

# **AXA** **Immovation** **Residential** **Rapport semestriel** **non révisé**

au 31 mars 2021

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

# L'essentiel en bref

---

Valeur vénale des biens-fonds

**648,43**  
mio. CHF

Revenus locatifs (revenus bruts)

**11,16**  
mio. CHF<sup>1)</sup>

Coefficient d'endettement

**17,37%**

Marge EBIT

**65,60%**

Rendement de placement

**2,87%**<sup>1)</sup>

Nombre d'immeubles

**44** biens immobiliers

<sup>1)</sup> Calcul pour six mois (01.10–31.03)

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

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

# Contenu

---

Chiffres clés au 31 mars 2021	4
.....	.....
Rapport de la direction du fonds	5
.....	.....
Durabilité	10
.....	.....
Principaux biens immobiliers	12
.....	.....
<b>Comptes semestriels</b>	14
Compte de fortune	14
Compte de résultat	16
Variation de la fortune nette du fonds	17
Données des années précédentes	17
.....	.....
Explications relatives aux comptes semestriels	18
.....	.....
Inventaire et autres données	20
.....	.....
Autres communications aux investisseurs	28
.....	.....
Taux de rémunération effectifs	29
.....	.....
Reflet de l'entreprise	30
.....	.....

# Chiffres clés au 31 mars 2021

		2020/2021 31 mars 2021	2019/2020 30 septembre 2020
<b>Données-clés</b>			
N° de valeur 21.264.100/ISIN CH 021 264 100 2			
Nombre de parts en circulation	Nombre	446'048	382'327
Valeur d'inventaire par part (avant distribution) <sup>1)</sup>	CHF	1'186	1'187
Valeur d'inventaire par part (après distribution) <sup>1)</sup>	CHF	1'186	1'153
<b>Compte de fortune</b>			
Prix de revient des biens-fonds	mio. CHF	602,97	546,59
Valeur vénale des biens-fonds	mio. CHF	648,43	585,20
Fortune totale du fonds	mio. CHF	657,79	597,41
Fonds étrangers (engagements/impôts de liquidation)	mio. CHF	-128,88	-143,71
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des immeubles		17,37%	22,16%
Durée résiduelle du financement externe	années	2,84	2,75
Rémunération des financements externes		0,55%	0,67%
Fortune nette du fonds (avant distribution)	mio. CHF	528,91	453,70
<b>Compte de résultat</b>			
		<b>Du 1<sup>er</sup> octobre 2020 au 31 mars 2021</b>	<b>Du 1<sup>er</sup> octobre 2019 au 31 mars 2020</b>
Revenus locatifs (revenus bruts)	mio. CHF	11,16	10,39
Revenu net	mio. CHF	7,50	6,53
Taux de perte sur loyer <sup>2)</sup>		2,88%	5,10%
Entretien et réparations	mio. CHF	-1,32	-1,21
Gains et pertes en capital réalisés	mio. CHF	-	-
Gains et pertes en capital non réalisés, y compris les impôts de liquidation	mio. CHF	5,52	0,36
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		65,60%	67,30%
Résultat total	mio. CHF	13,03	6,89
<b>Rendement et performance</b>			
Distribution par part	CHF	-	-
Rendement sur distribution (rendement au comptant)		n. d.	n. d.
Quote-part de distribution		n. d.	n. d.
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>3)</sup>		2,46%	1,54%
Rendement du capital investi (ROIC) <sup>3)</sup>		2,17%	1,50%
Rendement de placement <sup>3)</sup>		2,87%	1,58%
Performance		n. d.	n. d.
Agio/disagio		n. d.	n. d.
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) (sur GAV) <sup>3)</sup>		0,29%	0,29%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) (sur MV) <sup>3)</sup>		0,38%	0,35%

<sup>1)</sup> Arrondi selon § 16, al. 9, du contrat de fonds

<sup>2)</sup> Les exonérations de loyer (COVID-19) ont été prises en compte dans le calcul du taux de perte sur loyer. Sans cet effet, le taux de perte sur loyer rapporté s'élèverait à 2,29 % (au lieu de 2,88 %) à la date de clôture semestrielle. Modification du recensement des logements vacants à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2020; voir également le paragraphe «Explications relatives aux comptes semestriels» à la page 18.

<sup>3)</sup> Calcul pour six mois (01.10 – 31.03)

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

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

# Rapport de la direction du fonds

Le fonds immobilier AXA Immoovation Residential a clos avec succès le premier semestre de l'exercice 2020-2021 et a nettement amélioré son résultat total pour atteindre 13,03 millions CHF (même période de l'exercice précédent: 6,89 millions CHF). Ce résultat réjouissant se compose d'un revenu net de 7,50 millions CHF (même période de l'exercice précédent: 6,53 millions CHF) et des gains en capital non réalisés, y compris des impôts de liquidation de 5,52 millions CHF (même période de l'exercice précédent: 0,36 millions CHF).

La fortune nette du fonds a augmenté en raison de l'augmentation de capital réalisée avec succès en décembre 2020 à 528,91 millions CHF (30 septembre 2020: 453,70 millions CHF), tandis que la marge EBIT, qui s'élève à 65,60 %, est légèrement inférieure à la même période de l'exercice précédent (67,30 %). Le rendement des placements de six mois s'élève à un niveau solide de 2,87 % (même période de l'exercice précédent: 1,58 %).

## Élargissement du portefeuille de placement grâce à des acquisitions

L'élargissement du portefeuille de placement a pu être favorisé de façon ciblée au cours du premier semestre de l'exercice 2020-2021 grâce à des acquisitions sélectives.

Au total, cinq biens immobiliers d'une valeur vénale de 55,48 millions CHF ont été acquis. Il s'agit de trois immeubles résidentiels situés dans les villes de Zurich, Bâle et Lugano, d'un immeuble résidentiel situé à Gossau (canton de St-Gall), et d'un immeuble résidentiel et commercial situé à Bâle. Les biens immobiliers sont entièrement loués et bénéficient de bonnes macrosituations et microsituations. Tous les biens immobiliers nouvellement acquis ont été soumis à un contrôle de durabilité. Des critères tels que l'efficacité énergétique et l'environnement, le confort et la qualité d'utilisation, la mobilité et l'environnement ont été évalués et d'éventuelles mesures visant à exploiter au maximum le potentiel dans les futurs coûts d'investissement des biens immobiliers ont été prises en compte. L'acquisition de ces cinq biens immobiliers avec un cash-flow stable permet de compléter idéalement le portefeuille de placement et de renforcer encore la capacité de rendement du fonds.

## Forte proportion d'usage d'habitation dans des zones centrales

La fortune du fonds immobilier AXA Immoovation Residential est investie à la date de référence dans 44 immeubles d'une valeur vénale de 648,43 millions CHF. Sur le total des reve-



nus locatifs, 89,5 % sont consacrés à l'usage d'habitation, la majorité des logements locatifs se situant dans le segment inférieur à moyen des prix des loyers. Environ deux tiers de l'ensemble des 1'219 logements possèdent de 3 à 4,5 pièces. Le loyer net moyen des logements s'élève à la date de référence à 1'362 CHF par mois, soit 211 CHF par m<sup>2</sup> et par an. Les catégories d'utilisation Commerce et Bureaux contribuent au revenu locatif respectivement à hauteur de 6,2 % et de 3,9 %. Les revenus issus de ces deux catégories proviennent de constructions ayant une partie principale résidentielle et un immeubles à caractère entièrement commercial situé Dörfli-strasse 50+52 à Zurich.

