



# **AXA** **Anlagestiftung** **Jahresbericht**

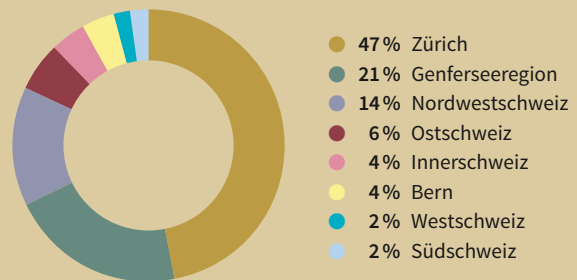
per 31. März 2025

# Wichtiges in Kürze

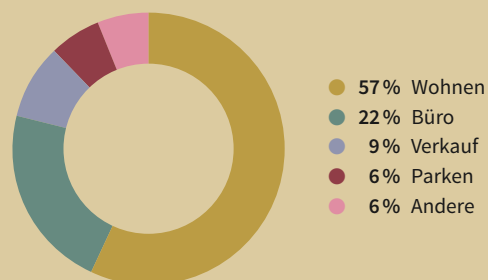
## Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

	per 31. März 2025	per 31. März 2024
● Anzahl Liegenschaften	<b>361</b> Immobilien	<b>371</b> Immobilien
● Netto-Mietzins-einnahmen	<b>320.83</b> Mio. CHF	<b>302.05</b> Mio. CHF
● Mietzinsausfall	<b>4.35 %</b>	<b>4.90 %</b>
● Nettovermögen	<b>9.33</b> Mrd. CHF	<b>8.63</b> Mrd. CHF
● Leerstand	<b>3.52 %</b>	<b>4.00 %</b>
● Anlagerendite	<b>4.36 %</b> (Klasse 1) <b>3.93 %</b> (Klasse 2)	<b>1.00 %</b> (Klasse 1) <b>0.70 %</b> (Klasse 2)

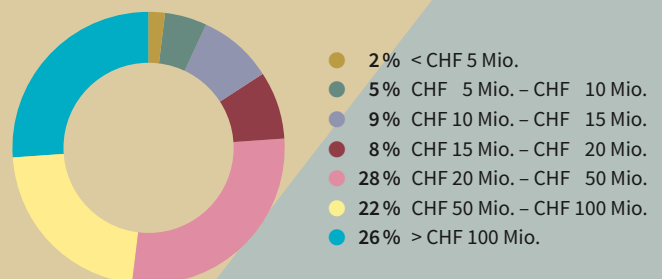
## Immobilienallokation nach Regionen\*



## Immobilienallokation nach Nutzung\*



## Immobilienallokation nach Liegenschaftsgrösse\*



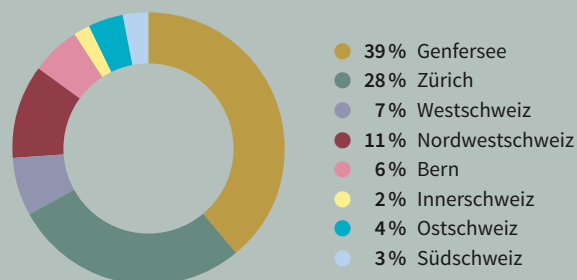
Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG, handelnd für die AXA Anlagestiftung.

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

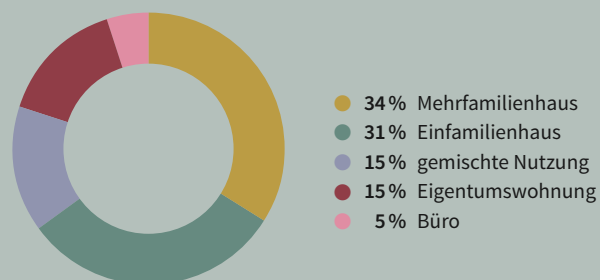
## Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz

	per 31. März 2025	per 31. März 2024
● Anzahl Hypotheken	1'580	1'548
● Ø Restlaufzeit	4.88 Jahre	5.26 Jahre
● Modified Duration	4.65	5.00
● Nettovermögen	1.99 Mrd. CHF	1.89 Mrd. CHF
● Ø Netto-Belehnung	50.10%	62.04%
● Anlagerendite	3.85% (Klasse 1)	5.99% (Klasse 1) 5.92% (Klasse 2)

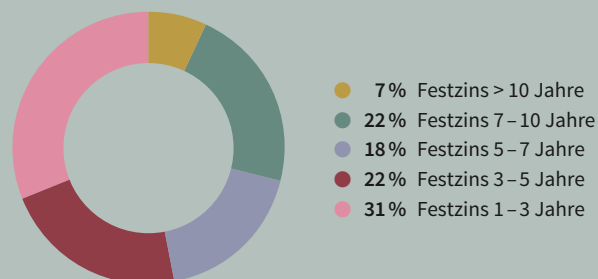
### Aufteilung des Portfolios nach Regionen



### Aufteilung des Portfolios nach Nutzung



### Aufteilung des Portfolios nach Laufzeit



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

# Inhalt

## Lagebericht

Vorwort	5
Das Geschäftsjahr 2024/25 im Überblick	6
Nachhaltigkeitsbericht Anlagegruppe Hypotheken Schweiz	12
Nachhaltigkeitsbericht Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz	15
.....	
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die umweltrelevanten Kennzahlen	24
.....	

## Jahresrechnungen der Anlagegruppen

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz	26
Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz	28
.....	

## Jahresrechnung des Stammvermögens

Bilanz und Erfolgsrechnung	42
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	43
.....	

## Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeine Angaben und Erläuterungen	44
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	46
Corporate Governance	47
Käufe und Verkäufe	48
Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien	48
Kennzahlen per 31. März 2025	49
Organe und Funktionsträger	52
Delegationen/Informationen über Dritte	53
.....	
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	54
.....	
Glossar	57
.....	

# Lagebericht

## Vorwort

---

### Geschätzte Anlegerinnen und Anleger

Das vergangene Geschäftsjahr war geprägt von einem anhaltend anspruchsvollen makroökonomischen Umfeld. Während geopolitische Spannungen und strukturelle Unsicherheiten weltweit weiter bestanden, sorgten nachlassender Inflationsdruck, stabile Arbeitsmärkte und eine graduelle Entspannung auf der Zinsseite für erste Lichtblicke. Die globale Wirtschaft zeigte sich zwar weiterhin verwundbar, konnte sich aber insgesamt auf moderatem Niveau behaupten.

In der Schweiz verzeichnete das reale Bruttoinlandprodukt ein ebenso verhaltenes Wachstum. Die exportorientierten Branchen litten unter dem schwachen Welthandel und der Stärke des Schweizer Frankens. Demgegenüber zeigte sich der Binnenkonsum, getragen von einer robusten Erwerbsquote und einer stabilen Konsumentenstimmung, vergleichsweise resilient. Insbesondere der Dienstleistungssektor trug positiv zur wirtschaftlichen Gesamtentwicklung bei, während sich das verarbeitende Gewerbe vermehrt mit strukturellen Anpassungsprozessen konfrontiert sah.

Auf dem Schweizer Immobilienmarkt führte die geldpolitische Wende zu einer spürbaren Entlastung. Die Transaktionsaktivität nahm zu, vielerorts stabilisierten sich die Bewertungen – mit punktuellen Aufwärtstendenzen. Ungeachtet dieser positiven Marktsignale bleibt die Angebotsseite strukturell angespannt. Langwierige Planungs- und Bewilligungsverfahren, eine zunehmende regulatorische Komplexität sowie die eingeschränkte Verfügbarkeit von geeignetem Bauland bremsen die Bautätigkeit nachhaltig aus. Vor diesem Hintergrund und angesichts einer anhaltend dynamischen Nachfrage ist in absehbarer Zeit nicht mit einer substanziellen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen.

Zwei zentrale Ereignisse prägten das vergangene Geschäftsjahr besonders und markieren wichtige Meilensteine für die AXA Anlagestiftung wie auch für den gesamten Markt kollektiver Vorsorgelösungen: Zum einen werden Leistungen an Anlagestiftungen ab dem 01. Januar 2025 nicht mehr der Mehrwertsteuer unterstellt. Damit endet eine über 25-jährige

Ungleichbehandlung gegenüber kollektiven Kapitalanlagen. Die neue Steuerausnahme bedeutet eine spürbare Kostenentlastung, stärkt die Wettbewerbsfähigkeit unserer Anlagegefässe und schafft zusätzlichen Spielraum für gezielte, wertschöpfende Investitionen.

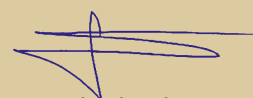
Zum anderen erzielte die AXA Anlagestiftung einen bedeutenden juristischen Erfolg vor Bundesgericht. In einem richtungsweisenden Entscheid vom 10. Juni 2024 erklärte das höchste Schweizer Gericht die bisherige Steuerpraxis des Kantons Genf als bundesrechtswidrig. Es wurde klargestellt, dass Gewinne aus Liegenschaftsverkäufen ausschliesslich der Grundstückgewinnsteuer unterliegen, nicht aber der ordentlichen Gewinnsteuer. Dieses Urteil schafft schweizweit Rechtssicherheit und reduziert die latente Steuerlast der AXA Anlagestiftung einmalig um rund CHF 21 Millionen.

Mit Blick auf das neue Geschäftsjahr stimmen uns die sinkenden Zinsen und eine Stabilisierung der Teuerung vorsichtig optimistisch. Gleichzeitig mahnen geopolitische Spannungen und uneinheitliche wirtschaftspolitische Signale – insbesondere aus den USA – zur Wachsamkeit. In einem Umfeld fortbestehender Volatilität setzen wir auf Flexibilität, Entscheidungsstärke und eine konsequent auf Substanz und Resilienz ausgerichtete Strategie.

Wir danken Ihnen, geschätzte Anlegerinnen und Anleger, für Ihr fortwährendes Vertrauen. Ebenso möchten wir allen Mitarbeitenden und Partnern unseren ausdrücklichen Dank aussprechen – Ihr Engagement bildet die Grundlage unseres gemeinsamen Erfolgs.



Ivana Reiss  
Präsidentin des Stiftungsrates



Sonia Ciancia  
Geschäftsführerin

## Das Geschäftsjahr 2024/25 im Überblick

---

### Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz Bericht des Portfoliomanagements

Die Schweizer Wirtschaft befindet sich im März 2025 in einem robusten Zustand, nichtsdestotrotz belasten die Handelskonflikte und Zollstreitigkeiten mit den USA die Stimmung. Für das Jahr 2025 prognostiziert das Staatssekretariat für Wirtschaft ein moderates Wachstum von 1.4 Prozent, weist jedoch ebenso auf die wirtschaftlichen Herausforderungen für die Schweiz und ihre Handelspartner hin. Für die Anlagegruppe war es ein erfolgreiches Geschäftsjahr, was auch in einem Zuwachs des Anlagevermögens um etwa 5 Prozent von CHF 1.89 Mrd. auf CHF 1.99 Mrd. seinen Ausdruck findet.

#### Struktur des Portfolios

Mit einem Anteil von 80 Prozent am Portfolio blieb die Nutzungsart Wohnen stabil und behielt ihre führende Bedeutung in der Sektorallokation. Per Geschäftsjahresende beläuft sich dabei der Anteil an Mehrfamilienhäusern auf 34 Prozent, der Anteil an Einfamilienhäusern auf 31 Prozent und jener der Eigentumswohnungen auf 15 Prozent des Portfolios.

Diversifiziert wird die Sektorenallokation durch einen Anteil von 15 Prozent an gemischt genutzten Liegenschaften und 5 Prozent Büronutzung.

Die Nettobelehnungsquote auf Portfoliostufe ist mit 50 Prozent basierend auf einer marktnahen Bewertung der Liegenschaften attraktiv und in einem Marktvergleich mit ähnlichen Gefässen um 3 Prozent bis 4 Prozent tiefer als der Durchschnitt. Belehnungsgrade von 50 Prozent bis 65 Prozent stellen mit 41 Prozent den grössten Anteil am Portfolio, jene über 65 Prozent Belehnung einen Anteil von 14 Prozent, der sich mit einer Belehnungshöhe ab 70 Prozent auf 6 Prozent reduziert. Auf Sektorenstufe zeigt selbstgenutztes Wohneigentum mit etwa 45 Prozent die niedrigste Belehnung. Es folgt die gemischte Nutzung mit einer Belehnung von etwa 50 Prozent. Büroliegenschaften und Mehrfamilienhäuser liegen mit Werten von 55 Prozent bzw. 57 Prozent leicht darüber.

In der regionalen Allokation sind weiterhin die Regionen Genfersee mit 39 Prozent sowie Zürich mit 28 Prozent führend. Die jeweiligen Anteile blieben im Geschäftsjahresverlauf stabil. Das Augenmerk der Vergabe bleibt dabei auf den wirtschaftlich starken Zentren sowie Nebenzentren und ihren Gürtel.

Die Anlagegruppe positioniert sich mit einem auf Portfoliostufe AA-A äquivalentem Rating im Investmentgrade-Bereich weiterhin als einkommensstarke und kreditrisikoarme Anlagealternative zu Schweizer Anleihen, daher blieben die Annahmekriterien zu Finanzierungen im Geschäftsjahr auch unverändert.

#### Neugeschäftsvergabe im Geschäftsjahr

Im ablaufenden Geschäftsjahr erfolgte die Zuteilung entsprechend dem Fokus wiederum zu über 88 Prozent bei reinen Wohnobjekten und zu 12 Prozent bei gemischter Nutzung. Der Anteil der langlaufenden Hypotheken (10–15 Jahre) blieb konstant bei auf 52 Prozent. Im Laufzeitenbereich zwischen 3 und 5 Jahren wurden 43 Prozent der Hypotheken und bei den Laufzeiten zwischen 6 und 9 Jahren 5 Prozent vergeben. Die Verteilung der Regionen erfolgte erneut zielgerichtet mit einer klaren Dominanz in der Deutschschweiz mit 80 Prozent, der Westschweiz inkl. Genferseeregion wurden 19 Prozent zugewiesen, 1 Prozent dem Tessin.

#### Markt- und Renditeentwicklung

Der Zinsmarkt war durch ein stetiges Absinken der Leitzinsen über das gesamte Geschäftsjahr hinaus geprägt. Stand der Leitzins zu Geschäftsjahresbeginn noch bei 1.50 Prozent, senkte die Schweizer Nationalbank diesen in vier Schritten und im Einklang mit ebenso fallenden Inflationswerten auf 0.25 Prozent per Geschäftsjahresende.

Dem Einsetzen der ersten Leitzinssenkung folgte ein ebenso stetiges Sinken der Saronsätze, welche je nach Laufzeit bis

zum Jahresende 2024 sich auf einem um 77 Basispunkte (10 Jahre) bzw. um 92 Basispunkte (5 Jahre) niedrigeren Niveau einpendelten. Bis zum Geschäftsjahresende der Anlageklasse dominierten jedoch die Meldungen um Zolltarifstreitigkeiten den Zinsmarkt, welche die Sätze wieder um 17 Basispunkte (5 Jahre) bzw. 27 Basispunkte (10 Jahre) steigen liessen.

Auch die Richtsätze der Hypothekenfinanzierung konnten sich dieser Entwicklung nicht entziehen. Zehnjährige Finanzierungen kosteten zu Geschäftsjahresbeginn mit etwa 2.1 Prozent um 40 Basispunkte mehr als zu Geschäftsjahresende mit 1.7 Prozent, wobei für Investoren der Renditevorteil gegenüber liquiden Schweizer Anleihen erhalten blieb. Die Anlageklasse konnte dementsprechend mit einer Rendite von 3.85 Prozent von den sinkenden Zinsen profitieren, schlug dabei auch ihren Vergleichsindex (SBI Domestic Swiss Pfandbrief 1-10y) um 5 Basispunkte. Die Stärke der Anlageklasse auf der Einkommensseite zeigt sich durch einen Vorsprung von 61 Basispunkten bei einer Rendite auf Endverfall von 1.38 Prozent im Vergleich zu jener des Index mit 0.77 Prozent per Geschäftsjahresende.

## Ausblick

Das Geschäftsjahr 2025/26 sieht sich der Herausforderung weiterer Zollkonflikte und einer erhöhten Volatilität an den Finanzmärkten gegenüber. Profitierten die USA bisher stets von einer stabilen Binnennachfrage, werden die Auswirkungen der Zollpolitik auch innerhalb der USA vermehrt kritisch gesehen.

Die Schweizer Wirtschaft ist widerstandsfähig, wird sich jedoch der schwierigen Entwicklung der europäischen Handelspartner nicht entziehen können und die Aussichten bleiben somit verhalten. Weitere Zinssenkungsschritte der SNB werden in einem solchen Szenario erwartet, ebenso wie einen starken Schweizer Franken als sicherer Hafen.

Angesichts potenzieller Abwärtsrisiken können Schweizer Hypotheken in diesem Kontext die Vorteile einer sicheren Investition gepaart mit stabilen Einkommensströmen und einem Mehrertrag gegenüber den liquiden festverzinslichen Anlagen ausspielen.

## Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Bericht des Portfoliomanagements

Auch in diesem doch recht turbulenten Geschäftsjahr standen die Investitionen in den Bestand, die schrittweise Erneuerung des Gebäudebestandes und das Realisieren von Ausnutzungspotenzialen im Vordergrund. Zwei Kapitalerhöhungen in Höhe von gesamthaft CHF 350 Mio. halfen dem Portfolio, durch Transaktionen am Markt zu wachsen. Es wurden im Berichtszeitraum drei Ankäufe mit insgesamt positivem Einwertungs-effekt getätigt. Die Mietzinsentwicklung im Bestand verlief positiv, gestützt durch die letzte Referenzzinssatzerhöhung im Dezember 2023, welche ab April 2024 effektiv wirksam wurde. Die strategisch niedrige Fremdkapitalquote bietet nach wie vor Stabilität im Portfolio. Einzig auf der Bewertungsseite schwankten die Einflüsse. Zum Geschäftsjahresende hin profitierte das Portfolio von den erneut sinkenden Zinsen und anziehenden Immobilientransaktionspreisen.

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, gestützt durch positive Bewertungseffekte und realisierte Kapitalgewinne aus Verkäufen. Zudem wirkte sich der Bundesgerichtsentscheid zugunsten der AXA Anlagestiftung hinsichtlich des hängigen Rechtsverfahrens, wie Grundstücksgewinne einer Anlagestiftung in Genf korrekt und in Befolgung der eidgenössischen Gesetzgebung besteuert werden müssen, positiv auf das Jahresergebnis aus. Aus diesem Grund erfolgte per 30. Juni 2024 eine erfolgswirksame Auflösung von Rückstellungen in Höhe von CHF 21.15 Mio.

