



AXA Real Estate Fund Switzerland

Contrat de fonds de placement
incluant l'annexe au contrat de fonds de placement
Édition du contrat de fonds de placement et
de l'annexe 31 mars 2024

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



Contenu

Contrat de fonds de placement

II. Bases	4
II. Droits et obligations des parties contractantes	4
III. Directives régissant la politique de placement	8
A Principes de placement	8
B Techniques et instruments de placement	9
C Restrictions de placement	11
IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachats de parts et experts chargés des estimations	12
V. Rémunérations et frais accessoires	13
VI. Reddition des comptes et audit	16
VII. Utilisation du résultat et des distributions	16
VIII. Publications du fonds immobilier	16
IX. Restructuration et dissolution	16
X. Modification du contrat de fonds de placement	18
XI. Droit applicable et for	18

Annexe

1. Indications sur les organes de la direction du fonds	19
2. Délégation de tâches partielles incombant à la direction de fonds	19
3. Informations sur la banque dépositaire	20
4. Informations concernant les tiers	20
5. Conseil fiscal	21
6. Pour plus d'informations	21
7. Organe de publication	21
8. Assurance des immeubles	21
9. Utilisation de produits dérivés	21
10. Remarque sur les risques	22
11. Gestion de la liquidité	24
12. Politique de développement durable	24
13. Restrictions de vente	25
14 Rémunérations et frais accessoires	25
15. Indemnités de distribution (rétrocessions) et rabais	26
16. Validité	26

Direction du fonds

AXA Investment Managers Suisse SA
Affolternstrasse 42, 8050 Zurich

Banque dépositaire

Banque cantonale de Zurich
Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich

Édition du contrat de fonds de placement
et de l'annexe 31 mars 2024

Contrat de fonds de placement

I. Bases

§ 1 Dénomination; société et siège de la direction de fonds et de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination «AXA Real Estate Fund Switzerland», il existe un fonds de placement contractuel relevant de la catégorie des fonds immobiliers pour investisseurs qualifiés (ci-après le «fonds immobilier») au sens des art. 25 et suivants en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction de fonds est confiée à AXA Investment Managers Suisse SA, Affolternstrasse 42, 8050 Zurich.
3. La banque dépositaire est la Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich.
4. En application de l'art. 10, al. 5, LPCC, la FINMA a accepté, à la demande de la direction de fonds et de la banque dépositaire, de soustraire ce fonds immobilier aux dispositions suivantes:
 - l'obligation de publier les prix chaque mois;
 - l'obligation d'établir un prospectus;
 - l'obligation d'établir un rapport semestriel;
 - l'obligation d'assurer un négoce régulier de fonds immobiliers;
 - en relation avec les apports en nature (§ 18), l'obligation de proposer de nouvelles parts d'abord aux actuels investisseurs;
 - uniquement en cas d'existence d'un projet de construction approuvé, l'obligation d'effectuer des placements dans des terrains non bâtis situés dans la zone à bâtir, équipés, affectés à la construction dans le cadre de projets de développement dont la conception est appelée à débiter dans les meilleurs délais, et pour lesquels il n'existe pas encore de permis de construire (§ 8); de tels placements sont toutefois soumis aux restrictions de placement selon le § 15.

Lors de l'achat de parts, la direction de fonds peut autoriser les investisseurs à effectuer un apport sous forme de placements en lieu et place d'un paiement en espèces au sens des § 8 et 18.

5. En lieu et place du prospectus, la direction de fonds fournit aux investisseurs, dans l'annexe au présent contrat, diverses informations complémentaires, en particulier sur la délégation possible de tâches incombant à la direction, sur la banque dépositaire, sur les services de paiement, sur le distributeur et la société d'audit ainsi que sur les rémunérations et les frais accessoires du fonds.

II. Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs¹⁾ et, d'autre part, la direction de fonds et la banque dépositaire, sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la législation sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction de fonds

1. La direction de fonds gère le fonds de placement pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements ainsi que de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les distributions des bénéfices. Elle exerce tous les droits du fonds immobilier.
2. La direction de fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs de capitaux qu'ils administrent, ils communiquent aux investisseurs tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement, ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et autres perçues pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages et d'autres avantages pécuniaires.
3. La direction de fonds peut déléguer des décisions de placement ainsi que des tâches partielles à tiers, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises pour exercer cette activité, ainsi que des autorisations nécessaires à celle-ci. Elle instruit et surveille avec attention les tiers auxquels elle a recours.

La direction de fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs lors de la délégation de tâches. La direction de fonds répond comme des siennes des actions des personnes à qui elle a confié des tâches, conformément à l'art. 35, al. 1 LEFin.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.

¹⁾ Afin de simplifier la lecture, il est renoncé à une différenciation de sexe. La terminologie utilisée s'applique aux deux sexes.

4. La direction de fonds peut, avec l'accord de la banque dépositaire, soumettre des modifications du présent contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir le § 27).
5. La direction de fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 25, le convertir dans une autre forme juridique de placement collectif de capitaux ou le dissoudre selon les dispositions du § 26.
6. La direction a le droit de recevoir les rémunérations prévues aux § 19 et 20, d'être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et d'être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction de fonds répond envers l'investisseur du respect des prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds de placement par les sociétés immobilières qui appartiennent au fonds immobilier.
8. La direction de fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas bien justifiés accorder des exceptions à l'interdiction d'effectuer des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert en évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières reprises ou cédées et sur leur valeur au jour de référence de la reprise ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport sur la conformité au marché du prix d'achat ou du prix de vente au sens de l'art. 32a, al. 1, let. c, OPCC.

La société d'audit confirme à la direction de fonds ou à la SICAV, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune du fonds de placement, en particulier des cédules hypothécaires non gagées ainsi que des actions des sociétés immobilières. Elle est chargée de l'émission et du rachat des parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le fonds immobilier. Elle peut confier la gestion de compte à des tiers pour la gestion courante des valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit qu'en cas d'opérations se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transmise dans les délais usuels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais usuels et exige de la contrepartie le remplacement de la valeur patrimoniale, pour autant que cela soit possible.
3. La banque dépositaire gère les registres et les comptes requisafin de pouvoir distinguer à tout moment les biens en garde des différents fonds de placement.

La banque dépositaire vérifie la propriété de la direction de fonds pour les biens ne pouvant être gardés, et tient des registres à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis au devoir de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une gestion irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils gardent et ils communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que rémunérations de la part de tiers, en particulier les commissions, rabais et d'autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie et surveille si le tiers ou dépositaire central qu'elle mandate:
 - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
 - b) est soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
 - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;

d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêt.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance. L'annexe contient des indications sur les risques liés à la délégation de la conservation à des dépositaires tiers et centraux.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens du paragraphe précédent qu'à des dépositaires de titres tiers ou centraux soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à des dépositaires de titres tiers ou centraux soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis dans l'annexe de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction de fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire et des prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les décisions afférentes aux placements sont conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et que le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction de fonds dans le cadre des règles de placement.
7. La banque dépositaire veille à ce que le cercle des investisseurs demeure toujours limité aux investisseurs qualifiés selon le § 5, ch. 1, ci-après. Si la banque dépositaire constate qu'un investisseur ne remplit plus les critères définis au § 5, ch. 1, elle refuse la comptabilisation des parts de fonds et informe immédiatement la direction de fonds.
8. La banque dépositaire a le droit aux rémunérations prévues aux § 19 et 20, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière de ses tâches et d'être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
9. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques et morales qui leur sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières dudit fonds immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, accorder des exceptions à l'interdiction des transactions avec des personnes proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus de l'estimation des experts permanents du fonds immobilier, un expert en

évaluation indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction de fonds ou à la SICAV, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

10. La banque dépositaire peut assurer la distribution de parts de fonds au sein du cercle d'investisseurs restreint, dans le cadre des directives de placement de la banque dépositaire.

§ 5 Investisseur

1. Le cercle des investisseurs est limité aux institutions de prévoyance suisses exonérées d'impôts et aux institutions suisses exonérées d'impôts qui servent à la prévoyance professionnelle (y compris les fondations de placement), aux fondations bancaires suisses du pilier 3a exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses d'assurance sociale et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts (en particulier les caisses de chômage, d'assurance-maladie ainsi que d'assurance vieillesse, invalidité et survivants, à l'exception des compagnies d'assurances bénéficiant d'une concession) selon l'art. 56, let. e et f, LIFD, dont la trésorerie est gérée à titre professionnel.

Sont également admis en tant qu'investisseurs les fonds de placement dans la mesure où le cercle des investisseurs se compose exclusivement des institutions exonérées d'impôts et domiciliées en Suisse mentionnées plus haut.

Il y a trésorerie professionnelle lorsque l'investisseur qualifié a chargé, en interne ou en externe, une personne expérimentée et disposant des compétences professionnelles dans le domaine financier d'administrer en permanence ses biens financiers.

La direction du fonds et la banque dépositaire s'assurent que les investisseurs se conforment aux prescriptions relatives au cercle des investisseurs.

