



AXA Immoovation Commercial Rapport semestriel non révisé

au 31 mars 2022

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

L'essentiel en bref

Valeur vénale des immeubles

749,53
mio. CHF

Revenus locatifs (revenus bruts)

16,40
mio. CHF¹⁾

Coefficient d'endettement

17,94%

Marge EBIT

73,83%

Rendement de placement

2,16%¹⁾

Nombre d'immeubles

36 biens immobiliers

¹⁾ 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.

Sommaire

Chiffres clés au 31 mars 2022	4
.....
Rapport de la direction du fonds	5
.....
Durabilité	10
.....
Les plus grands biens immobiliers	12
.....
Comptes semestriels	14
Compte de fortune	15
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	26
.....
Taux effectif des rémunérations	27
.....
Rapport d'évaluation	28
.....
Portrait de l'entreprise	32
.....

Chiffres clés au 31 mars 2022

		2021/2022 31 mars 2022	2020/2021 30 septembre 2021
Données-clés			
N° de valeur 4.894.680/ISIN CH 004 894 680 7			
Nombre de parts en circulation	Nombre	577'030	480'859
Valeur d'inventaire par part (avant distribution) ¹⁾	CHF	1'077	1'095
Valeur d'inventaire par part (après distribution) ¹⁾	CHF	1'077	1'054
Compte de fortune			
Prix de revient des biens-fonds	mio. CHF	738,41	717,68
Valeur vénale des biens-fonds	mio. CHF	749,53	738,08
Fortune totale du fonds	mio. CHF	765,28	756,52
Fonds étrangers (engagements/impôts de liquidation)	mio. CHF	-144,01	-230,03
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des immeubles		17,94%	29,75%
Durée résiduelle du financement externe	années	5,65	3,69
Rémunération des financements externes		0,54%	0,37%
Fortune nette du fonds (avant distribution)	mio. CHF	621,27	526,49
Compte de résultat			
		Du 1^{er} octobre 2021 au 31 mars 2022	Du 1^{er} octobre 2020 au 31 mars 2021
Revenus locatifs (revenus bruts)	mio. CHF	16,40	14,99
Revenu net	mio. CHF	12,96	10,24
Taux de perte sur loyer ²⁾		5,01%	6,58%
Entretien et réparations	mio. CHF	-1,03	-0,92
Gains et pertes en capital réalisés	mio. CHF	5,79	-
Gains et pertes en capital non réalisés, y compris les impôts de liquidation	mio. CHF	-8,07	-0,29
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		73,83%	72,07%
Résultat total	mio. CHF	10,68	9,95
Rendement et performance			
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) ³⁾		1,69%	1,92%
Rendement du capital investi (ROIC) ³⁾		1,36%	1,58%
Rendement de placement ³⁾		2,16%	1,99%
Performance		n. d.	n. d.
Agio/disagio		n. d.	n. d.
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) (sur GAV) ³⁾		0,28%	0,28%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) (sur MV) ³⁾		0,40%	0,37%

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

²⁾ 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 4,63% (au lieu de 5,01%) à la date de clôture semestrielle.

³⁾ 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

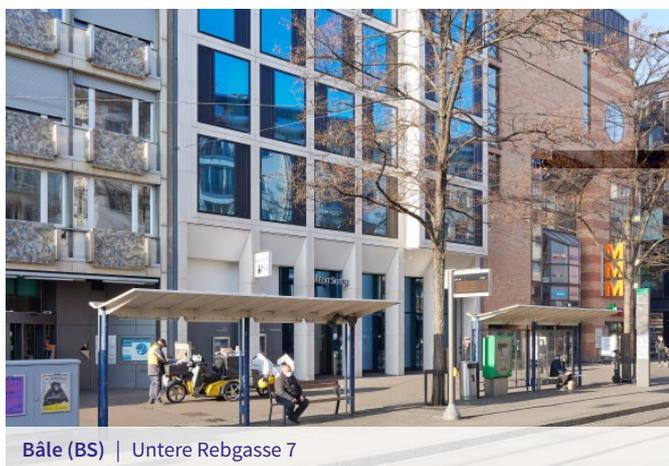
Au cours du premier semestre de l'exercice 2021/2022, le fonds immobilier AXA ImmoVation Commercial a poursuivi son évolution positive. La fortune totale de ce fonds largement diversifié et à haut rendement a augmenté de 8,76 millions CHF par rapport au 30 septembre 2021 pour s'établir à 765,28 millions CHF. Les revenus locatifs ont progressé de 9,43 % pour atteindre 16,40 millions CHF, le taux de vacance demeurant faible à 3,31 %. La fortune nette du fonds s'établit à 621,27 millions CHF à la date de référence (30 septembre 2021: 526,49 millions CHF) avec une hausse de la marge EBIT à 73,83 % (même période de l'exercice précédent: 72,07 %). La valeur nette d'inventaire s'élevant à 1'077 CHF par part, le premier semestre de l'exercice 2021/2022 affiche un rendement de placement réjouissant de 2,16 % (même période de l'exercice précédent: 1,99 %).

Acquisition de deux biens immobiliers intéressants

Pendant la période sous revue, le fonds immobilier AXA ImmoVation Commercial a étoffé le portefeuille de manière ciblée avec l'acquisition de deux biens à usage commercial.

La direction du fonds a acquis au 31 décembre 2021 un immeuble de bureaux attrayant et moderne à la Untere Rebgasse 7, au centre-ville de Bâle. Ce bâtiment de sept étages,

d'une valeur vénale de 16,20 millions CHF, a été construit en 1959 et entièrement assaini en 2010. Il est doté du label de durabilité «Minergie-P». Avec une durée résiduelle moyenne des baux à loyer de 7,7 ans, ce bien est loué à long terme. Fin mars 2022, la direction du fonds a en outre acquis un bâtiment abritant un magasin spécialisé construit en 2019 à un emplacement central et très bien desservi au Mont-sur-Lausanne. D'une valeur vénale de 13,38 millions CHF, ce bien est loué à très long terme au détaillant Lidl jusqu'en juin 2046, le locataire ayant le droit de résilier le bail à partir de juin 2031



Bâle (BS) | Untere Rebgasse 7



Le Mont-sur-Lausanne (VD) | Chemin de Maillefer 38

seulement. Ces deux acquisitions complètent le portefeuille de manière idéale, accroissent la stabilité des revenus et améliorent la durabilité étant donné le parfait état du bâti.