Das Gesamtvermögen der Immobilien-Anlagegruppe stieg während der Berichtsperiode bis 31. März 2025 um 5.01 Prozent auf CHF 9.81 Mrd., das Nettovermögen beträgt zum Stichtag 31. März 2025 CHF 9.33 Mrd., was einer Zunahme um 8.05 Prozent entspricht. Der Verkehrswert aller Liegenschaften nahm von CHF 9.17 Mrd. auf CHF 9.69 Mrd. und somit um 5.71 Prozent zu. Die vereinnahmten Sollmietzinsen beliefen sich im vergangenen Geschäftsjahr auf CHF 350.23 Mio., dies entspricht einer Zunahme um 5.04 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die EBIT-Marge beträgt 73.15 Prozent und liegt damit über der des Vorjahres (72.54 Prozent), was insbesondere auf Mietzinssteigerungen bei den Bestandsliegenschaften zurückzuführen ist. Der realisierte Erfolg der Immobilien-Anlagegruppe beläuft sich in der Berichtsperiode

auf CHF 238.49 Mio., was einer Zunahme von 11.72 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau entspricht.

Auf Basis eines Nettoinventarwertes von CHF 1'082.54 pro Anteil vor Ausschüttung für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Anteilklasse 1 kann für das Geschäftsjahr 2024/25 eine Anlagerendite von 4.36 Prozent ausgewiesen werden. Für die Anteilklasse 2 ergibt sich bei einem Nettoinventarwert von CHF 1'043.50 pro Anteil vor Ausschüttung per 31. März 2025 eine etwas niedrigere Anlagerendite von 3.93 Prozent.

### Ankäufe

Im Geschäftsjahr 2024/25 wurden für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz insgesamt drei Liegenschaften mit einem Verkehrswert von gesamthaft CHF 263.10 Mio. erworben. Diese generieren jährliche Sollmietzinseinnahmen von CHF 7.90 Mio. und eine durchschnittliche Nettoanfangsrendite von 2.60 Prozent. Per 30. Oktober 2024 wurde das Haus «Herkules» am Rennweg 58 / Oetenbachgasse 26 in Zürich erworben. Es ist zum Berichtszeitpunkt voll vermietet. Durch die gute Sichtbarkeit von der Bahnhofstrasse her, ergänzt diese Liegenschaft das vorhandene Portfolio von Geschäftsliegenschaften an bester Innenstadtlage von Zürich exzellent. Der Hauptmieter belegt drei Geschosse und trägt mit einer Restlaufzeit des Mietvertrages von 4.25 Jahren deutlich zur Attraktivität und Stabilität des Gebäudes bei. Per Ende November 2024 wurde eine Häuserzeile an der Rue des Bains 22–26 in Genf erworben. Die Einnahmen stammen mehrheitlich aus Wohnnutzung, es besteht nur ein geringer zukünftiger Investitionsbedarf. Per Geschäftsjahresende zum 31. März 2025 wurde die dritte Liegenschaft in das Portfolio der AXA Anlagestiftung Immobilien Schweiz übertragen. Dabei handelt es sich um mehrere Wohngebäude auf einem zusammenhängenden Areal «Densa Park» in Basel. Die bisher geringe Allokation in der Nordwestschweiz wird durch den Ankauf wesentlich gestärkt. Insbesondere der gute Bauzustand der einzelnen Häuser, passt sehr gut in die Nachhaltigkeitsstrategie der AXA Anlagestiftung und beeinflusst diese positiv.



## Verkäufe

Aus dem Bestand wurden im Berichtszeitraum neun Liegenschaften veräussert, welche aufgrund ihrer Grösse und Lage nicht der strategischen Ausrichtung des Immobilienportfolios der AXA Anlagestiftung entsprechen. Für die acht Wohnliegenschaften und ein Geschäftshaus in den Kantonen Thurgau, St. Gallen, Waadt und Solothurn wurde ein Verkaufspreis von insgesamt CHF 33.60 Mio. und ein Kapitalgewinn vor Steuern von CHF 8.28 Mio. erzielt.

## Sanierungen / Neubauten

Neben vielen laufenden Bauprojekten, wurden im Geschäftsjahr 2024/25 auch zahlreiche Sanierungsprojekte fertiggestellt. Diese stärken das Portfolio mit einem guten Vermietungsstand und stabilen laufenden Mietzinseinnahmen. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum CHF 139.50 Mio. in diverse Bauprojekte investiert. Davon entfiel mit CHF 38.80 Mio. etwa ein Viertel auf Projektentwicklungen und Ersatzneubauprojekte.

Der Ersatzneubau «Haus zum Falken» am Bahnhof Stadelhofen in Zürich, verzeichnet einen sichtbaren Baufortschritt. In direkter Anbindung an Gleis 1 sowie an die Passage im Untergeschoss wird gemäss den Plänen des Architekten Santiago Calatrava ein modernes Geschäftshaus realisiert. Die Fertigstellung und Übergabe der Mietflächen an die Mieter ist für Ende 2025 vorgesehen. Mit Ausnahme einer Etage ist das Haus bereits voll vermietet.

An der Stampfenbachstrasse 52/56 in Zürich entsteht nach Rückbau des bisherigen Geschäftshauses ein moderner, nachhaltiger Ersatzneubau. Durch den Ersatz des bestehenden Gebäudes können zusätzlich 1'000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche geschaffen werden. Durch die aktive Mieterbetreuung seitens des Portfoliomanagers konnte der Bestandsmieter gehalten werden. Das gesamte Gebäude ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung per Ende 2025 bereits vermietet.

Der Neubau eines Wohnhauses an der Sonneggstrasse 41 in zentrumsnaher, sehr gefragter Wohnlage in Zürich wird bis im Sommer 2025 fertiggestellt. Auf den 01. August 2025 entstehen

elf Mietwohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern sowie 25 Veloabstellplätze. Das neue Gebäude entspricht den gängigen Nachhaltigkeitsstandards. Zudem verfügt es über zwei Stellplätze für Elektrofahrzeuge und aufgrund der innerstädtischen Lage wird ein Mobilitätskonzept für die Mieter angeboten. Die Erstvermietung wurde im März 2025 gestartet, zum Berichtszeitpunkt betrug der Vermietungsstand 50 Prozent.

In La Tour-de-Peilz an der Rte de St-Maurice 53 entsteht ein Wohnersatzneubau mit 31 Wohnungen, die alle Anforderungen an modernes Wohnen erfüllen. Neben einer Holzfassade und Photovoltaikanlage auf dem Dach wird künftig die benötigte Wärme über eine nachhaltige Erdsondenheizung erzeugt. Die Fertigstellung und Wohnungsübergabe ist für Ende 2025 geplant.

In Basel an der Wallstrasse 22 / Bollwerkpromenade 5 steht die Umnutzung eines Bürogebäudes in Wohnnutzung kurz vor der Fertigstellung. Bis zum Herbst 2025 entstehen 105 moderne und nachhaltige Wohnungen an zentraler Lage in Basel. Die bestehenden Untergeschosse bleiben mit ihrer bisherigen Nutzung erhalten und sind langfristig an einen bonitätsstarken Mieter aus der Telekommunikationsbranche vermietet.

Das «Centre Rhône Fusterie» an der Rue du Rhône 14 / Rue du Commerce 3–7 in Genf steht kurz vor der Fertigstellung. Die ersten Mieter sind bereits Mitte 2024 eingezogen, der Vermietungsstand beträgt gegenwärtig 70 Prozent. Derzeit finden noch Arbeiten an der Fassade und den Eingängen statt. Nicht mehr vermietbare Büroräumlichkeiten mit ungünstigen Grundrissen und Lichtverhältnissen, wurden in moderne und nachhaltige Flächen verwandelt, welche durch individuelle Grundrisse überzeugen.

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

## Vermietung

Durch ein aktives und persönliches Asset Management seitens des Portfoliomanagers, ist eine starke Mieterbindung gegeben. Der Vermietungsstand im Portfolio kann so stets auf sehr hohem Niveau stabil gehalten werden. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz weist per Stichtag 31. März 2025 eine Leerstandsquote von 3.52 Prozent auf, wobei die Mietausfallquote 4.35 Prozent beträgt. Massgeblich für die Stabilität ist die sehr geringe Fluktuation im Wohnungsbestand. Im kommerziellen Bereich erfolgten im Verlauf des Geschäftsjahres keine bedeutenden Flächenrückgaben, auslaufende Verträge wurden fast durchweg verlängert bzw. nahtlos wieder vermietet.

## Immobilienbewertung

Im Geschäftsjahr 2024/25 wurden durch den externen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG (JLL) alle Liegenschaften je einmal gemäss festgelegtem Turnus bewertet. Laufende Bauprojekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als 15 Prozent vom Marktwert vor Baustart werden unterjährig quartalsweise bewertet. Im Verlauf des Geschäftsjahres erfolgten Anpassungen im verwendeten Diskontsatzmodell, begründet durch das sich verändernde Zins- und Marktumfeld. Die langfristige Inflationsannahme betrug per 31. März 2025 1.00 Prozent (im Vorjahr 1.25 Prozent), sodass sich das Delta zwischen nominalem Diskontsatz und realem Kapitalisierungszinssatz im Verlauf des Berichtszeitraums um 0.25 Prozent verringert hat. Das Immobilienportfolio wird gestaffelt in vier Tranchen jeweils zum Quartalsende bewertet. Alle vier Tranchen lieferten positive Bewertungsergebnisse, die Aufwertung in Summe stieg dabei von Quartal zu Quartal. Im Juni 2024 konnte eine Aufwertung um 1.27 Prozent gezeigt werden, zum Geschäftsjahresende per 31. März 2025 betrug die Aufwertung 3.38 Prozent. Insbesondere sanierte Wohnliegenschaften an guten städtischen Lagen oder in gefragten Agglomerationsgemeinden erfreuten sich einer Wertsteigerung. Die Neubewertung aller Liegenschaften resultierte in

einer gesamthaft positiven Wertveränderung vor latenten Steuern und vor der Gegenrechnung aktivierter Baukosten von CHF 285.33 Mio. bzw. plus 3.13 Prozent. Damit wird das Bewertungsergebnis des vorangegangenen Berichtsjahres von plus CHF 26.58 Mio. deutlich übertroffen. Nach Gegenrechnung aller aktivierten Baukosten verbleibt eine positive Wertveränderung von CHF 138.78 Mio., welche sich nach Berücksichtigung einer positiven Veränderung der latenten Steuern auf CHF 142.55 Mio. erhöht. Dies entspricht einer Wertänderungsrendite für das gesamte Geschäftsjahr von 1.72 Prozent. Die im Geschäftsjahr neu erworbenen Liegenschaften weisen einen positiven Einwertungseffekt von plus CHF 3.00 Mio. auf. Der für alle bewerteten Bestandsliegenschaften angewandte, marktgewichtete Diskontierungssatz beträgt nominal 3.72 Prozent und real 2.56 Prozent und veränderte sich damit gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig nominal um 1 Basispunkt. Die Bandbreite der angewandten realen Diskontierungssätze reicht von minimalen 1.95 Prozent (plus 5 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr) für eine nachhaltige und langfristig vermietete Geschäftsliegenschaft in Zürich bis hin zu maximalen 4.20 Prozent (unverändert im Vergleich zum Vorjahr) für ein in der Agglomeration von Zürich gelegenes rein kommerziell genutztes Gebäude.

## Finanzierung

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz weist zum Stichtag 31. März 2025 eine strategiekonforme niedrige Fremdfinanzierungsquote von 0.56 Prozent aus. Diese setzt sich aus zwei laufenden Hypotheken für zwei Bestandsliegenschaften zusammen. Die erste Hypothek i. H. v. CHF 21.33 Mio. mit einem Zinssatz von 1.20 Prozent steht im direkten Bezug zur Geschäftsliegenschaft an der Stampfenbachstrasse 114 in Zürich, die Restlaufzeit beträgt noch rund 1 Jahr und 9 Monate. Die zweite Hypothek i. H. v. CHF 32.55 Mio. mit einem Zinssatz von 0.75 Prozent steht in direktem Bezug zur Geschäftsliegenschaft an der Usterstrasse 15 / Löwenstrasse 37 in Zürich, die Restlaufzeit beträgt rund 5 Jahre und 10 Monate.

Bildliche Highlights der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz



Basel (BS) | «Densa Park» Neuhausstr. 20–36, Salmenweg 12–16, Hunnenstr. 9/11



Zürich (ZH) | Haus «Herkules» Rennweg 58 / Oetenbachgasse 26

# Nachhaltigkeitsbericht

## Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz

---

### Nachhaltigkeit als Bestandteil unserer Anlagestrategie

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der Anlagestrategie der Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz. Im Zentrum steht die Überzeugung, dass finanzielle Stabilität und ökologische sowie soziale Verantwortung sich langfristig ergänzen – und nicht ausschliessen. Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) erfolgt zielgerichtet und dient nicht nur der Steuerung nicht-finanzieller Risiken, sondern auch der Sicherung und Entwicklung des Anlagewertes.

Insbesondere der Gebäudepark in der Schweiz bietet grosses Potenzial für klimawirksame Veränderungen. Rund ein Drittel des CO<sub>2</sub>-Ausstosses und 40 Prozent des Energieverbrauchs entfallen auf Gebäude. Die konsequente Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Hypothekarvergabe leistet deshalb einen direkten Beitrag zur Erreichung der Schweizer Klimaziele – und zur zukunftsfähigen Ausgestaltung unserer Investitionen.

### Ausschlusskriterien und gezielte Steuerung

Nachhaltigkeit beginnt mit klaren Vorgaben. Die Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz wendet stringente Ausschlusskriterien an, um klimapolitisch wie wirtschaftlich tragfähige Finanzierungen sicherzustellen.

Nicht finanziert werden unter anderem:

- Gebäude mit umweltrelevanten Altlasten
- Objekte mit überhöhtem Ressourcenverbrauch (z. B. Luxus- oder Ferienimmobilien)
- Liegenschaften in der Landwirtschaftszone
- Gebäude mit fossilen Heizsystemen (über Drittplattformen)
- Immobilien mit erheblichem Unterhaltsstau

Diese Ausschlüsse sichern ein Portfolio, das langfristig stabil, werthaltig und im Sinne der Nachhaltigkeitsziele der Schweiz ausgerichtet ist.

### Förderung energetischer Sanierungen

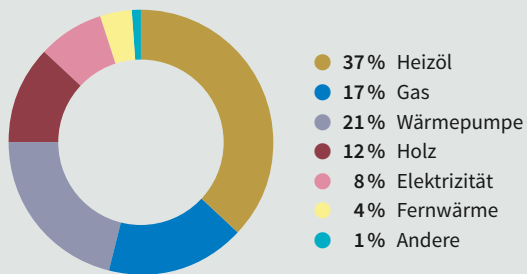
Nachhaltigkeit wird nicht nur durch Ausschluss, sondern aktiv durch gezielte Anreize gefördert. So profitieren Eigentümer, die in energetische Sanierungen investieren – etwa durch den Einbau von Wärmepumpen, Dämmungsmassnahmen oder Photovoltaikanlagen – von attraktiven Finanzierungskonditionen. Dies fördert nicht nur die Energieeffizienz, sondern unterstützt auch die Marktgängigkeit der Liegenschaften und deren langfristige Werthaltigkeit – im Interesse der Anlagestiftung und ihrer Anleger.

Wie die Studie von Swiss Sustainable Finance zeigt, weisen energieeffiziente und nachhaltig konzipierte Gebäude («grüne» Gebäude) im Vergleich zu konventionellen Objekten niedrigere Betriebskosten sowie höhere Miet- und Transaktionspreise auf.<sup>1)</sup> Das systematische Einbeziehen von Nachhaltigkeitsfaktoren im Immobilienbereich wird somit zunehmend zu einem entscheidenden Erfolgsfaktor für die Performance institutioneller Anlageportfolios.

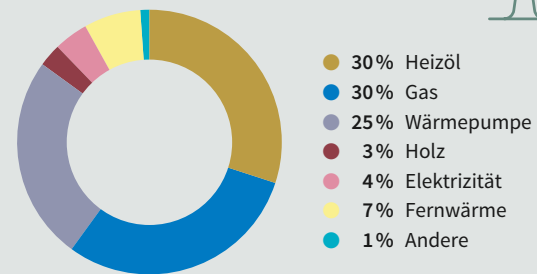
<sup>1)</sup> Schweizer Marktstudie Nachhaltige Kreditfinanzierung 2024: Die Publikation thematisiert die Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren in Kreditentscheidungen sowie die Nutzung dedizierter Finanzierungsinstrumente auf dem Schweizer Markt.

## ESG Facts & Figures per 31. März 2025

### Energieträgermix Gebäudepark CH

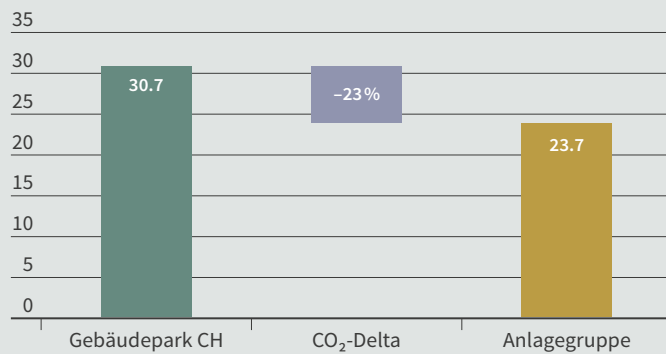


### Energieträgermix Anlagegruppe



Quelle: Bericht «Climate Impact Evaluation of Portfolio» von Wüest Partner per 08. Januar 2025. Der Anteil wird gemessen an der Anzahl Liegenschaften. «Gebäudepark CH» entspricht dem gesamten beheizten Gebäudepark der Schweiz.

### CO<sub>2</sub>-Intensität, Scope 1 (in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> pro Jahr)



Quelle: Bericht «Climate Impact Evaluation of Portfolio» von Wüest Partner per 08. Januar 2025. Es handelt sich um Durchschnittswerte. Die Peergroup entspricht dem gesamten beheizten Gebäudepark der Schweiz.

