



AXA **Anlagestiftung** **Jahresbericht**

per 31. März 2024

Wichtiges in Kürze*

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Anzahl Liegenschaften

371 Immobilien

Netto-Mietzinseinnahmen

302.05 Mio. CHF

Nettovermögen

8.63 Mrd. CHF

Mietzinsausfall

4.90 %

Leerstand

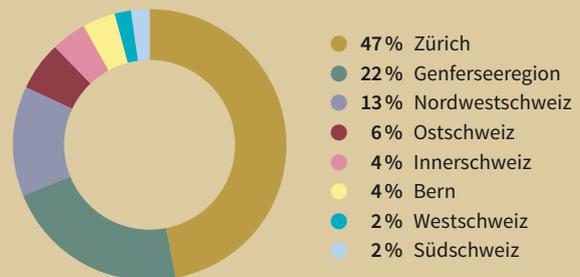
4.00 %

Anlagerendite

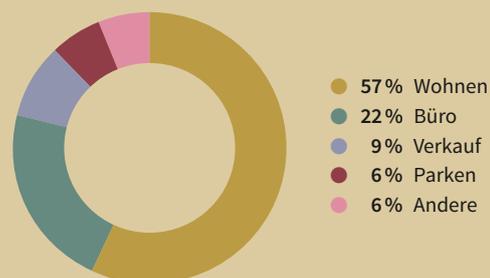
1.00 % (Klasse 1)

0.70 % (Klasse 2)

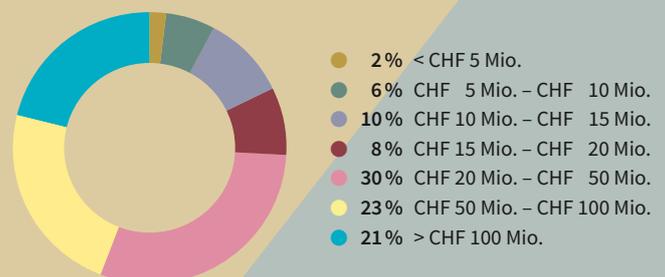
Immobilienallokation nach Regionen**



Immobilienallokation nach Nutzung**



Immobilienallokation nach Liegenschaftsgrösse**



* Zahlen per 31. März 2024

** Die Immobilienallokation nach Regionen und nach Grösse basiert auf dem Marktwert der Liegenschaften, die Immobilienallokation nach Nutzung basiert auf den jährlichen Soll-Mietzinsen je Nutzungsart.

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz

Anzahl Hypotheken

1'548

Ø Restlaufzeit

5.26 Jahre

Modified Duration

5.00

Nettovermögen

1.89 Mrd. CHF

Ø Netto-Belehnung

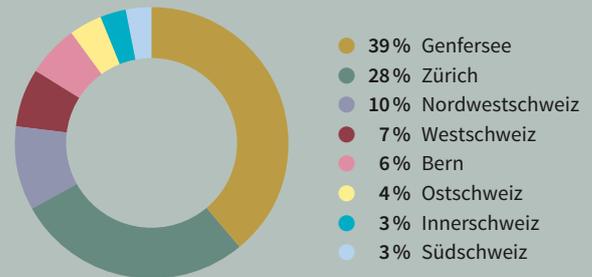
62.04%

Anlagerendite

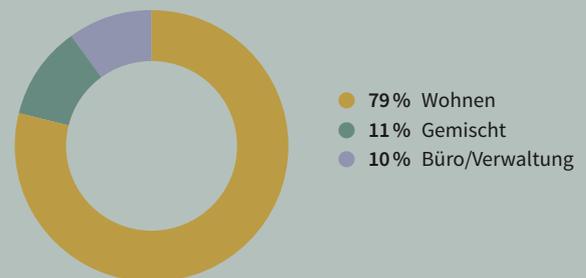
5.99% (Klasse 1)

5.92% (Klasse 2)

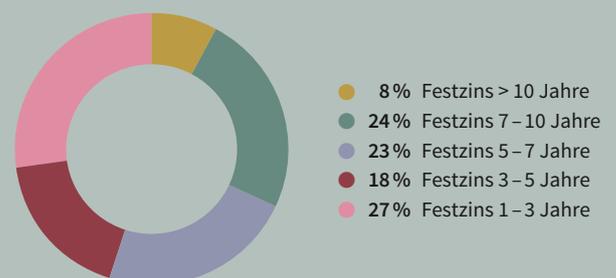
Aufteilung des Portfolios nach Regionen



Aufteilung des Portfolios nach Nutzung



Aufteilung des Portfolios nach Laufzeit



Inhalt

Lagebericht

Vorwort	5
Das Geschäftsjahr 2023/24 im Überblick	6
Nachhaltigkeitsbericht	
Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz	12

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die umweltrelevanten Kennzahlen	21
---	----

Jahresrechnungen der Anlagegruppen

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz	23
Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz	25

Jahresrechnung des Stammvermögens

Bilanz und Erfolgsrechnung	39
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	40

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeine Angaben und Erläuterungen	41
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	43
Corporate Governance	44
Käufe und Verkäufe	45
Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien	45
Kennzahlen per 31. März 2024	46
Organe und Funktionsträger	49
Delegationen/Informationen über Dritte	50
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	51
Glossar	54

Lagebericht

Vorwort

Geschätzte Anlegerinnen und Anleger

Eine angespannte geopolitische Lage und sich ändernde Konjunktur- und Inflationsaussichten haben das vergangene Geschäftsjahr über weite Strecken geprägt. Die globale Wirtschaft zeigte sich trotz vorangegangener Angebots- und Nachfrageschocks erstaunlich resilient, auch wenn das Wachstum auf historisch schwachem Niveau verharrte.

Das herausfordernde internationale Umfeld und die fortgesetzte geldpolitische Straffung haben die Wirtschaftslage auch hierzulande belastet. Im Jahr 2023 ist das reale Bruttoinlandprodukt (BIP) mit 1.3 Prozent nur unterdurchschnittlich gewachsen. Vor allem die exportorientierten Sektoren verloren an Dynamik aufgrund der schwächelnden Nachfrage aus dem Ausland. Der Dienstleistungssektor erwies sich abermals als Wachstumsstütze, während die Wertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe wegen fehlender Aufträge stagnierte. Die Prognosen für das laufende Jahr bleiben unter dem langjährigen Durchschnitt. Die schleppende Wirtschaftsentwicklung in der Eurozone steht einer konjunkturellen Belebung vorerst noch im Wege.

Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich ungeachtet des rauen monetären Gegenwinds und stark gestiegener Energie- und Baupreise stabil gehalten, insbesondere im Vergleich zu den europäischen Nachbarn, die mit substanziellen Wertkorrekturen zu kämpfen hatten. Der Grund für die hiesige Preisstabilität liegt in der wachsenden Bevölkerung und der sich verschärfenden Wohnungsknappheit. Eine rasche Behebung des primär strukturell bedingten Angebotsdefizits ist nicht in Sicht. Langwierige Bewilligungsprozesse und umfangreiche Einsprachemöglichkeiten erschweren die Bautätigkeit.

Nebst der konsequenten Umsetzung von Instandsetzungsmassnahmen zur Sicherung der langfristigen Ertragskraft unserer Immobilien und der Ausschöpfung von Nutzungspotenzialen, bestimmten auch dieses Jahr Überlegungen zu Umwelt- und Klimaschutz unser Handeln. Durch die Implementierung von Energieeffizienzmassnahmen, den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energiequellen und die wachsende

Verwendung umweltschonender sowie recyclingfähiger Baumaterialien, sind wir unserem Ziel eines klimaneutralen Gebäudestandes ein gutes Stück nähergekommen. Der Erfolg unserer Bemühungen zeigt sich in den aktuellen GRESB-Resultaten: In der Kategorie «Standing Investments» wurde die AXA Anlagestiftung mit dem Höchstwert von 5 Sternen ausgezeichnet.

Unser Bekenntnis zu mehr Nachhaltigkeit erstreckt sich auch auf unsere Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz. Als verantwortungsvoller Finanzierungspartner unterstützen wir umweltbewusste Eigenheimbesitzerinnen und Eigenheimbesitzer, den ökologischen Fussabdruck ihrer Liegenschaft zu reduzieren, indem wir energieeffiziente Bau- oder Umbaupläne mit einem gezielten Nachhaltigkeitsrabatt fördern. Die Vorteile liegen auf der Hand: Jede eingesparte Kilowattstunde trägt zur Energiewende bei, senkt die Betriebskosten und sichert die Markt- und Kreditfähigkeit der Immobilie langfristig ab.

Dem neuen Geschäftsjahr begegnen wir mit Entschlossenheit und Zuversicht. Der nachlassende Inflationsdruck und die Aussicht auf sinkende Leitzinsen lassen uns positiv in die Zukunft blicken.

An dieser Stelle möchten wir unseren Anlegerinnen und Anleger, die uns seither ihr Vertrauen schenken, sowie allen Gremienmitgliedern und Geschäftspartnern für ihren unermüdlichen Einsatz danken. Wir sind uns bewusst, dass der Erfolg der Stiftung auf dem Vertrauen und der Zusammenarbeit aller Beteiligten beruht.



Ivana Reiss
Präsidentin des Stiftungsrates



Sonia Ciancia
Geschäftsführerin

Das Geschäftsjahr 2023/24 im Überblick

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz Bericht des Portfoliomanagements

Das Ende des Geschäftsjahres per 31. März 2024 fällt nahezu zeitgleich auf einen Zinssenkungsschritt der Schweizer Nationalbank und auf ein damit einhergehend deutlich niedrigeres Zinsniveau als zu Geschäftsjahresbeginn.

Das Anlagevermögen wuchs in diesem Zeitraum von CHF 1.63 Mrd. auf CHF 1.89 Mrd. per Ende des Geschäftsjahres.

Struktur des Portfolios

Die Nutzungsart Wohnen bleibt weiterhin das dominante Thema der Anlagegruppe. Der Anteil von knapp unter 80 Prozent des Portfolios blieb im Geschäftsjahresverlauf stabil. Die restlichen 20 Prozent des Portfolios teilen sich zu gleichen Teilen auf die Nutzungsarten Büro und Verwaltung sowie Gemischte Nutzung auf. Unterteilt wird die Nutzungsart Wohnen in den Bereich des selbstgenutzten Wohnens (Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser) und in den Bereich der Renditeliegenschaften, welche meist Mehrfamilienhäuser umfasst. Der Anteil am Portfolio betrug zum Geschäftsjahresende 45 Prozent bei selbstgenutztem Wohnen und 34 Prozent bei den Renditeliegenschaften.

Die Nettobelehnungsquote auf Portfoliostufe ist mit 62 Prozent nahezu unverändert zum Geschäftsjahresbeginn. In der Sektoren Betrachtung liegen die Wohnimmobilien bei einer Nettobelehnung zwischen 61 Prozent und 64 Prozent und damit in Reichweite der Belehnung der Büro- und Verwaltungliegenschaften mit einer Quote von 61 Prozent. Die Nettobelehnungsquote der gemischt genutzten Liegenschaften liegt bei etwa 54 Prozent und damit deutlich tiefer.

Was die regionale Ausrichtung des Portfolios betrifft, wurde die Umschichtung aus der Region Genfersee weiter vorangetrieben und das Gewicht verringerte sich um 4 Prozent von 43 Prozent auf 39 Prozent. Im Gegensatz hierzu konnte die Region Zürich um 2 Prozent von 26 Prozent auf 28 Prozent wachsen, ebenso die Region Nordwestschweiz um 2 Prozent von 8 Prozent auf 10 Prozent.

Die robuste und regionale Vergabestrategie wurde im Geschäftsjahr unverändert gelassen und orientiert sich weiterhin an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sowie Bevölkerungsentwicklung der Regionen. Einhergehend mit der unveränderten Vergabestrategie bleibt auch die Kreditqualität des Portfolios in ihrer Einstufung im oberen Bereich von «Investmentgrade» mit einem AA-A äquivalenten Rating auf Portfolioebene. Charakteristisch für das Portfolio bleibt ebenso der Ausschluss risikoreicherer Finanzierungen wie jene von Bauland oder Luxusobjekten.

Neugeschäftsvergabe im Geschäftsjahr

Im ablaufenden Geschäftsjahr erfolgte die Zuteilung entsprechend dem Fokus wiederum zu über 89 Prozent bei reinen Wohnobjekten, zu 5 Prozent bei Geschäftsobjekten und zu 6 Prozent bei gemischter Nutzung. Der Anteil der langlaufenden Hypotheken (10–15 Jahre) hat sich auf 53 Prozent reduziert. Im Laufzeitenbereich zwischen 3–5 Jahren wurden 42 Prozent der Hypotheken und bei den Laufzeiten zwischen 6 und 9 Jahren 5 Prozent vergeben. Die Verteilung der Regionen erfolgte erneut zielgerichtet mit einer klaren Dominanz in der Deutschschweiz (91 Prozent). Der Westschweiz inkl. Genferseeregion wurden 7 Prozent zugewiesen, 2 Prozent dem Tessin.

Nachhaltigkeit im Portfolio

Jedes finanzierte Objekt im Hypothekarportfolio ist mit einem internen Ökoscore versehen. Am oberen Ende der energetischen Einstufung befinden sich Liegenschaften mit Zertifikaten (z. B. Minergie, GEAK) und Objekte, die vollständig mit erneuerbaren Energien beheizt werden. Das untere Ende der Skala bilden Immobilien ohne Nachhaltigkeitsnachweis, solche in einem nicht energieoptimalen Zustand sowie nicht allozierbare Objekte, für die keine klima- und energierelevanten Gebäudedaten vorliegen. Den Anteil an nicht zuordenbaren Liegenschaften gilt es stetig zu verringern. Neben der fortlaufenden direkten Datenerhebung bei den

Hypothekarnehmern wird die Vollständigkeit der hinterlegten Gebäudeattribute im Geschäftsjahr 2024/25 mittels Datenanreicherung aus öffentlich zugänglichen Quellen weiter verbessert. Die Erwartung ist, dass sich das Hypothekarportfolio der AXA Anlagestiftung nach erfolgter Datenanreicherung hinsichtlich der Hauptenergiequellen zur Wärmeerzeugung im Bereich des Schweizer Durchschnitts¹⁾ bewegen wird.

Der Portfolioanteil an klimafreundlichen Immobilien wird mittels Vergabe von nachhaltigen Hypotheken gefördert. Sämtliche Massnahmen erfolgen in Anlehnung an die Vorgaben der Schweizerischen Bankiervereinigung betreffend Nachhaltigkeit im Hypothekengeschäft.

Markt- und Renditeentwicklung

Das Geschäftsjahr 2023/24 begann für die Schweizer Märkte mit dem Verdauen der Übernahme der Credit Suisse durch die UBS, welche in einer Pressekonferenz am 19. März 2023 verkündet wurde. Diese Zäsur am Schweizer Bankenmarkt begleitete das gesamte Geschäftsjahr und ist immer noch aktuell.

Der Zinsmarkt startete mit einem Anstieg im April 2023, entspannte sich bis zu den Sommermonaten um 20 bis 30 Basispunkte und wurde von einem noch stärkeren Sinken der Schweizer Inflation begleitet. Diese pendelte sich ab Ende Juni 2023 auf einem stabilen Niveau ein und nahm erst zu Beginn 2024 wieder deutlich ab. Das Absinken der Zinsen führte ebenso zu reduzierten Richtsätzen in der Hypothekenfinanzierung und bedeutet eine starke Unterstützung der Hypothekarnachfrageseite sowie einen aktiveren Hypothekarmarkt als in den Vorjahren.

Im vierten Quartal 2023 kam ebenso das Zinsniveau erneut ins Rutschen, fiel um 50 bis 60 Basispunkte und schob damit

die Renditeentwicklung der Anlageklasse erneut an. Zum Geschäftsjahresende verzeichnete die Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz eine sehr gute Rendite von 5.99 Prozent (Klasse 1), bzw. 5.92 Prozent (Klasse 2), deutlich über jener von Schweizer Pfandbriefen.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2024/2025 wird weiterhin die Zinspolitik ein zentrales Thema darstellen, jedoch mit umgekehrten Vorzeichen zur jungen Vergangenheit und der Frage, ob die Schweizerische Nationalbank neben ihrer ersten Zinslockerung kurz vor Geschäftsjahresende im März 2024 weitere Zinssenkungsschritte durchführt. Die Schweizer Nationalbank befindet sich mit dieser Fragestellung in Gesellschaft mit der EZB und dem FED, bei welchen zumindest seitens des Marktes Zinssenkungen erwartet werden. Insgesamt haben sich die langfristigen Zinsen stabilisiert und Steigerungen der Hypothekarzinsen im laufenden Geschäftsjahr sind aus dieser Optik unwahrscheinlich. Ein nachfragebegrenzender Faktor wird die Tragbarkeit sein, sofern sich Wohnimmobilien durch die ungebrochene Nachfrage in den Zentren wieder verteuern werden.

In den wirtschaftlichen Aussichten gibt es dagegen Licht und Schatten. Ein unterdurchschnittliches Wirtschaftswachstum und gedämpfte Konjunkturaussichten auf der einen Seite, eine sich entspannende Zinsentwicklung zusammen mit einer Inflation im Zielkorridor der SNB auf der anderen Seite. Der erste Zinssenkungsschritt der SNB reduzierte bereits den Aufwertungsdruck auf den Schweizer Franken, so dass die Aussichten auf eine stabile Marktlage mit leichtem Wirtschaftswachstum und einem aktiven Hypothekarmarkt intakt sind.

¹⁾ BFS (Bundesamt für Statistik): Wohngebäude nach Hauptenergiequelle der Heizung 2022 – Heizöl 39.3 Prozent, Gas 17.5 Prozent, Wärmepumpe 18.5 Prozent, Holz 11.9 Prozent, Elektrizität 7.9 Prozent, Fernwärme 3.8 Prozent, Andere 1.0 Prozent

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Bericht des Portfoliomanagements

Das veränderte Zins- und Marktumfeld bestärkt den Fokus auf das innere Wachstum. Investitionen in die Bestandesliegenschaften, das Realisieren von Ausnutzungspotenzialen und die sukzessive Erneuerung aller Liegenschaften zur konsequenten und aktiven Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, prägten das Tun im Verlauf des Geschäftsjahres. Die zweimalige Referenzzinssatzerhöhung, im Juni und Dezember 2023, sowie die weiterhin vorhandene Inflation ermöglichten die Durchsetzung von höheren Mietzinseinnahmen sowohl bei Wohnliegenschaften als auch Geschäftshäusern. Daneben wurden auch Ankäufe am Transaktionsmarkt mit positiven Einwertungseffekten getätigt, die zum anhaltenden Portfoliowachstum beitragen. Die strategisch niedrige Fremdkapitalquote bietet zudem auch weiterhin eine konstante Stabilität im Portfolio. Einzig im Bewertungskontext zeigt sich der negative Einfluss steigender Zinsen und Inflation, so dass im Berichtsjahr deutlich geringere Wertveränderungen ausgewiesen werden.

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz blickt auf ein solides Geschäftsjahr zurück, trotz der sichtbaren Bewertungseffekte. Das Immobilienportfolio erweist sich abermals als vorteilhaft diversifiziert und bietet aufgrund des ausgeprägten Wohnanteils, im Umfeld steigender Zinsen, Möglichkeiten zur Optimierung.

