



Anlagegruppe

AXA Immobilien Schweiz

Klasse 2

Anlagepolitik

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz ermöglicht Einrichtungen der beruflichen Vorsorge in der Schweiz den Zugang zu einem attraktiven Immobilienportfolio, welches ausgewogen diversifiziert ist hinsichtlich Nutzung und Geographie. Das Portfolio wird aktiv verwaltet, investiert hauptsächlich direkt in Immobilien in der gesamten Schweiz, wobei eine Nutzung aus Wohnbauten, kommerziell und gemischt genutzten Liegenschaften angestrebt wird.

Produktinformationen

Anlagegruppe / Klasse	AXA Immobilien Schweiz / Klasse 2
ISIN / Valoren-Nr.	CH0436698523 / 43669852
Währung	CHF
Lancierungsdatum	01.01.2020
Abschluss Rechnungsjahr	31. März
NAV-Publikation	monatlich
Verwaltungskommission	0.55%
Benchmark	KGAST Immo-Index Gemischt ¹⁾
Asset Manager	AXA Investment Managers Schweiz AG
Schätzungsexperte	JLL / Wüest Partner

Kennzahlen per 31.12.2024

Gesamtvermögen GAV der Anlagegruppe (CHF in Mio.)	9'694.44
Verkehrswert der Liegenschaften (CHF in Mio.)	9'478.27
Anzahl der Liegenschaften	360
Anlagen im Bau	5
Fremdfinanzierungsquote (LTV)	0.57%
Nettovermögen NAV der Anlageklasse (CHF in Mio.)	223.11
Anzahl Ansprüche	216'396.609
Nettoinventarwert pro Anspruch (CHF)	1'031.03

Kennzahlen per Quartalsabschluss 31.12.2024

Mietzinseinnahmen (CHF in Mio.)	238.53
Mietausfallquote²⁾	4.87%
Leerstandsquote²⁾	3.61%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.58%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)	0.51%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)	0.54%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.56%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.61%

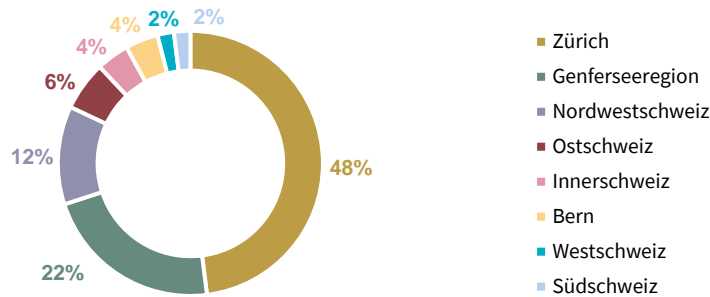
Renditekennzahlen in %³⁾

	1M	3M	YTD	1J	3J p.a.	5J p.a.	Seit Lancierung p.a.
Nettoertragsrendite	0.29	0.63	2.41	2.41	2.26	2.40	2.46
Wertänderungsrendite	0.28	0.31	0.97	0.97	-0.18	0.20	0.20
Anlagerendite	0.57	0.94	3.38	3.38	2.09	2.59	2.66
Anlagerendite Benchmark⁴⁾	0.47	0.99	3.60	3.60	3.48	4.06	4.06

Alle Renditeangaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Hinweis für zukünftige Entwicklungen verstanden werden.