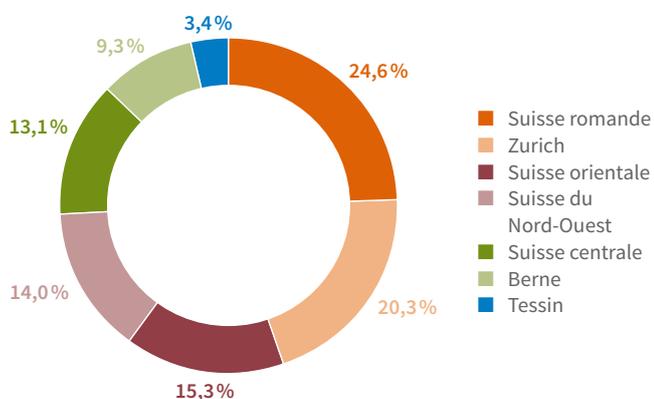
En revanche, la direction du fonds a vendu un immeuble commercial situé Reussinsel 28 + 32 à Lucerne. Comme ce bâtiment, requérant d'importants travaux d'assainissement, se trouve dans la zone résidentielle, il convient mieux à des logements. La direction du fonds a donc fait progresser la planification d'un nouveau projet d'habitation depuis le départ du locataire principal en mars 2018. Étant donné que ce bien passera d'une affectation commerciale à une affectation résidentielle, et qu'il deviendrait le deuxième immeuble du fonds en taille après son achèvement, il ne correspondrait plus à l'allocation et à la stratégie d'investissement d'AXA Immoval Commercial. La direction du fonds a donc décidé de le vendre après l'obtention du permis de construire définitif. Au début du mois d'octobre 2021, elle l'a transféré à AXA Immoval Residential. Elle a mené cette transaction conformément aux conditions du marché et elle a pris des mesures pour garantir la protection des intérêts et l'égalité de traitement des investisseurs des deux fonds (voir le paragraphe « Autres communications aux investisseurs » à la page 26).

Portefeuille de placement très diversifié

Le fonds immobilier AXA Immoval Commercial dispose d'un portefeuille de placement diversifié, tant sur le plan régional que sur le plan des affectations commerciales et disposant d'une solide capacité de rendement. À la date de référence, il comprend au total 36 biens immobiliers représentant une valeur de marché de 749,53 millions CHF, laquelle a progressé de 1,55 % (soit 11,46 millions CHF) par rapport au 30 septembre 2021.

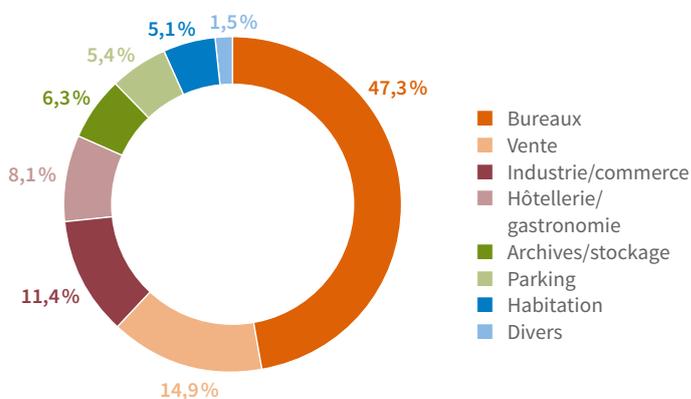
Fidèle à sa stratégie de placement, il cherche toujours à investir principalement dans des immeubles à usage commercial. En termes de rendement, la catégorie d'affectation Bureaux arrive en tête (47,3 %), suivie par Commerce de détail (14,9 %), Industrie/commerce (11,4 %) et Hôtellerie/restauration (8,1 %). D'un point de vue géographique, les investissements visent principalement les grands centres économiques suisses. Au total, 44,9 % de la fortune du fonds sont investis dans les deux régions économiques que sont la Suisse romande et Zurich. Les autres immeubles sont répartis entre la Suisse orientale (15,3 %), la Suisse du Nord-Ouest (14,0 %), la Suisse centrale (13,1 %), Berne (9,3 %) et le Tessin (3,4 %).

Répartition par régions au 31 mars 2022



L'immeuble situé à Pfäffikon (SZ) a été attribué à la région de Zurich en raison de son orientation économique.

Revenus locatifs par type d'utilisation au 31 mars 2022





Lucerne (LU) | Reussinsel 28 + 32



St. Gall (SG) | Lindenstrasse 137-139

Augmentation des revenus locatifs et maintien d'un taux de vacance faible

Par rapport à la même période de l'exercice précédent, la capacité de rendement du portefeuille de placement s'est encore améliorée. Les revenus locatifs et les intérêts perçus sur le droit de superficie sont passés de 15,31 millions CHF à 16,72 millions CHF. Cette progression s'explique par la hausse des revenus locatifs de plusieurs immeubles en portefeuille, en particulier d'un immeuble de bureaux à Genève acquis au premier trimestre 2020, lequel a apporté pour la première fois une contribution aux revenus sur l'ensemble des six mois d'une période sous revue. À la différence de l'année précédente, les exonérations de loyer liées à la pandémie de COVID-19 n'ont eu qu'un impact faible, se chiffrant à quelque 65'000 CHF, contre 455'000 CHF pour la même période de l'exercice précédent.

