

# **AXA Immovation Residential Ungeprüfter Halbjahresbericht**

per 31. März 2021

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds»  
für qualifizierte Anleger

# Wichtiges in Kürze

---

Verkehrswert der Grundstücke

**648.43**  
Mio. CHF

Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)

**11.16**  
Mio. CHF<sup>1)</sup>

Fremdfinanzierungsquote

**17.37%**

EBIT-Marge

**65.60%**

Anlagerendite

**2.87%**<sup>1)</sup>

Anzahl Liegenschaften

**44** Immobilien

<sup>1)</sup> Berechnung für sechs Monate (01.10.–31.03.)

Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden.

Die publizierten Renditedaten lassen die bei der Ausgabe und/oder Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

# Inhalt

---

Kennzahlen per 31. März 2021	4
.....	.....
Bericht der Fondsleitung	5
.....	.....
Nachhaltigkeit	10
.....	.....
Grösste Liegenschaften	12
.....	.....
<b>Halbjahresrechnung</b>	14
Vermögensrechnung	14
Erfolgsrechnung	16
Veränderung des Nettofondsvermögens	17
Angaben früherer Jahre	17
.....	.....
Erläuterungen zur Halbjahresrechnung	18
.....	.....
Inventar und andere Angaben	20
.....	.....
Sonstige Mitteilungen an die Anleger	28
.....	.....
Effektive Vergütungssätze	29
.....	.....
Firmenspiegel	30
.....	.....

# Kennzahlen per 31. März 2021

		2020/2021 31. März 2021	2019/2020 30. September 2020
<b>Eckdaten</b>			
Valoren-Nr. 21.264.100 / ISIN CH 021 264 100 2			
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	446'048	382'327
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) <sup>1)</sup>	CHF	1'186	1'187
Inventarwert pro Anteil (nach Ausschüttung) <sup>1)</sup>	CHF	1'186	1'153
<b>Vermögensrechnung</b>			
Gestehungskosten der Grundstücke	Mio. CHF	602.97	546.59
Verkehrswert der Grundstücke	Mio. CHF	648.43	585.20
Gesamtfondsvermögen	Mio. CHF	657.79	597.41
Fremdkapital (Verbindlichkeiten/Liquidationssteuern)	Mio. CHF	-128.88	-143.71
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes der Liegenschaften		17.37%	22.16%
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	2.84	2.75
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		0.55%	0.67%
Nettofondsvermögen (vor Ausschüttung)	Mio. CHF	528.91	453.70
<b>Erfolgsrechnung</b>			
		1. Oktober 2020 bis 31. März 2021	1. Oktober 2019 bis 31. März 2020
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	Mio. CHF	11.16	10.39
Nettoertrag	Mio. CHF	7.50	6.53
Mietausfallrate <sup>2)</sup>		2.88%	5.10%
Unterhalt und Reparaturen	Mio. CHF	-1.32	-1.21
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	Mio. CHF	-	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	Mio. CHF	5.52	0.36
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		65.60%	67.30%
Gesamterfolg	Mio. CHF	13.03	6.89
<b>Rendite und Performance</b>			
Ausschüttung pro Anteil	CHF	-	-
Ausschüttungsrendite (Barrendite)		n/a	n/a
Ausschüttungsquote		n/a	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>3)</sup>		2.46%	1.54%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>3)</sup>		2.17%	1.50%
Anlagerendite <sup>3)</sup>		2.87%	1.58%
Performance		n/a	n/a
Agio/Disagio		n/a	n/a
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) (auf GAV) <sup>3)</sup>		0.29%	0.29%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) (auf MV) <sup>3)</sup>		0.38%	0.35%

<sup>1)</sup> Gerundet gem. § 16 Abs. 9 des Fondsvertrages

<sup>2)</sup> Die Mietzinsverluste (Covid-19) wurden bei der Berechnung der Mietzinsausfallrate berücksichtigt. Ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 2.29 % (anstelle von 2.88 %) per Halbjahresabschluss belaufen. Änderung in der Handhabung der Leerstände ab 1. Oktober 2020, siehe Abschnitt «Erläuterungen zur Halbjahresrechnung» auf Seite 18.

<sup>3)</sup> Berechnung für sechs Monate (01.10. – 31.03.)

Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden.

Die publizierten Renditedaten lassen die bei der Ausgabe und/oder Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

# Bericht der Fondsleitung

Der Immobilienfonds AXA Immoovation Residential hat sein erstes Geschäftshalbjahr 2020/21 erfolgreich abgeschlossen und den Gesamterfolg deutlich auf CHF 13.03 Millionen gesteigert (Vorjahresperiode CHF 6.89 Mio.). Das erfreuliche Resultat setzt sich aus einem Nettoertrag von CHF 7.50 Millionen (Vorjahresperiode CHF 6.53 Mio.) und nicht realisierten Kapitalgewinnen einschliesslich Liquidationssteuern von CHF 5.52 Millionen (Vorjahresperiode CHF 0.36 Mio.) zusammen.

Das Nettofondsvermögen ist aufgrund der im Dezember 2020 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung auf CHF 528.91 Millionen (30. September 2020: CHF 453.70 Mio.) angewachsen, während die EBIT-Marge mit 65.60 Prozent leicht unter der Vorjahresperiode (67.30 %) liegt. Die sechsmonatige Anlagerendite beträgt attraktive 2.87 Prozent (Vorjahresperiode 1.58 %).

## Ausbau des Anlageportfolios durch Akquisitionen

Der Ausbau des Anlageportfolios konnte im ersten Geschäftshalbjahr 2020/21 durch selektive Zukäufe zielgerichtet vorangetrieben werden. Insgesamt wurden fünf Liegenschaften

mit einem Verkehrswert von CHF 55.48 Millionen erworben. Es handelt sich dabei um vier Wohnliegenschaften in den Städten Zürich, Basel und Lugano und eine Wohnliegenschaft in Gossau, Kanton St. Gallen. Die Liegenschaften sind voll vermietet und befinden sich an sehr guten Makro- und Mikrolagen. Alle neu erworbenen Liegenschaften wurden einer Nachhaltigkeitsüberprüfung unterzogen. Dabei wurden Kriterien wie Energieeffizienz und Umwelt, Komfort und Nutzungsqualität, Mobilität und Umfeld bewertet und allfällige Massnahmen zur Ausschöpfung des Potenzials in den zukünftigen Investitionskosten der Liegenschaften berücksichtigt. Mit diesen fünf erworbenen Bestandliegenschaften mit stabilem Cashflow kann das Anlageportfolio ideal ergänzt und die Ertragskraft des Fonds weiter gestärkt werden.