2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces ou un apport sous forme de placements (voir § 18), les investisseurs acquièrent une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs se fonde sur des parts.
3. Les investisseurs ne sont tenus qu'au paiement des parts du fonds immobilier qu'ils ont souscrites. Ils n'assument aucune responsabilité personnelle pour les engagements du fonds immobilier.
4. La direction de fonds informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire

des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque ou sur les apports en nature, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Dans ce cadre, elle veille à l'égalité de traitement des investisseurs

Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction de fonds que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte rendu.

5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds de placement pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois et exiger le remboursement en espèces de leurs parts du fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction de fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir le § 17, ch. 2).

Le remboursement ordinaire, de même que tout remboursement anticipé, a lieu dans les deux mois qui suivent la clôture de l'exercice comptable.

6. Sur demande, les investisseurs sont tenus de prouver à la direction de fonds, à la banque dépositaire et aux mandataires de ces dernières qu'ils remplissent ou continuent de remplir les conditions légales ou contractuelles concernant la participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction de fonds, la banque dépositaire ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. En collaboration avec la banque dépositaire, la direction de fonds est tenue de procéder au rachat forcé, au prix de rachat en vigueur, des parts d'un investisseur lorsque:
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales ou contractuelles requises pour participer au fonds immobilier.
8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé, au prix de rachat en vigueur, par la direction de fonds en collaboration avec la banque dépositaire lorsque:
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds de placement en Suisse ou à l'étranger;

- b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds de placement ou de son annexe qu'ils sont tenus de respecter.

9. Les fractions de parts détenues par les investisseurs et résultant d'un split ou d'une fusion effectués dans leur intérêt peuvent, par la suite, être reprises par la direction de fonds à leur valeur nette d'inventaire au prorata, à une date de référence qui devra être fixée. Le rachat n'entraîne ni frais ni commissions. Si la direction de fonds entend faire usage de ce droit, elle doit en informer les investisseurs par courrier recommandé au moins un mois avant la date fixée pour le rachat, après avoir au préalable informé l'autorité de surveillance et la société d'audit.

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction de fonds peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts donnent droit à une participation à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée. Cette participation peut différer en raison des charges, des coûts ou de distributions spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi avoir une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier dans son ensemble répond des coûts spécifiques à chaque classe.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans les organes de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds de placement au sens du § 27.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou de cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts qui ont bénéficié d'une prestation spécifique. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe de parts donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la participation de chacune à la fortune du fonds.
4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais enregistrées sur le plan comptable au nom de l'investisseur. L'investisseur ne peut pas exiger la remise d'un certificat de part.

6. Les parts ne peuvent être enregistrées et déposées auprès d'une autre banque en Suisse qu'avec l'accord exprès et préalable de la direction de fonds et de la banque dépositaire, étant entendu qu'un tel accord peut être refusé. Lorsque l'accord est donné et que les parts ne sont ni enregistrées ni déposées auprès de la banque dépositaire, l'investisseur concerné doit veiller au préalable à ce que la banque qui garde les parts en Suisse confirme par écrit à la banque dépositaire que l'investisseur est investisseur qualifié au sens du § 5, ch. 1, et l'informer d'éventuels changements à ce sujet.

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des règles de placement

1. Dans le cadre du choix des placements et de l'application de la politique de placement selon le § 8 et dans un souci de répartition équilibrée des risques, la direction de fonds respecte les principes suivants et les limites exprimées ci-après en pourcentages. Ces dernières s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en tout temps. Le présent fonds immobilier doit se conformer aux limites de placement deux ans après l'échéance du délai de souscription (lancement).
2. Si les limites sont dépassées suite à des variations du marché, le volume des placements doit être ramené dans un délai raisonnable à un niveau admissible, en préservant les intérêts des investisseurs. Si les limites relatives aux dérivés au sens du § 12 ci-dessous sont dépassées suite à une modification du delta, la situation doit être redressée au plus tard dans les trois jours bancaires ouvrables suivants, en préservant les intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune du présent fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse et poursuit une politique de placement durable. Les risques liés à ces placements sont décrits en annexe.
2. Le fonds immobilier est autorisé à investir dans:
 - a) des immeubles et leurs accessoires.
Sont considérés comme immeubles:
 - des maisons d'habitation;
 - des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant (les immeubles à usage commercial);

- des bâtiments d'usage mixte;
- des propriétés par étage;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire exécutoire. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question;
- les terrains non bâtis, situés dans la zone à bâtir, équipés et constructibles dans le meilleurs délais, pour lesquels il n'existe pas encore de permis de construire;
- des immeubles en droit de superficie.

La copropriété usuelle d'immeubles est admise, pour autant que la direction de fonds puisse exercer une influence prépondérante, c'est-à-dire si elle dispose de la majorité des parts de la copropriété et des voix. Les parts de copropriété d'installations communautaires propres à des immeubles du placement collectif qui font partie d'un complexe immobilier ne doivent pas forcément donner lieu à une influence prépondérante.

- b) des participations à des sociétés immobilières et des créances contre de telles sociétés ayant pour but unique l'acquisition et la vente, de même que la location et l'affermage de leurs immeubles, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix.
- c) des parts d'autres fonds immobiliers ainsi que de sociétés d'investissement immobilier cotées en Bourse ou négociées sur un autre marché réglementé et ouvert au public.
La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 20, ch. 9, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte (du capital et/ou des voix).
- d) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction de fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds immobilier. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou d'assainissement d'un immeuble, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché

pour le terrain à bâtir et les constructions commencées, pour autant que le coût de l'investissement ne dépasse pas l'estimation de la valeur vénale.

4. La direction de fonds adopte une approche **d'intégration des critères ESG**. Elle vise une activité de placement durable. Dans la sélection et la gestion, elle intègre systématiquement des réflexions de durabilité en matière d'environnement, d'aspect social et de gouvernance (Environmental, Social and Governance, «ESG») dans l'ensemble de la chaîne de création de valeur (acquisition de biens immobiliers, réalisation de projets de construction, de transformation et de rénovation, gestion opérationnelle).

La direction du fonds poursuit l'objectif de neutralité carbone (zéro émission nette) du portefeuille d'ici à 2050 au plus tard en matière d'approvisionnement en chauffage et en électricité.

L'annexe comprend des indications supplémentaires relatives à la mise en œuvre de la politique développement durable.

5. La direction de fonds garantit une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont indiqués dans l'annexe.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir ses engagements, la direction de fonds doit conserver une part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans les monnaies dans lesquelles sont libellés les engagements.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14, ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

6. L'émetteur des valeurs mobilières doit être doté, selon le ch. 5, au moins d'une notation «A» d'une agence de notation reconnue par la FINMA ou équivalente. Les garanties ne peuvent être détenues qu'en francs suisses et constituées de valeurs mobilières d'émetteurs suisses.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction de fonds n'effectue aucune opération de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de pension

La direction de fonds n'effectue aucune opération de pension.

§ 12 Dérivés

1. La direction de fonds est autorisée à utiliser des dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt ou de crédit. Elle veille à ce que les conséquences économiques des opérations sur dérivés qu'elle effectue ne s'écartent pas des objectifs de placement définis dans le présent contrat de fonds de placement, même en cas de circonstances extraordinaires sur le marché, ni ne modifient les caractéristiques de placement du fonds immobilier.
2. L'utilisation de dérivés est limitée aux instruments dérivés réduisant l'engagement et est, dans son effet économique, comparable à la vente d'un sous-jacent ou à la réduction d'un engagement. La procédure d'évaluation des risques correspond à une approche Commitment I. Compte tenu de la couverture requise au présent paragraphe, l'utilisation de dérivés n'exerce aucun effet de levier sur la fortune du fonds, ni ne correspond à une vente à découvert.

Seule l'utilisation de dérivés au sens strict du terme est admise. Ceux-ci englobent:

- a) les options call et put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé;
- b) les swaps, dont les paiements dépendent linéairement et de manière «non-path dependent» de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu;
- c) les contrats à terme (futures ou forwards) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.

Il est en outre renvoyé à l'OPCC-FINMA, section 3 (art. 23 à 49).