Les revenus locatifs sont largement diversifiés et répartis entre plus de 500 locataires différents, deux d'entre eux représentant chacun plus de 5 % du total de ces recettes. La durée résiduelle moyenne des baux à loyer ayant une échéance déter-

minée était de 5,1 ans à la date de référence. Le taux de perte sur loyer du portefeuille de placement résultant des locaux vacants, des pertes d'encaissement de loyers et des retombées de la pandémie s'est établi à 5,01 % au cours de la période sous revue (même période de l'exercice précédent: 6,58 %). Le taux de vacance reste stable et faible, à 3,30 %, ce qui témoigne de la grande qualité et de la solidité du portefeuille et résulte également d'une gestion active.

Du côté de la location, divers progrès ont également pu être enregistrés au cours du premier semestre de l'exercice 2021/2022. Il a notamment été possible de trouver un nouveau locataire pour une surface vacante de quelque 1'000 m² dans l'immeuble de la Lindenstrasse 137-139 à Saint-Gall, lequel est ainsi à nouveau entièrement loué depuis le 1^{er} avril 2022.

1,03 million CHF, soit 6,29 % des revenus locatifs, ont été affectés au poste « Entretien et réparations » (même période de l'exercice précédent: 6,15 %). Les charges immobilières s'élèvent à 1,11 million CHF pour le premier semestre de l'exercice 2021/2022, soit 6,76 % des revenus locatifs (même période de l'exercice précédent: 7,79 %).

Valeur vénale des immeubles



Réévaluation des biens immobiliers

Au 31 mars 2022, les 36 immeubles de rendement du fonds ont été réévalués par l’expert indépendant. Le gain en capital réalisé de 5,79 millions CHF résultant de la vente de l’immeuble de la Reussinsel 28 + 32 à Lucerne a été porté au compte de résultat, dans lequel les gains en capital non réalisés et accumulés depuis l’acquisition de ce bien immobilier ont été simultanément dissous. Après prise en compte des modifications des impôts de liquidation, le résultat total du premier semestre de l’exercice 2021/2022 s’établit à 10,68 millions CHF (même période de l’exercice précédent: 9,95 millions CHF).

Augmentation de capital et financements

En décembre 2021, la direction du fonds a procédé à une augmentation de capital et, pour une parité de souscription de

5 pour 1, elle a placé au total 96'171 nouvelles parts de fonds sur le marché. Cette opération lui a permis d’injecter des fonds propres à hauteur du montant maximal de 103,81 millions CHF. Les charges liées aux intérêts hypothécaires et aux intérêts issus d’engagements couverts par des prêts hypothécaires s’élèvent à 0,37 million CHF au total pour le premier semestre de l’exercice 2021/2022. Il a été possible de réduire les dépenses de 0,41 million CHF par rapport à la même période de l’exercice précédent grâce à des remboursements de fonds de tiers et à l’expiration d’hypothèques à taux d’intérêt fixe plus élevé. À la date de référence, la dette hypothécaire s’établit à 134,48 millions CHF, ce qui correspond à un coefficient d’endettement de 17,94 % (30 septembre 2021: 29,75%). Le taux d’intérêt pondéré moyen des financements tiers au 31 mars 2022 est de 0,54 %, avec une durée restante des financements tiers de 5,65 ans.



Zurich (ZH) | Lintheschergasse 15



Zurich (ZH) | Tödistrasse 7

Perspectives

La direction du fonds poursuit sa stratégie, laquelle a fait ses preuves jusqu'à présent. Les priorités opérationnelles se situent dans la gestion active du portefeuille immobilière et dans le maintien d'une efficacité élevée des coûts dans des actifs immobiliers. La direction du fonds analyse en permanence des opportunités d'acquisition intéressantes dans le but de compléter le portefeuille de placement. Elle reste axée sur une croissance responsable au moyen d'investissements dans des immeubles situés à des emplacements centraux et dégagant de solides revenus locatifs. C'est ainsi qu'elle a pu acquérir quatre biens immobiliers attrayants d'une valeur vénale totale de 50,15 millions CHF. Deux d'entre eux se trouvent dans la ville de Bâle, le troisième à Kriens et le

quatrième à Liestal. Comme le transfert de propriété de ces immeubles n'avait pas encore été effectué au jour de clôture du bilan, le patrimoine immobilier n'en tient pas compte à la clôture du premier semestre de l'exercice 2021/2022.

La direction du fonds est convaincue que le portefeuille de placement existant et son expansion continue au moyen d'acquisitions sélectives permettront de dégager un rendement attrayant pour les investisseurs à long terme également.

Zurich, mai 2022

Direction du fonds
AXA Investment Managers Suisse SA

Rapport de développement durable

La durabilité reste un moteur essentiel de notre stratégie de placement. En notre qualité de direction du fonds AXA Immovalation Commercial, nous la considérons comme une mission à part entière et intégrons les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) de manière systématique dans nos décisions tout au long du cycle de vie des biens immobiliers. Aussi la durabilité des objets immobiliers que nous gérons est-elle pour nous une priorité essentielle. Nous sommes tous appelés à lutter contre les effets du changement

climatique. Nous voulons réduire l’empreinte écologique de notre portefeuille et continuer à accroître l’efficacité énergétique de notre parc immobilier. Membre de l’initiative « Net Zero Asset Managers », AXA Investment Managers Suisse SA s’est donné comme objectif « zéro émission nette » d’ici à 2050 au plus tard. Cette stratégie repose sur un plan détaillé de réduction des émissions de CO₂ pour chaque immeuble, qui nous fournit un outil essentiel de planification des mesures et de contrôle de leur efficacité.

