



AXA Anlagestiftung Jahresbericht

per 31. März 2023

Wichtiges in Kürze*

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Anzahl Liegenschaften

367 Immobilien

Netto-Mietzinseinnahmen

289.98 Mio. CHF

Mietzinsausfall

3.92%

Nettovermögen

8.55 Mrd. CHF

Leerstand

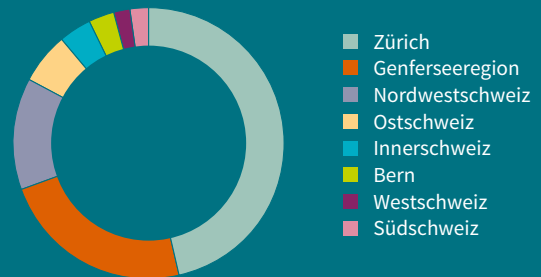
3.00%

Anlagerendite

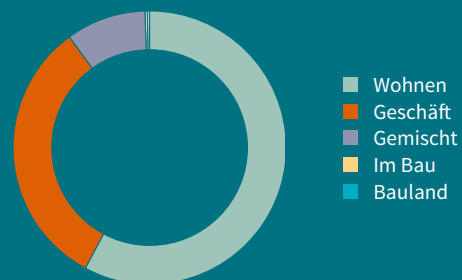
2.27% (Klasse 1)

1.85% (Klasse 2)

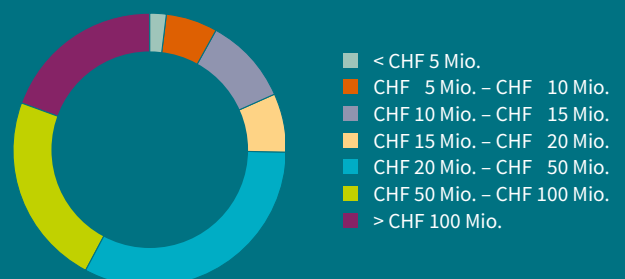
Immobilienallokation nach Regionen



Immobilienallokation nach Nutzung



Immobilienallokation nach Grösse



Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz

Anzahl Hypotheken

1'425

Ø Restlaufzeit

5.63 Jahre

Modified Duration

5.36

Nettovermögen

1.63 Mrd. CHF

Ø Netto-Belehnung

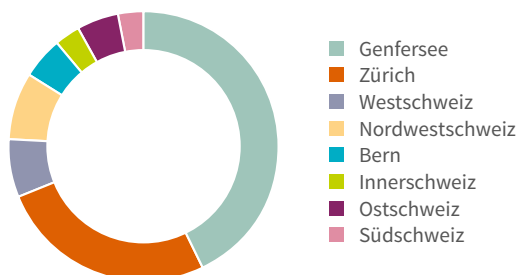
60.91%

Anlagerendite

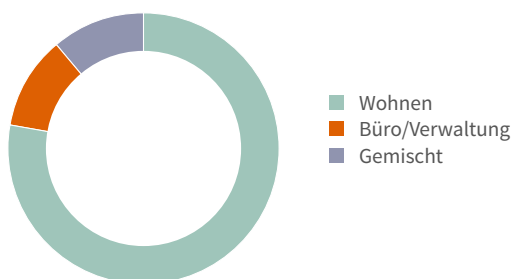
-5.35% (Klasse 1)

-5.40% (Klasse 2)

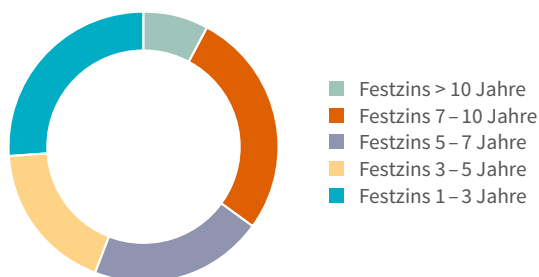
Aufteilung des Portfolios nach Regionen



Aufteilung des Portfolios nach Nutzung



Aufteilung des Portfolios nach Laufzeit



Inhalt

Lagebericht

Vorwort	5
Das Geschäftsjahr 2022/23 im Überblick	6
Nachhaltigkeitsbericht Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz	12

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die umweltrelevanten Kennzahlen	20
---	----

Jahresrechnungen der Anlagegruppen

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz	22
Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz	24

Jahresrechnung des Stammvermögens

Bilanz und Erfolgsrechnung	38
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	39

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeine Angaben und Erläuterungen	40
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	43
Corporate Governance	44
Käufe und Verkäufe	45
Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien	46
Kennzahlen per 31. März 2023	47
Organe und Funktionsträger	50
Delegationen/Informationen über Dritte	51

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	52
--	----

Glossar	55
---------	----

Lagebericht

Vorwort

Geschätzte Anlegerinnen und Anleger

Das vergangene Jahr war besonders ereignisreich und herausfordernd. Geopolitische Spannungen, Ressourcenknappheit und regelrechte Preisexplosionen prägten das Geschehen und haben das Wirtschaftswachstum weltweit ausgebremst.

Die Inflation erreichte im Jahresverlauf historische Höchststände und zwang die Notenbanken zu einer konsequenten geldpolitischen Straffung. In der Schweiz hob die SNB die Leitzinsen am 22. September 2022 erstmals wieder in den positiven Bereich und besiegelte somit das Ende der jahrelangen Nullzinspolitik.

Die Schweizer Wirtschaft erwies sich mit einem BIP-Wachstum von 2.1 Prozent für 2022 weiterhin als sehr resilient. Angetrieben wurde das Wachstum insbesondere vom Dienstleistungssektor und den privaten Konsumausgaben, die von der ausgesprochen guten Lage am Arbeitsmarkt und der Ersparnisbildung während der Pandemiezeit profitierten. Der hiesige Immobilienmarkt zeigte sich ungeachtet des rauen monetären Gegenwinds und stark gestiegener Energie- und Baupreise ebenfalls solide und weniger krisenanfällig als andernorts in Europa.

Nicht minder robust entwickelte sich die AXA Anlagestiftung, welche ihre gesamthaft verwalteten Anlagen von ursprünglich CHF 9.6 Mrd. auf CHF 10.2 Mrd. per Geschäftsabschluss steigern konnte.

Trotz des ermutigenden Jahresauftakts erachten wir eine vorsichtige Investitionspolitik weiterhin als angebracht. Das Ausbleiben einer akuten Energiemangellage im vergangenen Winter und die jüngste Entspannung der Lieferketten haben die Abwärtsrisiken kurzfristig reduziert. Das Umfeld bleibt aber herausfordernd. Die Kombination von unklaren Wachstums- und Inflationsaussichten, die hohe Marktvolatilität und der weiter anhaltende Ukraine-Krieg nähren das Potenzial für mögliche Rücksetzer.

Der klimapolitische Handlungsdruck bei Immobilien bleibt hoch. Die AXA Anlagestiftung treibt die energetische Transformation, weg von fossilen Energieträgern hin zu erneuerbaren Energiequellen, konsequent voran und ist auf gutem Weg, die CO₂-Emissionen aus dem Immobilienportfolio bis spätestens 2050 auf Netto-Null zu senken. Energetische Gebäudeerneuerungen und Betriebsoptimierungen drängen sich nicht nur aus ökologischen Gründen auf, diese sind vielmehr auch ökonomisch begründet. Klimagerechtes Bauen und eine umfassende ESG-konforme Immobilienbewirtschaftung sichert die Marktfähigkeit unserer Liegenschaften langfristig ab, steigert die Zufriedenheit und Bindung unserer Mieterinnen und Mieter und mindert letztlich die Risiken, die sich aus einer zunehmenden Verschärfung umweltbezogener Regularien und Branchenstandards ergeben können.

Mehr über unsere Projekte und Initiativen rund um das Thema ESG und Nachhaltigkeit erfahren Sie auf den Seiten 12–19 dieses Berichtes.

Unseren Anlegerinnen und Anlegern danken wir für das bisherige Vertrauen, sowie allen Gremienmitgliedern und Geschäftspartnern für den fortwährenden Einsatz und die Bereitschaft, durch ihr hohes Engagement gegenwärtige und zukünftige Herausforderungen zu meistern.

Wir freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit und wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.



Ivana Reiss
Präsidentin des Stiftungsrates



Sonia Ciancia
Geschäftsführerin

Das Geschäftsjahr 2022/23 im Überblick

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz Bericht des Portfoliomanagements

Der diesjährige Abschluss der Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz per 31. März 2023 fällt in einen Zeitraum, der weiterhin durch eine hohe Unsicherheit bezüglich der globalen und lokalen Zinsentwicklungen geprägt ist.

Das Anlagevermögen wuchs in diesem Zeitraum von CHF 1.55 Mrd. auf CHF 1.63 Mrd. per Ende des Geschäftsjahres.

Struktur des Portfolios

Die Anlagegruppe richtet ihren Fokus unverändert auf den Sektor Wohnen, welcher im Geschäftsjahresverlauf mit 78 Prozent stabil blieb. Eine marginale Veränderung erfuhr die Gewichtung der Sektoren Büro und Verwaltung, die sich um 1 Prozent zulasten der gemischt genutzten Liegenschaften erhöhte.

Der Bereich des selbstgenutzten Eigentums dominiert das Portfolio mit einem Anteil von 48 Prozent (62 Prozent Anteil im Sektor Wohnen), gefolgt von Renditeliegenschaften mit einem Portfolioanteil von 30 Prozent (38 Prozent Anteil im Sektor Wohnen).

Gemischt genutzte Immobilien sowie gewerbliche Immobilien bilden mit einem Anteil von jeweils 11 Prozent Ergänzungen zum Wohnportfolio und tragen zur Diversifikation über die verschiedenen Nutzungsarten bei.

Die Nettobelehnungsquote auf Portfoliostufe per Geschäftsabschluss liegt bei 61 Prozent, wobei die Belehnungsquoten in den einzelnen Sektoren sich wie folgt unterscheiden: die Quote liegt bei Wohnimmobilien zwischen 60 Prozent und 65 Prozent, jene im Bürosektor bei etwa 60 Prozent und die

Immobilien mit gemischter Nutzung weisen eine durchschnittliche Quote von 45 Prozent auf.

Die regionale Ausrichtung des Portfolios zeigt eine gewünschte Umschichtung zwischen den beiden höchst gewichteten Regionen Genfersee und Zürich. Im Laufe des Geschäftsjahres wuchs die Region Zürich um 3 Prozent verbunden mit einer Verringerung des Gewichts der Genferseeregion um 4 Prozent. Innerhalb der restlichen Regionen erfolgte ein Wachstum der Ostschweiz um 2 Prozent auf 5 Prozent.

Die Vergabestrategie in Bezug auf die Regionen wurde im Geschäftsjahr unverändert gelassen und orientiert sich weiterhin an der wirtschaftlichen Leistung der Regionen.

Auf der Nachfrageseite ist weiterhin eine Zurückhaltung festzustellen. Der Anstieg der Richtsätze, die sich aktuell in einer Bandbreite von 2.7 Prozent bis 3.2 Prozent bewegen, macht sich negativ bemerkbar, ebenso das Verharren der Immobilienpreise auf weiterhin hohem Niveau. Die Preisdynamik am Eigenheimmarkt schwächt sich zwar leicht ab, ob sich eine Entwicklung in Richtung einer Korrektur verstärkt, bleibt abzuwarten. Die Kreditqualität des Portfolios bildet hier die Grundlage gegen Ausfälle. Ein Preisrückgang bei Immobilien kann aufgrund konservativer Verkehrswertschätzung bei Vergabe sowie einer Eigenmittel hinterlegung von 20 Prozent gut verkraftet werden.

In diesem Sinne blieben die Annahmerichtlinien der Hypothekvergabe im Geschäftsjahr unverändert konservativ, damit einhergehend auch die Ausschlüsse von risikoreicheren Finanzierungen von z.B. Bauland oder Luxusobjekten, was insgesamt einer Einstufung als sichere Anlage der Stufe Investmentgrade entspricht.

Neugeschäftsvergabe im Geschäftsjahr

Im ablaufenden Geschäftsjahr erfolgte die Zuteilung entsprechend dem Fokus wiederum zu über 85 Prozent bei reinen Wohnobjekten, zu 13 Prozent bei Geschäftsobjekten und zu 1 Prozent bei gemischter Nutzung. Der Anteil der langlaufenden Hypotheken (10–15 Jahre) hat sich auf 54 Prozent reduziert. Im Laufzeitenbereich zwischen 3-5 Jahren wurden 25 Prozent der Hypotheken und bei den Laufzeiten zwischen 6 und 9 Jahren 21 Prozent vergeben. Bei den 3-jährigen Laufzeiten sind seit 1.1.2023 auch die Geldmarkthypotheken inkludiert. Dieses neue Angebot hilft einerseits dem Portfolio unter dem Aspekt der Laufzeitendiversifikation, andererseits auch dabei verschiedene Nachfragepräferenzen der Hypothekennehmer zu bedienen. Die Verteilung der Regionen erfolgte erneut zielgerichtet mit einer klaren Dominanz von 74 Prozent in der Deutschschweiz, der Westschweiz inkl. Genferseeregion wurden 24 Prozent zugewiesen.

Markt- und Renditeentwicklung

Mit Geschäftsjahresbeginn lag der Angriff Russlands auf die Ukraine etwa einen Monat zurück und markierte für die Schweizer Ökonomie eine Phase deutlich ansteigender Zinsen und eine weitere Verschärfung des vorab durch Lieferkettenprobleme und Geldmengenausweitung induzierten Preisanstiegs.

Gegen selbigen begannen die Zentralbanken mit wiederholten Zinsschritten vorzugehen. Jedoch erwiesen sich die Inflationstreiber als nicht einfach zu bändigen und Zinserhöhungen der Zentralbanken begleiteten die Anlagegruppe durch das gesamte Geschäftsjahr.

Der zehnjährige Saron befand sich per Ende März 2022 bei 0.88 Prozent, stieg sukzessive auf seinen Höhepunkt im Oktober auf 2.33 Prozent, um per Geschäftsjahresende auf 1.92 Prozent zu korrigieren, was in der Gesamtsicht jedoch mehr als eine Verdopplung des ursprünglichen Zinsniveaus darstellt.

Der Ukrainekrieg schiebt die Energiepreise im Sommer an und führt zur Unterstützung der Axpo durch den Bund sowie

zu ersten Bedenken bezüglich der Energieversorgung im Winter. Ein kalter Wind weht hingegen der Credit Suisse schon länger entgegen und Ulrich Körner übernimmt im August das Ruder. Der bisherige Ausgang der CS-Krise mit der geplanten Übernahme durch die UBS wird Mitte März in den Medien kommuniziert und trägt zur allgemeinen Verunsicherung über den Bankensektor bei, die vor allem durch die Schieflage amerikanischer Regionalbanken ausgelöst wurde. Letztere Entwicklung zusammen mit den seit Februar fallenden Inflationsdaten führen zu einer Verlangsamung des Tempos der Zentralbanken bei den Zinserhöhungen.

Die Anlagegruppe muss aufgrund der steigenden Zinsen Marktwertverluste hinnehmen und beendet das Geschäftsjahr mit einer negativen Rendite von –5.35 Prozent (Klasse 1) bzw. –5.40 Prozent (Klasse 2). Auch relativ gesehen ist die Jahresrendite im Vergleich zum Pfandbriefindex negativ, da dieser aufgrund der kürzeren Duration per Geschäftsjahresende einen niedrigeren Verlust von –4.56 Prozent aufweist.

Ausblick

Das Geschäftsjahr 2023/2024 wird weiterhin im Zeichen der Anpassung der Märkte an die Zinspolitik stehen, verbunden mit der Frage wieviel notwendig sein muss, um die weiterhin erhöhten Inflationsraten zu reduzieren, wieviel notwendig sein darf, um ein Wirtschaftswachstum zu erhalten und – was vor allem Amerika anbelangt – die angespannte Situation mancher Banken nicht weiter zu verschärfen. Weitere Zinserhöhungen seitens der Schweizer Nationalbank sind nicht auszuschliessen, jedoch werden sie bei weitem nicht im gleichen Umfang der letzten Monate erwartet und eine Auswirkung auf die Zinsen der längeren Laufzeiten dürfte überschaubar bleiben. Die Märkte erwarten kein Andauern dieser hohen Inflations- und Zinsraten für einen langen Zeitraum. Vereinzelt werden sogar bereits wieder Zinssenkungen in den Prognosen der Banken in den nächsten Jahren ausgewiesen. Für die Anlagegruppe Hypotheken Schweiz bedeutet die makroökonomische Unsicherheit, weiterhin den Fokus auf Kreditsicherheit und das Erzielen eines stabilen laufenden Mehrertrags gegenüber Schweizer Anleihen zu legen.