## Hoher Anteil Wohnnutzung an zentralen Lagen

Das Fondsvermögen des Immobilienfonds AXA Immoovation Residential ist per Stichtag in 44 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 648.43 Millionen investiert. Vom Total der Mieterträge fallen 89.5 Prozent auf Wohnnutzung, wobei die Mehrheit der Mietwohnungen im unteren bis mittleren



Mietpreissegment angesiedelt ist. Rund zwei Drittel der insgesamt 1'219 Wohnungen sind 3- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnungsnettomiete beträgt per Stichtag CHF 1'362 pro Monat bzw. CHF 211 pro m<sup>2</sup> und Jahr. Die Nutzungskategorien Gewerbe und Büro tragen 6.2 Prozent respektive 3.9 Prozent zum Mietertrag bei. Die Einnahmen aus diesen beiden Kategorien stammen aus Bauten mit einem Hauptanteil Wohnen sowie einer vollständig kommerziell genutzten Liegenschaft an der Dörflistrasse 50+52 in Zürich.

Den geografischen Anlagefokus bilden die grössten Schweizer Wirtschaftsregionen. Gemessen an den Verkehrswerten liegt mit 46.2 Prozent ein Grossteil der Liegenschaften weiterhin im Kanton Zürich. Ebenfalls im Fokus ist die Region Westschweiz mit einem Anteil von mittlerweile 19.0 Prozent. Die weiteren Liegenschaften verteilen sich auf die Regionen Ostschweiz (14.3%), Nordwestschweiz (11.0%), Zentralschweiz (5.9%) und Tessin (3.6%).

### Investitionen in das bestehende Portfolio

Bei den Wohnliegenschaften in Wohlen, Kanton Aargau, und Oberwil, Kanton Basel-Land, wurde die Projektierungsphase für die Sanierungsarbeiten abgeschlossen. Während in Wohlen eine Totalsanierung vorgesehen ist, plant die Fondsleitung für das Objekt in Oberwil eine Sanierung der Gebäudehülle.

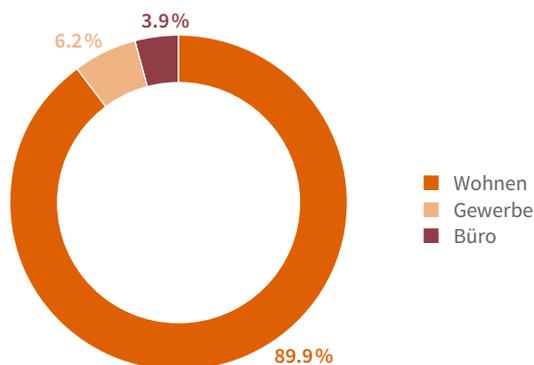
Mit diesen Sanierungsmassnahmen soll unter anderem auch die Energieeffizienz der beiden Liegenschaften deutlich verbessert und an die heutigen energetischen Anforderungen angepasst werden. Derzeit werden die Bauprojekte im Detail ausgearbeitet, sodass anschliessend die Baueingabe erfolgen kann. Der Start der Sanierungsarbeiten ist in Oberwil im vierten Quartal 2021 und in Wohlen im ersten Quartal 2022 geplant.

Insgesamt wurden im ersten Geschäftshalbjahr 2020/21 für Unterhalt und Reparaturen CHF 1.32 Millionen oder 11.73 Prozent der Mietzinseinnahmen aufgewendet (Vorjahresperiode 11.66%). Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 0.67 Millionen, was 5.96 Prozent der Mietzinseinnahmen entspricht (Vorjahresperiode 6.54%).

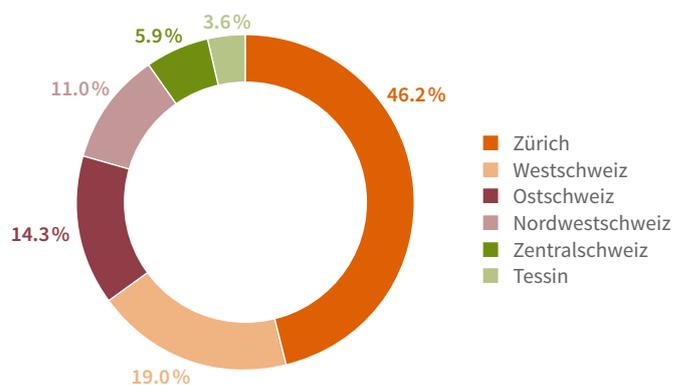
### Mietzinseinnahmen und aktuelle Vermietungssituation

Gegenüber der Vorjahresperiode haben die Mietzinseinnahmen um CHF 0.76 Millionen auf CHF 11.16 Millionen zugenommen, insbesondere bedingt durch den vorgenommenen Ausbau des Anlageportfolios und Vermietungserfolge bei einzelnen Liegenschaften. Die Mietausfallrate des Anlageportfolios, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten aus Mieten, lag in der Berichtsperiode bei 2.88 Prozent

### Nutzungsallokation per 31. März 2021



### Geografische Allokation per 31. März 2021





Wohlen (AG) | Litzibuechstrasse 10–14 / Allmenweg 5+7



Oberwil (BL) | Talstrasse 47–51 / Langegasse 42–46a

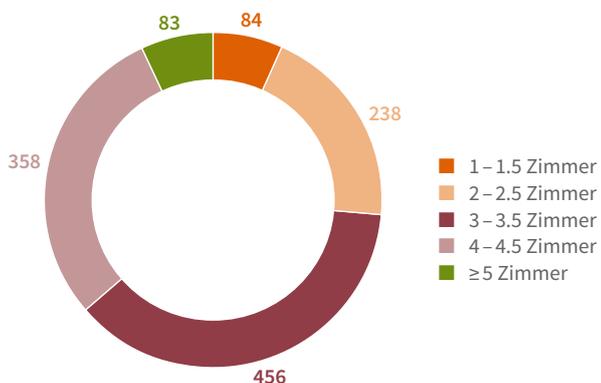
(Vorjahresperiode 5.10%). Die Erhebung von Leerständen wurde per 1. Oktober 2020 an die aktuellen Marktstandards angepasst. Bei Totalsanierungen oder Repositionierungen/ Revitalisierungen von Liegenschaften werden ab Beginn der Entmietung nur noch die laufenden Mietverhältnisse sollgestellt. Für entmietete und infolge Umbaus nicht mehr vermietbare Flächen erfolgt keine Sollstellung von Mieten und Leerständen. Ab Bezugsbereitschaft werden die Mieten

und Leerstände wieder sollgestellt. Im Berichtszeitraum betrifft dies die Liegenschaften in Wohlen und Oberwil (siehe auch Abschnitt «Erläuterungen zur Halbjahresrechnung» auf Seite 18).

