



AXA Anlagestiftung

Anlagerichtlinien

AXA Anlagestiftung
AXA Fondation de placement
AXA Fondazione d'investimento
AXA Investment Foundation

Gestützt auf § 12 Abs. 4 der Statuten der AXA Anlagestiftung (nachfolgend Anlagestiftung) erlässt der Stiftungsrat die vorliegenden Anlagerichtlinien:

1. Allgemeiner Teil

1.1. Gesetzliche Grundlagen

Für das Anlagevermögen gelten die gesetzlichen Bestimmungen zur Vermögensanlage von Vorsorgeeinrichtungen des BVG und die zugehörige Verordnung (BVV 2) sowie die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

1.2. Geltungsbericht

Die spezifischen Richtlinien sowie ein allfälliger Prospekt können abweichende Regelungen enthalten, welche den Allgemeinen Richtlinien vorgehen.

1.3. Vermögensverwaltung

Die Anlage des Vermögens der Anlagegruppen erfolgt sorgfältig und fachmännisch unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Ertrag und Liquidität.

1.4. Risikoverteilung

¹ Für alle Anlagegruppen gilt der Grundsatz angemessener Risikoverteilung im Rahmen ihrer Fokussierung.

² Schuldner- und Gesellschaftsbeteiligungsbeschränkungen richten sich nach Art. 54 und 54a BVV2.

³ Wo die Schuldner- und Gesellschaftsbeteiligungsbeschränkungen nach Art. 54 und 54a BVV 2 überschritten werden, sind in den spezifischen Richtlinien für die Anlagegruppen die Benchmark und die maximale prozentuale Abweichung von der Benchmark genannt.

⁴ Die Kategorienbeschränkungen einzelner Anlagekategorien (Art. 55 BVV 2) sind nur für gemischte Anlagegruppen anwendbar.

1.5. Liquide Mittel

Bei jeder Anlagegruppe ist auf ein angemessenes Liquiditätsmanagement zu achten. In allen Anlagegruppen dürfen angemessene liquide Mittel in der Rechnungseinheit der Anlagegruppe bei erstklassigen Banken (kurzfristiges Rating mindestens ein A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch)) gehalten werden. Als liquide Mittel gelten Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie Geldmarktinstrumente mit einer Laufzeit von höchstens einem Jahr.

1.6. Derivative Instrumente

Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist im Rahmen von Art. 56a BVV2 einschliesslich der zugehörigen Fachempfehlung zulässig. Die verfolgten Strategien müssen fachmännisch begründbar sein.

1.7. Kollektive Anlagen

Die Anlagegruppen dürfen unter Einhaltung von Art. 30 ASV in kollektive Anlagen investieren.

1.8. Strukturierte Produkte

Der Einsatz von strukturierten Produkten ist ausgeschlossen.

1.9. Bonität der Schuldner/Gegenpartei

Verlangen die spezifischen Richtlinien für die Anlagegruppen ein Mindest- und/oder ein Durchschnittsrating, gelten zusätzlich folgende Regeln:

- falls die Ratings der Agenturen Standard & Poor's (S&P), Moody's Investor Service (Moody's) und Fitch Ratings unterschiedlich sind, gilt das tiefste,
- falls kein Rating dieser Agenturen vorliegt, kann ein vergleichbares Bankenrating herangezogen werden.

1.10. Kreditaufnahme

Innerhalb einer Anlagegruppe und der von ihr gehaltenen kollektiven Kapitalanlagen sind lediglich technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahmen zulässig, z.B. zur Finanzierung von Rücknahmen oder um Liquiditätsengpässe zu überbrücken, welche sich aus der zeitlichen Verzögerung eines Cash-Abflusses innerhalb der Anlagestiftung und eines Cash-Zuflusses bei Zeichnungen ergeben können (Überbrückung Settlementzyklus). Mit den Darlehensgebern sind entsprechende Kreditverträge abzuschliessen.

1.11. Abweichung von den Anlagerichtlinien

Von den Anlagerichtlinien darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, sofern das Anlegerinteresse die Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrates der Abweichung zustimmt. Bei Überschreitungen der Anlagerichtlinien müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Die Abweichungen sind im Anhang der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.

1.12. Effektenleihe und Pensionsgeschäfte

¹ Die Anlagegruppe tätigt keine Effektenleihe und keine Pensionsgeschäfte.

² Soweit anwendbar, können die von der Anlagegruppe gehaltenen kollektiven Kapitalanlagen auf Rechnung ihres Vermögens sämtliche Arten von Effekten ausleihen und Pensionsgeschäfte tätigen.