3. a) Les dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des let. b et d.
- b) Une couverture par des placements autres que les sous-jacents est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui (i) est calculé par un service externe indépendant; (ii) est représentatif des placements servant de couverture; (iii) est en corrélation adéquate avec ces placements.
- c) La direction de fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements.
- d) Un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le «delta» lors du calcul des sous-jacents correspondants.
4. La direction de fonds doit tenir compte des règles suivantes dans le cadre de la compensation des positions en dérivés:
 - a) Les positions opposées en dérivés du même sous-jacent ainsi que les positions opposées en dérivés et en placements du même sous-jacent peuvent être compensées, indépendamment de l'échéance des dérivés («netting»), si l'opération sur dérivé a été conclue aux seules fins de couverture pour éliminer les risques en lien avec les dérivés ou les placements acquis, si des risques importants ne sont pas négligés, et si le montant imputable des dérivés est calculé selon l'art. 35 OPC-FINMA.
 - b) Lorsque, dans des opérations de couverture, les dérivés ne se rapportent pas au même sous-jacent que l'actif à couvrir, les conditions suivantes, en plus de celles prévues à la let. a, doivent en outre être remplies pour la compensation («hedging»): les opérations sur dérivés ne doivent pas reposer sur une stratégie de placement servant à réaliser un gain. Par ailleurs, le produit dérivé doit entraîner une réduction vérifiable du risque, les risques du dérivé doivent être compensés, les dérivés, sous-jacents ou éléments de la fortune à compenser doivent se rapporter à la même catégorie d'instruments financiers et la stratégie de couverture doit être aussi efficace dans des conditions de marché exceptionnelles.
 - c) Les transactions de couverture effectuées au travers de dérivés sur taux d'intérêt sont permises. Les emprunts convertibles n'ont pas besoin d'être pris en compte pour le calcul de l'engagement de dérivés.
5. La direction de fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé, ouvert au public, ou encore OTC (Over-the-Counter).
6. a) La direction de fonds ne peut conclure d'opérations OTC que sur la base d'un contrat-cadre standardisé qui correspond aux normes internationales reconnues. Les contreparties ne peuvent être que des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à une surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas la banque dépositaire, ladite contrepartie ou son garant doit présenter une haute solvabilité.
- b) Un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
- c) Si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé OTC, son prix, déterminé au moyen d'un modèle d'évaluation approprié et reconnu par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents desquels le dérivé découle, doit être compréhensible à tout moment. Avant la conclusion d'un contrat sur un tel dérivé, des offres concrètes doivent en principe être obtenues au moins auprès de deux contreparties. En principe, le contrat doit être conclu avec la contrepartie ayant soumis l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix. Des dérogations à ce principe sont autorisées pour des motifs liés à la répartition des risques ou lorsque d'autres éléments du contrat, tels que la solvabilité ou l'offre de services de la contrepartie, font apparaître une autre offre, dans son ensemble, plus avantageuse pour les investisseurs. En outre, il peut être renoncé à la demande d'offres d'au moins deux contreparties à titre exceptionnel afin de servir au mieux l'intérêt des investisseurs. Les motifs de la renonciation ainsi que la conclusion du contrat et l'établissement du prix sont à documenter de manière compréhensible.
- d) Dans le cadre d'une transaction OTC, la direction de fonds respectivement ses mandataires ne peuvent accepter que des sûretés qui satisfont aux exigences de l'art. 51 OPC-FINMA. L'émetteur des sûretés doit présenter une haute solvabilité et les sûretés ne peuvent pas être émises par la contrepartie ou par une société faisant partie du groupe de la contrepartie ou en dépendant. Les sûretés doivent être très liquides, se traiter à un prix transparent sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public et être évaluées au moins chaque jour de bourse. Les sûretés doivent être vendues à court terme à un prix proche de l'évaluation établie peu avant la date de vente. Dans le cadre de la gestion des sûretés, la direction de fonds respectivement ses mandataires doivent remplir les obligations et exigences au sens de l'art. 52 OPC-FINMA. En particulier, ils sont tenus de diversifier les sûretés de manière appropriée au niveau des pays, des marchés et des émetteurs; une diversification des émetteurs étant considérée comme appropriée lorsque les sûretés détenues

par un seul émetteur ne dépassent pas 20 % de la valeur nette d'inventaire. Demeurent réservées les exceptions relatives aux placements émis ou garantis par des institutions de droit public au sens de l'art. 83 OPCC. Par ailleurs, la direction de fonds respectivement ses mandataires doivent pouvoir obtenir en tout temps, sans l'intervention ni l'accord de la contrepartie, le pouvoir et la capacité de disposition sur les sûretés en cas de défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. Les sûretés reçues peuvent être gardées par un tiers dépositaire soumis à surveillance, à la demande de la direction de fonds, si la propriété des sûretés n'est pas transférée et si le tiers dépositaire est indépendant de la contrepartie.

7. Dans le cadre du respect des restrictions en termes de placement (limites maximales et minimales) fixées par la loi et le contrat, les dérivés doivent être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
8. L'annexe contient des renseignements plus détaillés sur les risques de contrepartie de dérivés et la stratégie en matière de sûretés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction de fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances contre des sociétés immobilières du fonds immobilier, des cédulas hypothécaires et d'autres droits de gage immobiliers contractuels.
2. La direction de fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction de fonds peut grever les immeubles de droits de gage et remettre ces derniers en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.
3. Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de leur valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier (art. 96, al. 1^{bis}, OPCC).

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et restrictions

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles contiguës sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25 % de la fortune du fonds.
4. En outre, dans le cadre de la politique de placement selon le § 8, la direction du fonds respecte les restrictions de placement suivantes en ce qui concerne la fortune du fonds:
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction (§ 8, al. 2, let. a, tiret 5): jusqu'à concurrence de 30 %;
 - b) terrains non bâtis situés dans la zone à bâtir, équipés, affectés à la construction dans le cadre de projets de développement dont la conception est appelée à débiter dans les meilleurs délais, sans permis de construire définitif (§ 8, al. 2, let. a, tiret 6): jusqu'à concurrence de 10 %;
 - c) immeubles en droit de superficie: jusqu'à concurrence de 30 %;
 - d) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels: jusqu'à concurrence de 10 %;
 - e) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier: jusqu'à concurrence de 25 %;
 - f) placements visés aux lettres a et b ci-dessus, ensemble: jusqu'à concurrence de 30 %;
 - g) placements visés aux lettres a, b et c ci-dessus, ensemble: jusqu'à concurrence de 40 %.
5. Doivent être intégrées dans les dispositions sur la répartition des risques selon le § 15 les créances envers des contreparties résultant d'opérations OTC.
6. La direction de fonds peut investir au maximum 5 % de la fortune du fonds dans des opérations OTC auprès d'une même contrepartie. Si la contrepartie est une banque dont le siège est en Suisse ou dans un État membre de l'OCDE, dans lequel elle est soumise à une surveillance équivalente en comparaison avec la Suisse, cette limite est portée à 10 % de la fortune du fonds.

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachats de parts et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable et à chaque émission de parts en francs suisses.
2. La direction de fonds fait estimer par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de chaque exercice comptable ainsi qu'à chaque émission de parts. Pour ce faire, la direction de fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. Leurs noms sont indiqués dans l'annexe. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction de fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. En cas de vente, une nouvelle estimation inutile si l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements négociés en Bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours en vigueur sur le marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la direction de fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs de capitaux ouverts sont évalués sur la base du prix de rachat ou de la valeur nette d'inventaire. S'ils sont régulièrement négociés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction de fonds peut les évaluer conformément au ch. 3.
5. La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas cotées en Bourse ou négociées sur un autre marché réglementé et ouvert au public est déterminée de la façon suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de modifications

significatives des conditions du marché, la base d'évaluation des divers placements est adaptée au nouveau rendement du marché. À cette fin, en l'absence de cours du jour, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, échéance).

6. Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance majorés des intérêts courus. En cas de modifications significatives des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires est adaptée en conséquence.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction et les terrains non bâtis, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant de la valeur vénale de la fortune du fonds les engagements éventuels du fonds immobilier, ainsi que les impôts susceptible d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisé par le nombre de parts en circulation. Ce montant, exprimé en francs suisses, est arrondi.

§ 17 Émission et rachat de parts

1. L'émission de parts est en principe possible en tout temps, mais uniquement par tranches. Sous réserve du § 18, ch. 5, la direction de fonds propose les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs. S'ils renoncent à leurs parts, la direction de fonds est autorisée à proposer les parts ainsi libérées, proportionnellement au montant de la souscription, à d'autres parties intéressées. En cas de sursouscription, la direction de fonds peut réduire les demandes de souscription par investisseur ou déterminer le nombre maximal ou minimal de parts par investisseur. Les détails sont publiés à chaque fois par la direction de fonds dans le prospectus d'émission.
2. Le rachat de parts s'effectue conformément au § 5, ch. 5. La direction de fonds a le droit de rembourser par anticipation les parts dénoncées durant un exercice, après la clôture de ce dernier, si:
 - a) l'investisseur le stipule par écrit lors de la dénonciation;
 - b) tous les investisseurs ayant désiré un remboursement anticipé peuvent être satisfaits.
3. La direction de fonds n'assure aucun traitement régulier en Bourse ou hors Bourse des parts du fonds immobilier.

