 000	-	-	4 822	-	-	-	787	5 609	63	1 204 829	1,4%
Winterthur	Marktgasse 24 / Stadthausstrasse 61	f)	1615	2009	Propriété exclusive	9 964 255	9 690 000	1	262	187	484	476	114	94	1 617	-	531 656	0,0%
Winterthur	Rudolfstrasse 19 / Konradstrasse 1+3	f)	1906	1985 1997	Propriété exclusive	13 944 122	13 310 000	7	416	1 567	-	919	-	129	3 031	3	687 971	0,0%
Winterthur	Stadthausstrasse 14	f)	1969	1993 2000	Propriété exclusive	18 300 737	17 320 000	-	-	3 207	428	273	18	1 617	5 543	41	1 186 821	1,9%
Winterthur	Untertor 37	f)	1938	-	Propriété exclusive	24 235 852	24 290 000	-	-	641	72	-	380	530	1 623	-	796 184	0,7%
Zurich	Andreasstrasse 15	c), d), f)	2002	-	Propriété exclusive	141 221 834	140 940 000	-	-	16 740	-	-	-	2 150	18 890	81	6 186 279	0,6%
Zurich	Badenerstrasse 333 / Friedaustasse 25	d), f)	1961	2005	Propriété exclusive	32 242 265	31 650 000	6	835	1 329	896	773	-	1 274	5 107	17	1 298 283	0,0%
Zurich	Binzmühlestrasse 11+13	d), f)	1999	-	Propriété exclusive	43 857 300	46 570 000	-	-	5 130	-	1 043	-	1 854	8 027	66	1 657 684	0,0%
Zurich	Brandschenkestrasse 16-20 / Friedensgasse 5+7	f)	1991	2010/11	Propriété exclusive	52 803 566	46 750 000	10	849	2 173	-	-	253	1 165	4 440	18	1 628 154	2,8%
Zurich	Dörflistrasse 50+52	f)	1953	1989	Propriété exclusive	5 500 000	7 150 000	-	-	1 218	-	220	-	578	2 016	30	111 835	28,2%
Zurich	Flurstrasse 56	f)	1948	2002 2016	Propriété exclusive	8 407 681	7 320 000	-	-	897	-	953	-	879	2 729	11	444 070	0,0%
Zurich	Hohlstrasse 475	f)	1992	-	Propriété exclusive	33 711 012	30 680 000	-	-	3 986	-	726	-	1 615	6 327	153	1 553 619	0,0%
Zurich	Lintheschergasse 15	d), f)	1876	-	Propriété exclusive	15 011 544	19 930 000	-	-	641	70	-	-	60	771	4	234 889	15,0%
Zurich	Tödistrasse 7	f)	1911	2002	Propriété exclusive	23 746 687	26 140 000	-	-	1 570	-	-	-	180	1 750	3	-	0,0%
Total						1 649 161 202	1 582 970 000	236	17 327	184 221	13 359	51 599	15 834	53 111	335 451	2 577	53 488 660	5,4%
Immeubles à usage mixte																		
Bâle	Hammerstrasse 121	f)	1981	-	Propriété exclusive	10 967 038	7 280 000	11	914	-	-	776	-	-	1 689	22	198 719	50,7%
Bâle	Schneidergasse 28 / Pfeffergässlein 7	f)	1869	2002	Propriété exclusive	8 785 465	8 250 000	6	529	73	80	-	235	-	917	2	133 871	0,0%
Bülach	Erachfeld 2, 2a, 4	f)	1995	-	Propriété exclusive	14 842 018	15 100 000	15	1 566	350	256	479	-	121	2 771	39	590 593	6,5%
Bülach	Kasernenstrasse 9	f)	1956	2010	Propriété exclusive	5 198 536	5 000 000	6	572	-	229	-	-	115	916	3	203 831	0,1%
Carouge (GE)	Quai du Cheval-Blanc 2	f)	1960	2008	Propriété exclusive	17 148 751	19 360 000	30	1 700	596	182	-	-	146	2 623	-	365 231	2,5%
Chur	St. Martinsplatz 4	f)	1961	2006	Propriété exclusive	4 305 356	4 790 000	5	444	-	-	-	193	-	637	-	109 528	0,0%
Genève	Avenue de Frontenex 5	f)	1912	2011	Propriété exclusive	20 255 044	20 130 000	16	1 558	187	385	-	-	30	2 160	-	327 347	3,6%
Genève	Boulevard Helvétique 18	f)	1920	2020/21	Propriété exclusive	22 393 415	20 650 000	8	792	433	197	-	-	106	1 527	-	593 100	22,8%
Genève	Quai du Cheval-Blanc 19	f)	1980	-	Propriété exclusive	9 810 576	10 660 000	12	935	160	160	-	-	195	1 450	-	204 866	2,5%
Genève	Route de Frontenex 39, 39a+ b	f)	1981	-	Propriété exclusive	45 513 155	43 450 000	42	4 278	-	1 865	-	-	-	6 143	51	1 457 785	1,8%
Genève	Rue Caroline 8	f)	1920	2004	Propriété exclusive	13 872 530	12 670 000	12	862	-	211	-	-	128	1 201	-	223 980	0,0%
Genève	Rue de la Terrassière 48bis	f)	1920	2022	Propriété exclusive	14 551 596	11 840 000	14	687	-	79	100	120	32	1 018	-	224 824	0,9%