## CO<sub>2</sub>-Intensität: Deutlich unter Schweizer Durchschnitt

Die durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Intensität (Scope 1) der Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz liegt bei 23.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> p. a. – und damit rund 23 Prozent unter dem schweizweiten Mittelwert. Diese positive Differenz ist im Wesentlichen auf den geringeren Anteil von Öl als Energieträger im Portfolio zurückzuführen. Heizöl weist im Vergleich zu den anderen Energieträgern deutlich höhere Treibhausgasemissionen pro kWh aus (Emissionsfaktoren: Heizöl mit 0.301 kg CO<sub>2</sub>e pro kWh und Erdgas mit 0.221 kg CO<sub>2</sub>e pro kWh)<sup>2)</sup>.

## Energieträgermix: Erneuerbare Energien im Fokus

Mit einem Anteil von 35 Prozent erneuerbarer Energieträger (insbesondere Wärmepumpen, Fernwärme, Holz) liegt das Portfolio über dem landesweiten Durchschnitt.

Gleichzeitig beträgt der Anteil von Heizöl lediglich 30 Prozent. Dies reduziert die Abhängigkeit von preissensiblen, emissionsintensiven Energieträgern und stärkt die Resilienz des Portfolios gegenüber regulatorischen und marktwirtschaftlichen Entwicklungen.

## Soziale Nachhaltigkeit durch genossenschaftlichen Wohnbau

Nachhaltigkeit umfasst auch soziale Verantwortung. Ein Teil der finanzierten Liegenschaften entfällt auf Wohnbaugenossenschaften, die bezahlbaren Wohnraum schaffen, soziale Durchmischung fördern und generationenübergreifendes Wohnen ermöglichen. Durch dieses Engagement trägt die Anlagegruppe aktiv zur sozialen Nachhaltigkeit im Schweizer Wohnungsmarkt bei. Sie sichert Wohnraum für verschiedene Einkommensschichten, fördert langfristige Mietverhältnisse und schafft Lebensräume, die auf Solidarität und Mitbestimmung ausgelegt sind.

<sup>2)</sup> Quelle: Bundesamt für Energie BFE, RUMBA-Tool Emissionsfaktoren 2021.

## Nachhaltigkeitsbericht Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz\*

---

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz verfolgt eine nachhaltige Anlagestrategie, die darauf abzielt, den langfristigen Wert ihrer Immobilien zu sichern und die ökologische Performance kontinuierlich zu verbessern (ESG-Integrationsansatz). Der Fokus liegt auf der Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen während der Bau- und Betriebsphase, durch den Einsatz umweltfreundlicher Bauweise und energieeffizienter Technologien mit erneuerbaren Energien, um negative Auswirkungen auf das Klima und die Ökosysteme zu minimieren. Darüber hinaus bezieht die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz weitere ESG-Themen wie beispielsweise Biodiversität und soziale Aspekte in Bau- und Sanierungsprojekte mit ein. Dies umfasst unter anderem die naturnahe Gestaltung von Aussenanlagen, die Schaffung von altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum sowie die Ausstattung der Portfolioliegenschaften mit Elektroladestationen und Photovoltaikanlagen.

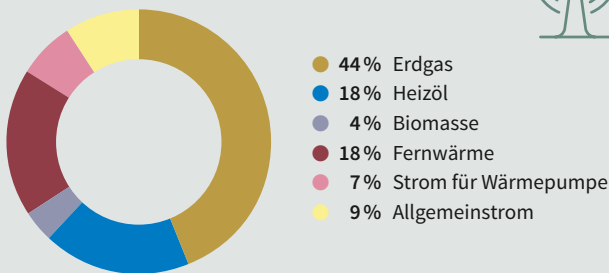
Angesichts der wachsenden Bedeutung des Klimawandels ist sich die AXA Anlagestiftung ihrer Verantwortung bewusst und engagiert sich aktiv für die Reduktion von Treibhausgasemissionen. Ihr langfristiges Ziel ist es, bis zum Jahr 2050 Klimaneutralität (Netto-Null-CO<sub>2</sub>) zu erreichen, insbesondere in den Bereichen der Wärme- und Stromversorgung (Klimausrichtungsansatz). Dieses Engagement basiert auf den Vorgaben des 1,5-Grad-Ziels des Pariser Klimaabkommens sowie einem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad-Modell, das seit 2021 für jede einzelne Liegenschaft entwickelt und jähr-

lich aktualisiert wird. Zusätzlich überwacht die AXA Anlagestiftung regelmässig die Entwicklungen gesetzlicher Vorgaben sowohl in der Schweiz als auch auf internationaler Ebene, um proaktive Massnahmen zur Stärkung der Resilienz ihrer Anlagen zu ergreifen. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird umfassend in den operativen Geschäftsalltag integriert und durch die Veröffentlichung der umweltrelevanten Kennzahlen gemäss den Empfehlungen wird zudem die Transparenz gegenüber den Anlegern gefördert.

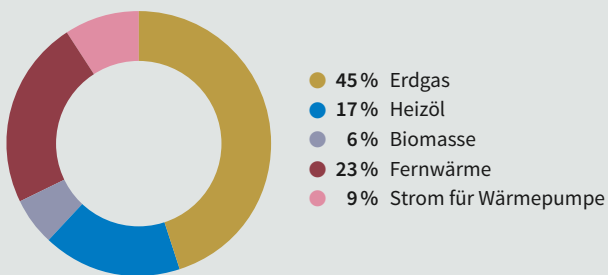
\* Weiterführende Informationen zur ESG-Strategie und -Zielsetzung können im übergeordneten Nachhaltigkeitsbericht nach GRI von AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets nachgelesen werden.

## ESG Facts & Figures per 31. März 2025

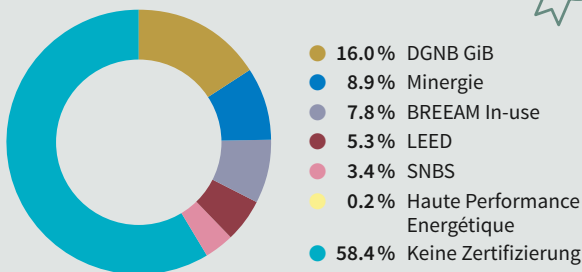
### Energieträgermix nach Energieverbrauch 2024



### Energieträgermix nach Energiebezugsfläche (EBF) 2024



### Anteil Nachhaltigkeitszertifizierungen nach Verkehrswert



**96,5 kWh/m<sup>2</sup> EBF<sup>1)</sup>**

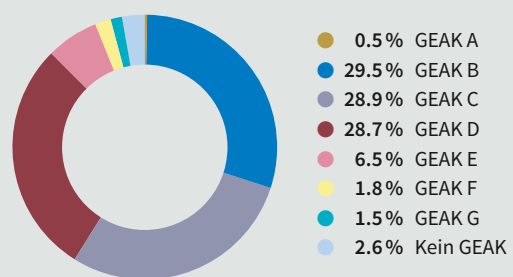
Energieintensität

**13,8 kg CO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup> EBF<sup>1)</sup>**

Treibhausgasintensität



### GEAK-Gesamtenergie nach Verkehrswert



### Benchmark 2024



#### Standing Investment

★★★★

Score	86 / 100	Environmental	Social	Governance
GRESB Average	76 / 100	49 / 62	18 / 18	19 / 20

#### Development

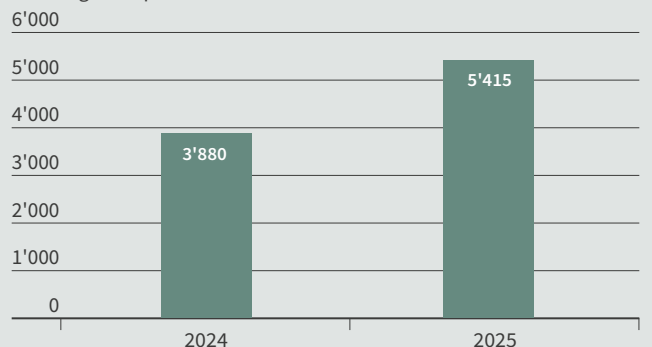
★★★

Score	90 / 100	Environmental	Social	Governance
GRESB Average	86 / 100	42 / 51	25 / 25	23 / 24

### Installierte Photovoltaikleistung per Geschäftsabschluss



Leistung in kWp



<sup>1)</sup> Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG, handelnd für die AXA Anlagestiftung, berechnet per 31. Dezember 2024.



## Ökologische Aspekte

Bis 2050 strebt die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz die Dekarbonisierung des gesamten Portfolios an. Die Ziele richten sich nach dem 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens. Das Ziel besteht darin, bis spätestens 2050 Klimaneutralität (Netto-Null-CO<sub>2</sub>) in den Bereichen Wärme- und Stromversorgung zu erreichen. Um die Entwicklung gegenüber dem Zielpfad zu überprüfen, hat die AXA Anlagestiftung seit dem Jahr 2021 ein detailliertes CO<sub>2</sub>-Absenkpfad-Modell auf Liegenschaftsebene erarbeitet, das jährlich aktualisiert wird. Dieses Modell dient als wichtiges Werkzeug zur Evaluierung der ökologischen Performance.

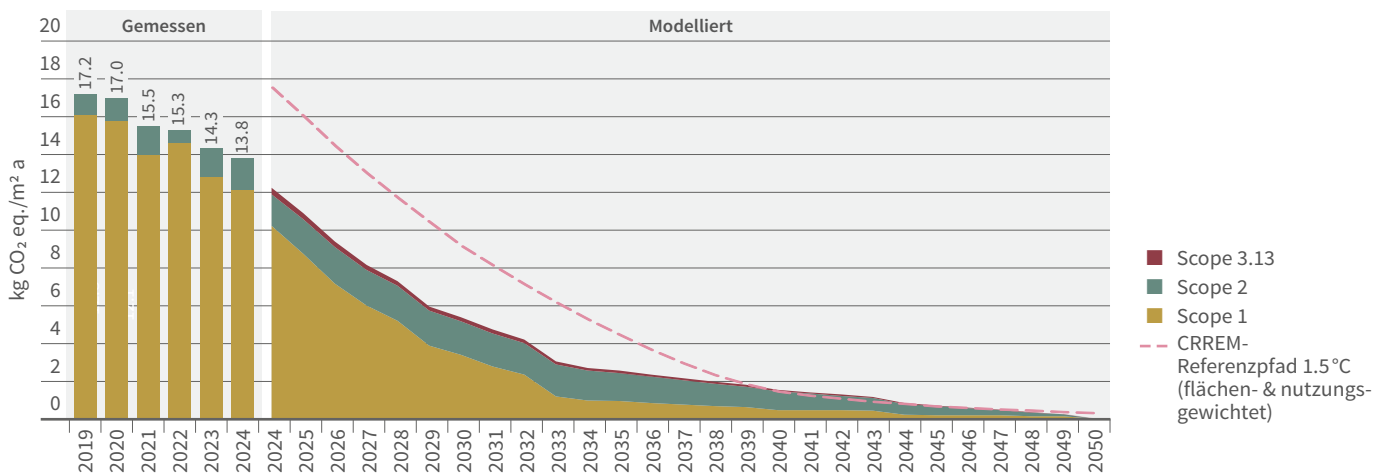
### Umweltrelevante Kennzahlen (geprüft)

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz wendet gemäss Empfehlung der KGAST vom 05. Dezember 2023 die Regelungen und Definitionen der Randziffern 93 bis 110 der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» sowie des Zirkulars Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» der Asset Management Association

Switzerland (AMAS) an. Die umweltrelevanten Kennzahlen per 31. Dezember 2024 wurden gemäss REIDA-Methodik berechnet (methodische Grundlagen Version 1.2.2). Als Gesamtfläche zur Berechnung des Abdeckungsgrades gilt die Energiebezugsfläche aller Bestandsliegenschaften, die mindestens zwölf Monate im Portfolio waren. Transaktionen, Entwicklungen, Neubauten, Ersatzneubauten und Gesamt-erneuerungen werden von der Berechnung ausgeschlossen. Die Treibhausgasemissionen wurden nach GHG Protocol<sup>2)</sup> berechnet, wobei die Treibhausgasemissionsfaktoren nach REIDA (Version 01. April 2025) verwendet wurden, die auf der Intep-Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» basieren. Die Berechnung folgt der «Location-based»-Methode. Dies bedeutet, dass für Strom und Fernwärme die nach Intep ausgewiesenen CO<sub>2</sub>-Faktoren des Schweizer Standardmixes angewendet werden, auch wenn die Energiequellen als erneuerbar bekannt sind (die von der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz verwalteten Gebäude beziehen zu 100 Prozent als erneuerbar zertifizierten Allgemeinstrom).

<sup>2)</sup> Das Greenhouse Gas Protocol (Treibhausgasprotokoll) ist ein weltweit anerkannter Standard für die Messung und Verwaltung von Treibhausgasemissionen. Es gilt als der am weitesten verbreitete Standard zur Erstellung von Treibhausgasbilanzen.

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad-Modell



Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Modell um eine interne Simulation auf der Basis der Portfoliovermögenswerte der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz per 30. Mai 2024 handelt. Die Informationen sind indikativ und werden zu Prognosezwecken verwendet. Es besteht keine Garantie, dass die errechneten Werte und/oder das Netto-null-CO<sub>2</sub>-Ziel für das Portfolio im vorgegebenen Zeitraum erreicht werden. Zu- oder Abgänge im Portfolio sowie Effizienzsteigerungen und CO<sub>2</sub>-Reduktionen aufgrund technologischen Fortschritts wurden nicht berücksichtigt. Die Inputparameter sowie weitere Informationen zu den Modellberechnungen finden Sie im portfolioübergreifenden Nachhaltigkeitsbericht nach GRI von AXA Investment Managers.

## Umweltrelevante Kennzahlen nach KGAST für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

	2024	2023
Gesamte Fläche EBF (in m <sup>2</sup> )	1'471'736	1'421'662
Massgebliche Fläche EBF (in m <sup>2</sup> )	1'238'410	1'243'727
Abdeckungsgrad (in %)	84 %	87 %
<b>Energieverbrauch (in kWh)</b>	<b>119'461'070</b>	<b>121'129'591</b>
<b>Energieintensität (in kWh/m<sup>2</sup>a EBF)</b>	<b>96.5</b>	<b>97.4</b>
Scope 1	63.2	65.7
Scope 2	33.3	31.6
<b>Brennstoffe (in % kWh)</b>		
Gas	44 %	43 %
Öl	18 %	21 %
Biomasse	4 %	3 %
<b>Wärme (in % kWh)</b>		
Fernwärme	18 %	16 %
Umgebungswärme	5 %	5 %
<b>Elektrizität (in % kWh)</b>		
Wärmepumpe	2 %	2 %
Allgemeinstrom	9 %	10 %
<b>Anteil erneuerbare Energie</b>	<b>28 %</b>	<b>27 %</b>
<b>Anteil nicht erneuerbare Energie</b>	<b>72 %</b>	<b>73 %</b>
<b>Treibhausgasemissionen (in kg CO<sub>2</sub>-eq/a)</b>	<b>17'032'960</b>	<b>17'780'052</b>
<b>Treibhausgasintensität (in kg CO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup>a EBF)</b>	<b>13.8</b>	<b>14.3</b>
Scope 1	12.1	12.8
Scope 2	1.7	1.5
Wasserverbrauch (in m <sup>3</sup> )	984'015	1'024'540
<b>Wasserintensität (in m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> EBF)</b>	<b>0.83</b>	<b>0.84</b>
Abdeckungsgrad (in % EBF)	80 %	85 %

Bitte beachten Sie, dass Aktualisierungen in der REIDA-Methodik und der verwendeten Treibhausgasemissionsfaktoren als auch die Veränderung des Portfolioabdeckungsgrads zu Veränderungen in den Kennzahlen führen können. Dadurch sind vorgängig publizierte Vorjahreswerte nicht miteinander vergleichbar.

Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG, handelnd für die AXA Anlagestiftung, berechnet per 31. Dezember 2024.

### Schrittweise CO<sub>2</sub>-Reduktion des Portfolios

Im für die Umweltkennzahlen relevanten Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2024 hat das Portfolio der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz rund 96.5 kWh Energie pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) (Vorjahr: 97,4 kWh/m<sup>2</sup> EBF) verbraucht und 13.8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro m<sup>2</sup> EBF (Vorjahr: 14.3 kg CO<sub>2</sub>-eq/m<sup>2</sup> EBF) ausgestossen. Damit konnte die Anlagegruppe Immobilien Schweiz durch Betriebsoptimierungen und Sanierungen weiter die Energieeffizienz steigern und den Treibhausgasausstoss reduzieren.

Im relevanten Berichtszeitraum wurden 21 fossile Heizsysteme durch Systeme ersetzt, die erneuerbare Energieträger nutzen. Davon wurden acht durch Wärmepumpen, sieben durch einen Anschluss an die Fernwärme und sechs durch eine Pelletheizung ersetzt. Infolgedessen nutzen nun 38 Prozent der Energiebezugsflächen Wärme aus erneuerbaren Quellen, was eine leichte Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr darstellt.

## Fortgeschrittener Ausbau der Solarenergie

Vor vier Jahren begann der Rollout von Photovoltaik-(PV-) Anlagen, der auf einer Potenzial- und Machbarkeitsanalyse für Solarstrom auf allen geeigneten Dachflächen basiert. Das neue Schweizer Stromgesetz unterstützt den Ausbau von PV-Anlagen noch intensiver und erleichtert die Nutzung von selbst produziertem Solarstrom, was dem PV-Rollout weiteren Schub verleiht. Trotz technischer und mietrechtlicher Herausforderungen werden bei nahezu allen Sanierungs- und Neubauprojekten PV-Anlagen installiert. Im Berichtszeitraum wurden 15 neue Anlagen mit einer Gesamtleistung von 1'958 kWp in Betrieb genommen, was den Strombedarf von etwa 653 zusätzlichen Vier-Personen-Haushalten in der Schweiz deckt.<sup>3)</sup> Derzeit befinden sich acht weitere Anlagen im Bau, während zusätzlich acht Projekte in Planung sind. Mit diesem Fortschritt wird angestrebt, einen Beitrag zur Dekarbonisierung des Energiesektors in der Schweiz zu leisten.

## Implementierung des kreislauforientierten Bauens

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz verfolgt das Ziel, Gebäude möglichst kreislauforientiert zu gestalten und zu nutzen. Im Jahr 2021 wurde ein Leitfaden zur Förderung des kreislauforientierten Bauens entwickelt, der seit September 2023 fester Bestandteil der Verträge für jedes grössere Bauprojekt ist. Bei Sanierungs- und Neubauprojekten wird kontinuierlich überprüft, ob Massnahmen aus diesem internen Leitfaden anwendbar sind. Diese werden umgesetzt, wenn sie für das jeweilige Projekt sinnvoll sind, um Stoffkreisläufe zu schliessen und den Ressourceneinsatz, den Energieverbrauch, die Treibhausgasemissionen sowie das Abfallaufkommen zu reduzieren.