Sur le plan géographique, les investissements sont principalement concentrés dans les grandes régions économiques suisses. Au regard de valeurs vénales, une grande partie des biens immobiliers (46,2 %) se situe toujours dans le canton de Zurich. La région Suisse romande est également ciblée avec une part qui atteint désormais 19,0 %. Les autres immeubles sont répartis entre les régions suivantes: Suisse orientale (14,3 %), Suisse du Nord-Ouest (11,0 %), Suisse centrale (5,9 %) et Tessin (3,6 %).

### Investissements dans le portefeuille existant

Pour les immeubles résidentiels situés à Wohlen (canton d'Argovie) et à Oberwil (canton Bâle-Campagne), la phase

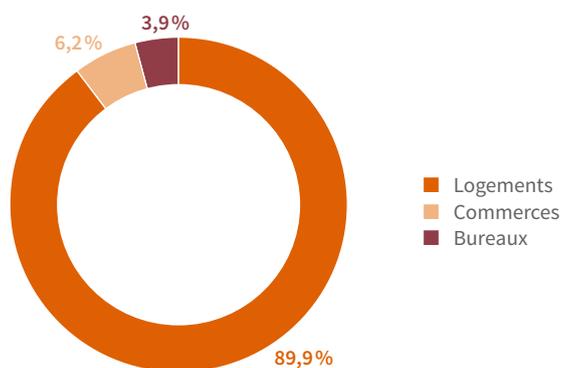
d'élaboration du projet pour les travaux d'assainissement est terminée. Tandis qu'un assainissement complet est prévu à Wohlen, la direction du fonds prévoit d'assainir l'enveloppe du bâtiment pour l'objet situé à Oberwil. Ces mesures visent notamment à améliorer nettement l'efficacité énergétique des deux immeubles et de les adapter aux exigences énergétiques actuelles. Les projets de construction sont actuellement élaborés en détail, ce qui permettra ensuite de déposer les demandes de permis de construire. Le début des travaux est prévu à Oberwil au cours du quatrième trimestre 2021 et à Wohlen au cours du premier trimestre 2022.

Au total, au cours du premier semestre de l'exercice 2020-2021, 1,32 million CHF, soit 11,73 % des revenus locatifs, ont été utilisés à des fins d'entretien et de réparations (même période de l'exercice précédent: 11,66 %). Les frais d'immeuble s'élèvent à 0,67 million CHF, ce qui correspond à 5,96 % des revenus locatifs (même période de l'exercice précédent: 6,54 %).

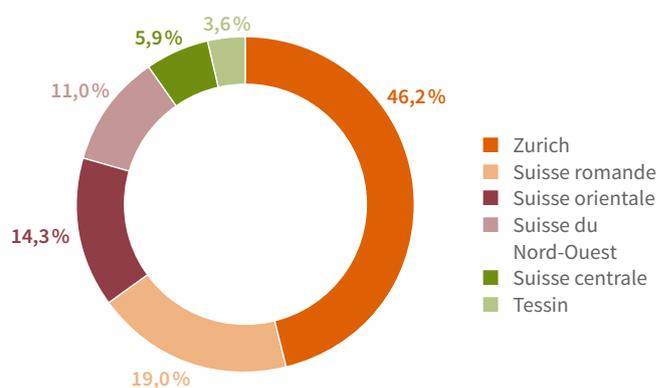
### Revenus locatifs et situation locative actuelle

Par rapport à la même période de l'année précédente, les revenus locatifs ont augmenté de 0,76 million CHF à 11,16 millions CHF, notamment en raison de l'extension du portefeuille de placement et des succès en matière de location des différents biens immobiliers. Le taux de perte de loyer du porte-

### Répartition par types d'utilisation au 31 mars 2021



### Valeur du portefeuille par région au 31 mars 2021

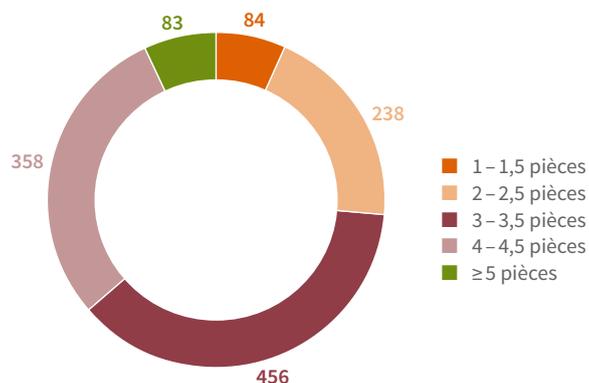




feuille de placement, résultant des vacances et des pertes d'encaissement de loyers, s'est élevé dans la période sous revue à 2,88 % (même période de l'exercice précédent: 5,10 %). Le recensement des logements vacants a été modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2020 et adapté aux normes actuelles du marché. Pour les mesures d'assainissement totales ou les repositionnements/revitalisations de biens immobiliers, seuls les baux en cours engendrent des positions débitrices à partir de la fin de la location du logement. Pour les surfaces locatives dépour-

vues de locataires et qui ne peuvent plus être louées à la suite de transformations, aucune position débitrice n'est créée pour les loyers et les vacances. À compter de l'emménagement possible, les loyers et les vacances seront de nouveaux placés comme positions débitrices. Dans la période sous revue, cela concerne les biens immobiliers situés à Wohlen et à Oberwil (voir également le paragraphe «Explications relatives aux comptes semestriels» à la page 18).

### Nombre de logements selon le nombre de pièces au 31 mars 2021



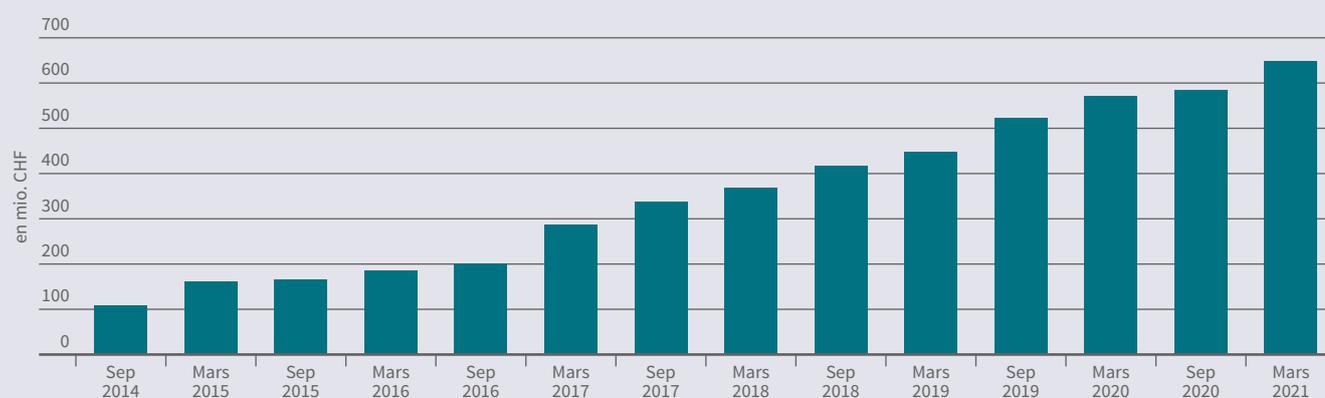
Grâce à la forte proportion d'usage d'habitation, le fonds n'a été touché que très légèrement par la pandémie de COVID-19. Les pertes de recettes dues aux exonérations de loyers s'élèvent dans la période sous revue à environ 67'000 CHF. Au regard des revenus locatifs annuels ciblés, cela correspond à une proportion de 0,30 %.