Inventaire des biens immobiliers

Lieu	Adresse	Labels éner- gétiques et de construction a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GIB f) GEAK (CH) g) Haute Performance Energetique	Année de construc- tion	Rénova- tions	Forme de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF	Types d'utilisation								Dans le période sous revue		
								Logements	Habitat	Bureaux	Vente	Industrie/ artisanat	Hôtel/ restauration	Autres surfaces locatives	Total surfaces locatives	Places de station- nement	Loyers (rendements bruts) en CHF	Taux de vacance moyen en %
								Nombre	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Nombre		
Genève	Rue des Eaux-Vives 6	f)	1926	-	Propriété exclusive	12 000 472	13 740 000	15	976	133	668	-	-	26	1 803	-	238 184	2,0%
Genève	Rue François-Bonivard 10		1905	1999	Propriété exclusive	22 216 084	19 690 000	5	848	675	231	-	-	104	1 858	-	719 726	1,4%
Glaris	Hauptstrasse 48	f)	1861 1953	2017	Propriété exclusive	12 604 040	7 290 000	13	1 186	27	-	1 023	-	268	2 504	-	179 637	4,8%
Langenthal	Bahnhofstrasse 29+31		1983	2016	Propriété exclusive	7 770 271	7 120 000	16	1 325	-	1 370	-	-	388	3 083	96	452 494	6,5%
Liestal	Rathausstrasse 53 / Kanonenstrasse 24	f)	1648	2021	Propriété exclusive	6 951 198	6 800 000	4	464	24	311	-	-	91	890	-	99 804	24,0%
Lucerne	Bundesplatz 1+3	f)	1951	1991	Propriété exclusive	20 910 777	20 620 000	34	2 571	135	380	85	-	12	3 183	-	385 288	1,7%
Lucerne	Kasernenplatz 1-4	f)	1923	1989 2013	Propriété exclusive	63 675 833	63 730 000	54	5 291	2 622	2 929	155	244	989	12 231	108	2 757 176	1,1%
Münchenstein	Langackerstrasse 3-13	f)	1981	2017	Propriété exclusive	28 396 139	25 220 000	33	2 899	-	362	580	-	285	4 126	65	821 541	1,4%
Romanshorn	Bahnhofstrasse 1, 1a, 1b / Sternenstrasse 2, 4, 6	c), f)	2017	-	Propriété exclusive	35 467 236	31 000 000	50	4 522	-	678	741	180	160	6 281	134	660 553	4,8%
Wettingen	Alberich Zwysigstrasse 83	f)	1963	2008	Propriété exclusive	29 742 888	29 970 000	47	3 197	-	922	823	-	1 104	6 046	50	1 304 942	0,4%
Zurich	Tramstrasse 1		1943	-	Propriété exclusive	9 719 003	8 330 000	8	501	170	162	-	-	134	967	6	166 912	0,0%
Total						437 097 420	412 690 000	456	38 615	5 583	11 657	4 762	972	4 434	66 023	576	12 419 932	5,0%
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction																		
Zurich	Letzigraben 75 ¹		-	-	Propriété exclusive	10 163 231	18 590 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total						10 163 231	18 590 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Résumé																		
Immeubles d'habitation						2 790 118 175	2 863 530 000	4 947	402 434	802	2 926	5 063	290	8 942	420 456	5 017	80 883 722	2,5%
Dont propriété par étages						66 606 227	67 430 000	81	5 686	-	-	-	-	31	5 717	40	950 127	4,0%
Dont en droit de superficie						18 837 278	19 390 000	54	4 481	-	-	263	-	69	4 813	62	555 883	1,0%
Biens-fonds à usage commercial						1 649 161 202	1 582 970 000	236	17 327	184 221	13 359	51 599	15 834	53 111	335 451	2 577	53 488 660	5,4%
Dont propriété par étages						30 039 119	26 640 000	30	2 124	3 627	339	-	-	361	6 450	48	1 331 118	4,3%
Dont en droit de superficie						138 580 988	129 110 000	24	1 979	22 153	1 712	2 712	-	4 770	33 326	458	5 789 256	3,7%
Immeubles à usage mixte						437 097 420	412 690 000	456	38 615	5 583	11 657	4 762	972	4 434	66 023	576	12 419 932	5,0%
Dont propriété par étages						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Dont en droit de superficie						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction						10 163 231	18 590 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total						4 886 540 027	4 877 780 000	5 639	458 376	190 606	27 942	61 424	17 096	66 487	821 930	8 170	146 792 315	3,8%