1.13. Ertragsausschüttung

¹ Grundsätzlich werden die Anlagegruppen durch die Ausgabe von Ansprüchen finanziert. Allfällige aus der Investition der Anlagebeträge resultierende Erträge werden in der Regel ausgeschüttet.

² Unter Beachtung von Abs. 1 hievor können unterjährige Ertragsausschüttungen vorgenommen werden.

³ Eine allfällige Thesaurierung der Anlageerträge kann vom Stiftungsrat beschlossen werden.

2. Spezifische Anlagerichtlinien Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

2.1. Anlagepolitik

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz wird aktiv verwaltet und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. Sie investiert hauptsächlich direkt in Immobilien in der gesamten Schweiz, wobei eine gemischte Nutzung aus Wohnbauten, kommerziell und gemischt genutzten Liegenschaften angestrebt wird. Die kommerziell genutzten Grundstücke zeichnen sich durch eine breite und ausgewogene Diversifikation hinsichtlich Nutzung und Geographie aus.

2.2. Zulässige Anlagen

¹ Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz investiert direkt in Grundstücke im Sinne von Art. 655 ZGB im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum.

² Zulässig sind auch der Erwerb und die Abgabe selbständig und dauernder Rechte (Baurecht) sowie unbebaute Grundstücke, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte (inkl. Abbruchobjekte), sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzung für eine umgehende Überbauung erfüllen, wobei sie nicht über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügen müssen.

³ Der Erwerb von Miteigentumsanteilen an Gemeinschaftsanlagen, die zu einer Gesamtüberbauung gehören, ist zulässig. Falls Gemeinschaftsanlagen, die zu einer Gesamtüberbauung gehören, in einer anderen juristischen Form als dem Miteigentum organisiert sind (z.B. als Genossenschaft oder Aktiengesellschaft) oder die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage basierend auf öffentlich-rechtlichen Bestimmungen oder behördlichen Verfügungen erforderlich ist, sind auch solche Anlagen zulässig.

⁴ Die Anlagegruppe kann in Wohnbauten, kommerziell und gemischt genutzte Grundstücke investieren. Die kommerzielle Nutzung schliesst Immobilien mit folgenden Nutzungsarten mit ein: Büro, Gewerbe, Verkauf, Hotel und Gastronomie, Logistik, Datenzentren, Schulen, Altersresidenzen, Pflegeheime, Einrichtungen des Gesundheitswesens, Technologie-, Labor- und Forschungsgebäude.

⁵ Weiter ist der Erwerb indirekter Immobilienanlagen, die vorwiegend in der Schweiz investieren, zulässig.

Dazu gehört der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, Aktien von kotierten Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

⁶ Beteiligungen an nicht-kotierten Immobiliengesellschaften mit Sitz in der Schweiz, deren Zweck einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder Verpachtung eigener Grundstücke besteht und die im Alleineigentum der Anlagestiftung stehen, sind ebenfalls zulässig.

⁷ Die liquiden Mittel (CHF) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei in- und ausländischen Schuldner gehalten werden.

2.3. Nachhaltigkeitspolitik

¹ Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz verfolgt einen **ESG-Integrations- und Klima-Ausrichtungsansatz**. Sie strebt eine nachhaltige Anlagetätigkeit an und bezieht bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen Nachhaltigkeitsüberlegungen im Bereich Umwelt, Soziales und Governance (Environmental, Social and Governance, „ESG“) systematisch über die gesamte Wertschöpfungskette (Erwerb von Immobilien, Durchführung von Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekten, Betriebsmanagement) mit ein (**ESG-Integrationsansatz**). Die Anlagegruppe verfolgt zudem das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) des Portfolios bis spätestens 2050 in Bezug auf Wärme- und Stromversorgung (Scope 1 und 2) (**Klima-Ausrichtungsansatz**).

² Im Rahmen des ESG-Integrationsansatzes wird unter Einbezug der oben aufgeführten Kriterien (Umwelt, Soziales und Governance) für alle zu erwerbenden Liegenschaften ein internes ESG-Rating erstellt. Eine Liegenschaft muss beim Ankauf kein bestimmtes Mindestrating erreichen. Falls eine Liegenschaft jedoch über ein ungenügendes ESG-Rating beim Ankauf verfügt, werden in der Investitionsplanung die notwendigen Massnahmen berücksichtigt, um das ESG-Rating der Liegenschaft zu verbessern, wobei die Reduktion der CO₂-Emissionen dabei im Vordergrund steht. Bei Liegenschaften im Bestand wird das ESG-Rating periodisch überprüft. Anhand des internen ESG-Ratings werden Optimierungsmöglichkeiten für die einzelnen Liegenschaften systematisch identifiziert und deren

Umsetzung im Rahmen der Investitionsplanung der Anlagegruppe berücksichtigt.