Das Gesamtvermögen der Immobilien-Anlagegruppe stieg während der Berichtsperiode bis 31. März 2024 um 3.66 Prozent auf CHF 9.35 Mrd., das Nettovermögen beträgt zum Stichtag 31. März 2024 CHF 8.63 Mrd. Der Verkehrswert aller Liegenschaften nahm von CHF 8.84 Mrd. auf CHF 9.17 Mrd. zu. Die vereinnahmten Sollmietzinsen beliefen sich im vergangenen Geschäftsjahr auf CHF 333.42 Mio., dies entspricht einer Zunahme um 4.92 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die EBIT-Marge beträgt 72.54 Prozent und liegt damit nur leicht unter der des Vorjahres (72.92 Prozent), was auf die intensiven Sanierungstätigkeiten im Portfolio zurückzuführen ist. Der realisierte Erfolg der Immobilien-Anlagegruppe beläuft sich in der Berichtsperiode auf CHF 213.47 Mio., was einem Plus von 1.96 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau entspricht.

Auf Basis eines Nettoinventarwertes von CHF 1'062.54 pro Anteil für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Anteil-

klasse 1 kann für das Geschäftsjahr 2023/24 eine Anlagerendite von 1.00 Prozent ausgewiesen werden. Für die Anteilklasse 2 ergibt sich bei einem Nettoinventarwert von CHF 1'048.88 pro Anteil per 31. März 2024 eine etwas niedrigere Anlagerendite von 0.70 Prozent.

Ankäufe

Im Geschäftsjahr 2023/24 wurden für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz insgesamt sechs Liegenschaften erworben. Mit einem Verkehrswert von gesamthaft CHF 295.14 Mio. und jährlichen Sollmietzinseinnahmen von CHF 9.32 Mio. sowie einer durchschnittlichen Nettoanfangsrendite von 2.61 Prozent stärken diese langfristig das Portfolio. Die fünf erworbenen Wohnobjekte zeichnen sich durch einen sehr guten Vermietungsstand und sehr gute Agglomerationslagen mit optimaler Verkehrsanbindung aus. Sie beeinflussen das Portfolio positiv durch langfristig stabile Mietzinseinnahmen. Die eine erworbene Geschäftsliegenschaft befindet sich in der Innenstadt von Zürich, in unmittelbarer Nähe zur Bahnhofstrasse. Sie bietet aufgrund ihrer Ecklage eine ausserordentlich hohe Visibilität und befindet sich an stark frequentierter Passantenlage, in Gehdistanz zum Hauptbahnhof Zürich. Sie verfügt über gut nutzbare Einzelhandelsflächen und moderne Büroräumlichkeiten.

Verkäufe

Im Bestand befinden sich zahlreiche Kleinstliegenschaften, welche nicht der strategischen Ausrichtung des Immobilienportfolios der AXA Anlagestiftung entsprechen. So wurde ein Portfolio von rund 10 bis 15 Verkaufsliegenschaften gebildet, welche unter dem Gesichtspunkt der Portfoliobereinigung ohne Zeitdruck einzeln am Markt verkauft werden können.

Im Berichtsjahr wurden per 28. März 2024 zwei Wohnliegenschaften mit einem Volumen von CHF 4.30 Mio. veräussert. Daraus resultierte ein Veräusserungsgewinn vor Steuern von rund CHF 0.77 Mio.

Sanierungen / Neubauten

Von der erfolgreichen Fertigstellung der schweizweit grössten Sanierungsmassnahme im bewohnten Zustand

im Frühjahr 2023, der Sanierung des «Telli» in Aarau, bis hin zum Erhalt der Baugenehmigung für die Geschäftsliegenschaft an der Rue du Cendrier in Genf Anfang 2024, war das Thema Entwickeln, Bauen und Sanieren einmal mehr Dreh- und Angelpunkt im Berichtsjahr. Dieses zeigt den starken Fokus auf Investitionen in den Bestand, vorrangig mit dem Ziel der Verbesserung der Portfolioqualität sowie der Verbesserung der Nachhaltigkeit des Portfolios und der Sicherung langfristig stabiler Mieterträge. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt rund CHF 158.00 Mio. in Bauprojekte investiert, davon entfiel ein Viertel der Investitionen auf Projektentwicklungen und Ersatzneubauprojekte.

Massgeblich war die bereits erwähnte Fertigstellung der energetischen Sanierung der Telli Blöcke B und C an der Delfterstrasse in Aarau. Die Sanierung der 581 Wohnungen mit mehr als 1'600 Bewohnern zählte zu den grössten Sanierungen der Schweiz, ohne Entmietung der Wohnungen. Dieses umfangreiche Sanierungsprojekt konnte kosten- und termingerecht bis zum Frühjahr 2023 fertig gestellt werden. Dies wurde im Frühling bei schönem Wetter mit einem gelungenen Telli-fest unter Teilnahme vieler Bewohner gebührend gefeiert. Die Sanierung hat einen sichtbaren positiven Einfluss auf die Höhe der erzielten Mieterträge des Portfolios, diese konnten gegenüber dem Stand vor Sanierung bis zum Berichtszeitpunkt um ein Viertel gesteigert werden. Auch die Bewertung nach Fertigstellung zeigt eine deutlich positive Entwicklung. Der Vermietungsstand ist erfreulich hoch, der modernisierte Standard und teilweise sogar neue Grundrisse treffen die Wünsche der Mieterinnen und Mieter.

Des Weiteren konnte der Ersatzneubau in St. Gallen an der Ludwigstrasse im Herbst 2023 fertig gestellt werden. Termine und Kosten blieben im Plan, alle Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung voll vermietet. Mit dem Projekt konnte der Bestand verdichtet werden, die Wohnungsanzahl wurde von 24 auf 50 Wohnungen erhöht, die vermietbare Fläche wuchs von 2'000 m² auf 4'000 m², der Mietertrag konnte damit mehr als verdoppelt werden. Auch hier zeigt sich ein positiver Einfluss auf den Marktwert.

An der Stampfenbachstrasse 52/56 in Zürich starteten im Sommer des Berichtsjahres die Abrissarbeiten des bestehenden Bürogebäudes. Dieses weicht einem modernen, nach-

haltigen Ersatzneubau. Durch den Ersatz des bestehenden Gebäudes können zusätzliche 1'000 m² vermietbare Fläche geschaffen werden. Das gesamte Gebäude ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung im Jahr 2025 bereits vermietet. Durch die aktive Mieterbetreuung seitens des Portfoliomanagers konnte der Bestandsmieter gehalten werden, der neue Mietvertrag ist bereits unterzeichnet.

In Basel an der Wallstrasse werden in einem bestehenden Gebäude nicht mehr zeitgemässe Büroflächen in Wohnungen umgenutzt. Nach Fertigstellung im Jahr 2025 gibt es 105 moderne und nachhaltige Wohnungen an zentraler Lage in Basel. Dies sichert dem Portfolio langfristig stabile Mietzeins-einnahmen versus heutigem Leerstand.

Am Bahnhof Stadelhofen in Zürich fand im Dezember 2023 die Grundsteinlegung für den Ersatzneubau des «Haus zum Falken» statt. Direkt an den Gleisen wird ein modernes Geschäftshaus nach den Plänen des Architekten Santiago Calatrava gebaut, die Fertigstellung ist für 2025 vorgesehen. Die Erstvermietung wurde bereits gestartet und erfreut sich grosser Resonanz, erste Mietverträge sind bereits unterzeichnet.

In Genf an der Rue du Rhône / Rue du Commerce geht die Repositionierung des «Centre Rhône Fûsterie» der Fertigstellung entgegen. Es wurden in die Jahre gekommene Büros in moderne und nachhaltige Flächen verwandelt, welche durch individuelle Grundrisse überzeugen. Dies zeigt sich am bereits vor Fertigstellung im kommenden Sommer erfreulichen Vermietungsstand.

Im Portfolio der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz werden Projekte in allen Regionen der Schweiz verfolgt und umgesetzt. So gibt es neben den bereits erwähnten Vorhaben, zahlreiche weitere laufende Sanierungsprojekte in den unterschiedlichen Projektstadien. Alle Projekte werden mit der gleichen Intensität vorangetrieben, stets im Vordergrund steht der Fokus auf die Verbesserung der Nachhaltigkeit und die Generierung eines positiven Einflusses auf das Portfolio und dessen Ertragssituation.

Vermietung

Durch ein aktives Asset Management und eine starke Mieterbindung kann der Vermietungsstand im Portfolio stets auf sehr hohem Niveau stabil gehalten werden. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz weist per Stichtag 31. März 2024 eine niedrige Gesamtleerstandsquote von 4.00 Prozent auf, wobei die Mietausfallquote 4.90 Prozent beträgt. Massgeblich für die Stabilität ist die sehr geringe Fluktuation im Wohnungsbestand. Im kommerziellen Bereich erfolgten im Verlauf des Geschäftsjahres keine bedeutenden Flächenrückgaben, in der Regel wurden auslaufende Verträge verlängert bzw. nahtlos wieder vermietet.

Immobilienbewertung

Im Geschäftsjahr 2023/24 wurden durch den externen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG (JLL) alle Liegenschaften je einmal gemäss festgelegtem Turnus bewertet. Laufende Bauprojekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als 15 Prozent vom Marktwert vor Baustart werden unterjährig quartalsweise bewertet.

Im Verlauf des Geschäftsjahres erfolgte eine Anpassung des Diskontsatzmodells, begründet durch das veränderte Zins- und Marktumfeld. Die langfristige Inflationsannahme wurde von 1.00 Prozent auf 1.25 Prozent erhöht, so dass sich das Delta zwischen nominalem Diskontsatz und realem Kapitalisierungszinssatz nochmals um 0.25 Prozent erhöht hat. Da das Immobilienportfolio gestaffelt in vier Tranchen jeweils zum Quartalsende bewertet wird, fiel das Ergebnis je Tranche sehr unterschiedlich aus. In den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres ergab sich eine negative Wertänderung von minus CHF 55.01 Mio., insbesondere hervorgerufen durch die erwähnten Anpassungen im Diskontsatzmodell. Speziell davon betroffen waren die neu zugekauften Liegenschaften der vergangenen 1 bis 3 Jahre. Die Stabilisierung der Zins-situation ab Beginn 2024 führte in der letzten Bewertungstranche zum Geschäftsjahresabschluss per 31. März 2024 zu einer Aufwertung von plus CHF 81.59 Mio., die das negative Ergebnis der vorangegangenen Tranchen ausgleichen konnte.

Die Neubewertung resultierte in einer gesamthaft positiven Wertveränderung vor latenten Steuern und vor der Gegenrechnung aktivierter Baukosten von CHF 26.58 Mio. bzw. einer

positiven Wertänderung von plus 0.24 Prozent. Damit wird das Bewertungsergebnis des vorangegangenen Berichtsjahres von plus CHF 173.50 Mio. (plus 1.67 Prozent) spürbar unterschritten. Nach Gegenrechnung aller aktivierten Baukosten verbleibt eine negative Wertveränderung von minus CHF 124.87 Mio., welche sich nach Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern noch auf minus CHF 127.40 Mio. erhöht. Dies entspricht einer negativen Wertänderungsrendite für das gesamte Geschäftsjahr von minus 1.47 Prozent.

Die im Geschäftsjahr neu erworbenen Liegenschaften weisen einen positiven Einwertungseffekt von plus CHF 3.20 Mio. auf.

Der für alle bewerteten Liegenschaften angewandte, marktgewichtete Diskontierungssatz beträgt nominal 3.71 Prozent und real 2.56 Prozent und stieg damit gegenüber dem Vorjahr nominal um 32 Basispunkte, veränderte sich real hingegen um nur plus 4 Basispunkte. Die Bandbreite der angewandten realen Diskontierungssätze reicht von minimalen 1.90 Prozent (plus 10 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr) für ansprechendes Wohnen an bester Lage in Genf bis hin zu maximalen 4.20 Prozent (plus 5 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr) für ein in der Agglomeration von Zürich gelegenes rein kommerziell genutztes Gebäude.

Finanzierung

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz weist zum Stichtag 31. März 2024 eine Fremdfinanzierungsquote von 2.99 Prozent aus. Diese setzt sich aus zwei laufenden Hypotheken für Bestandsliegenschaften und einem beanspruchten besicherten Kreditrahmen i. H. v. CHF 218.67 Mio. zusammen. Die erste Hypothek i. H. v. CHF 21.68 Mio. mit einem Zinssatz von 1.20 Prozent steht im direkten Bezug zur Geschäftsliegenschaft an der Stampfenbachstrasse 114 in Zürich, die Restlaufzeit beträgt noch rund 2 Jahre und 9 Monate. Die zweite Hypothek i. H. v. CHF 33.25 Mio. mit einem Zinssatz von 0.75 Prozent steht in direktem Bezug zur im Geschäftsjahr erworbenen Geschäftsliegenschaft an der Usterstrasse 15 / Löwenstrasse 37 in Zürich, die Restlaufzeit beträgt rund 6 Jahre und 10 Monate. Da die langfristige Strategie weiterhin einen sehr niedrigen Fremdmiteinsatz vorsieht, wird der beanspruchte besicherte Kreditrahmen nach durchgeführter Kapitalerhöhung im Mai 2024 wieder abgelöst.

Bildliche Highlights der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz



Nachhaltigkeitsbericht Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz verfolgt einen ESG-Integrations-Ansatz und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. Dabei orientiert sie sich an den globalen Zielen der Vereinten Nationen (SDGs) und berücksichtigt bei Entscheidungen stets Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG). Insbesondere verfolgt sie das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null-CO₂) des Portfolios bis spätestens 2050 in Bezug auf die Wärme- und Stromversorgung.

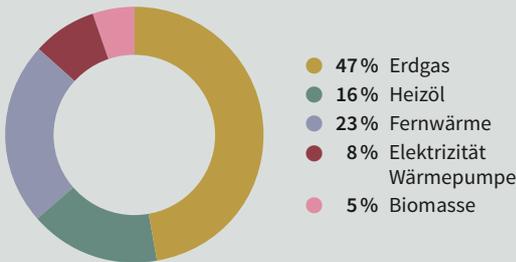
Da sich die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz der Tragweite des Klimawandels bewusst ist, setzt sie sich aus Überzeugung für eine Reduktion der Treibhausgasemissionen ein. Auf dem Klimaschutz und dem erklärten Ziel von Netto-Null bis spätestens 2050 liegt deshalb auch weiterhin der stärkste Fokus. Aus diesem Grund versucht die AXA Anlagestiftung proaktiv hinsichtlich gesetzlicher Entwicklungen zu agieren, um die Resilienz ihrer Anlagen zu stärken. Die Entwicklungen in der Schweiz sowie weltweit werden kontinuierlich beobachtet, um gesetzliche Veränderungen zu antizipieren und proaktiv die entsprechenden Massnahmen

zu ergreifen. Zunehmende nationale und internationale gesetzliche Anforderungen für Immobilien sowie für einen nachhaltigen Finanzplatz Schweiz bedingen eine ganzheitliche Verankerung der Nachhaltigkeitsstrategie im Geschäftsalltag. Auch die Ansprüche hinsichtlich des Umgangs mit ESG-Themen und der Offenlegung von Klimarisiken steigen stetig. Die AXA Anlagestiftung unterstützt diese Bestrebungen, um Transparenz unter Finanzmarktakteuren und -produkten zu gewährleisten. Die umweltrelevanten Kennzahlen werden bereits das zweite Jahr nach KGAST Empfehlung publiziert.

ESG Facts & Figures per 31. März 2024



Verteilung der Energieträger nach Energiebezugsfläche¹⁾



40%

Nachhaltig zertifiziertes Anlagevermögen (SNBS, Minergie, DGNB, LEED, BREEAM)



3'880 kWp

Installierte PV-Leistung – liefert erneuerbaren Solarstrom für rund 850 Schweizer 4-Personen-Haushalte²⁾



G R E S B
 REAL ESTATE

Standing Investment ★★★★★
 Development ★★★



**13.1 kg CO₂-eq/
 m² EBF**

¹⁾ Stand 31. Dezember 2023, abgebildet ist die Verteilung der Energieträger nach Energiebezugsfläche

²⁾ Quelle: [Energieschweiz, Faktenblatt August 2021 «Stromverbrauch eines typischen Haushalts»](#)

Alle im Abschnitt ESG Facts & Figures getätigten Angaben beziehen sich auf die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz. Auszeichnungen oder Ratings dienen ausschliesslich Informationszwecken und sollten nicht als Empfehlung der AXA Anlagestiftung oder ihrer Produkte oder Dienstleistungen ausgelegt werden. Bitte informieren Sie sich auf den Webseiten der Sponsoren/Emittenten über die Kriterien, nach denen die Auszeichnungen/Ratings vergeben werden.

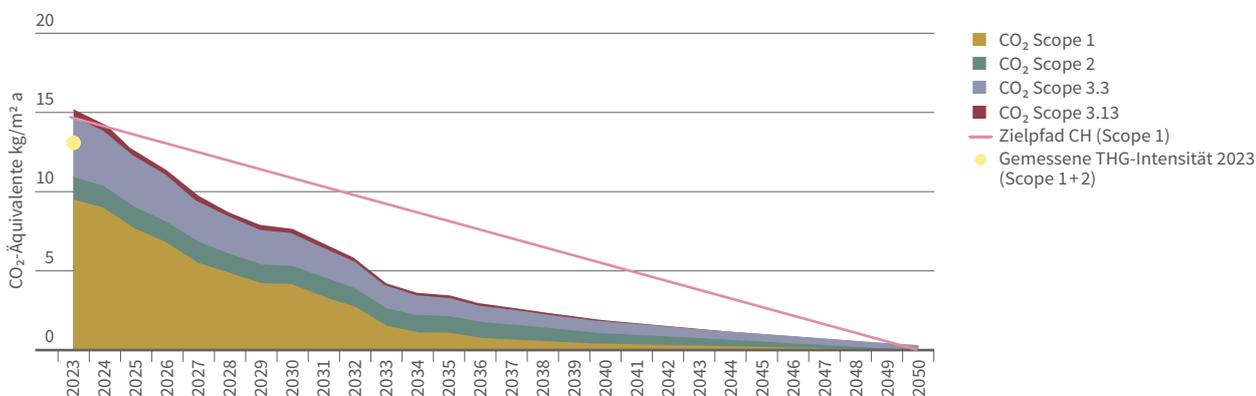
Ökologische Aspekte

Die AXA Anlagestiftung verfolgt für die direkt gehaltenen Liegenschaften das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null-CO₂) bis spätestens 2050 in Bezug auf die Wärme- und Stromversorgung.

Bereits seit 2021 hat die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz ein detailliertes CO₂-Absenkpfad-Modell auf Liegenschaftsebene erarbeitet, das jährlich aktualisiert wird. Dieses Modell dient als wichtiges Werkzeug für die Überprüfung der ökologischen Performance gegenüber dem Zielpfad.