Aufgrund des hohen Anteils an Wohnnutzung ist der Fonds nur geringfügig von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie betroffen. Die Mindereinnahmen aufgrund von Mietzins-erlassen betragen in der Berichtsperiode rund CHF 67'000. Gemessen an den jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen entspricht dies einem Anteil von 0.30 Prozent.

Die Fondsbetriebsaufwandquote für sechs Monate beträgt im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen 0.29 Prozent und im Verhältnis zum Nettofondsvermögen 0.38 Prozent.

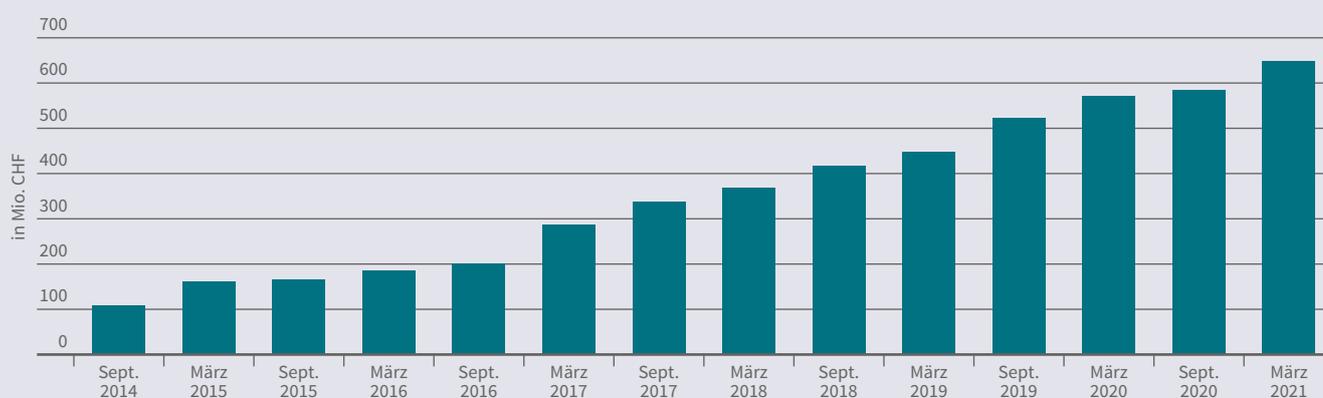
### Anzahl Wohnungen nach Zimmerzahl per 31. März 2021



### Bewertung der Anlageliegenschaften

Das Portfolio der 44 Anlageliegenschaften wurde per 31. März 2021 von den Schätzungsexperten neu bewertet. Insgesamt resultiert aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften eine positive Wertveränderung von CHF 6.78 Millionen.

## Grundstücke gemäss Vermögensrechnung



Jörg Reinecke hat infolge Pensionierung sein Mandat als Schätzungsexperte des AXA Immoval Residential per 30. September 2020 beendet. Per 1. Oktober 2020 hat die Jones Lang LaSalle AG das Schätzungsmandat von Jörg Reinecke (Region Zentralschweiz und Kanton Graubünden) übernommen und verantwortet seither als alleiniger Schätzungsexperte die Bewertung der Fondsliegenschaften. Die Fondsleitung dankt Jörg Reinecke für die gute Zusammenarbeit während der vergangenen Jahre.

Die Liquidationssteuern des Fonds betragen zum Stichtag 31. März 2021 insgesamt CHF 10.60 Millionen (30. September 2020: CHF 9.34 Mio.). Der Anstieg um CHF 1.26 Millionen ist auf die Zunahme der Verkehrswerte zurückzuführen. Nach Berücksichtigung der Liquidationssteuern ergibt sich für das erste Geschäftshalbjahr 2020/21 ein erfreulicher nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 5.52 Millionen (Vorjahresperiode CHF 0.36 Mio.).

## Kapitalerhöhung und Finanzierungen

Im Dezember 2020 führte die Fondsleitung eine weitere Kapitalerhöhung durch und konnte bei einem Bezugsverhältnis von 6 zu 1 insgesamt 63'721 neue Fondsanteile erfolgreich am Markt platzieren. Die Kapitalerhöhung stiess auf eine grosse Investorennachfrage und war deutlich überzeichnet. Nebst vielen bisherigen Anlegern, die über ihre Bezugsrechte an der Kapitalerhöhung partizipierten, konnte mit der Kapitalerhöhung auch eine erfreuliche Anzahl neuer Investoren aufgenommen und die Investorenbasis weiter vergrössert werden. Durch die Kapitalerhöhung flossen dem Fonds Eigenmittel im Umfang des Maximalbetrages von CHF 75.18 Millionen zu. Die neuen Mittel wurden unmittelbar in den weiteren Ausbau des Anlageportfolios und die temporäre Rückführung von kurzfristigem Fremdkapital investiert.

Zum Stichtag beträgt die hypothekarische Verschuldung CHF 112.65 Millionen. Das entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 17.37 Prozent (30. September 2020: 22.16%). Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. März 2021 beläuft sich auf 0.55 Prozent, bei einer Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen von 2.84 Jahren.



Zürich (ZH) | Viktoriastrasse 66



Lugano (TI) | Via Guglielmo Canevascini 6+8

## Ausblick

Die Fondsleitung beabsichtigt, das Anlageportfolio in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2020/21 mit dem selektiven Zukauf von weiteren Renditeliegenschaften zu ergänzen. Dazu prüft die Fondsleitung laufend interessante Anlagemöglichkeiten. An der bestehenden Anlagestrategie wird unverändert festgehalten. Im Anlagefokus stehen weiterhin erstklassig gelegene Wohnliegenschaften mit robusten Mieterträgen in den starken Wirtschaftsregionen. Die Finanzierung des weiteren Portfoliowachstums soll über die Aufnahme von kurzfristigen Fremdmitteln erfolgen.