Enjeux pertinents	Orientation stratégique
Environnement	
Efficacité énergétique et émissions de CO₂	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réduction de la consommation énergétique et des émissions carbone par des mesures de rénovation énergétique des bâtiments et d’optimisation de l’exploitation énergétique ■ Utilisation de sources d’énergie renouvelables ■ Technologies efficaces et installations de production d’énergie dans les nouvelles constructions
Constructions écoresponsables	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sélection de matériaux de construction sur la base de critères écologiques, en tenant compte de leur cycle de vie ■ Structures de bâtiment évolutives pour simplifier le changement d’affectation des immeubles
Mobilité et localisation	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sites bien desservis en termes de transport ■ Mise à disposition d’une infrastructure pour les formes de mobilité écologiques ■ Promotion de la mobilité douce
Biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ■ Aménagement proche de l’état naturel des parties extérieures, avec des espèces végétales indigènes et des espaces verts ■ Limitation de l’imperméabilisation des sols
Eau	<ul style="list-style-type: none"> ■ Utilisation de robinetteries et d’appareils permettant d’économiser l’eau ■ Sensibilisation des locataires à la consommation d’eau
Société	
Satisfaction des locataires	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mise à disposition de logements, d’espaces de travail et de lieux de vie attractifs et adaptés aux besoins ■ Faibles taux de vacance et de rotation des locataires ■ Prise en compte des tendances et évolutions sociétales dans l’aménagement des bâtiments et des espaces extérieurs ■ Mise en œuvre de concepts novateurs en faveur de la mixité sociale et promotion de l’esprit de communauté
Santé, sécurité et confort	<ul style="list-style-type: none"> ■ Identification systématique des risques en matière de santé et de sécurité pour les locataires et les utilisateurs ■ Climat ambiant idéal et protection optimale contre les immissions ■ Mise à disposition de logements adaptés aux personnes âgées et sans obstacles (accessibilité)

Nous sommes convaincus de pouvoir à long terme assurer la valeur de nos biens immobiliers et réduire les risques grâce à une gestion durable de ces biens. Nous avons donc inscrit 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). 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 grand potentiel d'innovation et, au-delà de la constitution d'un parc immobilier neutre en émissions de CO₂, nous nous intéressons de plus en plus aux 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 2020/2021.

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

Source:
AXA Investment
Managers Suisse SA,
2021

Les plus grands biens immobiliers

L'aperçu suivant montre les six plus grands biens immobiliers dans le portefeuille du fonds AXA Immovalion Commercial, au regard des valeurs vénales au 31 mars 2022 (par ordre décroissant).





Comptes semestriels au 31 mars 2022

Compte de fortune au 31 mars 2022

	31 mars 2022 aux valeurs vénales CHF	30 septembre 2021 aux valeurs vénales CHF
ACTIFS		
Caisse, avoirs bancaires à vue	5'438'738,72	8'307'283,97
Avoirs bancaires à terme	-	-
Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe, réparties en:		
Garantie de projets de construction	-	-
Autres effets	-	-
Biens-fonds, répartis en:		
Logements d'habitation	21'440'000,00	21'400'000,00
Immeubles à caractère commercial	699'820'000,00	667'920'000,00
Constructions à usage mixte	9'200'000,00	9'200'000,00
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction	19'070'000,00	39'555'000,00
Total des biens-fonds	749'530'000,00	738'075'000,00
Prêts hypothécaires et autres engagements couverts par des prêts hypothécaires	-	-
Parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-
Autres actifs	10'306'560,44	10'133'980,84
Fortune totale du fonds	765'275'299,16	756'516'264,81
PASSIFS		
Engagements à court terme, répartis en:		
Prêts hypothécaires à intérêts à court terme et autres engagements couverts par des prêts hypothécaires	- 35'180'000,00	- 120'180'000,00
Prêts et crédits à intérêts à court terme	-	-
Autres engagements à court terme	- 6'682'119,27	- 6'401'753,86
Engagements à long terme, répartis en:		
Prêts hypothécaires à intérêts à long terme et autres engagements couverts par des prêts hypothécaires	- 99'295'000,00	- 99'385'000,00
Prêts et crédits à intérêts à long terme	-	-
Autres engagements à long terme	-	-
Parts des actionnaires minoritaires dans les sociétés immobilières	-	-
Total des engagements	- 141'157'119,27	- 225'966'753,86
Fortune nette du fonds avant impôts de liquidation estimés	624'118'179,89	530'549'510,95
Impôts de liquidation estimés	- 2'849'000,00	- 4'059'000,00
Fortune nette du fonds	621'269'179,89	526'490'510,95

Compte de fortune au 31 mars 2022

	31 mars 2022 aux valeurs vénales CHF	30 septembre 2021 aux valeurs vénales CHF
Nombre de parts en circulation		
État au début de la période sous revue	480'859	480'859
Émissions	96'171	-
Rachats	-	-
État à la fin de la période sous revue	577'030	480'859
Nombre de parts dénoncées	aucun	aucun
Valeur nette d'inventaire par part en CHF (avant distribution)	1'076,67	1'094,90
(arrondie, en CHF) ¹⁾	1'077	1'095
Information sur le bilan et sur les parts dénoncées (en CHF)		
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	72'803'159,00	6'499'206,00

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

Compte de résultat du 1^{er} octobre 2021 au 31 mars 2022

	Du 1 ^{er} octobre 2021 au 31 mars 2022 CHF	Du 1 ^{er} octobre 2020 au 31 mars 2021 CHF
REVENUS		
Revenus issus d'avoirs en banque	-	-
Revenus issus de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	-	-
Revenus locatifs (revenus bruts) ¹⁾	16'399'970,63	14'986'717,09
Intérêts intercalaires portés à l'actif	-	-
Intérêts perçus sur le droit de superficie	325'000,20	325'000,20
Autres revenus	88'470,59	64'107,41
Participation aux revenus nets courants lors de l'émission de parts	1'014'571,20	-
Total des revenus	17'828'012,62	15'375'824,70
DÉPENSES		
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements couverts par des prêts hypothécaires	-372'887,01	-784'803,39
Autres intérêts passifs	-258'007,15	-330'398,50
Entretien et réparations	-1'030'953,79	-920'942,24
Gestion des immeubles, répartis en:		
Frais d'immeuble	-1'108'467,36	-1'166'754,10
Frais d'administration	-2'322,40	-106,20
Frais d'estimation et de contrôle	-127'280,98	-112'340,89
Amortissements sur les biens-fonds	-	-
Provisions pour des réparations futures	-	-
Rémunérations réglementaires:		
à la direction du fonds	-1'323'903,00	-1'195'465,00
à la banque dépositaire	-77'570,00	-86'176,50
au gestionnaire immobilier	-497'420,95	-474'928,55
à des tiers	-750,00	-750,00
Autres dépenses	-68'157,96	-65'383,74
Alignement des revenus nets courants lors du rachat de parts	-	-
Parts des actionnaires minoritaires dans des sociétés immobilières	-	-
Total des dépenses	-4'867'720,60	-5'138'049,11
Revenu net	12'960'292,02	10'237'775,59
Gains et pertes en capital réalisés	5'787'083,62	-
Résultat réalisé	18'747'375,64	10'237'775,59
Gains et pertes en capital non réalisés	-9'275'306,50	1'472'841,35
Modifications des impôts de liquidation	1'210'000,00	-1'760'000,00
Résultat total	10'682'069,14	9'950'616,94