Rapportée à la fortune totale du fonds, la quote-part des charges d'exploitation du fonds pour six mois s'élève à 0,29 % et rapportée à la fortune nette du fonds, elle s'élève à 0,38 %.

### Évaluation des immeubles de rendement

Le portefeuille des 44 immeubles de rendement a été réévalué au 31 mars 2021 par les experts chargés des estimations. Il résulte de la réévaluation des immeubles de rendement une variation positive de la valeur d'un montant de 6,78 millions CHF.

## Immeubles d'après le compte de fortune



Suite à son départ à la retraite, Jörg Reinecke a mis fin à son mandat en tant qu'expert chargé des estimations d'AXA Immoval Residential au 30 septembre 2020. Le 1<sup>er</sup> octobre 2020, Jones Lang LaSalle SA a repris le mandat d'estimation de Jörg Reinecke (région Suisse centrale et canton des Grisons) et se charge depuis de l'évaluation des biens immobiliers du fonds en tant qu'expert unique. La direction du fonds remercie Jörg Reinecke pour sa collaboration fructueuse au cours des années passées.

Les impôts de liquidation du fonds s'élèvent au total, en date de référence du 31 mars 2021, à 10,60 millions CHF (30 septembre 2020: 9,34 millions CHF). L'augmentation de 1,26 million CHF s'explique par la hausse des valeurs vénales. Après déduction des impôts de liquidation, il en résulte pour le premier semestre de l'exercice 2020–2021 un gain réjouissant en capital non réalisé de 5,52 millions CHF (même période de l'exercice précédent: 0,36 million CHF).

## Augmentation de capital et financements

En décembre 2020, la direction du fonds a procédé à une nouvelle augmentation de capital et a, pour une parité de souscription de 6 pour 1, placé au total 63'721 nouvelles parts de fonds sur le marché. L'augmentation de capital a suscité une forte demande des investisseurs et a été nettement sous-souscrite. Outre les investisseurs habituels qui ont participé à l'augmentation de capital via leurs droits de souscription, un nombre réjouissant de nouveaux investisseurs sont arrivés et la base des investisseurs a pu être de nouveau élargie. L'augmentation de capital a permis d'injecter dans le fonds des fonds propres à hauteur du montant maximal de 75,18 millions CHF. Les nouveaux moyens financiers ont été directement investis dans le nouvel élargissement du portefeuille de placement et le remboursement temporaire de capitaux étrangers à court terme.

À la date de référence, la dette hypothécaire s'élève à 112,65 millions CHF, ce qui correspond à un coefficient d'endettement de 17,37 % (30 septembre 2020: 22,16 %). Le taux d'intérêt pondéré moyen des financements tiers au 31 mars 2021 s'élève à 0,55 % avec une durée restante des financements tiers s'élevant à 2,84 années.



## Perspectives

La direction du fonds envisage, au cours du second semestre de l'exercice 2020-2021, de compléter le portefeuille de placement par l'achat sélectif d'autres immeubles de rendement. Dans cette optique, elle étudie continuellement des possibilités de placements intéressantes. La stratégie de placement actuelle est maintenue sans changement. L'accent reste porté sur des biens immobiliers résidentiels idéalement situés présentant de bons revenus locatifs dans les régions économiquement fortes. La poursuite de la croissance du portefeuille sera financée par des emprunts tiers à court terme.

Outre l'élargissement qualitatif du portefeuille de placement, la direction du fonds se concentre toujours sur une gestion active et un entretien continu des immeubles existants pour maintenir la qualité du portefeuille à un niveau élevé.

Zurich, mai 2021

Direction du fonds  
AXA Investment Managers Suisse SA

# Durabilité

La durabilité reste un moteur essentiel de notre stratégie de placement. Pour limiter les répercussions du changement climatique, notre participation à tous est requise. Membre de l'initiative «Net Zero Asset Managers», la direction du fonds AXA Immoval Residential s'est donné comme objectif «zéro émission nette» d'ici à 2050. Cela signifie que le portefeuille immobilier que nous gérons ne devra émettre aucun gaz à effet de serre

au plus tard en 2050. Nous sommes convaincus de pouvoir à long terme assurer la valeur de nos biens immobiliers et réduire les risques grâce à une gestion durable des biens immobiliers. Nous avons donc ancré dans notre quotidien, de manière globale et systématique, tous les principaux thèmes relatifs à la durabilité et nous nous sommes fixés des objectifs et des valeurs de référence clairs (voir tableau). Nous représentons le cycle de vie complet

Enjeux pertinents	Orientation stratégique
<b>Environnement</b>	
<b>Efficacité énergétique et émissions de CO<sub>2</sub></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Réduction de la consommation énergétique et des émissions carbone par la mise en œuvre de rénovations énergétiques des bâtiments et d'optimisations de l'exploitation énergétique</li> <li>■ Utilisation de sources d'énergie renouvelables</li> <li>■ Technologies efficaces et installations de production d'énergie dans les nouvelles constructions</li> </ul>
<b>Constructions écoresponsables</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sélection de matériaux de construction sur la base de critères écologiques, en tenant compte de leur cycle de vie</li> <li>■ Structures de bâtiments évolutives pour simplifier le changement d'affectation des immeubles</li> </ul>
<b>Mobilité et localisation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sites bien desservis en termes de transport</li> <li>■ Mise à disposition d'une infrastructure pour les formes de mobilité écologiques</li> <li>■ Promotion de la mobilité douce</li> </ul>
<b>Biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Aménagement naturel des parties extérieures, avec des espèces végétales indigènes et des espaces verts</li> <li>■ Limitation de l'imperméabilisation des sols</li> </ul>
<b>Eau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Utilisation de robinetteries et d'appareils permettant d'économiser l'eau</li> <li>■ Sensibilisation des locataires à la consommation d'eau</li> </ul>
<b>Société</b>	
<b>Satisfaction des locataires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mise à disposition de logements, d'espaces de travail et de lieux de vie attrayants et adaptés aux besoins</li> <li>■ Faibles taux de vacance et de rotation des locataires</li> <li>■ Prise en compte des tendances et évolutions sociétales dans l'aménagement des bâtiments et des espaces extérieurs</li> <li>■ Mise en œuvre de concepts novateurs en faveur de la mixité sociale et promotion de l'esprit de communauté</li> </ul>
<b>Santé, sécurité et confort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Identification systématique des risques en matière de santé et de sécurité pour les locataires et les utilisateurs</li> <li>■ Climat ambiant idéal et protection optimale contre les immissions</li> <li>■ Mise à disposition de logements adaptés à l'âge et sans obstacles (accessibilité)</li> </ul>

d'un bien immobilier, de l'achat au repositionnement ou à la vente en passant par sa gestion et les éventuels assainissements. La base de données est déterminante pour pouvoir prendre des décisions solides dans le processus d'investissement. C'est pourquoi nous collectons tous les chiffres-clés ESG du portefeuille immobilier que nous gérons. Dans les domaines environnementaux et sociaux, nous considérons qu'il existe un net potentiel

d'innovation et, outre notre priorité pour un parc immobilier neutre en émissions de CO<sub>2</sub>, nous nous consacrons plus intensément sur des thèmes tels que l'économie circulaire et la biodiversité.