Nebst dem qualitativen Ausbau des Anlageportfolios fokussiert sich die Fondsleitung weiterhin auf eine aktive Bewirtschaftung und einen laufenden Unterhalt der Bestandsliegenschaften, um die Portfolioqualität auf hohem Niveau zu halten.

Zürich, im Mai 2021

Fondsleitung  
AXA Investment Managers Schweiz AG

# Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist weiterhin ein wesentlicher Treiber unserer Anlagestrategie. Um den Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken, sind wir alle gefordert. Als Mitglied der «Net Zero Asset Managers»-Initiative hat sich die Fondsleitung des AXA Immoval Residential klar dem Netto-null-Ziel bis 2050 oder früher verschrieben. Das bedeutet, dass das von uns verwaltete Immobilienportfolio bis spätestens zum Jahr 2050

oder früher netto null Treibhausgase ausstösst. Wir sind überzeugt, dass wir durch ein nachhaltiges Immobilienmanagement langfristig den Wert unserer Liegenschaften sichern und Risiken minimieren. Folglich haben wir alle für uns wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen umfassend und systematisch in unserem Geschäftsalltag verankert und uns klare Ziele und Messgrössen gesteckt (vergleiche Tabelle). Dabei bilden wir den gesamten

Wesentliche Themen	Strategische Ausrichtung
<b>Umwelt</b>	
Energieeffizienz und CO <sub>2</sub> -Ausstoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Reduktion des Energieverbrauchs und Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Umsetzung energetischer Gebäudeerneuerungen und Betriebsoptimierungen</li> <li>■ Einsatz von erneuerbaren Energieträgern</li> <li>■ Effiziente Technologien und energiegewinnende Installationen bei Neubauten</li> </ul>
Ressourcenschonendes Bauen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Auswahl von Baumaterialien nach ökologischen Kriterien unter Berücksichtigung der entsprechenden Lebenszyklen</li> <li>■ Flexible Gebäudestrukturen für eine einfache Umnutzung von Liegenschaften</li> </ul>
Mobilität und Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Liegenschaften an verkehrstechnisch gut erschlossenen Standorten</li> <li>■ Bereitstellung einer Infrastruktur für klimafreundliche Mobilitätsformen</li> <li>■ Förderung des Langsamverkehrs</li> </ul>
Biodiversität	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Naturnahe Gestaltung der Aussenflächen mit einheimischen Pflanzenarten und Grünflächen</li> <li>■ Begrenzung der Versiegelung</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einsatz wassersparender Armaturen und Geräte</li> <li>■ Sensibilisierung der Mieter in Bezug auf Wassernutzung</li> </ul>
<b>Gesellschaft</b>	
Mieterzufriedenheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bereitstellung von attraktivem und bedürfnisgerechtem Wohn-, Arbeits- und Lebensraum</li> <li>■ Tiefe Mieterfluktuation und tiefe Leerstände</li> <li>■ Berücksichtigung gesellschaftlicher Trends und Entwicklungen bei der Gestaltung von Gebäuden und Aussenräumen</li> <li>■ Umsetzung innovativer Konzepte zur sozialen Durchmischung und Förderung der Gemeinschaft</li> </ul>
Gesundheit, Sicherheit und Komfort	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Systematische Identifikation von Gesundheits- und Sicherheitsrisiken für Mieter und Nutzer</li> <li>■ Bestes Raumklima und optimaler Immissionsschutz</li> <li>■ Bereitstellung von altersgerechtem und hindernisfreiem Wohnraum</li> </ul>

Lebenszyklus einer Immobilie ab, vom Ankauf über die Bewirtschaftung und allfällige Sanierungen bis zur Repositionierung oder zum Verkauf. Die Datenbasis ist ausschlaggebend, um fundierte Entscheidungen im Anlageprozess treffen zu können, deshalb erheben wir umfassende ESG-Kennzahlen des von uns verwalteten Immobilienportfolios. Wir sehen in den Bereichen Umwelt und Soziales ein klares Innovationspotenzial und fokussieren

uns ausser auf unsere Priorität eines CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudeparks auch verstärkt auf Themen wie Kreislaufwirtschaft und Biodiversität.

**Mehr Informationen zu den einzelnen ESG-Themen und unseren Zielsetzungen können Sie im umfassenden Nachhaltigkeitsbericht 2019/20 nachlesen.**

Wesentliche Themen	Strategische Ausrichtung
<b>Gesellschaft</b>	
<b>Volkswirtschaftliche Verantwortung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Beitrag zur Standortattraktivität der Gemeinden</li> <li>■ Berücksichtigung von regionalen Lieferanten</li> <li>■ Erhalt von bezahlbarem Wohn- und Arbeitsraum</li> </ul>
<b>Arbeitsrechte in der Lieferkette</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sorgfaltsprüfung zu arbeitsrechtlichen Risiken bei der Auftragsvergabe</li> <li>■ Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen</li> <li>■ Sicherstellen der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes auf Baustellen</li> </ul>
<b>Mitarbeiterengagement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schaffen eines attraktiven Arbeitsumfelds</li> <li>■ Aus- und Weiterbildung sowie Möglichkeiten zur Karriereentwicklung</li> <li>■ Langfristige Bindung und Entwicklung qualifizierter Mitarbeitender</li> <li>■ Förderung der Vielfalt von Mitarbeitenden und Führungskräften</li> <li>■ Sicherstellen von Chancengleichheit und Gleichbehandlung</li> <li>■ Schaffen einer Unternehmenskultur unter Berücksichtigung der Ideen und Anregungen aller Mitarbeitenden</li> </ul>
<b>Governance</b>	
<b>Einbindung Stakeholder und integrale Planung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gemeinsame Entwicklung und integrale Planung von Sanierungs-, Neubau- und Ersatzneubauprojekten</li> <li>■ Kontinuierlicher und transparenter Dialog mit Stakeholdern</li> <li>■ Berücksichtigung verschiedener Interessen bei Bauvorhaben</li> </ul>
<b>Organisatorische Verankerung und Umsetzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Umsetzung der internen Nachhaltigkeitspolitik</li> <li>■ Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Kriterien bei der Auftragsvergabe und der Auswahl kommerzieller Mieter</li> <li>■ Kontinuierliche Qualitätssicherung</li> <li>■ Teilnahme am GRESB-Rating (Global Real Estate Sustainability Benchmark)</li> <li>■ Zertifizierung von Neubauten und bestehenden Gebäuden</li> </ul>
<b>Risikomanagement und Szenarienanalysen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Frühzeitige Identifikation finanzieller, sozialer, ökologischer und regulatorischer Chancen und Risiken</li> <li>■ Durchführung von Szenarienanalysen</li> <li>■ Berücksichtigung zukünftiger Szenarien in der aktuellen Planung</li> </ul>