¹⁾ Les revenus locatifs comprennent des exonérations de loyer de 65'716 CHF (0,19% des revenus locatifs cibles nets annuels du fonds au 31.03.2022) en raison de la pandémie de COVID-19.

Variation de la fortune nette du fonds

	Du 1 ^{er} octobre 2021 au 31 mars 2022 CHF	Du 1 ^{er} octobre 2020 au 31 mars 2021 CHF
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	526'490'510,95	519'519'389,40
Distributions	-19'715'219,00	-19'715'219,00
Solde des mouvements de parts hors participation au revenu courant et alignement des revenus courants lors du rachat de parts	103'811'818,80	-
Résultat total	10'682'069,14	26'686'340,55
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	621'269'179,89	526'490'510,95

Données des années précédentes

	Fortune nette du fonds CHF	Valeur d'inventaire par part (avant distribution) ¹⁾ CHF	Nombre de parts en circulation Stk
31 mars 2022	621'269'179,89	1'077	577'030
30 septembre 2021	526'490'510,95	1'095	480'859
30 septembre 2020	519'519'389,40	1'080	480'859
30 septembre 2019	519'730'792,56	1'081	480'859
30 septembre 2018	516'380'965,41	1'074	480'859
30 septembre 2017	457'755'947,05	1'074	426'364
30 septembre 2016	455'360'717,11	1'068	426'364
30 septembre 2015	459'936'198,39	1'079	426'364
30 septembre 2014	369'712'171,50	1'081	342'090
30 septembre 2013	366'306'371,76	1'071	342'090
30 septembre 2012	358'772'981,99	1'049	342'090
30 septembre 2011	253'220'102,72	1'053	240'585
30 septembre 2010	152'114'424,21	1'043	145'790
30 septembre 2009	146'436'140,47	1'004	145'790

¹⁾ 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

Changements intervenus dans le portefeuille immobilier

Adresse des biens immobiliers	Catégorie du bien immobilier	Valeur vénale (CHF)
1. Achats¹⁾		
Bâle (BS) Untere Rebgasse 7	Bureau 1'636 m ² de surface locative	16'200'000
Le Mont-sur-Lausanne Chemin de Maillefer 38	Vente 1'712 m ² de surface locative	13'380'000
2. Ventes²⁾		
Lucerne (LU) Reussinsel 28 + 32	Terrain à bâtir ou bien à démolir avec un permis de construire valide 5'941 m ² de surface locative	20'465'000

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

¹⁾ Contrats de vente notariés avec transfert de la jouissance et des risques après le 31.03.2022: Bâle (BS), Eisengasse 9/Martinskirchplatz 16, date de l'authentification notariale: 06.12.2021; Bâle (BS), Pfeffergässlein 7/Schneidergasse 28, date de l'authentification notariale: 03.03.2022; Liestal (BL), Kanonengasse 24/Rathausstrasse 53, date de l'authentification notariale: 03.03.2022.

²⁾ L'immeuble situé Reussinsel 28 + 32, Lucerne (LU), a été transféré à AXA Immoval Residential, un fonds immobilier également géré par la direction du fonds (voir le paragraphe «Autres communications aux investisseurs», p. 26).

Émissions et parts détenues

Dans la période sous revue, 96'171 nouvelles parts ont été émises dans le cadre d'une augmentation de capital.

Aucune annulation de parts n'avait eu lieu à la date de référence du 31 mars 2022.

Benchmark

La direction du fonds a défini comme indice de référence pour AXA Immoval Commercial le sous-indice «Immeubles commerciaux» de la famille Immo-Index CAFI, lequel comprend actuellement 11 groupes de placement avec une fortune totale de 8,6 milliards CHF.¹⁾

Le rendement des placements du fonds immobilier AXA Immoval Commercial s'est établi à 2,16% au premier

semestre de l'exercice 2021/2022²⁾, soit 0,67 point de pourcentage en dessous du benchmark (2,83%).

Publication des logements vacants

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 qui sont dépourvues de locataires et 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 sont de nouveau placés comme positions débitrices. Durant la période sous revue, cela concerne les immeubles situés Tramstrasse 1 à Zurich et Avenue de la Paix 1 + 3 à Genève.

¹⁾ Source: CAFI, données au 31.03.2022

²⁾ 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 valeur nette d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant les engagements éventuels de la valeur vénale de la fortune du fonds immobilier, ainsi que les impôts qui seraient probablement dus en cas de liquidation de celui-ci, puis en divisant le solde obtenu par le nombre de parts en circulation. Ce montant, exprimé en francs suisses, est arrondi.

Conformément à l'art. 88, al. 2, LPCC, aux art. 92 et 93 OPC ainsi qu'à la directive de l'AMAS pour les fonds immobiliers, les immeubles du fonds sont régulièrement évalués par l'expert indépendant accrédité par l'autorité de surveillance selon le principe de la valeur de rendement dynamique. L'estimation se fonde sur le prix qui serait probablement obtenu dans le cadre d'une vente menée avec diligence au moment de cette évaluation. L'estimation de biens-fonds non bâtis et de constructions commencées s'effectue aussi selon le principe de la valeur vénale. Les autres actifs sont évalués selon les principes définis dans le contrat de fonds (§16, ch. 3-6). La détermination des valeurs estimatives se base sur la catégorie d'évaluation décrite à l'art. 84, al. 2, let. c, OPC-FINMA.