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Bericht des Portfoliomanagements

Das Geschäftsjahr startete mit der Integration der beiden Anlagegruppen Kommerziell und Wohnen in die Anlagegruppe Gemischt per 01. April 2022.¹⁾ Damit ist die AXA Anlagestiftung mit ihrer Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz neu die grösste Immobilien Anlagestiftung der Schweiz und weist eine breite Diversifikation sowie stabile Portfolioallokation auf.

Performance

Eine ausgewogene Allokation nach Regionen und Nutzungen gewährt Stabilität

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz blickt trotz verändertem Marktumfeld auf ein solides Geschäftsjahr mit einem positiven Anlageergebnis zurück. Wieder einmal erweist sich das Immobilienportfolio als vorteilhaft diversifiziert und sehr stabil, auch in einem Umfeld steigender Zinsen. Insbesondere der hohe Wohnanteil, sowie die Allokation von Büronutzung an innerstädtischen Zentrumsanlagen, profitiert von der aktuellen Situation in der Vermietung.

Das Gesamtvermögen der Immobilien-Anlagegruppe erhöhte sich während der Berichtsperiode bis 31. März 2023 um 3.56 Prozent auf CHF 9.02 Mrd., das Nettovermögen beträgt zum Stichtag 31. März 2023 CHF 8.55 Mrd. Der Verkehrswert aller Liegenschaften nahm von CHF 8.49 Mrd. auf CHF 8.84 Mrd. zu. Die vereinnahmten Mietzinsen beliefen sich im vergangenen Geschäftsjahr auf CHF 317.77 Mio., dies entspricht einer Zunahme um 4.17 Prozent gegenüber dem Vorjahresabschluss. Die EBIT-Marge beträgt 72.92 Prozent und liegt damit etwas unter der des Vorjahres (74.30 Prozent), was insbesondere auf die intensiven Sanierungstätigkeiten im Portfolio zurückzuführen ist. Der realisierte Erfolg der Immobilien-Anlagegruppe beläuft sich in der Berichtsperiode auf CHF 209.37 Millionen, was dem Vorjahresniveau entspricht.

Auf Basis eines Nettoinventarwertes von CHF 1'052.40 pro Anteil für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Anteilklasse 1 kann für das Geschäftsjahr 2022/23 eine Anlagerendite

von 2.27 Prozent ausgewiesen werden. Für die Anteilklasse 2 ergibt sich bei einem Nettoinventarwert von CHF 1'041.78 pro Anteil per 31. März 2023 eine Anlagerendite von 1.85 Prozent.

Ankäufe am Markt

Vergrosserung des Portfolios durch Zukäufe

Im Geschäftsjahr 2022/23 war die AXA Anlagestiftung weiterhin intensiv im Schweizer Immobilientransaktionsmarkt präsent. Für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz wurden 5 Wohnliegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 163.23 Millionen, einem Jahressollmietertrag von CHF 4.20 Millionen sowie einer Nettoanfangsrendite von etwa 1.83 Prozent erworben.

Alle erworbenen Bestandesliegenschaften zeichnen sich durch einen äusserst guten Vermietungsstand und ihre sehr gute Mikrolage sowie die optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus. Sie weisen kaum Instandhaltungstau auf und sichern der Anlagegruppe langfristig solide Mieterträge und eine stabile Vermietungssituation.

Sanierungen / Neubauten

Inneres Wachstum zur Verbesserung der Portfolioqualität und Nutzung bestehender Potenziale

Im Berichtsjahr wurden umfangreiche Investitionen in den Bestand getätigt, vorrangig mit dem Ziel der Verbesserung der Portfolioqualität sowie der Verbesserung der Nachhaltigkeit des Portfolios und der Sicherung eines langfristig stabilen Mietertrages. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt CHF 201.06 Millionen in Bauprojekte investiert, davon entfiel rund ein Viertel der Investitionen auf Projektentwicklungen und Ersatzneubauprojekte.

¹⁾ Für weiterführende Erläuterungen zum Merger der drei Anlagegruppen siehe auch Seite 41 Abschnitt Merger der drei Immobilien Anlagegruppen.

Allein die Hälfte der Investitionsausgaben ist auf drei laufende Bauprojekte zurückzuführen. Massgeblich zum Wachstum beigetragen hat die energetische Sanierung der Telli Blöcke B und C an der Delfterstrasse in Aarau, im Verlauf des Geschäftsjahres wurden CHF 50.77 Millionen investiert. Mit einem Investitionsvolumen von gesamthaft rund CHF 180 Millionen über die gesamte Bauzeit (Jahre 2020–2023), zählte die Sanierung der 581 Wohnungen mit mehr als 1'600 Bewohnern zu den grössten Sanierungen der Schweiz, ohne Entmietung der Wohnungen. Dieses umfangreiche Sanierungsprojekt konnte kosten- und termingerecht bis Anfang 2023 fertig gestellt werden. Bis im Sommer 2023 erfolgen lediglich noch kleinere Arbeiten an den Aussenanlagen.

Das wesentlichste Neubauprojekt im Portfolio ist die im Jahr 2021 erworbene Projektentwicklung «Tower 55» an der Hagenholzstrasse in Zürich. Es entstehen insgesamt 85 Mietwohnungen im gehobenen Ausbaustandard mit einer teilweise aussergewöhnlichen Sicht auf Zürich Nord und in die Alpen. Bis Geschäftsjahresende waren bereits über 90 Prozent der Wohnungen vermietet. Ebenfalls Teil des Projektes ist ein möbliertes Apartmenthaus, welches durch CityPop betrieben wird. Die Fertigstellung erfolgt gemäss Plan im September 2023, Erstbezug der Wohnungen ist der 01. Oktober 2023. Die Investitionskosten belaufen sich insgesamt auf etwa CHF 76 Millionen, davon wurden während des Berichtsjahres CHF 31.50 Millionen ausgegeben.

Am Bahnhof Stadelhofen in Zürich haben im Herbst 2022 die Bauarbeiten für einen weiteren Ersatzneubau begonnen. Direkt an den Gleisen wird ein modernes Geschäftshaus nach den Plänen des Architekten Calatrava errichtet, die Fertigstellung ist für 2025 geplant. Die Erstvermietung wurde bereits gestartet und erfreut sich grosser Resonanz. Insgesamt

werden mehr als CHF 43.00 Millionen investiert, wovon CHF 13.17 Millionen im Verlauf des Geschäftsjahres bereits verbaut wurden.

Vermietungserfolge

Mieterzufriedenheit und Mieterbindung als wesentliche Erfolgsfaktoren

Der Ansatz eines aktiven Asset Managements trug auch im Berichtsjahr Früchte. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz weist per Stichtag 31. März 2023 eine erfreulich niedrige Leerstandsquote von 3.00 Prozent auf, wobei die Mietausfallquote 3.92 Prozent beträgt. Der Leerstand konnte gegenüber dem Vorjahr auf niedrigem Niveau stabil gehalten werden. Massgeblich für die Stabilität ist die 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. So unter anderem eine Retailfläche an der Bahnhofstrasse in Zürich, für welche es mehrere Interessenten gab. Eine ungebrochen intensive Nachfrage wird für moderne Büroflächen an zentraler, innerstädtischer Lage in Zürich und Genf verzeichnet. An der Rue du Rhône / Rue du Commerce in Genf erfreut sich das modernisierte Geschäftshaus einer regen Nachfrage. Es wurden namhafte Mieter für einen Grossteil der Flächen gewonnen, der Mietbeginn erfolgt gestaffelt nach Fertigstellung ab der zweiten Jahreshälfte 2023. In Basel an der Greifengasse wurde erfolgreich eine Gastrofläche nahtlos langfristig verlängert und in Bern an der Nussbaumstrasse wurde ein Teil der leer stehenden Fläche ebenfalls langfristig neu vermietet.

Immobilienbewertung

Steigende Zinsen und Inflation beenden die Ära stetiger Aufwertung

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden durch den externen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG (JLL) alle Liegenschaften je einmal gemäss festgelegtem Turnus bewertet. Die Neubewertung resultierte in einer gesamthaft positiven Wertveränderung vor latenten Steuern und der Gegenrechnung aktivierter Baukosten von CHF 173.50 Millionen bzw. eine Wertänderung von plus 1.67 Prozent. Damit wird das Vorjahresergebnis mit einem Plus von mehr als 4.22 Prozent deutlich unterschritten. Der für die bewerteten Liegenschaften angewandte, marktgewichtete Diskontierungssatz beträgt nominal 3.39 Prozent und real 2.52 Prozent und stieg damit gegenüber dem Vorjahr nominal um 19 Basispunkte, veränderte sich real hingegen um minus 8 Basispunkte. Dies ist auf Anpassungen im Bewertungsmodell im Verlauf des Geschäftsjahres zurückzuführen, begründet durch das veränderte Zins- und Marktumfeld. So wurde unter anderem die langfristige Inflationsannahme von bisher 0.5 Prozent auf

1.0 Prozent erhöht. Die Bandbreite der angewandten realen Diskontierungssätze reicht von minimalen 1.80 Prozent (plus 20 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr) für ansprechendes Wohnen an bester Lage in Genf bis hin zu maximalen 4.15 Prozent (minus 5 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr) für ein peripher gelegenes gemischt genutztes Objekt.

Finanzierung

Strategisch niedrige Fremdkapitalquote

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz weist zum Stichtag 31. März 2023 eine Fremdfinanzierungsquote von 0.25 Prozent aus (Vorjahr 2.66 Prozent). Die Hypothek steht im direkten Bezug zur im Jahr 2020 erworbenen Geschäftsliegenschaft an der Stampfenbachstrasse 114 in Zürich, sie wurde zu einem attraktiven Zinssatz von 1.20 Prozent abgeschlossen, die Restlaufzeit beträgt 4.78 Jahre. Mit der aktuellen Fremdfinanzierungsstrategie erweist sich das Portfolio als unabhängig von steigenden Fremdkapitalkosten und stabil hinsichtlich zinsbedingten Veränderungen der Marktwerte.

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz



St. Gallen (SG) | Ludwigstrasse / Seeblickstrasse (Visualisierung Ersatzneubau von 52 Wohnungen, Fertigstellung Ende 2023)



Bottmingen (BL) | Margrethenstrasse / Batterienstrasse (Wohnliegenschaft mit 37 Wohnungen, Ankauf Juli 2022)

Nachhaltigkeitsbericht Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Die AXA Anlagestiftung strebt eine nachhaltige Anlagetätigkeit an und bezieht bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen Nachhaltigkeitsüberlegungen im Bereich Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social and Governance, «ESG») systematisch über die gesamte Wertschöpfungskette (Erwerb von Immobilien, Durchführung von Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekten, Betriebsmanagement) mit ein. Die AXA Anlagestiftung hat in den letzten Jahren umfangreiche Nachhaltigkeitsaspekte in ihren Geschäftsprozessen verankert, um diesem Ziel zu entsprechen. Auch im aktuellen Berichtsjahr hat die AXA Anlagestiftung ihre Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit weiter vorangetrieben.

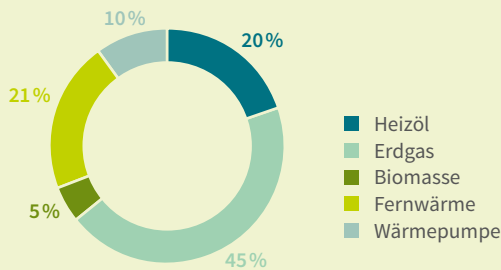
In den immer umfassenderen und strengeren gesetzlichen Anforderungen zeigt sich die wachsende Bedeutung von nachhaltigem Handeln. Mit ihrem aktiv verankerten Nachhaltigkeitsgrundsatz ist die AXA Anlagestiftung in der Lage, gesetzliche Veränderungen zu antizipieren und proaktiv die entsprechenden Massnahmen zu ergreifen. So sieht unsere Nachhaltigkeitsstrategie vor, dass keine Heizsysteme auf Basis fossiler Energieträger mehr installiert werden. Bestehende Heizsysteme

werden sukzessive durch umweltverträglichere ersetzt, die auf erneuerbaren Energien basieren. Die AXA Anlagestiftung hat sich zum Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen aus ihrem Immobilienportfolio bis spätestens 2050 auf Netto-Null zu senken. Diesem Ziel liegt ein detaillierter CO₂-Absenkpfad auf Liegenschaftsstufe zugrunde, der als wichtiges Werkzeug bei der effektiven Massnahmenplanung und Wirkungskontrolle hilft.

ESG Facts & Figures



Verteilung der Energieträger¹⁾ nach Energiebezugsfläche



Nachhaltig zertifiziertes Anlagevermögen

Liegenschaften im Umfang von **36 Prozent** des Anlagevermögens²⁾ sind mit einem anerkannten Nachhaltigkeitszertifikat (SNBS, Minergie, DGNB, LEED, BREEAM) zertifiziert. Im Vergleich zum Vorjahr konnte dieser Wert um sieben Prozentpunkte erhöht werden.



G R E S B
 REAL ESTATE

Standing Investment ★★★★★
 Development ★★★★★



Netto 0 bis 2050

Bis spätestens 2050 erreicht die AXA Anlagestiftung gemäss Modellrechnungen das Netto-Null-Ziel für Betriebsemissionen. Diesem Ziel liegt ein Absenkpfad mit konkretem Massnahmenplan für jede Liegenschaft zugrunde.



Erneuerbare Solarenergie

Im Berichtszeitraum wurden auf Dächern der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz rund **391 MWh** Solarstrom produziert. Damit konnte die Produktion erneuerbaren Stroms um 70 Prozent gesteigert werden.



15,3 kg CO₂-eq / m² EBF

stiess das Portfolio der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz im Kalenderjahr 2022 aus.

¹⁾ Stand 31. Dezember 2022, abgebildet ist die Verteilung der Energieträger zur Wärmeerzeugung (ohne Allgemeinstrom).

²⁾ Stand 31. März 2023

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.

E Ökologische Aspekte

Auf dem Weg zu Netto-Null-CO₂

Im vorliegenden Jahresbericht werden erstmals die «umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» gemäss Empfehlung der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vom 16. September 2022 publiziert. Die umweltrelevanten Kennzahlen umfassen folgende Kennzahlen:

- Abdeckungsgrad¹⁾
- Energieträgermix²⁾
- Energieverbrauch und Energieintensität
- Treibhausgasemissionen und Intensität der Treibhausgasemissionen

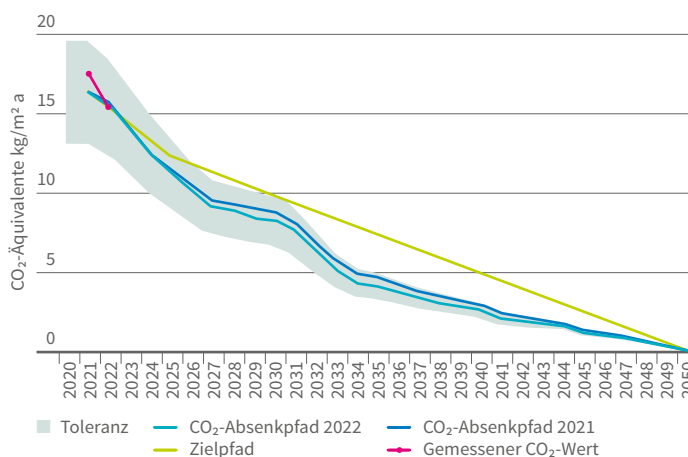
Die umweltrelevanten Kennzahlen wurden durch die Prüfgesellschaft PwC auditiert.

2021 wurde für das Immobilienportfolio der AXA Anlagestiftung sowie für jede einzelne Liegenschaft ein detailliertes CO₂-Absenkpfad-Modell berechnet. Dafür wurde ein Modell eingesetzt, das sich auf die Norm SIA 380/1 abstützt und mit dem sich die Betriebsenergie inklusive Elektrizitätsbedarf kalkulieren lässt. Anhand dieses Modells wurde das gesamte Portfolio ab Basisjahr 2021 bis 2050 Jahr für Jahr neu berechnet – unter Einbezug der in der Investitionsplanung berücksichtigten Instandsetzungsmassnahmen. Ziel und Zweck dieser Berechnung ist eine indikative Einschätzung des Portfolios bezüglich des Netto-Null-CO₂-Ziels der AXA Anlagestiftung, eine Prognose zur Auswirkung der eingeplanten Investitionen auf das Absenkpfad-Modell sowie eine Einschätzung der zukünftigen Investitionskosten, um dieses Ziel zu erreichen. Eine Aktualisierung des Absenkpfad-Modells wurde im November 2022 vorgenommen. Dabei wurden auch Neubauten und Neuzukäufe in die Berechnung miteinbezogen und vorgezogene sowie ver-

schobene Instandsetzungs- und energetische Sanierungsmassnahmen mitberücksichtigt. Ebenfalls wurde der Strom für Wärmepumpen ab 2022 mit null Emissionen gerechnet.