³ Der Klima-Ausrichtungsansatz basiert auf einem detaillierten CO₂-Absenkpfad-Modell auf Liegenschaftsstufe, welches ein wichtiges Instrument für eine effektive Massnahmenplanung darstellt. Das CO₂-Absenkpfad-Modell wird jährlich basierend auf der aktuellen Sanierungsplanung und unter Berücksichtigung von Liegenschaftszu- und -abgängen aktualisiert und im Jahresbericht publiziert.

2.4. Risikoverteilung und Anlagebeschränkungen

¹ Bei den Anlagen ist eine angemessene Risikoverteilung nach Regionen, Lagen, Nutzungsarten und Objekten zu beachten.

² Maximal 70% des Gesamtvermögens wird in Wohnbauten und maximal 70% des Gesamtvermögens wird in Immobilien mit kommerzieller Nutzung investiert.

³ Das Gesamtvermögen ist auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke zu verteilen, wobei aneinander grenzende Parzellen und Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten.

⁴ Der Verkehrswert eines Grundstücks darf höchstens 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz betragen.

⁵ Beteiligungen an Immobilienfonds, Anlagestiftungen und kotierten Immobilieninvestmentgesellschaften dürfen zusammen maximal 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz ausmachen.

⁶ Investitionen in Miteigentum und Stockwerkeigentum oder andere Formen der Beteiligung gemäss § 2.2 Abs. 3 ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile oder Beteiligung und Stimmen dürfen gesamthaft maximal 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz betragen, wobei Grundstücke im subjektivdinglichen Miteigentum für die Quotenberechnung nicht gezählt werden.

⁷ Bauland, angefangene Bauten, Bau- und Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Totalsanierungen dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz betragen.

⁸ Die liquiden Mittel sind auf max. 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz begrenzt.

2.5. Aufnahme von fremden Mitteln (Belehnung)

¹ Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz direkt, über Immobiliengesellschaften oder in Immobilienfonds gehalten werden, ein Drittel des Verkehrswertes der Grundstücke nicht überschreiten.

² Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies:

- a. im Stiftungsreglement oder in publizierten Spezialreglementen vorgesehen ist;
- b. zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist; und
- c. im Interesse der Anleger liegt.

2.6. Benchmark

Als Benchmark dient der KGAST Immo-Index Gemischt (WUPIIMU).

3. Spezifische Anlagerichtlinien Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz

3.1. Anlagepolitik

Die Anlagegruppe Hypotheken Schweiz wird aktiv verwaltet und investiert vorwiegend in Hypothekarkredite (schweizerische Grundpfandtitel) in der gesamten Schweiz.

3.2. Zulässige Anlagen

¹ Zulässige Anlagen sind variabel- oder festverzinsliche Hypothekarkredite auf Wohnbau, Geschäfts- und gemischt genutzten Liegenschaften, die mit Grundpfandrechten (mit Laufzeitbeschränkungen gemäss § 5.4 Abs. 4 hienach) gesichert sind;

² Die Hypothekarkredite werden in Schweizer Franken gewährt.

³ Als Schuldner werden natürliche und juristische Personen akzeptiert. Die Vergabe von Hypotheken an die Immobilien-Anlagegruppen der Anlagestiftung ist erlaubt. Sie müssen marktkonforme Konditionen aufweisen.

⁴ Die liquiden Mittel (CHF) können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen (inkl. Obligationen mit einer Restlaufzeit von max. 12 Monaten) bei in- und ausländischen Schuldnern gehalten werden.

⁵ Vorübergehend kann ein Teil des Vermögens (gemäss § 5.4 Abs. 3 hienach) in auf CHF lautende fest- oder variabel verzinsliche Obligationen (inkl. Schweizer Pfandbriefe) gemäss Art. 53 Abs. 1 lit. b BVV 2 angelegt werden.

⁶ Bei Geldmarktanlagen muss das kurzfristige Rating des Schuldners mindestens ein A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Für den Erwerb von Obligationenanlagen gilt eine Mindestanforderung beim Rating von A- (S&P), A3 (Moody's) oder A- (Fitch). Das weitere Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft wurden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient.