Au cours de la période sous revue écoulée, l'expert indépendant mandaté par la direction du fonds a réalisé les évaluations des valeurs vénales avant l'achat ou la vente de chaque bien-fonds et au moment de la clôture du premier semestre de l'exercice au 31 mars 2022.

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

Parts en circulation

État au 30 septembre 2021	480'859 parts
Rachats	0 parts
Émissions	96'171 parts
État au 31 mars 2022	577'030 parts

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

Lieu	Adresse	Année de construction	Réno- vations	Forme de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF
Logements d'habitation						
Olten (SO)	Rosengasse 5 + 7	2019	–	Propriété exclusive	14'987'584	21'440'000
Total					14'987'584	21'440'000
Immeubles à caractère commercial						
Bâle (BS)	Bäumleingasse 10	1931	1998 2015	Propriété exclusive	11'521'695	10'820'000
Bâle (BS)	Marktplatz 34, Stadthausgasse 10	1916	–	Propriété exclusive	16'013'734	16'450'000
Bâle (BS)	Untere Rebgasse 7	1995	–	Propriété exclusive	17'051'834	16'200'000
Berne (BE)	Schauplatzgasse 33	1900	2008	Propriété exclusive	26'815'672	27'630'000
Berne (BE)	Wankdorffeldstrasse 98 + 102	1956	1992	En droit de superficie	14'763'913	14'390'000
Bienne (BE)	Nidaugasse 15	1976	–	Propriété exclusive	19'064'432	18'310'000
Cham (ZG)	Riedstrasse 1	1986	–	Propriété exclusive	12'203'243	9'870'000
Chêne-Bourg (GE)	Chemin de la Mousse 8	1976	1996 2006	Propriété exclusive	2'803'605	4'230'000
Davos (GR)	Promenade 101	2012	–	En droit de superficie	7'947'297	9'020'000
Davos (GR)	Promenade 103	2012	–	Propriété exclusive	40'484'921	30'500'000
Fehraltorf (ZH)	Allmendstrasse 6 + 8	1991	2005 2013 2016	Propriété exclusive	10'451'078	9'800'000
Fribourg (FR)	Rue de l'Abbé-Bovet 4	1901 1974	2016	Propriété exclusive	24'473'351	21'390'000
Genève (GE)	Avenue de la Paix 1 + 3	1974	2013	Propriété exclusive	41'887'945	40'800'000
Genève (GE)	Rue de l'Arquebuse 22	1986	2006 2010	Propriété exclusive	12'650'529	10'970'000
Gland (VD)	Route des Avouillons 6–16	1987	2008	Propriété exclusive	40'154'777	42'040'000
Herisau (AR)	Cilanderstrasse 6a, b, c + 8	2010	–	Propriété exclusive	16'652'372	17'670'000
Interlaken (BE)	Aareckstrasse 6	1978	–	Propriété exclusive	8'768'194	9'130'000
Lausanne (VD)	Place Pépinet 1	1974	–	Propriété exclusive	28'343'810	29'960'000
Le Mont-sur-Lausanne (VD)	Chemin de Maillefer 38	2019	–	En droit de superficie	14'196'200	13'380'000
Lucerne (LU)	Friedenstrasse 8, Weyrstrasse 17	1905	2011	Propriété exclusive	20'130'454	21'890'000
Lucerne (LU)	Hirschmattstrasse 36	1969	–	Propriété exclusive	24'868'693	22'820'000
Lucerne (LU)	Löwenstrasse 16	1923	–	Propriété exclusive	30'446'458	30'240'000
Lucerne (LU)	Pilatusstrasse 26 + 28	1923	–	Propriété exclusive	20'861'636	20'000'000
Mendrisio (TI)	Via al Gas 3	1980	2010	Propriété exclusive	26'595'873	25'250'000
Olten (SO)	Neuhardstrasse 33	1972	2008 2016	Propriété exclusive	29'532'940	33'380'000
Pfäffikon (SZ)	Schützenstrasse 4 + 6	2007	–	En droit de superficie	59'554'981	65'510'000
Rickenbach (TG)	Breitstrasse 5	1986	–	Propriété exclusive	25'969'045	25'670'000
Sion (VS)	Avenue de la Gare 36, Rue de Lausanne 29	1984	–	Propriété exclusive	22'591'202	22'080'000

Types d'utilisation							Durant la période sous revue	
Bureaux	Vente	Industrie/ commerce	Hôtel/ restauration	Surface locative restante	Total de la surface locative	Places de stationne- ment	Revenus locatifs (revenus bruts) en CHF	Taux de vacance moyen en %
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Nombre		
-	-	-	-	2'293	2'293	53	290'330	8,5%
-	-	-	-	2'293	2'293	53	290'330	8,5%
862	172	-	-	144	1'178	1	158'175	4,2%
384	165	209	201	598	1'557	-	231'416	0,0%
1'342	-	-	-	294	1'636	-	105'256	12,0%
170	2'112	-	-	774	3'056	-	542'850	0,0%
5'460	-	1'898	-	3'518	10'876	43	647'509	3,5%
1'477	594	509	-	394	2'974	-	354'690	19,6%
2'024	-	717	66	1'389	4'196	38	319'770	0,8%
-	-	1'501	-	19	1'520	10	120'218	0,0%
582	-	814	-	346	1'742	43	306'462	0,0%
-	-	-	5'000	430	5'430	69	803'904	0,0%
2'013	-	2'480	-	489	4'982	93	319'787	0,6%
3'350	442	-	-	3'106	6'899	-	543'951	6,4%
5'061	-	-	-	425	5'486	3	872'019	0,0%
1'077	177	-	-	188	1'442	-	259'020	4,8%
8'791	-	3'317	-	3'775	15'883	239	1'183'898	15,5%
-	3'162	-	-	-	3'162	129	437'645	0,0%
2'809	500	45	-	2'273	5'627	68	366'036	1,0%
2'603	188	-	664	91	3'546	18	596'773	0,1%
511	1'201	-	-	-	1'712	50	-	0,0%
-	-	-	5'948	-	5'948	4	530'793	0,0%
2'543	130	-	-	408	3'081	10	396'218	3,8%
390	528	-	53	5'678	6'649	-	523'379	0,0%
1'009	267	-	-	512	1'788	9	279'274	0,9%
-	-	8'725	-	1'100	9'825	240	787'312	0,0%
6'534	29	-	364	5'026	11'953	53	804'475	0,0%
7'233	-	-	-	268	7'501	183	1'615'596	0,0%
150	6'712	-	-	406	7'268	99	658'074	0,0%
3'423	2'374	-	-	1'444	7'241	73	650'806	0,2%