Die Modellrechnungen haben ergeben, dass das Portfolio im Jahr 2022 rund 15,4 kg CO₂-Äquivalente pro Jahr und m² Energiebezugsfläche aussties (inkl. Allgemiestrom). Die gemessene CO₂-Intensität des Portfolios gemäss den umweltrelevanten Kennzahlen nach KGAST beträgt 15,3 kg CO₂-Äquivalente pro m² Energiebezugsfläche (inklusive Allgemiestrom). Somit liegt der modellierte CO₂-Ausstoss sehr nahe an den gemessenen Werten, was die Zuverlässigkeit des Modells bestärkt und aufzeigt, dass das Portfolio der AXA Anlagestiftung sich auf dem definierten Zielpfad befindet.

CO₂-Absenkpfad-Modell



Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG, handelnd für die AXA Anlagestiftung, Erstberechnung 2021, Aktualisierung per 01. November 2022 (CO₂-Absenkpfad 2022)³⁾

¹⁾ Der Abdeckungsgrad bildet den Anteil an Liegenschaften am Gesamtportfolio ab, für die Energieverbrauchsdaten erhoben, d. h. gemessen oder berechnet werden. Als massgebliche Fläche gilt die Energiebezugsfläche (EBF) in m².

²⁾ Der Energieträgermix stellt die unterschiedlichen Energieträger des Portfolios mindestens in den Kategorisierungen «fossil» und «nicht fossil» dar. Für eine detailliertere Übersicht wird der Energieträgermix im vorliegenden Bericht nach prozentuellem Anteil der Energieträger an der massgeblichen Fläche (EBF) abgebildet.

³⁾ Das CO₂-Absenkpfad-Modell berücksichtigt Scope-1- und Scope-2-Emissionen (Betriebsemissionen). Aufgrund höherer Komplexität in der Berechnung der im Bestand gebundenen CO₂-Emissionen wird die graue Energie, die für den Bauprozess aufgewendet wird, bisher nicht abgebildet.



Überbauung Siebenmatten in Rohr AG Förderung der Biodiversität in der ersten Bestandsliegenschaft

Die Liegenschaft Siebenmatten in Rohr AG ist die erste Liegenschaft des Anlageportfolios, deren Umgebungsflächen naturnah gestaltet wurden. Die Arbeiten sind bereits abgeschlossen und seit September 2022 ist die Liegenschaft von der Stiftung Natur & Wirtschaft zertifiziert. In der Überbauung Siebenmatten entstanden Blumenwiesen sowie Holz- und Steinhaufen, die kleinen Tieren wie Igel und Mäusen Unterschlupf bieten. Gebietsfremde Pflanzen wurden durch einheimische ersetzt, und es wurden Ruderalflächen geschaffen. Dieses gelungene Beispiel dient als Startschuss für weitere Projekte, die einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität leisten und den Bewohnenden naturnahe Umgebungsflächen bieten.

Umweltrelevante Kennzahlen nach KGAST für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz der AXA Anlagestiftung

Abdeckungsgrad (in %) ⁴⁾	59%
Energiebezugsfläche (EBF, in m ²)	687'286
Energieträgermix Heizung (in % EBF)	
Gas	45%
Öl	20%
Fernwärme	21%
Biomasse	5%
Wärmepumpe	10%
Energieträgermix Allgemiestrom (in % kWh)⁵⁾	
fossil	0%
nicht fossil (erneuerbar)	100%
Energieverbrauch (in kWh)	69'889'130
scope 1	50'253'646
scope 2	19'635'484
Energieintensität (in kWh/m² EBF)	101.7
scope 1	73.1
scope 2	28.6
Treibhausgasemissionen (in kg CO₂-eq)	10'533'129
scope 1	10'024'024
scope 2	509'105
Treibhausgasintensität (in kg CO₂-eq/m² EBF)	15.3
scope 1	14.6
scope 2	0.7

⁴⁾ Die Kennzahl bezieht sich auf die Portfoliozusammensetzung per 31.12.2022 und die dafür verfügbaren Energiedaten.

⁵⁾ Die AXA Anlagestiftung bezieht zu 100 % erneuerbar zertifizierten Allgemiestrom

Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG, handelnd für die AXA Anlagestiftung, berechnet per 31.12.2022. Die Umweltkennzahlen bilden 192 Liegenschaften (von Total 367 Liegenschaften) ab und wurden auditert (siehe Methodik der Umweltkennzahlenberechnung nach KGAST-Vorgaben).

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

Abdeckungsgrad (in %) ⁶⁾	57%
Wasserverbrauch (in m ³)	885'339
Wasserintensität (in m ³ /m ² EBF)	1.33

⁶⁾ Die Kennzahl bezieht sich auf die Portfoliozusammensetzung per 31.12.2022 und die dafür verfügbaren Wasserverbrauchsdaten.

Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG, handelnd für die AXA Anlagestiftung, berechnet per 31.12.2022. Die Umweltkennzahlen bilden 185 Liegenschaften (von Total 367 Liegenschaften) ab (siehe Methodik der Umweltkennzahlenberechnung nach KGAST-Vorgaben).

Methodik der Umweltkennzahlenberechnung nach KGAST-Vorgaben

Grundlage für die Berechnung ist die Empfehlung der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) vom 16. September 2022 zu «umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen». Die Reportingperiode der Umweltkennzahlen umfasst den Zeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022.

Als massgebliche Fläche gilt die Energiebezugsfläche (EBF) in m². Diese setzt sich teilweise aus gemessenen EBF aus Plänen sowie aus Hochrechnungen auf Basis der vermietbaren Fläche (VMF) zusammen. Für die Berechnung der EBF werden unterschiedliche Faktoren im Bereich zwischen 1,04 – 1.05 je nach Nutzungstyp angewendet.⁷⁾ Die Energiebezugsfläche wird als massgebliche Fläche für alle Kennzahlen angewendet. Nicht fertige Bauten (angefangene Bauten, Bauprojekte, Bauland und Abbruchobjekte) fliessen nicht in die Berechnung des Abdeckungsgrades mit ein. Neu erworbene Liegenschaften fliessen dann in die Berechnung mit ein, wenn mindestens über drei Monate erhobene Umweltdaten vorliegen.

Die Umweltkennzahlen werden grundsätzlich anhand von automatisiert erfassten Verbrauchsdaten oder manuell mittels Zähler- und Rechnungsauslesung erfassten Daten berechnet. Es fliessen grundsätzlich Liegenschaften in die Berechnung mit ein, die mindestens über drei Monate erhobene Umweltdaten verfügen. Fehlende Monatsdaten automatisierter oder manuell per Rechnungsauslegung erfasster Liegenschaften sowie un plausible Werte werden durch Extrapolation auf Basis der Vorjahreswerte, und falls diese nicht vorhanden sind, mit Benchmarks aufgefüllt.⁸⁾ Um Einflüsse verhältnismässig warmer bzw. kalter Jahre auf die Energiedaten zu vermeiden, wurden die Wärmeverbräuche mit Heizgradtagen (HGT) klimakorrigiert. Ausserdem wurden die Umweltkennzahlen leerstandsbereinigt.

Die Treibhausgasemissionen und Treibhausgasintensitäten wurden auf Basis der Studie von Intep (2022): «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» berechnet. Die Kennzahlen zu Treibhausgasemissionen sowie Treibhausgasintensitäten bilden die direkten Emissionen (Scope 1) ab, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden, aufgrund der

⁷⁾ Basis: FM Monitor Pom+

⁸⁾ Extrapolation erfolgt durch EnergyGIDOS Pom+

Beheizung mit Erdgas, Heizöl oder Biomasse. Die indirekten Emissionen (Scope 2) umfassen die vorgelagerten Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden, wie z. B. Allgemeinstrom. Der Mieterstrom, der zur Scope-3-Emissionsklasse gehört, wird in den Berechnungen nicht abgebildet.

Aufgrund unterschiedlicher Berechnungsgrundlagen sind die diesjährigen Kennzahlen nicht direkt mit denjenigen der letztjährigen Berichtsperiode vergleichbar. Einerseits bildeten die Vorjahreszahlen einen anderen Abdeckungsgrad ab. Andererseits wurden für die Berechnung der Treibhausgasemissionen und -intensitäten 2021 die CO₂-Faktoren nach Treeze (2017) und DEFRA (2016), die auch dem Greenhouse Gas Protocol zugrunde liegen, angewandt. Diese weichen von den zuletzt publizierten CO₂-Faktoren der Intep-Studie ab.

Stetiger Anstieg erneuerbarer Wärmeerzeuger

Für sämtliche Liegenschaften im Portfolio, die noch mit Öl oder Gas beheizt werden, werden Machbarkeitsstudien für den Heizungsersatz erstellt. Dabei werden alternative und klimafreundliche Varianten auf ihre technische Machbarkeit analysiert und die Lebenszykluskosten verschiedener Systeme miteinander verglichen. Der Heizungsersatz wird bei Sanierungen berücksichtigt. Im Berichtsjahr konnte der Heizträgerwechsel bei neun Liegenschaften bereits abgeschlossen werden, 13 weitere befinden sich in der Ausführungs- oder Planungsphase. Somit werden 36 Prozent der massgeblichen Energiebezugsfläche im Portfolio mit erneuerbaren Energieträgern beheizt. Im Vergleich zu letztem Jahr konnte damit der Anteil erneut gesteigert werden. Ein direkter Vergleich mit den letztjährigen Kennzahlen ist aufgrund der unterschiedlichen Berechnungsgrundlage (neu gemäss KGAST) sowie der unterschiedlichen Berichtsperiode nicht möglich. In den kommenden Jahren wird die AXA Anlagestiftung weitere Öl- und Gasheizungen durch erneuerbare Heizsysteme wie Fernwärme, Wärmepumpen, Pellets- oder Holzsnitzelheizungen ersetzen.

Ausbau von Photovoltaikanlagen

Die AXA Anlagestiftung ist bestrebt, den Anteil erneuerbarer Energie im Portfolio kontinuierlich zu erhöhen. Dabei bietet Photovoltaik eine interessante Möglichkeit, Strom aus einer

erneuerbaren Quelle zu produzieren. Die Mieterinnen und Mieter profitieren wiederum von Sonnenstrom vom eigenen Dach, für den sie bei den aktuellen Strompreisen weniger bezahlen als für denjenigen vom Netz, wodurch sich ihre Stromkosten ebenfalls reduzieren. Deshalb wurde bereits im Jahr 2020 ein Photovoltaik-(PV-)Roll-out-Projekt in Angriff genommen. Im Berichtszeitraum wurden acht PV-Anlagen mit einer Leistung von rund 1.9 MWp installiert. Die daraus resultierende jährliche Stromproduktion deckt ungefähr den Stromverbrauch von 630 4-Personen-Haushalten in der Schweiz. Darunter befindet sich die PV-Grossanlage des Brandbachcenters in Dietlikon, die jährlich rund 677'000 kWh Solarstrom produziert. Weitere acht PV-Anlagen befinden sich derzeit im Bau und können voraussichtlich bis Ende Jahr in Betrieb genommen werden.

Erarbeitung nützlicher Werkzeuge für ressourcenschonendes Bauen

2021 haben wir einen Leitfaden zur Kreislaufwirtschaft im Baubereich erarbeitet. Darin wurden Strategien sowie Massnahmen formuliert, mit denen die Kreislaufwirtschaft systematisch und mit einem strukturierten Prüfungsprozess in Projekten angewendet werden kann. Dieser Leitfaden ist Teil der Anforderungen bei wettbewerblichen Ausschreibungen und fester Vertragsbestandteil bei der Zusammenarbeit mit Partnern. Mit dem Ziel, die Erfahrungen im Bereich Kreislaufwirtschaft zu stärken und die Wiederverwendung von Materialien zu fördern, wurde der Leitfaden 2022 konkretisiert.

Förderung der Biodiversität

Zum Schutz der Biodiversität gestalten wir bei Neubauten, wo immer möglich, Aussenflächen naturnah. Auch sind wir bestrebt, bei Neugestaltungen von Aussenflächen der Bestandesliegenschaften diese vermehrt naturnah zu gestalten. Damit schaffen wir Lebensraum für einheimische und gefährdete Tier- und Pflanzenarten und begrenzen den Anteil versiegelter Flächen auf unseren Grundstücken. War bisher die Förderung der Biodiversität vor allem bei Neubauten ein Thema, gehen wir nun auch verstärkt die bestehenden Liegenschaften an wie das Beispiel der Überbauung Siebenmatten in Rohr zeigt (siehe Case Study Seite 15).



Brandbachcenter in Dietlikon Photovoltaikgrossanlage auf dem Dach des Einkaufszentrums

Auf dem Brandbachcenter in Dietlikon wurde die bisher grösste PV-Anlage im Rahmen des portfolio-weiten Photovoltaik-Rollouts der AXA Anlagestiftung Immobilien Schweiz realisiert und im Herbst 2022 in Betrieb genommen. Die maximale Leistung der Anlage beträgt 708 kWp. Insgesamt wurden 1'748 Solarpanels auf einer Dachfläche von 3'413 m² verbaut. Aufgrund seiner Nutzung als Retail- und Büroflächen verbraucht das Brandbachcenter tagsüber mehr Strom als abends. Dank der Grossanlage profitiert die Mieterschaft nun von eigenproduziertem Solarstrom, der zu günstigeren Konditionen als der Netzstrom bezogen wird. Schätzungsweise wird die Anlage jährlich rund 677'000 kWh Strom produzieren.

Soziale Aspekte

Zufriedene Mieterinnen und Mieter

Die Nutzerinnen und Nutzer unserer Immobilien verbringen einen Grossteil ihrer Zeit in unseren Gebäuden. Das Immobilienportfolio der AXA Anlagestiftung steht im Blickfeld verschiedener Anspruchsgruppen mit unterschiedlichen Erwartungen. Neben ökologischen Komponenten legt die AXA Anlagestiftung daher auch grossen Wert auf soziale Aspekte wie Komfort oder Mieterzufriedenheit. Im Berichtsjahr hat die AXA Anlagestiftung durch eine gross angelegte Befragung die Zufriedenheit und die Verbesserungswünsche der Gewerbemieten in Erfahrung gebracht. Die Umfrage erstreckt sich über einen Zeitraum von drei Jahren und wird regelmässig wiederholt.

Eine funktionierende Gemeinschaft

Während die Siedlung Telli die letzten drei Jahre umfassend energetisch saniert wurde, stand den Mietenden das Telli Café mit qualifiziertem Personal als persönliche Anlaufstelle für Fragen und Sorgen zur Verfügung. Eine eigens für die Überbauung engagierte Firma aus soziokulturellen Animatoren stiess zudem immer wieder gemeinschaftsfördernde Projekte wie das «Telli Beet» oder Veranstaltungen wie Konzerte an. Seither ist das Telli Café Dreh- und Angelpunkt für den Austausch unter den Mietenden geworden und hat eine treue Anhängerschaft gewonnen. Mit Fertigstellung der Sanierung wurde in der grossen Parkanlage aus dem ehemaligen Kleintierzoo ein neuer, multifunktionaler Gemeinschaftsraum, der sogenannte «Telli Treff» in Betrieb genommen. Hier sollen zukünftig verschiedene Nutzungen wie beispielsweise ein Familienzentrum mit Angeboten für Eltern und Kleinkindern, ein Trefflokal für Kinder im Primarschulalter oder ein Bistro mit niederschwelligem Angebot Platz haben. Ganz unter dem Motto «Telli miteneand» sollen die neuen Räume im Telli von den Bewohnern sowie Vereinen und Interessengruppen belebt werden.

Governance Aspekte

Vier Sterne im Bereich Standing Investment und fünf Sterne im Development bei GRESB Benchmark 2022

Wie gut Nachhaltigkeit im Portfolio verankert ist und welche Wirkung die Nachhaltigkeitsbestrebungen zeigen, überprüft die AXA Anlagestiftung durch die jährliche Teilnahme am GRESB-Benchmark, dem führenden Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und -gefässen. 2022 nahm die AXA Anlagestiftung erneut am Benchmark teil und erzielte vier Sterne in der Komponente Standing Investment und sogar fünf Sterne in der Komponente Development. Das gute Ergebnis bestätigt uns, dass sich unsere Anstrengungen im Bereich Nachhaltigkeit auszahlen.

Risiken

Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung der AXA Anlagestiftung 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 der AXA Anlagestiftung im Vergleich zu einer ähnlichen Anlagestiftung 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 Portfolios 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.

