



AXA Real Estate Fund Switzerland

Fiche d'informations

Stratégie de placement

Le fonds est axé sur les immeubles résidentiels de grande qualité ainsi que sur les bâtiments commerciaux et à usage mixte dans toute la Suisse. Il investit principalement dans des biens existants, mais aussi dans des projets de développement et de construction, en se concentrant sur des villes situées dans des régions à forte croissance économique et sur leurs agglomérations. Il vise une large diversification ainsi qu'une progression stable de la valeur et une distribution régulière.

Le fonds s'adresse aux institutions de prévoyance professionnelle et caisses d'assurance sociale / de compensation suisses exonérées d'impôt. Il bénéficie lui-même d'une exonération de l'impôt sur le revenu et sur le capital. L'évaluation de ses parts est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI).

Informations sur le fonds de placement

ISIN / valeur	CH0565199236 / 56519923
Monnaie	CHF
Date de lancement	2 novembre 2020 ¹⁾
Clôture de l'exercice	30 septembre
Publication de la VNI	Mensuelle
Distribution	Décembre
Commission de gestion	0,35 %
Benchmark	Immo-Index CAFP « Immeubles mixte » (www.kgast.ch)
Direction du fonds / gestionnaire d'actifs	AXA Investment Managers Suisse SA
Distributeur	AXA Assurances SA AXA Investment Managers Suisse SA
Organe de révision	Ernst & Young SA
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zurich
Expert en estimations	Jones Lang LaSalle AG Daniela Tonet, Dominik Stamm

Chiffres-clés au 31.12.2024

Fortune totale du fonds	5 031,30 mio. CHF
Valeur vénale des immeubles	4 971,66 mio. CHF
Coefficient d'endettement	15,52 %
Fortune nette du fonds	4 168,13 mio. CHF
Quote-part de perte sur loyer	5,12 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (sur GAV)	0,13 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (sur MV)	0,15 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,83 %
Rendement des fonds propres (ROE)	0,68 %
Rendement du capital investi (ROIC)	0,63 %
Valeur d'inventaire par part (31.01.2025)	1 009 CHF
Distribution par part	n.d.
Coefficient de distribution	n.d.
Rendement sur distribution	n.d.

Aperçu des rendements

Rendement de placement	1 m	3 m	YTD	1 a ²⁾	3 a p.a. ²⁾	Depuis la fusion
Rendement net des revenus	0,24 %	0,73 %	0,24 %	3,06 %	3,31 %	2,58 %
Revenus liés à l'évolution de la valeur	0,00 %	-0,01 %	0,00 %	1,11 %	-0,27 %	1,20 %
Rendement des placements du fonds	0,24 %	0,72 %	0,24 %	4,16 %	3,04 %	3,77 %
Rendement des placements du benchmark	0,23 %	0,97 %	0,23 %	3,68 %	3,44 %	3,15 %

Ces données se réfèrent au passé. Les données de rendement publiées ne tiennent pas compte des commissions et frais prélevés lors de l'émission et/ou du rachat.

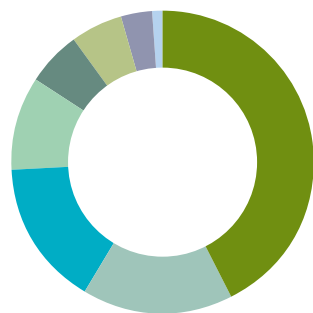
Veuillez noter que les rendements des investissements et les valeurs de référence sont calculés pour la même période.

¹⁾ Fusion avec AXA ImmoVation Residential et AXA ImmoVation Commercial au 31 mars 2024 ainsi que nouvelle désignation: AXA Real Estate Fund Switzerland (jusqu'au 31 mars 2024: AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz).

²⁾ Les données de rendement calculées pour les périodes allant jusqu'à la fusion des fonds contiennent des valeurs relatives au fonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz. Jusqu'au 31 mars 2024, le fonds présentait une autre structure de frais, ce qui n'est plus le cas depuis l'unification du fonds. Une comparaison des données de rendement jusqu'à la date de l'unification du fonds n'est possible que dans une certaine mesure.