¹ Superficiant: AXA Real Estate Fund Switzerland

Données selon l'art. 89, al. 1, let. c, l'art. 90, al. 2, LPCC et l'art. 100, al. 1, 2, 3, OPC-FINMA

Prêts hypothécaires accordés et autres prêts couverts par des prêts hypothécaires

Aucun

Données selon l'art. 89, al. 1, let. c, LPCC, l'art. 100, al. 1, let. f et l'art. 101, al. 4, OPC-FINMA

Prêts hypothécaires et autres engagements couverts par des prêts hypothécaires, selon l'échéance

Crédit	Montant (CHF)	Durée	Taux d'intérêt
Prêts hypothécaires à court terme			
Échéance dans un délai de douze mois			
Avance fixe	24 000 000	30.09.2024 – 30.10.2024	1,53 %
Avance fixe	122 000 000	30.09.2024 – 30.10.2024	1,46 %
Avance fixe	168 000 000	27.09.2024 – 30.10.2024	1,53 %
Hypothèque à taux fixe	1 100 000	20.01.2015 – 20.01.2025	1,40 %
Hypothèque à taux fixe	500 000	20.01.2015 – 20.01.2025	1,40 %
Hypothèque à taux fixe	4 000 000	20.01.2015 – 20.01.2025	1,40 %
Hypothèque à taux fixe	250 000	20.01.2015 – 20.01.2025	1,30 %
Hypothèque à taux fixe	6 885 000	30.09.2011 – 29.06.2025	3,05 %
Total	326 735 000		
Prêts hypothécaires à long terme			
Echéance dans un délai d'un à cinq ans			
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	28.02.2020 – 28.02.2026	0,17 %
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	28.02.2020 – 28.02.2027	0,21 %
Hypothèque à taux fixe	15 000 000	31.10.2020 – 30.06.2027	0,63 %
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	28.02.2020 – 28.02.2028	0,25 %
Hypothèque à taux fixe	15 000 000	07.07.2021 – 07.07.2028	0,35 %
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	28.02.2020 – 28.02.2029	0,29 %
Hypothèque à taux fixe	15 000 000	07.07.2021 – 07.07.2029	0,41 %
Total	85 000 000		
Echéance au-delà de cinq ans			
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	31.03.2023 – 29.03.2030	2,14 %
Hypothèque à taux fixe	15 000 000	07.07.2021 – 07.07.2030	0,48 %
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	31.03.2023 – 31.03.2031	2,15 %
Hypothèque à taux fixe	15 000 000	07.07.2021 – 07.07.2031	0,55 %
Hypothèque à taux fixe	35 000 000	30.09.2024 – 30.09.2031	1,39 %
Hypothèque à taux fixe	10 000 000	31.03.2023 – 31.03.2032	2,16 %
Hypothèque à taux fixe	17 500 000	31.10.2020 – 30.06.2032	0,65 %
Hypothèque à taux fixe	35 000 000	30.09.2024 – 30.09.2032	1,41 %
Hypothèque à taux fixe	65 000 000	30.09.2024 – 30.09.2033	1,44 %
Hypothèque à taux fixe	65 000 000	30.09.2024 – 29.09.2034	1,46 %
Total	277 500 000		