Inventaire des biens immobiliers

Lieu	Adresse	Année de construction	Rénovations	Forme de propriété	Prix de revient en CHF	Valeur vénale en CHF
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Saint-Gall (SG)	Lindenstrasse 137–139	1991	–	Propriété exclusive	26'737'113	28'310'000
Saint-Gall (SG)	Wassergasse 18	1970	2016	Propriété exclusive	5'013'314	3'320'000
Urdorf (ZH)	Schützenstrasse 13–19	1965 1989	–	Propriété exclusive	11'486'635	9'870'000
Zurich (ZH)	Lintheschergasse 15	1876	2015	Propriété exclusive	14'890'265	20'320'000
Zurich (ZH)	Tödistrasse 7	1911	1996 1998 2002	Propriété exclusive	18'654'524	18'600'000
Total					703'581'736	699'820'000
Constructions à usage mixte						
Zurich (ZH)	Tramstrasse 1	1943	–	Propriété exclusive	9'676'663	9'200'000
Total					9'676'663	9'200'000
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction						
Zurich (ZH)	Letzigraben 75 ¹⁾	–	–	Propriété exclusive	10'163'231	19'070'000
Total					10'163'231	19'070'000
Résumé						
Logements d'habitation					14'987'584	21'440'000
Dont propriété par étages					–	–
Dont en droit de superficie					–	–
Immeubles à caractère commercial					703'581'736	699'820'000
Dont propriété par étages					–	–
Dont en droit de superficie					96'462'391	102'300'000
Constructions à usage mixte					9'676'663	9'200'000
Dont propriété par étages					–	–
Dont en droit de superficie					–	–
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction					10'163'231	19'070'000
Total					738'409'213	749'530'000

¹⁾ Superficiant: AXA ImmoVation Commercial

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

Types d'utilisation							Durant la période sous revue	
Bureaux	Vente	Industrie/ commerce	Hôtel/ restauration	Surface locative restante	Total de la surface locative	Places de stationne- ment	Revenus locatifs (revenus bruts) en CHF	Taux de vacance moyen en %
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Nombre		
4'618	-	-	357	820	5'795	58	523'966	10,7%
988	-	1'156	-	8	2'152	5	160'186	1,9%
3'156	-	1'475	-	1'115	5'746	85	338'352	11,0%
641	70	-	-	60	771	4	260'910	0,0%
1'584	-	-	-	57	1'641	10	250'000	0,0%
70'786	18'823	22'845	12'653	35'155	160'262	1'637	15'948'717	3,2%
150	162	-	-	635	947	6	160'923	0,0%
150	162	-	-	635	947	6	160'923	0,0%
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
-	-	-	-	2'293	2'293	53	290'330	8,5%
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
70'786	18'823	22'845	12'653	35'155	160'262	1'637	15'948'717	3,2%
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
13'275	-	2'712	-	4'132	20'119	269	2'569'567	0,9%
150	162	-	-	635	947	6	160'923	0,0%
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
70'936	18'985	22'845	12'653	38'083	163'502	1'696	16'399'971	3,3%

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 (CHF)	Durée	Taux d'intérêt
Prêts hypothécaires à court terme			
Échéance dans un délai de douze mois			
Avance fixe	16'000'000	17.03.2022 – 19.04.2022	0,100 %
Avance fixe	19'000'000	25.03.2022 – 19.04.2022	0,100 %
Amortissements de prêts hypothécaires à taux fixe	180'000	–	3,050 %
Total	35'180'000		
Prêts hypothécaires à long terme			
Échéance dans un délai d'un à cinq ans			
Prêt hypothécaire à taux fixe	6'795'000	01.10.2011 – 29.06.2025	3,050 %
Prêt hypothécaire à taux fixe	15'000'000	31.10.2020 – 30.06.2027	0,630 %
Total	21'795'000		
Échéance dans un délai de cinq ans			
Prêt hypothécaire à taux fixe	15'000'000	07.07.2021 – 07.07.2028	0,350 %
Prêt hypothécaire à taux fixe	15'000'000	07.07.2021 – 07.07.2029	0,410 %
Prêt hypothécaire à taux fixe	15'000'000	07.07.2021 – 07.07.2030	0,480 %
Prêt hypothécaire à taux fixe	15'000'000	07.07.2021 – 07.07.2031	0,550 %
Prêt hypothécaire à taux fixe	17'500'000	31.10.2020 – 30.06.2032	0,650 %
Total	77'500'000		

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 (CHF)	Durée	Taux d'intérêt
Amortissements de prêts hypothécaires à taux fixe	180'000	–	3,050 %
Total	180'000		

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

Prêts et crédits

aucun

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

aucun

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

aucun

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

Participations à des sociétés immobilières

aucun

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 direction de fonds et de banque dépositaire

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

Changements de personnes à la tête de la direction du fonds

Il n'y a eu aucun changement de personnes à la tête de la direction du fonds au cours de la période sous revue écoulée.

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-FINMA, et ch. 18 des directives sur les fonds immobiliers émises par l'Asset Management Association Switzerland).