⁷ Der Erwerb von finanzierten Immobilien im Rahmen einer Zwangsverwertung ist gestattet. Diese werden so bald als möglich in einem geordneten und die Anlegerinteressen wahren Verkauf wieder dem Markt zugeführt.

3.3. Risikoverteilung

¹ Bei den Anlagen ist eine angemessene Risikoverteilung nach Regionen, Lagen, Nutzungsarten und Objekten zu beachten. ¹ Bei den Anlagen ist eine angemessene Risikoverteilung nach Regionen und Objektarten zu beachten. Dabei sind die folgenden Obergrenzen in Bezug auf das Gesamtvermögen der Anlagegruppe einzuhalten:

- a. Wohnbauliegenschaften maximal 85%;
- b. Geschäftsliegenschaften maximal 30%;
- c. Gemischt genutzte Liegenschaften maximal 30%;
- d. Deutschschweiz maximal 80%;
- e. Romandie maximal 60%;
- f. Tessin maximal 20%

² Die Belehnung der Liegenschaften darf netto, d.h. unter Berücksichtigung von allfälligen Zusatzsicherheiten, für den Durchschnitt des gesamten Portfolios 70% der Verkehrswertschätzung nicht übersteigen.

Dabei gelten folgende Netto-Belehnungsgrenzen pro Liegenschaft:

- a. 80% pro Wohnbauliegenschaft, sofern entsprechende Amortisationen vereinbart wurden;
- b. 66.67% der internen Verkehrswertschätzung pro Geschäftsliegenschaft oder gemischt genutzter Liegenschaft.

³ Die Vergabe von Hypotheken hat nach allgemein anerkannten Grundsätzen zu erfolgen (Prüfung der Kreditwürdigkeit und -fähigkeit, d.h. insbesondere auch die Berechnung der Tragbarkeit unter Einbezug eines angemessenen kalkulatorischen Zinssatzes).

⁴ Als anrechenbare Zusatzsicherheiten zugelassen sind Ansprüche aus Lebensversicherungspolice sowie Mittel der beruflichen Vorsorge (2. und 3. Säule).

⁵ Die internen Verkehrswertschätzungen erfolgen nach der Praktiker-Methode (Realwert bei Eigenheimen; Mischwert aus Real- und Ertragswert bei allen anderen Objektarten).

3.4. Anlagebeschränkungen

¹ Nicht zulässig sind Hypotheken für folgende Liegenschaftsarten:

- a. Bauland
- b. Liebhaber- und oder Luxusobjekte
- c. Industrie- und oder Produktionsgebäude
- d. Restaurants, Hotel oder vergleichbare Liegenschaften

- e. Liegenschaften mit einem prozentualen Anteil von mehr als 30 % an c) oder d)
- f. Liegenschaften, für die nur ein stark eingeschränkter Interessenskreis besteht.

² Die grösste Hypothek darf höchstens 5% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen; das grösste Hypothekarvolumen je Schuldner max. 10%.

³ Die liquiden Mittel und die auf CHF lautenden Obligationen dürfen zusammen nicht mehr als 20% des Gesamtvermögens ausmachen.

⁴ Die durchschnittliche Laufzeit des Portfolios wie auch die durchschnittliche Duration des Portfolios darf 10 Jahre nicht überschreiten, wobei die maximale Laufzeit pro Hypothek 15 Jahre beträgt

⁵ Liquide Mittel und Obligationen dürfen maximal bis zu 10% des Gesamtvermögens bei einer einzigen Gegenpartei gehalten werden. Die erwähnte Grenze ist von 10% auf 20% angehoben, wenn die Effekten oder Geldmarktinstrumente begeben oder garantiert werden von der Schweizerischen Eidgenossenschaft, der Pfandbriefbank Schweizerischer Hypothekarinstitute oder der Pfandbriefzentrale Schweizerischer Kantonalbanken.

⁶ Die Anlagebeschränkungen inkl. die anwendbaren Anlagebeschränkungen der allgemeinen Richtlinien müssen spätestens 24 Monate nach der Lancierung eingehalten werden.

3.5. Benchmark

Als Benchmark dient der SBI® Domestic Swiss Pfandbrief 1-10 Total Return (SM110T Index).

4. Inkraftsetzung

4.1. Inkraftsetzung

¹ Die vorliegenden Anlagerichtlinien wurden vom Stiftungsrat genehmigt, treten am 01. Dezember 2025 in Kraft und ersetzen die Version vom 21. September 2023.

² Die Anlagerichtlinien können jederzeit geändert werden. Änderungen werden den Anlegern in geeigneter Form mitgeteilt.