Données selon l'art. 89, al. 1, let. c, LPCC l'art. 100, al. 5 et l'art. 101, al. 5, OPC-FINMA

Remboursement de prêts hypothécaires et d'autres engagements couverts par des prêts hypothécaires

Crédit	Montant (CHF)	Durée	Taux d'intérêt
Avance fixe	24 000 000	16.09.2024 – 30.09.2024	1,55 %
Avance fixe	185 000 000	09.09.2024 – 30.09.2024	1,61 %
Avance fixe	20 000 000	29.08.2024 – 30.09.2024	1,68 %
Avance fixe	142 500 000	29.08.2024 – 30.09.2024	1,68 %
Avance fixe	168 000 000	29.08.2024 – 27.09.2024	1,64 %
Avance fixe	24 000 000	16.08.2024 – 16.09.2024	1,65 %
Avance fixe	185 000 000	09.08.2024 – 09.09.2024	1,70 %
Avance fixe	168 000 000	29.07.2024 – 29.08.2024	1,67 %
Avance fixe	162 500 000	29.07.2024 – 29.08.2024	1,68 %
Avance fixe	195 000 000	10.07.2024 – 09.08.2024	1,63 %
Avance fixe	162 500 000	28.06.2024 – 29.07.2024	1,58 %
Avance fixe	168 000 000	28.06.2024 – 29.07.2024	1,67 %
Avance fixe	10 000 000	31.05.2024 – 30.06.2024	1,75 %
Avance fixe	4 000 000	31.03.2024 – 30.06.2024	2,14 %
Avance fixe	5 300 000	31.03.2024 – 30.06.2024	2,14 %
Avance fixe	42 500 000	06.06.2024 – 28.06.2024	1,78 %
Avance fixe	145 000 000	06.06.2024 – 28.06.2024	1,82 %
Avance fixe	26 000 000	05.06.2024 – 28.06.2024	2,03 %
Avance fixe	70 000 000	30.05.2024 – 28.06.2024	1,82 %
Avance fixe	42 000 000	23.05.2024 – 28.06.2024	2,02 %
Avance fixe	149 000 000	15.05.2024 – 28.06.2024	1,82 %
Avance fixe	122 000 000	15.05.2024 – 28.06.2024	1,85 %
Avance fixe	42 500 000	06.05.2024 – 06.06.2024	1,82 %
Avance fixe	145 000 000	06.05.2024 – 06.06.2024	1,86 %
Avance fixe	26 000 000	07.05.2024 – 04.06.2024	2,03 %
Avance fixe	10 000 000	30.04.2024 – 31.05.2024	1,77 %
Avance fixe	70 000 000	30.04.2024 – 30.05.2024	1,82 %
Avance fixe	42 000 000	22.04.2024 – 22.05.2024	2,04 %
Avance fixe	109 000 000	15.04.2024 – 15.05.2024	1,83 %
Avance fixe	99 000 000	15.04.2024 – 15.05.2024	1,87 %
Avance fixe	40 000 000	02.04.2024 – 15.05.2024	2,03 %
Avance fixe	23 000 000	01.04.2024 – 15.05.2024	2,08 %
Avance fixe	38 000 000	05.04.2024 – 06.05.2024	1,82 %
Avance fixe	51 000 000	05.04.2024 – 06.05.2024	1,86 %
Avance fixe	26 000 000	05.04.2024 – 06.05.2024	2,02 %
Avance fixe	4 500 000	02.04.2024 – 06.05.2024	1,99 %
Avance fixe	56 000 000	01.04.2024 – 06.05.2024	2,04 %
Avance fixe	38 000 000	01.04.2024 – 06.05.2024	2,09 %
Avance fixe	86 500 000	02.04.2024 – 30.04.2024	2,00 %
Avance fixe	10 000 000	29.02.2024 – 30.04.2024	1,94 %
Avance fixe	42 000 000	21.03.2024 – 22.04.2024	2,20 %
Avance fixe	109 000 000	15.03.2024 – 15.04.2024	2,02 %
Avance fixe	99 000 000	15.03.2024 – 15.04.2024	2,03 %