Das Portfolio der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz hat im für die Umweltkennzahlen relevanten Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023 rund 82.8 kWh Energie pro m² Energiebezugsfläche verbraucht. Der Anteil der erneuerbaren Energien bezogen auf die massgebliche Energiebezugsfläche lag mit 37 Prozent über dem Durchschnitt des Schweizer Gebäudeparks.³⁾ Insgesamt wurden 13.1 kg CO₂-Äquivalente pro m² Energiebezugsfläche ausgestossen.

CO₂-Absenkpfad-Modell – AXA Immobilien Schweiz



Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG, handelnd für die AXA Anlagestiftung, 01. November 2023

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Modell um eine interne Simulation auf der Basis der Portfoliovermögenswerte für die von der AXA Anlagestiftung verwalteten Immobilien per 30. Juli 2023 handelt. Die Informationen sind indikativ und werden zu Prognosezwecken verwendet. Es besteht keine Garantie, dass die errechneten Werte und/oder das Netto-Null-CO₂-Ziel für das Portfolio im vorgegebenen Zeitraum erreicht werden. Zu- oder Abgänge im Portfolio wurden nicht berücksichtigt. Effizienzsteigerungen und CO₂-Reduktionen aufgrund technologischen Fortschritts wurden nicht berücksichtigt.

³⁾ Wüest Partner (2022): PACTA 2022 – Kapitel zur Klimaverträglichkeit von Immobilien- und Hypothekenportfolien, S.17

Umweltrelevante Kennzahlen nach KGAST für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz: 01. Januar 2023 – 31. Dezember 2023

Abdeckungsgrad (in %) ⁴⁾	81%	
Energiebezugsfläche (EBF, in m ²)	1'158'461	
Energieträgermix Wärme	in % kWh	in % m ² EBF
Brennstoffe		
Erdgas	50%	47%
Heizöl	21%	16%
Biomasse	4%	5%
Wärme		
Fernwärme	12%	23%
Elektrizität		
Elektrizität Wärmepumpe	3%	8%
Elektrizität Allgemein	11%	-
Energieträgermix Allgemeinstrom (in % kWh)		
fossil	0%	
nicht fossil (erneuerbar) ⁵⁾	100%	
Energieverbrauch (in kWh)	95'955'954	
Energieintensität (in kWh/m ² EBF)	82.8	
Scope 1	61.6	
Scope 2	21.2	
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq)	15'175'408	
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² EBF)	13.1	
Scope 1	11.9	
Scope 2	1.2	

Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG, handelnd für die AXA Anlagestiftung, berechnet per 31. Dezember 2023

Zusätzlich wurden im Sinne einer grösstmöglichen Transparenz folgende Kennzahlen erhoben (nicht Teil der KGAST Kennzahlen, nicht auditiert):

Abdeckungsgrad (in %) ⁶⁾	78%
Wasserverbrauch (in m ³)	952'694
Wasserintensität (in m ³ /m ² EBF)	0.85

Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG, handelnd für die AXA Anlagestiftung, berechnet per 31. Dezember 2023

Dekarbonisierung des Portfolios

In der Berichtsperiode wurden im Immobilienportfolio der AXA Anlagestiftung acht fossile Heizsysteme durch Heizsysteme mit erneuerbaren Energieträgern ersetzt, davon vier mit einer Wärmepumpe, drei mit Fernwärmeanschluss und eine mit Pelletheizung. Dadurch verfügen nun 37 Prozent der Energiebezugsflächen über eine Wärmebereitstellung mit erneuerbaren Energieträgern, was einer leichten Steigerung gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Jahresbilanz der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz in Bezug auf Betriebsoptimierung ist sehr positiv. Über alle 140 Liegenschaften, welche seit 2020 am Energieeffizienzprogramm «energo©ADVANCED» teilnehmen, konnte die Anlagestiftung bis Ende 2023 insgesamt 11 Prozent ihres Wärme- und 6.5 Prozent ihres Stromverbrauchs reduzieren, was 4.5 GWh Wärme und 232.6 MWh Strom entspricht. Beim «energo©ADVANCED»-Programm optimieren zertifizierte Ingenieure in Zusammenarbeit mit Bewirtschaftung und Hauswartung den Energieverbrauch der Liegenschaften. Dadurch ist die Kommunikation mit den Mietern sichergestellt. Das erklärte Ziel ist es, dass die Betriebsoptimierungen den Komfort der Mieterinnen und Mieter nicht einschränken und gleichzeitig Energieeinsparungen von durchschnittlich 10 Prozent erreicht werden. Zusätzlich wurden im Jahr 2023 63 weitere Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz neu in das Programm aufgenommen.

Die Grundlage zur Evaluierung des Reduktionspotenzials im Klimaschutz sind die Qualität und Vollständigkeit der Umweltdaten. Beides konnte die Portfolio Managerin im Berichtsjahr verbessern, indem die Umweltdatenerfassung zunehmend automatisiert wird. Dadurch konnte die Abdeckung der gemessenen Umweltkennzahlen auf rund 80 Prozent erhöht werden (Vorjahr 59 Prozent).

⁴⁾ Portfoliozusammensetzung per 31. Dezember 2023. Der Abdeckungsgrad bildet den Anteil der Liegenschaften am Gesamtportfolio der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz ab, für die Energieverbrauchsdaten erhoben, d. h. gemessen oder anhand von Benchmarks berechnet werden. Die massgebliche Energiebezugsfläche für die Analyse bilden 274 Liegenschaften. Der Abdeckungsgrad der gemessenen Daten für Wärme beträgt 93.8 Prozent und für Allgemeinstrom 72.7 Prozent der massgeblichen Energiebezugsfläche.

⁵⁾ Die AXA Anlagestiftung bezieht für die Liegenschaften im Portfolio zu 100 Prozent zertifizierten Strom aus erneuerbaren Quellen.

⁶⁾ Portfoliozusammensetzung per 31. Dezember 2023. Der Abdeckungsgrad bildet den Anteil der Liegenschaften am Gesamtportfolio ab, für die Wasserverbrauchsdaten erhoben wurden.

Schrittweiser Ausbau der Solarenergie

Mit ihrem Photovoltaik-Rollout auf bestehenden Dachflächen begann die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz bereits vor drei Jahren, als für alle Dachflächen im Portfolio eine Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie für Solarstrom erstellt wurde. Im Berichtszeitraum gingen 16 neue Anlagen in Betrieb, mit einer Leistung von 2'070 kWp, was den Strombedarf von zusätzlich etwa 600 4-Personen-Haushalten in der Schweiz deckt. Aktuell befinden sich sieben weitere Anlagen im Bau sowie weitere 21 in Planung. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz strebt an, mit diesem Fortschritt einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien in der Schweiz zu leisten.

Zusammen mit den vier bei Bauprojekten realisierten Solaranlagen weist das Anlageportfolio per Geschäftsjahresabschluss insgesamt 34 Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 3'880 kWp aus. Damit kann jährlich erneuerbare Solarenergie für rund 850 Schweizer 4-Personen-Haushalte produziert werden.⁷⁾

Knapp zwei Drittel der Photovoltaikanlagen im Portfolio der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz werden im Modell «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)» betrieben. Dabei profitieren die Mieterinnen und Mieter von günstigem und lokal produziertem Solarstrom und die Anlegerinnen und Anleger von einer Verzinsung der Investition. Nach Möglichkeit wird die gesamte Dachfläche für die Installation von Photovoltaikanlagen ausgenutzt, so dass der nicht verbrauchte Strom zurück ins Netz fliesst. So leisten die Photovoltaikanlagen im Anlageportfolio auch einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien in der Schweiz.

⁷⁾ Quelle: [Energieschweiz, Faktenblatt August 2021](#)
«Stromverbrauch eines typischen Haushalts»

Förderung des kreislaforientierten Bauens

Ein besonderes Augenmerk legt die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz auf die Förderung von Kreislaufwirtschaft im Bau. Der im Jahr 2021 erarbeitete interne Leitfaden zur Förderung der Kreislauffähigkeit ihrer Bauprojekte wurde im Berichtszeitraum umfassend überarbeitet und stärker auf die praktische Anwendung bei Sanierungs- und Neubauprojekten ausgerichtet. Der Leitfaden ist seit September 2023 Vertragsbestandteil für jedes grössere Bauprojekt. Die darin enthaltenen Massnahmen zur Förderung der Kreislauffähigkeit von Gebäuden finden bereits bei vereinzelt Neubauten und Sanierungen als Pilotprojekte Anwendung.

Zertifizierung für mehr Biodiversität

Eine hohe biologische Vielfalt ist als Lebensgrundlage für unsere Gesellschaft unabdingbar. Indem die AXA Anlagestiftung in ersten Pilotprojekten naturnahe Grünflächen um ihre Liegenschaften schafft, verbessert sie die Aufenthaltsqualität für Gebäudenutzer und erreicht reduzierte Umgebungstemperaturen oder gar Kühlungseffekte bei Gründächern. In Zusammenarbeit mit der Stiftung Natur & Wirtschaft hat die AXA Anlagestiftung in einem Pilotprojekt bei mehreren Bestandsliegenschaften geprüft, wie die Biodiversität auf den Umgebungsflächen weiter gefördert werden kann. Zurzeit arbeiten wir daran, die Grünflächen bei den Liegenschaften Riedmatt in Ennetbürgen, Lettenstrasse in Winterthur, Mühlewiesenweg in Frauenfeld und Lorenweg in Uster aufzuwerten, um sie voraussichtlich 2025 zu zertifizieren. Die Zertifizierung erfordert die Erfüllung von acht Mindestanforderungen, darunter die Verwendung einheimischer Pflanzenarten, eine naturnahe Gestaltung von mindestens 30 Prozent des Aussenraums und die Begrenzung der Versiegelung auf höchstens 30 Prozent der Umgebungsfläche.

Highlight im Bereich Nachhaltigkeit der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

St. Gallen (SG) | Ludwigstrasse / Seeblickstrasse «Visualisierung Neubauprojekt»



Neubauprojekt im Minergie-ECO-Standard mit ökologischem Vorbildcharakter an der Ludwigstrasse in St. Gallen

An der Ludwigstrasse in St. Gallen entstand ein Neubauprojekt mit 50 Wohnungen in drei Häusern. Die Bauweise zeichnet sich durch eine äusserst hohe Kreislauffähigkeit, eine sorgfältige Auswahl der Materialien und möglichst geringe Treibhausgasemissionen während des Baus aus. Diese hochwertige und ökologische Bauweise wurde mit einem Minergie-ECO-Zertifikat ausgezeichnet.

Die Gebäude verfügen über eine kontrollierte Wohnungsbelüftung. Auf dem Dach der Liegenschaft ist eine PV-Anlage mit einer Leistung von 95 kWp installiert, die im ZEV betrieben wird. Dadurch profitieren die Bewohner von Strom aus Eigenproduktion. Die Liegenschaft wird über eine Wärmepumpe mit 15 Erdsonden in einer Tiefe von 240 m beheizt. Die Wohnungen überzeugen mit attraktiven und grosszügigen Grundrissen. Der Aussenbereich bietet Spielwiesen, eine Grillstelle, einen Sandkasten, einen Tischtennistisch und Begegnungszonen für die Bewohner. Die ausnahmslos einheimische und naturnahe Bepflanzung fördert die Biodiversität. In den Stirnseiten der Fassaden werden zudem Nistkästen als Unterschlupf für Vögel erstellt. Besonders an dem Projekt ist der Erhalt einer grossen Linde und eines alten Bergahorns. Dies war zwar mit einem grossen Aufwand verbunden, zeichnet aber die Liegenschaft umso mehr aus. Die beiden Bäume werden nun durch vielfältige Laubbäume ergänzt.

Soziale Aspekte

Soziale Aspekte möglichst bei allen Immobilienprojekten und bestehenden Liegenschaften zu integrieren, gehört für die AXA Anlagestiftung zu einem umfassenden Verständnis von Nachhaltigkeit. Ein aktiver Dialog sowie die Partizipation der Mieterschaft hilft dabei, ihre Bedürfnisse und Anliegen besser zu verstehen.

Einbindung von Stakeholdern und Mieterzufriedenheit

Dank jährlicher Befragung eines Teils der Wohnungs- und Geschäftsmieter kann die Mieterzufriedenheit kontinuierlich überprüft und verbessert werden. Sie trägt dazu bei, Fluktuation und Leerstände in Liegenschaften tief zu halten. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz sucht und pflegt daher den direkten Kontakt zu den Nutzenden der Liegenschaften, um ihre Anliegen zu verstehen. Dieser permanente Austausch ermöglicht es, ein den Bedürfnissen gerechten Wohn-, Arbeits- und Lebensraum zu entwickeln.

Mit der dritten Durchführung wurden nun seit 2021 alle Haushalte und gewerblichen Mieter aller Liegenschaften der AXA Anlagestiftung mindestens einmal befragt. Im Jahresvergleich zeigt sich, dass die Mieterzufriedenheit dem Branchendurchschnitt⁹⁾ entspricht und über die letzten beiden Jahre konstant hoch geblieben ist.

Im Berichtsjahr konnte die Sanierung der Telli in Aarau erfolgreich abgeschlossen werden. Hier wurden verschiedenste Komponenten der Nachhaltigkeit integriert, ökologische wie auch soziale Aspekte, so dass die Liegenschaft mit dem SNBS-

Gold-Zertifikat ausgezeichnet wurde. Das grosse Telli-Fest am Ende der Bau- und Sanierungszeit mit rund 500 Besuchern widmete sich den Bewohnern der Telli-Siedlung und den vielen Projektbeteiligten der Sanierung. So konnte zum Beispiel am Abschlussfest der im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens von den Mietenden gewünschte Multifunktionsraum in Betrieb genommen und übergeben werden.

Governance Aspekte

Um die Nachhaltigkeitsvision der AXA Anlagestiftung in die Praxis zu bringen, braucht es eine integrale Planung, die aktive Einbindung von Stakeholdern sowie die organisatorische Verankerung und Umsetzung.

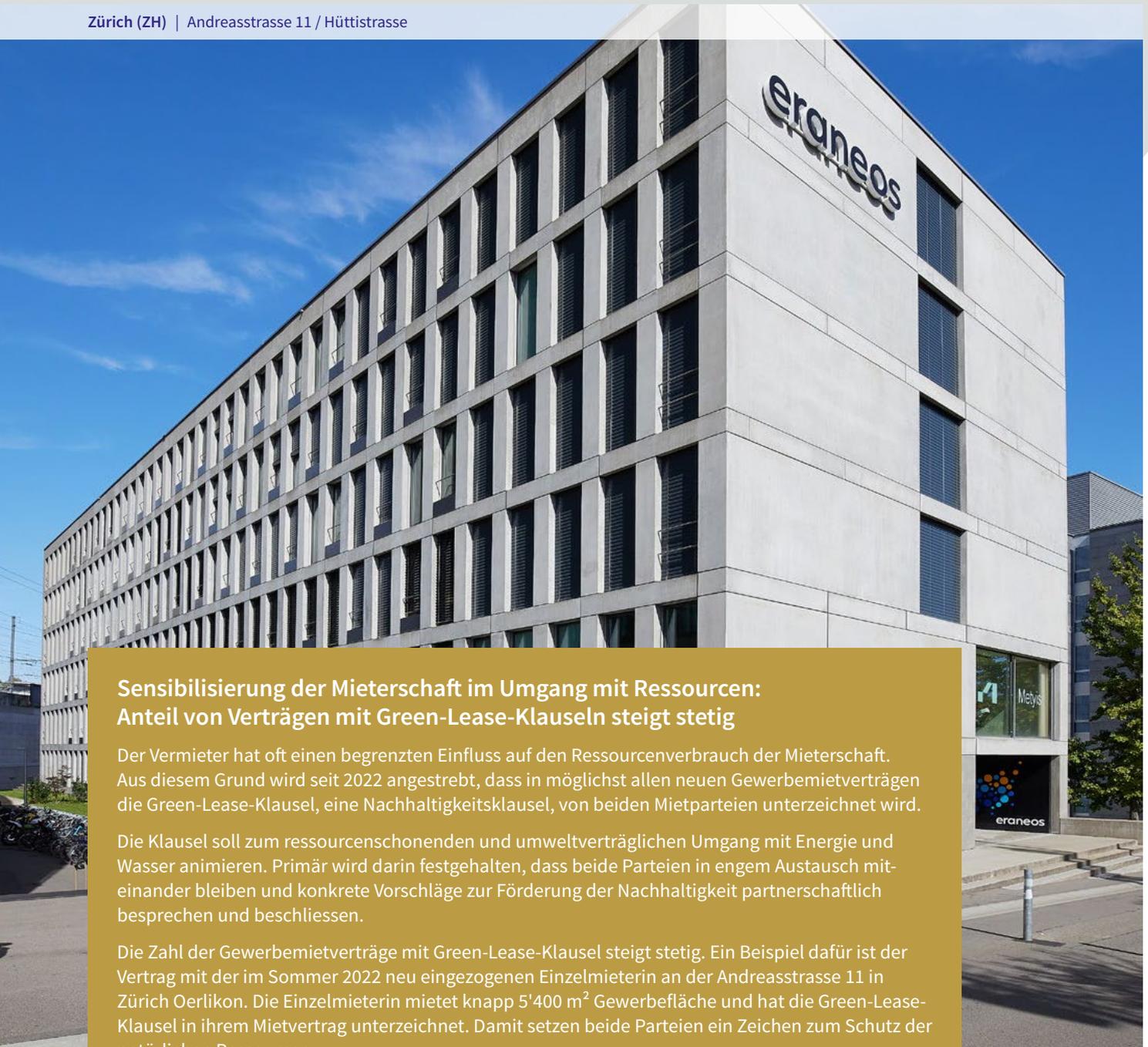
Ausserordentlich gute Ergebnisse: Fünf Sterne beim Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Um die Nachhaltigkeitsperformance ihres Portfolios zu bewerten, nimmt die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz seit 2020 jährlich am GRESB-Benchmark teil, dem führenden Bewertungssystem für Immobilienunternehmen und -gefässe. Im Jahr 2023 erzielte die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz im Bereich Standing Investment fünf Sterne und im Bereich Development drei Sterne. Dieses herausragende Ergebnis bestätigt die Wirksamkeit der Nachhaltigkeitsbemühungen der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz und unterstreicht die erfolgreiche Verankerung von Nachhaltigkeit im Portfolio.

⁹⁾ Quelle: AXA Investment Managers Mieterumfragen 2021–2023, durchgeführt mit LINK.

Highlight im Bereich Nachhaltigkeit der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Zürich (ZH) | Andreasstrasse 11 / Hüttistrasse



Sensibilisierung der Mieterschaft im Umgang mit Ressourcen: Anteil von Verträgen mit Green-Lease-Klauseln steigt stetig

Der Vermieter hat oft einen begrenzten Einfluss auf den Ressourcenverbrauch der Mieterschaft. Aus diesem Grund wird seit 2022 angestrebt, dass in möglichst allen neuen Gewerbemietverträgen die Green-Lease-Klausel, eine Nachhaltigkeitsklausel, von beiden Mietparteien unterzeichnet wird.

Die Klausel soll zum ressourcenschonenden und umweltverträglichen Umgang mit Energie und Wasser animieren. Primär wird darin festgehalten, dass beide Parteien in engem Austausch miteinander bleiben und konkrete Vorschläge zur Förderung der Nachhaltigkeit partnerschaftlich besprechen und beschliessen.