**Vous trouverez de plus amples informations sur les différents thèmes concernant les critères ESG et nos objectifs dans le rapport de développement durable 2019-2020.**

Enjeux pertinents	Orientation stratégique
<b>Société</b>	
Responsabilité économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Contribution à l'attractivité des communes</li> <li>■ Prise en compte des fournisseurs régionaux</li> <li>■ Maintien de logements et d'espaces de travail abordables</li> </ul>
Respect du droit du travail dans la chaîne d'approvisionnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Examen préalable minutieux des risques relevant du droit du travail lors de l'attribution de mandats (procédure de diligence)</li> <li>■ Liberté d'association et droit à des négociations collectives</li> <li>■ Garantie de la sécurité au travail et de la protection de la santé sur les chantiers</li> </ul>
Engagement des collaborateurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Instauration d'un environnement de travail attrayant</li> <li>■ Formation et perfectionnement, ainsi que possibilités d'évolution de carrière</li> <li>■ Fidélisation à long terme et évolution des collaborateurs qualifiés</li> <li>■ Promotion de la diversité des collaborateurs et des cadres</li> <li>■ Garantie du respect de l'égalité des chances et de l'égalité de traitement</li> <li>■ Création d'une culture d'entreprise tenant compte des idées et des suggestions de tous les collaborateurs</li> </ul>
<b>Gouvernance</b>	
Implication des parties prenantes et planification intégrée	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Développement conjoint et planification intégrée des projets de rénovation, de construction et de reconstruction</li> <li>■ Dialogue continu et transparent avec les parties prenantes</li> <li>■ Prise en compte des différents intérêts dans les projets de construction</li> </ul>
Ancrage et mise en œuvre organisationnels	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mise en œuvre de la politique interne de développement durable</li> <li>■ Intégration de critères écologiques et sociaux dans l'attribution des mandats et dans la sélection des locataires commerciaux</li> <li>■ Assurance qualité continue</li> <li>■ Participation au classement GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)</li> <li>■ Certification des nouvelles constructions et des bâtiments existants</li> </ul>
Gestion des risques et analyses de scénarios	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Identification précoce des opportunités et des risques financiers, sociaux, écologiques et réglementaires</li> <li>■ Réalisation d'analyses de scénarios</li> <li>■ Prise en compte de scénarios futurs dans la planification actuelle</li> </ul>

# Principaux biens immobiliers

L'aperçu suivant montre les six principaux biens immobiliers dans le portefeuille du fonds immobilier AXA Immoval Residential, au regard de valeurs vénables au 31 mars 2021 (par ordre décroissant).





# Comptes semestriels au 31 mars 2021

## Compte de fortune au 31 mars 2021

	31 mars 2021 aux valeurs vénables CHF	30 septembre 2020 aux valeurs vénables CHF
<b>ACTIFS</b>		
Caisse, avoirs bancaires à vue	3'318'420,58	6'866'126,38
Avoirs bancaires à terme	-	-
Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe, réparties en:		
Garantie de projets de construction	-	-
Autres effets	-	-
Biens immobiliers, répartis en:		
Logements d'habitation	515'000'000,00	453'280'000,00
Immeubles à caractère commercial	6'320'000,00	5'940'000,00
Constructions à usage mixte	127'110'000,00	125'980'000,00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction	-	-
<b>Total des biens immobiliers</b>	<b>648'430'000,00</b>	<b>585'200'000,00</b>
Prêts hypothécaires et autres engagements couverts par des prêts hypothécaires	69'719,65	83'866,72
Parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-
Autres actifs	5'968'994,86	5'257'896,21
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>657'787'135,09</b>	<b>597'407'889,31</b>
<b>PASSIFS</b>		
Engagements à court terme, répartis en:		
Prêts hypothécaires à intérêts à court terme et autres engagements couverts par des prêts hypothécaires	-49'500'000,00	-66'550'000,00
Prêts et crédits à intérêts à court terme	-	-
Autres engagements à court terme	-5'632'335,11	-4'670'065,13
Engagements à long terme, répartis en:		
Prêts hypothécaires à intérêts à long terme et autres engagements couverts par des prêts hypothécaires	-63'150'000,00	-63'150'000,00
Prêts et crédits à intérêts à long terme	-	-
Autres engagements à long terme	-	-
Parts des actionnaires minoritaires dans les sociétés immobilières	-	-
<b>Total des engagements</b>	<b>-118'282'335,11</b>	<b>-134'370'065,13</b>
<b>Fortune nette du fonds avant impôts de liquidation estimés</b>	<b>539'504'799,98</b>	<b>463'037'824,18</b>
Impôts de liquidation estimés	-10'599'000,00	-9'340'000,00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>528'905'799,98</b>	<b>453'697'824,18</b>

## Compte de fortune au 31 mars 2021

	31 mars 2021	30 septembre 2020
<b>Nombre de parts en circulation</b>		
Situation au début de la période sous revue	382'327	382'327
Émissions	63'721	-
Rachats	-	-
Situation à la fin de la période sous revue	446'048	382'327
Nombre de parts dénoncées	aucune	aucune
<b>Valeur nette d'inventaire par part en CHF (avant distribution)</b>	<b>1'185,76</b>	<b>1'186,67</b>
(arrondie, en CHF) <sup>1)</sup>	1'186	1'187
<b>Information sur le bilan et sur les parts dénoncées (en CHF)</b>		
Montant du compte d'amortissement des biens-fonds	-	-
Montant du compte de provisions pour des réparations futures	-	-
Montant du compte des revenus retenus en vue d'un réinvestissement	-	-
Nombre de parts dénoncées à la fin du prochain exercice	-	-
Montant total des obligations de paiement contractuelles après la date de clôture du bilan	14'147'009,57	27'042'363,17

<sup>1)</sup> Arrondi selon § 16, al. 9 du contrat de fonds

## Compte de résultat du 1<sup>er</sup> octobre 2020 au 31 mars 2021

	Du 1 <sup>er</sup> octobre 2020 au 31 mars 2021 CHF	Du 1 <sup>er</sup> octobre 2019 au 31 mars 2020 CHF
<b>REVENUS</b>		
Revenus issus d'avoirs en banque	-	-
Revenus issus de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	-	-
Revenus locatifs (revenus bruts) <sup>1)</sup>	11'156'468,53	10'393'108,09
Intérêts intercalaires portés à l'actif	-	-
Autres revenus	4'245,73	16'862,55
Participation aux revenus nets courants lors de l'émission de parts	518'662,64	-
<b>Total des revenus</b>	<b>11'679'376,90</b>	<b>10'409'970,64</b>
<b>DÉPENSES</b>		
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements couverts par des prêts hypothécaires	- 323'441,75	- 447'942,06
Autres intérêts passifs	- 144'008,85	- 87'161,65
Entretien et réparations	- 1'316'422,14	- 1'211'465,65
Gestion des immeubles, répartis en:		
Frais d'immeuble	- 669'289,70	- 679'425,89
Frais d'administration	- 193,65	- 154,50
Frais d'estimation et de contrôle	- 134'619,56	- 74'056,30
Amortissements sur les biens-fonds	-	-
Provisions pour des réparations futures	-	-
Rémunérations réglementaires:		
à la direction du fonds	- 1'032'774,00	- 871'730,00
à des actionnaires d'entreprise	-	-
à la banque dépositaire	- 90'138,75	- 91'075,88
au gestionnaire immobilier	- 414'221,85	- 387'361,45
à des tiers	- 750,00	- 750,00
Autres dépenses	- 48'713,74	- 31'538,14
Alignement des revenus nets courants lors du rachat de parts	-	-
Parts des actionnaires minoritaires dans des sociétés immobilières	-	-
<b>Total des dépenses</b>	<b>- 4'174'573,99</b>	<b>- 3'882'661,52</b>
<b>Revenu net</b>	<b>7'504'802,91</b>	<b>6'527'309,12</b>
Gains et pertes en capital réalisés	-	-
<b>Résultat réalisé</b>	<b>7'504'803,21</b>	<b>6'527'309,12</b>
Gains et pertes en capital non réalisés	6'779'405,23	706'305,51
Modifications des impôts de liquidation	- 1'259'000,00	- 344'000,00
<b>Résultat total</b>	<b>13'025'208,44</b>	<b>6'889'614,63</b>

<sup>1)</sup> Les revenus locatifs contiennent des exonérations de loyer de 67'412 CHF (0,3% des revenus locatifs cibles annuels du fonds) en raison de la pandémie de COVID-19.