Remboursement de prêts hypothécaires et d'autres engagements couverts par des prêts hypothécaires

Crédit	Montant (CHF)	Durée	Taux d'intérêt
Avance fixe	38 000 000	05.03.2024 – 05.04.2024	2,01 %
Avance fixe	51 000 000	05.03.2024 – 05.04.2024	2,03 %
Avance fixe	26 000 000	05.03.2024 – 05.04.2024	2,21 %
Avance fixe	109 000 000	15.02.2024 – 15.03.2024	2,07 %
Avance fixe	99 000 000	15.02.2024 – 15.03.2024	2,07 %
Avance fixe	4 000 000	15.02.2024 – 15.03.2024	2,25 %
Avance fixe	38 000 000	05.02.2024 – 05.03.2024	2,07 %
Avance fixe	51 000 000	05.02.2024 – 05.03.2024	2,08 %
Avance fixe	26 000 000	05.02.2024 – 05.03.2024	2,25 %
Avance fixe	109 000 000	15.01.2024 – 15.02.2024	2,07 %
Avance fixe	99 000 000	15.01.2024 – 15.02.2024	2,08 %
Avance fixe	4 000 000	15.01.2024 – 15.02.2024	2,23 %
Avance fixe	38 000 000	04.01.2024 – 05.02.2024	2,09 %
Avance fixe	51 000 000	04.01.2024 – 05.02.2024	2,09 %
Avance fixe	26 000 000	04.01.2024 – 05.02.2024	2,22 %
Avance fixe	3 000 000	27.12.2023 – 26.01.2024	2,08 %
Avance fixe	23 000 000	14.12.2023 – 15.01.2024	2,05 %
Avance fixe	67 000 000	13.12.2023 – 15.01.2024	2,04 %
Avance fixe	77 000 000	13.12.2023 – 15.01.2024	2,07 %
Avance fixe	52 000 000	13.12.2023 – 15.01.2024	2,19 %
Avance fixe	38 000 000	04.12.2023 – 04.01.2024	2,06 %
Avance fixe	38 000 000	04.12.2023 – 04.01.2024	2,07 %
Avance fixe	26 000 000	04.12.2023 – 04.01.2024	2,09 %
Avance fixe	13 000 000	01.12.2023 – 04.01.2024	2,06 %
Avance fixe	3 000 000	27.11.2023 – 27.12.2023	2,10 %
Avance fixe	77 000 000	13.11.2023 – 13.12.2023	2,07 %
Avance fixe	67 000 000	13.11.2023 – 13.12.2023	2,11 %
Avance fixe	52 000 000	13.11.2023 – 13.12.2023	2,11 %
Avance fixe	26 000 000	03.11.2023 – 04.12.2023	2,10 %
Avance fixe	13 000 000	02.11.2023 – 01.12.2023	2,07 %
Avance fixe	3 000 000	27.10.2023 – 27.11.2023	2,11 %
Avance fixe	81 000 000	13.10.2023 – 13.11.2023	2,07 %
Avance fixe	67 000 000	13.10.2023 – 13.11.2023	2,11 %
Avance fixe	52 000 000	12.10.2023 – 13.11.2023	2,09 %
Avance fixe	26 000 000	05.10.2023 – 03.11.2023	2,08 %
Avance fixe	13 000 000	02.10.2023 – 02.11.2023	2,08 %
Avance fixe	3 000 000	28.09.2023 – 27.10.2023	2,12 %
Avance fixe	81 000 000	14.09.2023 – 13.10.2023	2,13 %
Avance fixe	69 000 000	14.09.2023 – 13.10.2023	2,20 %
Avance fixe	52 000 000	12.09.2023 – 12.10.2023	2,15 %
Avance fixe	26 000 000	05.09.2023 – 05.10.2023	2,11 %