4. Le prix d'émission et de rachat des parts correspond à la valeur nette d'inventaire par part calculée selon le § 16. Lors de l'émission, la valeur nette d'inventaire est augmentée des frais accessoires (droits de mutation, honoraires d'avocat, frais de notaire, frais, courtages conformes au marché, taxes, etc.) occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé. Lors du rachat, la valeur nette d'inventaire est diminuée des frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée. Le taux appliqué lors de l'émission de parts figure dans le prospectus d'émission, et lors du rachat de parts, dans le décompte correspondant. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon le § 19 peut en outre être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon le § 19 être déduite de la valeur nette d'inventaire.
 5. La direction de fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts de même qu'elle peut refuser des ordres de souscription ou d'échange de parts.
 6. La direction de fonds peut, dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, provisoirement et exceptionnellement, suspendre le rachat des parts:
 - a) lorsqu'un marché qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou restrictions frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts est dénoncé et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
 7. La direction de fonds communique la décision de suspension immédiatement à la société d'audit et à l'autorité de surveillance ainsi que de manière appropriée aux investisseurs.
 8. Aucune part n'est émise tant que le remboursement des parts est suspendu pour les raisons énumérées au ch. 6 let. a à c.
- n'approuve une telle opération que si celle-ci est conforme en tous points au contrat du fonds de placement et à la politique de placement en vigueur du fonds immobilier et qu'elle ne porte en aucun cas préjudice aux intérêts des autres investisseurs.
2. Les frais occasionnés par un apport en nature ne doivent pas être imputés sur la fortune du fonds.
 3. Dans le cadre des apports en nature, la direction de fonds établit un rapport énumérant dans le détail tous les placements ayant fait l'objet d'un apport et où figurent, d'une part, leur cours à la date de transfert et, d'autre part, le nombre de parts transférées en contrepartie, de même que l'éventuelle égalisation du rompu en espèces .
 4. La banque dépositaire examine, pour tout apport en nature, le respect de l'obligation fiduciaire par la direction de fonds, ainsi que l'évaluation des placements transférés et des parts émises, en fonction de la date de référence déterminante. La banque dépositaire communique immédiatement toute réserve ou réclamation à la société d'audit.
 5. Toutes les transactions de ce type doivent être mentionnées dans le rapport annuel.
 6. Si un investisseur apporte un bien (apport en nature) autorisé par la direction de fonds, aucun droit de souscription des investisseurs existants n'est émis.

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission de 5 % au maximum de la valeur nette d'inventaire peut être imputée à l'investisseur en faveur de la direction de fonds. Le taux déterminant en vigueur est publié dans l'annexe. Une commission d'émission de 1,5 % au maximum de la valeur vénale est imputée à l'investisseur en cas d'apports en nature en lieu et place d'un paiement en espèces.
2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat ne pouvant dépasser 1,5 % de la valeur nette d'inventaire peut être imputée à l'investisseur en faveur de la direction de fonds. Le taux déterminant en vigueur est publié dans l'annexe.
3. Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction de fonds prélève en outre, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires (droits de mutation, honoraires d'avocat, frais de notaire, frais, courtages conformes au marché, taxes, etc.)

§ 18 Apports en nature

1. La direction de fonds peut autoriser un investisseur, à la demande de celui-ci et à titre exceptionnel, à effectuer, en lieu et place d'un paiement en espèces, un apport sous forme de placements au sens du § 8. La requête doit être adressée avec la souscription. La direction de fonds décide seule et

occasionnés en moyenne au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente d'une partie des placements correspondant à la part dénoncée (voir le § 17, ch. 4). Le montant des frais accessoires imputés peut correspondre aux frais effectifs ou à un forfait. Les frais effectifs sont facturés dans la mesure où ils sont connus au moment de l'émission des parts; si les frais accessoires ne sont pas encore connus à ce moment-là, ils sont facturés de manière forfaitaire. Le taux forfaitaire maximal possible est publié dans l'annexe. Le taux appliqué lors de l'émission de parts figure dans le prospectus d'émission, et lors du rachat de parts, dans le décompte correspondant.

4. Lors du versement d'un dividende de liquidation consécutif à la dissolution du fonds immobilier, une commission allant jusqu'à 2,0 % sur la distribution en espèces de leurs parts peut être imputée aux investisseurs en faveur de la banque dépositaire. Le taux déterminant en vigueur est publié dans l'annexe.

§ 20 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction de fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et la distribution du fonds immobilier, la direction de fonds prélève au fonds immobilier une commission annuelle de 1 % au maximum de la fortune globale moyenne du fonds. Cette commission est imputée à la fortune du fonds au pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et est versée semestriellement (commission de gestion). Pour le premier semestre de l'exercice (01.10 – 31.03), c'est donc la fortune globale du fonds au début de la période au 30 septembre qui sert de base de calcul et, pour le second semestre de l'exercice (01.04 – 30.09), la fortune globale du fonds au début de la période au 31 mars.

Le taux de la commission de gestion effectivement appliqué figure dans le rapport annuel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées au § 4, ch. 1 à 8, la banque dépositaire facture au fonds immobilier une commission maximale de 0,02 % par an sur la fortune globale moyenne du fonds. La commission est imputée à la fortune du fonds au prorata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et est versée chaque semestre (commission de banque dépositaire). Le calcul se fonde sur la fortune globale du fonds de la dernière clôture annuelle ou semestrielle. Pour le premier semestre de l'exercice (01.10 – 31.03), c'est donc la fortune globale du fonds au début de la période au 30 septembre qui sert de base de calcul et, pour le second semestre

de l'exercice (01.04 – 30.09), la fortune globale du fonds au début de la période au 31 mars.

Le calcul de la fortune globale moyenne du fonds se fonde sur la fortune globale du fonds de la dernière clôture annuelle et semestrielle divisée par deux.

Le taux de la commission de banque dépositaire effectivement appliqué figure dans le rapport annuel. En fonction de la nature de l'opération et de la répartition des tâches entre la direction de fonds et la banque dépositaire, les frais suivants peuvent éventuellement être prélevés en faveur de la banque dépositaire:

- distributions de revenus: traitement du versement de la part des revenus destinée aux investisseurs: CHF 10 000 par distribution;
 - nouvelle émission / rachat de parts de fonds en cas d'augmentations de capital / réductions de capital: traitement de la nouvelle émission / du rachat de parts de fonds: CHF 15 000 par augmentation / réduction de capital.
3. La direction et la banque dépositaire ont en outre droit au remboursement des frais suivants résultant de l'exécution du contrat de fonds de placement:
 - a) frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocats et frais de notaires, droits de mutation, frais d'achat et de vente de placements, notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes;
 - b) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la création, la modification, la liquidation ou le regroupement des fonds immobiliers;
 - c) émoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations dans le cadre de fondations, de modifications, de liquidations ou de regroupements du fonds immobilier;
 - e) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - f) frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction;

- g) frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier,
 - h) frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
 - i) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
 - j) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction, le gestionnaire ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.
4. La direction de fonds et la banque dépositaire ont en outre droit au remboursement des frais suivants résultant de l'exécution du contrat de fonds de placement:
- a) les frais d'acquisition et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiation conformes au marché, les honoraires de conseillers et d'avocats, les frais de notaire et autres frais ainsi que les impôts;
 - b) les commissions de tiers conformes au marché ainsi que les frais de commercialisation de tiers en cas de première location ou de relocation;
 - c) les frais usuels du marché pour la gestion de l'immeuble par des tiers;
 - d) les frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation (p. ex. frais de chauffage et frais accessoires), y compris les frais d'assurance, les taxes de droit public ainsi que les frais des prestations de service et d'infrastructure, dans la mesure où ceux-ci sont conformes au marché et ne sont pas supportés par des tiers;
 - e) les frais ou honoraires des experts indépendants chargés des estimations et d'autres experts éventuels;
 - f) les frais ou honoraires de tiers liés à la planification et la réalisation de constructions, de rénovations / transformations et modifications d'usage;
 - g) les frais d'avocats et de justice en rapport avec l'exercice ou la défense des droits et des prétentions du fonds immobilier, ou qui sont exercées à son encontre;
 - h) les frais de conseil et de procédure liés à la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - i) les frais liés à une augmentation de capital et/ou à une éventuelle cotation du fonds immobilier.
5. La direction de fonds peut prélever une commission pour ses efforts propres en rapport avec les activités suivantes:
- a) acquisition et vente de biens-fonds, ainsi que reprise de biens-fonds dans le cadre d'apports en nature, jusqu'à concurrence de 1,5% du prix d'achat ou de vente. Sur cette base, les éventuelles commissions de transaction doivent être remboursées par des tiers;
 - b) réalisation de constructions, de rénovations et de transformations, jusqu'à concurrence de 2% des coûts de construction, pour autant que les tâches de la direction de fonds en rapport avec les constructions, les rénovations et les transformations ne soient pas assumées par des tiers. Est considérée comme frais de construction la totalité des frais occasionnés par la construction du bien immobilier, à l'exception des frais d'acquisition et des frais accessoires à l'acquisition du bien-fonds;
 - c) la gestion des immeubles, jusqu'à concurrence de 5% des recettes locatives annuelles nettes, dans la mesure où cette activité n'est pas exercée par un tiers.
6. Les coûts, frais et impôts liés à la réalisation de constructions, de rénovations et de transformations (à savoir les honoraires de planificateurs et d'architectes conformes au marché, les frais liés au permis de construire et au raccordement, les frais d'aménagement des servitudes, etc.) sont directement imputés au prix de revient des placements immobiliers
7. Les frais selon le ch. 4, lettre a, sont directement ajoutés ou déduits du prix de revient ou de la valeur vénale.
8. La direction de fonds et ses mandataires peuvent, conformément aux dispositions décrites en annexe, procéder à des rétrocessions à titre de rémunération de l'activité de distribution de parts de fonds et octroyer des rabais pour réduire les frais et les coûts imputés au fonds immobilier et incombant aux investisseurs.
9. Si la direction de fonds acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux qui sont gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle elle est liée par le biais d'une gestion ou d'une direction commune, ou par celui d'une participation directe ou indirecte considérable («**fonds cible lié**»), aucune commission d'émission ou de rachat du fonds cible lié ne peut être imputée au fonds immobilier.