## Förderung der Biodiversität in bestehenden Aussenräumen

Derzeit erfolgt die Aufwertung der Grünflächen zusammen mit der Stiftung Natur & Wirtschaft an den Liegenschaften Riedmatt in Ennetbürgen, Lettenstrasse in Winterthur, Mühlewiesenweg in Frauenfeld und Lorenweg in Uster, mit dem Ziel, diese im Jahr 2025 zu zertifizieren. Die Zertifizierung erfordert die Erfüllung von acht Mindestanforderungen, darunter die Verwendung einheimischer Pflanzenarten, eine naturnahe Gestaltung von mindestens 30 Prozent des Aussenraums und die Begrenzung der Versiegelung auf maximal 30 Prozent der Umgebungsfläche.

Um die Förderung der Biodiversität im Portfolio der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz auszuweiten und zu verstärken, sind weitere Initiativen erforderlich, die über reine Zertifizierungen hinausgehen. Anfang 2025 wurde deshalb ein Pilotprojekt mit 16 Liegenschaften gestartet, um besonders wirkungsvolle und leicht skalierbare Ansätze zu identifizieren. Es wird ein Laubkomposter angelegt, der die natürliche Bodenfruchtbarkeit fördert und Lebensraum für zahlreiche Kleintiere und Insekten bietet, ohne unangenehme Gerüche zu verursachen. Darüber hinaus wird das Rasenmähen reduziert – anstatt regelmässig zu mähen, beschränkt sich die Pflege auf maximal drei Schnitte pro Jahr unter Verwendung von Balkenmähern. Diese Vorgehensweise unterstützt das Wachstum von Wildblumen und schafft wertvolle Rückzugsorte für Insekten. Zusätzlich werden invasive Neophyten gezielt entfernt und durch einheimische Sträucher ersetzt, um die regionale Flora zu stärken und das natürliche Gleichgewicht wiederherzustellen. Diese kleinen, aber effektiven Massnahmen tragen zum Artenschutz bei und fördern eine bessere ökologische Balance.

<sup>3)</sup> Quelle: Energieschweiz, Faktenblatt August 2021 «Stromverbrauch eines typischen Haushalts»

## Soziale Aspekte

Die Integration sozialer Aspekte in alle Bauprojekte und bestehenden Liegenschaften gehört zu einem umfassenden Verständnis von Nachhaltigkeit für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz. Ein aktiver Dialog und die Partizipation der Mieterschaft helfen, deren Bedürfnisse und Anliegen besser zu verstehen und die Zufriedenheit, Gesundheit, Sicherheit und den Komfort der Mieter zu fördern.

### Regelmässige Einbindung von Stakeholdern und Mieterzufriedenheit

Durch aktiven Dialog wird angestrebt, die Bedürfnisse und Anliegen der Mieter besser zu verstehen. Seit 2021 finden jährliche Umfragen bei Wohnungs- und Geschäftsmietern statt, um die Zufriedenheit systematisch zu erfassen. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz pflegt den direkten Kontakt zu den Nutzern der Liegenschaften, um deren Anliegen umfassend zu erfassen. Die Mieterumfragen behandeln Themen wie Innenraumqualität, Lichtverhältnisse, Lärmbelastung, Umgebung, Komfort sowie die Zufriedenheit mit der Bewirtschaftung und Hauswartung. Die Mieterzufriedenheit und die Bereitschaft zu bleiben sind weiterhin hoch, jedoch sind die Auswirkungen der Erhöhung des Referenzzinssatzes in den Umfrageergebnissen erkennbar. Im Jahresvergleich zeigt sich, dass die Mieterzufriedenheit aller verwalteten Liegenschaften dem Branchendurchschnitt entspricht.

### Proaktive Kommunikation bei Sanierungsprojekten und Förderung des Wohnraums

Bei Sanierungsprojekten wird bei der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz grossen Wert auf eine offene und transparente Kommunikation mit den Mietern gelegt. Frühzeitig werden Informationen über die geplanten Massnahmen bereitgestellt, und es werden regelmässige Informationsveranstaltungen organisiert, um Fragen und Anliegen zu besprechen. Zusätzlich stehen detaillierte Informationsmappen zur Verfügung, die Angaben zum Bauablauf, zu Terminplänen und zu den Auswirkungen der Sanierung enthalten. Dieser direkte Austausch fördert das Verständnis der Bedürfnisse der Mieter und ermöglicht eine möglichst mieterfreundliche Gestaltung der Sanierungen.

Zudem ist es der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz wichtig, dem notwendigen Wohnraum nachzugehen. Sofern es die Bauzone und die Gebäudekonstruktion zulassen, wird angestrebt, leerstehende Gewerbe- und Bürogebäude in Wohnraum umzuwandeln, um dringend benötigte Wohnflächen zu schaffen. Dabei werden die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft berücksichtigt, indem Bauteile, wenn möglich, wiederverwendet werden und der Eingriff so gering wie möglich gehalten wird, um die graue Energie zu minimieren. Ein Beispiel aus dem Berichtszeitraum ist die derzeit laufende Umnutzung leerstehender Büroflächen an der Wallstrasse in Basel in 105 Kleinwohnungen. Ein weiteres laufendes Projekt ist die Umnutzung von Büro zu Wohnen an der Rue du Cendrier 15/17 in Genf, weiters laufen die Planungen für ein ähnliches Projekt an der Rue de la Corraterie 16–22 in Genf. In den genannten Projekten wird die bestehende Grundstruktur erhalten, vorhandene Ressourcen effizient genutzt und Grünraum geschaffen.

### Highlight im Bereich Nachhaltigkeit der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

#### Ganzheitlich nachhaltige Wohnüberbauung „Rondo“ in Bern

Die Fertigstellung des Rondo-Komplexes in Bern berücksichtigt ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte und schafft eine lebenswerte Umgebung für seine Bewohner. Die Liegenschaft besteht aus 54 Wohnungen und sechs Gewerbeflächen, darunter eine Kindertagesstätte. Die Wohnungen entsprechen einem hohen Ausbaustandard und werden durch einen Gemeinschaftsraum ergänzt. Das Gebäude wurde im Minergie-Standard gebaut und zertifiziert. Durch den Fernwärmeanschluss sowie eine installierte Photovoltaikanlage, die die Mieter im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) mit erneuerbarem Strom aus Eigenproduktion versorgt, ist eine nachhaltige Energieversorgung des Gebäudes gewährleistet. Die Wohnungslüftung verbessert die Luftqualität und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Die Liegenschaft verfügt über Elektroladestationen und viele Fahrradparkplätze und trägt so zu einer nachhaltigen Mobilität mit geringen CO<sub>2</sub>-Emissionen bei. Die Umgebungsflächen sind durch die Stiftung Natur & Wirtschaft zertifiziert. Das Gelände ist naturnah mit einheimischer Bepflanzung gestaltet und bietet einen Kinderspielplatz aus Naturmaterialien sowie Begegnungszonen.



Bern (BE) | Tinguelyweg 1



## Governance Aspekte

Um die Vision von Nachhaltigkeit der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz in die Praxis zu bringen, wird auf integrale Planung, die aktive Einbindung von Stakeholdern sowie die feste organisatorische Verankerung und Umsetzung gesetzt.

### Sehr gute Performance: Vier Sterne beim Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Für eine kontinuierliche Qualitätssicherung nimmt die AXA Anlagestiftung mit ihrem Portfolio seit 2020 am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), dem weltweit führenden Benchmark hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten teil. Im Jahr 2024 erzielte die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz im Bereich Standing Investment vier Sterne und im Bereich Development drei Sterne. Diese starke Performance bestätigt die Wirksamkeit der Nachhaltigkeitsbemühungen der Anlagestiftung und unterstreicht die erfolgreiche Integration von Nachhaltigkeit im Portfolio. Gleichzeitig wird weiterhin Potenzial zur Verbesserung erkannt, insbesondere

bei der Erfassung und Reduktion von Energie-, Wasser- und Abfalldaten. Die Bedeutung umweltrelevanter Kennzahlen auf Liegenschaftsebene gewinnt zunehmend an Gewicht. Da sich auch die Mitbewerber bei GRESB kontinuierlich steigern, wird die Teilnahme am Benchmark zunehmend anspruchsvoller und wettbewerbsintensiver.

### Zunehmender Anteil an Nachhaltigkeitszertifizierungen im Portfolio

Im Berichtszeitraum wurden 21 weitere Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz mit dem Zertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für Gebäude im Betrieb (GiB) ausgezeichnet. Somit sind gesamt 42 Prozent des Gesamtanlagevermögens mit einem Nachhaltigkeitslabel wie DGNB GiB, BREEAM In-use, LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), Minergie oder SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zertifiziert. Dies entspricht einer Steigerung um plus 2 Prozent. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz verfolgt das Ziel, in Zukunft den Anteil zertifizierter Liegenschaften im Portfolio weiter auszubauen.

### Risiken bei der Anwendung einer nachhaltigen Anlagepolitik

Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung der Anlagegruppe beeinflussen. Die im Rahmen der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgten energietischen oder anderen Massnahmen schlagen sich nicht zwangsläufig in höheren Bewertungen respektive höheren Mieterträgen nieder. Entsprechend kann sich das Vermögen der Anlagegruppe im Vergleich zu einem ähnlichen Anlagevehikel mit Immobilienanlagen, bei dem Anlagen ohne Berücksichtigung von ESG-Faktoren getätigt werden, anders entwickeln. Die Erreichung des von der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz verfolgten Ziels der Klimaneutralität (Netto-Null-CO<sub>2</sub>) 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.

### Highlight im Bereich Nachhaltigkeit der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

#### Umfassend verbesserte Nachhaltigkeit in Zusammenarbeit mit dem Gesamtmietler (Single Tenant) am Sennhofweg in Zollikerberg

Die kurz vor dem Abschluss stehende energetische Sanierung der Liegenschaft Sennhofweg 23 in Zollikerberg setzt neue Massstäbe in Bezug auf Klimakompatibilität und Biodiversität. Die durchgeführten Massnahmen umfassen den Ersatz der Haustechnikanlage inklusive Heizung, Lüftung, Sanitär- und Elektroanlagen sowie die Sanierung der Flachdächer und die Installation einer PV-Anlage. Die Neugestaltung der Umgebung und die Biodiversitätszertifizierung durch die Stiftung Natur & Wirtschaft unterstreichen das Engagement für eine nachhaltige und ökologisch wertvolle Gestaltung des gesamten Areals. Besonders hervorzuheben ist der Ersatz der Gasheizung durch eine Erdsonden-Wärmepumpe, die zu einer signifikanten CO<sub>2</sub>-Einsparung führt und «Freecooling» ermöglicht. Die PV-Anlage, die einen Grossteil der Dachfläche bedeckt, erbringt eine Gesamtleistung von fast 157 kWp und fördert die Nutzung erneuerbarer Energien und die Eigenproduktion von erneuerbarem Strom. Zusätzlich wurde der Hochwasserschutz verbessert und die Anforderungen der Stiftung Natur & Wirtschaft für die gesamte Umgebung erfüllt. Diese Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren stärken die Resilienz der Liegenschaft gegenüber extremen Wetterereignissen wie Hitze oder Überschwemmungen.



Zollikerberg (ZH) | Sennhofweg 23

# Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

---

## mit begrenzter Sicherheit über die umweltrelevanten Kennzahlen der Anlagegruppe «AXA Immobilien Schweiz» der AXA Anlagestiftung für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2024 an den Stiftungsrat der AXA Anlagestiftung, Zürich

Wir wurden vom Stiftungsrat beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die beiliegende 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, Umweltrelevante Kennzahlen 2024» auf der Seite 18) für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2024 durchzuführen.

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

### Inhärente Grenzen

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

### Verantwortung des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat der Anlagestiftung ist für die Berechnung und die Erstellung der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in 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 Qualitätsmanagement

Wir sind im Einklang mit dem International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards) ausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) von AXA Anlagestiftung unabhängig. 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 den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher 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 International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) «Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prü-



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

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

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

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

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

Wir kommentieren weder zukunftsorientierte Informationen und schliessen daraus keine Schlussfolgerungen noch haben wir weitergehenden Prüfungshandlungen ausser den aufgeführten Prüfungshandlungen für den Berichtszeitraum 2024 durchgeführt.

## 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 2024 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der FI der AMAS berechnet worden sind.

## Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

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

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

## PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Laura Strub

Zürich, 27. Juni 2025

# Jahresrechnungen der Anlagegruppen

## Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz

### Vermögensrechnung per 31. März 2025

	31. März 2025 CHF	31. März 2024 CHF
Bankguthaben auf Sicht	17'528'143.19	14'480'705.25
Hypotheken	1'975'833'359.34	1'877'247'126.45
Sonstige Vermögenswerte	2'635'011.95	2'319'647.98
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1'995'996'514.48</b>	<b>1'894'047'479.68</b>
Abzüglich Verbindlichkeiten	10'225'846.54	606'760.64
<b>Nettovermögen</b>	<b>1'985'770'667.94</b>	<b>1'893'440'719.04</b>

### Erfolgsrechnung per 31. März 2025

	01. April 2024 – 31. März 2025 CHF	01. April 2023 – 31. März 2024 CHF
Ertrag Bankguthaben	32'468.59	359'696.59
Erträge aus Hypotheken	25'761'514.71	23'420'578.28
Sonstige Erträge	1'331'292.10	144'977.70
Retrozession	0.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	204'151.80	317'177.41
<b>Total Erträge</b>	<b>27'329'427.20</b>	<b>24'242'429.98</b>
Abzüglich:		
Passivzinsen	0.00	0.00
Aufwände Bankguthaben auf Sicht	5'842.65	1'500.00
Revisionsaufwand	32'401.05	32'400.00
Vergütung an die Depotbank	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an die Leistungserbringer	5'653'346.46	5'252'240.57
Sonstige Aufwendungen	467'599.39	772'830.84
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	8'859.12	0.00
<b>Total Aufwände</b>	<b>6'168'048.67</b>	<b>6'058'971.41</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>21'161'378.53</b>	<b>18'183'458.57</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1'623'327.36	-1'229'247.30
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>19'538'051.17</b>	<b>16'954'211.27</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	52'879'865.36	87'906'251.26
<b>Gesamterfolg</b>	<b>72'417'916.53</b>	<b>104'860'462.53</b>

## Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz Ausschüttung und Verwendung des Erfolgs

	31. März 2025 CHF	31. März 2024 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	21'161'378.53	18'183'458.57
Vortrag des Vorjahres	17'207.26	12'485.51
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	21'178'585.79	18'195'944.08
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	21'169'342.39	18'178'736.82
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>9'243.40</b>	<b>17'207.26</b>

## Veränderung des Nettovermögens

	31. März 2025 CHF	31. März 2024 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1'893'440'719.04	1'628'823'243.12
Ordentliche Jahresausschüttung	-18'081'837.17	-15'379'349.81
Zeichnungen	48'641'063.55	175'136'363.20
Rücknahmen	-10'647'194.01	0.00
Kursveränderungen und laufende Erträge (Gesamterfolg)	72'417'916.53	104'860'462.53
<b>Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1'985'770'667.94</b>	<b>1'893'440'719.04</b>
Nettofondsvermögen	1'985'770'667.94	1'893'440'719.04
– Anlageklasse 1	1'985'770'667.94	1'882'754'526.74
– Anlageklasse 2	–	10'686'192.30
Anzahl Ansprüche im Umlauf per 31. März		
– Anlageklasse 1	2'021'904.717	1'971'847.020
– Anlageklasse 2	–	11'386.562
Inventarwert je Anspruch		
– Anlageklasse 1	982.13	954.82
– Anlageklasse 2	–	938.49
Nettoertrag der Rechnungsperiode		
– Anlageklasse 1	21'178'585.79	18'098'952.36
– Anlageklasse 2	–	96'991.72
Nettoertrag je Anspruch		
– Anlageklasse 1	10.47	9.17
– Anlageklasse 2	–	8.51

## Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

### Vermögensrechnung per 31. März 2025

	31. März 2025 CHF	31. März 2024 CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Umlaufvermögen	118'518'869.14	173'248'277.35
Flüssige Mittel	53'658'530.96	94'422'548.40
Kurzfristige Forderungen	61'740'044.23	75'093'539.11
Aktive Rechnungsabgrenzung	3'120'293.95	3'732'189.84
Anlagevermögen	9'694'908'580.61	9'172'227'796.16
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	7'132'369.71	7'213'957.60
Angefangene Bauten (inkl. Land)	226'450'000.00	179'020'000.00
Fertige Bauten (inkl. Land)	9'230'158'186.34	8'763'769'617.42
Miteigentumsanteile	224'830'000.00	215'180'000.00
Beteiligungen	-	-
Vorfinanzierte Mieterausbauten	6'338'024.56	7'044'221.14
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>9'813'427'449.75</b>	<b>9'345'476'073.51</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Fremdkapital	487'044'533.03	713'998'198.93
Kurzfristige Verbindlichkeiten	61'033'210.22	67'749'224.56
Passive Rechnungsabgrenzung	14'254'005.61	10'995'585.63
Hypothekarschulden <sup>1)</sup>	53'875'000.00	273'595'000.00
Rückstellungen	-	-
Latente Liquidationssteuern <sup>2)</sup>	357'882'317.20	361'658'388.74
<b>Nettovermögen</b>	<b>9'326'382'916.72</b>	<b>8'631'477'874.58</b>

<sup>1)</sup> Die Hypothekarschulden setzen sich wie folgt zusammen: Grundschuld von CHF 21.33 Millionen auf der Liegenschaft Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 114 und Grundschuld von CHF 32.55 Millionen auf der Liegenschaft Zürich (ZH), Usterstrasse 15 / Löwenstrasse 37 (siehe auch Inventar auf Seite 40).

<sup>2)</sup> Der im Vorjahr enthaltene Rückstellungsbetrag von CHF 21.15 Mio. betreffend hängiges Rechtsverfahren, wie Grundstückgewinne einer Anlagestiftung in Genf korrekt und in Befolgung der eidgenössischen Gesetzgebung besteuert werden müssen, wurde im Berichtsjahr per 30. Juni 2024 aufgrund positiver Bundesgerichtsentscheid aufgelöst und mindert die latenten Liquidationssteuern entsprechend.