Répartition par régions

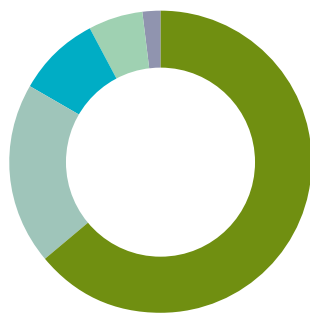
Données au 31 décembre 2024



- 42,6% Zurich
- 16,1% Arc lémanique
- 15,7% Suisse du Nord-Ouest
- 9,9% Suisse centrale
- 5,8% Berne
- 5,5% Suisse orientale
- 3,3% Suisse méridionale
- 1,2% Suisse romande

Répartition par emplacements

Données au 31 décembre 2024



- 64,1% Centre-ville
- 19,3% Pôle central d'agglomération
- 8,9% Pôle secondaire d'agglomération
- 5,8% Ceinture d'agglomération
- 1,9% Autres

Type d'usage

Données au 31 décembre 2024

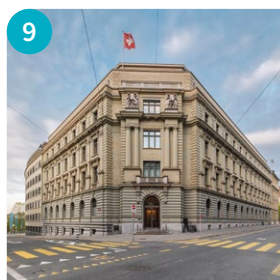
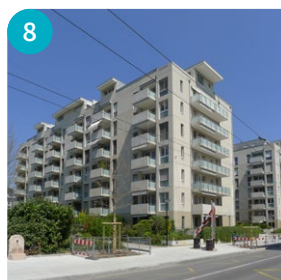
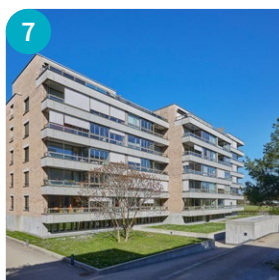
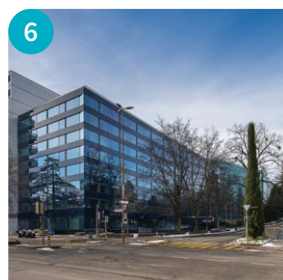
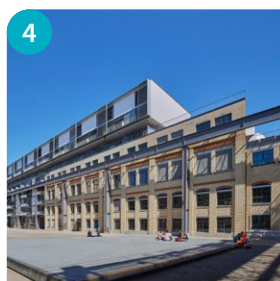
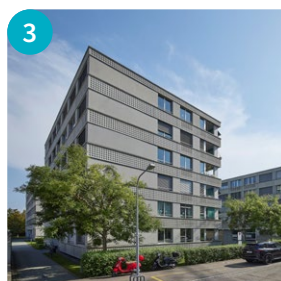
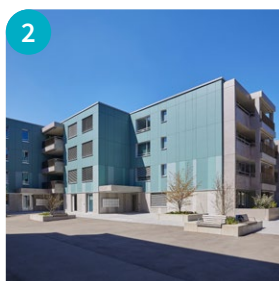
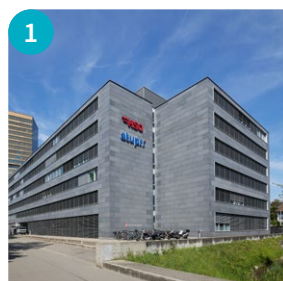


- 59,3% Immeubles d'habitation
- 32,0% Immeubles à usage commercial
- 8,3% Immeubles à usage mixte
- 0,4% Terrain à bâtir / constructions commencées