## Variation de la fortune nette du fonds

	Du 1 <sup>er</sup> octobre 2020 au 31 mars 2021 CHF	Du 1 <sup>er</sup> octobre 2019 au 31 mars 2020 CHF
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	453'697'824,18	447'126'819,17
Distributions	-12'999'118,00	-12'234'464,00
Solde des mouvements de parts hors participation au revenu courant et alignement des revenus courants lors du rachat de parts	75'181'885,36	
Résultat total	13'025'208,44	6'889'614,63
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>528'905'799,98</b>	<b>441'781'969,80</b>

## Données des années précédentes

	Fortune nette du fonds CHF	Valeur d'inventaire par part (avant distribution) <sup>2)</sup> CHF	Nombre de parts en circulation Nbre
<b>31 mars 2021</b>	<b>528'905'799.98</b>	<b>1'186</b>	<b>446'048</b>
30 septembre 2020	453'697'824.18	1'187	382'327
30 septembre 2019	447'126'819.17	1'169	382'327
30 septembre 2018	388'418'238.04	1'151	337'500
30 septembre 2017	304'096'114.60	1'126	270'000
30 septembre 2016	215'968'880.56	1'108	195'000
30 septembre 2015	214'204'803.84	1'098	195'000
30 septembre 2014	213'398'768.62	1'094	195'000

<sup>2)</sup> Arrondi selon § 16, al. 9 du contrat de fonds

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

# Explications relatives aux comptes semestriels

## Modifications du portefeuille immobilier

Adresse des biens immobiliers	Catégorie du bien immobilier	Valeur vénale en CHF
<b>1. Achats</b>		
Bâle (BS) Hammerstrasse 100+100a	Résidentiel 1'516 m <sup>2</sup> de surface locative	11'510'000
Bâle (BS) Kannenfeldstrasse 24+24a	Résidentiel 1'273 m <sup>2</sup> de surface locative	13'660'000
Lugano (TI) Via Guglielmo Canevascini 6+8	Résidentiel 2'848 m <sup>2</sup> de surface locative	13'110'000
Zurich (ZH) Viktoriastrasse 66	Résidentiel 405 m <sup>2</sup> de surface locative	3'880'000
Gossau (SG) Bischofszellerstrasse 12-16	Résidentiel 2'192 m <sup>2</sup> de surface locative	13'320'000
<b>2. Ventes</b>		
aucune		

Données selon l'art. 89, al. 1, let. e, LPCC et l'art. 5, l'art. 101, al. 2, OPC-FINMA

## Émissions et parts détenues

Dans la période sous revue, 63'721 nouvelles parts ont été émises dans le cadre d'une augmentation de capital.

Au 31 mars 2021, aucune annulation de part n'a eu lieu.

## Indice de référence

La direction du fonds a défini comme indice de référence pour l'AXA Immoval Residential le sous-indice «Logement» de la famille Immo-Index CAFI. Le sous-indice «Logement» de la famille Immo-Index CAFI comprend actuellement 13 groupes de placement avec une fortune totale de 15.8 milliards CHF.<sup>1)</sup>

Le fonds immobilier AXA Immoval Residential a réalisé au cours du premier semestre de l'exercice 2020-2021 un rendement de placement de 2,87 %<sup>2)</sup>. Le rendement de placement se situe ainsi à 0,79 point de pourcentage en dessous de l'indice

de référence qui a, quant à lui, réalisé sur la même période un rendement de placement de 3,66 %.

## Publication des logements vacants

Le recensement des logements vacants a été modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2020 et adapté aux normes actuelles du marché. Pour les mesures d'assainissement totales ou les repositionnements/revitalisations de biens immobiliers, seuls les baux en cours engendrent des positions débitrices à partir de la fin de la location du logement. Pour les surfaces locatives dépourvues de locataires et qui ne peuvent plus être louées à la suite de transformations, aucune position débitrice n'est créée pour les loyers et les vacances. À compter de l'emménagement possible, les loyers et les vacances seront de nouveau placés comme positions débitrices. Dans la période sous revue, cela concerne les biens immobiliers situés à Wohlen, Litzibuechstrasse 10, 12, 14 / Allmenweg 5+7, et à Oberwil, Talstrasse 47-51/Langegasse 42-46 A.

<sup>1)</sup> Source: CAFI, données au 31.03.2021

<sup>2)</sup> Les chiffres et les données contenus dans le présent rapport font référence à des événements passés. Ils ne doivent pas être compris comme une garantie relative à l'évolution future.  
Les données de rendement publiées ne tiennent pas compte des commissions et des frais appliqués lors de l'émission et/ou du rachat.

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

La fortune nette du fonds correspond à la valeur vénale du patrimoine du fonds diminuée des engagements éventuels du fonds immobilier et des impôts estimés en cas de liquidation de la fortune immobilière.

L'inscription au bilan de l'ensemble des biens-fonds s'effectue avec les valeurs estimatives déterminées grâce à la méthode DCF (discounted cash flow) à la date de référence du bilan par des experts indépendants chargés des estimations.

Les experts indépendants chargés des estimations qui ont été mandatés par la direction du fonds ont, durant la période écoulée, avant l'achat de chaque bien-fonds et au moment de la clôture du premier semestre de l'exercice au 31 mars 2021, réalisé les estimations des valeurs vénales selon la méthode DCF (discounted cash flow).

La détermination de la valeur estimative d'un bien-fonds au moyen de la méthode DCF (discounted cash flows) s'obtient en ramenant à la valeur actuelle les probables flux de trésore-

rie qui lui sont liés (loyers moins frais de gestion non récupérables, tels que frais d'exploitation, investissements, etc.) et correspond à la catégorie d'évaluation selon l'OPC-FINMA, art. 84, al. 2, let. c. Les taux d'escompte à appliquer sont fixés séparément pour chaque bien-fonds, compte tenu de la moyenne à long terme du rendement à dix ans d'une obligation de la Confédération, d'un risque général d'immobilisation ainsi que des majorations et des déductions spécifiques à chaque objet en raison de sa situation et de son affectation. Le taux d'escompte nominal pondéré comme sur le marché au 31 mars 2021 pour les immeubles de rendement du fonds s'élève à 3,15 %, le taux de capitalisation réel pondéré comme sur le marché s'élève à 2,65 % (30 septembre 2020: 3,27%/2,77 %).

L'évaluation de bien-fonds non bâtis et de constructions commencées s'effectue selon le principe de la valeur vénale.

Les autres actifs sont inscrits au bilan aux valeurs nominales, à l'exception des arriérés de loyer pour lesquels des correctifs de valeurs individuels sont appliqués.

La valeur d'une part s'obtient en divisant la fortune nette du fonds par le nombre de parts en circulation.