## Erfolgsrechnung per 31. März 2025

	01. April 2024 – 31. März 2025 CHF	01. April 2023 – 31. März 2024 CHF
Mietertrag Netto	320'829'449.02	302'054'912.35
Soll-Mietertrag (netto)	350'229'144.97	333'421'480.91
Minderertrag Leerstand	-24'237'452.29	-28'202'957.17
Nicht realisierte Mietzinsen (Delkredere)	654'242.00	-194'721.00
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-5'816'485.66	-2'968'890.39
Unterhalt Immobilien	-32'818'358.16	-30'076'259.01
Instandhaltung	-25'337'805.36	-24'796'678.26
Instandsetzung	-7'480'552.80	-5'279'580.75
Operativer Aufwand	-35'300'724.78	-29'550'952.74
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-1'353'853.15	-1'826'050.58
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-6'317'420.22	-5'765'401.50
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-	-
Versicherungen	-3'789'978.68	-3'701'552.13
Bewirtschaftungshonorare	-11'364'299.48	-10'852'950.52
Vermietungs- und Insertionskosten	-1'694'877.06	-1'882'928.81
Steuern und Abgaben	-6'444'000.00	-635'680.50
Übriger operativer Aufwand	-4'336'296.19	-4'886'388.70
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>252'710'366.08</b>	<b>242'427'700.60</b>
Sonstige Erträge	2'435'102.44	1'103'481.75
Aktivzinsen	-	-
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Baurechtszinserträge	-	-
Übrige Erträge	2'435'102.44	1'103'481.75
Finanzierungsaufwand	-2'343'718.77	-3'147'128.77
Hypothekarzinsen	-1'437'706.67	-2'268'826.23
Sonstige Passivzinsen	-2'300.05	-1'689.69
Baurechtszinsen	-903'712.05	-876'612.85
Verwaltungsaufwand	-27'023'303.71	-28'838'224.40
Managementgebühr (Geschäftsführungshonorar)	-23'312'118.07	-22'236'534.06
Verwaltungskosten an Dritte	-2'883'264.85	-2'770'535.55
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-731'696.53	-844'404.83
Übriger Verwaltungsaufwand	-96'224.26	-2'986'749.96
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	4'433'784.85	1'153'370.10
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgaben von Ansprüchen	5'050'523.49	1'153'370.10
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-616'738.64	-

## Erfolgsrechnung per 31. März 2025

	01. April 2024 – 31. März 2025 CHF	01. April 2023 – 31. März 2024 CHF
<b>Nettoertrag der Rechnungsperiode</b>	<b>230'212'230.89</b>	<b>212'699'199.28</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8'281'662.43	768'982.23
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8'281'662.43	768'982.23
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>238'493'893.32</b>	<b>213'468'181.51</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	142'554'771.12	-127'404'438.59
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	138'778'699.58	-124'866'100.04
Veränderungen latente Liquidationssteuern	3'776'071.54	-2'538'338.55
<b>Gesamterfolg der Rechnungsperiode</b>	<b>381'048'664.44</b>	<b>86'063'742.92</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag der Rechnungsperiode	230'212'230.89	212'699'199.28
Realisierter Kapitalgewinne/-verluste	8'281'662.43	768'982.23
Vortrag des Vorjahres	39'647.18	6'989.49
Veränderung des Vortrags bei Ausgabe/Rücknahme von Anteilen	2'478.82	168.33
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	238'536'019.32	213'475'339.33
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag <sup>1)</sup>	238'493'735.89	213'435'692.15
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>42'283.43</b>	<b>39'647.18</b>

<sup>1)</sup> Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 45.

## NAV – Berechnung per 31. März 2025

	Klasse 1	Klasse 2	Klasse 1	Klasse 2
	31. März 2025 CHF	31. März 2025 CHF	31. März 2024 CHF	31. März 2024 CHF
<b>Ansprüche</b>	<b>8'622'321.818</b>	<b>216'396.609</b>	<b>8'152'383.962</b>	<b>174'196.637</b>
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	8'152'383.962	174'196.637	7'957'301.973	170'420.592
Veränderungen im Berichtsjahr	469'937.856	42'199.972	195'081.989	3'776.045
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	8'622'321.818	216'396.609	8'152'383.962	174'196.637
Kapitalwert je Anspruch	1'056.41	1'044.30	1'036.84	1'026.38
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	26.13	22.71	25.70	22.50
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'082.54	1'067.01	1'062.54	1'048.88
Ausschüttung <sup>1)</sup>	27.07	23.51	25.70	22.50
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	<b>1'055.47</b>	<b>1'043.50</b>	<b>1'036.84</b>	<b>1'026.38</b>
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>				
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	8'452'686'772.19	178'791'102.39	8'374'261'389.34	177'540'839.23
Zeichnungen	528'157'734.68	42'573'645.38	199'167'899.35	3'827'506.47
Rücknahmen	-38'613'834.69	-	-	-
Ausschüttungen	-214'341'743.33	-3'919'424.34	-205'537'109.96	-3'846'392.77
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	372'683'113.56	8'365'550.88	84'794'593.46	1'269'149.46
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	9'100'572'042.41	225'810'874.31	8'452'686'772.19	178'791'102.39
Ausgabepreis	1'081.86	1'069.59	1'062.76	1'052.04
Rücknahmepreis	1'029.08	1'017.41	1'010.92	1'000.72

<sup>1)</sup> Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 45.

## Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2025 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m <sup>2</sup>	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2024 bis 31. März 2025) in CHF
<b>Wohnbauten</b>							
Aarau (AG), Delfterstr. 21–30	1976	01.01.2019	115'470'000	31.03.2025	15'882	0%	2'490'336
Aarau (AG), Delfterstr. 31–44	1979	01.01.2019	209'160'000	31.03.2025	32'013	0%	4'996'038
Aarburg (AG), Hofmattstr. 11A/11C/15	2009	01.01.2019	14'034'952	31.12.2024	3'173	0%	439'480
Affoltern am Albis (ZH), Tannholzstr. 6	1968	01.01.2019	6'395'743	30.09.2024	932	0%	181'517
Affoltern am Albis (ZH), Zürichstr. 106–110	1966	01.01.2019	7'430'000	31.12.2024	1'171	0%	241'280
Alpnach Dorf (OW), Allmendweg 1–5	2012	01.01.2019	38'472'946	30.06.2024	6'456	0%	1'151'669
Arbon (TG), Wassergasse 7–15	2011	01.01.2019	18'443'074	30.09.2024	3'702	0%	516'564
Arni (AG), Voräckerweg 2–14	2006	01.01.2019	21'801'639	30.06.2024	4'676	0%	653'064
Au (ZH), Johannes-Hirt-Str. 6/10	2011	01.01.2019	35'100'050	30.09.2024	4'043	0%	870'580
Basel (BS), Neuhausstr. 20–36, Salmenweg 12–16, Hunnenstr. 9/11	1982	31.03.2025	117'490'000	30.11.24	14'662	0%	–
Basel (BS), Missionsstr. 40 / Maiengasse 65	1959	01.01.2019	12'020'000	30.09.2024	2'058	0%	332'494
Bassersdorf (ZH), Chrüzacherstr. 12 + 14	2004	28.01.2021	27'250'000	31.12.2024	3'293	0%	561'960
Bellinzona (TI), Via Mario Jaeggli 10	1976	01.01.2019	8'350'000	31.03.2025	2'072	0%	170'427
Beringen (SH), Klösterli 19–23	1976	01.01.2019	5'370'257	31.12.2024	1'517	0%	183'240
Bern (BE), Papiermühlestr. 2B	1948	01.01.2019	9'870'000	31.03.2025	1'063	0%	221'352
Bern (BE), Sulgenbachstr. 20	2003	01.01.2019	13'795'566	30.09.2024	1'750	0%	338'234
Bern (BE), Tinguelyweg 1	2023	20.09.2023	55'910'000	31.03.2025	5'873	0%	1'205'255
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 10/12	1955	01.01.2019	2'030'000	31.12.2024	1'104	0%	128'723
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 14/16	1955	01.01.2019	1'630'000	31.12.2024	956	0%	118'515
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 6/8	1955	01.01.2019	2'380'000	31.12.2024	1'185	0%	120'323
Binz/Maur (ZH), Guetschstr. 28–40	1994	19.12.2023	53'450'000	30.09.2024	7'848	0%	1'439'272
Binz/Maur (ZH), Zelglistr. 66–88	1995	19.12.2023	54'070'000	30.09.2024	7'558	0%	1'288'170
Bottmingen (BL), Margrethenstr. 10–16, Batteriestr. 4a/b	2020	01.07.2022	34'420'000	31.03.2025	2'848	0%	628'611
Bottmingen (BL), Oberwilerstr. 30	1985	01.01.2019	4'480'608	31.12.2024	771	0%	34'821
Buchs (SG), Dossenstr. 1–13 / Brunnenstr. 9	2013	01.01.2019	56'430'000	31.12.2024	10'712	0%	1'980'534
Bülach (ZH), Frohburgweg 1–13	1981	19.12.2023	34'550'000	30.09.2024	4'960	0%	861'135
Bülach (ZH), Südstr. 21 / Handgasse 6	1959	01.01.2019	13'570'000	31.03.2025	1'972	0%	378'730
Bulle (FR), Ch. de la Vudalla 32–38	1981	01.01.2019	12'160'268	31.12.2024	2'628	0%	350'474
Bulle (FR), Rue de la Berra 66–72	1994	01.01.2019	12'229'416	30.09.2024	3'318	0%	385'675
Burgdorf (BE), Kirchbergstr. 71	1959	01.01.2019	1'345'788	31.12.2024	585	0%	68'469
Burgdorf (BE), Steinhof 5	2000	01.01.2019	9'200'000	30.09.2024	2'157	0%	268'363
Bussigny (VD), Rte de Buyère 1	1984	01.01.2019	7'324'396	31.12.2024	1'261	0%	111'430
Carouge (GE), Bd des Promenades 1 / R. Débridée	1976	01.01.2019	56'033'827	31.12.2024	6'669	0%	1'116'189
Carouge (GE), Rue des Charmettes 6	1981	01.01.2019	12'029'854	30.09.2024	1'415	0%	82'811
Chardonne (VD), Ch. de Bellevue 8	1985	01.01.2019	3'210'000	31.03.2025	759	0%	100'068
Chavannes-près-Renens (VD), Ch. Champ Fleuri 6–22	1976	01.01.2019	40'230'000	31.03.2025	9'614	0%	727'875
Chur (GR), Engadinstr. 12 / Gürtelstr. 4	1962	01.01.2019	13'615'784	30.06.2024	3'196	0%	454'789
Chur (GR), Giacomettistr. 33/35	1970	01.01.2019	11'209'062	30.09.2024	2'168	0%	236'361



## Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2025 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m <sup>2</sup>	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2024 bis 31. März 2025) in CHF
Chur (GR), Rheinstr. 130/132	1983	01.01.2019	9'200'000	31.03.2025	1'908	0%	252'441
Chur (GR), Rheinstr. 166–172	1973	01.01.2019	21'620'000	31.03.2025	3'964	0%	618'662
Cointrin (GE), Av. Louis-Casaï 45/45A	2004	01.01.2019	18'430'000	31.12.2024	2'004	0%	353'761
Colombier (NE), Ch. de Sources 16/16A	1988	01.01.2019	10'579'375	30.09.2024	2'046	0%	132'925
Dietikon (ZH), Max Müller-Str. 4–8	1964	01.01.2019	12'091'152	30.06.2024	1'643	0%	302'452
Dietikon (ZH), Steinmuerlistr. 42–48A	1978	19.12.2023	28'420'000	30.09.2024	3'648	0%	629'549
Dübendorf (ZH), Alte Gfennstr. 12/14	1951	01.01.2019	4'990'000	31.12.2024	1'024	0%	168'460
Dübendorf (ZH), Alte Gfennstr. 6/8A–C	1969	01.01.2019	22'080'000	31.12.2024	2'835	0%	531'058
Dübendorf (ZH), Amselweg 2–4	1964	01.01.2019	16'120'000	30.06.2024	3'422	0%	474'869
Dübendorf (ZH), Gumpisbuelstr. 41–45	1985	01.01.2019	13'810'000	31.03.2025	2'192	0%	376'403
Dübendorf (ZH), Seidenstr. 10–30*	2012	23.01.2020	150'760'000	30.09.2024	16'655	0%	3'598'403
Düdingen (FR), Obermattweg 31/33	1987	01.01.2019	4'575'564	31.12.2024	1'424	0%	187'770
Düdingen (FR), Peterstr. 17/19	1976	01.01.2019	3'395'637	30.09.2024	2'206	0%	150'544
Ecublens (VD), Ch. de Champ-Colomb 1A-B/5A-B	2011	01.01.2019	44'880'000	30.06.2024	5'836	0%	1'279'748
Effretikon (ZH), Illnauerstr. 18	1965	01.01.2019	10'040'000	30.06.2024	1'306	0%	298'916
Effretikon (ZH), Weiherstr. 10–12/32–34	1973	01.01.2019	11'519'564	30.09.2024	2'356	0%	413'175
Elgg (ZH), Bahnhofstr. 6	1996	01.01.2019	5'813'082	30.06.2024	1'281	0%	174'448
Elgg (ZH), Bahnhofstr. 8A/8B	1983	01.01.2019	8'427'960	30.06.2024	1'346	0%	272'519
Ennenda (GL), Rosengasse 9/12	1959	01.01.2019	3'104'324	30.09.2024	837	0%	122'423
Ennetbürgen (NW), Riedmatt 11–15	2011	01.01.2019	41'800'000	31.12.2024	6'201	0%	1'237'871
Estavayer-le-Lac (FR), Ch. des Tenevières 9–15	1969	01.01.2019	8'360'000	31.03.2025	1'806	0%	247'176
Frauenfeld (TG), Mühlewiesenweg 1–7	2010	01.01.2019	71'694'781	30.06.2024	11'974	0%	2'047'356
Frauenfeld (TG), Oberwiesenstr. 45/45A/47	1992	01.01.2019	6'870'000	31.03.2025	1'256	0%	207'358
Frauenfeld (TG), Ringstr. 7/7A/7B	1951	01.01.2019	4'360'000	31.03.2025	1'129	0%	171'398
Frauenfeld (TG), Sonnenhofstr. 7	1971	01.01.2019	9'095'278	30.06.2024	1'496	0%	254'913
Frenkendorf (BL), Eggstr. 15–21	1974	01.01.2019	12'170'000	30.09.2024	2'225	0%	333'790
Fribourg (FR), Bd de Pérolles 46	1945	01.01.2019	17'200'000	31.12.2024	5'466	0%	594'705
Fribourg (FR), Ch. Monséjour 19	1961	01.01.2019	11'050'000	30.09.2024	2'265	0%	338'429
Fribourg (FR), Rte de la Broye 6	1961	01.01.2019	3'170'000	30.06.2024	711	0%	66'318
Fribourg (FR), Rue François-Guillimann 11–15	1930	01.01.2019	13'828'167	30.06.2024	2'639	0%	334'334
Genève (GE), Av. de Champel 28/30	1981	01.01.2019	90'772'262	31.12.2024	9'709	0%	1'142'032
Genève (GE), Av. de Champel 32/34	1981	01.01.2019	33'650'000	31.12.2024	3'875	0%	666'905
Genève (GE), Av. de Miremont 10	1936	01.01.2019	18'210'000	30.09.2024	2'216	0%	353'820
Genève (GE), Avenue de France 8	1932	01.12.2021	16'870'000	30.06.2024	1'497	0%	263'127
Genève (GE), Avenue Ernest-Hentsch 7	1929	17.05.2022	27'100'000	31.03.2025	2'135	0%	306'649
Genève (GE), Boulevard de la Cluse 27	1908	01.12.2021	11'340'000	30.06.2024	955	0%	–25'326
Genève (GE), Rue de Savoie 4	1907	01.12.2021	10'200'000	30.06.2024	989	0%	133'670
Genève (GE), Rue des Bains 22–26	1890	09.12.2024	34'700'000	31.10.24	2'722	0%	312'438
Genève (GE), Rue des Charmilles 4	1936	01.01.2019	15'030'000	31.03.2025	1'927	0%	252'363
Genève (GE), Rue des Confessions 21 / Avenue De-Gallatin 14	1952	12.01.2021	18'700'000	31.03.2025	1'940	0%	264'103
Genève (GE), Rue du 31-Décembre 69	1911	16.06.2021	18'113'135	30.06.2024	1'094	0%	350'144

## Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2025 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m <sup>2</sup>	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2024 bis 31. März 2025) in CHF
Genève (GE), Rue du Belvédère 8	1900	22.06.2021	16'188'824	30.06.2024	1'233	0%	305'421
Genève (GE), Rue du Saint-Jean 44	1908	30.09.2020	12'690'000	30.06.2024	926	0%	217'368
Genève (GE), Rue Henri-Veyrassat 12	1945	19.11.2021	17'020'000	30.09.2024	1'278	0%	254'791
Genève (GE), Rue Tronchin 26	1920	01.01.2019	9'280'000	31.12.2024	1'240	0%	221'607
Granges-Paccot (FR), Rte des Grives 5	1983	01.01.2019	3'060'000	31.03.2025	1'037	0%	123'189
Granges-Paccot (FR), Rte des Grives 7	1983	01.01.2019	3'210'000	31.03.2025	1'036	0%	148'922
Hergiswil (NW), Büelstr. 21/23/27	2004	01.01.2019	15'940'110	30.09.2024	2'394	0%	371'126
Herzogenbuchsee (BE), Felderhofstr. 24–28	1965	01.01.2019	11'430'836	30.09.2024	3'061	0%	325'843
Hettlingen (ZH), Stationsstr. 20/22	2002	01.01.2019	8'540'000	30.09.2024	2'124	0%	269'523
Horgen (ZH), Asylstr. 18	2006	01.01.2019	67'909'293	30.06.2024	10'950	0%	2'518'658
Horgen (ZH), Traubenweg 9/11	2006	01.01.2019	17'383'537	30.06.2024	2'072	0%	551'962
Horn (TG), Seestr. 49/51	1966	01.01.2019	4'845'087	31.12.2024	1'532	0%	178'829
Ittigen (BE), Grauholzstr. 68–80	1979	01.01.2019	22'895'099	31.12.2024	4'506	0%	575'327
Kreuzlingen (TG), Gottliebenstr. 18/20	1996	01.01.2019	8'022'951	30.06.2024	1'728	0%	283'025
Kreuzlingen (TG), Ribistr. 35/37	1968	01.01.2019	4'540'000	30.09.2024	1'180	0%	141'682
Kriens (LU), Villastr. 6–14 / Gärtnerweg 1–7	1971	01.01.2019	35'910'000	31.03.2025	7'748	0%	1'230'438
Küsnacht (ZH), Boglerenstr. 20/22	1908	01.01.2019	11'896'054	30.09.2024	634	0%	241'336
Küsnacht (ZH), Obere Dorfstr. 42	1952	01.01.2019	6'590'703	31.12.2024	609	0%	124'390
La Chaux-de-Fonds (NE), Croix-Fédérale 27C	1973	01.01.2019	6'190'000	30.09.2024	2'072	0%	195'428
La Chaux-de-Fonds (NE), Croix-Fédérale 44	1972	01.01.2019	10'746'056	30.06.2024	3'466	0%	435'570
La Chaux-de-Fonds (NE), Résidence Helvétie 77/79	1986	01.01.2019	3'340'950	31.12.2024	1'958	0%	196'419
La Chaux-de-Fonds (NE), Rue des Crêtets 139–143	1964	01.01.2019	27'825'494	30.09.2024	8'495	0%	1'000'115
La Tour-de-Peilz (VD), Av. Bel-Air 34	1957	01.01.2019	7'899'900	31.12.2024	1'640	0%	275'097
Landikon (ZH), Stallikonstr. 105/107	1989	01.01.2019	6'920'000	31.03.2025	1'192	0%	180'019
Langnau am Albis (ZH), Fuhrstr. 5/7/8–18	1967	01.01.2019	23'140'000	31.12.2024	3'675	0%	588'789
Lausanne (VD), Av. de Chailly 24/24bis	1949	01.01.2019	3'165'675	30.09.2024	1'568	0%	44'302
Lausanne (VD), Av. de France 18A	1850	01.01.2019	7'541'292	30.06.2024	1'070	0%	200'388
Lausanne (VD), Av. de France 23bis/25	1933	01.01.2019	6'390'000	30.06.2024	1'266	0%	202'180
Lausanne (VD), Av. du Denantou 13/15	1954	01.01.2019	11'948'960	31.12.2024	1'794	0%	227'291
Lausanne (VD), Av. du Grey 2–14	1971	01.01.2019	53'380'000	31.03.2025	10'044	0%	1'405'270
Lausanne (VD), Av. du Grey 40–48	1976	01.01.2019	49'100'000	31.03.2025	6'450	0%	902'657
Lausanne (VD), Av. du Grey 76	1973	01.01.2019	21'760'096	31.12.2024	4'376	0%	295'595
Lausanne (VD), Avenue de Valmont 20	1961	01.11.2022	40'372'454	30.06.2024	6'583	0%	958'284
Léchelles (FR), Rte de Fribourg 2	1993	01.01.2019	3'510'000	30.06.2024	1'224	0%	178'470
Liestal (BL), Ramlinsburgerstr. 5/7	1975	01.01.2019	9'830'000	31.12.2024	1'765	0%	259'414
Locarno (TI), Via Pioda 20 / Via Franzoni 31	1973	16.07.2019	9'580'000	31.03.2025	2'581	0%	308'727
Lugano (TI), Via Maggio 13	1975	01.01.2019	21'650'000	30.09.2024	3'287	0%	672'579
Luzern (LU), Reussinsel 38/40	2008	01.01.2019	19'910'000	31.03.2025	2'256	0%	416'235
Luzern (LU), Reussinsel 42–46	2006	01.01.2019	26'950'000	31.03.2025	3'157	0%	593'423
Luzern (LU), Stollberggrain 6/8	2005	01.01.2019	9'779'100	30.09.2024	1'499	0%	212'800
Männedorf (ZH), Mettlenstr. 6/8	1964	01.01.2019	7'354'601	30.06.2024	976	0%	188'828

## Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2025 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m <sup>2</sup>	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2024 bis 31. März 2025) in CHF
Marin-Epagnier (NE), Tertres 2 / A. Bachelin 8	1975	01.01.2019	11'202'392	31.12.2024	2'616	0%	116'150
Meyrin (GE), Rue Virginio Malnati 37	1987	01.01.2019	34'900'000	31.03.2025	5'804	0%	666'249
Morges (VD), Av. du Delay 6-14	1983	23.01.2020	27'990'000	31.03.2025	6'123	0%	140'592
Morges (VD), Ch. de Bellevue 1	1968	01.01.2019	8'200'000	30.09.2024	2'039	0%	204'190
Morges (VD), Ch. de Bellevue 3	1967	01.01.2019	9'140'000	30.09.2024	1'986	0%	243'729
Morges (VD), Rives de la Morges 2/3	1962	01.01.2019	17'470'000	30.06.2024	2'469	0%	458'972
Münchwilen (TG), Frauenfelderstr. 13	2018	01.01.2019	10'240'000	31.12.2024	2'212	0%	295'874
Muralto (TI), Via San Gottardo 8	1987	01.01.2019	36'401'889	30.06.2024	8'531	0%	1'690'837
Muri (AG), Bachmatten 5-7	1996	01.01.2019	18'087'487	30.06.2024	3'638	0%	508'720
Neuchâtel (NE), Rue du Crêt-Taconnet 32	1960	01.01.2019	3'030'000	30.09.2024	918	0%	124'292
Neuchâtel (NE), Rue Louis-Bourguet 16	1949	01.01.2019	2'194'869	30.06.2024	492	0%	72'360
Neuchâtel (NE), Ruelle Vaucher 15	1952	01.01.2019	4'210'000	31.12.2024	730	0%	92'063
Neuenhof (AG), Sandstr. 6-12	2012	01.01.2019	48'460'000	31.03.2025	7'479	0%	1'367'508
Nidau (BE), Lysstr. 1-7	2014	01.01.2019	15'550'000	31.03.2025	3'309	0%	432'366
Niederglatt (ZH), Bahnhofstr. 2/4	1973	01.01.2019	10'875'972	31.12.2024	1'740	0%	317'146
Niederglatt (ZH), Reusslistr. 16/18	1972	01.01.2019	24'020'090	30.09.2024	4'210	0%	773'460
Niederhasli (ZH), Huebwiesenstr. 2-8	1974	01.01.2019	21'060'000	30.06.2024	3'368	0%	580'743
Niederwangen (BE), Bodelenweg 101/103/105/107	2015	01.01.2019	29'177'348	30.06.2024	5'242	0%	847'493
Nussbaumen (AG), Schulstr. 7/9	1980	01.01.2019	14'790'000	31.03.2025	2'989	0%	440'424
Nyon (VD), Chemin du Bochet 8a/b	1973	01.11.2022	27'490'000	30.06.2024	3'643	0%	587'971
Olten (SO), Langhagstr. 2-8	1978	01.01.2019	14'261'263	30.06.2024	3'567	0%	479'780
Opfikon (ZH), Boulevard Lilienthal 11-19	2009	01.01.2019	110'130'000	31.12.2024	14'262	0%	2'944'103
Pfäffikon (SZ), Hinterhofstr. 22/24	1965	01.01.2019	12'420'000	31.12.2024	1'548	0%	318'310
Pfäffikon (ZH), Sophie-Guyenstr. 15/17	1971	01.01.2019	7'755'810	31.12.2024	1'243	0%	202'770
Pfäffikon (ZH), Sandgrubenstr. 23-25	2003	14.08.2020	18'698'029	30.06.2024	2'410	0%	407'737
Pfungen (ZH), Hofackerstr. 2/4	1962	01.01.2019	5'309'510	30.06.2024	1'114	0%	186'615
Plan-les-Ouates (GE), Rte du Vélodrome 62-72	2004	01.01.2019	68'481'254	31.12.2024	9'090	0%	1'368'477
Pully (VD), Rte de Vevey 25/27	1962	01.01.2019	20'090'000	30.06.2024	2'535	0%	244'368
Rapperswil (SG), Rietstr. 2-14	2001	01.01.2019	38'008'613	30.06.2024	5'339	0%	977'242
Rheinfelden (AG), Rosengässchen 1	1966	01.01.2019	8'740'000	30.06.2024	2'074	0%	299'608
Rohr (AG), Siebenmatten 1-5	2010	01.01.2019	51'060'000	31.12.2024	9'003	0%	1'497'640
Rombach (AG), Rombachtäli 11/13	1964	01.01.2019	5'000'050	30.09.2024	1'096	0%	138'945
Romont (FR), Rte du Pré de la Grange 4/6	1986	01.01.2019	2'770'000	30.09.2024	1'316	0%	64'453
Saint-Prex (VD), Rue du Cherrat 6	1972	01.01.2019	8'780'000	31.03.2025	1'219	0%	37'116
Schaffhausen (SH), Herblingenstr. 81/83	1971	01.01.2019	6'360'000	30.09.2024	1'922	0%	230'114
Seuzach (ZH), Turnerstr. 22-26	2000	01.01.2019	25'821'244	31.12.2024	4'039	0%	760'082
Sion (VS), Rue de la Dixence 25/27	2019	01.01.2019	44'880'000	31.03.2025	8'044	0%	1'309'313
Spreitenbach (AG), Althaustr. 6-22	1982	01.01.2019	32'340'000	30.09.2024	5'057	0%	891'216
St. Gallen (SG), Kesselhaldenstr. 81/83/83A	1984	01.01.2019	7'010'000	30.06.2024	1'975	0%	200'236
St. Gallen (SG), Ludwigstr. 5/7	2023	01.01.2019	37'301'966	30.09.2024	4'014	0%	909'200
St. Gallen (SG), Reherstr. 24/24A/24B	1979	01.01.2019	18'610'000	31.12.2024	4'069	0%	492'440

## Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2025 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m <sup>2</sup>	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2024 bis 31. März 2025) in CHF
St. Gallen (SG), Wiesentalstr. 12/14	1956	01.01.2019	7'440'000	31.03.2025	1'749	0%	120'239
Stäfa (ZH), Chälhofstr. 9/10	1982	28.02.2020	18'410'000	31.12.2024	1'981	0%	431'833
Steffisburg (BE), Schlossstr. 5/7	1952	01.01.2019	4'519'299	30.06.2024	913	0%	139'630
Steinhausen (ZG), Mattenstr. 54–60	1985	01.01.2019	21'120'000	31.03.2025	3'529	0%	598'343
Steinhausen (ZG), Neudorfstr. 10	1960	01.01.2019	2'003'763	30.09.2024	423	0%	52'502
Steinhausen (ZG), Tellenmattstr. 24	1965	01.01.2019	3'913'313	30.06.2024	667	0%	106'150
Stetten (AG), Oberdorf Platz 3, Oberdorf Park 6	2021	01.01.2022	18'428'811	30.06.2024	2'429	0%	462'144
Strengelbach (AG), Schleipfenstr. 9/11	1964	01.01.2019	5'099'761	30.06.2024	1'099	0%	158'600
Thalwil (ZH), Kronenbergstr. 14/16	1967	01.01.2019	9'650'000	31.03.2025	1'127	0%	217'511
Thalwil (ZH), Oberdorfstr. 5a	2003	01.10.2020	12'270'000	30.06.2024	1'119	0%	235'476
Thalwil (ZH), Schwandelstr. 22–26A	1976	01.01.2019	110'080'000	31.12.2024	10'078	0%	2'392'886
Unterefelden (AG), Kirchweg 1/3/5	1969	01.01.2019	9'344'595	30.06.2024	1'744	0%	278'647
Unterefelden (AG), Kirchweg 15–19	1983	01.01.2019	10'142'418	30.09.2024	2'478	0%	289'400
Unterefelden (AG), Quellmattstr. 9/11	1968	01.01.2019	4'810'000	31.03.2025	919	0%	147'557
Unterlunkhofen (AG), Ausserdorfstr. 16/18/22	1995	01.01.2019	12'660'956	30.09.2024	2'510	0%	323'754
Urtenen-Schönbühl (BE), Etmatttrain 16–28	2008	01.01.2019	22'840'000	31.03.2025	4'164	0%	553'953
Urtenen-Schönbühl (BE), Etmatttrain 17–27	2012	01.01.2019	36'140'000	31.03.2025	5'973	0%	860'933
Uster (ZH), Brunnenwiesenstr. 40/42	1976	01.01.2019	53'071'939	30.06.2024	6'915	0%	1'374'813
Uster (ZH), Burgstr. 34–40	1965	01.01.2019	19'989'900	31.12.2024	2'614	0%	412'743
Uster (ZH), Burgstr. 53–57	1962	01.01.2019	10'469'515	31.12.2024	1'426	0%	256'050
Uster (ZH), Ifangweg 1–11	1968	01.01.2019	42'830'000	31.03.2025	5'243	0%	1'020'377
Uster (ZH), Lorenweg 20–24	2009	01.01.2019	39'050'000	30.09.2024	4'457	0%	984'399
Uster (ZH), Meierackerstr. 4–12	2010	01.01.2019	56'290'000	31.03.2025	6'542	0%	1'337'747
Uster (ZH), Rütliweg 1–5/6/7/8	1982	01.01.2019	31'637'326	30.06.2024	4'718	0%	584'901
Uster (ZH), Schwizerstr. 6/8/14	1971	01.01.2019	1'660'000	30.09.2024	316	0%	50'662
Uster (ZH), Seeweg 6	1974	01.01.2019	2'465'800	30.06.2024	403	0%	25'007
Uster (ZH), Unterbühlenstr. 1A/1B	1966	01.01.2019	13'630'000	31.03.2025	1'555	0%	289'591
Uster (ZH), Unterbühlenstr. 3A/3B	1967	01.01.2019	10'980'000	31.03.2025	1'562	0%	237'254
Uster (ZH), Zürichstr. 8	2018	01.01.2019	26'440'000	30.06.2024	2'939	0%	738'084
Vétroz (VS), Rue Pré Fleuri 60–64	1989	01.01.2019	8'234'589	30.09.2024	1'978	0%	233'645
Vevey (VD), Ch. de la Confrérie 22	1969	01.01.2019	8'180'000	30.09.2024	1'215	0%	207'548
Vevey (VD), Rue des Chenevières 11	1965	01.01.2019	14'570'000	31.12.2024	2'599	0%	467'246
Villeneuve (VD), Rte de Praz-Bérard 3B	1984	16.07.2019	2'330'000	31.03.2025	997	0%	96'891
Villeneuve (VD), Rte de Praz-Bérard 3A	1984	16.07.2019	2'570'000	31.03.2025	1'001	0%	39'303
Villmergen (AG), Im Tannwinkel 4	2009	01.01.2019	15'610'000	31.03.2025	3'293	0%	481'654
Volketswil (ZH), Rütliwisstr. 17–25	1968	01.01.2019	15'036'457	30.09.2024	2'625	0%	438'790
Wädenswil (ZH), Obere Leihofstr. 3/15–23/24–28	1974	01.01.2019	47'420'000	30.09.2024	7'138	0%	1'209'052
Wädenswil (ZH), Obere Leihofstr. 9–13	1976	01.01.2019	19'137'960	30.09.2024	1'867	0%	464'700
Wallisellen (ZH), Engenbühlstr. 2–6	1980	01.01.2019	11'210'000	30.09.2024	2'789	0%	306'260
Wallisellen (ZH), Engenbühlstr. 8–12	1980	01.01.2019	13'310'000	30.09.2024	2'902	0%	337'918
Wallisellen (ZH), Schwarzackerstr. 31/33	2015	01.01.2019	32'630'000	31.03.2025	2'784	0%	661'756
Wangen bei Olten (SO), Altmatt 12–18	1982	01.01.2019	15'740'000	30.06.2024	3'639	0%	389'872

## Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2025 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m <sup>2</sup>	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2024 bis 31. März 2025) in CHF
Wil (SG), Gallusstr. 7-11	1953	01.01.2019	7'650'000	31.03.2025	1'616	0%	182'169
Wil (SG), Lettenstr. 15-21	1960	01.01.2019	9'470'000	30.06.2024	2'103	0%	292'087
Winterthur (ZH), Aeckerwiesenstr. 20-26	1947	01.01.2019	23'827'374	31.12.2024	3'148	0%	585'505
Winterthur (ZH), Auf Pünten 29-35	1975	01.01.2019	22'530'000	31.03.2025	3'039	0%	469'941
Winterthur (ZH), Bollstr. 14/16	1990	01.01.2019	8'844'212	31.12.2024	2'102	0%	294'008
Winterthur (ZH), Feldstr. 49	1964	16.07.2019	11'670'000	31.03.2025	1'520	0%	313'599
Winterthur (ZH), Friedenstr. 10	1911	01.01.2019	3'930'000	31.03.2025	489	0%	79'996
Winterthur (ZH), Friedenstr. 6	1911	01.01.2019	4'230'000	31.03.2025	727	0%	104'842
Winterthur (ZH), Heiniweg 6-16	1969	01.01.2019	30'110'700	30.06.2024	5'700	0%	879'348
Winterthur (ZH), Hofmannstr. 5/7/11	1988	01.01.2019	18'488'370	30.06.2024	3'244	0%	520'883
Winterthur (ZH), Holzlegistr. 6	1960	01.01.2019	7'970'000	30.06.2024	1'169	0%	227'364
Winterthur (ZH), Hulfteggstr. 16	1964	01.01.2019	9'955'465	31.12.2024	1'451	0%	254'483
Winterthur (ZH), Hulfteggstr. 18	1964	01.01.2019	10'683'338	31.12.2024	1'446	0%	272'527
Winterthur (ZH), Lettenstr. 25-29	2016	01.01.2019	43'840'000	31.12.2024	4'948	0%	1'148'710
Winterthur (ZH), Römerstr. 128-132/138-144/ 148-156, Talackerstr. 57-61, Unterwegli 31/33/45-51	1976 / 1981- 1989	01.01.2019	170'120'000	31.03.2025	27'879	0%	4'528'141
Winterthur (ZH), Türlimattstr. 1-7	1948	01.01.2019	14'380'000	31.03.2025	2'439	0%	362'373
Winterthur (ZH), Ursulaweg 23/25	1965	01.01.2019	7'903'558	30.09.2024	1'061	0%	237'273
Winterthur (ZH), Ursulaweg 27-33	1968	01.01.2019	29'435'026	30.09.2024	5'375	0%	918'906
Winterthur (ZH), Wallrütistr. 113	1966	01.01.2019	6'400'000	30.09.2024	1'134	0%	194'507
Winterthur (ZH), Weizackerstr. 25	1992	01.01.2019	6'890'000	30.09.2024	1'181	0%	189'871
Winterthur (ZH), Weststr. 127-139	1965	01.01.2019	37'800'000	30.09.2024	5'086	0%	1'028'390
Winterthur (ZH), Weststr. 128-134	1963	01.01.2019	11'050'000	30.09.2024	1'879	0%	295'961
Yverdon-les-Bains (VD), Pierre-de-Savoie 52/54	1969	01.01.2019	12'267'310	30.09.2024	2'621	0%	387'735
Yverdon-les-Bains (VD), Prairie 10/11/15/16	1950	01.01.2019	3'440'000	31.03.2025	1'740	0%	-86'832
Yverdon-les-Bains (VD), Quartier de la Prairie 17/18	1954	01.01.2019	2'280'000	31.12.2024	930	0%	48'673
Yverdon-les-Bains (VD), Rue des Jordils 57/59	1970	01.01.2019	12'780'000	30.06.2024	2'285	0%	367'592
Zofingen (AG), Mühlemattstr. 2/4	1965	01.01.2019	6'970'000	31.03.2025	1'792	0%	282'909
Zollikerberg (ZH), Sennhofweg 23	1997	01.01.2019	98'560'000	31.03.2025	12'957	0%	3'329'655
Zug (ZG), Bohlstr. 10	1954	01.01.2019	3'170'000	31.12.2024	469	0%	85'674
Zürich (ZH), Ackersteinstr. 33/35	1934	16.07.2019	11'630'000	31.03.2025	996	0%	237'049
Zürich (ZH), David-Hess-Weg 12	1949	01.01.2019	4'091'385	30.06.2024	410	0%	3'263
Zürich (ZH), Dorfstr. 12/14	1945	01.01.2019	16'073'637	31.12.2024	1'759	0%	147'292
Zürich (ZH), Eugen-Huber-Str. 64	2018	19.10.2020	14'764'002	30.09.2024	653	0%	345'087
Zürich (ZH), Feldstr. 46	1899	24.02.2022	20'760'000	31.03.2025	560	0%	363'001
Zürich (ZH), Forsterstr. 67	1967	13.04.2022	23'690'000	31.12.2024	1'340	0%	180'862
Zürich (ZH), Frohburgstr. 184	1946	01.01.2019	7'090'000	31.03.2025	592	0%	92'796
Zürich (ZH), Hädrichstr. 6-10	2012	01.01.2019	43'190'000	30.09.2024	3'471	0%	910'413
Zürich (ZH), Hagenholzstr. 55	2023	04.10.2021	162'770'000	31.03.2025	9'190	0%	2'834'974
Zürich (ZH), Hohlstr. 100/104	1914 / 2018	24.02.2022	72'960'000	31.03.2025	2'931	0%	1'287'310

## Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2025 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m <sup>2</sup>	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2024 bis 31. März 2025) in CHF
Zürich (ZH), Kronenstr. 25	1968	01.01.2019	40'760'000	31.12.2024	2'983	0%	787'293
Zürich (ZH), Langackerstr. 10	1931	01.01.2019	4'774'669	31.12.2024	441	0%	118'786
Zürich (ZH), Luegislandstr. 56	1967	01.01.2019	34'840'647	30.06.2024	5'132	0%	910'927
Zürich (ZH), Oerlikonerstr. 3/5	1981	01.01.2019	34'930'000	31.03.2025	2'767	0%	582'168
Zürich (ZH), Rüttschistr. 20+24	1907	18.01.2021	16'545'189	31.12.2024	1'165	0%	293'305
Zürich (ZH), Silvrettaweg 16/18	1951	01.01.2019	8'080'000	31.12.2024	877	0%	164'273
Zürich (ZH), Winterthurerstr. 344/346	1978	01.01.2019	12'800'000	31.03.2025	1'856	0%	252'133
Zürich (ZH), Zschokkestr. 18	1910	01.01.2019	4'640'000	31.03.2025	438	0%	77'250
Zürich (ZH), Gerhardstr. 8	1907	24.02.2022	15'310'000	31.03.2025	757	0%	242'883
Zürich (ZH), Müllerstr. 76	1892	24.02.2022	12'930'000	31.03.2025	380	0%	197'512
Zürich (ZH), Zentralstr. 53	1893	24.02.2022	21'640'000	31.03.2025	601	0%	364'282
Zürich (ZH), Zwinglistr. 35	1894	24.02.2022	20'740'000	31.03.2025	687	0%	385'834
<b>Total</b>			<b>5'695'079'655</b>		<b>832'268</b>		<b>136'159'946</b>

### Kommerziell genutzte Grundstücke

Allschwil (BL), Hagmattstr. 11	1990	01.01.2019	7'210'000	31.12.2024	4'402	0%	484'633
Baden (AG), Brown Boveri Str. 8	2001	01.01.2019	49'630'000	31.12.2024	17'310	0%	2'687'445
Basel (BS), Greifengasse 15	1928	01.01.2019	12'078'834	30.06.2024	1'167	0%	462'634
Basel (BS), Lange Gasse 15	2000	01.01.2019	28'440'000	31.03.2025	4'566	0%	1'037'824
Basel (BS), Rebgrasse 2	1861	01.01.2019	5'240'000	30.09.2024	960	0%	249'736
Basel (BS), Wallstr. 22	1966	01.01.2019	64'394'897	31.12.2024	13'744	0%	285'361
Bern (BE), Eigerstr. 13	2003	01.01.2019	11'310'000	31.12.2024	2'355	0%	532'536
Bern (BE), Nussbaumstr. 21/25/29	2002	01.01.2019	40'213'671	31.12.2024	18'998	0%	1'519'193
Bern (BE), Zeughausgasse 22	1879	01.01.2019	7'400'000	31.03.2025	1'046	0%	255'013
Biel/Bienne (BE), Dufourstr. 17	1968	01.01.2019	7'143'392	30.09.2024	2'900	0%	455'597
Biel/Bienne (BE), Nidaugasse 14	1962	01.01.2019	11'580'000	30.06.2024	3'338	0%	510'354
Biel/Bienne (BE), Nidaugasse 42	1900	01.01.2019	6'740'000	31.03.2025	1'322	0%	250'438
Chur (GR), Bahnhofplatz 6+7	2008	01.01.2019	52'170'000	31.03.2025	8'321	0%	1'800'861
Cointrin (GE), Av. Louis-Casaï 47/49/55	2001	01.01.2019	73'919'787	31.12.2024	9'893	0%	2'096'232
Dietlikon (ZH), Industriestr. 24	1994	01.01.2019	29'810'000	31.03.2025	8'405	0%	123'063
Dietlikon (ZH), Neue Winterthurerstr. 7	2003	01.01.2019	51'430'000	31.03.2025	17'609	0%	2'638'368
Ecublens (VD), Ch. du Dévent 7	1987	01.01.2019	10'070'429	30.09.2024	5'792	0%	477'956
Frauenfeld (TG), Bahnhofplatz 65-71	1999	01.01.2019	40'210'367	31.12.2024	7'821	0%	1'649'129
Genève (GE), Bd du Pont d'Arve 28	1978	01.01.2019	101'830'000	31.03.2025	13'563	0%	834'546
Genève (GE), Bd du Théâtre 3/3bis	1870	01.01.2019	15'290'000	31.03.2025	1'319	0%	-252'439
Genève (GE), Quai du Seujet 10	1984	01.01.2019	16'337'229	30.09.2024	2'312	0%	590'438
Genève (GE), Rue Bartholoni 4/6	1998	01.01.2019	13'400'000	31.03.2025	1'418	0%	546'444
Genève (GE), Rue de Chantepoulet 10	1980	01.01.2019	12'420'000	31.12.2024	1'491	0%	427'404
Genève (GE), Rue de la Cité 15/17	1850	01.01.2019	17'460'853	31.12.2024	1'374	0%	619'673
Genève (GE), Rue de la Corratierie 16/18/20/22	1830	01.01.2019	59'243'671	30.09.2024	3'941	0%	2'469'891
Genève (GE), Rue de la Corratierie 9/11/13	1922	01.01.2019	57'970'000	30.09.2024	4'733	0%	3'118'559

## Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2025 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m <sup>2</sup>	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2024 bis 31. März 2025) in CHF
Genève (GE), Rue des Alpes 15 / Rue Lugardon 1	2002	01.01.2019	59'320'425	31.12.2024	4'887	0%	2'178'999
Genève (GE), Rue du Cendrier 15/17	1968	01.01.2019	71'390'000	31.03.2025	6'119	0%	-527'378
Genève (GE), Rue du Commerce 3-7	1990	01.01.2019	209'770'000	31.03.2025	10'711	0%	1'318'106
Genève (GE), Rue du Stand 58	1870	01.01.2019	12'840'000	30.06.2024	981	0%	459'052
Genève (GE), Rue du Stand 60/62	1870	01.01.2019	28'502'689	30.06.2024	1'984	0%	882'688
Genève (GE), Rue du Vieux-Billard 3/3A	1996	01.01.2019	29'349'439	30.06.2024	2'643	0%	966'659
Genève (GE), Rue Général-Dufour 20	1870	01.01.2019	27'360'000	31.03.2025	2'207	0%	643'863
Genève (GE), Rue Jacques-Balmat 5	1910	01.01.2019	19'400'000	31.12.2024	1'726	0%	604'441
Grenchen (SO), Kirchstr. 10 / Centralstr. 3	2004	01.01.2019	11'047'569	30.09.2024	6'126	0%	491'384
Lancy (GE), Av. des Morgines 2/4/6	1985	01.01.2019	72'430'621	30.06.2024	12'682	0%	3'487'263
Lausanne (VD), Av. de Rumine 20/22	1978	01.01.2019	16'828'976	30.09.2024	7'987	0%	1'298'684
Lausanne (VD), Av. du Grey 38A	1990	01.01.2019	7'120'000	31.03.2025	1'616	0%	326'728
Lenzburg (AG), Bahnhofstr. 4	2009	01.01.2019	8'920'000	31.12.2024	3'254	0%	475'795
Locarno (TI), Via Ramogna 8	1899	01.01.2019	8'471'623	30.09.2024	1'325	0%	184'507
Lugano (TI), Via al Forte 1	1902	01.01.2019	10'820'000	30.06.2024	1'756	0%	462'820
Luzern (LU), Kapellgasse 6	1983	01.01.2019	5'733'677	30.09.2024	537	0%	111'151
Morges (VD), Rue Louis de Savoie 57	1800	01.01.2019	2'330'000	31.03.2025	752	0%	94'071
Paradiso (TI), Via Generale Guisan 6	1990	01.01.2019	20'350'000	31.12.2024	3'699	0%	783'006
Solothurn (SO), Rötistr. 4/6	1989	01.01.2019	19'740'000	31.03.2025	6'657	0%	992'157
St. Gallen (SG), Bahnhofplatz 1	1951	01.01.2019	11'590'000	31.12.2024	2'144	0%	505'624
St. Gallen (SG), Poststr. 27 / Kornhausstr. 3	1958	01.01.2019	28'970'000	30.09.2024	7'077	0%	1'081'808
St. Gallen (SG), Spisergasse 22	1490	01.01.2019	10'281'343	30.06.2024	1'647	0%	344'912
Thalwil (ZH), Gotthardstr. 21 + 23	1963	01.01.2019 01.01.2022	11'170'000	30.06.2024	2'162	0%	411'948
Wallisellen (ZH), Hertistr. 1	1980	01.01.2019	11'880'000	31.03.2025	5'093	0%	702'181
Wallisellen (ZH), Husacherstr. 3	2003	01.01.2019	26'730'000	31.03.2025	7'664	0%	907'764
Winterthur (ZH), Bollstr. 4-8	1798	01.01.2019	600'000	31.03.2025	800	0%	39'825
Winterthur (ZH), Oberer Graben 26	1750	01.01.2019	4'410'000	30.06.2024	693	0%	199'984
Winterthur (ZH), Obertor 38 / Stadthausstr. 35	1614	01.01.2019	4'770'000	30.09.2024	838	0%	171'025
Zug (ZG), Bahnhofstr. 12	1979	01.01.2019	24'612'962	31.12.2024	3'296	0%	673'066
Zürich (ZH), Andreasstr. 11 / Hüttistr.	2001	01.01.2019	37'020'000	31.03.2025	5'406	0%	1'209'985
Zürich (ZH), Bahnhofstr. 53/55*	1925	01.01.2019	502'150'000	31.12.2024	9'148	0%	10'258'385
Zürich (ZH), Bahnhofstr. 64*	1970	01.01.2019	80'269'196	30.09.2024	1'611	0%	1'874'767
Zürich (ZH), Brandschenkestr. 41	1907	01.01.2019	12'210'000	30.09.2024	1'013	0%	410'708
Zürich (ZH), Dreikönigstr. 55	1894	01.01.2019	19'510'000	30.09.2024	1'851	0%	646'667
Zürich (ZH), Florastr. 44	1964	01.01.2019	21'660'000	30.06.2024	1'707	0%	679'056
Zürich (ZH), Limmatquai 50	1975	01.01.2019	22'458'308	30.06.2024	1'100	0%	225'309
Zürich (ZH), Loewenstr. 1/3 & Sihlstr. 46*	1926	25.02.2021	272'720'000	31.03.2025	10'563	0%	2'022'562
Zürich (ZH), Rennweg 58 / Oetenbachgasse 26	1968	30.10.2024	110'910'000	31.03.2025	1'496	0%	974'893
Zürich (ZH), Schützengasse 31	2000	01.01.2019	52'450'000	31.03.2025	2'390	0%	1'354'078
Zürich (ZH), Schweizergasse 14	1960	01.01.2019	35'280'000	31.03.2025	1'708	0%	987'565

## Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2025 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m <sup>2</sup>	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2024 bis 31. März 2025) in CHF
Zürich (ZH), Seidengasse 20	1992	01.01.2019	38'370'000	30.09.2024	945	0%	1'203'251
Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 114	1968	26.06.2020	53'650'000	31.12.2024	2'900	40%	1'262'001
Zürich (ZH), Strehlgasse 4	1812	01.01.2019	24'550'000	31.03.2025	850	0%	654'409
Zürich (ZH), Usteristr. 15 / Löwenstr. 37	1891	17.05.2023	74'070'000	31.03.2025	2'535	44%	1'360'857
<b>Total</b>			<b>2'936'959'957</b>		<b>314'385</b>		<b>71'267'513</b>

### Gemischte Bauten

Basel (BS), Bärenfelsenstr. 40	1910	01.01.2019	11'760'000	30.09.2024	1'813	0%	343'791
Basel (BS), Tellstr. 48-66 / Güterstr. 255/257	2003	01.01.2019	154'130'000	31.03.2025	27'974	0%	4'760'933
Basel (BS), Wasgenring 57	1958	01.01.2019	10'470'000	31.12.2024	2'999	0%	409'603
Belp (BE), Neumattstr. 2/4	1975	01.01.2019	18'439'542	30.09.2024	4'087	0%	543'730
Chiasso (TI), Via Alighieri 22 / Via Luini 1	1965	01.01.2019	9'310'000	31.03.2025	5'214	0%	355'787
Frauenfeld (TG), Bahnhofstr. 102	1963	01.01.2019	9'040'000	30.06.2024	2'355	0%	310'368
Fribourg (FR), Rte de Cité des Jardins 13/15	1969	01.01.2019	12'930'000	31.12.2024	3'720	0%	467'276
Genève (GE), Boulevard George-Favon 14+16	1898	01.12.2021	35'324'310	30.06.2024	2'657	0%	662'157
Genève (GE), Rue Bovy-Lysberg 3+5	1899	01.02.2022	29'230'000	31.12.2024	1'925	0%	664'970
Genève (GE), Rue de la Ferme 9	1923	01.12.2021	12'710'000	30.06.2024	1'103	0%	17'487
Genève (GE), Rue John-Grasset 9 + Pitons 15	1990	06.08.2021	31'015'598	30.06.2024	3'628	0%	517'514
Horw (LU), Gemeindehausplatz 5-8	1980	01.01.2019	12'480'000	31.12.2024	2'074	0%	417'875
Kriens (LU), Schappeweg 1-7 / Hobacherweg 2	2001	01.01.2019	77'732'077	30.09.2024	26'971	0%	2'722'892
Lausanne (VD), Av. de Rumine 9-11	1958	23.01.2020	47'685'948	30.09.2024	9'583	0%	1'040'622
Lausanne (VD), Rue de la Louve 1*	1890	01.01.2019	18'260'000	30.09.2024	1'910	0%	439'569
Locarno (TI), Via Borghese 15 / Corporazioni 7	1800	01.01.2019	13'080'000	31.12.2024	2'379	0%	314'029
Luzern (LU), Kauffmannweg 16	2002	01.01.2019	21'864'618	31.12.2024	2'613	0%	604'586
Luzern (LU), Sternenplatz 7	1437	30.09.2020	10'681'617	30.06.2024	731	0%	215'792
Luzern (LU), Winkelriedstr. 47	2001	01.01.2019	11'960'000	30.09.2024	1'438	0%	269'321
Marly (FR), Impasse du Nouveau-Marché 7	1988	01.01.2019	5'030'000	30.09.2024	3'020	0%	284'845
Ostermundigen (BE), Untere Zollgasse 4	1965	01.01.2019	2'420'000	31.12.2024	827	0%	109'789
Payerne (VD), Grand-Rue 70	1972	01.01.2019	5'140'000	30.09.2024	4'789	0%	377'891
Pfäffikon (ZH), Turmstr. 9-25 / Kempptalstr. 26	1998	01.01.2019	61'570'000	31.03.2025	11'839	0%	2'316'496
Rolle (VD), Rue du Temple 7C/7D	1975	01.01.2019	5'948'616	30.09.2024	2'066	0%	101'692
Rothrist (AG), Bernstr. 109/111	1963	01.01.2019	3'875'631	31.12.2024	791	0%	126'683
Rüti (ZH), Dorfstr. 10 / Bandwiesstr. 1a-1c	2015	01.01.2019	28'700'000	31.03.2025	4'782	0%	1'013'619
Schaffhausen (SH), Vordergasse 3 / Moserstr. 48	1973	01.01.2019	25'402'962	30.06.2024	5'405	0%	789'177
Seon (AG), Unterdorfstr. 18/20	1985	01.01.2019	12'487'960	30.09.2024	3'249	0%	451'777
Stetten (AG), Oberdorf Platz 1a, 1b, 2a, 2b	2021	01.01.2022	18'890'000	30.06.2024	2'827	0%	461'882
Uster (ZH), Poststr. 1/3/5 / Hin.Bahnhofstr. 2-6	2008	01.01.2019	90'379'695	30.06.2024	12'519	0%	2'245'143
Zürich (ZH), Birmensdorferstr. 32	1897	15.11.2021	15'000'000	31.03.2025	961	0%	258'550
<b>Total</b>			<b>822'948'574</b>		<b>158'252</b>		<b>23'615'844</b>



## Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2025 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m <sup>2</sup>	Fremd- finanzie- rungs- quote	Nettoertrag (1. April 2024 bis 31. März 2025) in CHF
<b>Bauland einschliesslich Abbruch und angefangene Objekte</b>							
Basel (BS), Freie Str. 12 / Gerbergasse 13	1850	01.01.2019	71'490'000	31.03.2025	0	0%	-492'677
La Tour-de-Peilz (VD), Rte de St-Maurice 53	1951	01.01.2019	12'510'000	31.03.2025	0	0%	-11'669
Rorschacherberg (SG), Seehaldenstr.	-	01.01.2019	7'132'370	30.09.2024	0	0%	-26'959
Zürich (ZH), Kreuzbühlstr. 1	1842	01.01.2019	78'120'000	31.03.2025	0	0%	-206'284
Zürich (ZH), Sonneggstr. 41	1941	01.01.2019	16'000'000	31.03.2025	0	0%	-77'948
Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 52/56	1926	01.01.2019	48'330'000	31.03.2025	0	0%	-173'721
<b>Total</b>			<b>233'582'370</b>		-		<b>-989'256</b>

## Zusammenfassung

<b>Wohnbauten</b>	<b>5'695'079'655</b>	<b>832'268</b>	<b>136'159'946</b>
<b>Kommerziell genutzte Grundstücke</b>	<b>2'936'959'957</b>	<b>314'385</b>	<b>71'267'513</b>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>822'948'574</b>	<b>158'252</b>	<b>23'615'844</b>
<b>Bauland einschliesslich Abbruch und angefangene Objekte</b>	<b>233'582'370</b>	-	<b>-989'256</b>
<b>Total</b>	<b>9'688'570'556</b>	<b>1'304'905</b>	<b>230'054'046</b>

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

# Jahresrechnung des Stammvermögens

## Bilanz und Erfolgsrechnung

### Bilanz per 31. März 2025

	31. März 2025 in CHF	31. März 2024 in CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	2'743'795	2'412'456
Forderungen aus Leistungen	2'789'214	2'625'347
Aktive Rechnungsabgrenzung	15'766	14'378
<b>Total Aktiven</b>	<b>5'548'775</b>	<b>5'052'180</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Verbindlichkeiten aus Leistungen	3'054'520	3'288'777
Passive Rechnungsabgrenzung	229'468	203'106
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>3'283'987</b>	<b>3'491'883</b>
Stiftungskapital	100'000	100'000
Freie Reserven	1'400'000	1'000'000
Vortrag aus Vorjahr	60'297	175'985
Gewinn	704'490	284'312
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>2'264'787</b>	<b>1'560'297</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>5'548'775</b>	<b>5'052'180</b>

#### Erläuterungen

Forderungen aus Leistungen: Beinhaltet Vermögensverwaltung.