Die Zahl der Gewerbemietverträge mit Green-Lease-Klausel steigt stetig. Ein Beispiel dafür ist der Vertrag mit der im Sommer 2022 neu eingezogenen Einzelmietlerin an der Andreasstrasse 11 in Zürich Oerlikon. Die Einzelmietlerin mietet knapp 5'400 m² Gewerbefläche und hat die Green-Lease-Klausel in ihrem Mietvertrag unterzeichnet. Damit setzen beide Parteien ein Zeichen zum Schutz der natürlichen Ressourcen.

Seit Herbst 2022 wird die Green-Lease-Klausel auch flächendeckend in allen neuen Mietverträgen von Wohnliegenschaften integriert.

Wachsender Anteil nachhaltig zertifizierter Vermögenswerte im Portfolio

Nebst 14 Gebäuden, die 2023 neu mit einem anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert wurden, wurden sieben Liegenschaften rezertifiziert. Somit sind gesamthaft 40 Prozent des Gesamtanlagevermögens der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz mit einem Nachhaltigkeitslabel wie DGNB GiB, BREEAM In-use, LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), Minergie oder SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zertifiziert. Dies entspricht einer Steigerung um plus 4 Prozent. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz verfolgt das Ziel, in Zukunft den Anteil zertifizierter Liegenschaften im Portfolio weiter auszubauen.

Risiken bei der Anwendung einer nachhaltigen Anlagepolitik

Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung des Immobilienportfolios beeinflussen. Die im Rahmen der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgten energetischen oder anderen Massnahmen schlagen sich nicht zwangsläufig in höheren Bewertungen respektive höheren Mieterträgen nieder. Entsprechend kann sich das Vermögen des Immobilienportfolios im Vergleich zu einem ähnlichen Anlagegefäss mit Immobilienanlagen, bei dem Anlagen ohne Berücksichtigung von ESG-Faktoren getätigt werden, anders entwickeln. Die Erreichung des von der AXA Anlagestiftung verfolgten Ziels der Klimaneutralität (Netto-Null-CO₂) des direkt gehaltenen Immobilienportfolios bis 2050 hängt von diversen, auch externen Faktoren wie der Dauer von Baubewilligungsverfahren, der Verfügbarkeit von nachhaltiger Energie, regulatorischen Vorgaben, Materialverfügbarkeiten, Lieferzeiten, technischen Möglichkeiten etc. ab, was zu Verzögerungen in der Zielerreichung führen kann.



Dietlikon (ZH) | Neue Winterthurerstrasse 7 «PV Anlage»

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über die umweltrelevanten Kennzahlen an den Stiftungsrat der AXA Anlagestiftung Winterthur

Wir wurden vom Stiftungsrat beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die Berichterstattung der umweltrelevanten Kennzahlen nach der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» (FI) der Asset Management Association (AMAS) der Anlagegruppe «AXA Immobilien Schweiz» der AXA Anlagestiftung (Tabelle «Umweltrelevante Kennzahlen nach KGAST für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz: 01. Januar 2023 – 31. Dezember 2023» auf der Seite 15) für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2023 durchzuführen.

Die umweltrelevanten Kennzahlen wurden durch den Stiftungsrat der AXA Anlagestiftung auf Basis der Randziffer 92 bis 110, VI. Freie Selbstregulierung: Umweltrelevante Kennzahlen der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» (FI) der Asset Management Association (AMAS) auf geeigneten Kriterien erstellt.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit der Daten für die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren im Zusammenhang mit den umweltrelevanten Kennzahlen und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den FI der AMAS gelesen werden.

Verantwortung des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat der Anlagestiftung ist für die Berechnung und die Erstellung der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit den geeigneten Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung

und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der umweltrelevanten Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung der geeigneten Kriterien verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir sind im Einklang mit den Richtlinien zur Unabhängigkeit von EXPERTsuisse von der AXA Anlagestiftung unabhängig und haben die Standes- und Berufsregeln von EXPERTsuisse beachtet. Diese Anforderungen legen fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

PricewaterhouseCoopers AG wendet ISQC-CH 1 Qualitätssicherung für Praxen, die Abschlussprüfungen und Reviews von Abschlüssen sowie andere betriebswirtschaftliche Prüfungen und Aufträge zu verwandten Dienstleistungen durchführen an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem mit dokumentierten Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen.

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungsstandard 950 «Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen» und dem International Standard on Assurance Engagements 3410,

«Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements» (ISAE 3410), publiziert vom International Auditing and Assurance Standards Board, vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der FI der AMAS erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Befragung von Mitarbeitenden der Anlagestiftung, welche für die Ermittlung, Verarbeitung und Kontrolle der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) verantwortlich sind;
- Erlangung eines Verständnisses über die Konzeption, der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung der umweltrelevanten Kennzahlen;
- Einschätzung Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch eine Stichprobenerhebung und Überprüfung ausgewählter Berechnungen;
- Einschätzung der Angemessenheit der wesentlichen Schätzungen und Beurteilungen der Geschäftsführung der Anlagestiftung, welche für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen relevant sind;
- Einschätzung, ob die Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen vollständig sind und gemäss Vorschriften der FI entsprechen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2023 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der FI der AMAS berechnet worden sind.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für den Stiftungsrat der Anlagestiftung bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihm über die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in deren Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes, damit der Stiftungsrat darlegen kann, dass er seiner Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Prüfungsberichts über die Berichterstattung der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als dem Stiftungsrat der Anlagestiftung für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG

Heinz Furrer

Laura Strub

Zürich, 24. Juni 2024

Jahresrechnungen der Anlagegruppen

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz

Vermögensrechnung per 31. März 2024

	31. März 2024 CHF	31. März 2023 CHF
Bankguthaben auf Sicht	14'480'705.25	37'558'208.67
Hypotheken	1'877'247'126.45	1'590'951'502.00
Sonstige Vermögenswerte	2'319'647.98	1'457'937.90
Gesamtvermögen	1'894'047'479.68	1'629'967'648.57
Abzüglich Verbindlichkeiten	606'760.64	1'144'405.45
Nettovermögen	1'893'440'719.04	1'628'823'243.12

Erfolgsrechnung per 31. März 2024

	01. April 2023 – 31. März 2024 CHF	01. April 2022 – 31. März 2023 CHF
Erträge Bankguthaben auf Sicht	359'696.59	35'649.51
Erträge aus Hypotheken	23'420'578.28	18'487'432.51
Sonstige Erträge	144'977.70	166'091.09
Retrozession	-	-
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	317'177.41	1'325'770.48
Total Erträge	24'242'429.98	20'014'943.59
Abzüglich:		
Passivzinsen	-	-
Aufwände Bankguthaben auf Sicht	1'500.00	49'261.68
Revisionsaufwand	32'400.00	32'400.00
Vergütung an die Depotbank	-	-
Reglementarische Vergütungen an die Leistungserbringer	5'252'240.57	4'613'077.08
Sonstige Aufwendungen	772'830.84	643'446.94
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Total Aufwände	6'058'971.41	5'338'185.70
Nettoertrag	18'183'458.57	14'676'757.89
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1'229'247.30	-2'774'081.94
Realisierter Erfolg	16'954'211.27	11'902'675.95
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	87'906'251.26	-97'160'975.16
Gesamterfolg	104'860'462.53	-85'258'299.21

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz Ausschüttung und Verwendung des Erfolgs

	31. März 2024 CHF	31. März 2023 CHF
Nettoertrag der Rechnungsperiode	18'183'458.57	14'676'757.89
Vortrag des Vorjahres	12'485.51	648.20
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	18'195'944.08	14'677'406.09
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag ¹⁾	18'178'736.82	14'664'920.58
Vortrag auf neue Rechnung	17'207.26	12'485.51

¹⁾ Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 42.

Veränderung des Nettovermögens

	31. März 2024 CHF	31. März 2023 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1'628'823'243.12	1'550'352'824.16
Ordentliche Jahresausschüttung	-15'379'349.81	-13'492'779.76
Zeichnungen	175'136'363.20	177'221'497.93
Rücknahmen	-	-
Kursveränderungen und laufende Erträge (Gesamterfolg)	104'860'462.53	-85'258'299.21
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'893'440'719.04	1'628'823'243.12
Nettofondsvermögen	1'893'440'719.04	1'628'823'243.12
– Anlageklasse 1	1'882'754'526.74	1'618'734'602.75
– Anlageklasse 2	10'686'192.30	10'088'640.37
Anzahl Ansprüche im Umlauf per 31. März		
– Anlageklasse 1	1'971'847.020	1'780'781.543
– Anlageklasse 2	11'386.562	11'296.729
Inventarwert je Anspruch		
– Anlageklasse 1	954.82	909.00
– Anlageklasse 2	938.49	893.06
Nettoertrag der Rechnungsperiode		
– Anlageklasse 1	18'098'952.36	14'597'032.93
– Anlageklasse 2	96'991.72	80'373.16
Nettoertrag je Anspruch		
– Anlageklasse 1	9.17	8.19
– Anlageklasse 2	8.51	7.11

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Vermögensrechnung per 31. März 2024

	31. März 2024 CHF	31. März 2023 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen	173'248'277.35	168'676'590.98
Flüssige Mittel	94'422'548.40	101'734'249.92
Kurzfristige Forderungen	75'093'539.11	64'837'541.68
Aktive Rechnungsabgrenzung	3'732'189.84	2'104'799.38
Anlagevermögen	9'172'227'796.16	8'846'712'242.60
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	7'213'957.60	9'420'629.50
Angefangene Bauten (inkl. Land)	179'020'000.00	37'280'000.00
Fertige Bauten (inkl. Land)	8'763'769'617.42	8'591'519'000.07
Miteigentumsanteile	215'180'000.00	200'790'000.00
Beteiligungen	-	-
Vorfinanzierte Mieterausbauten	7'044'221.14	7'702'613.03
Gesamtvermögen	9'345'476'073.51	9'015'388'833.58
PASSIVEN		
Fremdkapital	713'998'198.93	463'586'605.01
Kurzfristige Verbindlichkeiten	67'749'224.56	62'355'320.98
Passive Rechnungsabgrenzung	10'995'585.63	20'086'233.84
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite) ¹⁾	273'595'000.00	22'025'000.00
Rückstellungen	-	-
Latente Liquidationssteuern ²⁾	361'658'388.74	359'120'050.19
Nettovermögen	8'631'477'874.58	8'551'802'228.57

¹⁾ Die Hypothekarschulden setzen sich wie folgt zusammen: Grundschuld von CHF 21.68 Mio. auf der Liegenschaft Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 114 und Grundschuld von CHF 33.25 Mio. auf der Liegenschaft Zürich (ZH), Usterstrasse 15 / Löwenstrasse 37 (siehe auch Inventar auf Seite 37). Zudem wurde der gewährte Rahmenkredit (siehe Fussnote auf Seite 38) mit CHF 218.67 Mio. in Anspruch genommen.

²⁾ Weiterhin beinhaltet der ausgewiesene Betrag CHF 21.15 Mio. (VJ 21.70 Mio.) betreffend hängiges Rechtsverfahren, wie Grundstückgewinne einer Anlagestiftung in Genf korrekt und in Befolgung der eidgenössischen Gesetzgebung besteuert werden müssen. Es besteht somit eine gewisse Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Höhe latenter Liquidationssteuern. Die AXA Anlagestiftung ist der Überzeugung, dass das seit 2018 bestehende Rechtsverfahren zu ihren Gunsten positiv entschieden wird.

Erfolgsrechnung per 31. März 2024

	01. April 2023 – 31. März 2024 CHF	01. April 2022 – 31. März 2023 CHF
Mietertrag Netto	302'054'912.35	289'976'126.41
Soll-Mietertrag (netto)	333'421'480.91	317'771'425.89
Minderertrag Leerstand	-28'202'957.17	-24'709'548.07
Nicht realisierte Mietzinsen (Delkredere)	-194'721.00	-706'914.00
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-2'968'890.39	-2'378'837.41
Unterhalt Immobilien	-30'076'259.01	-27'850'038.41
Instandhaltung	-24'796'678.26	-22'952'307.75
Instandsetzung	-5'279'580.75	-4'897'730.66
Operativer Aufwand	-29'550'952.74	-29'929'856.24
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-1'826'050.58	-1'653'116.95
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-5'765'401.50	-5'162'760.64
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-	-
Versicherungen	-3'701'552.13	-3'537'346.23
Bewirtschaftshonorare	-10'852'950.52	-10'203'812.20
Vermietungs- und Insertionskosten	-1'882'928.81	-1'428'692.57
Steuern und Abgaben	-635'680.50	-3'789'985.99
Übriger operativer Aufwand	-4'886'388.70	-4'154'141.66
Operatives Ergebnis	242'427'700.60	232'196'231.76
Sonstige Erträge	1'103'481.75	813'142.42
Aktivzinsen	-	-
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Baurechtszinserträge	-	-
Übrige Erträge	1'103'481.75	813'142.42
Finanzierungsaufwand	-3'147'128.77	-2'185'695.32
Hypothekarzinsen	-2'268'826.23	-741'627.54
Sonstige Passivzinsen	-1'689.69	-557'883.18
Baurechtszinsen	-876'612.85	-886'184.60
Verwaltungsaufwand	-28'838'224.40	-25'574'486.20
Managementgebühr (Geschäftsführungshonorar)	-22'236'534.06	-21'633'783.79
Verwaltungskosten an Dritte	-2'770'535.55	-2'693'362.71
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-844'404.83	-701'530.48
Übriger Verwaltungsaufwand	-2'986'749.96	-545'809.22
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'153'370.10	4'117'316.63
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgaben von Ansprüchen	1'153'370.10	4'526'019.42
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-	-408'702.79

Erfolgsrechnung per 31. März 2024

	01. April 2023 – 31. März 2024 CHF	01. April 2022 – 31. März 2023 CHF
Nettoertrag der Rechnungsperiode	212'699'199.28	209'366'509.29
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	768'982.23	–
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	768'982.23	–
Realisierter Erfolg	213'468'181.51	209'366'509.29
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–127'404'438.59	–28'394'391.96
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–124'866'100.04	–24'255'521.56
Veränderungen latente Liquidationssteuern	–2'538'338.55	–4'138'870.40
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	86'063'742.92	180'972'117.33
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag der Rechnungsperiode	212'699'199.28	209'366'509.29
Realisierter Kapitalgewinne/-verluste	768'982.23	–
Vortrag des Vorjahres	6'989.49	22'431.09
Veränderung des Vortrags bei Ausgabe/Rücknahme von Anteilen	168.33	1'551.83
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	213'475'339.33	209'390'492.21
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag ¹⁾	213'435'692.15	209'383'502.72
Vortrag auf neue Rechnung	39'647.18	6'989.49

¹⁾ Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 42.

NAV – Berechnung per 31. März 2024

	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 1	Klasse 2
	31. März 2024 CHF	31. März 2024 CHF	31. März 2023 CHF	31. März 2023 CHF
Ansprüche	8'152'383.962	174'196.637	7'957'301.973	170'420.592
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	7'957'301.973	170'420.592	7'441'337.424	166'405.782
Veränderungen im Berichtsjahr	195'081.989	3'776.045	515'964.549	4'014.810
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	8'152'383.962	174'196.637	7'957'301.973	170'420.592
Kapitalwert je Anspruch	1'036.84	1'026.38	1'026.57	1'019.20
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	25.70	22.50	25.83	22.58
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'062.54	1'048.88	1'052.40	1'041.78
Ausschüttung ¹⁾	25.70	22.50	25.83	22.57
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'036.84	1'026.38	1'026.57	1'019.21
Veränderung des Nettovermögens				
Nettovermögen Beginn Rechnungsjahres	8'374'261'389.34	177'540'839.23	7'863'715'186.79	174'308'000.02
Zeichnungen	199'167'899.35	3'827'506.47	559'410'596.24	4'104'562.80
Rücknahmen	–	–	–19'191'297.21	–
Ausschüttungen	–205'537'109.96	–3'846'392.77	–207'390'074.01	–4'126'863.39
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	84'794'593.46	1'269'149.46	177'716'977.53	3'255'139.80
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	8'452'686'772.19	178'791'102.39	8'374'261'389.34	177'540'839.23
Ausgabepreis	1'062.76	1'052.04	1'078.71	1'067.82
Rücknahmepreis	1'010.92	1'000.72	1'026.09	1'015.74

¹⁾ Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 42.

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2024 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2023 bis 31. März 2024) in CHF
Wohnbauten							
Aarau (AG), Delfterstr. 21–30	1976	01.01.2019	111'390'000	31.03.2024	15'882	0%	2'407'902
Aarau (AG), Delfterstr. 31–44	1979	01.01.2019	197'970'000	31.03.2024	32'013	0%	4'086'919
Aarburg (AG), Hofmattstr. 11A/11C/15	2009	01.01.2019	13'124'095	31.12.2023	3'173	0%	449'328
Affoltern am Albis (ZH), Tannholzstr. 6	1968	01.01.2019	6'290'000	30.09.2023	932	0%	60'958
Affoltern am Albis (ZH), Zürichstr. 106–110	1966	01.01.2019	7'630'000	31.12.2023	1'171	0%	192'329
Alpnach Dorf (OW), Allmendweg 1–5	2012	01.01.2019	37'960'000	30.06.2023	6'456	0%	1'210'402
Arbon (TG), Wassergasse 7–15	2011	01.01.2019	17'951'644	30.09.2023	3'702	0%	608'972
Arni (AG), Voräckerweg 2–14	2006	01.01.2019	21'301'005	30.06.2023	4'676	0%	723'225
Au (ZH), Johannes-Hirt-Str. 6/10	2011	01.01.2019	33'815'400	30.09.2023	4'043	0%	867'172
Basel (BS), Missionsstr. 40 / Maiengasse 65	1959	01.01.2019	12'400'000	30.09.2023	2'058	0%	228'701
Bassersdorf (ZH), Chrüzacherstr. 12+ 14	2004	28.01.2021	27'217'491	31.12.2023	3'293	0%	590'876
Bellinzona (TI), Via Mario Jaeggli 10	1976	01.01.2019	8'340'000	31.03.2024	2'072	0%	221'325
Beringen (SH), Klösterli 19–23	1976	01.01.2019	5'220'000	31.12.2023	1'489	0%	195'638
Bern (BE), Papiermühlestr. 2B	1948	01.01.2019	9'530'000	31.03.2024	1'063	0%	213'653
Bern (BE), Sulgenbachstr. 20	2003	01.01.2019	13'781'258	30.09.2023	1'750	0%	244'992
Bern (BE), Tinguelyweg 1	2023	20.09.2023	55'850'000	31.03.2024	5'873	0%	651'281
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 10/12	1955	01.01.2019	2'190'000	31.12.2023	1'104	0%	121'831
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 14/16	1955	01.01.2019	2'060'000	31.12.2023	956	0%	104'587
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 6/8	1955	01.01.2019	2'310'000	31.12.2023	1'185	0%	111'835
Binz/Maur (ZH), Guetschstr. 28–40	1994	19.12.2023	52'440'000	31.03.2024	7'848	0%	491'920
Binz/Maur (ZH), Zelglistr. 66–88	1995	19.12.2023	53'030'000	31.03.2024	7'558	0%	480'507
Blonay (VD), Ch. de Baye 4	1982	01.01.2019	2'870'000	31.03.2024	492	0%	68'898
Blonay (VD), Ch. de Baye 6	1982	01.01.2019	2'530'000	31.03.2024	512	0%	64'146
Bottmingen (BL), Margrethenstr. 10–16, Batteriestr. 4a/b	2020	01.07.2022	34'420'000	31.03.2024	2'848	0%	637'025
Bottmingen (BL), Oberwilerstr. 30	1985	01.01.2019	4'410'000	31.12.2023	771	0%	83'121
Buchs (SG), Dossenstr. 1–13 / Brunnenstr. 9	2013	01.01.2019	54'180'192	31.12.2023	10'712	0%	1'807'210
Bülach (ZH), Frohburgweg 1–13	1981	19.12.2023	33'710'000	31.03.2024	4'960	0%	301'320
Bülach (ZH), Südstr. 21 / Handgasse 6	1959	01.01.2019	13'100'000	31.03.2024	1'972	0%	346'942
Bulle (FR), Ch. de la Vudalla 32–38	1981	01.01.2019	11'805'660	31.12.2023	2'613	0%	133'435
Bulle (FR), Rue de la Berra 66–72	1994	01.01.2019	12'009'970	30.09.2023	3'314	0%	351'738
Burgdorf (BE), Kirchbergstr. 71	1959	01.01.2019	1'370'000	31.12.2023	585	0%	43'148
Burgdorf (BE), Steinhof 5	2000	01.01.2019	9'020'000	31.03.2024	2'160	0%	211'049
Bussigny (VD), Rte de Buyère 1	1984	01.01.2019	5'617'720	31.12.2023	1'261	0%	157'680
Carouge (GE), Bd des Promenades 1 / R. Débridée	1976	01.01.2019	51'732'388	31.12.2023	6'658	0%	824'442
Carouge (GE), Rue des Charmettes 6	1981	01.01.2019	11'850'000	30.09.2023	1'377	0%	227'826
Chardonne (VD), Ch. de Bellevue 8	1985	01.01.2019	3'210'000	31.03.2024	759	0%	100'887
Chavannes-près-Renens (VD), Ch. Champ Fleuri 6–22	1976	01.01.2019	38'370'000	31.03.2024	9'614	0%	766'101
Chur (GR), Engadinstr. 12 / Gürtelstr. 4	1962	01.01.2019	13'570'000	30.06.2023	3'185	0%	382'297