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 der AXA Anlagestiftung» und dazugehöriges Kapitel «Methodik der Umweltkennzahlenberechnung nach KGAST-Vorgaben» auf den Seiten 16 bis 17) für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2022 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 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 Überein-

stimmung 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 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 2022 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der FI 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

Marco Tiefenthal

Laura Strub

Zürich, 03. Juli 2023

Jahresrechnungen der Anlagegruppen

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz

Vermögensrechnung per 31. März 2023

	31. März 2023 CHF	31. März 2022 CHF
Bankguthaben auf Sicht	37'558'208.67	28'652'500.74
Hypotheken	1'590'951'502.00	1'521'358'902.74
Sonstige Vermögenswerte	1'457'937.90	4'051'525.08
Gesamtvermögen	1'629'967'648.57	1'554'062'928.56
Abzüglich Verbindlichkeiten	1'144'405.45	3'710'104.40
Nettovermögen	1'628'823'243.12	1'550'352'824.16

Erfolgsrechnung per 31. März 2023

	01. April 2022 – 31. März 2023 CHF	01. April 2021 – 31. März 2022 CHF
Erträge Bankguthaben auf Sicht	35'649.51	0.00
Erträge aus Hypotheken	18'487'432.51	17'327'783.67
Sonstige Erträge	166'091.09	877'995.68
Retrozession	0.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'325'770.48	207'321.14
Total Erträge	20'014'943.59	18'413'100.49
Abzüglich:		
Aufwände Bankguthaben auf Sicht	49'261.68	308'144.55
Revisionsaufwand	32'400.00	45'417.09
Vergütung an die Depotbank	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an die Leistungserbringer	4'613'077.08	4'631'356.79
Sonstige Aufwendungen	643'446.94	512'714.33
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	63'946.52
Total Aufwände	5'338'185.70	5'561'579.28
Nettoertrag	14'676'757.89	12'851'521.21
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-2'774'081.94	-2'398'771.86
Realisierter Erfolg	11'902'675.95	10'452'749.35
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-97'160'975.16	-54'656'614.12
Gesamterfolg	-85'258'299.21	-44'203'864.77

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz Ausschüttung und Verwendung des Erfolgs

	31. März 2023 CHF	31. März 2022 CHF
Nettoertrag der Rechnungsperiode	14'676'757.89	12'851'521.21
Vortrag des Vorjahres	648.20	9'697.78
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	14'677'406.09	12'861'218.99
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag ¹⁾	14'664'920.58	12'860'570.79
Vortrag auf neue Rechnung	12'485.51	648.20

¹⁾ Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 41.

Veränderung des Nettovermögens

	31. März 2023 CHF	31. März 2022 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1'550'352'824.16	1'578'174'491.30
Ordentliche Jahresausschüttung	- 13'492'779.76	- 10'487'575.33
Zeichnungen	177'221'497.93	35'319'081.72
Rücknahmen	0.00	- 8'449'308.76
Kursveränderungen und laufende Erträge (Gesamterfolg)	- 85'258'299.21	- 44'203'864.77
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'628'823'243.12	1'550'352'824.16
Nettofondsvermögen	1'628'823'243.12	1'550'352'824.16
– Anlageklasse 1	1'618'734'602.75	1'539'688'073.89
– Anlageklasse 2	10'088'640.37	10'664'750.27
Anzahl Ansprüche im Umlauf per 31.03.		
– Anlageklasse 1	1'780'781.543	1'589'412.156
– Anlageklasse 2	11'296.729	11'206.729
Inventarwert je Anspruch		
– Anlageklasse 1	909.00	968.72
– Anlageklasse 2	893.06	951.64
Nettoertrag der Rechnungsperiode		
– Anlageklasse 1	14'597'032.93	12'779'476.36
– Anlageklasse 2	80'373.16	81'742.63
Nettoertrag je Anspruch		
– Anlageklasse 1	8.19	8.04
– Anlageklasse 2	7.11	7.29

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Vermögensrechnung per 31. März 2023

	31. März 2023 CHF	31. März 2022 ³⁾ CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen	168'676'590.98	201'957'238.12
Flüssige Mittel	101'734'249.92	135'977'693.56
Kurzfristige Forderungen	64'837'541.68	63'208'822.23
Aktive Rechnungsabgrenzung	2'104'799.38	2'770'722.33
Anlagevermögen	8'846'712'242.60	8'503'455'514.89
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	9'420'629.50	9'190'000.00
Angefangene Bauten (inkl. Land)	37'280'000.00	–
Fertige Bauten (inkl. Land)	8'591'519'000.07	8'303'887'912.27
Miteigentumsanteile	200'790'000.00	181'658'158.45
Beteiligungen	–	–
Vorfinanzierte Mieterausbauten	7'702'613.03	8'719'444.17
Gesamtvermögen	9'015'388'833.58	8'705'412'753.01
PASSIVEN		
Fremdkapital	463'586'605.01	667'389'566.20
Kurzfristige Verbindlichkeiten	62'355'320.98	67'284'432.89
Passive Rechnungsabgrenzung	20'086'233.84	18'748'953.52
Hypothekarschulden ²⁾	22'025'000.00	226'375'000.00
Rückstellungen	–	–
Latente Liquidationssteuern ¹⁾	359'120'050.19	354'981'179.79
Nettovermögen	8'551'802'228.57	8'038'023'186.81

¹⁾ Weiterhin beinhaltet der ausgewiesene Betrag CHF 21.70 Mio. (Vorjahr CHF 20.80 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.

²⁾ Die Hypothekarschulden von CHF 22.03 Millionen sind eine Grundsschuld, auf der Liegenschaft Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 114 (siehe auch Inventar auf Seite 36). Im Vorjahr war des weiteren noch kurzfristiger Bridge-Loan in Höhe von CHF 204.0 Millionen enthalten, der ohne Belehnung einer Liegenschaft auf Stufe Anlagegruppe gewährt und im Berichtsjahr zurückgezahlt wurde.

³⁾ Die dargestellten Werte und Zahlen für das Vorjahr (Stichtag 31. März 2022) beziehen sich zur besseren Vergleichbarkeit bereits auf die neue fusionierte Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz. Diese wurden zum Stichtag der Fusion anhand der vorhandenen Jahresabschlusszahlen des Geschäftsjahres 2021/22 konsolidiert gerechnet (siehe auch Seite 41).

Erfolgsrechnung per 31. März 2023

	01. April 2022 – 31. März 2023 CHF	01. April 2021 – 31. März 2022 ¹⁾ CHF
Mietertrag Netto	289'976'126.41	282'526'738.01
Soll-Mietertrag (netto)	317'771'425.89	305'031'065.15
Minderertrag Leerstand	-24'709'548.07	-19'367'645.82
Nicht realisierte Mietzinsen (Delkredere)	-706'914.00	-150'160.46
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-2'378'837.41	-2'986'520.86
Unterhalt Immobilien	-27'850'038.41	-25'412'021.10
Instandhaltung	-22'952'307.75	-20'598'371.39
Instandsetzung	-4'897'730.66	-4'813'649.71
Operativer Aufwand	-29'929'856.24	-29'443'575.29
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-1'653'116.95	-2'180'124.88
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-5'162'760.64	-5'176'570.65
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-	-
Versicherungen	-3'537'346.23	-2'782'897.67
Bewirtschaftungshonorare	-10'203'812.20	-9'729'582.44
Vermietungs- und Insertionskosten	-1'428'692.57	-1'452'040.97
Steuern und Abgaben	-3'789'985.99	-4'357'641.36
Übriger operativer Aufwand	-4'154'141.66	-3'764'717.32
Operatives Ergebnis	232'196'231.76	227'671'141.62
Sonstige Erträge	813'142.42	1'772'606.05
Aktivzinsen	-	-
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Baurechtszinserträge	-	-
Übrige Erträge	813'142.42	1'772'606.05
Finanzierungsaufwand	-2'185'695.32	-3'046'041.99
Hypothekarzinsen	-741'627.54	-381'128.36
Sonstige Passivzinsen	-557'883.18	-1'823'549.78
Baurechtszinsen	-886'184.60	-841'363.85
Verwaltungsaufwand	-25'574'486.20	-23'508'021.74
Managementgebühr (Geschäftsführungshonorar)	-21'633'783.79	-19'780'976.70
Verwaltungskosten an Dritte	-2'693'362.71	-2'655'233.74
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-701'530.48	-890'405.99
Übriger Verwaltungsaufwand	-545'809.22	-181'405.31
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	4'117'316.63	7'166'925.16
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgaben von Ansprüchen	4'526'019.42	7'166'925.16
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-408'702.79	-
Nettoertrag der Rechnungsperiode	209'366'509.29	210'056'609.10

¹⁾ Die dargestellten Werte und Zahlen für das Vorjahr (Periode 01. April 2021 – 31. März 2022) beziehen sich zur besseren Vergleichbarkeit bereits auf die neue fusionierte Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz. Diese wurden zum Stichtag der Fusion anhand der vorhandenen Jahresabschlusszahlen des Geschäftsjahres 2021/22 konsolidiert gerechnet. (siehe auch Seite 41)

Erfolgsrechnung per 31. März 2023

	01. April 2022 – 31. März 2023 CHF	01. April 2021 – 31. März 2022 ¹⁾ CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierter Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierter Erfolg	209'366'509.29	210'056'609.10
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	– 28'394'391.96	114'975'790.80
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	– 24'255'521.56	160'093'524.34
Veränderungen latente Liquidationssteuern	– 4'138'870.40	– 45'117'733.54
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	180'972'117.33	325'032'399.90
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		–
Nettoertrag der Rechnungsperiode	209'366'509.29	210'056'609.10
Vortrag des Vorjahres	22'431.09	37'523.43
Veränderung des Vortrags bei Ausgabe/ Rücknahme von Anteilen	1'551.83	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	209'390'492.21	³⁾
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag ²⁾	209'383'502.72	³⁾
Vortrag auf neue Rechnung	6'989.49	³⁾

¹⁾ Die dargestellten Werte und Zahlen für das Vorjahr (Periode 01. April 2021 – 31. März 2022) beziehen sich zur besseren Vergleichbarkeit bereits auf die neue fusionierte Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz. Diese wurden zum Stichtag der Fusion anhand der vorhandenen Jahresabschlusszahlen des Geschäftsjahres 2021/22 konsolidiert gerechnet (siehe auch Seite 41).

²⁾ Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 41.

³⁾ Infolge der am 01. April 2022 stattgefundenen Zusammenlegung der Anlagegruppen AXA Immobilien Schweiz Kommerziell und AXA Immobilien Schweiz Wohnen (übertragende Anlagegruppen) mit der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt (übernehmende Anlagegruppe), hatte der Stiftungsrat beschlossen, für die übertragenden Anlagegruppen keine Ausschüttungen vorzunehmen. Durch die Einbringung sämtlicher Aktiven und Passiven der beiden übertragenden Anlagegruppen in die übernehmende Anlagegruppe partizipierten die Anleger jedoch im Verhältnis ihrer Beteiligung am Erfolg der übernehmenden Anlagegruppe und waren in der Folge für das vergangene Geschäftsjahr voll ausschüttungsberechtigt (Klasse 1 / CHF 27.87 pro Anspruch, Klasse 2 / CHF 24.80 pro Anspruch).

NAV – Berechnung per 31. März 2023

	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 1	Klasse 2
	31. März 2023 CHF	31. März 2023 CHF	31. März 2022 ²⁾ CHF	31. März 2022 ²⁾ CHF
Ansprüche	7'957'301.973	170'420.592	7'441'337.424	166'405.782
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	7'441'337.424	166'405.782	6'660'940.639	142'767.740
Veränderungen im Berichtsjahr	515'964.549	4'014.810	780'396.785	23'638.042
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	7'957'301.973	170'420.592	7'441'337.424	166'405.782
Kapitalwert je Anspruch	1'026.57	1'019.20	1'028.89	1'022.70
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	25.83	22.58	27.87	24.79
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'052.40	1'041.78	1'056.76	1'047.49
Ausschüttung ¹⁾	25.83	22.57	27.87	24.80
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'026.57	1'019.21	1'028.89	1'022.69
Veränderung des Nettovermögens				
Nettovermögen Beginn Rechnungsjahres	7'863'715'186.79	174'308'000.02	6'937'193'818.11	146'963'892.96
Zeichnungen	559'410'596.24	4'104'562.80	806'187'329.70	24'486'429.71
Rücknahmen	- 19'191'297.21	-	-	-
Ausschüttungen	- 207'390'074.01	- 4'126'863.39	- 198'082'217.54	- 3'758'466.03
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	177'716'977.53	3'255'139.80	318'416'256.52	6'616'143.38
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	8'374'261'389.34	177'540'839.23	7'863'715'186.79	174'308'000.02
Ausgabepreis	1'078.71	1'067.82	1'054.61	1'048.26
Rücknahmepreis	1'026.09	1'015.74	1'003.17	997.12

¹⁾ Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 41.

²⁾ Die dargestellten Werte und Zahlen für das Vorjahr (Stichtag 31. März 2022 sowie Periode 01. April 2021 – 31. März 2022) beziehen sich zur besseren Vergleichbarkeit bereits auf die neue fusionierte Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz. Diese wurden zum Stichtag der Fusion anhand der vorhandenen Jahresabschlusszahlen des Geschäftsjahres 2021/22 konsolidiert gerechnet (siehe auch Seite 41).

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2023 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2022 bis 31. März 2023) in CHF
Wohnbauten								
Aarau (AG), Delfterstr. 21–30	1976	01.01.2019	93'030'000	31.03.2023	15'873	0 %	–	1'904'467
Aarau (AG), Delfterstr. 31–44	1979	01.01.2019	193'220'000	31.03.2023	32'013	0 %	–	1'662'639
Aarburg (AG), Hofmattstr. 11A/11C/15	2009	01.01.2019	13'468'261	31.12.2022	3'173	0 %	–	416'963
Affoltern am Albis (ZH), Tannholzstr. 6	1968	01.01.2019	6'510'000	30.09.2022	932	0 %	–	164'738
Affoltern am Albis (ZH), Zürichstr. 106–110	1966	01.01.2019	7'730'000	31.12.2022	1'171	0 %	–	201'640
Alpnach Dorf (OW), Allmendweg 1–5	2012	01.01.2019	37'560'000	30.06.2022	6'456	0 %	–	1'091'264
Arbon (TG), Wassergasse 7–15	2011	01.01.2019	17'830'000	30.09.2022	3'702	0 %	–	548'206
Arni (AG), Voräckerweg 2–14	2006	01.01.2019	21'410'665	30.06.2022	4'676	0 %	–	603'398
Au (ZH), Johannes-Hirt-Str. 6/10	2011	01.01.2019	33'332'275	30.09.2022	4'043	0 %	–	747'573
Basel (BS), Missionsstr.40 / Maiengasse 65	1959	01.01.2019	12'750'000	30.09.2022	2'058	0 %	–	294'973
Bassersdorf (ZH), Chrüzacherstr. 12+14	2004	28.01.2021	27'852'064	31.12.2022	3'293	0 %	–	500'607
Bellinzona (TI), Via Mario Jaeggli 10	1976	01.01.2019	8'320'000	31.03.2023	2'072	0 %	–	232'160
Beringen (SH), Klösterli 19–23	1976	01.01.2019	5'290'000	31.12.2022	1'491	0 %	–	187'695
Bern (BE), Papiermühlestr. 2B	1948	01.01.2019	9'040'000	31.03.2023	1'063	0 %	–	85'654
Bern (BE), Sulgenbachstr. 20	2003	01.01.2019	14'357'442	30.09.2022	1'750	0 %	–	345'414
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 10/12	1955	01.01.2019	2'200'000	31.12.2022	1'104	0 %	–	116'553
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 14/16	1955	01.01.2019	2'050'000	31.12.2022	958	0 %	–	71'435
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 6/8	1955	01.01.2019	2'220'000	31.12.2022	1'189	0 %	–	132'426
Blonay (VD), Ch. de Baye 4	1982	01.01.2019	2'160'000	31.03.2023	492	0 %	–	56'236
Blonay (VD), Ch. de Baye 6	1982	01.01.2019	1'940'000	31.03.2023	512	0 %	–	39'376
Bottmingen (BL), Margrethenstr. 10–16, Batteriestr. 4a/b	2020	01.07.2022	34'890'000	31.03.2023	2'848	0 %	–	368'950
Bottmingen (BL), Oberwilerstr. 30	1985	01.01.2019	4'430'000	31.12.2022	771	0 %	–	102'867
Buchs (SG), Dossenstr. 1–13 / Brunnenstr. 9	2013	01.01.2019	54'402'504	31.12.2022	10'712	0 %	–	1'716'034
Bülach (ZH), Südstr. 21 / Handgasse 6	1959	01.01.2019	13'000'000	31.03.2023	1'972	0 %	–	272'639
Bulle (FR), Ch. de la Vudalla 32–38	1981	01.01.2019	7'644'464	31.12.2022	2'601	0 %	–	124'166
Bulle (FR), Rue de la Berra 66–72	1994	01.01.2019	12'024'798	30.09.2022	3'300	0 %	–	303'002
Burgdorf (BE), Kirchbergstr. 71	1959	01.01.2019	2'060'000	31.12.2022	585	0 %	–	49'384
Burgdorf (BE), Steinhof 5	2000	01.01.2019	9'020'000	31.03.2023	2'162	0 %	–	164'676
Bussigny (VD), Rte de Buyère 1	1984	01.01.2019	4'870'000	31.12.2022	1'261	0 %	–	138'208
Carouge (GE), Bd des Promenades 1 / R.Débridée	1976	01.01.2019	53'000'000	31.12.2022	6'659	0 %	–	1'233'891
Carouge (GE), Rue des Charmettes 6	1981	01.01.2019	12'000'000	30.09.2022	1'377	0 %	–	269'640
Chardonne (VD), Ch. de Bellevue 8	1985	01.01.2019	3'210'000	31.03.2023	759	0 %	–	109'763
Chavannes-près-Renens (VD), Ch. Champ Fleuri 6–22	1976	01.01.2019	37'880'000	31.03.2023	9'614	0 %	–	946'822
Chur (GR), Engadinstr. 12/Gürtelstr. 4	1962	01.01.2019	13'592'655	30.06.2022	3'186	0 %	–	305'542
Chur (GR), Giacomettistr. 33/35	1970	01.01.2019	11'660'000	30.09.2022	2'172	0 %	–	266'502
Chur (GR), Rheinstr. 130/132	1983	01.01.2019	8'910'000	31.03.2023	1'924	0 %	–	184'158
Chur (GR), Rheinstr. 166–172	1973	01.01.2019	20'450'000	31.03.2023	3'966	0 %	–	541'549