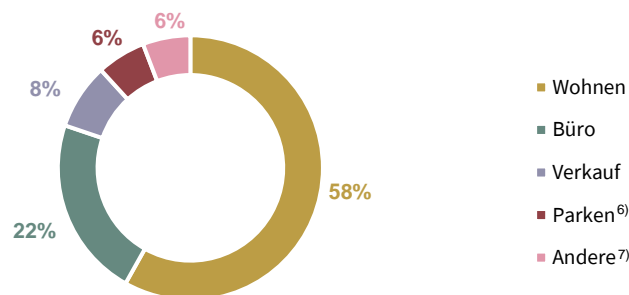
Aufteilung nach Regionen

Daten per 31.12.2024⁵⁾



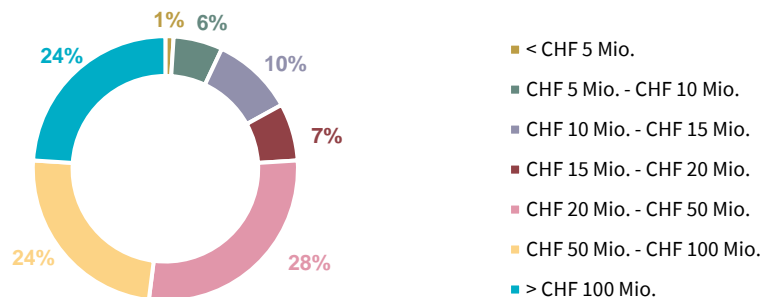
Mieterträge nach Nutzungsart

Daten per 31.12.2024



Aufteilung nach Marktwerten

Daten per 31.12.2024⁸⁾



¹⁾ www.kgast.ch.

²⁾ Ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.

³⁾ Die ausgewiesenen Anlagerenditen für YTD beziehen sich auf das Kalenderjahr.

⁴⁾ Die AXA Anlagestiftung ist neu seit 07.2022 Teil der KGAST-Benchmark.

⁵⁾ Die Angaben zur geografischen Aufteilung entsprechen dem gewichteten Marktwertvolumen je Region.

⁶⁾ Der Mietertrag für Parken ist stets Bestandteil der Hauptnutzungsart Wohnen oder Büro/Verkauf.

⁷⁾ Die Kategorie Andere beinhaltet die Kategorien Industrie/Gewerbe, Gastgewerbe, Archiv/Lager und Diverses.

⁸⁾ Die Aufteilung entspricht dem gewichteten Marktwertvolumen je Cluster.

Anlageargumente

- Auf Ebene der Anlagestiftung fallen keine Kapital- und Gewinnsteuern an.
- Beteiligungen erfolgen auf Basis des Nettoinventarwertes (NAV).
- Keine Preisschwankungen aufgrund von Angebot und Nachfrage.
- Die Anlagestiftung entspricht einer breit diversifizierten Alternative für Direktanlagen.
- Die Anlagestiftung wird von erfahrenen Immobilienexperten der AXA Investment Managers Schweiz AG, Real Assets, verwaltet.

Risiken

- Beschränkte Liquidität - Investitionen in Immobilien sind in der Regel wenig liquid und langfristiger Natur. Die allfällig beschränkte Liquidität von Schweizer Immobilien kann sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken. Es besteht das Risiko, dass die kurzfristigen Käufe bzw. Verkäufe von Liegenschaften je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich sind. Der Stiftungsrat kann die Rücknahme von Ansprüchen zeitlich staffeln, oder bis zu zwei Jahre aufschieben.
- Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen - Die Anlagegruppe investiert in Immobilienwerte in der Schweiz. Dadurch ist die Anlagegruppe von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen bei den von der Anlagegruppe gehaltenen Liegenschaften führen.
- Zinsentwicklung - Zinsveränderungen können einen massgeblichen, auch negativen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben.
- Altlasten und Umweltrisiken - Die Möglichkeit von heute unbekanntem, erst später einzutretenden Altlasten oder umweltrelevanten Belastungen von Portfolioliegenschaften kann nicht ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen Sanierungskosten führen.
- Bewertung der Immobilien - Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung durch die externen Schätzungsexperten. Veränderungen der Mieterstruktur, der Liegenschaftsqualität sowie andere Faktoren, wie z.B. die Zinsentwicklung oder neue Anforderungen der Mieterschaft, können einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Anlagegruppenvermögens und der Ansprüche haben.
- Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften - Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, „Lex Koller“), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Anlagegruppenvermögens und der Ansprüche haben.
- Bewertungsunsicherheiten im Zusammenhang mit COVID-19 - Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die verschiedenen Wirtschaftssektoren und damit auch auf Faktoren wie die Mietnachfrage oder individuelle Mieterbonitäten sind derzeit von hoher Ungewissheit geprägt. Folglich kann die COVID-19 Pandemie zu einer erhöhten Volatilität der Marktwerte führen.