## Parts en circulation

<b>État au 30 septembre 2020</b>	<b>382'327 Parts</b>
Rachats	0 Parts
Dépenses	63'721 Parts
<b>État au 31 mars 2021</b>	<b>446'048 Parts</b>

Données selon l'art. 89, al. 1, let. b, LPCC et l'art. 102, al. 2, OPC-FINMA

# Inventaire et autres données

## Inventaire des biens immobiliers

Biens-fonds	Adresse	Année de construction	Rénovations	Forme de propriété	Prix de revient	Valeur vénale
					en CHF	en CHF
<b>Logements d'habitation</b>						
Bâle (BS)	Hammerstrasse 100+100a	1921	1959 1961	Propriété exclusive	11'509'507	11'510'000
Bâle (BS)	Kannenfeldstrasse 24+24a	1905 1963	2016 2019	Propriété exclusive	14'071'987	13'660'000
Binningen (BL)	Kernmattstrasse 9-13	1969	2000	Propriété exclusive	8'232'065	12'060'000
Dübendorf (ZH)	Grundstrasse 10, 12, 14, Neuhofstrasse 6, 8	1945 1991	1990 2009 2012	Propriété exclusive	26'967'724	26'810'000
Dübendorf (ZH)	Wilstrasse 107-111	2007	-	Propriété exclusive	15'505'915	15'870'000
Dübendorf (ZH)	Wilstrasse 17+19	1967	2003 2006	Propriété exclusive	11'997'533	11'230'000
Eglisau (ZH)	Frauenhagstrasse 1, 3, 5, Bahnstrasse 90+92	2001	-	Propriété exclusive	15'705'915	16'550'000
Felsberg (GR)	Rheinstrasse 53+55, Calandastrasse 4	1966 1984 1993	-	Propriété exclusive	6'756'240	6'170'000
Genève (GE)	Boulevard de Saint-Georges 63	1900	2016	Propriété exclusive	13'146'481	13'210'000
Genève (GE)	Rue du Premier Juin 3	1900	1985	Propriété exclusive	15'150'530	16'560'000
Gossau (SG)	Bischofszellerstrasse 12-16	2013	-	Propriété exclusive	13'605'837	13'320'000
Gunzwil (LU)	Dorfstrasse 13+17	1966	1992 2003	Propriété exclusive	3'999'783	4'160'000
Horgen (ZH)	Neudorfstrasse 58+60	1959	1984 1995 2002	Propriété exclusive	7'883'052	11'810'000
Lausanne (VD)	Avenue Frédéric-César-de-la-Harpe 12	1960	-	Propriété exclusive	5'947'439	8'100'000
Lausanne (VD)	Pierrefleur 32	1959	-	Propriété exclusive	13'006'432	22'470'000
Lugano (TI)	Via Guglielmo Canevascini 6+8	1972	-	Propriété exclusive	12'903'253	13'110'000
Lugano-Breganzona (TI)	Via Lucino 14+16	1972	-	Propriété exclusive	10'264'855	10'070'000
Niederhasli (ZH)	Langackerweg 24	1970	2006 2008	Propriété exclusive	14'568'715	15'000'000
Oberwil (BL)	Talstrasse 47-51, Langegasse 42-46 A	1964	2000 2006	Propriété exclusive	12'324'187	14'240'000
Opfikon (ZH)	Wallisellerstrasse 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173	1999	-	En droit de superficie	17'511'406	17'760'000
St-Gall (SG)	Axensteinstrasse 4+6 Speicherstrasse 25, 27, 29	1986 1987	2012 2014 2016	Propriété exclusive	27'456'318	25'620'000
St-Gall (SG)	Feldbachstrasse 10	1920	2012	Propriété exclusive	4'506'049	4'010'000
Steinhausen (ZG)	Pilatusstrasse 14+16	1966	-	Propriété exclusive	13'105'915	13'440'000
Uetikon am See (ZH)	Schönaustrasse 1, Bergstrasse 211	1985	2003	Propriété exclusive	11'001'465	12'040'000
Uster (ZH)	Gschwaderstrasse 3 A, 3 B, 3 C	1963	2005	Propriété exclusive	5'975'915	8'090'000
Uster (ZH)	Gschwaderstrasse 1	1965	2005 2006	Propriété exclusive	4'965'915	7'200'000
Uster (ZH)	Zürcherstrasse 46+48	1963	2005	Propriété exclusive	4'875'915	6'720'000

Logements	Types d'utilisation						dans la période sous revue	
	Résidentiel	Bureaux	Artisanat	Surface locative restante	Total de la surface locative	Places de stationnement	Revenus locatifs (revenus bruts)	Taux de vacance moyen
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>					
26	1'516	-	555	-	2'071	-	60'030	0,0%
16	1'273	-	-	-	1'273	6	109'654	3,3%
24	1'736	-	-	-	1'736	22	184'155	10,3%
39	2'879	-	-	47	2'926	44	368'031	0,6%
18	2'293	-	-	4	2'297	35	255'022	4,9%
16	1'324	-	335	11	1'670	16	198'545	0,0%
31	3'576	-	-	-	3'576	46	353'264	3,3%
18	1'609	-	-	26	1'635	26	144'473	6,2%
17	1'299	-	156	-	1'455	-	200'124	0,0%
20	1'409	-	-	-	1'409	-	225'894	1,7%
24	2'192	-	-	-	2'192	24	14'700	8,1%
14	1'051	147	-	35	1'233	23	87'790	10,0%
32	2'071	-	-	-	2'071	32	219'551	0,0%
9	1'003	-	128	-	1'131	5	124'953	0,0%
45	3'141	-	756	25	3'922	44	434'760	0,0%
42	2'848	-	-	-	2'848	34	262'487	2,7%
37	1'839	-	-	-	1'839	30	208'931	3,2%
30	2'223	-	-	20	2'243	33	270'501	0,0%
48	3'084	-	-	-	3'084	49	290'868	0,0%
54	4'481	-	-	263	4'744	62	524'836	1,8%
51	4'493	-	-	358	4'851	73	426'555	8,6%
10	951	-	-	-	951	7	64'577	18,5%
31	2'472	-	-	-	2'472	33	243'984	1,4%
22	2'152	-	-	-	2'152	30	243'158	0,6%
24	1'740	-	-	10	1'750	5	158'164	0,0%
23	1'420	-	-	-	1'420	9	144'522	0,0%
24	1'368	-	-	-	1'368	11	134'012	1,1%

## Inventaire des biens immobiliers

Biens-fonds	Adresse	Année de construction	Rénovations	Forme de propriété	Prix de revient	Valeur vénale
					en CHF	en CHF
Wald (ZH)	Ulmenstrasse 9, 11, 13	2018	–	Propriété exclusive	18'329'256	20'930'000
Wallisellen (ZH)	Im Langacker 1, 3, 5, ..., 19	1986	2015	Propriété exclusive	52'560'509	52'970'000
Wetzikon (ZH)	Tannenrainstrasse 5, 7, 9, 11, 13	1995	–	Propriété exclusive	10'201'503	13'150'000
Wohlen (AG)	Litzibuechstrasse 10, 12, 14 Allmenweg 5+7	1994	1999 2003	Propriété exclusive	15'227'272	19'880'000
Zurich (ZH)	Dörflistrasse 40, 44, 46, Viktoriastrasse 61	1953	1989 2002	Propriété exclusive	15'462'243	22'810'000
Zurich (ZH)	Gotthelfstrasse 37+39	1936	1991 2001	Propriété exclusive	10'418'529	11'380'000
Zurich (ZH)	Josefstrasse 129	1963	2002 2004	Propriété par étages	17'219'523	19'210'000
Zurich (ZH)	Viktoriastrasse 66	1910	–	Propriété exclusive	3'882'912	3'880'000
<b>Total</b>					<b>466'248'093</b>	<b>515'000'000</b>