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2024 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2023 bis 31. März 2024) in CHF
Chur (GR), Giacomettistr. 33/35	1970	01.01.2019	11'200'000	30.09.2023	2'172	0%	251'009
Chur (GR), Rheinstr. 130/132	1983	01.01.2019	9'050'000	31.03.2024	1'924	0%	299'145
Chur (GR), Rheinstr. 166-172	1973	01.01.2019	20'890'000	31.03.2024	3'966	0%	597'776
Cointrin (GE), Av. Louis-Casali 45/45A	2004	01.01.2019	17'100'000	31.12.2023	2'004	0%	277'435
Colombier (NE), Ch. de Sources 16/16A	1988	01.01.2019	8'144'968	30.09.2023	2'045	0%	58'440
Dietikon (ZH), Max Müller-Str. 4-8	1964	01.01.2019	12'050'000	30.06.2023	1'643	0%	307'460
Dietikon (ZH), Steinmuerlistr. 42-48A	1978	19.12.2023	27'470'000	31.03.2024	3'648	0%	188'113
Dübendorf (ZH), Alte Gfennstr. 12/14	1951	01.01.2019	5'060'000	31.12.2023	1'028	0%	132'806
Dübendorf (ZH), Alte Gfennstr. 6/8A-C	1969	01.01.2019	21'705'023	31.12.2023	2'841	0%	538'121
Dübendorf (ZH), Amselweg 2-4	1964	01.01.2019	16'132'978	30.06.2023	3'425	0%	452'371
Dübendorf (ZH), Gumpisbuelstr. 41-45	1985	01.01.2019	14'350'000	31.03.2024	2'536	0%	333'807
Dübendorf (ZH), Seidenstr. 10-30*	2012	23.01.2020	144'589'463	30.09.2023	16'491	0%	3'486'561
Düdingen (FR), Obermattweg 31/33	1987	01.01.2019	4'740'000	31.12.2023	1'432	0%	168'192
Düdingen (FR), Peterstr. 17/19	1976	01.01.2019	3'620'000	30.09.2023	2'206	0%	129'693
Ecublens (VD), Ch. de Champ-Colomb 1A-B/5A-B	2011	01.01.2019	43'970'000	30.06.2023	5'836	0%	1'232'294
Effretikon (ZH), Illnauerstr. 18	1965	01.01.2019	9'980'000	30.06.2023	1'309	0%	286'913
Effretikon (ZH), Weiherstr. 10-12/32-34	1973	01.01.2019	11'510'000	30.09.2023	2'356	0%	396'243
Elgg (ZH), Bahnhofstr. 6	1996	01.01.2019	5'720'000	30.06.2023	1'280	0%	182'343
Elgg (ZH), Bahnhofstr. 8A/8B	1983	01.01.2019	8'174'965	30.06.2023	1'346	0%	255'312
Ennenda (GL), Rosengasse 9/12	1959	01.01.2019	3'081'486	30.09.2023	837	0%	-17'100
Ennetbürgen (NW), Riedmatt 11-15	2011	01.01.2019	38'605'620	31.12.2023	6'201	0%	1'282'334
Estavayer-le-Lac (FR), Ch. des Tenevières 9-15	1969	01.01.2019	8'230'000	31.03.2024	1'806	0%	215'795
Frauenfeld (TG), Mühlewiesenweg 1-7	2010	01.01.2019	70'360'678	30.09.2023	11'974	0%	2'007'504
Frauenfeld (TG), Oberwiesenstr. 45/45A/47	1992	01.01.2019	6'660'000	31.03.2024	1'256	0%	196'587
Frauenfeld (TG), Ringstr. 7/7A/7B	1951	01.01.2019	4'350'000	31.03.2024	1'129	0%	170'545
Frauenfeld (TG), Sonnenhofstr. 7	1971	01.01.2019	8'770'727	30.06.2023	1'499	0%	241'054
Frenkendorf (BL), Eggstr. 15-21	1974	01.01.2019	12'140'000	30.09.2023	2'225	0%	331'771
Fribourg (FR), Bd de Pérolles 46	1945	01.01.2019	17'090'000	31.12.2023	5'474	0%	680'533
Fribourg (FR), Ch. Monséjour 19	1961	01.01.2019	11'010'000	30.09.2023	2'265	0%	282'446
Fribourg (FR), Rte de la Broye 6	1961	01.01.2019	2'870'000	30.06.2023	712	0%	109'124
Fribourg (FR), Rue François-Guillimann 11-15	1930	01.01.2019	13'570'000	31.03.2024	2'639	0%	118'332
Genève (GE), Av. de Champel 28/30	1981	01.01.2019	90'450'000	31.03.2024	9'717	0%	1'089'882
Genève (GE), Av. de Champel 32/34	1981	01.01.2019	33'310'000	31.03.2024	3'875	0%	583'515
Genève (GE), Av. de Miremont 10	1936	01.01.2019	18'120'000	30.09.2023	2'216	0%	195'039
Genève (GE), Avenue de France 8	1932	01.12.2021	18'260'000	30.06.2023	1'497	0%	159'144
Genève (GE), Avenue Ernest-Hentsch 7	1929	17.05.2022	28'280'000	31.03.2024	2'238	0%	259'550
Genève (GE), Boulevard de la Cluse 27	1908	01.12.2021	12'410'000	30.06.2023	955	0%	151'947
Genève (GE), Rue de Savoie 4	1907	01.12.2021	11'530'000	30.06.2023	989	0%	104'902
Genève (GE), Rue des Charmilles 4	1936	01.01.2019	14'930'000	31.03.2024	1'927	0%	254'785
Genève (GE), Rue des Confessions 21 / Avenue De-Gallatin 14	1952	12.01.2021	18'700'000	31.03.2024	1'940	0%	55'060
Genève (GE), Rue du 31-Décembre 69	1911	16.06.2021	17'980'194	30.06.2023	1'093	0%	314'354

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2024 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2023 bis 31. März 2024) in CHF
Genève (GE), Rue du Belvédère 8	1900	22.06.2021	16'510'000	30.06.2023	1'233	0%	240'136
Genève (GE), Rue du Saint-Jean 44	1908	30.09.2020	12'910'000	30.06.2023	926	0%	102'086
Genève (GE), Rue Henri-Veyrassat 12	1945	19.11.2021	18'200'000	30.09.2023	1'278	0%	331'525
Genève (GE), Rue Tronchin 26	1920	01.01.2019	9'220'000	31.12.2023	1'240	0%	162'738
Goldach (SG), Rosenackerstr. 1	1965	01.01.2019	2'680'000	30.06.2023	858	0%	83'640
Goldach (SG), Rosenackerstr. 3	1967	01.01.2019	5'353'178	30.06.2023	1'214	0%	158'722
Granges-Paccot (FR), Rte des Grives 5	1983	01.01.2019	2'780'000	31.03.2024	1'037	0%	139'249
Granges-Paccot (FR), Rte des Grives 7	1983	01.01.2019	3'060'000	31.03.2024	1'035	0%	138'339
Grenchen (SO), Flughafenstr. 22-26A	1962	01.01.2019	8'050'000	31.03.2024	3'504	0%	147'671
Hergiswil (NW), Büelstr. 21/23/27	2004	01.01.2019	15'180'000	31.03.2024	2'394	0%	409'061
Herzogenbuchsee (BE), Felderhofstr. 24-28	1965	01.01.2019	11'110'000	30.09.2023	3'061	0%	390'845
Hettlingen (ZH), Stationsstr. 20/22	2002	01.01.2019	8'630'000	30.09.2023	2'118	0%	253'598
Horgen (ZH), Asylstr. 18	2006	01.01.2019	67'794'734	30.06.2023	10'950	0%	2'541'172
Horgen (ZH), Traubenweg 9/11	2006	01.01.2019	17'367'836	30.06.2023	2'072	0%	578'424
Horn (TG), Seestr. 49/51	1966	01.01.2019	5'020'000	31.12.2023	1'532	0%	158'023
Ittigen (BE), Grauholzstr. 68-80	1979	01.01.2019	21'861'264	30.09.2023	4'506	0%	468'702
Kreuzlingen (TG), Gottliebenstr. 18/20	1996	01.01.2019	8'083'412	30.06.2023	1'731	0%	251'894
Kreuzlingen (TG), Ribistr. 35/37	1968	01.01.2019	4'440'000	31.03.2024	1'180	0%	155'746
Kriens (LU), Villastr. 6-14 / Gärtnerweg 1-7	1971	01.01.2019	34'270'000	31.03.2024	7'748	0%	1'157'834
Küsnacht (ZH), Boglerenstr. 20/22	1908	01.01.2019	11'270'000	31.03.2024	634	0%	243'343
Küsnacht (ZH), Obere Dorfstr. 42	1952	01.01.2019	6'290'000	31.12.2023	609	0%	150'119
La Chaux-de-Fonds (NE), Croix-Fédérale 27C	1973	01.01.2019	6'210'000	30.09.2023	2'072	0%	225'034
La Chaux-de-Fonds (NE), Croix-Fédérale 44	1972	01.01.2019	10'710'000	30.06.2023	3'466	0%	446'600
La Chaux-de-Fonds (NE), Résidence Helvétie 77/79	1986	01.01.2019	3'251'728	31.12.2023	1'971	0%	158'787
La Chaux-de-Fonds (NE), Rue des Crêtets 139-143	1964	01.01.2019	27'320'000	31.03.2024	8'498	0%	960'538
La Tour-de-Peilz (VD), Av. Bel-Air 34	1957	01.01.2019	7'730'000	31.12.2023	1'640	0%	107'006
Landikon (ZH), Stallikonstr. 105/107	1989	01.01.2019	6'790'000	31.03.2024	1'192	0%	179'661
Langnau am Albis (ZH), Fuhrstr. 5/7/8-18	1967	01.01.2019	22'265'892	31.12.2023	3'675	0%	643'634
Lausanne (VD), Av. de Chailly 24/24bis	1949	01.01.2019	3'123'600	30.09.2023	1'608	0%	93'295
Lausanne (VD), Av. de France 18A	1850	01.01.2019	7'213'878	30.06.2023	1'070	0%	162'487
Lausanne (VD), Av. de France 23bis/25	1933	01.01.2019	6'370'000	30.06.2023	1'266	0%	210'399
Lausanne (VD), Av. du Denantou 13/15	1954	01.01.2019	11'920'000	31.12.2023	1'791	0%	230'366
Lausanne (VD), Av. du Grey 2-14	1971	01.01.2019	52'670'000	31.03.2024	10'046	0%	1'420'926
Lausanne (VD), Av. du Grey 40-48	1976	01.01.2019	46'400'000	31.03.2024	6'413	0%	900'244
Lausanne (VD), Av. du Grey 76	1973	01.01.2019	21'940'000	31.12.2023	4'376	0%	468'155
Lausanne (VD), Avenue de Valmont 20	1961	01.11.2022	41'590'000	30.06.2023	6'583	0%	1'063'477
Léchelles (FR), Rte de Fribourg 2	1993	01.01.2019	3'850'000	30.06.2023	1'224	0%	157'392
Liestal (BL), Ramlinsburgerstr. 5/7	1975	01.01.2019	9'860'000	31.12.2023	1'765	0%	294'067
Locarno (TI), Via Pioda 20 / Via Franzoni 31	1973	16.07.2019	9'520'000	31.03.2024	2'581	0%	339'671
Lugano (TI), Via Maggio 13	1975	01.01.2019	21'460'000	30.09.2023	3'287	0%	518'027

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2024 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2023 bis 31. März 2024) in CHF
Luzern (LU), Reussinsel 38/40	2008	01.01.2019	19'120'000	31.03.2024	2'256	0%	430'432
Luzern (LU), Reussinsel 42–46	2006	01.01.2019	26'230'000	31.03.2024	3'157	0%	610'432
Luzern (LU), Stollberggrain 6/8	2005	01.01.2019	9'650'000	30.09.2023	1'499	0%	251'250
Männedorf (ZH), Mettlenstr. 6/8	1964	01.01.2019	7'336'609	30.06.2023	976	0%	164'604
Marin-Epagnier (NE), Tertres 2/A. Bachelin 8	1975	01.01.2019	9'250'981	31.12.2023	2'585	0%	191'515
Meyrin (GE), Rue Virginio Malnati 37	1987	01.01.2019	33'830'000	31.03.2024	5'804	0%	585'777
Morges (VD), Av. du Delay 6–14	1983	23.01.2020	22'264'013	30.09.2023	6'123	0%	147'449
Morges (VD), Ch. de Bellevue 1	1968	01.01.2019	8'200'000	30.09.2023	2'039	0%	223'293
Morges (VD), Ch. de Bellevue 3	1967	01.01.2019	9'150'000	30.09.2023	1'986	0%	286'234
Morges (VD), Rives de la Morges 2/3	1962	01.01.2019	17'310'000	30.06.2023	2'470	0%	451'415
Münchwilen (TG), Frauenfelderstr. 13	2018	01.01.2019	9'810'000	31.12.2023	2'212	0%	312'625
Münchwilen (TG), Urbanstr. 9	1962	01.01.2019	2'390'000	30.09.2023	780	0%	114'151
Muralto (TI), Via San Gottardo 8	1987	01.01.2019	35'648'183	30.06.2023	8'531	0%	1'533'723
Muri (AG), Bachmatten 5–7	1996	01.01.2019	17'160'000	30.06.2023	3'638	0%	565'864
Neuchâtel (NE), Rue du Crêt-Taconnet 32	1960	01.01.2019	3'030'000	31.03.2024	918	0%	109'689
Neuchâtel (NE), Rue Louis-Bourguet 16	1949	01.01.2019	1'905'145	30.06.2023	496	0%	57'593
Neuchâtel (NE), Ruelle Vaucher 15	1952	01.01.2019	4'050'000	31.12.2023	732	0%	113'939
Neuenhof (AG), Sandstr. 6–12	2012	01.01.2019	46'130'000	31.03.2024	7'479	0%	1'114'982
Nidau (BE), Lysstr. 1–7	2014	01.01.2019	15'530'000	31.03.2024	3'309	0%	497'084
Niederglatt (ZH), Bahnhofstr. 2/4	1973	01.01.2019	10'670'000	31.12.2023	1'740	0%	303'196
Niederglatt (ZH), Reusslistr. 16/18	1972	01.01.2019	22'674'514	30.09.2023	4'210	0%	508'162
Niederhasli (ZH), Huebwiesenstr. 2–8	1974	01.01.2019	20'890'000	30.06.2023	3'279	0%	567'340
Niederwangen (BE), Bodelenweg 101/103/105/107	2015	01.01.2019	26'774'510	30.06.2023	5'242	0%	1'000'961
Nussbaumen (AG), Schulstr. 7/9	1980	01.01.2019	14'730'000	31.03.2024	2'989	0%	414'454
Nyon (VD), Chemin du Bochet 8a/b	1973	01.11.2022	27'833'531	30.06.2023	3'643	0%	483'508
Olten (SO), Langhagstr. 2–8	1978	01.01.2019	14'050'000	30.06.2023	3'567	0%	433'490
Opfikon (ZH), Boulevard Lilienthal 11–19	2009	01.01.2019	103'109'216	31.12.2023	14'262	0%	2'873'370
Pfäffikon (SZ), Hinterhofstr. 22/24	1965	01.01.2019	12'180'000	31.12.2023	1'548	0%	313'818
Pfäffikon (ZH), Sophie-Guyenstr. 15/17	1971	01.01.2019	7'530'000	31.12.2023	1'244	0%	89'513
Pfäffikon (ZH), Sandgrubenstr. 23–25	2003	14.08.2020	18'483'658	30.06.2023	2'410	0%	396'406
Pfungen (ZH), Hofackerstr. 2/4	1962	01.01.2019	5'343'988	30.06.2023	1'114	0%	165'398
Plan-les-Ouates (GE), Rte du Vélodrome 62–72	2004	01.01.2019	65'970'000	31.12.2023	9'089	0%	1'078'275
Pully (VD), Av. de Lavaux 76	1981	01.01.2019	2'410'000	31.12.2023	468	0%	–7'219
Pully (VD), Rte de Vevey 25/27	1962	01.01.2019	20'060'000	30.06.2023	2'535	0%	481'957
Rapperswil (SG), Rietstr. 2–14	2001	01.01.2019	37'574'275	30.06.2023	5'344	0%	1'034'843
Rheinfelden (AG), Rosengässchen 1	1966	01.01.2019	8'580'000	30.06.2023	2'077	0%	245'060
Rivaz (VD), Sur la Croix 3	1700	01.01.2019	1'160'000	31.03.2024	368	0%	31'071
Rohr (AG), Siebenmatten 1–5	2010	01.01.2019	49'919'400	31.12.2023	8'993	0%	1'453'942
Rombach (AG), Rombachtäli 11/13	1964	01.01.2019	4'980'068	30.09.2023	1'096	0%	140'975
Romont (FR), Rte du Pré de la Grange 4/6	1986	01.01.2019	2'760'000	31.03.2024	1'316	0%	103'382
Saint-Prex (VD), Rue du Cherrat 6	1972	01.01.2019	6'467'029	30.06.2023	1'219	0%	5'320