# Grösste Liegenschaften

Die nachfolgende Übersicht zeigt die sechs grössten Liegenschaften im Portfolio des Immobilienfonds AXA ImmoVation Residential, gemessen an den Verkehrswerten per 31. März 2021 (in absteigender Reihenfolge).





# Halbjahresrechnung per 31. März 2021

## Vermögensrechnung per 31. März 2021

	31. März 2021 zu Verkehrswerten CHF	30. September 2020 zu Verkehrswerten CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Kasse, Bankguthaben auf Sicht	3'318'420.58	6'866'126.38
Bankguthaben auf Zeit	-	-
Kurzfristige festverzinsliche Effekten, aufgeteilt in:		
Sicherstellung von Bauvorhaben	-	-
Übrige Effekten	-	-
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	515'000'000.00	453'280'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	6'320'000.00	5'940'000.00
Gemischte Bauten	127'110'000.00	125'980'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	-	-
<b>Total Grundstücke</b>	<b>648'430'000.00</b>	<b>585'200'000.00</b>
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	69'719.65	83'866.72
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-	-
Derivative Finanzinstrumente	-	-
Sonstige Vermögenswerte	5'968'994.86	5'257'896.21
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>657'787'135.09</b>	<b>597'407'889.31</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-49'500'000.00	-66'550'000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5'632'335.11	-4'670'065.13
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-63'150'000.00	-63'150'000.00
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-	-
Anteile der Minderheitsaktionäre an Immobiliengesellschaften	-	-
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>-118'282'335.11</b>	<b>-134'370'065.13</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>539'504'799.98</b>	<b>463'037'824.18</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-10'599'000.00	-9'340'000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>528'905'799.98</b>	<b>453'697'824.18</b>

## Vermögensrechnung per 31. März 2021

	31. März 2021	30. September 2020
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>		
Stand per Anfang der Berichtsperiode	382'327	382'327
Emissionen	63'721	-
Rücknahmen	-	-
Stand per Ende der Berichtsperiode	446'048	382'327
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine
<b>Nettoinventarwert pro Anteil in CHF (vor Ausschüttung)</b>	<b>1'185.76</b>	<b>1'186.67</b>
(gerundet, in CHF) <sup>1)</sup>	1'186	1'187
<b>Information zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen (in CHF)</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag	14'147'009.57	27'042'363.17

<sup>1)</sup> Gerundet gem. § 16 Abs. 9 des Fondsvertrages

## Erfolgsrechnung 1. Oktober 2020 bis 31. März 2021

	1. Oktober 2020 bis 31. März 2021 CHF	1. Oktober 2019 bis 31. März 2020 CHF
<b>ERTRÄGE</b>		
Erträge aus Bankguthaben	-	-
Erträge aus kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-	-
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) <sup>1)</sup>	11'156'468.53	10'393'108.09
Aktivierete Bauzinsen	-	-
Sonstige Erträge	4'245.73	16'862.55
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	518'662.64	-
<b>Total Erträge</b>	<b>11'679'376.90</b>	<b>10'409'970.64</b>
<b>AUFWENDUNGEN</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-323'441.75	-447'942.06
Sonstige Passivzinsen	-144'008.85	-87'161.65
Unterhalt und Reparaturen	-1'316'422.14	-1'211'465.65
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-669'289.70	-679'425.89
Verwaltungsaufwand	-193.65	-154.50
Schätzungs- und Prüfaufwand	-134'619.56	-74'056.30
Abschreibungen auf Grundstücke	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
Reglementarische Vergütungen:		
an Fondsleitung	-1'032'774.00	-871'730.00
an Unternehmeraktionärinnen und -aktionäre	-	-
an Depotbank	-90'138.75	-91'075.88
an Immobilienverwalterin bzw. -verwalter	-414'221.85	-387'361.45
an Dritte	-750.00	-750.00
Sonstige Aufwendungen	-48'713.74	-31'538.14
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Anteile der Minderheitsaktionärinnen und -aktionäre an Immobiliengesellschaften	-	-
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-4'174'573.99</b>	<b>-3'882'661.52</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>7'504'802.91</b>	<b>6'527'309.12</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-	-
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>7'504'803.21</b>	<b>6'527'309.12</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	6'779'405.23	706'305.51
Veränderung Liquidationssteuern	-1'259'000.00	-344'000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>13'025'208.44</b>	<b>6'889'614.63</b>

<sup>1)</sup> Die Mietzinseinnahmen beinhalten Mietzinsersasse von CHF 67'412 (0.3% der jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen des Fonds) aufgrund der Covid-19-Pandemie.

## Veränderung des Nettofondsvermögens

	1. Oktober 2020 bis 31. März 2021 CHF	1. Oktober 2019 bis 31. März 2020 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	453'697'824.18	447'126'819.17
Ausschüttungen	-12'999'118.00	-12'234'464.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag und Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	75'181'885.36	
Gesamterfolg	13'025'208.44	6'889'614.63
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>528'905'799.98</b>	<b>441'781'969.80</b>

## Angaben früherer Jahre

	Nettofondsvermögen CHF	Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) <sup>2)</sup> CHF	Anzahl Anteile im Umlauf Stk
<b>31. März 2021</b>	<b>528'905'799.98</b>	<b>1'186</b>	<b>446'048</b>
30. September 2020	453'697'824.18	1'187	382'327
30. September 2019	447'126'819.17	1'169	382'327
30. September 2018	388'418'238.04	1'151	337'500
30. September 2017	304'096'114.60	1'126	270'000
30. September 2016	215'968'880.56	1'108	195'000
30. September 2015	214'204'803.84	1'098	195'000
30. September 2014	213'398'768.62	1'094	195'000

<sup>2)</sup> Gerundet gem. § 16 Abs. 9 des Fondsvertrages

Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden.