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

Début octobre 2021, la direction du fonds a transféré l'immeuble situé Reussinsel 28 + 32, Lucerne (terrain à bâtir et objet à démolir avec permis de construire valable), au fonds immobilier AXA ImmoVation Residential, qu'elle gère également (voir à cet égard la page 6). Elle a mené la transaction conformément aux conditions du marché et a pris des mesures pour garantir la protection des intérêts et l'égalité de traitement des investisseurs des deux fonds. Ainsi, la valeur de transfert correspond à la valeur vénale des immeubles estimée par les experts accrédités. En outre, KPMG SA a réalisé un audit et établi une attestation de conformité du prix de la transaction avec les conditions du marché. Par ailleurs, elle a émis un document attestant également de la conformité des frais de la transaction avec les conditions du marché. Enfin, la direction du fonds n'a pas facturé aux fonds d'indemnité d'achat ni de vente pour le transfert.

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

LGT Holding International

Swisscom Immeubles SA

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

Taux effectif des rémunérations

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.	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	0,30 %	n. d.	Valeur nette d'inventaire des parts

Rémunérations et frais accessoires à la charge du fonds immobilier

Rémunération	Taux maximal	Taux effectifs	Base
Rémunérations versées à la direction du fonds			
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
Rémunérations versées à des tiers			
Rémunération versée à la banque dépositaire (commission de banque dépositaire) ¹⁾	0,020 %	0,015 %	Fortune totale moyenne du fonds
Rémunération versée à des gérances immobilières	5,00 %	3,04 %	Revenus locatifs nets

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

¹⁾ Le droit de dépôt bancaire englobe un prix de base fixe et une composante variable dépendant du volume. Il ne peut pas dépasser 0,02% de la fortune totale du fonds (à l'exclusion des frais de distribution des revenus et des frais d'augmentation/réduction de capital).

A la direction du fonds

**AXA ImmoVation Commercial (ci-après le „Fonds“)
c/o AXA Investment Managers Suisse SA, Zurich**

Zurich, le 6 mai 2022

**Valeur de marché des immeubles du fonds AXA ImmoVation Commercial (ci-après le „Fonds“)
au 31 mars 2022**

1 Mission

L'entreprise Jones Lang LaSalle SA („JLL“), représentée par les experts immobiliers en évaluation Sabrina Läderach et Daniel Macht, a été chargée par la direction du fonds d'AXA ImmoVation Commercial (ci-après, le „Fonds“), d'évaluer tous les immeubles de rendement à leur valeur de marché à des fins comptables au 31 mars 2022.

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

2 Standards d'évaluation

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

3 Définition de la valeur de marché

La valeur de marché, c'est le prix estimé auquel un immeuble pourrait être vendu sur un marché immobilier opérationnel à la date de référence, après une période de commercialisation raisonnable, dans le cadre d'une transaction commerciale ordinaire entre un vendeur qui est prêt à vendre et un

acquéreur qui est prêt à acheter, chacune des parties agissant en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

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

4 Méthode d'évaluation

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

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

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

5 Résultat de l'évaluation

JLL a évalué la valeur de marché des immeubles de rendement détenus par le Fonds au 31 mars 2022 à CHF 749'530'000. Le taux d'actualisation nominal moyen pondéré par la valeur des actifs au 31 mars 2022 pour les immeubles de placement du Fonds se monte à 3.65% (fluctuation de 2.55% à 4.75%), le taux d'actualisation réel moyen pondéré par la valeur des actifs se monte à 3.15% (fluctuation de 2.05% à 4.25%).

6 Conditions actuelles du marché

Covid 19

L'épidémie de coronavirus (COVID-19), déclarée par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) comme pandémie mondiale depuis le 11 mars 2020, a affecté de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale. Les effets futurs et inconnus de la pandémie peuvent entraîner des changements concernant les échanges commerciaux, sur le marché des crédits et peuvent toucher la solvabilité des locataires. Ils peuvent également modifier les pratiques commerciales et les comportements sur le marché immobilier de manière temporaire ou définitive.

Conflit en Ukraine

Le 24 février 2022, les forces armées russes ont envahi l'Ukraine ce qui a entraîné une hausse immédiate de la volatilité sur les marchés boursiers internationaux à cause notamment des risques d'approvisionnement et la hausse des coûts en énergie et en ressources naturelles. En raison de l'incertitude liée au développement et l'issue du conflit il existe un risque d'escalade au sein de l'Europe, notamment pour les pays de l'OTAN.

Des sanctions ont immédiatement été prises à l'encontre de la Russie.

L'influence sur le marché immobilier en dehors des États impliqués dans le conflit est encore incertaine au moment de la rédaction du rapport. A l'heure actuelle, rien n'indique que le conflit ait des répercussions sur le comportement des acheteurs et des vendeurs en matière de transactions. C'est pourquoi, sur la base des connaissances actuelles, il convient d'observer un fonctionnement "normal" et fonctionnel du marché dans les conditions actuelles du COVID-19.

Les explications susmentionnées ont été incluses dans le rapport d'évaluation à des fins de transparence. Nous attirons ainsi l'attention sur la possibilité d'une évolution rapide des conditions actuelles du marché et recommandons d'actualiser régulièrement la ou les présentes évaluations.

7 Indépendance et destination

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

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

Jones Lang LaSalle SA

A handwritten signature in black ink that reads "Macht".

Daniel Macht MRICS
Managing Director

A handwritten signature in black ink that reads "S. Läderach".

Sabrina Läderach MRICS
Vice President

Portrait de l'entreprise

(état au 31 mars 2022)

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 également General Secretary du groupe AXA Investment Managers

Sandro Abegglen, docteur en droit, 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

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

Bouygues Energies & Services Suisse SA
Unité d'affaires MIBAG Property Managers
Landis + Gyr-Strasse 1
CH-6301 Zoug

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

Jusqu'au 31.03.2022:
Wenger Plattner, avocats, conseillers fiscaux, notaires,
Küsnacht (ZH)

À partir du 01.04.2022:
BEETAX AG, Zurich, fournit à AXA ImmoVation Residential des services récurrents et au cas par cas en matière de conseil fiscal.

Invest