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2024 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2023 bis 31. März 2024) in CHF
Schaffhausen (SH), Herblingstr. 81/83	1971	01.01.2019	6'560'000	30.09.2023	1'927	0%	198'488
Seuzach (ZH), Turnerstr. 22-26	2000	01.01.2019	24'670'000	31.12.2023	4'043	0%	705'160
Sion (VS), Rue de la Dixence 25/27	2019	01.01.2019	44'800'000	31.03.2024	8'044	0%	1'370'719
Spreitenbach (AG), Althaustr. 6-22	1982	01.01.2019	32'120'000	30.09.2023	5'054	0%	867'478
St. Gallen (SG), Kesselhaldenstr. 81/83/83A	1984	01.01.2019	7'230'000	30.06.2023	1'975	0%	168'468
St. Gallen (SG), Ludwigstr. 5/7	2023	01.01.2019	36'910'000	31.03.2024	4'014	0%	187'021
St. Gallen (SG), Reherstr. 24/24A/24B	1979	01.01.2019	18'080'000	31.12.2023	4'060	0%	549'860
St. Gallen (SG), Wiesentalstr. 12/14	1956	01.01.2019	7'440'000	31.03.2024	1'745	0%	231'762
Stäfa (ZH), Chälhofstr. 9/10	1982	28.02.2020	18'130'000	31.12.2023	1'981	0%	422'778
Steffisburg (BE), Schlossstr. 5/7	1952	01.01.2019	4'380'000	30.06.2023	913	0%	141'503
Steinhausen (ZG), Mattenstr. 54-60	1985	01.01.2019	20'020'000	31.03.2024	3'529	0%	430'726
Steinhausen (ZG), Neudorfstr. 10	1960	01.01.2019	1'990'000	30.09.2023	423	0%	59'631
Steinhausen (ZG), Tellenmattstr. 24	1965	01.01.2019	3'948'223	30.06.2023	665	0%	40'348
Stetten (AG), Oberdorf Platz 3, Oberdorf Park 6	2021	01.01.2022	18'420'000	30.06.2023	2'429	0%	442'115
Strengelbach (AG), Schleipfenstr. 9/11	1964	01.01.2019	4'500'020	30.09.2023	1'099	0%	160'112
Thalwil (ZH), Kronenbergstr. 14/16	1967	01.01.2019	9'470'000	31.03.2024	1'127	0%	214'150
Thalwil (ZH), Oberdorfstr. 5a	2003	01.10.2020	12'600'000	30.06.2023	1'119	0%	233'798
Thalwil (ZH), Schwandelstr. 22-26A	1976	01.01.2019	102'804'000	31.12.2023	10'088	0%	2'444'970
Unterentfelden (AG), Kirchweg 1/3/5	1969	01.01.2019	8'590'056	30.09.2023	1'744	0%	274'822
Unterentfelden (AG), Kirchweg 15-19	1983	01.01.2019	9'910'000	30.09.2023	2'478	0%	296'011
Unterentfelden (AG), Quellmattstr. 9/11	1968	01.01.2019	4'740'000	31.03.2024	919	0%	109'163
Unterlunkhofen (AG), Ausserdorfstr. 16/18/22	1995	01.01.2019	12'420'000	31.03.2024	2'509	0%	353'907
Urtenen-Schönbühl (BE), Etmatttrain 16-28	2008	01.01.2019	21'780'000	31.03.2024	4'164	0%	526'473
Urtenen-Schönbühl (BE), Etmatttrain 17-27	2012	01.01.2019	35'230'000	31.03.2024	5'973	0%	986'852
Uster (ZH), Brunnenwiesenstr. 40/42	1976	01.01.2019	51'440'560	30.06.2023	6'915	0%	1'376'313
Uster (ZH), Burgstr. 34-40	1965	01.01.2019	19'186'460	31.12.2023	2'595	0%	460'973
Uster (ZH), Burgstr. 53-57	1962	01.01.2019	9'818'021	31.12.2023	1'418	0%	212'412
Uster (ZH), Ifangweg 1-11	1968	01.01.2019	41'200'000	31.03.2024	5'243	0%	1'014'773
Uster (ZH), Lorenweg 20-24	2009	01.01.2019	37'984'279	30.09.2023	4'456	0%	924'696
Uster (ZH), Meierackerstr. 4-12	2010	01.01.2019	52'290'000	31.03.2024	6'538	0%	1'220'951
Uster (ZH), Rütliweg 1-5/6/7/8	1982	01.01.2019	30'956'631	30.06.2023	4'718	0%	596'788
Uster (ZH), Schwizerstr. 6/8/14	1971	01.01.2019	1'590'000	30.09.2023	316	0%	66'283
Uster (ZH), Seeweg 6	1974	01.01.2019	2'490'000	30.06.2023	403	0%	63'443
Uster (ZH), Unterbühlenstr. 1A/1B	1966	01.01.2019	13'150'000	31.03.2024	1'556	0%	273'380
Uster (ZH), Unterbühlenstr. 3A/3B	1967	01.01.2019	10'880'000	31.03.2024	1'562	0%	261'332
Uster (ZH), Zürichstr. 8	2018	01.01.2019	25'580'000	30.06.2023	2'922	0%	719'731
Vétroz (VS), Rue Pré Fleuri 60-64	1989	01.01.2019	7'343'869	30.09.2023	1'975	0%	86'454
Vevey (VD), Ch. de la Confrérie 22	1969	01.01.2019	8'100'000	30.09.2023	1'215	0%	226'923
Vevey (VD), Rue des Chenevières 11	1965	01.01.2019	13'510'000	31.12.2023	2'599	0%	448'851
Villeneuve (VD), Rte de Praz-Bérard 3B	1984	16.07.2019	2'310'000	31.03.2024	997	0%	93'294
Villeneuve (VD), Rte de Praz-Bérard 3A	1984	16.07.2019	2'500'000	31.03.2024	1'001	0%	99'271
Villmergen (AG), Im Tannwinkel 4	2009	01.01.2019	14'910'000	31.03.2024	3'293	0%	494'403

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2024 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2023 bis 31. März 2024) in CHF
Volketswil (ZH), Rütowisstr. 17–25	1968	01.01.2019	14'924'694	30.09.2023	2'625	0%	390'213
Wädenswil (ZH), Obere Leihofstr. 3/15–23/24–28	1974	01.01.2019	44'230'000	30.09.2023	7'141	0%	1'135'671
Wädenswil (ZH), Obere Leihofstr. 9–13	1976	01.01.2019	18'392'349	30.09.2023	1'867	0%	454'741
Wallisellen (ZH), Engenbühlstr. 2–6	1980	01.01.2019	10'760'000	30.09.2023	2'788	0%	289'664
Wallisellen (ZH), Engenbühlstr. 8–12	1980	01.01.2019	13'020'000	30.09.2023	2'902	0%	333'604
Wallisellen (ZH), Schwarzackerstr. 31/33	2015	01.01.2019	31'260'000	31.03.2024	2'780	0%	740'807
Wangen bei Olten (SO), Altmatt 12–18	1982	01.01.2019	15'295'202	30.09.2023	3'639	0%	491'261
Wil (SG), Gallusstr. 7–11	1953	01.01.2019	7'530'000	31.03.2024	1'616	0%	237'561
Wil (SG), Lettenstr. 15–21	1960	01.01.2019	9'180'000	30.06.2023	2'103	0%	275'193
Winterthur (ZH), Aeckerwiesenstr. 20–26	1947	01.01.2019	22'016'385	31.12.2023	3'155	0%	587'933
Winterthur (ZH), Auf Pünten 29–35	1975	01.01.2019	21'700'000	31.03.2024	3'039	0%	551'977
Winterthur (ZH), Bollstr. 14/16	1990	01.01.2019	8'520'000	31.12.2023	2'102	0%	240'000
Winterthur (ZH), Feldstr. 49	1964	16.07.2019	11'270'000	31.03.2024	1'520	0%	260'452
Winterthur (ZH), Friedenstr. 10	1911	01.01.2019	3'730'000	31.03.2024	489	0%	68'098
Winterthur (ZH), Friedenstr. 6	1911	01.01.2019	4'080'000	31.03.2024	727	0%	97'569
Winterthur (ZH), Heiniweg 6–16	1969	01.01.2019	29'950'000	31.03.2024	5'693	0%	843'113
Winterthur (ZH), Hofmannstr. 5/7/11	1988	01.01.2019	18'360'000	30.06.2023	3'244	0%	516'560
Winterthur (ZH), Holzlegistr. 6	1960	01.01.2019	7'630'000	30.06.2023	1'169	0%	215'347
Winterthur (ZH), Hulfteggstr. 16	1964	01.01.2019	9'697'746	31.12.2023	1'451	0%	215'453
Winterthur (ZH), Hulfteggstr. 18	1964	01.01.2019	10'350'385	31.12.2023	1'450	0%	233'541
Winterthur (ZH), Lettenstr. 25–29	2016	01.01.2019	42'000'000	31.12.2023	4'948	0%	1'140'266
Winterthur (ZH), Römerstr. 128–132	1976	01.01.2019	71'295'231	30.06.2023	11'319	0%	1'935'754
Winterthur (ZH), Römerstr. 138–144	1989	01.01.2019	18'095'231	30.06.2023	3'496	0%	464'966
Winterthur (ZH), Römerstr. 148–156	1987	01.01.2019	31'065'231	30.06.2023	5'061	0%	807'856
Winterthur (ZH), Talackerstr. 57–61	1981	01.01.2019	26'335'231	30.06.2023	4'297	0%	751'444
Winterthur (ZH), Türlimattstr. 1–7	1948	01.01.2019	14'120'000	31.03.2024	2'435	0%	385'880
Winterthur (ZH), Unterwegli 45–51	1983	01.01.2019	21'505'231	30.06.2023	3'706	0%	611'020
Winterthur (ZH), Ursulaweg 23/25	1965	01.01.2019	7'477'555	30.09.2023	1'068	0%	197'946
Winterthur (ZH), Ursulaweg 27–33	1968	01.01.2019	28'340'096	30.09.2023	5'374	0%	904'019
Winterthur (ZH), Wallrütistr. 113	1966	01.01.2019	6'120'000	30.09.2023	1'133	0%	181'372
Winterthur (ZH), Weizackerstr. 25	1992	01.01.2019	6'760'000	30.09.2023	1'181	0%	208'028
Winterthur (ZH), Weststr. 127–139	1965	01.01.2019	36'942'639	30.09.2023	5'062	0%	933'867
Winterthur (ZH), Weststr. 128–134	1963	01.01.2019	10'688'077	30.09.2023	1'887	0%	303'150
Yverdon-les-Bains (VD), Pierre-de-Savoie 52/54	1969	01.01.2019	12'480'000	30.09.2023	2'621	0%	413'025
Yverdon-les-Bains (VD), Prairie 10/11/15/16	1950	01.01.2019	2'740'000	31.03.2024	1'740	0%	–15'442
Yverdon-les-Bains (VD), Quartier de la Prairie 17/18	1954	01.01.2019	2'356'226	31.12.2023	930	0%	81'774
Yverdon-les-Bains (VD), Rue des Jordils 57/59	1970	01.01.2019	12'430'000	30.06.2023	2'285	0%	412'382
Zofingen (AG), Mühlemattstr. 2/4	1965	01.01.2019	6'660'000	31.03.2024	1'792	0%	271'122
Zollikerberg (ZH), Sennhofweg 23	1997	01.01.2019	91'346'609	30.06.2023	12'957	0%	3'426'048
Zug (ZG), Bohlstr. 10	1954	01.01.2019	3'010'000	31.12.2023	469	0%	78'307

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2024 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2023 bis 31. März 2024) in CHF
Zürich (ZH), Ackersteinstr. 33/35	1934	16.07.2019	9'980'000	31.03.2024	995	0%	187'824
Zürich (ZH), David-Hess-Weg 12	1949	01.01.2019	3'795'527	30.06.2023	410	0%	58'663
Zürich (ZH), Dorfstr. 12/14	1945	01.01.2019	15'043'466	31.12.2023	1'759	0%	159'905
Zürich (ZH), Eugen-Huber-Str. 64	2018	19.10.2020	14'180'000	30.09.2023	653	0%	339'967
Zürich (ZH), Feldstrasse 46	1899	24.02.2022	19'990'000	31.03.2024	560	0%	345'780
Zürich (ZH), Forsterstrasse 67	1967	13.04.2022	23'390'000	31.12.2023	1'340	0%	349'807
Zürich (ZH), Frohburgstr. 184	1946	01.01.2019	5'660'000	31.03.2024	592	0%	108'539
Zürich (ZH), Hädrichstr. 6-10	2012	01.01.2019	41'900'000	30.09.2023	3'474	0%	938'052
Zürich (ZH), Hagenholzstrasse 55	2023	04.10.2021	155'350'000	31.03.2024	9'195	0%	1'032'048
Zürich (ZH), Hohlstrasse 100/104	1914 / 2018	24.02.2022	70'050'000	31.03.2024	2'931	0%	1'280'773
Zürich (ZH), Kronenstr. 25	1968	01.01.2019	38'190'000	31.12.2023	2'985	0%	810'840
Zürich (ZH), Langackerstr. 10	1931	01.01.2019	4'620'000	31.12.2023	441	0%	94'682
Zürich (ZH), Luegislandstr. 56	1967	01.01.2019	33'510'000	30.06.2023	5'139	0%	896'559
Zürich (ZH), Oerlikonerstr. 3/5	1981	01.01.2019	31'900'000	31.03.2024	2'767	0%	613'386
Zürich (ZH), Rüttschistr. 20+24	1907	18.01.2021	16'320'000	31.12.2023	1'165	0%	286'457
Zürich (ZH), Silvrettaweg 16/18	1951	01.01.2019	7'220'000	31.12.2023	877	0%	159'399
Zürich (ZH), Winterthurerstr. 344/346	1978	01.01.2019	12'150'000	31.03.2024	1'854	0%	265'739
Zürich (ZH), Zschokkestr. 18	1910	01.01.2019	4'380'000	31.03.2024	438	0%	84'890
Zürich (ZH), Gerhardstrasse 8	1907	24.02.2022	14'930'000	31.03.2024	757	0%	241'243
Zürich (ZH), Müllerstrasse 76	1892	24.02.2022	12'540'000	31.03.2024	380	0%	207'287
Zürich (ZH), Zentralstrasse 53	1893	24.02.2022	20'420'000	31.03.2024	601	0%	445'542
Zürich (ZH), Zwinglistrasse 35	1894	24.02.2022	20'150'000	31.03.2024	687	0%	384'623
Total			5'395'478'794		823'171		126'874'795

Kommerziell genutzte Grundstücke

Allschwil (BL), Hagmattstr. 11	1990	01.01.2019	7'381'117	31.12.2023	4'402	0%	471'182
Baden (AG), Brown Boveri Str. 8	2001	01.01.2019	50'280'000	31.03.2024	17'310	0%	2'680'444
Basel (BS), Greifengasse 15	1928	01.01.2019	13'269'017	30.06.2023	1'167	0%	443'423
Basel (BS), Lange Gasse 15	2000	01.01.2019	28'260'000	31.03.2024	4'566	0%	953'034
Basel (BS), Rebgrasse 2	1861	01.01.2019	5'260'573	30.09.2023	960	0%	209'943
Basel (BS), Wallstr. 22	1966	01.01.2019	46'150'000	31.03.2024	13'744	0%	664'876
Bern (BE), Eigerstr. 13	2003	01.01.2019	11'420'000	31.12.2023	2'355	0%	691'067
Bern (BE), Nussbaumstr. 21/25/29	2002	01.01.2019	38'180'000	31.03.2024	17'654	0%	1'464'548
Bern (BE), Zeughausgasse 22	1879	01.01.2019	7'300'000	31.03.2024	1'046	0%	262'211
Biel/Bienne (BE), Dufourstr. 17	1968	01.01.2019	7'134'991	30.09.2023	2'900	0%	450'740
Biel/Bienne (BE), Nidaugasse 14	1962	01.01.2019	11'710'318	30.06.2023	3'338	0%	554'500
Biel/Bienne (BE), Nidaugasse 42	1900	01.01.2019	7'030'000	31.03.2024	1'343	0%	234'295
Chur (GR), Bahnhofplatz 6+7	2008	01.01.2019	51'540'000	31.03.2024	8'381	0%	1'745'226
Cointrin (GE), Av. Louis-Casali 47/49/55	2001	01.01.2019	71'170'000	31.12.2023	9'892	0%	995'387
Dietlikon (ZH), Industriestr. 24	1994	01.01.2019	29'560'000	31.03.2024	8'394	0%	-804'694
Dietlikon (ZH), Neue Winterthurerstr. 7	2003	01.01.2019	57'050'000	31.03.2024	17'609	0%	2'812'457