# Erläuterungen zur Halbjahresrechnung

## Veränderung im Liegenschaftenbestand

Anschrift der Liegenschaften	Liegenschaftskategorie	Verkehrswert (CHF)
<b>1. Käufe</b>		
Basel (BS) Hammerstrasse 100+100a	Wohnen 1'516 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche	11'510'000
Basel (BS) Kannenfeldstrasse 24+24a	Wohnen 1'273 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche	13'660'000
Lugano (TI) Via Guglielmo Canevascini 6+8	Wohnen 2'848 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche	13'110'000
Zürich (ZH) Viktoriastrasse 66	Wohnen 405 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche	3'880'000
Gossau (SG) Bischofszellerstrasse 12-16	Wohnen 2'192 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche	13'320'000
<b>2. Verkäufe</b>		
keine		

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. e KAG, Art. 101 Abs. 2 KKV-FINMA

## Emissionen und Anteilsbestand

Im Berichtszeitraum wurden im Rahmen einer Kapitalerhöhung 63'721 neue Anteile ausgegeben.

Zum 31. März 2021 lagen keine Kündigungen von Anteilen vor.

## Benchmark

Die Fondsleitung hat als Benchmark für den AXA Immoovation Residential den KGAST Immo-Index Wohnen definiert. Zurzeit umfasst der KGAST Immo-Index Wohnen 13 Anlagegruppen mit einem Gesamtvermögen von CHF 15.8 Milliarden<sup>1)</sup>.

Der Immobilienfonds AXA Immoovation Residential erzielte im ersten Geschäftshalbjahr 2020/21 eine Anlagerendite von 2.87 Prozent<sup>2)</sup>. Die Anlagerendite liegt damit 0.79 Prozent-

punkte unterhalb des Benchmarks, der im gleichen Zeitraum eine Anlagerendite von 3.66 Prozent ausgewiesen hat.

## Offenlegung von Leerständen

Die Erhebung von Leerständen wurde per 1. Oktober 2020 an die aktuellen Marktstandards angepasst. Bei Totalsanierungen oder Repositionierungen/Revitalisierungen von Liegenschaften werden ab Beginn der Entmietung nur noch die laufenden Mietverhältnisse sollgestellt. Für entmietete und infolge Umbaus nicht mehr vermietbare Flächen erfolgt keine Sollstellung von Mieten und Leerständen. Ab Bezugsbereitschaft werden die Mieten und Leerstände wieder sollgestellt. Im Berichtszeitraum betrifft dies die Liegenschaften in Wohnen, Litzibuechstrasse 10, 12, 14 / Allmenweg 5+7, und Oberwil, Talstrasse 47-51 / Langegasse 42-46 A.

<sup>1)</sup> Quelle: KGAST, Daten per 31.03.2021

<sup>2)</sup> Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden.

Die publizierten Renditedaten lassen die bei der Ausgabe und/oder Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

## Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

Das Nettofondsvermögen ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienvermögens mutmasslich anfallenden Steuern.

Die Bilanzierung aller Grundstücke erfolgt zu den auf den Bilanzstichtag durch die unabhängigen Schätzungsexperten mittels Discounted-Cash-Flow-(DCF-)Methode ermittelten Schätzwerten.

Die von der Fondsleitung beauftragten unabhängigen Schätzungsexperten haben in der abgelaufenen Berichtsperiode vor Kauf eines Grundstücks sowie auf den Abschluss des Geschäftshalbjahres per 31. März 2021 Schätzungen der Verkehrswerte nach der Discounted-Cash-Flow-Methode durchgeführt.

Die Ermittlung des Schätzwertes eines Grundstückes anhand der Discounted-Cash-Flow-Methode erfolgt durch Abzinsung

der zu erwartenden Zahlungsströme aus der Immobilie (Mietzinsen abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten wie Betriebskosten, Investitionen o.Ä.) und entspricht der Bewertungskategorie gemäss KKV-FINMA, Art. 84 Abs. 2 Bst. c. Die Festlegung der anzuwendenden Diskontsätze erfolgt individuell pro Grundstück und basiert auf der Rendite einer 10-jährigen Bundesobligation im langfristigen Durchschnitt, einem generellen Immobilisierungsrisiko sowie auf objekt-spezifischen Zu- und Abschlägen für die Lage und Nutzung. Der marktgewichtete nominale Diskontierungssatz per 31. März 2021 für die Anlageliegenschaften des Fonds beträgt 3.15 Prozent, der marktgewichtete reale Kapitalisierungssatz 2.65 Prozent (30.09.2020: 3.27 % / 2.77 %).

Die Bewertung von unbebauten Grundstücken und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip.

Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominalwerten bilanziert, mit Ausnahme von Mietausständen, für die auf individueller Basis Wertberichtigungen vorgenommen werden.

Der Wert eines Anteils ergibt sich aus dem Nettofondsvermögen, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.

## Anteile im Umlauf

<b>Stand per 30. September 2020</b>	<b>382'327 Anteile</b>
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	63'721 Anteile
<b>Stand per 31. März 2021</b>	<b>446'048 Anteile</b>

Angabe gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. b KAG, Art. 102 Abs. 2 KKV-FINMA

# Inventar und andere Angaben

## Inventar der Liegenschaften

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

Wohnungen	Nutzungsarten						im Berichtszeitraum	
	Wohnen	Büro	Gewerbe	Übrige Mietfläche	Total Mietfläche	Parkplätze	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) in CHF	durchschnittlicher Leerstand in %
Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anzahl		
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%

## Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Baujahr	Renovationen	Eigentumsform	Gestehungskosten	Verkehrswert
					in CHF	in CHF
Wald (ZH)	Ulmenstrasse 9, 11, 13	2018	–	Alleineigentum	18'329'256	20'930'000
Wallisellen (ZH)	Im Langacker 1, 3, 5, ..., 19	1986	2015	Alleineigentum	52'560'509	52'970'000
Wetzikon (ZH)	Tannenrainstrasse 5, 7, 9, 11, 13	1995	–	Alleineigentum	10'201'503	13'150'000
Wohlen (AG)	Litzibuechstrasse 10, 12, 14 Allmenweg 5+7	1994	1999 2003	Alleineigentum	15'227'272	19'880'000
Zürich (ZH)	Dörflistrasse 40, 44, 46, Viktoriastrasse 61	1953	1989 2002	Alleineigentum	15'462'243	22'810'000
Zürich (ZH)	Gotthelfstrasse 37+39	1936	1991 2001	Alleineigentum	10'418'529	11'380'000
Zürich (ZH)	Josefstrasse 129	1963	2002 2004	Stockwerkeigentum	17'219'523	19'210'000
Zürich (ZH)	Viktoriastrasse 66	1910	–	Alleineigentum	3'882'912	3'880'000
<b>Total</b>					<b>466'248'093</b>	<b>515'000'000</b>

### Kommerziell genutzte Liegenschaften

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

### Gemischte Bauten

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

### Bauland, einschliesslich Abbruch, und angefangene Objekte

					–	–
<b>Total</b>					–	–

Nutzungsarten							im Berichtszeitraum	
Wohnungen	Wohnen	Büro	Gewerbe	Übrige Mietfläche	Total Mietfläche	Parkplätze	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) in CHF	durchschnittlicher Leerstand in %
Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anzahl		
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%

## Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Baujahr	Renova- tionen	Eigentums- form	Gestehungs- kosten  in CHF	Verkehrswert  in CHF
-----	---------	---------	-------------------	--------------------	-------------------------------------	----------------------------

### Zusammenfassung

<b>Wohnbauten</b>					<b>466'248'093</b>	<b>515'000'000</b>
Davon im Stockwerkeigentum					17'219'523	19'210'000
Davon im Baurecht					17'511'406	17'760'000
<b>Kommerziell genutzte Grundstücke</b>					<b>5'500'000</b>	<b>6'320'000</b>
Davon im Stockwerkeigentum					-	-
Davon im Baurecht					-	-
<b>Gemischte Bauten</b>					<b>131'225'669</b>	<b>127'110'000</b>
Davon im Stockwerkeigentum					-	-
Davon im Baurecht					-	-
<b>Bauland, einschliesslich Abbruch, und angefangene Objekte</b>					<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>					<b>602'973'762</b>	<b>648'430'000</b>

Angabe gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c, Art. 90 Abs. 2 KAG, Art. 100 Abs. 1, 2, 3 KKV-FINMA

Nutzungsarten							im Berichtszeitraum	
Wohnungen	Wohnen	Büro	Gewerbe	Übrige Mietfläche	Total Mietfläche	Parkplätze	Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) in CHF	durchschnittlicher Leerstand in %
Anzahl	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anzahl		
<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>

## Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

keine

Angabe gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c KAG, Art. 100 Abs. 1 Bst. f, Art. 101 Abs. 4 KKV-FINMA

## Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten nach Fälligkeit

Kredit	Betrag (CHF)	Laufzeit	Zinssatz
<b>Kurzfristige Hypotheken</b>			
Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten			
Fester Vorschuss	24'000'000	05.03.2021 – 01.04.2021	0.010 %
Festhypothek	3'500'000	04.03.2011 – 03.04.2021	2.670 %
Fester Vorschuss	13'000'000	19.03.2021 – 06.04.2021	0.250 %
Fester Vorschuss	9'000'000	15.03.2021 – 15.04.2021	0.020 %
<b>Total</b>	<b>49'500'000</b>		
<b>Langfristige Hypotheken</b>			
Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren			
Festhypothek	3'500'000	14.08.2012 – 15.08.2022	1.600 %
Festhypothek	4'000'000	25.03.2013 – 31.03.2023	1.700 %
Festhypothek	5'300'000	25.03.2013 – 31.03.2023	1.700 %
Festhypothek	4'500'000	06.02.2014 – 06.02.2024	2.380 %
Festhypothek	4'000'000	20.01.2015 – 20.01.2025	1.400 %
Festhypothek	250'000	20.01.2015 – 20.01.2025	1.300 %
Festhypothek	500'000	20.01.2015 – 20.01.2025	1.400 %
Festhypothek	1'100'000	20.01.2015 – 20.01.2025	1.400 %
Festhypothek	10'000'000	28.02.2020 – 28.02.2026	0.170 %
<b>Total</b>	<b>33'150'000</b>		
Fälligkeit nach fünf Jahren			
Festhypothek	10'000'000	28.02.2020 – 28.02.2027	0.210 %
Festhypothek	10'000'000	28.02.2020 – 28.02.2028	0.250 %
Festhypothek	10'000'000	28.02.2020 – 28.02.2029	0.290 %
<b>Total</b>	<b>30'000'000</b>		

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c KAG, Art. 100 Abs. 5, Art. 101 Abs. 5 KKV-FINMA

## Rückzahlung Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kredit	Betrag (CHF)	Laufzeit	Zinssatz
Festhypothek	2'250'000	14.10.2010 – 14.10.2020	2.200 %
Festhypothek	3'000'000	14.11.2011 – 30.10.2020	2.680 %
Festhypothek	2'800'000	14.11.2011 – 30.10.2020	2.680 %
<b>Total</b>	<b>8'050'000</b>		

Angaben gem. Art. 101 Abs. 5 KKV-FINMA

## Darlehen und Kredite

keine

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c KAG, Art. 5, Art. 101 Abs. 5 KKV-FINMA

## Kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate und Derivate

keine

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c KAG, Art. 100 Abs. 4 KKV-FINMA

## Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

keine

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c KAG, Art. 100 Abs. 4 KKV-FINMA

## Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Walter Siegmann Liegenschaften AG,  
Affolternstrasse 42, 8050 Zürich

Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft gehört zu 100 % dem Immobilienfonds AXA ImmoVation Residential.  
Die Bilanz der Walter Siegmann Liegenschaften AG ist vollständig in den Abschluss des AXA ImmoVation Residential konsolidiert.

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c KAG, Art. 100 Abs. 6 KKV-FINMA

# Sonstige Mitteilungen an die Anleger

---

## Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

### Änderung Fondsreglement

Im abgelaufenen Berichtszeitraum kam es zu keiner Änderung des Fondsvertrages.