Donnees selon l'art. 101, al. 5, OPC-FINMA

Prêts et crédits

Aucun

Données selon l'art. 89, al. 1, let. c, LPCC l'art. 100, al. 5 et l'art. 101, al. 5, OPC-FINMA

Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe, certificats immobiliers et dérivés

Aucun

Données selon l'art. 89, al. 1, let. c, LPCC et l'art. 100, al. 4, OPC-FINMA

Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers

Aucun

Données selon l'art. 89, al. 1, let. c, LPCC et l'art. 100, al. 4, OPC-FINMA

Participations à des sociétés immobilières

Walter Siegmann Liegenschaften AG,
Ernst-Nobs-Platz 7, CH-8004 Zurich

Le capital-actions de la société immobilière appartient à 100% au fonds immobilier AXA Real Estate Fund Switzerland.

Le bilan de Walter Siegmann Liegenschaften AG est intégralement consolidé dans les comptes d'AXA Real Estate Fund Switzerland.

Données selon l'art. 89, al. 1, let. c, LPCC et l'art. 100, al. 6, OPC-FINMA

Autres communications aux investisseurs

Indications sur les affaires ayant une importance économique ou juridique particulière

Modification du contrat de fonds

À la suite du regroupement des trois fonds immobiliers AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, AXA Immoovation Commercial et AXA Immoovation Residential, le contrat de fonds du fonds repreneur, AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, a été adapté. Le contrat de fonds modifié a été approuvé par la FINMA dans une décision du 18 janvier 2024 et est entré en vigueur, avec son annexe, le 31 mars 2024.

Le 10 septembre 2024, une modification purement formelle du contrat de fonds et de son annexe a été effectuée. Elle concernait l'actualisation de la désignation du siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire, la direction du fonds ayant emménagé dans de nouveaux locaux à Zurich. Les autres modifications étaient d'ordre purement rédactionnel. Par ailleurs, chez le deuxième évaluateur, Wüest Partner AG, l'un des mandats de responsable des estimations immobilières a changé de main au 30 septembre 2024. Le mandat de Patrik Schmid a été transmis à Mario Huber au 1^{er} octobre 2024. Martin Schönenberger conserve, quant à lui, son mandat de responsable. Ce changement d'expert responsable de l'exécution des mandats avait déjà été intégré au contrat de fonds modifié, entré en vigueur le 10 septembre 2024.

Regroupement avec AXA Immoovation Residential et AXA Immoovation Commercial au 31 mars 2024

Le regroupement des trois fonds immobiliers AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz (fonds repreneur), AXA Immoovation Commercial et AXA Immoovation Residential (fonds repris) a été réalisé

le 31 mars 2024, avec effet rétroactif au 31 mars 2024, donnant naissance à un nouveau fonds immobilier portant le nom d'AXA Real Estate Fund Switzerland.

Le 31 mai 2024, les parts de fonds détenues par les investisseurs des fonds repris ont été échangées contre des parts du fonds repreneur. Ainsi, depuis le 31 mars 2024, tous les investisseurs détiennent des parts du nouveau fonds AXA Real Estate Fund Switzerland.

Changement de direction de fonds et de banque dépositaire

La direction du fonds et la banque dépositaire n'ont pas changé au cours de la période sous revue.

Le 1^{er} août 2024, l'AXA, actionnaire de la direction du fonds, a annoncé avoir entamé des négociations exclusives avec BNP Paribas concernant l'éventuelle vente d'AXA Investment Managers.

Changements de personnes à la tête de la direction du fonds

Il y a eu un changement de personnes à la tête de la direction du fonds au cours de la période sous revue. Silvia Staub Walther (responsable CRM AXA Switzerland) a été nommée membre de la direction du fonds au 1^{er} janvier 2024.