Aktive Rechnungsabgrenzung: Beinhaltet die Organhaftpflichtversicherung.

Verbindlichkeiten aus Leistungen: Beinhaltet AXA IM Schweiz AG Mgmt Fee sowie AXA Versicherungen AG Servicing Fee Hypotheken.

Passive Rechnungsabgrenzung: Beinhaltet die Aufsichtsabgabe OAK BVG, KGAST-Beitrag, Stiftungsrats honorar und Revisionkosten.

## Erfolgsrechnung per 31. März 2025

	01. April 2024 – 31. März 2025 in CHF	01. April 2023 – 31. März 2024 in CHF
<b>Total Ertrag</b>	<b>32'008'354</b>	<b>30'576'509</b>
Gebühren Anlagegruppen	31'996'260	30'549'193
Diverses	67	47
Zinsertrag	12'026	27'269
<b>Total Aufwand</b>	<b>-31'303'864</b>	<b>-30'292'197</b>
Vermögensverwaltungsaufwand	-30'376'422	-29'637'431
Personalaufwand	-244'647	-223'290
Revisionsaufwand	-5'405	-5'405
Reise- und Repräsentationskosten	-4'889	-4'214
Geschäftsführungsaufwand	-477'338	-485'100
Übriger Verwaltungsaufwand	-194'992	63'478
Finanzaufwand	-171	-234
<b>Jahresgewinn</b>	<b>704'490</b>	<b>284'312</b>

### Erläuterungen

Personalaufwand: Beinhaltet Honorar der Stiftungsräte und Ausschussmitglieder.

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

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

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die folgende Gewinnverwendung:

	2024/25 in CHF	2023/24 in CHF
Jahresgewinn / -Verlust	704'490	284'312
Gewinnvortrag aus Vorjahr	60'297	175'985
Bilanzgewinn	764'787	460'297
Zuweisung an freie Reserven	0	400'000
Vortrag auf neue Rechnung	764'787	60'297

# 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 Zürich. 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 Gremien kommen beurteilende, beratende, überwachende und entscheidende Funktionen zu.

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

Der Anlageausschuss legt die Anlagegrundsätze fest, definiert und überwacht die Anlagestrategie und steht dem Stiftungsrat in sämtlichen anlagebezogenen Fragen beratend zur Seite. Er übt insbesondere die Aufsicht über die beauftragten Vermögensverwalter und weiteren Beauftragten aus und beurteilt deren Tätigkeit vor allem hinsichtlich Performance und eingegangene Risiken.

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

## Statuten und Reglemente

	in Kraft seit
Statuten	25. September 2024
Stiftungsreglement	25. September 2024
Organisationsreglement	25. September 2024
Anlagerichtlinien	21. September 2023
Reglement zur Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	01. Januar 2025
Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten	03. Juli 2023
Gebührenreglement	01. April 2022
Vergütungsreglement und Spesenordnung	01. September 2020

## Prospekte

Für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz wird ein Prospekt publiziert.

## Ausschüttungspolitik

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

**AXA Hypotheken Schweiz**  
Klasse 1 / CHF 10.47 pro Anspruch

**AXA Immobilien Schweiz**  
Klasse 1 / CHF 27.07 pro Anspruch  
Klasse 2 / CHF 23.51 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

Der Stiftungsrat der AXA Anlagestiftung hat in seiner Sitzung am 12. Februar 2025 beschlossen, zum Stichtag 01. April 2025 ein volumenabhängiges Gebührenmodell einzuführen. Im Zuge dieser Umstellung werden die bisherigen Anteilsklassen 1 und 2 durch neue, volumenabgestufte Anteilsklassen ersetzt. Darüber hinaus profitieren alle Anlegerinnen und Anleger von einer generellen Gebührenreduktion, unabhängig von der Höhe des Anlagevolumens. Die neuen Konditionen sind dem überarbeiteten Gebührenreglement zu entnehmen, das Anlegern ab dem 01. April 2025 bei der AXA Anlagestiftung zur Verfügung steht.

## Sacheinlagen

Im Berichtsjahr wurden keine Sacheinlagen getätigt.

## Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in CHF	31. März 2025	31. März 2024
SVA Kanton Zürich	3'970.00	752.00

## Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung von Krediten

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

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

## Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

---

### Vermögensanlage

Das Stiftungsvermögen gliedert sich per 31. März 2025 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 (inkl. Bauland und angefangene Bauten) erfolgt zu den auf den Bilanzstichtag durch die unabhängigen Schätzungsexperten mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelten Verkehrswerten, zuzüglich offene Forderungen aus vorfinanzierten Mieterausbauten, abzüglich Liquidationssteuern.

Die Ermittlung des Schätzwertes eines Grundstückes anhand der DCF-Methode erfolgt durch Abzinsung der zu erwartenden Zahlungsströme aus der Immobilie (Mietzinsen abzgl. Nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten wie Betriebskosten, Investitionen o. ä.). Die Festlegung der anzuwendenden Diskontsätze erfolgt individuell pro Grundstück und basiert auf der Rendite einer 10-jährigen Bundesobligation im langfristigen Durchschnitt, einem generellen Immobilisierungsrisiko sowie auf objektspezifischen Zu- und Abschlägen für die Lage als auch Nutzung.

Der für alle bewerteten Liegenschaften angewandte, marktgewichtete Diskontierungssatz beträgt nominal 3.72 Prozent und real 2.56 Prozent und blieb damit gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Bandbreite der angewandten realen Diskontierungssätze reicht von minimalen 1.95 Prozent (plus 5 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr) für eine nachhaltige und langfristig vermietete Geschäftsliegenschaft in Zürich bis hin zu maximalen 4.20 Prozent (unverändert im Vergleich zum Vorjahr) für ein in der Agglomeration von Zürich gelegenes rein kommerziell genutztes Gebäude.

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

## Corporate Governance

---

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

### Loyalität und Integrität

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

### Internes Kontrollsystem (IKS)

Mit der Weisung der OAK BV 01/2016 wird von allen Anlagestiftungen verlangt, ein formalisiertes und in Bezug auf die Grösse und Komplexität angemessenes internes Kontrollsystem zu führen. Das vom Stiftungsrat der AXA Anlagestiftung verabschiedete IKS umfasst die Gesamtheit der Kontrollstrukturen und -prozesse, Methoden und Massnahmen, welche dazu dienen, eine ordnungsgemässe und effiziente Betriebstätigkeit 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 49 ff. ausgewiesen.

### Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Anlagestiftung hat im Verlauf der Berichtsperiode 2024/25 weder Rückerstattungen erbracht, noch solche erhalten. Es wurden auch keinerlei Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen ausgerichtet.

Die AXA Investment Managers Schweiz AG als Geschäftsführerin und Vermögensverwalterin sowie die AXA Versicherungen AG als Vermögensverwalterin bestätigten der Anlagestiftung, dass sie im Geschäftsjahr 2024/25 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

### Käufe

Ort	Nutzung	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2025 in CHF
Zürich (ZH), Rennweg 58 / Oetenbachgasse 26	Geschäftshaus	30.10.2024	110'910'000
Genf (GE), Rue des Bains 22-24-26	Wohnliegenschaft	06.12.2024	34'700'000
Basel (BS), Neuhausstr. 20-36, Salmenweg 12-16, Hunnenstr. 9/11	Wohnliegenschaft	31.03.2025	117'490'000

### Verkäufe

Ort	Nutzung	Veräusserungsdatum	Verkaufspreis in CHF
Goldach (SG), Rosenackerstr. 1	Wohnliegenschaft	02.04.2024	2'820'000
Goldach (SG), Rosenackerstr. 3	Wohnliegenschaft	02.04.2024	5'580'000
Münchwilen (TG), Urbanstr. 9	Wohnliegenschaft	09.04.2024	3'600'000
Pully (VD), Av. De Lavaux 76	Wohnliegenschaft	09.04.2024	2'600'000
Blonay (VD), Ch. De Baye 4	Wohnliegenschaft	15.04.2024	2'870'000
Blonay (VD), Ch. De Baye 6	Wohnliegenschaft	15.04.2024	2'530'000
Rapperswil (SG), Schmiedgasse 32	Geschäftshaus	18.04.2024	3'000'000
Rivaz (VD), Sur la Croix 3	Wohnliegenschaft	06.06.2024	1'400'000
Grenchen (SO), Schmiedgasse 32	Wohnliegenschaft	01.07.2024	9'200'000

## Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien

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

### Abweichungen von den Anlagerichtlinien

Für das gesamte Geschäftsjahr 2024/2025 gab es in keiner der Anlagegruppen aktive Verstösse gegen die Anlagerichtlinien.



## Kennzahlen per 31. März 2025

### AXA Hypotheken Schweiz

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

		31. März 2025	31. März 2024					
<b>Eckdaten Klasse 1</b>								
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698499 / 43669849	CH0436698499 / 43669849					
Anzahl Ansprüche	Anzahl	2'021'904.717	1'971'847.020					
Inventarwert pro Anspruch	CHF	982.13	954.82					
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1'985.77	1'882.75					
TER KGAST		0.29%	0.30%					
<b>Eckdaten Klasse 2</b>								
ISIN / Valoren-Nr.		-	CH0436698507 / 43669850					
Anzahl Ansprüche	Anzahl	-	11'386.562					
Inventarwert pro Anspruch	CHF	-	938.49					
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	-	10.69					
TER KGAST		-	0.36%					
		<b>1 Jahr</b>	<b>3 Jahre p.a.</b>	<b>5 Jahre p.a.</b>	<b>Seit Lancierung p.a.</b>			
<b>Kennzahlen Klasse 1</b>	Anlagegruppe	Benchmark	Anlagegruppe	Benchmark	Anlagegruppe	Benchmark	Anlagegruppe	Benchmark
Rendite	3.85%	3.80%	1.37%	1.43%	0.06%	0.15%	0.45%	0.07%
Volatilität	2.25%	2.55%	4.15%	3.79%	3.62%	3.34%	3.50%	3.40%

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 2025	31. März 2024
<b>Eckdaten Klasse 1</b>			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698515 / 43669851	CH0436698515 / 43669851
Anzahl Ansprüche	Anzahl	8'622'321.818	8'152'383.962
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'082.54	1'062.54
Gesamtvermögen	Mio. CHF	9'574.96	9'151.38
Nettovermögen	Mio. CHF	9'100.57	8'452.21
<b>Eckdaten Klasse 2</b>			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698523 / 43669852	CH0436698523 / 43669852
Anzahl Ansprüche	Anzahl	216'396.609	174'196.637
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'067.01	1'048.88
Gesamtvermögen	Mio. CHF	238.47	194.10
Nettovermögen	Mio. CHF	225.81	178.79
<b>Kennzahlen konsolidiert</b>			
		<b>Berichtsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Mietausfallquote <sup>1)</sup>		4.35 %	4.90 %
Fremdfinanzierungsquote		0.56 %	2.99 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		73.15 %	72.54 %
<b>Kennzahlen Klasse 1</b>			
		<b>Berichtsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))		0.40 %	0.40 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))		0.42 %	0.42 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		4.17 %	0.99 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		3.98 %	0.97 %
Ausschüttungsrendite <sup>2)</sup>		2.50 %	2.48 %
Ausschüttungsquote <sup>2)</sup>		99.98 %	99.98 %
<b>Kennzahlen Klasse 2</b>			
		<b>Berichtsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))		0.68 %	0.67 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))		0.72 %	0.72 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		3.78 %	0.70 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		3.80 %	0.69 %
Ausschüttungsrendite <sup>2)</sup>		2.20 %	2.19 %
Ausschüttungsquote <sup>2)</sup>		99.99 %	99.97 %
<b>Effektive Vergütungssätze an das Management der Anlagegruppe</b>			
		<b>Berichtsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Bautreuhandleistungen		0.00 %	0.00 %
Provisionen für den Kauf und Verkauf von Immobilien		0.00 %	0.00 %

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

<sup>2)</sup> Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 45.

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.	5 Jahre p.a.	Seit Lancierung p.a.
<b>Kennzahlen Klasse 1</b>				
Anlagerendite	4.36 %	2.53 %	3.00 %	3.22 %
Volatilität	0.77 %	0.77 %	0.80 %	0.76 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	4.03 %	3.40 %	4.01 %	4.16 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	0.40 %	0.49 %	0.48 %	0.47 %
<b>Kennzahlen Klasse 2</b>				
Anlagerendite	3.93 %	2.15 %	2.67 %	2.76 %
Volatilität	0.75 %	0.77 %	0.82 %	0.82 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	4.03 %	3.40 %	4.01 %	4.08 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	0.40 %	0.49 %	0.48 %	0.48 %

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

## Organe und Funktionsträger

---

### Stiftungsrat

#### Präsidium

**Ivana Reiss**

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

#### Vize-Präsidium

**Hanspeter Herger**

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

#### Mitglieder

**Roland Baumer**

Unabhängiger Experte,  
Inhaber, Baumer Consulting GmbH

**Patrick Fournier**

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

**Renato Piffaretti**

Unabhängiger Experte,  
Inhaber, Aivla Real Estate Strategies AG

.....

### Anlageausschuss

#### Vorsitz

**Renato Piffaretti**

Inhaber, Aivla Real Estate Strategies AG

#### Mitglieder

**Ueli Kehl**

Inhaber, NEUE IMMO AG

**Ivana Reiss**

Inhaberin, Reiss Advisory GmbH

**Roland Vögele**

Inhaber, MV Invest AG

.....

### Prüfungsausschuss

#### Vorsitz

**Roland Baumer**

Inhaber, Baumer Consulting GmbH

#### Mitglieder

**Patrick Fournier**

Inhaber, CPF Stratégie SA  
Bis 01. November 2024

**Christophe Fischer**

Partner, PKF Fiduciaire SA  
Ab 01. November 2024

**Hanspeter Herger**

Management Support/Projektleiter,  
x-plus services gmbh

.....

## 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**  
Ernst-Nobs-Platz 7  
8004 Zürich

**Sonia Ciancia**  
Geschäftsführerin

**Miriam Paulo Caputo**  
Stv. Geschäftsführerin

### Revisionsstelle

**PricewaterhouseCoopers AG**  
Birchstrasse 160  
8050 Zürich

### Depotbank und Zahlstelle

**UBS Switzerland AG**  
Bahnhofstrasse 45  
8001 Zürich

### Aufsicht

**Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)**  
Seilerstrasse 8  
3011 Bern

### Vermögensverwaltung Immobilien

**AXA Investment Managers Schweiz AG**  
Ernst-Nobs-Platz 7  
8004 Zürich

### Hypotheken-Sourcing und -Servicing und Vermögensverwaltung

**AXA Versicherungen AG, Hypothekarcenter**  
General-Guisan-Strasse 40  
8400 Winterthur

### Schätzungsexperten

**Jones Lang LaSalle AG (Erstbewerter)**  
Hardstrasse 201  
8005 Zürich

**Wüest Partner AG (Zweitbewerter)**  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich

### Immobilienbewirtschafter

**Livit AG**  
Altstetterstrasse 124  
8048 Zürich

**Wincasa AG**  
Theaterstrasse 17  
8404 Winterthur

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

### Steuerberatung

**AXA Versicherungen AG, Steuern**  
General-Guisan-Strasse 40  
8400 Winterthur

# Bericht der Revisionsstelle

---

## an die Anlegerversammlung der AXA Anlagestiftung, Zürich

### 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 2025 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 26 bis 53) 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 unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir haben geprüft, ob:

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die 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.

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

### PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Zugelassener  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Andrin Brügger  
Zugelassener  
Revisionsexperte

Zürich, 27. Juni 2025



# Glossar

## Abkürzungen

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

## Berechnungen

Die Performance- und Rendite-Berechnungen beruhen auf den Zahlen vom 01. April 2024 bis 31. März 2025.

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, Ernst-Nobs-Platz 7, 8004 Zürich kostenlos bezogen werden.