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2023 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Mietfläche m ²	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeit der Fremdfinanzierung	Nettoertrag (1. April 2022 bis 31. März 2023) in CHF
Cointrin (GE), Av. Louis-Casai 45/45A	2004	01.01.2019	17'760'000	31.12.2022	2'004	0%	-	494'245
Colombier (NE), Ch. de Sources 16/16A	1988	01.01.2019	4'842'713	30.09.2022	2'045	0%	-	190'249
Dietikon (ZH), Max Müller-Str. 4-8	1964	01.01.2019	12'040'000	30.06.2022	1'642	0%	-	259'067
Dübendorf (ZH), Alte Gfennstr. 12/14	1951	01.01.2019	5'030'000	31.12.2022	1'028	0%	-	130'072
Dübendorf (ZH), Alte Gfennstr. 6/8A-C	1969	01.01.2019	22'133'946	31.12.2022	2'843	0%	-	503'025
Dübendorf (ZH), Amselweg 2-4	1964	01.01.2019	16'149'329	30.06.2022	3'427	0%	-	381'425
Dübendorf (ZH), Gumpisbuelstr. 41-45	1985	01.01.2019	14'350'000	31.03.2023	2'536	0%	-	318'160
Dübendorf (ZH), Seidenstr. 10-30	2012	23.01.2020	143'760'531	30.09.2022	16'570	0%	-	3'032'460
Düdingen (FR), Obermattweg 31/33	1987	01.01.2019	4'800'000	31.12.2022	1'432	0%	-	180'710
Düdingen (FR), Peterstr. 17/19	1976	01.01.2019	4'230'000	30.09.2022	2'206	0%	-	114'849
Ecublens (VD), Ch. de Champ-Colomb 1A-B/5A-B	2011	01.01.2019	43'970'000	30.06.2022	5'836	0%	-	1'150'436
Effretikon (ZH), Illnauerstr. 18	1965	01.01.2019	10'010'000	30.06.2022	1'314	0%	-	248'684
Effretikon (ZH), Weiherstr. 10-12/32-34	1973	01.01.2019	11'977'099	30.09.2022	2'356	0%	-	330'348
Elgg (ZH), Bahnhofstr. 6	1996	01.01.2019	5'760'000	30.06.2022	1'280	0%	-	166'561
Elgg (ZH), Bahnhofstr. 8A/8B	1983	01.01.2019	6'190'000	31.03.2023	1'346	0%	-	101'505
Ennenda (GL), Rosengasse 9/12	1959	01.01.2019	3'265'056	30.09.2022	837	0%	-	66'713
Ennetbürgen (NW), Riedmatt 11-15	2011	01.01.2019	38'600'000	31.12.2022	6'201	0%	-	1'107'783
Estavayer-le-Lac (FR), Ch. des Tenevières 9-15	1969	01.01.2019	8'390'000	31.03.2023	1'806	0%	-	253'253
Frauenfeld (TG), Mühlewiesenweg 1-7	2010	01.01.2019	69'631'187	30.09.2022	11'974	0%	-	1'806'039
Frauenfeld (TG), Oberwiesenstr. 45/45A/47	1992	01.01.2019	6'560'000	31.03.2023	1'256	0%	-	155'866
Frauenfeld (TG), Ringstr.7/7A/7B	1951	01.01.2019	4'260'000	31.03.2023	1'129	0%	-	140'541
Frauenfeld (TG), Sonnenhofstr. 7	1971	01.01.2019	8'470'114	30.06.2022	1'503	0%	-	222'648
Frenkendorf (BL), Eggstr. 15-21	1974	01.01.2019	12'640'000	30.09.2022	2'225	0%	-	299'877
Fribourg (FR), Bd de Pérolles 46	1945	01.01.2019	17'900'000	31.12.2022	5'474	0%	-	648'085
Fribourg (FR), Ch. Monséjour 19	1961	01.01.2019	11'300'000	30.09.2022	2'271	0%	-	232'855
Fribourg (FR), Rte de la Broye 6	1961	01.01.2019	3'000'000	30.06.2022	712	0%	-	95'518
Fribourg (FR), Rue François-Guillimann 11-15	1930	01.01.2019	10'400'000	31.03.2023	2'708	0%	-	48'332
Genève (GE), Av. de Champel 28/30	1981	01.01.2019	91'517'078	31.12.2022	9'722	0%	-	1'932'615
Genève (GE), Av. de Champel 32/34	1981	01.01.2019	34'626'695	31.12.2022	3'875	0%	-	815'468
Genève (GE), Av. de Miremont 10	1936	01.01.2019	18'220'000	30.09.2022	2'217	0%	-	286'139
Genève (GE), Avenue de France 8	1932	01.12.2021	20'180'000	30.06.2022	1'497	0%	-	236'506
Genève (GE), Avenue Ernest-Hentsch 7	1929	17.05.2022	29'240'000	31.03.2023	2'238	0%	-	306'660
Genève (GE), Boulevard de la Cluse 27	1908	01.12.2021	13'870'000	30.06.2022	954	0%	-	126'242
Genève (GE), Rue de Savoie 4	1907	01.12.2021	13'080'000	30.06.2022	989	0%	-	68'767
Genève (GE), Rue des Charmilles 4	1936	01.01.2019	14'940'000	31.03.2023	1'927	0%	-	298'261
Genève (GE), Rue des Confessions 21 / Avenue De-Gallatin 14	1952	12.01.2021	18'820'000	31.03.2023	1'940	0%	-	309'615
Genève (GE), Rue du 31-Décembre 69	1911	16.06.2021	20'320'694	30.06.2022	1'139	0%	-	301'549
Genève (GE), Rue du Belvédère 8	1900	22.06.2021	18'606'119	30.06.2022	1'233	0%	-	112'435
Genève (GE), Rue du Saint-Jean 44	1908	30.09.2020	13'410'000	30.06.2022	926	0%	-	321'854
Genève (GE), Rue Henri-Veyrassat 12	1945	19.11.2021	19'590'000	30.09.2022	1'278	0%	-	201'188

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2023 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Mietfläche m ²	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeit der Fremdfinanzierung	Nettoertrag (1. April 2022 bis 31. März 2023) in CHF
Genève (GE), Rue Tronchin 26	1920	01.01.2019	9'230'000	31.12.2022	1'240	0%	-	254'768
Gland (VD), Chemin du Bochet 8a/b	1973	01.11.2022	30'180'000	30.11.2022	3'630	0%	-	242'275
Goldach (SG), Rosenackerstr. 1	1965	01.01.2019	2'920'000	30.06.2022	858	0%	-	88'141
Goldach (SG), Rosenackerstr. 3	1967	01.01.2019	5'470'000	30.06.2022	1'219	0%	-	70'541
Granges-Paccot (FR), Rte des Grives 5	1983	01.01.2019	2'780'000	31.03.2023	1'037	0%	-	110'985
Granges-Paccot (FR), Rte des Grives 7	1983	01.01.2019	3'040'000	31.03.2023	1'035	0%	-	129'794
Grenchen (SO), Flughafenstr. 22-26A	1962	01.01.2019	3'397'504	31.12.2022	3'504	0%	-	-28'039
Hergiswil (NW), Büelstr. 21/23/27	2004	01.01.2019	15'100'000	31.03.2023	2'394	0%	-	406'298
Herzogenbuchsee (BE), Felderhofstr. 24-28	1965	01.01.2019	11'210'000	30.09.2022	3'060	0%	-	284'878
Hettlingen (ZH), Stationsstr. 20/22	2002	01.01.2019	8'580'000	30.09.2022	2'114	0%	-	232'139
Horgen (ZH), Asylstr. 18	2006	01.01.2019	67'324'248	30.06.2022	10'950	0%	-	2'329'642
Horgen (ZH), Traubenweg 9/11	2006	01.01.2019	17'267'577	30.06.2022	2'072	0%	-	577'737
Horn (TG), Seestr. 49/51	1966	01.01.2019	4'970'000	31.12.2022	1'528	0%	-	99'444
Ittigen (BE), Grauholzstr. 68-80	1979	01.01.2019	19'600'000	31.03.2023	4'506	0%	-	329'062
Kreuzlingen (TG), Gottliebenstr. 18/20	1996	01.01.2019	8'161'206	30.06.2022	1'731	0%	-	251'028
Kreuzlingen (TG), Ribistr. 35/37	1968	01.01.2019	4'410'000	31.03.2023	1'180	0%	-	130'574
Kriens (LU), Villastr. 6-14 / Gärtnerweg 1-7	1971	01.01.2019	34'180'000	31.03.2023	7'751	0%	-	985'226
Küsnacht (ZH), Boglerenstr. 20/22	1908	01.01.2019	10'250'000	31.03.2023	634	0%	-	223'060
Küsnacht (ZH), Obere Dorfstr. 42	1952	01.01.2019	6'360'000	31.12.2022	609	0%	-	124'094
La Chaux-de-Fonds (NE), Croix-Fédérale 27C	1973	01.01.2019	6'090'000	30.09.2022	2'072	0%	-	201'137
La Chaux-de-Fonds (NE), Croix-Fédérale 44	1972	01.01.2019	10'730'000	30.06.2022	3'466	0%	-	434'789
La Chaux-de-Fonds (NE), Résidence Helvétie 77/79	1986	01.01.2019	3'140'000	31.12.2022	1'971	0%	-	155'551
La Chaux-de-Fonds (NE), Rue des Crêtets 139-143	1964	01.01.2019	27'480'000	31.03.2023	8'514	0%	-	887'325
La Tour-de-Peilz (VD), Av. Bel-Air 34	1957	01.01.2019	7'750'000	31.12.2022	1'640	0%	-	165'099
La Tour-de-Peilz (VD), Rte de St-Maurice 53	1951	01.01.2019	2'020'000	31.03.2023	925	0%	-	-49'658
Landikon (ZH), Stallikonerstr. 105/107	1989	01.01.2019	6'780'000	31.03.2023	1'192	0%	-	178'251
Langnau am Albis (ZH), Fuhrstr. 5/7/8-18	1967	01.01.2019	22'200'957	31.12.2022	3'675	0%	-	539'388
Lausanne (VD), Av. de Chailly 24/24bis	1949	01.01.2019	3'350'000	30.09.2022	1'608	0%	-	70'442
Lausanne (VD), Av. de France 18A	1850	01.01.2019	7'332'136	30.06.2022	1'070	0%	-	104'759
Lausanne (VD), Av. de France 23bis/25	1933	01.01.2019	6'970'000	30.06.2022	1'266	0%	-	185'227
Lausanne (VD), Av. du Denantou 13/15	1954	01.01.2019	12'370'000	31.12.2022	1'791	0%	-	233'045
Lausanne (VD), Av. du Grey 2-14	1971	01.01.2019	52'630'000	31.03.2023	10'025	0%	-	1'093'897
Lausanne (VD), Av. du Grey 40-48	1976	01.01.2019	42'750'000	31.03.2023	6'412	0%	-	344'547
Lausanne (VD), Av. du Grey 76	1973	01.01.2019	22'460'470	31.12.2022	4'362	0%	-	492'427
Lausanne (VD), Avenue de Valmont 20	1961	01.11.2022	44'237'234	30.11.2022	6'572	0%	-	408'632
Léchelles (FR), Rte de Fribourg 2	1993	01.01.2019	3'900'000	30.06.2022	1'224	0%	-	131'648
Liestal (BL), Ramllinsburgerstr. 5/7	1975	01.01.2019	9'820'000	31.12.2022	1'765	0%	-	193'161
Locarno (TI), Via Pioda 20 / Via Franzoni 31	1973	16.07.2019	9'480'000	31.03.2023	2'581	0%	-	214'652
Lugano (TI), Via Maggio 13	1975	01.01.2019	21'720'000	30.09.2022	3'287	0%	-	550'028

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2023 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Mietfläche m ²	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeit der Fremdfinanzierung	Nettoertrag (1. April 2022 bis 31. März 2023) in CHF
Luzern (LU), Reussinsel 38/40	2008	01.01.2019	18'610'000	31.03.2023	2'256	0%	–	369'470
Luzern (LU), Reussinsel 42–46	2006	01.01.2019	24'570'000	31.03.2023	3'157	0%	–	541'234
Luzern (LU), Stollberggrain 6/8	2005	01.01.2019	9'690'000	30.09.2022	1'499	0%	–	239'430
Männedorf (ZH), Mettlenstr. 6/8	1964	01.01.2019	7'580'478	30.06.2022	976	0%	–	144'095
Marin-Epagnier (NE), Tertres 2/A. Bachelin 8	1975	01.01.2019	7'610'999	31.12.2022	2'585	0%	–	255'976
Meyrin (GE), Rue Virginio Malnati 37	1987	01.01.2019	33'550'000	31.03.2023	5'802	0%	–	922'843
Morges (VD), Av. du Delay 6–14	1983	23.01.2020	23'660'895	30.09.2022	6'123	0%	–	424'751
Morges (VD), Ch. de Bellevue 1	1968	01.01.2019	8'590'000	30.09.2022	2'039	0%	–	214'680
Morges (VD), Ch. de Bellevue 3	1967	01.01.2019	9'370'000	30.09.2022	1'994	0%	–	265'725
Morges (VD), Rives de la Morges 2/3	1962	01.01.2019	17'290'000	30.06.2022	2'471	0%	–	396'110
Münchwilen (TG), Frauenfelderstr. 13	2018	01.01.2019	9'750'000	31.12.2022	2'212	0%	–	298'819
Münchwilen (TG), Urbanstr. 9	1962	01.01.2019	2'470'000	30.09.2022	780	0%	–	111'053
Muralto (TI), Via San Gottardo 8	1987	01.01.2019	35'573'193	30.06.2022	8'531	0%	–	1'561'161
Muri (AG), Bachmatten 5–7	1996	01.01.2019	17'150'000	30.06.2022	3'645	0%	–	527'634
Neuchâtel (NE), Rue du Crêt-Taconnet 32	1960	01.01.2019	3'120'000	31.03.2023	918	0%	–	110'342
Neuchâtel (NE), Rue Louis-Bourguet 16	1949	01.01.2019	1'574'056	30.06.2022	496	0%	–	48'433
Neuchâtel (NE), Ruelle Vaucher 15	1952	01.01.2019	4'070'000	31.12.2022	732	0%	–	105'553
Neuenhof (AG), Sandstr. 6–12	2012	01.01.2019	44'350'000	31.03.2023	7'479	0%	–	1'095'326
Nidau (BE), Lysstr. 1–7	2014	01.01.2019	14'590'000	31.03.2023	3'309	0%	–	445'540
Niederglatt (ZH), Bahnhofstr. 2/4	1973	01.01.2019	10'890'000	31.12.2022	1'740	0%	–	277'375
Niederglatt (ZH), Reusslistr. 16/18	1972	01.01.2019	22'902'604	30.09.2022	4'518	0%	–	589'241
Niederhasli (ZH), Huebwiesenstr. 2–8	1974	01.01.2019	20'890'000	30.06.2022	3'279	0%	–	459'851
Niederwangen (BE), Bodelenweg 101/103/105/107	2015	01.01.2019	26'510'000	30.06.2022	5'242	0%	–	890'341
Nussbaumen (AG), Schulstr. 7/9	1980	01.01.2019	14'700'000	31.03.2023	2'989	0%	–	396'241
Olten (SO), Langhagstr. 2–8	1978	01.01.2019	14'030'000	30.06.2022	3'565	0%	–	375'588
Opfikon (ZH), Boulevard Lilienthal 11–19	2009	01.01.2019	99'630'000	31.12.2022	14'262	0%	–	2'497'833
Pfäffikon (SZ), Hinterhofstr. 22/24	1965	01.01.2019	12'140'000	31.12.2022	1'548	0%	–	290'180
Pfäffikon (ZH), Sandgrubenstr. 23–25	2003	14.08.2020	20'060'000	30.06.2022	2'410	0%	–	424'679
Pfäffikon (ZH), Sophie-Guyerstr. 15/17	1971	01.01.2019	7'787'366	31.12.2022	1'244	0%	–	189'877
Pfungen (ZH), Hofackerstr. 2/4	1962	01.01.2019	5'290'000	30.06.2022	1'114	0%	–	160'133
Plan-les-Ouates (GE), Rte du Vélodrome 62–72	2004	01.01.2019	68'390'000	31.12.2022	9'090	0%	–	1'790'773
Pully (VD), Av. de Lavaux 76	1981	01.01.2019	2'520'000	31.12.2022	468	0%	–	15'785
Pully (VD), Rte de Vevey 25/27	1962	01.01.2019	19'620'000	30.06.2022	2'535	0%	–	474'768
Rapperswil (SG), Rietstr. 2–14	2001	01.01.2019	37'317'539	30.06.2022	5'344	0%	–	982'494
Rheinfelden (AG), Rosengässchen 1	1966	01.01.2019	8'590'000	30.06.2022	2'077	0%	–	247'923
Rivaz (VD), Sur la Croix 3	1700	01.01.2019	1'150'000	31.03.2023	368	0%	–	28'228
Rohr (AG), Siebenmatten 1–5	2010	01.01.2019	49'980'000	31.12.2022	8'993	0%	–	1'296'759
Rombach (AG), Rombachtäli 11/13	1964	01.01.2019	5'180'358	30.09.2022	1'122	0%	–	139'570
Romont (FR), Rte du Pré de la Grange 4/6	1986	01.01.2019	2'780'000	31.03.2023	1'316	0%	–	130'064
Saint-Prex (VD), Rue du Cherrat 6	1972	01.01.2019	5'300'742	30.06.2022	1'221	0%	–	68'704