VI. Reddition des comptes et audit

§ 21 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
2. L'exercice comptable s'étend du 1^{er} octobre au 30 septembre de chaque année.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à compter de la clôture de l'exercice.
4. Le droit à l'information de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4, demeure réservé.

§ 22 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des Règles de conduite de Asset Management Association Switzerland AMAS. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat et des distributions

§ 23

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année, au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, en francs suisses.

La direction de fonds peut prévoir en supplément des distributions intermédiaires issues des revenus.

Jusqu'à 30 % du bénéfice net peuvent être reportés à nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter la totalité du produit net à compte nouveau lorsque le produit net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1 % de la valeur nette d'inventaire et moins d'un franc suisse par part.

2. Les gains en capital réalisés sur la vente de choses et de droits peuvent être distribués par la direction de fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 24

1. L'organe de publication est indiqué au point 7 de l'annexe. Un changement d'organe de publication doit être communiqué dans l'organe de publication.
2. Sont plus particulièrement publiés dans les organes de publication notamment les résumés des modifications principales du contrat de fonds de placement, indiquant les adresses auprès desquelles il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de direction de fonds et/ou de banque dépositaire ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et de la liquidation du fonds immobilier. Les modifications exigées par la loi, qui ne touchent pas les droits des investisseurs ou qui sont de nature exclusivement formelle, peuvent être soustraites de l'obligation de publication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. Le contrat de fonds de placement avec son annexe ainsi que les rapports annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds, de la banque dépositaire et sur l'organisation de publication.

IX. Restructuration et dissolution

§ 25 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction de fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds repris sont transférés au fonds reprenneur au moment du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondant à celle des parts transférées. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. Au moment du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat du fonds reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Le regroupement de fonds n'est admis que si:
 - a) les contrats des fonds de placement concernés le prévoient;
 - b) les fonds sont gérés par la même direction de fonds;

- c) les contrats des fonds de placement se correspondent en ce qui concerne:
- la politique de placement, la répartition des risques et les risques afférents aux placements;
 - l'utilisation du bénéfice net et des gains en capitaux,
 - le genre, le montant et le mode de calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, honoraires et taxes) qui peuvent être débités de la fortune collective du fonds ou mis à la charge des investisseurs;
 - les conditions de rachat;
 - la durée du contrat et les conditions requises pour la dissolution;
- d) l'évaluation de la fortune des fonds participants, le calcul du rapport d'échange et le transfert des valeurs patrimoniales et des engagements sont entrepris le même jour;
- e) le regroupement n'occasionne aucun coût pour le fonds immobilier et les investisseurs. Demeurent réservées les dispositions selon le § 20, ch. 3.
3. Si le regroupement est susceptible de prendre plusieurs jours, l'autorité de surveillance peut accorder une suspension temporaire du remboursement des parts des fonds de placement concernés.
4. Au moins un mois avant la date de publication prévue, la direction de fonds présente les modifications relatives au contrat de fonds de placement et le regroupement envisagés à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds repreneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunération, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds de placement ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.
5. La direction de fonds publie dans les organes de publication des fonds immobiliers concernés les modifications prévues du contrat de fonds de placement conformément au § 24, ch. 2, le regroupement envisagé et la date prévue ainsi que le plan de regroupement, au moins deux mois avant la date fixée. Elle attire en particulier l'attention des investisseurs sur leur possibilité dans les 30 jours suivant la dernière publication ou la communication, de faire valoir des objections auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du

contrat de fonds de placement envisagées ou de d'exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit contrôle immédiatement le déroulement correct du regroupement et se prononce à ce sujet dans un rapport destiné à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers concernés.
8. La direction de fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 26 Durée du fonds immobilier et dissolution

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. La direction du fonds ou la banque dépositaire peut à tout moment dissoudre le fonds immobilier sans préavis, en résiliant le contrat de fonds de placement.
3. Le fonds immobilier peut être dissous sur ordonnance de l'autorité de surveillance, en particulier s'il ne dispose pas d'une fortune nette minimale de cinq millions de francs suisses (ou contre-valeur) au plus tard un an après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou à l'issue d'un délai plus long octroyé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds.
4. La direction de fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et l'annonce dans l'organe de publication.
5. Après résiliation du contrat de fonds de placement, la direction du fonds peut liquider sans délai le fonds immobilier. La liquidation du fonds immobilier doit être immédiate si la dissolution est ordonnée par l'autorité de surveillance. Le versement du produit de la liquidation aux investisseurs sous forme de distribution en espèces est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction de fonds doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.
6. La direction de fonds se réserve le droit d'ouvrir le fonds immobilier, destiné aux institutions de prévoyance suisses

exonérées d'impôts dont la trésorerie est gérée à titre professionnel, au public et ainsi aux investisseurs non qualifiés. Cette ouverture nécessite une modification du contrat de fonds de placement annulant toutes les exceptions au sens du § 1, ch. 4. Le fonds immobilier doit à cette date respecter les dispositions légales en matière de répartition des risques. Les investisseurs existants ne doivent pas en subir de préjudice. La société d'audit vérifie si les nouvelles dispositions du contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales applicables à un fonds ouvert au public sont respectées et si les valeurs estimées ont été contrôlées à nouveau. Il s'exprime à ce sujet dans un rapport remis à la direction de fonds et à l'autorité de surveillance.

X. Modification du contrat de fonds de placement

§ 27

Si le présent contrat du fonds doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication ou la communication correspondante. Dans la publication la direction de fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent en

autre exiger le paiement de leurs parts en espèces moyennant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas prévus au § 24, ch. 2, pour lesquels l'autorité de surveillance peut lever l'obligation de publier.

XI. Droit applicable et for

§ 28

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014. Le for est le siège de la direction de fonds.
2. La version allemande du présent contrat de fonds de placement peut également être traduite en anglais. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version allemande fait foi.
3. Le présent contrat de fonds entre en vigueur le 31 mars 2024.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 20 janvier 2023.
5. À l'occasion de l'approbation du contrat de fonds de placement, la FINMA vérifie exclusivement les dispositions au sens de l'art. 35a, al. 1, let. a – g, OPCC et constate leur conformité légale.

Annexe

Informations complémentaires au contrat de fonds de placement du fonds de placement «AXA Real Estate Fund Switzerland» de droit suisse, de la catégorie «Fonds immobiliers» pour les institutions de prévoyance suisses exonérées d'impôts dont la trésorerie est gérée à titre professionnel.

1. Indications sur les organes de la direction du fonds

1.1 Conseil d'administration

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

- **Laurent Caillot**, président, également Global Chief Operating Officer (COO) du groupe AXA Investment Managers
- **Isabelle Scemama**, membre, également Global Head of AXA Investment Managers Alts et Chief Executive Officer du AXA Investment Managers Real Assets
- **Sandro Abegglen**, docteur en droit, chargé de cours, vice-président, associé du cabinet d'avocats Niederer Kraft Frey AG, Zurich

1.2 Direction

La direction se compose des personnes suivantes:

- **André Ullmann**, directeur
- **André Thali**, directeur adjoint et Co-Head 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 E. Rutsch**, Head of Client Group Alts

2. Délégation de tâches partielles incombant à la direction de fonds

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

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

- Wincasa AG
Theaterstrasse 17
8400 Winterthour
- Livit AG
Altstetterstrasse 124
8048 Zurich
- Equans Switzerland Facility Management AG,
Unité d'affaires MIBAG Property Managers
Landis + Gyr-Strasse 1
6301 Zoug

Ces sociétés se caractérisent par leur longue expérience de la gestion et de l'entretien d'immeubles. Les modalités précises de l'exécution du mandat sont régies par un contrat conclu entre la direction de fonds et chacune de ces sociétés.

2.2 Délégation des services informatiques liés à la comptabilité du fonds

La direction de fonds a confié aux sociétés ci-après l'exploitation et la maintenance des systèmes informatiques liés à la comptabilité du fonds:

- AXA REIM (PLC)
Tour Majunga
La Défense 9, 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
1101 CN Amsterdam
The Netherlands

2.3 Délégation des services informatiques liés au «Client Relationship Management»

Dans le cadre du «Client Relationship Management», la direction de fonds a délégué des parties de la gestion électronique des données clients à Salesforce.com Sàrl, Morges. Cette société acquiert, de son côté, certains services auprès de Salesforce.com Inc., San Francisco, États-Unis, ou a externalisé leur prestation vers celle-ci.