Litiges / questions relatives à l'interprétation de la loi

Aucun litige marquant n'est en cours.

Autres informations

Le fonds respecte toutes les restrictions aux investissements conformément au § 15 du contrat de fonds.

Informations sur les transactions effectuées avec des personnes proches

La direction du fonds a acquis le 2 octobre 2023 un immeuble à Berne et, le 15 décembre 2023, un complexe résidentiel à Neuchâtel: ces deux biens ont été cédés par AXA Assurances SA.

Les 10 et 11 juillet 2024, deux autres immeubles, situés à Schaffhouse et à Genève, ont été rachetés à AXA Vie SA.

Concernant les transactions précitées, la FINMA a émis des autorisations dérogatoires (décisions des 7 septembre 2023

et 2 juillet 2024) pour la reprise de valeurs immobilières de personnes proches (art. 63, al. 2 et 4, LPCC, en relation avec l'art. 32a OPCC).

Informations sur les transactions entre des fonds immobiliers gérés par la même direction de fonds

Au cours de la période sous revue, il n'y a pas eu de transactions entre des fonds immobiliers gérés par la même direction de fonds.

Locataires avec une part supérieure à 5 % de l'ensemble des revenus locatifs

Aucun

Indications conformément à la Directive de l'AMAS pour les fonds immobiliers, chiffre 26

Taux effectifs des rémunérations

Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

Rémunération	Taux maximal	Taux effectif	Base
Commission d'émission de parts	5,00 %	1,00 %	VNI des parts
Commission de rachat de parts	1,50 %	n.d.	VNI des parts
Commission d'émission pour les apports en nature	1,50 %	n.d.	Valeur vénale
Frais accessoires lors de l'émission et du rachat de parts	2,50 %	1,5 %	VNI des parts
Dividende de liquidation	2,00 %	n.d.	VNI des parts

Rémunérations et frais accessoires à la charge du fonds immobilier

Rémunération	Taux maximal	Taux effectif	Base
Rémunérations versées à la direction du fonds			
Commission de gestion (Management Fee) ¹	1,00 %	0,23 %	Fortune totale moyenne du fonds
Honoraires liés à la construction / rénovation de bâtiments	2,00 %	2,00 %	Coûts de construction
Indemnité d'achat / de vente	1,50 %	1,50 %	Prix d'achat / de vente
Commission d'achat pour les apports en nature	1,50 %	n.d.	Apports en nature
Rémunérations versées à des tiers			
Rémunération versée à la banque dépositaire (comm. banque dépositaire) ²	0,020 %	0,013 %	Fortune totale moyenne du fonds
Rémunération versée à des gérances immobilières	5,00 %	3,52 %	Revenus locatifs nets

Données selon l'art. 89, al. 1, let. a, LPCC ainsi que l'art. 95 et l'annexe 3 OPC-FINMA

¹ Jusqu'au 31 mars 2024, la commission de gestion était prélevée en dehors du fonds et s'élevait à 0,035 % de la fortune totale du fonds. Depuis le 1^{er} avril 2024, la commission de gestion est de 0,35 % et sera directement prélevée sur la fortune du fonds.

² Les droits de garde se composent d'un prix de base fixe et d'une composante variable dépendant du volume. Ils ne peuvent pas dépasser 0,02 % de la fortune totale du fonds (à l'exclusion des frais de distribution des revenus et des frais d'augmentation / réduction de capital).

Portrait de l'entreprise

(état au 30 septembre 2024)

Direction du fonds

AXA Investment Managers Suisse SA

Ernst-Nobs-Platz 7
CH-8004 Zurich

Conseil d'administration

Les personnes suivantes siègent au conseil d'administration de la direction du fonds:

Caroline Portel, présidente,
également Global Chief Operating Officer du Groupe
AXA Investment Managers

PD Dr. iur. Sandro Abegglen, docteur en droit, vice-président,
également associé du cabinet d'avocats Niederer Kraft Frey SA,
Zurich

Isabelle Scemama, membre,
également Global Head d'AXA Investment Managers Alts et
Chief Executive Officer d'AXA Investment Managers Real Assets

Gérance

La gérance se compose des personnes suivantes:

André Ullmann, directeur

André Thali, gérant adjoint et Co-Head of Client Group Core

Frederick Widl, responsable Real Assets

Richard Mooser, Chief Investment Officer et
responsable Fixed Income

Silvia Staub Walther, Head of CRM AXA Switzerland

Werner Rutsch, responsable Client Group Alts

Gestion de fonds¹

Rainer Suter, docteur en économie, Co-Head of Core Strategies
Real Assets et Head of Fund Management Switzerland

Distribution

AXA Assurances SA

General-Guisan-Strasse 40
CH-8400 Winterthur

AXA Investment Managers Suisse SA

Ernst-Nobs-Platz 7
CH-8004 Zurich

Délégation de tâches

Délégation de la gestion des biens
immobiliers, de l'encaissement des loyers
et de l'entretien des immeubles

La direction du fonds a confié la gestion des immeubles,
l'encaissement des loyers et l'entretien des immeubles
appartenant au fonds immobilier aux sociétés suivantes:

Wincasa SA

Theaterstrasse 17
CH-8400 Winterthur

Livit SA

Altstetterstrasse 124
CH-8048 Zurich

Equans Switzerland Facility Management SA

Unité d'affaires MIBAG Property Managers
Landis + Gyr-Strasse 1
CH-6301 Zoug

¹ Silvan Zehnder, ancien Senior Fund Manager, a décidé de quitter l'entreprise le 30 novembre 2024.
Rainer Suter a repris la direction du fonds par intérim.

Délégation de prestations informatiques en relation avec la comptabilité du fonds

La direction du fonds a confié l'exploitation et l'entretien des systèmes pour la comptabilité du fonds à la société suivante:

AXA REIM (PLC)

Tour Majunga
La Défense, 9 Place de la Pyramide
F-92800 Puteaux

Cette société a externalisé l'exploitation du système de comptabilité à la société suivante:

Yardi Systems BV

2/F Vesta Building, Herikerbergweg 195
NL-1101 CN Amsterdam

Délégation de prestations informatiques en relation avec le Client Relationship Management

Dans le cadre du Client Relationship Management, la direction du fonds a délégué certaines parties de la gestion électronique de données clients à la société suivante:

Salesforce.com Sàrl

Route de la Longeraie 9
CH-1110 Morges

Cette entreprise achète certains services à la société Salesforce.com Inc., San Francisco, États-Unis, ou y a externalisé la fourniture de ses services.

.....

Informations concernant les tiers

Banque dépositaire

Banque Cantonale de Zurich

Bahnhofstrasse 9
CH-8001 Zurich

Office de paiement

Banque Cantonale de Zurich

Bahnhofstrasse 9
CH-8001 Zurich

Société d'audit

Ernst & Young SA

Aeschengraben 27
CH-4051 Bâle

Experts chargés des estimations

Jones Lang LaSalle SA

Hardstrasse 201
CH-8005 Zürich

Responsables de l'exécution des mandats: Daniela Tonet, Dominik Stamm

En cas d'acquisitions dans le cadre desquelles Jones Lang LaSalle SA est concomitamment mandatée ou, d'une autre manière, se trouve en situation de conflit d'intérêts, Wüest Partner SA est l'expert indépendant chargé de l'évaluation des acquisitions (responsables des mandats: Martin Schönenberger et Patrik Schmid jusqu'au 30 septembre 2024, Mario Huber depuis le 1^{er} octobre 2024). Wüest Partner SA a reçu l'approbation des autorités de surveillance pour cette fonction.

.....

Conseil fiscal

AXA Assurances SA, General-Guisan-Strasse 40, CH-8400 Winterthur, fournit au fonds immobilier des services récurrents et au cas par cas en matière de conseil fiscal.

Direction du fonds et gestionnaire de fortune:

AXA Investment Managers Suisse SA
Ernst-Nobs-Platz 7, CH-8004 Zurich

Distributeurs:

AXA Assurances SA
General Guisan-Strasse 40, CH-8400 Winterthour

www.axa.ch

AXA Investment Managers Suisse SA
Ernst-Nobs-Platz 7, CH-8004 Zurich

www.axa-im.ch