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2023 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Mietfläche m ²	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeit der Fremdfinanzierung	Nettoertrag (1. April 2022 bis 31. März 2023) in CHF
Schaffhausen (SH), Herblingerstr. 81/83	1971	01.01.2019	6'838'385	30.09.2022	1'927	0 %	-	129'966
Seuzach (ZH), Turnerstr. 22-26	2000	01.01.2019	25'400'000	31.12.2022	4'047	0 %	-	668'737
Sion (VS), Rue de la Dixence 25/27	2019	01.01.2019	43'290'000	31.03.2023	8'044	0 %	-	1'285'205
Spreitenbach (AG), Althaustr. 6-22	1982	01.01.2019	31'780'000	30.09.2022	5'054	0 %	-	770'092
St. Gallen (SG), Kesselhaldenstr. 81/83/83A	1984	01.01.2019	7'420'000	30.06.2022	1'975	0 %	-	182'309
St. Gallen (SG), Reherstr. 24/24A/24B	1979	01.01.2019	18'590'000	31.12.2022	4'060	0 %	-	446'764
St. Gallen (SG), Wiesentalstr. 12/14	1956	01.01.2019	7'340'000	31.03.2023	1'745	0 %	-	137'481
Stäfa (ZH), Chälhofstr. 9/10	1982	28.02.2020	18'311'757	31.12.2022	1'981	0 %	-	385'343
Steffisburg (BE), Schlossstr. 5/7	1952	01.01.2019	4'450'000	30.06.2022	913	0 %	-	117'891
Steinhausen (ZG), Mattenstr. 54-60	1985	01.01.2019	19'730'000	31.03.2023	3'529	0 %	-	482'976
Steinhausen (ZG), Neudorfstr. 10	1960	01.01.2019	2'050'000	30.09.2022	423	0 %	-	31'322
Steinhausen (ZG), Tellenmattstr. 24	1965	01.01.2019	3'750'000	30.06.2022	665	0 %	-	95'420
Stetten (AG), Oberdorf Platz 3, Oberdorf Park 6	2021	01.01.2022	18'580'000	30.06.2022	2'429	0 %	-	418'511
Strengelbach (AG), Schleipfenstr. 9/11	1964	01.01.2019	4'700'358	30.09.2022	1'099	0 %	-	138'083
Thalwil (ZH), Kronenbergstr. 14/16	1967	01.01.2019	9'030'000	31.03.2023	1'127	0 %	-	172'526
Thalwil (ZH), Oberdorfstr. 5a	2003	01.10.2020	12'860'000	30.06.2022	1'119	0 %	-	142'106
Thalwil (ZH), Schwandelstr. 22-26A	1976	01.01.2019	103'435'438	31.12.2022	10'094	0 %	-	2'130'054
Unterentfelden (AG), Kirchweg 1/3/5	1969	01.01.2019	8'710'000	30.09.2022	1'744	0 %	-	236'296
Unterentfelden (AG), Kirchweg 15-19	1983	01.01.2019	9'740'000	30.09.2022	2'478	0 %	-	272'889
Unterentfelden (AG), Quellmattstr. 9/11	1968	01.01.2019	4'460'000	31.03.2023	919	0 %	-	73'818
Unterlunkhofen (AG), Ausserdorfstr. 16/18/22	1995	01.01.2019	12'300'000	31.03.2023	2'509	0 %	-	344'097
Urtenen-Schönbühl (BE), Etzmattrain 16-28	2008	01.01.2019	20'860'000	31.03.2023	4'164	0 %	-	556'966
Urtenen-Schönbühl (BE), Etzmattrain 17-27	2012	01.01.2019	33'450'000	31.03.2023	5'973	0 %	-	889'498
Uster (ZH), Brunnenwiesenstr. 40/42	1976	01.01.2019	51'250'000	30.06.2022	6'903	0 %	-	1'223'011
Uster (ZH), Burgstr. 34-40	1965	01.01.2019	19'050'000	31.12.2022	2'597	0 %	-	441'992
Uster (ZH), Burgstr. 53-57	1962	01.01.2019	10'026'202	31.12.2022	1'420	0 %	-	156'137
Uster (ZH), Ifangweg 1-11	1968	01.01.2019	39'750'000	31.03.2023	5'254	0 %	-	808'948
Uster (ZH), Lorenweg 20-24	2009	01.01.2019	37'941'324	30.09.2022	4'455	0 %	-	831'339
Uster (ZH), Meierackerstr. 4-12	2010	01.01.2019	50'410'000	31.03.2023	6'533	0 %	-	1'139'359
Uster (ZH), Rütliweg 1-5/6/7/8	1982	01.01.2019	29'919'038	30.06.2022	4'718	0 %	-	590'365
Uster (ZH), Schwizerstr. 6/8/14	1971	01.01.2019	1'690'000	30.09.2022	316	0 %	-	47'643
Uster (ZH), Seeweg 6	1974	01.01.2019	2'440'000	30.06.2022	403	0 %	-	61'541
Uster (ZH), Unterbühlenstr. 1A/1B	1966	01.01.2019	12'770'000	31.03.2023	1'556	0 %	-	261'123
Uster (ZH), Unterbühlenstr. 3A/3B	1967	01.01.2019	10'360'000	31.03.2023	1'563	0 %	-	207'630
Uster (ZH), Zürichstr. 8	2018	01.01.2019	25'070'000	30.06.2022	2'922	0 %	-	640'351
Vétroz (VS), Rue Pré Fleuri 60-64	1989	01.01.2019	4'557'389	30.09.2022	1'991	0 %	-	20'483
Vevey (VD), Ch. de la Confrérie 22	1969	01.01.2019	8'330'000	30.09.2022	1'215	0 %	-	194'301
Vevey (VD), Rue des Chenevières 11	1965	01.01.2019	13'880'000	31.12.2022	2'599	0 %	-	402'737
Villeneuve (VD), Rte de Praz-Bérard 3B	1984	16.07.2019	2'300'000	31.03.2023	997	0 %	-	140'984
Villeneuve (VD), Rte de Praz-Bérard 3A	1984	16.07.2019	2'450'000	31.03.2023	1'001	0 %	-	90'263

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2023 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Mietfläche m ²	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeit der Fremdfinanzierung	Nettoertrag (1. April 2022 bis 31. März 2023) in CHF
Villmergen (AG), Im Tannwinkel 4	2009	01.01.2019	14'810'000	31.03.2023	3'293	0%	-	480'815
Volketswil (ZH), Rütowisstr. 17-25	1968	01.01.2019	14'990'000	30.09.2022	2'622	0%	-	391'465
Wädenswil (ZH), Obere Leihofstr. 3/15-23/24-28	1974	01.01.2019	46'107'541	30.09.2022	7'138	0%	-	1'035'573
Wädenswil (ZH), Obere Leihofstr. 9-13	1976	01.01.2019	16'940'000	31.03.2023	1'867	0%	-	211'654
Wallisellen (ZH), Engenbuelstr. 2-6	1980	01.01.2019	10'799'706	30.09.2022	2'788	0%	-	248'000
Wallisellen (ZH), Engenbuelstr. 8-12	1980	01.01.2019	13'264'929	30.09.2022	2'902	0%	-	299'560
Wallisellen (ZH), Schwarzackerstr. 31/33	2015	01.01.2019	30'710'000	31.03.2023	2'779	0%	-	656'736
Wangen bei Olten (SO), Altmatt 12-18	1982	01.01.2019	15'180'581	30.09.2022	3'639	0%	-	356'252
Wil (SG), Gallusstr. 7-11	1953	01.01.2019	7'540'000	31.03.2023	1'616	0%	-	205'722
Wil (SG), Lettenstr. 15-21	1960	01.01.2019	9'190'000	30.06.2022	2'098	0%	-	202'386
Winterthur (ZH), Aeckerwiesenstr. 20-26	1947	01.01.2019	22'055'256	31.12.2022	3'156	0%	-	476'276
Winterthur (ZH), Auf Pünten 29-35	1975	01.01.2019	21'060'000	31.03.2023	3'039	0%	-	398'585
Winterthur (ZH), Bollstr. 14/16	1990	01.01.2019	8'580'000	31.12.2022	2'102	0%	-	243'930
Winterthur (ZH), Feldstr. 49	1964	16.07.2019	11'090'000	31.03.2023	1'520	0%	-	271'709
Winterthur (ZH), Friedenstr. 10	1911	01.01.2019	3'400'000	31.03.2023	489	0%	-	75'820
Winterthur (ZH), Friedenstr. 6	1911	01.01.2019	4'060'000	31.03.2023	727	0%	-	88'451
Winterthur (ZH), Heiniweg 6-16	1969	01.01.2019	28'742'607	30.06.2022	5'673	0%	-	627'207
Winterthur (ZH), Hofmannstr. 5/7/11	1988	01.01.2019	18'430'000	30.06.2022	3'244	0%	-	401'175
Winterthur (ZH), Holzlegistr. 6	1960	01.01.2019	7'630'000	30.06.2022	1'177	0%	-	125'892
Winterthur (ZH), Hulfteggstr. 16	1964	01.01.2019	9'491'374	31.12.2022	1'451	0%	-	219'560
Winterthur (ZH), Hulfteggstr. 18	1964	01.01.2019	10'150'000	31.12.2022	1'453	0%	-	183'525
Winterthur (ZH), Lettenstr. 25-29	2016	01.01.2019	41'870'000	31.12.2022	4'948	0%	-	1'013'353
Winterthur (ZH), Römerstr. 128-132	1976	01.01.2019	71'318'146	30.06.2022	11'319	0%	-	1'733'024
Winterthur (ZH), Römerstr. 138-144	1989	01.01.2019	18'056'640	30.06.2022	3'374	0%	-	431'716
Winterthur (ZH), Römerstr. 148-156	1987	01.01.2019	31'046'640	30.06.2022	5'042	0%	-	710'810
Winterthur (ZH), Talackerstr. 57-61	1981	01.01.2019	26'653'912	30.06.2022	4'297	0%	-	608'048
Winterthur (ZH), Türlimattstr. 1-7	1948	01.01.2019	13'870'000	31.03.2023	2'451	0%	-	248'683
Winterthur (ZH), Unterwegli 45-51	1983	01.01.2019	21'116'749	30.06.2022	3'706	0%	-	525'096
Winterthur (ZH), Ursulaweg 23/25	1965	01.01.2019	7'831'811	30.09.2022	1'068	0%	-	215'750
Winterthur (ZH), Ursulaweg 27-33	1968	01.01.2019	29'743'172	30.09.2022	5'376	0%	-	789'625
Winterthur (ZH), Wallrütistr. 113	1966	01.01.2019	6'200'000	30.09.2022	1'133	0%	-	172'304
Winterthur (ZH), Weizackerstr. 25	1992	01.01.2019	7'070'000	30.09.2022	1'181	0%	-	167'136
Winterthur (ZH), Weststr. 127-139	1965	01.01.2019	36'850'818	30.09.2022	5'054	0%	-	844'832
Winterthur (ZH), Weststr. 128-134	1963	01.01.2019	11'211'960	30.09.2022	1'888	0%	-	268'305
Yverdon-les-Bains (VD), Pierre-de-Savoie 52/54	1969	01.01.2019	12'470'000	30.09.2022	2'624	0%	-	345'415
Yverdon-les-Bains (VD), Prairie 10/11/15/16	1950	01.01.2019	2'970'000	31.03.2023	1'740	0%	-	-9'663
Yverdon-les-Bains (VD), Quartier de la Prairie 17/18	1954	01.01.2019	2'320'000	31.12.2022	930	0%	-	86'053
Yverdon-les-Bains (VD), Rue des Jordils 57/59	1970	01.01.2019	12'580'000	30.06.2022	2'285	0%	-	230'101
Zofingen (AG), Mühlemattstr. 2/4	1965	01.01.2019	6'320'000	31.03.2023	1'792	0%	-	169'936

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2023 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Mietfläche m ²	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeit der Fremdfinanzierung	Nettoertrag (1. April 2022 bis 31. März 2023) in CHF
Zollikerberg (ZH), Sennhofweg 23	1997	01.01.2019	87'527'781	30.06.2022	12'957	0 %	–	3'098'234
Zug (ZG), Bohlstr. 10	1954	01.01.2019	3'000'000	31.12.2022	469	0 %	–	81'857
Zürich (ZH), Ackersteinstr. 33/35	1934	16.07.2019	9'980'000	31.03.2023	995	0 %	–	177'917
Zürich (ZH), David-Hess-Weg 12	1949	01.01.2019	3'672'202	30.06.2022	410	0 %	–	80'193
Zürich (ZH), Dorfstr. 12/14	1945	01.01.2019	14'542'790	31.12.2022	1'842	0 %	–	136'292
Zürich (ZH), Eugen-Huber-Str. 64	2018	19.10.2020	15'020'000	30.09.2022	653	0 %	–	296'133
Zürich (ZH), Feldstrasse 46	1899	24.02.2022	20'190'000	31.03.2023	560	0 %	–	305'576
Zürich (ZH), Forsterstrasse 67	1967	13.04.2022	24'680'000	31.12.2022	1'340	0 %	–	344'342
Zürich (ZH), Frohburgstr. 184	1946	01.01.2019	5'581'946	30.09.2022	592	0 %	–	98'876
Zürich (ZH), Gerhardstrasse 8	1907	24.02.2022	15'190'000	31.03.2023	757	0 %	–	234'256
Zürich (ZH), Hädrichstr. 6–10	2012	01.01.2019	42'060'000	30.09.2022	3'476	0 %	–	767'180
Zürich (ZH), Hohlstrasse 100/104	1914 / 2018	24.02.2022	72'150'000	31.03.2023	2'931	0 %	–	1'194'674
Zürich (ZH), Kronenstr. 25	1968	01.01.2019	38'010'000	31.12.2022	2'985	0 %	–	650'272
Zürich (ZH), Langackerstr. 10	1931	01.01.2019	5'120'000	31.12.2022	441	0 %	–	99'490
Zürich (ZH), Luegislandstr. 56	1967	01.01.2019	34'557'820	30.06.2022	5'171	0 %	–	831'750
Zürich (ZH), Müllerstrasse 76	1892	24.02.2022	12'550'000	31.03.2023	380	0 %	–	192'766
Zürich (ZH), Oerlikonerstr. 3/5	1981	01.01.2019	24'712'034	30.06.2022	2'767	0 %	–	556'374
Zürich (ZH), Rüttschistr. 20+24	1907	18.01.2021	17'410'000	31.12.2022	1'165	0 %	–	222'655
Zürich (ZH), Silvrettaweg 16/18	1951	01.01.2019	7'520'000	31.12.2022	877	0 %	–	149'625
Zürich (ZH), Sonneggstr. 41	1941	01.01.2019	9'994'082	30.09.2022	986	0 %	–	99'257
Zürich (ZH), Winterthurerstr. 344/346	1978	01.01.2019	11'740'000	31.03.2023	1'847	0 %	–	216'903
Zürich (ZH), Zentralstrasse 53	1893	24.02.2022	20'960'000	31.03.2023	601	0 %	–	306'423
Zürich (ZH), Zschokkestr. 18	1910	01.01.2019	4'320'000	31.03.2023	438	0 %	–	83'289
Zürich (ZH), Zwinglistrasse 35	1894	24.02.2022	20'640'000	31.03.2023	687	0 %	–	326'632
Total			4'949'745'641		782'474			111'346'731