Die Auflistung der Risiken ist weder detailliert noch vollständig. Weitere Risiken sind im Prospekt der Anlagegruppe beschrieben.

Wichtige Hinweise

Dieses Dokument richtet sich an die Anleger der AXA Anlagestiftung. Als Anleger der AXA Anlagestiftung sind nur (i) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen und gemäss Verständigungsvereinbarung (CAA, Competent Authority Agreement) vom 25. November/ 3. Dezember 2004 zwischen den Steuerbehörden der USA und der Schweiz zum Doppelbesteuerungsabkommen Schweiz-USA vom 2. Oktober 1996 (DBA) als qualifizierende Vorsorgeeinrichtung anerkannt sind und folglich von der Quellensteuer auf Dividenden von Aktien US-amerikanischer Unternehmungen befreit sind oder (ii) Fondsleitungen, körperschaftlich organisierte kollektive Kapitalanlagen oder andere Anlagestiftungen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach lit. i) verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) bzw. von der Aufsichtsbehörde beaufsichtigt werden und bei der AXA Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen. Die Zirkulation dieses Dokumentes muss entsprechend beschränkt werden. Die von AXA Investment Managers bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken und stellen weder eine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung dar, noch sind sie ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten. Jegliche teilweise oder vollständige Vervielfältigung dieser Informationen ist untersagt. Die Wertentwicklung oder Rendite der Vergangenheit bietet keine Gewähr und ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung oder Rendite einer Anlage. Wert und Rendite einer Anlage können steigen und fallen und werden nicht garantiert. Die dargestellten Wertentwicklungsdaten lassen die bei der Ausgabe und/oder Rücknahme der Ansprüche gegebenenfalls erhobenen Kosten und Gebühren unberücksichtigt. Die Anleger haben allfälligen Informationspflichten gegenüber Kunden und Destinatären eigenverantwortlich und ohne Referenzierung auf Informationen aus dieser Dokumentation zu erfüllen. Die von der AXA Anlagestiftung bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken und stellen weder eine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung oder Empfehlung dar, noch sind sie ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten. Alleinverbindliche Grundlage für Anlagen sind die Statuten, das Stiftungsreglement, die Anlagerichtlinien sowie der Prospekt der AXA Anlagestiftung. Die AXA Anlagestiftung distanziert sich hiermit ausdrücklich von abweichenden Informationen. Die dargestellten Informationen einschliesslich Meinungen und zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf dem Kenntnisstand und der Beurteilung zum Zeitpunkt der Erstellung und können jederzeit und ohne Benachrichtigung geändert werden. Eine Haftung oder Garantie in Zusammenhang mit den zur Verfügung gestellten Informationen wird von der AXA Anlagestiftung nicht übernommen. Auszeichnungen oder Bewertungen dienen ausschliesslich der Information. Für Informationen über die Kriterien, welche Auszeichnungen oder Bewertungen zugrunde liegen, sind die Websites der Herausgeber zu konsultieren. Die AXA Anlagestiftung prüft Informationen, die von Dritten übernommen werden, nicht nach und macht sich diese nicht zu eigen. Dieses Dokument sowie die Statuten, das Stiftungsreglement, die Anlagerichtlinien, der Prospekt und der jeweils aktuelle Jahresbericht können bei der AXA Anlagestiftung, Ernst-Nobs-Platz 7, 8004 Zürich kostenlos bezogen werden.