### Wechsel Fondsleitung und Depotbank

Im abgelaufenen Berichtszeitraum kam es zu keinem Wechsel von Fondsleitung oder Depotbank.

### Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Im abgelaufenen Berichtszeitraum kam es zu keinem Wechsel der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung.

## Rechtsstreitigkeiten / Fragen der Gesetzesauslegung

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

### Sonstige Angaben

Der Fonds erfüllt alle Anlagebeschränkungen gemäss § 15 des Fondsvertrages.

## Information über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf nahestehende Personen bzw. von nahestehenden Personen stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit nahestehenden Personen zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen wurden (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV-FINMA respektive Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland vom 2. April 2008, Stand per 13. September 2016).

## Mieter mit einem Anteil von mehr als 5 % der gesamten Mieteinnahmen

---

keine

Angabe gem. SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds, Ziffer 26

# Effektive Vergütungssätze

## Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Ausgabekommission von Anteilen	5.00 %	1.00 %	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1.50 %	n/a	Nettoinventarwert der Anteile
Ausgabekommission bei Sacheinlage	1.50 %	n/a <sup>1)</sup>	Verkehrswert
Nebenkosten bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	2.50 %	2.50 %	Nettoinventarwert der Anteile
Liquidationsbetreffnis	2.00 %	n/a	Nettoinventarwert der Anteile

## Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Immobilienfonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>			
Verwaltungskommission (Management Fee)	1.00 %	0.35 %	Durchschnittliches Gesamtfondsvermögen
Bau- und Renovationshonorar	2.00 %	2.00 %	Baukosten
Kauf-/Verkaufskommission	1.50 %	1.50 %	Kauf-/Verkaufspreis
Kaufkommission bei Sacheinlage	1.50 %	n/a	Sacheinlage
<b>Vergütungen an Dritte</b>			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission) <sup>2)</sup>	0.035 %	0.024 %	Durchschnittliches Gesamtfondsvermögen
Vergütung an Liegenschaftenverwaltungen	5.00 %	3.72 %	Nettomietzinseinnahmen

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. a KAG, Art. 95 und Anhang 3 KKV-FINMA

<sup>1)</sup> Im Berichtszeitraum sind keine Sacheinlagen erfolgt. Bei der Übernahme von Sacheinlagen anstelle einer Bareinzahlung wird dem Anleger eine Ausgabekommission von bis zu 1.50 Prozent des Verkehrswertes belastet.

<sup>2)</sup> Staffeltarif gemäss Fondsvertrag, die Mindestentschädigung der Depotbank beträgt in jedem Fall CHF 50'000 p. a. Allfällige weitere Kosten sind unter Punkt 12.3 im Anhang des Fondsvertrages aufgelistet. Maximalsatz bis 31.10.2020 0.035 % p. a., ab 01.11.2020 neu 0.020 % p. a.

# Firmenspiegel

(Stand 31. März 2021)

## Fondsleitung

AXA Investment Managers Schweiz AG  
Affolternstrasse 42  
CH-8050 Zürich

## Verwaltungsrat

Als Mitglieder des Verwaltungsrates  
der Fondsleitung amtieren:

**Jean-Christophe Ménioux**, Präsident,  
gleichzeitig General Secretary der  
AXA Investment Managers Gruppe

**PD Dr. iur. Sandro Abegglen**, Vizepräsident,  
gleichzeitig Partner bei Niederer Kraft Frey AG,  
Rechtsanwälte, Zürich

**Isabelle Scemama**, Mitglied,  
Global Head von AXA Investment Managers Alts  
und gleichzeitig Chief Executive Officer von  
AXA Investment Managers Real Assets

## Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus:

**André Ullmann**, Geschäftsführer

**André Thali**, stellvertretender Geschäftsführer  
und Regional Head of Client Group Core

**Frederick Widl**, Leiter Real Assets

**Richard Mooser**, Chief Investment Officer  
und Leiter Fixed Income

**Dr. Werner Rutsch**, Head of Client Group Alts

## Fondsmanagement

**Silvan Zehnder**, Senior Fund Manager

## Vertrieb

AXA Investment Managers Schweiz AG  
Affolternstrasse 42  
CH-8050 Zürich

## Delegation von Aufgaben

### Delegation der Liegenschaftenverwaltung, des Mietzinsinkassos und des baulichen Unterhalts der Liegenschaften

Die Fondsleitung hat folgenden Gesellschaften die  
Liegenschaftenverwaltung, das Mietzinsinkasso und  
den baulichen Unterhalt der zum Immobilienfonds  
gehörenden Liegenschaften übertragen:

**Livit AG**  
Altstetterstrasse 124  
CH-8048 Zürich

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

### Delegation von IT-Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Fondsbuchhaltung

Die Fondsleitung hat folgenden Gesellschaften  
den Betrieb und die Wartung der Systeme für die  
Fondsbuchhaltung übertragen:

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

Diese Gesellschaft hat ihrerseits den Betrieb  
des SAP-Systems an nachfolgende Gesellschaft  
ausgelagert:

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

## Delegation von IT-Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem «Client Relationship Management»

Im Rahmen des «Client Relationship Managements» hat die Fondsleitung Teile der elektronischen Verwaltung von Kundendaten an folgende Gesellschaft delegiert:

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

Diese Gesellschaft bezieht ihrerseits gewisse Dienstleistungen von oder hat deren Erbringung an Salesforce.com Inc., San Francisco, USA, ausgelagert.

---

## Informationen über Dritte

### Depotbank

**Zürcher Kantonalbank**  
Bahnhofstrasse 9  
CH-8001 Zürich

### Zahlstelle

**Zürcher Kantonalbank**  
Bahnhofstrasse 9  
CH-8001 Zürich

## Prüfgesellschaft

**PricewaterhouseCoopers AG**  
Birchstrasse 160  
CH-8050 Zürich

## Schätzungsexperten

**Jones Lang LaSalle AG**  
CH-8005 Zürich  
Mandatsverantwortliche: Daniel Macht, Sabrina Läderach

---

## Steuerberatung

Wenger Plattner, Rechtsanwälte Steuerberater Notare, Küsnacht ZH, erbringt für den AXA ImmoVation Residential wiederkehrende sowie fallweise in Anspruch genommene Steuerberatungsdienstleistungen.

---