Kommerziell genutzte Grundstücke

Allschwil (BL), Hagmattstr. 11	1990	01.01.2019	8'181'655	31.12.2022	4'402	0 %	–	448'897
Baden (AG), Brown Boveri Str. 8	2001	01.01.2019	49'133'027	31.12.2022	17'310	0 %	–	2'619'408
Basel (BS), Freie Str. 12 / Gerbergasse 13	1850	01.01.2019	63'030'000	31.03.2023	8'885	0 %	–	452'253
Basel (BS), Greifengasse 15	1928	01.01.2019	13'353'743	30.06.2022	1'167	0 %	–	526'933
Basel (BS), Lange Gasse 15	2000	01.01.2019	28'790'000	31.03.2023	4'566	0 %	–	1'046'006
Basel (BS), Rebgasse 2	1861	01.01.2019	5'390'033	30.09.2022	960	0 %	–	266'695
Basel (BS), Wallstr. 22	1966	01.01.2019	43'226'928	31.12.2022	14'230	0 %	–	2'687'309
Bern (BE), Eigerstr. 13	2003	01.01.2019	11'540'000	31.12.2022	2'355	0 %	–	299'712
Bern (BE), Nussbaumstr. 21/25/29	2002	01.01.2019	46'817'322	30.06.2022	25'183	0 %	–	1'248'610
Bern (BE), Zeughausgasse 22	1879	01.01.2019	7'350'000	31.03.2023	1'046	0 %	–	229'928
Biel/Bienne (BE), Dufourstr. 17	1968	01.01.2019	7'488'519	30.09.2022	2'900	0 %	–	475'856
Biel/Bienne (BE), Nidaugasse 14	1962	01.01.2019	11'923'231	30.06.2022	3'338	0 %	–	536'060

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2023 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Mietfläche m ²	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeit der Fremdfinanzierung	Nettoertrag (1. April 2022 bis 31. März 2023) in CHF
Biel/Bienne (BE), Nidaugasse 42	1900	01.01.2019	7'050'000	31.03.2023	1'343	0%	-	228'748
Chur (GR), Bahnhofplatz 6+7	2008	01.01.2019	47'580'000	31.03.2023	8'381	0%	-	1'435'538
Cointrin (GE), Av. Louis-Casali 47/49/55	2001	01.01.2019	70'290'004	31.12.2022	9'906	0%	-	1'440'910
Dietlikon (ZH), Industriestr. 24	1994	01.01.2019	30'330'000	31.03.2023	9'565	0%	-	-274'320
Dietlikon (ZH), Neue Winterthurerstr. 7	2003	01.01.2019	60'800'000	31.03.2023	17'883	0%	-	2'780'089
Ecublens (VD), Ch. du Dévent 7	1987	01.01.2019	10'004'058	30.09.2022	5'836	0%	-	418'764
Frauenfeld (TG), Bahnhofplatz 65-71	1999	01.01.2019	40'700'256	31.12.2022	7'823	0%	-	1'350'556
Genève (GE), Bd du Pont d'Arve 28	1978	01.01.2019	87'280'000	31.03.2023	13'563	0%	-	3'792'882
Genève (GE), Bd du Théâtre 3/3bis	1870	01.01.2019	16'000'000	31.03.2023	1'319	0%	-	301'864
Genève (GE), Quai du Sujet 10	1984	01.01.2019	14'476'829	30.06.2022	2'319	0%	-	233'531
Genève (GE), Rue Bartholoni 4/6	1998	01.01.2019	13'280'000	31.03.2023	1'418	0%	-	565'935
Genève (GE), Rue de Chantepoulet 10	1980	01.01.2019	13'837'915	31.12.2022	1'491	0%	-	478'053
Genève (GE), Rue de la Cité 15/17	1850	01.01.2019	19'180'649	31.12.2022	1'374	0%	-	795'921
Genève (GE), Rue de la Corratierie 16/18/20/22	1830	01.01.2019	68'935'915	30.09.2022	3'941	0%	-	2'827'693
Genève (GE), Rue de la Corratierie 9/11/13	1922	01.01.2019	61'357'497	30.09.2022	4'733	0%	-	3'334'395
Genève (GE), Rue des Alpes 15 / Rue Lugardon 1	2002	01.01.2019	61'550'000	31.12.2022	4'887	0%	-	3'014'190
Genève (GE), Rue du Cendrier 15/17	1968	01.01.2019	69'150'000	31.03.2023	7'822	0%	-	2'415'820
Genève (GE), Rue du Commerce 3-7	1990	01.01.2019	185'820'000	31.03.2023	10'710	0%	-	717'608
Genève (GE), Rue du Stand 58	1870	01.01.2019	14'752'104	30.06.2022	981	0%	-	644'939
Genève (GE), Rue du Stand 60/62	1870	01.01.2019	31'781'678	30.06.2022	1'984	0%	-	1'202'694
Genève (GE), Rue du Vieux-Billard 3/3A	1996	01.01.2019	27'550'000	31.03.2023	2'660	0%	-	462'782
Genève (GE), Rue Général-Dufour 20	1870	01.01.2019	27'250'000	31.03.2023	2'207	0%	-	938'808
Genève (GE), Rue Jacques-Balmat 5	1910	01.01.2019	20'408'023	31.12.2022	1'739	0%	-	912'582
Grenchen (SO), Kirchstr. 10 / Centralstr. 3	2004	01.01.2019	11'685'662	30.09.2022	6'126	0%	-	585'720
Lancy (GE), Av. des Morgines 2/4/6	1985	01.01.2019	75'703'580	30.06.2022	12'682	0%	-	5'588'853
Lausanne (VD), Av. de Rumine 20/22	1978	01.01.2019	17'292'439	30.09.2022	7'997	0%	-	1'202'562
Lausanne (VD), Av. du Grey 38A	1990	01.01.2019	6'890'000	31.03.2023	1'616	0%	-	291'817
Lenzburg (AG), Bahnhofstr. 4	2009	01.01.2019	8'830'000	31.12.2022	3'254	0%	-	479'810
Locarno (TI), Via Ramogna 8	1899	01.01.2019	8'411'561	30.09.2022	1'327	0%	-	177'228
Lugano (TI), Via al Forte 1	1902	01.01.2019	10'733'717	30.06.2022	1'756	0%	-	434'386
Luzern (LU), Kapellgasse 6	1983	01.01.2019	6'360'000	31.03.2023	537	0%	-	177'820
Morges (VD), Rue Louis de Savoie 57	1800	01.01.2019	2'330'000	31.03.2023	741	0%	-	49'320
Paradiso (TI), Via Generale Guisan 6	1990	01.01.2019	20'440'000	31.12.2022	3'699	0%	-	689'091
Rapperswil (SG), Schmiedgasse 32	1650	01.01.2019	2'050'702	30.09.2022	507	0%	-	79'017
Schaffhausen (SH), Vordergasse 3 / Moserstr. 48	1973	01.01.2019	20'639'690	30.06.2022	5'389	0%	-	383'916
Solothurn (SO), Rötistr. 4/6	1989	01.01.2019	19'890'000	31.03.2023	6'633	0%	-	955'357
St. Gallen (SG), Bahnhofplatz 1	1951	01.01.2019	11'490'000	31.12.2022	2'144	0%	-	414'176
St. Gallen (SG), Poststr. 27/Kornhausstr. 3	1958	01.01.2019	28'730'000	31.03.2023	7'077	0%	-	822'866
St. Gallen (SG), Spisergasse 22	1490	01.01.2019	10'382'230	30.06.2022	1'647	0%	-	324'013

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2023 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Mietfläche m ²	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeit der Fremdfinanzierung	Nettoertrag (1. April 2022 bis 31. März 2023) in CHF
Thalwil (ZH), Gotthardstr. 21 + 23	1963	01.01.2019 01.01.2022	11'884'930	30.06.2022	2'162	0%	–	367'503
Wallisellen (ZH), Hertistr. 1	1980	01.01.2019	11'520'000	31.03.2023	5'184	0%	–	613'909
Wallisellen (ZH), Husacherstr. 3	2003	01.01.2019	28'596'986	30.09.2022	7'681	0%	–	1'087'304
Winterthur (ZH), Bollstr. 4–8	1798	01.01.2019	580'000	31.03.2023	800	0%	–	33'115
Winterthur (ZH), Oberer Graben 26	1750	01.01.2019	4'494'214	30.06.2022	693	0%	–	189'150
Winterthur (ZH), Obertor 38 / Stadthausstr. 35	1614	01.01.2019	4'810'702	30.09.2022	838	0%	–	148'992
Zofingen (AG), Vordere Hauptgasse 21	1968	01.01.2019	1'724'042	30.06.2022	1'036	0%	–	55'797
Zug (ZG), Bahnhofstr. 12	1979	01.01.2019	26'708'495	31.12.2022	3'219	0%	–	844'256
Zürich (ZH), Andreasstr. 11 / Hüttistr.	2001	01.01.2019	36'530'000	31.03.2023	5'406	0%	–	562'079
Zürich (ZH), Bahnhofstr. 53/55	1925	01.01.2019	494'890'000	31.12.2022	9'148	0%	–	9'467'003
Zürich (ZH), Bahnhofstr. 64	1970	01.01.2019	80'858'704	30.09.2022	1'611	0%	–	1'584'783
Zürich (ZH), Brandschenkestr. 41	1907	01.01.2019	12'330'241	30.09.2022	1'013	0%	–	340'928
Zürich (ZH), Dreikönigstr. 55	1894	01.01.2019	18'780'000	30.09.2022	1'851	0%	–	503'227
Zürich (ZH), Florastr. 44	1964	01.01.2019	21'220'000	30.06.2022	1'710	0%	–	524'866
Zürich (ZH), Limmatquai 50	1975	01.01.2019	21'641'481	30.06.2022	1'109	0%	–	482'599
Zürich (ZH), Loewenstr. 1/3 & Sihlstr. 46	1926	25.02.2021	266'330'000	31.03.2023	10'665	0%	–	3'599'819
Zürich (ZH), Schützengasse 31	2000	01.01.2019	50'670'000	30.06.2022	2'390	0%	–	1'154'621
Zürich (ZH), Schweizergasse 14	1960	01.01.2019	34'350'000	31.03.2023	1'693	0%	–	869'735
Zürich (ZH), Seidengasse 20	1992	01.01.2019	38'150'000	30.09.2022	945	0%	–	1'085'397
Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 114	1968	26.06.2020	58'540'000	31.12.2022	2'900	38%	4,78	1'126'916
Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 52/56	1926	01.01.2019	32'990'000	31.03.2023	4'257	0%	–	236'345
Zürich (ZH), Strehlgasse 4	1812	01.01.2019	22'760'000	31.03.2023	850	0%	–	528'741
Total			2'837'808'761		340'521			78'920'686

Gemischte Bauten

Basel (BS), Bärenfelsenstr. 40	1910	01.01.2019	11'950'774	30.09.2022	1'813	0%	–	323'425
Basel (BS), Tellstr.48–66 / Güterstr.255/257	2003	01.01.2019	156'430'000	31.03.2023	27'962	0%	–	4'541'740
Basel (BS), Wasgenring 57	1958	01.01.2019	10'640'000	31.12.2022	3'001	0%	–	359'680
Belp (BE), Neumattstr. 2/4	1975	01.01.2019	18'396'413	30.09.2022	4'037	0%	–	502'895
Chiasso (TI), Via Alighieri 22 / Via Luini 1	1965	01.01.2019	9'220'000	31.03.2023	5'222	0%	–	452'930
Frauenfeld (TG), Bahnhofstr. 102	1963	01.01.2019	9'315'035	30.06.2022	2'355	0%	–	272'653
Fribourg (FR), Rte de Cité des Jardins 13/15	1969	01.01.2019	12'940'000	31.12.2022	3'716	0%	–	407'210
Genève (GE), Boulevard George-Favon 14 + 16	1898	01.12.2021	41'124'584	30.06.2022	2'677	0%	–	570'986
Genève (GE), Rue Bovy-Lysberg 3+5	1899	01.02.2022	37'730'000	31.12.2022	1'951	0%	–	501'908
Genève (GE), Rue de la Ferme 9	1923	01.12.2021	14'920'000	30.06.2022	1'103	0%	–	231'399
Genève (GE), Rue John-Grasset 9 + Pitons 15	1990	06.08.2021	36'116'156	30.06.2022	3'628	0%	–	584'049
Horw (LU), Gemeindehausplatz 5–8	1980	01.01.2019	12'360'000	31.12.2022	2'067	0%	–	379'063
Kriens (LU), Schappeweg 1–7 / Hobacherweg 2	2001	01.01.2019	80'995'322	30.06.2022	26'941	0%	–	2'092'504
Lausanne (VD), Av. de Rumine 9–11	1958	23.01.2020	49'301'956	30.09.2022	9'583	0%	–	880'734
Lausanne (VD), Rue de la Louve 1	1890	01.01.2019	18'220'000	31.03.2023	1'910	0%	–	393'591

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2023 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Mietfläche m ²	Fremdfinanzierungsquote	Restlaufzeit der Fremdfinanzierung	Nettoertrag (1. April 2022 bis 31. März 2023) in CHF
Locarno (TI), Via Borghese 15 / Corporazioni 7	1800	01.01.2019	12'900'000	31.12.2022	2'379	0 %	–	355'610
Luzern (LU), Kauffmannweg 16	2002	01.01.2019	21'570'000	31.12.2022	2'623	0 %	–	499'300
Luzern (LU), Sternenplatz 7	1437	30.09.2020	12'100'000	30.06.2022	723	0 %	–	181'628
Luzern (LU), Winkelriedstr. 47	2001	01.01.2019	12'148'264	30.09.2022	1'438	0 %	–	182'586
Marly (FR), Impasse du Nouveau-Marché 7	1988	01.01.2019	5'075'525	30.09.2022	3'020	0 %	–	171'688
Mellingen (AG), Grosse Kirchgasse 8	1505	01.01.2019	1'241'278	30.09.2022	359	0 %	–	15'718
Ostermundigen (BE), Untere Zollgasse 4	1965	01.01.2019	2'440'000	31.12.2022	828	0 %	–	99'492
Payerne (VD), Grand-Rue 70	1972	01.01.2019	5'201'770	30.09.2022	4'794	0 %	–	344'156
Pfäffikon (ZH), Turmstr.9–25 / Kempptalstr. 26	1998	01.01.2019	60'830'000	31.03.2023	11'837	0 %	–	1'988'210
Rolle (VD), Rue du Temple 7C/7D	1975	01.01.2019	5'927'520	30.09.2022	2'065	0 %	–	179'242
Rothrist (AG), Bernstr. 109/111	1963	01.01.2019	3'600'000	31.12.2022	791	0 %	–	96'577
Rüti (ZH), Dorfstr. 10 / Bandwiesstr. 1a-1c	2015	01.01.2019	28'400'000	31.03.2023	4'782	0 %	–	915'403
Seon (AG), Unterdorfstr. 18/20	1985	01.01.2019	10'560'000	31.03.2023	3'217	0 %	–	231'417
Stetten (AG), Oberdorf Platz 1a, 1b, 2a, 2b	2021	01.01.2022	21'720'000	30.06.2022	2'826	0 %	–	34'544
Uster (ZH), Poststr.1/3/5 / Hin.Bahnhofstr. 2–6	2008	01.01.2019	89'530'000	31.03.2023	12'519	0 %	–	2'169'085
Zürich (ZH), Birmensdorferstrasse 32	1897	15.11.2021	14'540'000	31.03.2023	961	0 %	–	210'320
Total			827'444'598		153'128			20'169'744

Bauland einschliesslich Abbruch und angefangene Bauten

Rorschacherberg (SG), Seehaldenstr.	0	01.01.2019	9'420'630	30.09.2022	0	0 %	–	–47'563
St. Gallen (SG), Ludwigstr. 5/7	1948	01.01.2019	22'590'000	31.03.2023	0	0 %	–	–40'801
Zürich (ZH), Hagenholzstrasse 55	2023	04.10.2021	154'720'000	31.03.2023	0	0 %	–	–802'677
Zürich (ZH), Kreuzbühlstr. 1	1842	01.01.2019	37'280'000	31.03.2023	0	0 %	–	–174'549
Total			224'010'630		0			–1'065'590