Les modalités précises de l'exécution du mandat sont régies par un contrat conclu entre la direction de fonds et Salesforce.com Sàrl, Morges. L'activité de sous-délégué de Salesforce.com Inc., San Francisco, États-Unis, est aussi régie à titre complémentaire par contrat entre la direction de fonds et cette société.

2.4 Protection des données et secrets professionnels

Des données (y compris des données personnelles concernant les investisseurs) peuvent être transmises à l'étranger ou être traitées depuis l'étranger, dans le cadre des prestations fournies en Suisse ou à l'étranger par la direction de fonds et (conformément à la loi sur les placements collectifs de capitaux) par les sociétés mandatées par celle-ci au titre du contrat de fonds de placement.

Il se peut dans ce contexte que des prestations soient fournies dans des pays qui (d'après le Préposé fédéral à la protection des données) présentent un niveau de protection des données insuffisant.

La direction de fonds règle les questions de protection des données dans le cadre de contrats conclus avec les prestataires de services.

L'investisseur prend note que le secret professionnel, tel que le définit l'art. 69 LEFin et la protection des données, ne peut pas être gardé intégralement et systématiquement dans le cas de délégations à l'étranger.

3. Informations sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Cantonale de Zurich, dont le siège est à Zurich. Il s'agit d'un établissement autonome de droit public cantonal, dont le siège est à Zurich. La Banque Cantonale de Zurich a été fondée le 15 février 1870 et exerce une activité de banque universelle.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger, si cela sert l'intérêt d'une conservation adéquate. Les risques suivants sont alors les suivants: La garde confiée à un tiers ou à un dépositaire central de titres a pour conséquence que la direction de fonds ne dispose plus de la propriété exclusive des titres déposés, mais d'une copropriété. Si en outre le tiers ou le dépositaire central de titres ne fait pas l'objet d'une surveillance, il est probable qu'il ne satisfait pas aux exigences organisationnelles imposées aux banques suisses.

Les tâches de la banque dépositaire dans le cadre du transfert de la garde à un mandataire sont régies par le § 4, ch. 5, du contrat de fonds. La banque dépositaire répond des dommages causés par les mandataires, à moins qu'elle ne puisse prouver qu'elle a fait preuve de la diligence requise par les circonstances lors du choix, de l'instruction et de la surveillance.

En ce qui concerne les instruments financiers, le transfert visé au paragraphe précédent ne peut être effectué qu'en faveur de tiers dépositaires ou de dépositaires centraux de titres soumis à sur-

veillance. La conservation obligatoire dans un lieu où le transfert à des tiers ou à des dépositaires centraux réglementés n'est pas possible, notamment en raison de dispositions légales contraignantes ou des modalités du produit d'investissement, déroge à cette règle.

La banque dépositaire est enregistrée auprès des autorités fiscales américaines en tant que Model 2 IGA au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code Américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

4. Informations concernant les tiers

4.1 Domicile de paiement

La banque suivante exerce la fonction de domicile de paiement:

- Banque cantonale de Zurich
Bahnhofstrasse 9
8001 Zurich

4.2 Distributeurs

La distribution du fonds de placement est assurée par AXA Assurances SA, General Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthur, et la direction du fonds. L'accompagnement coordonné des investisseurs implique l'échange de leurs données (y compris de leurs données personnelles) entre la direction du fonds et AXA Assurances SA. Les modalités de traitement, de conservation et de protection des données sont régies par contrat entre la direction du fonds et AXA Assurances SA.

La direction du fonds est déliée du secret professionnel selon l'art. 69 LEFin dès lors que les activités de distribution requièrent des concertations au sein du Groupe AXA.

4.3 Société d'audit

La société d'audit est:

- Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
4051 Bâle

4.4 Experts chargés des estimations

La direction de fonds a désigné, avec l'accord de l'autorité de surveillance, les experts permanents indépendants suivants, chargés des estimations:

- Jones Lang LaSalle AG
Daniela Tonet, Dominik Stamm
8005 Zurich

En cas d'acquisition dans le cadre de laquelle Jones Lang LaSalle SA est concomitamment mandatée ou, d'une autre manière, se trouve en situation de conflit d'intérêts, Wüest Partner (Patrik Schmid et Martin Schönenberger) est l'expert indépendant chargé de l'estimation mandaté pour l'évaluation de l'acquisition. Wüest Partner a reçu l'approbation des autorités de surveillance pour cette fonction.

5. Conseil fiscal

AXA Assurances SA, General-Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthour, fournit au fonds immobilier des prestations de conseil fiscal récurrentes ainsi que des prestations de conseil fiscal sollicitées au cas par cas. Les prestations de conseil fiscal récurrentes comprennent notamment le calcul des impôts dus en cas de liquidation, la garantie du décompte fiscal ordinaire (en premier lieu concernant les impôts anticipés, les droits de timbre d'émission, les droits de timbre de négociation, la TVA) ainsi que la garantie de l'exonération fiscale.

6. Pour plus d'informations:

Numéro de valeur	56519923
Numéro ISIN:	CH0565199236
Exercice comptable:	Du 01.10 au 30.09
Parts nominales:	CHF 1'000 Pour l'instant, la direction de fonds n'émet pas de fractions de part.
Date de distribution:	Dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable
Unité de compte:	Franc suisse (CHF)
Benchmark:	KGAST Immo-Index Mixte
Cotation:	Aucune
Distribution de parts de fonds:	La banque dépositaire assure la transmission de parts de fonds au sein du cercle d'investisseurs restreint, au cas par cas et sur une base volontaire. Les conditions exactes régissant la transmission peuvent être demandées auprès de la banque dépositaire.

Interlocuteur pour l'achat et la vente de parts:
Banque Cantonale de Zurich, négoce,
tél. 044 293 65 49

Les offres d'achat et de vente peuvent par ailleurs être consultées sur la page de négoce Bloomberg de la Banque Cantonale de Zurich.

Publication Valeur nette d'inventaire:	La valeur nette d'inventaire est publiée tous les trimestres. Les valeurs nettes d'inventaire publiées les 31 mars et 30 septembre reposent sur les valeurs vénales vérifiées par des experts chargés des estimations.
--	--

7. Organe de publication

L'organe de publication du fonds immobilier est la plate-forme électronique de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

De modifications susceptibles d'influencer le cours sont publiées dans l'organe de publication du fonds immobilier (www.swissfunddata.ch).

8. Assurance des immeubles

Les immeubles appartenant au fonds immobilier sont par principe assurés contre les sinistres causés par un incendie ou des dégâts d'eau ainsi que ceux relevant de la responsabilité civile. Cette couverture inclut les pertes de revenus locatifs consécutives à des sinistres causés par un incendie ou des dégâts d'eau. Les sinistres liés aux tremblements de terre ne sont toutefois pas assurés.

9. Utilisation de produits dérivés

La direction de fonds est autorisée à utiliser des dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de taux d'intérêt ou de crédit. Des informations détaillées relatives à l'utilisation de produits dérivés sont indiquées au § 12 du contrat de fonds.

Les dérivés sont sujets au risque de marché, outre le risque de contrepartie; en d'autres termes, il y a risque que la partie au contrat n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

Stratégie en matière de sûretés

Dans le cadre d'opérations OTC, la direction de fonds accepte des garanties conformément à l'OPC-FINMA, ce qui permet de réduire le risque de contrepartie.

La direction de fonds accepte actuellement comme garanties reconnues les types de valeurs patrimoniales suivantes:

- liquidités en CHF, EUR, USD et GBP
- titres et droits de créance à taux fixe ou variable émis par la Confédération Suisse, la République fédérale d'Allemagne, la France, le Japon, le Royaume-Uni, les États-Unis d'Amérique, l'Autriche, la Belgique, l'Italie ou les Pays-Bas (emprunts d'État).

L'étendue de la garantie requise est d'au moins 100 % de la valeur de l'engagement total des opérations OTC.

La valeur des garanties est réduite de la décote (haircut) applicable selon la stratégie suivante:

Type de garantie	Haircut
Liquidités	0 %
Emprunts d'État à durée résiduelle	
≤ 1 an	max. 1 %
≤ 5 ans	2 %
≤ 10 ans	4 %
> 10 ans ≤ 30 ans	5 %

Les sûretés ne sont pas vendues, réinvesties ou mises en gage.

10. Remarque sur les risques

Les facteurs de risque spécifiques ci-après doivent être pris en considération (liste non exhaustive). Ces risques peuvent, individuellement ou de manière cumulée, influencer négativement les résultats du fonds immobilier et l'évaluation de la fortune du fonds et conduire à une diminution de la valeur de la part.