Les dix plus grands immeubles

Données au 31 décembre 2024

Localité	Adresse	Type	Valeur de marché (VM) en mio. CHF	Part de la VM dans le portefeuille (en %)
1 Zurich	Andreasstrasse 15	Bureaux	141,1	2,8
2 Thalwil	Obstgartenstrasse 10-34 / Obstgartenweg 9-19	Logements	132,1	2,7
3 Zurich	Hädrichstrasse 5-15	Logements	125,8	2,5
4 Winterthur	Katharina-Sulzer-Platz 2-12	Logements	115,6	2,3
5 Schaffhouse	Bleicheplatz 1-7	Bureaux	113,9	2,3
6 Genève	Av. de la Paix 1-7	Bureaux	101,5	2,0
7 Opfikon	Farmanstrasse 51-63	Logements	94,6	1,9
8 Genève	Rue de Saint-Jean 21-29 / Av. des Tilleuls	Logements	84,7	1,7
9 Berne	Speichergasse 6	Bureaux	83,6	1,7
10 Schwerzenbach	Blattenstrasse 1-7 / Vieristrasse 2-12	Logements	77,4	1,6
Les dix plus grands immeubles			1 070,3	21,5
Total fonds			4 971,7	100,0

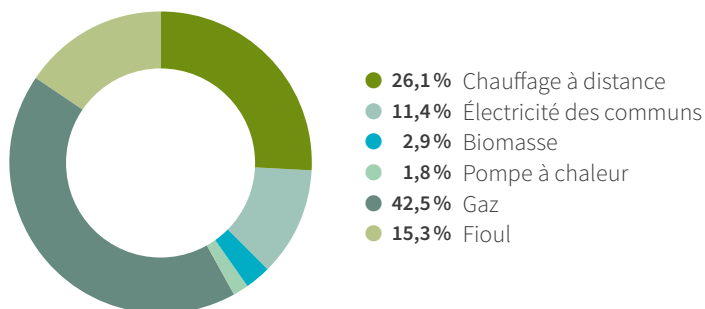


Approche ESG

La direction du fonds met en œuvre une approche **d'intégration des critères ESG**. Elle vise une activité de placement durable. Lors de la sélection et de la gestion, elle inclut systématiquement des réflexions d'ordre environnemental, social et de gouvernance («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 d'exploitation). Elle poursuit l'objectif de neutralité carbone (zéro émission nette) du portefeuille d'ici à 2050 en matière d'approvisionnement en chauffage et en électricité. La performance ESG du fonds est évaluée à l'aide de l'analyse comparative de durabilité du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Pour obtenir davantage d'informations sur les critères de placement ESG du fonds et ses mesures en matière de développement durable, veuillez consulter ses documents juridiques et réglementaires (relevant du droit de surveillance) ou le site www.axa-im.ch.

Mix énergétique par consommation d'énergie

Données au 30 septembre 2024



Mix énergétique et autres chiffres clés calculés sur la base des comptes annuels au 30.09.2024 d'AXA Real Estate Fund Switzerland.
Source des données: GRESB Real Estate Benchmark Report 2024.

Autres chiffres clés

	AXA REF CH
Taux de couverture	82,3%
Part des énergies fossiles	72,0%
Intensité énergétique (en kWh/m ²)	86,2
Intensité en gaz à effet de serre (en kg eq CO ₂ /m ²)	12,3
Intensité de la consommation d'eau (en m ³ /m ²)	0,8

Score ESG GRESB par colonne

	AXA REF CH	Groupe témoin	Moyenne GRESB
Environnement (62 points GRESB max.)	51	47	42
Social (18 points GRESB max.)	18	18	16
Gouvernance (20 points GRESB max.)	19	19	18
Total	88	84	76

Les avantages en un coup d'œil

- Accès à un portefeuille immobilier largement diversifié, principalement axé sur les immeubles d'habitation.
- Focalisation des placements immobiliers sur des régions à forte croissance économique.
- Approche d'intégration systématique des critères ESG dans l'ensemble du processus de placement.
- Fonds géré par une équipe interdisciplinaire et expérimentée de spécialistes en immobilier d'AXA Investment Managers Suisse SA.
- Participation à la performance du fonds sur la base de sa valeur nette d'inventaire (fonds non coté en bourse: aucun agio/disagio).

Avant tout investissement, il convient de lire attentivement le prospectus, qui contient les objectifs de placement, les risques, les frais et les coûts du produit, ainsi que des informations plus détaillées.