Zusammenfassung

Wohnbauten	4'949'745'641	782'474	111'346'731
Kommerziell genutzte Grundstücke	2'837'808'761	340'521	78'920'686
Gemischte Bauten	827'444'598	153'128	20'169'744
Bauland einschliesslich Abbruch und angefangene Objekte	224'010'630	–	–1'065'590
Total	8'839'009'630	1'276'122	209'371'571

Jahresrechnung des Stammvermögens

Bilanz und Erfolgsrechnung

Bilanz per 31. März 2023

vor Gewinnverwendung	31. März 2023 CHF	31. März 2022 CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	1'817'337	1'650'311
Forderungen aus Leistungen	2'839'238	2'735'417
Aktive Rechnungsabgrenzung	30'443	31'388
Total Aktiven	4'687'017	4'417'115
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Leistungen	2'984'682	2'720'050
Passive Rechnungsabgrenzung	426'350	428'635
Total Fremdkapital	3'411'032	3'148'685
Stiftungskapital	100'000	100'000
Freie Reserven	1'000'000	1'000'000
Vortrag aus Vorjahr	168'430	79'617
Gewinn	7'555	88'813
Total Eigenkapital	1'275'985	1'268'430
Total Passiven	4'687'017	4'417'115

Erläuterungen

Forderungen aus Leistungen: beinhaltet Vermögensverwaltung

Aktive Rechnungsabgrenzung: beinhaltet die Organhaftpflichtversicherung sowie die ESTV Abgabe für Radio + Fernsehen

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

Erfolgsrechnung per 31. März 2023

	01. April 2022 – 31. März 2023 CHF	01. April 2021 – 31. März 2022 CHF
Total Ertrag	29'241'486	27'285'951
Gebühren Anlagegruppen	29'239'531	27'285'950
Diverses	47	1
Zinsertrag	1'908	0
Total Aufwand	- 29'233'931	- 27'197'137
Vermögensverwaltungsaufwand	- 28'355'570	- 26'305'648
Personalaufwand	- 204'915	- 208'712
Revisionsaufwand	- 5'385	- 5'385
Reise- und Repräsentationskosten	- 3'389	- 2'193
Geschäftsführungsaufwand	- 484'650	- 484'650
Übriger Verwaltungsaufwand	- 175'676	- 177'981
Finanzaufwand	- 4'346	- 12'569
Jahresgewinn	7'555	88'813

Erläuterungen

Personalaufwand: beinhaltet Honorar der Stiftungsräte und Ausschussmitglieder

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

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die folgende Gewinnverwendung:

	2022/23 CHF	2021/22 CHF
Jahresgewinn	7'555	88'813
Gewinnvortrag aus Vorjahr	168'430	79'617
Bilanzgewinn	175'985	168'430
Zuweisung an freie Reserven	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	175'985	168'430

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. Dieses Verbot gilt nicht für das Drittel des Stiftungsrates (natürliche Personen), welches gemäss Art. 5 Abs. 2 ASV der Stifterin bzw. der Rechtsnachfolgerin angehört bzw. mit der Stifterin wirtschaftlich verbunden ist. In diesem Fall gilt das Verbot nur insoweit, als nicht dieselbe natürliche Person die Verwaltung oder Vermögensverwaltung ausführen und gleichzeitig im Stiftungsrat sein darf.

Fachausschüsse

Gestützt auf § 2.2 Abs. 2 lit. iii des Organisationsreglements setzt der Stiftungsrat einen Anlage- und Prüfungsausschuss ein. Den Fachausschüssen kommen in erster Linie beurteilende, beratende und überwachende 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.

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	01. April 2022
Reglement zur Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	10. Oktober 2018
Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten	10. Oktober 2018
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 8.19 pro Anspruch

Klasse 2 / CHF 7.11 pro Anspruch

AXA Immobilien Schweiz

Klasse 1 / CHF 25.83 pro Anspruch

Klasse 2 / CHF 22.57 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.

Merger der drei Immobilien Anlagegruppen

Die Zusammenlegung der drei Anlagegruppen AXA Immobilien Schweiz Gemischt, Kommerziell und Wohnen wurde wie geplant am 01. April 2022 vollzogen und durch PricewaterhouseCoopers AG (PwC) auditiert.

Im Zuge des Mergers wurden die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der beiden übertragenden Anlagegruppen AXA Immobilien Schweiz Wohnen und Kommerziell auf die übernehmende Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt übertragen. Alle Anlegerinnen und Anleger der übernommenen Anlagegruppen erhielten gemäss ihrem Investitionsvolumen Anteile der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt. Der Umtausch der Ansprüche erfolgte auf der Basis der Nettoinventarwerte per 31. März 2022. Um Verwechslungen zu vermeiden, entfällt seit dem 01. April 2022 der Zusatz «Gemischt» und die nunmehr neue fusionierte Anlagegruppe wurde in AXA Immobilien Schweiz umbenannt.

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz geht gestärkt aus dem Merger hervor. Die Diversifikation der Anlagegruppe verbessert sich deutlich und die eingebrachten qualitativ hochwertigen Geschäftsliegenschaften sowie ertragsstabilen Wohnliegenschaften runden das Portfolio optimal ab. Investitionsentscheide können nun vor dem Hintergrund einer ertragsstarken und liquiden Anlagegruppe getroffen werden, das gesamte Liquiditätsmanagement erfährt dadurch eine deutliche Verbesserung.

Alle im Bericht dargestellten Werte und Zahlen sowie Kennzahlen und Renditeangaben für das Vorjahr (Vergleichsperiode 01. April 2021 – 31. März 2022 bzw. Stichtag 31. März 2022) beziehen sich bereits auf die neue fusionierte Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz. Diese wurden zum Stichtag der Fusion anhand der vorhandenen Jahresabschlusszahlen des Geschäftsjahres 2021/22 konsolidiert errechnet.

Sacheinlagen

Im Berichtsjahr wurden keine Sacheinlagen getätigt.

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in CHF	31. März 2023	31. März 2022
SVA Kanton Zürich	2'515.00	8'451.20

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Vermögensanlage

Das Stiftungsvermögen gliedert sich per 31. März 2023 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 die bewerteten Liegenschaften angewandte, marktgewichtete Diskontierungssatz über alle Anlagegruppen beträgt nominal 3.39 Prozent und real 2.52 Prozent (Vorjahr nominal 3.10 Prozent/real 2.60 Prozent). Die Bandbreite der angewandten realen Diskontierungssätze reicht von minimalen 1.80 Prozent (Vorjahr 1.60 Prozent) für ansprechendes Wohnen an verkehrsgünstiger Lage in Genf bis hin zu maximalen 4.15 Prozent (Vorjahr 4.20 Prozent) für ein peripher gelegenes gemischt genutztes Objekt.

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 Vermögensverwaltungsverträge, 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 47 f. ausgewiesen.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsent-schädigungen sowie Rückerstattungen

Die Anlagestiftung hat im Verlauf der Berichtsperiode 2022/23 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 Ver-sicherungen AG als Vermögensverwalterin bestätigten der Anlagestiftung, dass sie im Geschäftsjahr 2022/23 keine Vermögensvorteile erlangt haben.

Entschädigung Gremien

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

Käufe und Verkäufe

Ort	Nutzung	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2023 in CHF
Käufe			
Bottmingen (BL), Margrethenstr. 10-16, Batteriestr. 4a/b	Wohnliegenschaft	01.07.2022	34'890'000
Genève (GE), Avenue Ernest-Hentsch 7	Wohnliegenschaft	13.04.2022	29'240'000
Gland (VD), Chemin du Bochet 8 a/b	Wohnliegenschaft	01.11.2022	30'180'000
Lausanne (VD), Avenue de Valmont 20	Wohnliegenschaft	01.11.2022	44'237'234
Zürich (ZH), Forsterstrasse 67	Wohnliegenschaft	13.04.2022	24'680'000
Verkäufe			
Keine			

Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien

Die Einhaltung der Anlagerichtlinien sowie der reglementarischen 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

Anlagegruppe	Bezeichnung der Anlage / Laufzeit	Schuldbetrag / Position in % des Nettovermögens	Aktiver Verstoß	Begründung der Abweichung
AXA Hypotheken Schweiz	Festhypothek auf Geschäfts-Wohnhaus / 01.11.2019 bis 29.10.2027	CHF 58'700'000 / 3.71 %	Verletzung der maximalen Netto-Beleihungsgrenze von 66.67 % pro Geschäftsliegenschaft oder gemischt genutzter Liegenschaft gemäss § 3.3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien	Die per 14.10.2022 gewährte Krediterhöhung im Umfang von CHF 1.8 Mio. führte zeitweilig zu einer marginalen Überschreitung der Belehnungsobergrenze (66.70 % versus 66.67 %). Mit der ersten Amortisationszahlung vom 31.12.2022 wurde die Position wieder auf das zulässige Mass zurückgeführt.
AXA Hypotheken Schweiz	Festhypothek auf Einfamilienhaus / 26.08.2022 bis 30.11.2037	CHF 700'000 / 0.04 %	Verletzung der maximalen Laufzeit von 15 Jahren pro Hypothek gemäss § 3.4 Abs. 4 der Anlagerichtlinien	Im Zeitpunkt der Kreditsprechung war einzig das späteste Datum der Eigentumsübertragung gemäss Immobilienkaufvertrag bekannt. Die Eigentumsübertragung im Grundbuch und effektive Auszahlung der Hypothek fand jedoch bereits am 26.08.2022 statt. Der Stiftungsrat hat den Verstoß angesichts der minimalen Laufzeitüberschreitung (15.27 Jahre versus 15 Jahre) toleriert.

Kennzahlen per 31. März 2023

AXA Hypotheken Schweiz

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

		31. März 2023	31. März 2022				
Eckdaten Klasse 1							
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698499 / 43669849	CH0436698499 / 43669849				
Anzahl Ansprüche	Anzahl	1'780'781.543	1'589'412.156				
Inventarwert pro Anspruch	CHF	909.00	968.72				
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1'618.73	1'539.69				
TER KGAST		0.29%	0.30%				
Eckdaten Klasse 2							
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698507 / 43669850	CH0436698507 / 43669850				
Anzahl Ansprüche	Anzahl	11'296.729	11'206.729				
Inventarwert pro Anspruch	CHF	893.06	951.64				
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	10.09	10.66				
TER KGAST		0.35%	0.36%				
		1 Jahr	3 Jahre p.a.	Seit Lancierung p.a.			
Kennzahlen Klasse 1	Anlagegruppe	Benchmark	Anlagegruppe	Benchmark	Anlagegruppe	Benchmark	
Rendite		-5.35%	-4.56%	-3.04%	-2.69%	-1.58%	-1.99%
Volatilität		6.21%	5.69%	4.10%	3.79%	3.85%	3.76%
Kennzahlen Klasse 2							
Rendite		-5.40%	-4.56%	-3.10%	-2.69%	-2.77%	-2.95%
Volatilität		6.21%	5.69%	4.10%	3.79%	4.17%	4.05%

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 2023	31. März 2022 ²⁾
Eckdaten Klasse 1			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698515 / 43669851	CH0436698515 / 43669851
Anzahl Ansprüche	Anzahl	7'957'301.973	7'432'725.193
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'052.40	1'056.76
Gesamtvermögen	Mio. CHF	8'827.72	8'513.92
Nettovermögen	Mio. CHF	8'374.26	7'863.72
Eckdaten Klasse 2			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698523 / 43669852	CH0436698523 / 43669852
Anzahl Ansprüche	Anzahl	170'420.592	166'405.782
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'041.78	1'047.49
Gesamtvermögen	Mio. CHF	187.67	191.50
Nettovermögen	Mio. CHF	177.54	174.31
Kennzahlen konsolidiert			
		Berichtsjahr	Vorjahr
Mietausfallquote ¹⁾		3.92 %	3.71 %
Fremdfinanzierungsquote		0.25 %	2.66 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		72.92 %	74.30 %
Kennzahlen Klasse 1			
		Berichtsjahr	Vorjahr
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))		0.40 %	0.40 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))		0.42 %	0.43 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		2.11 %	4.11 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		2.02 %	3.91 %
Ausschüttungsrendite ³⁾		2.45 %	2.64 %
Ausschüttungsquote ³⁾		100.00 %	99.99 %
Kennzahlen Klasse 2			
		Berichtsjahr	Vorjahr
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))		0.67 %	0.68 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))		0.72 %	0.73 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.82 %	3.86 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.74 %	3.72 %
Ausschüttungsrendite		2.17 %	2.37 %
Ausschüttungsquote		99,96 %	100.04 %

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

²⁾ Die dargestellten Werte und Kennzahlen für das Vorjahr (Stichtag 31. März 2022 sowie Periode 01. April 2021 bis 31. März 2022) beziehen sich zur besseren Vergleichbarkeit bereits auf die neue fusionierte Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz. Diese wurden zum Stichtag der Fusion anhand der vorhandenen Jahresabschlusszahlen des Geschäftsjahres 2021/22 konsolidiert gerechnet (siehe auch Seite 41).

³⁾ Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 41.

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	2.27 %	3.22 %	3.48 %
Volatilität	0.26 %	0.71 %	0.65 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	4.13 %	4.66 %	4.70 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	0.33 %	0.36 %	0.36 %
Kennzahlen Klasse 2			
Anlagerendite	1.85 %	2.92 %	3.05 %
Volatilität	0.25 %	0.75 %	0.75 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	4.13 %	4.66 %	4.73 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	0.33 %	0.36 %	0.37 %

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, Engelberg
Ab 19.09.2022

Ernst Schaufelberger
Vertreter der Stifterin
AXA Versicherungen AG,
ehemaliger Head Real Assets,
AXA Investment Managers Schweiz AG
Bis 19.09.2022

Mitglieder

Patrick Fournier
Vertreter der Anlegerin
AXA BVG-Stiftung Westschweiz,
Direktor, Alarick SA, Sion

Daniel Gussmann
Vertreter der Stifterin
AXA Versicherungen AG,
Chief Investment Officer,
AXA Versicherungen AG
Bis 19.09.2022

.....

Anlageausschuss

Vorsitz

Hanspeter Herger
Management Support/Projektleiter,
x-plus services gmbh, Engelberg
Ab 19.09.2022

Ernst Schaufelberger
ehemaliger Head Real Assets,
AXA Investment Managers Schweiz AG
Bis 19.09.2022

Mitglieder

Ivana Reiss
Inhaberin, Reiss Advisory GmbH

Ueli Kehl
Inhaber, NEUE IMMO AG

Roland Vögele
Inhaber, MV Invest AG

.....

Prüfungsausschuss

Vorsitz

Patrick Fournier
Direktor, Alarick SA, Sion
Ab 19.09.2022

Daniel Gussmann
Chief Investment Officer,
AXA Versicherungen AG
Bis 19.09.2022

Mitglieder

Roland Baumer
Inhaber, Baumer Consulting GmbH

Ivana Reiss
Inhaberin, Reiss Advisory GmbH
Ab 19.09.2022

Alex Härtsch
Head of Accounting,
AXA Versicherungen AG
Bis 19.09.2022

David Pittet
Inhaber, Venoge Consulting GmbH
Bis 19.09.2022

.....

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

KPMG AG (Zweitbewerter)
Räffelstrasse 28
8045 Zürich

Immobilienbewirtschafter

Livit AG
Altstetterstrasse 124
8048 Zürich

Wincasa AG
Theaterstrasse 17
8404 Winterthur

Bouygues Energies & Services Schweiz AG
Geschäftseinheit MIBAG Property Managers
Landis + Gyr-Strasse 1
6301 Zug

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 2023 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 22 bis 51) 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 BWV 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 Vorkehrungen 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.

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

Marco Tiefenthal
Zugelassener
Revisionsexperte

Zürich, 03. Juli 2023

Glossar

Abkürzungen

Abs.	Absatz	KGAST	Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen
abzgl.	Abzüglich		
AG	Aktiengesellschaft	LEED	Zertifizierung Leadership in Energy and Environmental Design
Art.	Artikel	Mio.	Millionen
Blvd	Boulevard	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
EBIT	Earnings before interest and taxes (Deutsch: Gewinn vor Zinsen und Steuern)	o. ä.	oder ähnlich
ESG	Environmental Social Governance	ROE	Return on Equity (Eigenkapitalrendite)
ff.	Fortfolgende	ROIC	Return on invested capital (Investitionsrendite)
GAV	Gross Asset Value	S.	Seite
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone	SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark	Str.	Strasse
inkl.	inklusive	TER	Total Expense Ratio
JLL	Jones Lang LaSalle AG	WAULT	Weighted average unexpired Leases (durchschnittliche Mietvertragslaufzeit)
		YTD	Year To Date
		m ²	Quadratmeter

Berechnungen

Die Performance- und Rendite-Berechnungen beruhen auf den Zahlen vom 01. April 2022 bis 31. März 2023.

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.