10.1 Dépendance de l'évolution conjoncturelle

Le fonds immobilier investit exclusivement dans des valeurs immobilières en Suisse. Le fonds immobilier est ainsi tributaire de l'évolution conjoncturelle générale ainsi que des conditions économiques et juridiques générales. Une mauvaise conjoncture, p. ex. à la suite de pandémies ou d'autres chocs exogènes, peut notamment entraîner des taux de vacance plus élevés dans les immeubles détenus par le fonds immobilier.

10.2 Changements sur le marché immobilier suisse

La performance passée du marché immobilier suisse ne saurait préjuger de la performance future; en d'autres termes, aucune déclaration définitive ne peut être faite quant à l'évolution future du marché immobilier en Suisse. Les offres excédentaires peuvent entraîner une réduction des revenus locatifs et des prix de l'immobilier, tandis qu'une raréfaction de l'offre peut conduire à leur augmentation. De plus, il n'est pas exclu que la performance des biens immobiliers diffère fortement selon l'emplacement et le type d'affectation.

10.3 Liquidité restreinte

L'éventuelle liquidité restreinte de biens immobiliers suisses peut avoir une incidence négative sur la formation du prix. Il existe par ailleurs le risque qu'un achat ou une vente à court terme (p. ex. par la résiliation d'un grand nombre de parts) de différents immeubles, de grands objets ou de parcs immobiliers importants, dans des conditions défavorables et/ou dans une situation de marché défavorable, ne soit pas possible ou seulement avec des concessions sur le prix inhérentes à pareille situation. Les délais de blocage imposés par les autorités compétentes en matière d'autorisation d'acquisition d'un bien-fonds reposant sur la loi fédérale et son ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, «Lex Koller») peuvent avoir une incidence négative sur la liquidité du fonds.

10.4 Évolution des taux d'intérêt / inflation

Les évolutions des taux d'intérêt du marché des capitaux, notamment les taux d'intérêt hypothécaires, et de l'inflation, ou des attentes la concernant, peuvent également avoir une incidence déterminante, également négative, sur la valeur des biens immobiliers, l'évolution des revenus locatifs et les coûts de financement.

10.5 Évaluation des biens immobiliers

L'évaluation des biens immobiliers dépend de nombreux facteurs (p. ex. évolution des loyers, durée des contrats de location, risques de solvabilité des locataires, risque de vacance) et, point non négligeable, d'une certaine appréciation subjective. Les valeurs des immeubles vérifiées à chaque date de référence par les experts indépendants chargés des estimations peuvent donc différer du prix à obtenir en cas de vente du bien. Le prix de vente dépend de l'offre et de la demande au moment de la vente.

10.6 Construction de bâtiments

Conformément au contrat de fonds, le fonds immobilier peut faire réaliser des constructions et également acquérir des biens-fonds non bâtis avec ou sans permis de construire définitif. La réalisation de constructions s'accompagne de différents risques

(liés à la qualité, aux coûts, aux délais, etc.). Les risques n'existent pas seulement lors de la phase d'exécution, mais aussi lors de celle de la planification. Ainsi, l'acquisition de biens-fonds non bâtis sans permis de construire définitif comporte notamment des risques dans le cadre de la planification et de la procédure de demande de permis de construire. En conséquence, les projets de construction peuvent mobiliser des moyens considérables sur une longue période jusqu'à leur achèvement, sans générer de revenus pendant cette période.

10.7 Charges anciennes et risques environnementaux

La direction de fonds examine les biens immobiliers et projets, dans le cadre de l'acquisition, au regard des risques liés à l'environnement. Il n'est pas possible d'exclure l'éventualité de sites contaminés inconnus ou de pollutions importantes pour l'environnement qui n'apparaîtraient qu'après l'achat, par exemple dans le cadre d'un projet de construction. Ces facteurs peuvent entraîner des frais de dépollution et d'assainissement très importants.

10.8 Modifications des lois ou des prescriptions

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

10.9 Éventuels conflits d'intérêts

La direction du fonds gère également d'autres fonds immobiliers et instruments de placement immobilier. Il peut en découler d'éventuels conflits d'intérêts entre les différents portefeuilles immobiliers gérés par la direction du fonds. La direction du fonds a pris des mesures afin d'identifier et de limiter autant que possible de tels conflits d'intérêts.

10.10 Pas de négoce des parts

La direction de fonds ne garantit pas le négoce régulier en Bourse ou hors Bourse des parts du fonds immobilier. La liquidité des parts est restreinte, conformément à la nature d'un fonds immobilier. La résiliation du contrat de fonds de placement et le rachat des parts sont soumis aux § 5 et 17 du contrat de fonds de placement. La banque dépositaire assure la distribution de parts de fonds au sein du cercle d'investisseurs restreint, au cas par cas.

10.11 Performance actuelle

L'évolution de la valeur enregistrée dans le passé ne saurait constituer une garantie ni un indicateur quant à l'évolution future de la valeur du fonds immobilier ou de placements individuels. La valeur et les rendements d'un placement dans le fonds immobilier peuvent augmenter et diminuer et ne sont pas garantis. Il n'existe aucune garantie que le fonds immobilier réalise ses objectifs de placement. Les investisseurs peuvent éventuellement recevoir moins que ce qu'ils avaient investi, voire subir une perte totale.

10.12 Risques généraux liés à la durabilité

Le changement climatique fait émerger de nouveaux risques, qui peuvent avoir une incidence négative sur la valeur des biens du fonds immobilier et entraîner des pertes inattendues.

En tant que membre du Groupe AXA, la direction de fonds a accès à des instruments efficaces permettant de l'accompagner dans l'identification et la quantification des risques matériels liés au changement climatique (inondations, tremblements de terre, etc.). La direction de fonds s'efforce de faire face de manière judicieuse, également sur le plan économique, aux risques identifiés.

10.13 Risques liés à l'application d'une politique de placement durable

L'adoption d'approches de durabilité dans le processus de placement peut influencer l'évolution de la valeur du fonds immobilier. Les mesures énergétiques ou autres déployées dans le cadre de la politique de placement durable ne se traduisent pas systématiquement par des évaluations plus élevées ou des revenus locatifs accrus. En conséquence, l'évolution de la fortune du fonds immobilier peut différer de celle de fonds de placement immobilier similaires, mais qui n'intègrent pas de facteurs ESG.

Par ailleurs, la dépendance aux données de tiers peut entraîner des risques opérationnels. Actuellement, il n'existe pas de cadre global ni de liste générale qui fasse consensus quant aux facteurs à prendre en compte en vue de garantir la durabilité des placements immobiliers.

La réalisation de l'objectif de neutralité carbone (zéro émission nette) du portefeuille d'ici à 2050 au plus tard, poursuivi par la direction du fonds, dépend de divers facteurs, également externes, tels que la durée des procédures de délivrance de permis de construire, la disponibilité de l'énergie durable, les prescriptions réglementaires, la disponibilité des matériaux, les délais de livraison, les possibilités techniques, etc.; autant de facteurs susceptibles d'entraîner des retards dans l'accomplissement des objectifs.

11. Gestion de la liquidité

La direction de fonds garantit une gestion adéquate de la liquidité. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la direction de fonds détermine périodiquement l'état de la liquidité du fonds immobilier, tenant notamment compte des placements, de la politique de placement, de la répartition du risque, du cercle des investisseurs, des engagements existants et de la fréquence de rachat, de même que de la situation de la liquidité en cours sur les marchés.

12. Politique de développement durable

La direction de fonds adopte une **approche d'intégration des critères ESG** et vise une politique de placement durable.

Dans la sélection et la gestion, la direction de fonds intègre systématiquement des réflexions de durabilité dans l'ensemble de la chaîne de création de valeur (acquisition de biens immobiliers, réalisation de projets de construction, de transformation et de rénovation, gestion opérationnelle).

Dans le cadre du processus d'acquisition, l'ensemble des immeubles font l'objet d'une évaluation de durabilité. Dans ce cadre, les facteurs clés ESG suivants sont examinés:

- Environnement («pilier E»):
prise en compte d'aspects tels que le besoin en chauffage, la consommation d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre, l'utilisation des énergies renouvelables;
- Social («pilier S»):
prise en compte d'aspects tels que la sécurité, des bâtiments sans obstacle, l'intégration des aspects de durabilité dans les contrats de location (baux dits «Green Lease»);
- Gouvernance («pilier G»):
prise en compte d'aspects tels que des processus d'appel d'offres transparents et l'intégration de dispositions relatives à la durabilité dans les contrats de fournisseurs.

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

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

La notation ESG des immeubles est établie par la direction de fonds. La notation ESG appliquée par la direction de fonds est une méthode propriétaire interne développée en 2015 par le Groupe AXA IM. Elle est depuis utilisée à tous les biens immobiliers gérés par le Groupe AXA IM. Dans le cadre d'une gestion active des actifs, la direction de fonds s'est engagée à intégrer systématiquement les facteurs ESG à son activité. La stratégie ESG est revue périodiquement à l'échelle de l'objet.