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2024 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2023 bis 31. März 2024) in CHF
Ecublens (VD), Ch. du Dévent 7	1987	01.01.2019	10'021'236	30.09.2023	5'774	0%	464'253
Frauenfeld (TG), Bahnhofplatz 65-71	1999	01.01.2019	40'071'038	31.12.2023	7'821	0%	1'662'493
Genève (GE), Bd du Pont d'Arve 28	1978	01.01.2019	97'080'000	31.03.2024	13'563	0%	857'336
Genève (GE), Bd du Théâtre 3/3bis	1870	01.01.2019	15'900'000	31.03.2024	1'319	0%	375'912
Genève (GE), Quai du Seujet 10	1984	01.01.2019	15'623'212	30.09.2023	2'312	0%	518'480
Genève (GE), Rue Bartholoni 4/6	1998	01.01.2019	13'300'000	31.03.2024	1'418	0%	442'352
Genève (GE), Rue de Chantepoulet 10	1980	01.01.2019	12'300'086	31.12.2023	1'491	0%	244'778
Genève (GE), Rue de la Cité 15/17	1850	01.01.2019	17'304'324	31.12.2023	1'374	0%	463'691
Genève (GE), Rue de la Corratierie 16/18/20/22	1830	01.01.2019	62'087'741	30.09.2023	3'941	0%	2'086'249
Genève (GE), Rue de la Corratierie 9/11/13	1922	01.01.2019	57'294'953	30.09.2023	4'733	0%	2'393'332
Genève (GE), Rue des Alpes 15/Rue Lugardon 1	2002	01.01.2019	59'340'000	31.12.2023	4'887	0%	1'831'502
Genève (GE), Rue du Cendrier 15/17	1968	01.01.2019	62'846'162	30.06.2023	7'822	0%	242'278
Genève (GE), Rue du Commerce 3-7	1990	01.01.2019	200'290'000	31.03.2024	10'710	0%	-2'450'733
Genève (GE), Rue du Stand 58	1870	01.01.2019	13'310'000	30.06.2023	981	0%	330'791
Genève (GE), Rue du Stand 60/62	1870	01.01.2019	28'868'647	30.06.2023	1'984	0%	395'766
Genève (GE), Rue du Vieux-Billard 3/3A	1996	01.01.2019	29'328'614	30.06.2023	2'648	0%	134'687
Genève (GE), Rue Général-Dufour 20	1870	01.01.2019	27'240'000	31.03.2024	2'207	0%	604'911
Genève (GE), Rue Jacques-Balmat 5	1910	01.01.2019	19'200'000	31.12.2023	1'726	0%	395'689
Grenchen (SO), Kirchstr. 10 / Centralstr. 3	2004	01.01.2019	11'244'306	30.09.2023	6'126	0%	544'703
Lancy (GE), Av. des Morgines 2/4/6	1985	01.01.2019	71'960'000	31.03.2024	12'682	0%	4'339'569
Lausanne (VD), Av. de Rumine 20/22	1978	01.01.2019	16'467'644	30.09.2023	7'997	0%	1'111'851
Lausanne (VD), Av. du Grey 38A	1990	01.01.2019	7'010'000	31.03.2024	1'616	0%	263'791
Lenzburg (AG), Bahnhofstr. 4	2009	01.01.2019	8'686'566	31.12.2023	3'254	0%	499'831
Locarno (TI), Via Ramogna 8	1899	01.01.2019	8'190'185	30.09.2023	1'325	0%	139'906
Lugano (TI), Via al Forte 1	1902	01.01.2019	10'640'000	30.06.2023	1'756	0%	486'598
Luzern (LU), Kapellgasse 6	1983	01.01.2019	6'360'000	31.03.2024	537	0%	170'012
Morges (VD), Rue Louis de Savoie 57	1800	01.01.2019	2'320'000	31.03.2024	752	0%	70'368
Paradiso (TI), Via Generale Guisan 6	1990	01.01.2019	19'520'000	31.12.2023	3'699	0%	775'161
Rapperswil (SG), Schmiedgasse 32	1650	01.01.2019	2'100'498	30.09.2023	507	0%	54'632
Solothurn (SO), Rötistr. 4/6	1989	01.01.2019	19'590'000	31.03.2024	6'657	0%	1'081'912
St. Gallen (SG), Bahnhofplatz 1	1951	01.01.2019	11'366'821	31.12.2023	2'144	0%	499'002
St. Gallen (SG), Poststr. 27 / Kornhausstr. 3	1958	01.01.2019	28'580'000	31.03.2024	7'077	0%	1'103'099
St. Gallen (SG), Spisergasse 22	1490	01.01.2019	10'383'299	30.06.2023	1'647	0%	341'802
Thalwil (ZH), Gotthardstr. 21+23	1963	01.01.2019 01.01.2022	11'180'000	30.06.2023	2'162	0%	383'981
Wallisellen (ZH), Hertistr. 1	1980	01.01.2019	11'640'000	31.03.2024	5'184	0%	625'600
Wallisellen (ZH), Husacherstr. 3	2003	01.01.2019	30'090'000	31.03.2024	7'681	0%	836'998
Winterthur (ZH), Bollstr. 4-8	1798	01.01.2019	580'000	31.03.2024	800	0%	44'035
Winterthur (ZH), Oberer Graben 26	1750	01.01.2019	4'471'436	30.06.2023	693	0%	197'825
Winterthur (ZH), Obertor 38 / Stadthausstr. 35	1614	01.01.2019	4'700'920	30.09.2023	838	0%	109'097
Zug (ZG), Bahnhofstr. 12	1979	01.01.2019	26'052'348	31.12.2023	3'266	0%	530'161

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2024 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2023 bis 31. März 2024) in CHF
Zürich (ZH), Andreasstr. 11 / Hüttistr.	2001	01.01.2019	37'380'000	31.03.2024	5'406	0%	1'055'629
Zürich (ZH), Bahnhofstr. 53/55*	1925	01.01.2019	494'980'000	31.03.2024	9'148	0%	9'998'208
Zürich (ZH), Bahnhofstr. 64*	1970	01.01.2019	79'671'681	30.09.2023	1'611	0%	1'924'352
Zürich (ZH), Brandschenkestr. 41	1907	01.01.2019	12'150'000	30.09.2023	1'013	0%	438'480
Zürich (ZH), Dreikönigstr. 55	1894	01.01.2019	19'030'000	30.09.2023	1'851	0%	630'569
Zürich (ZH), Florastr. 44	1964	01.01.2019	21'480'000	30.06.2023	1'707	0%	606'763
Zürich (ZH), Limmatquai 50	1975	01.01.2019	21'181'839	30.06.2023	1'113	0%	642'410
Zürich (ZH), Loewenstr. 1/3 u. Sihlstr. 46*	1926	25.02.2021	259'070'000	31.03.2024	10'665	0%	2'419'608
Zürich (ZH), Schützengasse 31	2000	01.01.2019	49'860'000	30.06.2023	2'390	0%	1'315'441
Zürich (ZH), Schweizergasse 14	1960	01.01.2019	34'370'000	31.03.2024	1'697	0%	924'556
Zürich (ZH), Seidengasse 20	1992	01.01.2019	37'354'051	30.09.2023	945	0%	1'168'816
Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 114	1968	26.06.2020	53'359'812	31.12.2023	2'900	41%	1'324'716
Zürich (ZH), Strehlgasse 4	1812	01.01.2019	22'820'000	31.03.2024	850	0%	640'555
Zürich (ZH), Usteristr. 15 / Löwenstr. 37	1891	17.05.2023	72'640'000	31.03.2024	2'538	46%	1'421'219
Total			2'762'583'433		314'007		63'543'663

Gemischte Bauten

Basel (BS), Bärenfelsenstr. 40	1910	01.01.2019	11'781'785	30.09.2023	1'813	0%	320'375
Basel (BS), Tellstr. 48-66 / Güterstr. 255/257	2003	01.01.2019	155'670'000	31.03.2024	27'966	0%	4'397'193
Basel (BS), Wasgenring 57	1958	01.01.2019	10'493'091	31.12.2023	2'999	0%	385'303
Belp (BE), Neumattstr. 2/4	1975	01.01.2019	18'250'977	30.09.2023	4'056	0%	577'494
Chiasso (TI), Via Alighieri 22 / Via Luini 1	1965	01.01.2019	9'110'000	31.03.2024	5'214	0%	274'887
Frauenfeld (TG), Bahnhofstr. 102	1963	01.01.2019	9'210'000	30.06.2023	2'355	0%	325'976
Fribourg (FR), Rte de Cité des Jardins 13/15	1969	01.01.2019	12'920'963	31.12.2023	3'722	0%	413'413
Genève (GE), Boulevard George-Favon 14+16	1898	01.12.2021	36'801'807	30.06.2023	2'657	0%	611'602
Genève (GE), Rue Bovy-Lysberg 3+5	1899	01.02.2022	29'240'000	31.12.2023	1'925	0%	543'762
Genève (GE), Rue de la Ferme 9	1923	01.12.2021	13'140'000	30.06.2023	1'103	0%	210'363
Genève (GE), Rue John-Grasset 9 + Pitons 15	1990	06.08.2021	32'190'000	30.06.2023	3'628	0%	437'580
Horw (LU), Gemeindehausplatz 5-8	1980	01.01.2019	12'330'182	31.12.2023	2'074	0%	419'607
Kriens (LU), Schappeweg 1-7 / Hobacherweg 2	2001	01.01.2019	77'330'000	31.03.2024	26'941	0%	2'197'517
Lausanne (VD), Av. de Rumine 9-11	1958	23.01.2020	46'943'964	30.09.2023	9'583	0%	1'267'274
Lausanne (VD), Rue de la Louve 1*	1890	01.01.2019	18'230'000	31.03.2024	1'910	0%	468'165
Locarno (TI), Via Borghese 15 / Corporazioni 7	1800	01.01.2019	12'910'185	31.12.2023	2'379	0%	390'781
Luzern (LU), Kauffmannweg 16	2002	01.01.2019	20'900'138	31.12.2023	2'623	0%	539'388
Luzern (LU), Sternenplatz 7	1437	30.09.2020	11'267'568	30.06.2023	731	0%	228'278
Luzern (LU), Winkelriedstr. 47	2001	01.01.2019	11'925'178	30.09.2023	1'438	0%	294'515
Marly (FR), Impasse du Nouveau-Marché 7	1988	01.01.2019	4'832'056	30.09.2023	3'020	0%	267'177
Ostermundigen (BE), Untere Zollgasse 4	1965	01.01.2019	2'420'000	31.12.2023	827	0%	91'083
Payerne (VD), Grand-Rue 70	1972	01.01.2019	5'074'260	30.09.2023	4'792	0%	373'476
Pfäffikon (ZH), Turmstr. 9-25 / Kempttalstr. 26	1998	01.01.2019	60'860'000	31.03.2024	11'837	0%	2'274'020
Rolle (VD), Rue du Temple 7C/7D	1975	01.01.2019	5'558'926	30.09.2023	2'066	0%	164'297

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2024 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2023 bis 31. März 2024) in CHF
Rothrist (AG), Bernstr. 109/111	1963	01.01.2019	3'490'000	31.12.2023	791	0%	122'866
Rüti (ZH), Dorfstr. 10 / Bandwiesstr. 1a-1c	2015	01.01.2019	28'450'000	31.03.2024	4'770	0%	1'075'409
Schaffhausen (SH), Vordergasse 3 / Moserstr. 48	1973	01.01.2019	23'159'083	30.06.2023	5'405	0%	465'955
Seon (AG), Unterdorfstr. 18/20	1985	01.01.2019	12'464'330	30.09.2023	3'210	0%	426'744
Stetten (AG), Oberdorf Platz 1a, 1b, 2a, 2b	2021	01.01.2022	19'390'000	30.06.2023	2'826	0%	801'735
Uster (ZH), Poststr. 1/3/5 / Hin. Bahnhofstr. 2-6	2008	01.01.2019	90'042'898	30.06.2023	12'519	0%	2'511'582
Zürich (ZH), Birmensdorferstrasse 32	1897	15.11.2021	14'500'000	31.03.2024	961	0%	222'007
Total			820'887'390		158'140		23'099'821

Bauland einschliesslich Abbruch und angefangene Objekte

Basel (BS), Freie Str. 12 / Gerbergasse 13	1850	01.01.2019	68'120'000	31.03.2024	-	0%	-650'287
La Tour-de-Peilz (VD), Rte de St-Maurice 53	1951	01.01.2019	4'440'000	31.03.2024	-	0%	-105'176
Rorschacherberg (SG), Seehaldenstr.	-	01.01.2019	7'213'958	30.09.2023	-	0%	-20'826
Zürich (ZH), Kreuzbühlstr. 1	1842	01.01.2019	57'120'000	31.03.2024	-	0%	-108'802
Zürich (ZH), Sonneggstr. 41	1941	01.01.2019	10'400'000	31.03.2024	-	0%	44'963
Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 52/56	1926	01.01.2019	38'940'000	31.03.2024	-	0%	-116'095
Total			186'233'958		-		-956'222

Zusammenfassung

Wohnbauten	5'395'478'794	823'171	126'874'795
Kommerziell genutzte Grundstücke	2'762'583'433	314'007	63'543'663
Gemischte Bauten	820'887'390	158'140	23'099'821
Bauland einschliesslich Abbruch und angefangene Objekte	186'233'958	-	-956'222
Total	9'165'183'575	1'295'318	212'562'057

* Die gekennzeichneten Liegenschaften dienen als Sicherheit für einen Rahmenkredit mit eingetragenen Grundpfandrechten von CHF 345.5 Mio.

Jahresrechnung des Stammvermögens

Bilanz und Erfolgsrechnung

Bilanz per 31. März 2024

	31. März 2024 in CHF	31. März 2023 in CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	2'412'456	1'817'337
Forderungen aus Leistungen	2'625'347	2'839'238
Aktive Rechnungsabgrenzung	14'378	30'443
Total Aktiven	5'052'180	4'687'017
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Leistungen	3'288'777	2'984'682
Passive Rechnungsabgrenzung	203'106	426'350
Total Fremdkapital	3'491'883	3'411'032
Stiftungskapital	100'000	100'000
Freie Reserven	1'000'000	1'000'000
Vortrag aus Vorjahr	175'985	168'430
Gewinn	284'312	7'555
Total Eigenkapital	1'560'297	1'275'985
Total Passiven	5'052'180	4'687'017

Erläuterungen

Forderungen aus Leistungen: beinhaltet Vermögensverwaltung

Aktive Rechnungsabgrenzung: beinhaltet die ESTV Abgabe für Radio + Fernsehen

Verbindlichkeiten aus Leistungen: beinhaltet die Vermögensverwaltungsgebühren der AXA IM Schweiz AG sowie AXA Versicherungen AG

Passive Rechnungsabgrenzung: beinhaltet die Aufsichtsabgabe OAK BVG, KGAST-Beitrag, Stiftungsratshonorar und Revisionkosten

Erfolgsrechnung per 31. März 2024

	01. April 2023 – 31. März 2024 in CHF	01. April 2022 – 31. März 2023 in CHF
Total Ertrag	30'576'509	29'241'486
Gebühren Anlagegruppen	30'549'193	29'239'531
Diverses	47	47
Zinsertrag	27'269	1'908
Total Aufwand	-30'292'197	-29'233'931
Vermögensverwaltungsaufwand	-29'637'431	-28'355'570
Personalaufwand	-223'290	-204'915
Revisionsaufwand	-5'405	-5'385
Reise- und Repräsentationskosten	-4'214	-3'389
Geschäftsführungsaufwand	-485'100	-484'650
Übriger Verwaltungsaufwand	63'478	-175'676
Finanzaufwand	-234	-4'346
Jahresgewinn	284'312	7'555

Erläuterungen

Personalaufwand: beinhaltet Honorar der Stiftungsräte und Ausschussmitglieder

Übriger Verwaltungsaufwand: beinhaltet Kosten Aufsichtsabgabe OAK, KGAST, Organhaftpflichtversicherung, Marketing sowie die ESTV Abgabe für Radio + Fernsehen

Im Geschäftsjahr 2023/24 wurden nicht benötigte Abgrenzungen für die Aufsichtsabgabe OAK in der Höhe von CHF 256'000 aufgelöst.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die folgende Gewinnverwendung:

	2023/24 in CHF	2022/23 in CHF
Jahresgewinn	284'312	7'555
Gewinnvortrag aus Vorjahr	175'985	168'430
Bilanzgewinn	460'297	175'985
Zuweisung an freie Reserven	400'000	-
Vortrag auf neue Rechnung	60'297	175'985

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Grundlagen und Organisation

Unter dem Namen AXA Anlagestiftung besteht eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (nachstehend «ZGB» genannt) in Verbindung mit Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (nachstehend «BVG» genannt), die der beruflichen Vorsorge dient.

Stifterin der Anlagestiftung ist die AXA Versicherungen AG, Winterthur. Der Sitz befindet sich in Winterthur. Aufsichtsbehörde ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV mit Sitz in Bern.

Die Anlagestiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder. Stiftungsorgane sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat sowie die Revisionsstelle. Revisionsstelle ist die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich.

Die Revisionsstelle ist organisatorisch, personell und wirtschaftlich von der Anlagestiftung und der Stifterin, von den Mitgliedern des Stiftungsrates und der Geschäftsführung unabhängig und wird alljährlich von der ordentlichen Anlegerversammlung gewählt.

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Stiftung und wird durch die Anleger gebildet. Sie findet einmal jährlich innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres statt. Das Stimmrecht der Anleger richtet sich nach ihrem Anteil am Anlagevermögen. Dieser Anteil entspricht der gemäss Regelung im Stiftungsreglement berechneten Anzahl Ansprüche.

Die Befugnisse der Anlegerversammlung sind in § 12 der Statuten geregelt.

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ der Anlagestiftung. Er nimmt alle Aufgaben und Befugnisse

wahr, die nicht durch das Gesetz und die Statuten der Anlegerversammlung zugeteilt sind. Er sorgt namentlich für eine angemessene Betriebsorganisation und er leitet die Anlagestiftung gemäss Gesetz, den Statuten sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens drei fachkundigen Personen. Die Amtsdauer der Mitglieder des Stiftungsrates beträgt drei Jahre, mit der Möglichkeit der Wiederwahl. Personen, welche mit der Geschäftsführung, Verwaltung oder Vermögensverwaltung der Anlagestiftung betraut sind, dürfen nicht in den Stiftungsrat gewählt werden.

Fachausschüsse

Gestützt auf § 2.2 Abs. 2 lit. iii des Organisationsreglements setzt der Stiftungsrat einen Anlage- und Prüfungsausschuss ein. Den Gremien kommen beurteilende, beratende, überwachende und entscheidende Funktionen zu.

Der Prüfungsausschuss übt die Aufsicht über die Geschäftsführung und die weiteren in diesem Zusammenhang Beauftragten aus und überwacht insbesondere das Finanz- und Rechnungswesen der Anlagestiftung. Er arbeitet bei der Ausübung seiner Tätigkeit mit der externen Revisionsstelle zusammen und ist die primäre Ansprechstelle für die unabhängige Compliance- und Risk Management-Funktion bei der beauftragten Geschäftsführung.

Der Anlageausschuss legt die Anlagegrundsätze fest, definiert und überwacht die Anlagestrategie und steht dem Stiftungsrat in sämtlichen anlagebezogenen Fragen beratend zur Seite. Er übt insbesondere die Aufsicht über die beauftragten Vermögensverwalter und weiteren Beauftragten aus und beurteilt deren Tätigkeit vor allem hinsichtlich Performance und eingegangene Risiken. In verschiedenen Geschäften, welche sich aus der Kompetenzordnung ergeben, kommt dem Anlageausschuss auch Entscheidungskompetenz zu.

Die Aufgaben, Verantwortungen und Kompetenzen der beiden Fachausschüsse sind im Organisationsreglement detailliert umschrieben.

Statuten und Reglemente

	in Kraft seit
Statuten	05. November 2020
Stiftungsreglement	06. Juli 2020
Organisationsreglement	24. März 2023
Anlagerichtlinien	21. September 2023
Reglement zur Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	10. Oktober 2018
Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten	03. Juli 2023
Gebührenreglement	01. April 2022
Vergütungsreglement und Spesenordnung	01. September 2020

Prospekte

Für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz wird ein Prospekt publiziert.

Ausschüttungspolitik

Aufgrund der im Geschäftsjahr vereinnahmten Erträge hat der Stiftungsrat folgende Ausschüttungen beschlossen:

AXA Hypotheken Schweiz

Klasse 1 / CHF 9.17 pro Anspruch

Klasse 2 / CHF 8.51 pro Anspruch

AXA Immobilien Schweiz

Klasse 1 / CHF 25.70 pro Anspruch

Klasse 2 / CHF 22.50 pro Anspruch

Den Anlegern wird die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage geboten (ohne Ausgabeaufschlag). Die Wiederanlage ist beschränkt auf den Ausschüttungsbetrag jedes Anlegers.

Securities Lending und Pensionsgeschäfte

Die Anlagegruppen tätigen keine Effektenleihe und keine Pensionsgeschäfte.

Derivative Finanzinstrumente

Die AXA Anlagestiftung tätigt keine Derivatgeschäfte.

Gebühren

Für die Leitung und Verwaltung erhebt die AXA Anlagestiftung auf den Anlagegruppen eine Managementgebühr, die pro rata temporis bei der Berechnung des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe belastet und jeweils monatlich ausbezahlt wird.