### Immeubles à caractère commercial

Zurich (ZH)	Dörflistrasse 50+52	1953	1989	Propriété exclusive	5'500'000	6'320'000
<b>Total</b>					<b>5'500'000</b>	<b>6'320'000</b>

### Constructions à usage mixte

Carouge (GE)	Quai du Cheval-Blanc 2	1960	–	Propriété exclusive	17'044'647	18'860'000
Coire (GR)	St. Martinsplatz 4	1961	2006	Propriété exclusive	4'205'915	4'700'000
Genève (GE)	Avenue de Frontenex 5	1919	2011	Propriété exclusive	20'078'603	19'830'000
Genève (GE)	Quai du Cheval-Blanc 19	1980	–	Propriété exclusive	9'800'530	10'330'000
Genève (GE)	Rue des Eaux-Vives 6	1926	–	Propriété exclusive	11'925'530	13'590'000
Glaris (GL)	Hauptstrasse 48	1861 1953	2017	Propriété exclusive	12'349'795	7'950'000
Lucerne (LU)	Bundesplatz 1+3	1951	1991	Propriété exclusive	20'884'839	20'770'000
Romanshorn (TG)	Bahnhofstrasse 1, 1a, 1b, Sternenstrasse 2, 4, 6	2018	–	Propriété exclusive	34'935'811	31'080'000
<b>Total</b>					<b>131'225'669</b>	<b>127'110'000</b>

### Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction

					–	–
<b>Total</b>					–	–

Logements	Types d'utilisation						dans la période sous revue	
	Résidentiel	Bureaux	Artisanat	Surface locative restante	Total de la surface locative	Places de stationnement	Revenus locatifs (revenus bruts)	Taux de vacance moyen
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Nombre	en CHF	en %
38	3'423	-	-	-	3'423	47	382'897	1,8%
74	6'318	-	-	348	6'666	84	809'385	2,6%
29	2'303	-	-	240	2'543	36	294'793	1,4%
68	5'617	-	-	512	6'129	88	455'150	0,0%
36	3'014	-	117	602	3'733	11	335'416	0,0%
19	968	-	-	-	968	-	160'770	0,0%
29	1'260	-	-	-	1'260	9	266'485	0,0%
6	405	-	-	-	405	-	23'553	0,0%
<b>1'044</b>	<b>80'751</b>	<b>147</b>	<b>2'047</b>	<b>2'501</b>	<b>85'446</b>	<b>974</b>	<b>8'681'988</b>	<b>2,3%</b>
-	-	1'239	220	577	2'036	30	161'466	1,7%
-	-	<b>1'239</b>	<b>220</b>	<b>577</b>	<b>2'036</b>	<b>30</b>	<b>161'466</b>	<b>1,7%</b>
30	1'700	596	182	146	2'624	-	352'237	0,8%
5	444	-	193	-	637	-	103'962	0,0%
16	1'558	187	385	25	2'155	-	206'569	0,0%
12	935	160	160	195	1'450	-	205'987	0,0%
15	906	203	668	26	1'803	-	235'054	0,0%
13	1'186	27	1'023	268	2'504	3	177'642	1,1%
34	2'628	135	380	95	3'238	-	343'084	7,6%
50	4'522	741	678	330	6'271	136	688'480	8,1%
<b>175</b>	<b>13'879</b>	<b>2'049</b>	<b>3'669</b>	<b>1'085</b>	<b>20'682</b>	<b>139</b>	<b>2'313'015</b>	<b>3,5%</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%

## Inventaire des biens immobiliers

Biens-fonds	Adresse	Année de construction	Réno- vations	Forme de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF
-------------	---------	-----------------------	------------------	--------------------	---------------------------	-------------------------

### Résumé

<b>Logements d'habitation</b>					<b>466'248'093</b>	<b>515'000'000</b>
Dont propriété par étages					17'219'523	19'210'000
Dont en droit de superficie					17'511'406	17'760'000
<b>Biens-fonds à caractère commercial</b>					<b>5'500'000</b>	<b>6'320'000</b>
Dont propriété par étages					-	-
Dont en droit de superficie					-	-
<b>Constructions à usage mixte</b>					<b>131'225'669</b>	<b>127'110'000</b>
Dont propriété par étages					-	-
Dont en droit de superficie					-	-
<b>Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction</b>					<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>					<b>602'973'762</b>	<b>648'430'000</b>

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

Logements	Types d'utilisation				Surface locative restante m <sup>2</sup>	Total de la surface locative m <sup>2</sup>	Places de stationnement Nombre	dans la période sous revue	
	Résidentiel	Bureaux	Artisanat					Revenus locatifs (revenus bruts) en CHF	Taux de vacance moyen en %
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>						
<b>1'044</b>	<b>80'751</b>	<b>147</b>	<b>2'047</b>	<b>2'501</b>	<b>85'446</b>	<b>974</b>	<b>8'681'988</b>	<b>2,3%</b>	
29	1'260	-	-	-	1'260	9	266'485	0,0%	
54	4'481	-	-	263	4'744	62	524'836	1,8%	
-	-	<b>1'239</b>	<b>220</b>	<b>577</b>	<b>2'036</b>	<b>30</b>	<b>161'466</b>	<b>1,7%</b>	
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	
<b>175</b>	<b>13'879</b>	<b>2'049</b>	<b>3'669</b>	<b>1'085</b>	<b>20'682</b>	<b>139</b>	<b>2'313'015</b>	<b>3,5%</b>	
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%	
<b>1'219</b>	<b>94'630</b>	<b>3'435</b>	<b>5'936</b>	<b>4'163</b>	<b>108'164</b>	<b>1'143</b>	<b>11'156'469</b>	<b>2,6%</b>	

## Prêts hypothécaires accordés et autres prêts couverts par des prêts hypothécaires

aucun

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

## Prêts hypothécaires et autres engagements couverts par des prêts hypothécaires après l'échéance

Crédit	Montant (en CHF)	Durée	Taux d'intérêt
<b>Prêts hypothécaires à court terme</b>			
Échéance dans un délai de douze mois			
Avance fixe	24'000'000	05.03.2021 – 01.04.2021	0,010 %
Hypothèque à taux fixe	3'500'000	04.03.2011 – 03.04.2021	2,670 %
Avance fixe	13'000'000	19.03.2021 – 06.04.2021	0,250 %
Avance fixe	9'000'000	15.03.2021 – 15.04.2021	0,020 %
<b>Total</b>	<b>49'500'000</b>		
<b>Prêts hypothécaires à long terme</b>			
Échéance dans un délai d'un à cinq ans			
Hypothèque à taux fixe	3'500'000	14.08.2012 – 15.08.2022	1,600 %
Hypothèque à taux fixe	4'000'000	25.03.2013 – 31.03.2023	1,700 %
Hypothèque à taux fixe	5'300'000	25.03.2013 – 31.03.2023	1,700 %
Hypothèque à taux fixe	4'500'000	06.02.2014 – 06.02.2024	2,380 %
Hypothèque à taux fixe	4'000'000	20.01.2015 – 20.01.2025	1,400 %
Hypothèque à taux fixe	250'000	20.01.2015 – 20.01.2025	1,300 %
Hypothèque à taux fixe	500'000	20.01.2015 – 20.01.2025	1,400 %
Hypothèque à taux fixe	1'100'000	20.01.2015 – 20.01.2025	1,400 %
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	28.02.2020 – 28.02.2026	0,170 %
<b>Total</b>	<b>33'150'000</b>		
Échéance dans un délai de cinq ans ou plus			
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	28.02.2020 – 28.02.2027	0,210 %
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	28.02.2020 – 28.02.2028	0,250 %
Hypothèque à taux fixe	10'000'000	28.02.2020 – 28.02.2029	0,290 %
<b>Total</b>	<b>30'000'000</b>		