Informations concernant les risques

- La valeur des biens immobiliers, et donc des parts du fonds, dépend de l'évolution conjoncturelle générale ainsi que des conditions-cadres économiques et juridiques en Suisse. L'évolution des taux d'intérêt peut exercer une forte influence, éventuellement négative, sur la valeur des biens immobiliers.
- Les revenus et les gains en capital du fonds peuvent être affectés par les risques suivants, spécifiques au secteur immobilier: vacance, vétusté, baux à court terme, rénovation et évolution.
- La situation du marché peut avoir un impact négatif sur la liquidité du fonds.
- La liquidité des parts du fonds est limitée. La direction du fonds n'assure pas de négoce régulier en bourse ni hors bourse.
- L'application d'une approche durable 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 une amélioration des évaluations ou une hausse des revenus locatifs.

**Direction du fonds et gestionnaire de fortune:**

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

Distributeur:

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

www.axa.ch

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

www.axa-im.ch

Remarques importantes

Le présent document s'adresse aux investisseurs professionnels selon le droit suisse. Les informations présentées par AXA Investment Managers ne constituent pas une offre d'achat ou de vente de tout investissement, produit ou service de la part d'AXA Investment Managers et ne doivent pas être considérées comme une sollicitation, un conseil en investissement ou un conseil juridique ou fiscal.

Le présent document a été préparé par AXA Investment Managers Suisse SA et AXA Assurance SA (ensemble « AXA ») avec le plus grand soin et la meilleure connaissance possible. Toute reproduction en tout ou en partie de ces informations est interdite. Il est interdit d'offrir, de vendre ou de fournir des parts de fonds à une « US Person » au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933. L'achat de parts de fonds doit exclusivement reposer sur les prospectus de vente valides à ce moment-là ou sur tout autre document de vente déterminant, et sur les informations qu'ils fournissent. Ce document ne contient pas les informations nécessaires à la prise d'une décision d'investissement. Les informations présentées reposent sur l'état des choses et des connaissances au moment de la rédaction du document et peuvent être modifiées à tout moment sans préavis. AXA Investment Managers ne vérifie ni ne s'approprie les informations présentées provenant de tiers. AXA Investment Managers décline toute responsabilité et ne donne aucune garantie quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations présentées.

Les performances ou les rendements passés n'offrent aucune garantie et ne sont pas un indicateur des performances ou des rendements futurs d'un investissement. La valeur et les rendements d'un placement peuvent fluctuer à la hausse ou à la baisse et ne sont pas garantis. Les investisseurs s'exposent au risque de perdre l'intégralité du montant investi. Les variations des taux de change peuvent aussi avoir une influence sur la valeur des placements. Les performances présentées ne tiennent pas compte des commissions et des frais éventuellement prélevés lors de l'émission et/ou du rachat de parts. Le présent document peut faire référence à des indices ou à des indicateurs. L'indice ou indicateur mentionné dans le prospectus du fonds est le critère de référence de ce fonds ; il est généralement appelé « référence », sauf mention contraire. Tout indice ou indicateur ne mentionné pas dans le prospectus du fonds ne sera pas représentatif de la stratégie de placement et ne devra être utilisé qu'à titre de comparaison. La performance peut être indiquée ou mentionnée sans qu'il soit fait référence à un indice. Le cas échéant, nous nous abstenons de comparer le fonds à un indice, dans la mesure où la stratégie de placement du fonds ne fait référence à aucun indice représentatif.

Pour AXA Real Estate Fund Switzerland, un fonds immobilier ouvert contractuel de droit suisse pour les investisseurs professionnels, vous pouvez obtenir gratuitement le contrat de fonds de placement avec l'annexe et les rapports annuels auprès de la direction du fonds: AXA Investment Managers Suisse SA, Ernst-Nobs-Platz 7, 8004 Zurich. La banque dépositaire est la Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich. Le lieu d'exécution et le for pour les parts vendues en Suisse sont Zurich, Suisse.

Le présent document et/ou tout autre document de placement relatif à ce(s) fonds peuvent être obtenus gratuitement auprès d'AXA Assurance SA, General Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthour ou à l'adresse www.axa-im.ch.