Die Details hierzu sind im Gebührenreglement vom 01. April 2022 festgehalten. Alle darin enthaltenen Angaben können jederzeit im Rahmen der statutarischen und reglementarischen Vorschriften durch den Stiftungsrat geändert werden. Die Anleger werden über Änderungen informiert.

Wichtige Ereignisse nach Bilanzstichtag

Unter diesem Titel sind keine Feststellungen zu rapportieren, bzw. es liegen keine Ereignisse vor, welche nach dem Bilanzstichtag wirksam wurden.

Sacheinlagen

Im Berichtsjahr wurden keine Sacheinlagen getätigt.

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in CHF	31. März 2024	31. März 2023
SVA Kanton Zürich	752.00	2'515.00

Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung von Krediten

Der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz wurde ein Rahmenkredit gewährt. Dieser ist mit Grundpfandrechten i. H. v. CHF 345.5 Mio. besichert, welche auf nachfolgend aufgeführten fünf Liegenschaften eingetragen sind:

- Wohnhaus, Dübendorf (ZH), Seidenstr. 10–30
- Geschäftshaus, Zürich (ZH), Bahnhofstr. 53/55
- Geschäftshaus, Zürich (ZH), Bahnhofstr. 64
- Geschäftshaus, Zürich (ZH), Löwenstr. 1/3 u. Sihlstr. 46
- Wohn- und Geschäftshaus, Lausanne (VD), Rue de la Louve 1

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Vermögensanlage

Das Stiftungsvermögen gliedert sich per 31. März 2024 in das Stammvermögen sowie in zwei verschiedene, rechnerisch selbständig geführte, voneinander unabhängige Anlagegruppen. Die Vermögensanlage richtet sich nach den von der Anlegerversammlung verabschiedeten Reglementen und den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Darstellung der Jahresrechnung

Die Darstellung der Jahresrechnungen der Anlagegruppen entspricht den Fachempfehlungen von Swiss GAAP FER 26 sowie den spezifischen Vorschriften der vom Bundesrat herausgegebenen Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view).

Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Aktiven und Passiven erfolgt zum Verkehrswert gemäss den Vorgaben von Artikel 41 ASV. Die Berechnung der Inventarwerte erfolgt für alle Anlagegruppen auf monatlicher Basis.

Für alle Anlagegruppen gilt als Referenzwährung der Schweizer Franken.

Hypotheken

Die Bewertung erfolgt anhand der Barwertmethode. Der Diskontsatz zur Abzinsung der zukünftigen Cashflows setzt sich zusammen aus der CHF Swap-Rate per Stichtag der Bewertung, der Risikoprämie und der Marge.

Immobilien

Die Bilanzierung aller Grundstücke erfolgt zu den auf den Bilanzstichtag durch die unabhängigen Schätzungsexperten mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelten Verkehrswerten, zuzüglich offene Forderungen aus vorfinanzierten Mieterausbauten, abzüglich Liquidationssteuern.

Die Ermittlung des Schätzwertes eines Grundstückes anhand der DCF-Methode erfolgt durch Abzinsung der zu erwartenden Zahlungsströme aus der Immobilie (Mietzinsen abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten wie Betriebskosten, Investitionen o. ä.). 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 objektspezifischen Zu- und Abschlägen für die Lage als auch Nutzung.

Der für alle bewerteten Liegenschaften angewandte, marktgewichtete Diskontierungssatz beträgt nominal 3.71 Prozent und real 2.56 Prozent und stieg damit gegenüber dem Vorjahr nominal um 32 Basispunkte, veränderte sich real hingegen um nur plus 4 Basispunkte. Die Bandbreite der angewandten realen Diskontierungssätze reicht von minimalen 1.90 Prozent (plus 10 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr) für ansprechendes Wohnen an bester Lage in Genf bis hin zu maximalen 4.20 Prozent (plus 5 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr) für ein in der Agglomeration von Zürich gelegenes rein kommerziell genutztes Gebäude.

Die latenten Grundstücksgewinnsteuern werden für alle Liegenschaften unter Berücksichtigung der Handänderungssteuer sowie der Grundbuchgebühren und Notariatskosten ermittelt, welche bei einem Verkauf der Liegenschaften anfallen.

Corporate Governance

Die AXA Anlagestiftung verfolgt im Sinne der Prinzipien von Corporate Governance eine transparente und offene Informationspolitik. Die Anlagestiftung publiziert einen testierten Jahresbericht sowie für die Anlagegruppen monatlich ein Factsheet. Statuten, Stiftungsreglement, Anlagerichtlinien und Prospekt sowie die jeweils aktuellen Jahresberichte können von unseren Anlegern bei der Anlagestiftung kostenlos bezogen werden.

Loyalität und Integrität

Die AXA Anlagestiftung hat die notwendigen Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität und Integrität in der Vermögensverwaltung getroffen. Der Stiftungsrat, die Mitglieder der Fachausschüsse wie auch die für die Anlage sowie für die Verwaltung des Vermögens beauftragten Personen, haben die Einhaltung der Loyalitäts- und Integritätsvorschriften bestätigt.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Mit der Weisung der OAK BV 01/2016 wird von allen Anlagestiftungen verlangt, ein formalisiertes und in Bezug auf die Grösse und Komplexität angemessenes internes Kontrollsystem zu führen. Das vom Stiftungsrat der AXA Anlagestiftung verabschiedete IKS umfasst die Gesamtheit der Kontrollstrukturen und -prozesse, Methoden und Massnahmen, welche dazu dienen, eine ordnungsgemässe und effiziente Betriebs-tätigkeit der Anlagestiftung sicherzustellen. Die Grundlage hierzu bildet die Weisung betreffend Risiko-Management, Internes Kontrollsystem (IKS) und Überwachung der Beauftragten, welche durch Beschluss des Stiftungsrates per 10. Oktober 2018 in Kraft getreten ist. Das IKS gilt für die gesamte Geschäftstätigkeit der Anlagestiftung. Insbesondere gilt es auch für allfällige Geschäftsführungs- oder Vermögens-verwaltungsverträge, welche im gesetzlich zulässigen Umfang Aufgaben delegieren.

Kostentransparenz

Die AXA Anlagestiftung hat sich verpflichtet, eine Betriebsaufwandquote (TER KGAST) für alle Anlagegruppen zu ermitteln und im Rahmen des Jahresberichtes zu publizieren. Die im Jahresbericht publizierte Betriebsaufwandquote wird nach der ex post-Methode berechnet. Diese Kennziffer drückt die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten aus, welche laufend dem Vermögen der Anlagegruppe belastet werden (Betriebsaufwand). Sie wird als Prozentsatz des Nettovermögens dargestellt. Die Berechnung der TER richtet sich nach der Richtlinie der KGAST zur Berechnung und Publikation der «Betriebsaufwandquote TER KGAST». Die Betriebsaufwandsquoten für das laufende Geschäftsjahr werden auf den Seiten 46 ff. ausgewiesen.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungs-entschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Anlagestiftung hat im Verlauf der Berichtsperiode 2023/24 weder Rückerstattungen erbracht, noch solche erhalten. Es wurden auch keinerlei Vertriebs- und Betreuungsent-schädigungen ausgerichtet.

Die AXA Investment Managers Schweiz AG als Geschäftsführerin und Vermögensverwalterin sowie die AXA Versicherungs AG als Vermögensverwalterin bestätigten der Anlagestiftung, dass sie im Geschäftsjahr 2023/24 keine Vermögensvorteile erlangt haben.

Entschädigung Gremien

Die Entschädigung des Stiftungsrates und der eingesetzten Fachausschüsse ist im Vergütungsreglement vom 01. September 2020 festgelegt.

Käufe und Verkäufe

Käufe

Ort	Nutzung	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2024 in CHF
Zürich (ZH), Usteristr. 15 / Löwenstr. 37	Geschäftshaus	15.05.2023	72'640'000
Bern (BE), Tinguelyweg 1	Wohnliegenschaft	20.09.2023	55'850'000
Dietikon (ZH), Steinmuerlistr. 42-48A	Wohnliegenschaft	19.12.2023	27'470'000
Bülach (ZH), Frohburgweg 1-13	Wohnliegenschaft	19.12.2023	33'710'000
Binz/Maur (ZH), Zelglistr. 66-88	Wohnliegenschaft	19.12.2023	52'440'000
Binz/Maur (ZH), Guetschstr. 28-40	Wohnliegenschaft	19.12.2023	53'030'000

Verkäufe

Ort	Nutzung	Veräusserungsdatum	Verkaufspreis in CHF
Zofingen (AG), Vordere Hauptgasse 21	Wohnliegenschaft	28.03.2024	2'800'000
Mellingen (AG), Grosse Kirchgasse 8	Wohnliegenschaft	28.03.2024	1'495'000

Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien

Die Einhaltung der Anlagerichtlinien sowie der regulatorischen und gesetzlichen Limiten wird in regelmässigen Abständen durch die unabhängige Compliance- und Risk Management-Stelle von AXA Investment Managers Schweiz kontrolliert. Die Ergebnisse dieser Kontrollen werden der Geschäftsführung sowie dem Stiftungsrat gemeldet. Diese ordnen, sofern notwendig, zweckdienliche Massnahmen bei Verletzungen der Vorschriften an.

Abweichungen von den Anlagerichtlinien

Für das gesamte Geschäftsjahr 2023/2024 gab es in keiner der Anlagegruppen aktive oder passive Verstösse gegen die Anlagerichtlinien.

Kennzahlen per 31. März 2024

AXA Hypotheken Schweiz

Benchmark (seit 01.06.2020): SBI Domestic Swiss Pfandbrief 1-10y

		31. März 2024	31. März 2023			
Eckdaten Klasse 1						
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698499 / 43669849	CH0436698499 / 43669849			
Anzahl Ansprüche	Anzahl	1'971'847.020	1'780'781.543			
Inventarwert pro Anspruch	CHF	954.82	909.00			
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1'882.75	1'618.73			
TER KGAST		0.30%	0.29%			
Eckdaten Klasse 2						
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698507 / 43669850	CH0436698507 / 43669850			
Anzahl Ansprüche	Anzahl	11'386.562	11'296.729			
Inventarwert pro Anspruch	CHF	938.49	893.06			
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	10.69	10.09			
TER KGAST		0.36%	0.35%			
		1 Jahr	3 Jahre p.a.	Seit Lancierung p.a.		
Kennzahlen Klasse 1	Anlagegruppe	Benchmark	Anlagegruppe	Benchmark	Anlagegruppe	Benchmark
Rendite	5.99%	5.34%	-0.83%	-1.46%	-0.18%	-0.63%
Volatilität	2.19%	1.39%	4.32%	3.90%	3.67%	3.52%
Kennzahlen Klasse 2						
Rendite	5.92%	5.34%	-0.89%	-1.46%	-0.79%	-1.05%
Volatilität	2.20%	1.39%	4.32%	3.90%	3.92%	3.73%

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

AXA Immobilien Schweiz

Benchmark: KGAST Immo-Index Gemischt

		31. März 2024	31. März 2023
Eckdaten Klasse 1			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698515 / 43669851	CH0436698515 / 43669851
Anzahl Ansprüche	Anzahl	8'152'383.962	7'957'301.973
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'062.54	1'052.40
Gesamtvermögen	Mio. CHF	9'151.38	8'827.72
Nettovermögen	Mio. CHF	8'452.21	8'374.26
Eckdaten Klasse 2			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698523 / 43669852	CH0436698523 / 43669852
Anzahl Ansprüche	Anzahl	174'196.637	170'420.592
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'048.88	1'041.78
Gesamtvermögen	Mio. CHF	194.10	187.67
Nettovermögen	Mio. CHF	178.79	177.54
Kennzahlen konsolidiert			
		Berichtsjahr	Vorjahr
Mietausfallquote ¹⁾		4.90 %	3.92 %
Fremdfinanzierungsquote		2.99 %	0.25 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		72.54 %	72.92 %
Kennzahlen Klasse 1			
		Berichtsjahr	Vorjahr
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))		0.40 %	0.40 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))		0.42 %	0.42 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		0.99 %	2.11 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		0.97 %	2.02 %
Ausschüttungsrendite ²⁾		2.48 %	2.45 %
Ausschüttungsquote ²⁾		99.98 %	100.00 %
Kennzahlen Klasse 2			
		Berichtsjahr	Vorjahr
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))		0.67 %	0.67 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))		0.72 %	0.72 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		0.70 %	1.82 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		0.69 %	1.74 %
Ausschüttungsrendite		2.19 %	2.17 %
Ausschüttungsquote		99.97 %	99.96 %

¹⁾ Berechnung Mietausfallquote ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.

²⁾ Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 42.

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

AXA Immobilien Schweiz

Benchmark: KGAST Immo-Index Gemischt

	1 Jahr	3 Jahre p.a.	Seit Lancierung p.a.
Kennzahlen Klasse 1			
Anlagerendite	1.00 %	2.59 %	3.00 %
Volatilität	0.86 %	0.90 %	0.79 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	2.05 %	3.83 %	4.19 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	0.49 %	0.56 %	0.49 %
Kennzahlen Klasse 2			
Anlagerendite	0.70 %	2.28 %	2.49 %
Volatilität	0.89 %	0.93 %	0.82 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	2.05 %	3.83 %	4.09 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	0.49 %	0.56 %	0.51 %

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

Organe und Funktionsträger

Stiftungsrat

Präsidium

Ivana Reiss

Vertreterin der Anlegerin
AXA Stiftung Berufliche Vorsorge,
Inhaberin, Reiss Advisory GmbH

Vize-Präsidium

Hanspeter Herger

Vertreter der Anlegerin
AXA Stiftung Berufliche Vorsorge,
Management Support/Projektleiter,
x-plus services gmbh

Mitglieder

Roland Baumer

Unabhängiger Experte
Inhaber, Baumer Consulting GmbH
Ab 21.09.2023

Patrick Fournier

Vertreter der Anlegerin
AXA BVG-Stiftung Westschweiz
Inhaber, CPF Stratégie SA

Renato Piffaretti

Unabhängiger Experte
Co-CEO CSL Immobilien
Ab 21.09.2023

.....

Anlageausschuss

Vorsitz

Renato Piffaretti

Co-CEO CSL Immobilien
Ab 21.09.2023

Hanspeter Herger

Management Support/Projektleiter,
x-plus services gmbh
Bis 21.09.2023

Mitglieder

Ueli Kehl

Inhaber, NEUE IMMO AG

Ivana Reiss

Inhaberin, Reiss Advisory GmbH

Roland Vögele

Inhaber, MV Invest AG

.....

Prüfungsausschuss

Vorsitz

Roland Baumer

Inhaber, Baumer Consulting GmbH
Ab 21.09.2023

Patrick Fournier

Inhaber, CPF Stratégie SA
Bis 21.09.2023

Mitglieder

Patrick Fournier

Inhaber, CPF Stratégie SA
Ab 21.09.2023

Hanspeter Herger

Management Support/Projektleiter,
x-plus services gmbh
Ab 21.09.2023

Ivana Reiss

Inhaberin, Reiss Advisory GmbH
Bis 21.09.2023

.....

Delegationen/ Informationen über Dritte

Die genauen Modalitäten der Delegation werden in einem Vertrag zwischen der Anlagestiftung und den einzelnen Dienstleistern unter Berücksichtigung der auftrags- und aufsichtsrechtlichen Vorschriften sowie der Weisungen und Richtlinien der Anlagestiftung geregelt.

Geschäftsführung & Administration

AXA Investment Managers Schweiz AG
Affolternstrasse 42
8050 Zürich

Sonia Ciancia
Geschäftsführerin

Samuel Mürner
Stv. Geschäftsführer

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Depotbank und Zahlstelle

Credit Suisse (Schweiz) AG
Paradeplatz 8
8001 Zürich

Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)
Seilerstrasse 8
3011 Bern

Vermögensverwaltung Immobilien

AXA Investment Managers Schweiz AG
Affolternstrasse 42
8050 Zürich

Hypotheken-Sourcing und -Servicing und Vermögensverwaltung

AXA Versicherungen AG, Hypothekarcenter
General-Guisan-Strasse 40
8040 Winterthur

Schätzungsexperten

Jones Lang LaSalle AG (Erstbewerter)
Hardstrasse 201
8005 Zürich

Wüest Partner AG (Zweitbewerter)
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Immobilienbewirtschafter

Livit AG
Altstetterstrasse 124
8048 Zürich

Wincasa AG
Theaterstrasse 17
8404 Winterthur

Equans Switzerland Facility Management AG
Geschäftseinheit MIBAG Property Managers
Brandstrasse 24/26
8952 Schlieren

Steuerberatung

AXA Versicherungen AG, Steuern
General-Guisan-Strasse 40
8040 Winterthur

Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der AXA Anlagestiftung, Winterthur

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der AXA Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. März 2024 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 23 bis 50) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen

Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem obersten Organ bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVW 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;

- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Heinz Furrer
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Andrin Brügger
Zugelassener
Revisionsexperte

Zürich, 24. Juni 2024

Glossar

Abkürzungen

Abs.	Absatz	JLL	Jones Lang LaSalle AG
abzgl.	Abzüglich	KGAST	Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen
AG	Aktiengesellschaft	kWh	Kilowattstunde
Art.	Artikel	kWp	Kilowatt Peak
ASV	Verordnung über die Anlagestiftungen	LEED	Zertifizierung Leadership in Energy and Environmental Design
Blvd	Boulevard	Mio.	Millionen
Bps	Basispunkte	Mrd.	Milliarden
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology	MWh	Megawattstunden
CHF	Schweizer Franken, Währung der Schweizerischen Eidgenossenschaft und des Fürstentums Liechtenstein	n/a	non applicable (nicht relevant)
COVID / Covid	Corona virus disease	NAV	Net Asset Value
DCF-Methode	Discounted-Cash-Flow-Methode	Nr.	Nummer
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen	o. ä.	oder ähnlich
EBF	Energiebezugsfläche	ROE	Return on Equity (Eigenkapitalrendite)
EBIT	Earnings before interest and taxes (Deutsch: Gewinn vor Zinsen und Steuern)	ROIC	Return on invested capital (Investitionsrendite)
ESG	Environmental Social Governance	S.	Seite
EZB	Europäische Zentralbank	SDG	Sustainable Development Goals
FED	Federal Reserve System (Zentralbank der USA)	SNB	Schweizer Nationalbank
ff.	Fortfolgende	SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
GAV	Gross Asset Value	Str.	Strasse
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone	TER	Total Expense Ratio
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark	WAULT	Weighted average unexpired Leases (durchschnittliche Mietvertragslaufzeit)
GWh	Gigawattstunde	YTD	Year To Date
inkl.	inklusive	m ²	Quadratmeter
		ZEV	Zusammenschluss zum Eigenverbrauch

Berechnungen

Die Performance- und Rendite-Berechnungen beruhen auf den Zahlen vom 01. April 2023 bis 31. März 2024.

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.

Die Allokation nach Region, Nutzung und Grösse wurde anhand der Marktwerte berechnet.

Die Berechnungen der Kennzahlen sowie die Gliederung der Vermögensrechnung, Bilanz und Erfolgsrechnung basieren auf der KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 01. September 2016.



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 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 zu erfüllen. Die von der AXA Anlagestiftung bereitgestellten Informationen 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, Affolternstrasse 42, Postfach, 8050 Zürich kostenlos bezogen werden.