La direction du fonds poursuit l'objectif de neutralité carbone (zéro émission nette) du portefeuille d'ici à 2050 au plus tard en matière d'approvisionnement en chauffage et en électricité. Cet objectif repose sur un modèle de trajectoire de réduction des émissions de CO₂, constituant un instrument clé pour une planification efficace des mesures.

La mise en œuvre de mesures de décarbonation du parc immobilier intervient de manière continue; il en est de même pour les mesures relatives à la construction et à la rénovation, à savoir des mesures énergétiques visant à améliorer l'efficacité énergétique, la promotion des énergies renouvelables (exemples: mise en place d'installations photovoltaïques pour une production durable d'électricité issue de sources d'énergie renouvelables, rénovations en vue d'augmenter l'efficacité énergétique et de réduire l'empreinte carbone; investissements dans des systèmes de chauffage renouvelables; certification externe de constructions neuves telle que DGNB, BREEAM, Minergie, SNBS, CECB).

Pour l'heure, les immeubles figurant dans le portefeuille du fonds immobilier ne remplissent pas tous les exigences de la direction du fonds en matière de durabilité. Les certificats mis à jour des bâtiments (y compris les certificats énergétiques) des immeubles sont publiés dans le cadre des rapports réguliers.

Les données d'émission de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie du parc immobilier sont analysées en continu afin de réduire l'empreinte carbone du portefeuille immobilier. Le calcul des émissions de gaz à effet de serre est exprimé en équivalent CO₂ (CO₂e). Les certificats mis à jour des bâtiments (y compris les certificats énergétiques) des immeubles ou leur part dans la fortune du fonds sont publiés avec **des indices environnementaux**, dans le rapport annuel du fonds immobilier.

Pour les indices environnementaux, on se référera à l'information spécialisée Indices des fonds immobiliers du 13 septembre 2016 (état au 31 mai 2022).

Le taux de couverture est calculé sur la base de la surface déterminante des constructions terminées (en m²), divisée par la surface totale des constructions terminées (en m²).

La consommation d'énergie affectée au poste chauffage/climatisation ainsi qu'à l'électricité des parties communes est calculée en kilowattheures (kWh). L'intensité énergétique est obtenue en divisant la consommation d'énergie par la surface déterminante.

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées en multipliant les consommations d'énergie par des facteurs d'émission spécifiques à l'énergie. L'intensité est obtenue en divisant les émissions de gaz à effet de serre par la surface déterminante.

Le fonds immobilier participe à l'évaluation annuelle du GRESB. Ce dernier est une organisation internationale fixant un cadre mondial des benchmarks ESG dédié aux investisseurs, et les rapports correspondants pour les sociétés immobilières cotées en bourse, les fonds de placement immobiliers privés et les développeurs de projets. Les résultats permettent aux acteurs concernés de mieux comprendre les points forts et les points faibles de leurs fonds de placement, et d'obtenir une évaluation normée conduite par un tiers indépendant, pouvant être utilisée dans la communication relative à la durabilité. Dans le cadre de son enquête annuelle, le GRESB évalue les directives, les programmes et l'évolution des véhicules participants sur le plan ESG, au moyen de différents indicateurs. La notation annuelle permet une mise en rapport satisfaisante vis-à-vis des benchmarks et des indicateurs mondiaux. Ainsi, l'évaluation du GRESB est cohérente avec les caractéristiques ESG mises en avant. La direction du fonds vise l'obtention et la conservation d'une notation du GRESB «Green Star».

S'agissant des placements immobiliers indirects, la direction du fonds s'efforce également de respecter les directives de durabilité. Elle communique les notations ESG des placements immobiliers indirects dans le cadre des rapports réguliers.

Le reporting intervient dans le cadre des rapports réguliers et est publié dans l'organe de publication du fonds immobilier (www.swissfunddata.ch).

13. Restrictions de vente

Le présent fonds immobilier est exclusivement distribué en Suisse aux investisseurs satisfaisant aux exigences conformément au § 5, ch. 1.

14. Rémunérations et frais accessoires

Les taux maximums sont définis dans le contrat de fonds de placement aux § 19 et 20. Les taux effectifs ci-après sont valables et sont également mentionnés dans le rapport annuel correspondant.

14.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs:

- Commission d'émission selon le § 19 1,00%
- Commission de rachat selon le § 19 1,00% au maximum
- Une commission d'émission de 1,00% au maximum de la valeur vénale est imputée à l'investisseur en cas d'apports en nature en lieu et place d'un paiement en espèces.
- Frais accessoires selon le § 19: effectifs ou forfaitaires, frais accessoires forfaitaires maximums 2,50%
- Lors du versement d'un dividende de liquidation consécutif à la dissolution du fonds immobilier selon le § 19, ch. 4, une commission de 0,3% sur le versement en espèces de leurs parts peut être imputée aux investisseurs en faveur de la banque dépositaire.

14.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge du fonds immobilier:

Rémunération en faveur de la direction de fonds:

- Commission de gestion («management fee») 0,35%
- Honoraires liés à la construction et à la rénovation de bâtiments 2,00%
- Commission d'achat et de vente de terrains et d'immeubles y compris commissions versées à des tiers 1,50%
- Commission d'achat pour apports en nature 1,50%
- Honoraires pour la gestion immobilière: 0,00%

14.3 Rémunération en faveur de la banque dépositaire:

Une convention séparée portant sur toutes les indemnités énumérées au § 20, ch. 2, a été conclue avec la banque dépositaire:

La commission se compose d'un montant de base fixe et d'une composante variable dépendant du volume. Elle ne doit néanmoins pas excéder 0,020% de la fortune globale du fonds.

Les éventuels autres frais qui résultent de la nature de l'opération et de la répartition des tâches entre la direction de fonds et la banque dépositaire sont les suivantes:

Distributions de revenus: traitement du versement de la part des revenus destinée aux investisseurs: CHF 10 000 par distribution.

Nouvelle émission / rachat de parts de fonds en cas d'augmentations de capital / réductions de capital: traitement de la nouvelle émission / du rachat de parts de fonds: CHF 15 000 augmentation / réduction de capital.

15. Indemnités de distribution (rétrocessions) et rabais

La direction du fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions à des tiers à titre de rémunération de l'activité d'offre et de distribution des parts du fonds immobilier en Suisse. Peuvent notamment être rémunérées par ce biais les prestations suivantes:

- recensement, mise à disposition et/ou envoi de documents relatifs au fonds (y compris la documentation marketing) et de publications;
- nomination d'intermédiaires et/ou de distributeurs de parts du fonds immobilier;
- gestion de la relation client (à savoir entretiens de vente, roadshows, etc.);
- tâches en relation avec le respect des exigences prudentielles;
- transmission de savoir-faire et traitement de questions en rapport avec les parts du fonds immobilier;
- formation des conseillers clientèle et d'autres collaborateurs de la Distribution dans le domaine des placements collectifs de capitaux.

Les rétrocessions ne constituent pas des rabais, même lorsqu'elles sont, in fine, transférées en totalité ou en partie aux investisseurs.

Les destinataires de rétrocessions garantissent la transparence de l'information et communiquent spontanément et gratuitement aux investisseurs le montant de la rémunération qu'ils sont susceptibles de recevoir dans le cadre de leurs activités de distribution. Sur demande, les bénéficiaires de rétrocessions commu-

niquent les montants effectivement reçus pour la distribution des parts du fonds immobilier.

AXA Assurances SA reçoit une indemnité de distribution pour ses activités d'offre et de distribution des parts du fonds immobilier en Suisse.

Sur demande, la direction du fonds et ses mandataires peuvent accorder des rabais directement aux investisseurs. Les rabais visent à réduire les frais et les commissions imputables aux investisseurs concernés. Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants:

- ils sont financés par des frais payés à la direction du fonds et ne sont donc pas imputés en sus sur la fortune du fonds;
- ils sont accordés sur la base de critères objectifs;
- ils sont accordés dans la même mesure à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs et demandant un rabais, dans le respect des mêmes conditions temporelles.

Sont considérés comme des critères objectifs pour l'octroi de rabais par la direction du fonds:

- le volume souscrit par l'investisseur dans le cadre d'un apport en nature ou d'une augmentation de capital, ou le volume total qu'il détient dans le fonds immobilier ou, le cas échéant, dans la gamme de produits du prestataire;
- le montant des frais générés par l'investisseur;
- l'appartenance au Groupe AXA ou à ses institutions de prévoyance;
- les pratiques comportementales de l'investisseur (p. ex. durée de placement prévue);
- la disposition de l'investisseur à apporter son soutien durant la phase de lancement du fonds.

Sur demande de l'investisseur, la direction de fonds communique gratuitement les critères objectifs d'octroi des rabais ainsi que le montant de ces rabais.

16. Validité

La présente annexe entre en vigueur le 31 mars 2024 et remplace l'annexe du 3 avril 2023.



Direction du fonds:

AXA Investment Managers Suisse SA
Affolternstrasse 42, 8050 Zurich

Distributeurs:

AXA Assurances SA
General Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthour

www.axa.ch

AXA Investment Managers Suisse SA
Affolternstrasse 42, 8050 Zurich

www.axa-im.ch