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

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

Crédit	Montant (en CHF)	Durée	Taux d'intérêt
Hypothèque à taux fixe	2'250'000	14.10.2010 – 14.10.2020	2,200 %
Hypothèque à taux fixe	3'000'000	14.11.2011 – 30.10.2020	2,680 %
Hypothèque à taux fixe	2'800'000	14.11.2011 – 30.10.2020	2,680 %
<b>Total</b>	<b>8'050'000</b>		

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

## Emprunts et crédits

aucune

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

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

aucune

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

## Parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier

aucune

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

## Participations à des sociétés immobilières

Walter Siegmann Liegenschaften AG,  
Affolternstrasse 42, 8050 Zurich

Le capital-actions de la société immobilière appartient à 100% au fonds immobilier AXA ImmoVation Residential. Le bilan de Walter Siegmann Liegenschaften AG est intégralement consolidé dans les comptes d'AXA ImmoVation Residential.

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

# Autres communications aux investisseurs

---

## Indications sur les affaires ayant une importance économique ou juridique particulière

### Modification du règlement du fonds

Au cours de la période sous revue écoulée, aucune modification du contrat de fonds n'a été effectuée.

### Changement de la direction du fonds et de la banque dépositaire

Au cours de la période sous revue écoulée, aucune modification au sein de la direction du fonds ni de la banque dépositaire n'a été effectuée.

### Modifications des personnes à la tête de la direction du fonds

Au cours de la période sous revue écoulée, aucune modification des personnes à la tête de la direction du fonds n'a été effectuée.

## Litiges/questions relatives à l'interprétation de la loi

Aucun litige marquant n'est en suspens.

### Autres informations

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

## Informations sur les transactions effectuées avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucun transfert de valeurs immobilières à des personnes proches ou de la part de personnes proches n'a eu lieu et que les autres transactions effectuées avec des personnes proches ont été réalisées dans les conditions usuelles du marché (art. 63, al. 2, LPCC et art. 32, 32a et 91a OPC, et ch. 18 des directives pour le fonds immobilier de l'Asset Management Association Switzerland du 2 avril 2008, état au 13 septembre 2016).

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

---

aucun

Indications conformément aux directives SFAMA pour les fonds immobiliers, chiffre 26

# Taux de rémunération effectifs

## Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

Rémunération	Taux maximal	Taux effectifs	Base
Commission d'émission de parts	5,00 %	1,00 %	Valeur nette d'inventaire des parts
Commission de rachat de parts	1,50 %	n. d.	Valeur nette d'inventaire des parts
Commission d'émission pour les apports en nature	1,50 %	n. d. <sup>1)</sup>	Valeur vénale
Frais accessoires lors de l'émission et du rachat de parts	2,50 %	2,50 %	Valeur nette d'inventaire des parts
Dividende de liquidation	2,00 %	n. d.	Valeur nette d'inventaire des parts

## Rémunérations et frais accessoires à la charge du fonds immobilier

Rémunération	Taux maximal	Taux effectifs	Base
<b>Rémunérations versées à la direction du fonds</b>			
Commission de gestion (Management Fee)	1,00 %	0,35 %	Fortune totale moyenne du fonds
Honoraires liés à la construction et à la rénovation de bâtiments	2,00 %	2,00 %	Coûts de construction
Commission d'achat/de vente	1,50 %	1,50 %	Prix d'achat/de vente
Commission d'achat pour les apports en nature	1,50 %	n. d.	Apports en nature
<b>Rémunérations versées à des tiers</b>			
Rémunération versée à la banque dépositaire (commission de banque dépositaire) <sup>2)</sup>	0,035 %	0,024 %	Fortune totale moyenne du fonds
Rémunération versée à des gérances immobilières	5,00 %	3,72 %	Revenus locatifs nets

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

<sup>1)</sup> Aucun apport en nature n'a été effectué dans la période sous revue. En effectuant des apports en nature au lieu d'un versement en espèces, une commission d'émission allant jusqu'à 1,50 % de la valeur vénale est imputée à l'investisseur.

<sup>2)</sup> Tarif échelonné selon le contrat de fonds, l'indemnité minimale de la banque dépositaire s'élève en tout cas à 50'000 CHF par an. Les autres frais éventuels sont répertoriés au point 12.3 de l'annexe du contrat de fonds. Taux maximal jusqu'au 31.10.2020: 0,035 % par an; à partir du 01.11.2020: 0,020 % par an.

# Reflet de l'entreprise

---

(état au 31 mars 2021)

## Direction du fonds

AXA Investment Managers Suisse SA  
Affolternstrasse 42  
CH-8050 Zurich

## Conseil d'administration

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

**Jean-Christophe Ménioux**, président  
et secrétaire général du groupe  
AXA Investment Managers

**Sandro Abegglen**, vice-président  
et associé du cabinet d'avocats  
Niederer Kraft Frey SA, Zurich

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

## Direction d'entreprise

La direction se compose des personnes suivantes:

**André Ullmann**, directeur

**André Thali**, directeur adjoint  
et responsable régional Client Group Core

**Frederick Widl**, responsable Real Assets

**Richard Mooser**, Chief Investment Officer  
et responsable Fixed Income

**Dr. Werner Rutsch**, responsable Client Group Alts

## Gestion de fonds

**Silvan Zehnder**, Senior Fund Manager

## Distribution

AXA Investment Managers Suisse SA  
Affolternstrasse 42  
CH-8050 Zurich

## Délégation de tâches

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

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

**Livit SA**  
Altstetterstrasse 124  
CH-8048 Zurich

**Wincasa SA**  
Theaterstrasse 17  
CH-8400 Winterthur

### Délégation de prestations informatiques en relation avec la comptabilité du fonds

La direction du fonds a confié l'exploitation et l'entretien des systèmes pour la comptabilité du fonds aux sociétés suivantes:

**AXA REIM (PLC)**  
Tour Majunga  
La Défense 9, 9 Place de la Pyramide  
F-92800 Puteaux

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

**oXya France S.A. (PLC)**  
21 rue Camille Desmoulins  
F-92130 Issy-les-Moulineaux

## Délégation de prestations informatiques en relation avec le Client Relationship Management

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

**Salesforce.com Sàrl**  
Route de la Longeraie 9  
CH-1110 Morges

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

---

## Informations concernant les tiers

### Banque dépositaire

**Banque Cantonale de Zurich**  
Bahnhofstrasse 9  
CH-8001 Zurich

### Office de paiement

**Banque Cantonale de Zurich**  
Bahnhofstrasse 9  
CH-8001 Zurich

## Société d'audit

**PricewaterhouseCoopers SA**  
Birchstrasse 160  
CH-8050 Zurich

## Experts chargés des estimations

**Jones Lang LaSalle SA**  
CH-8005 Zurich  
Responsables de l'exécution des mandats:  
Daniel Macht, Sabrina Läderach

---

## Conseil fiscal

Wenger Plattner, avocats, conseillers fiscaux, notaires, Küssnacht (ZH), fournit à AXA ImmoVation Residential des services récurrents et au cas par cas en matière de conseil fiscal.

---

