



AXA Anlagestiftung

Prospekt Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

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

1. Information zur Anlagestiftung

Unter dem Namen AXA Anlagestiftung (nachstehend „Anlagestiftung“) besteht eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB und Art. 53g ff. BVG, im Jahre 2018 errichtet durch die AXA Versicherungen AG, Winterthur.

Die Anlagestiftung mit Sitz in Winterthur untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge („Aufsichtsbehörde“). Sie bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegeldern.

Die Anlagestiftung richtet sich an in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der beruflichen Vorsorge, sowie Fondsleitungen, körperschaftlich organisierte kollektive Kapitalanlagen oder andere Anlagestiftungen, die kollektive Anlagen der erstgenannten Einrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht („FINMA“) beziehungsweise von der Aufsichtsbehörde beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen. Über die Aufnahme neuer Anleger entscheidet der Stiftungsrat.

Der vorliegende Prospekt betrifft die Anlagegruppe **AXA Immobilien Schweiz**. Sie zählt zur Anlagekategorie „Schweizer Immobilien“ im Sinne von Art. 53 Abs. 1 Buchst. c BWV 2.

Die im Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Stiftungsreglement und den Anlagerichtlinien der Anlagestiftung, welche Emittent und Verwalterin der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz ist.

Derzeit und bis auf weiteres hat der Stiftungsrat der Anlagestiftung AXA Investment Managers Schweiz AG (nachstehend „AXA IM“) mit der Vermögensverwaltung der Anlagegruppe betraut.

Statuten, Stiftungsreglement, Anlagerichtlinien und Prospekt sowie die jeweils aktuellen Jahresberichte können bei der Anlagestiftung kostenlos bezogen werden.

2. Anlagerichtlinien

2.1. Anlagepolitik

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz (nachstehend „Anlagegruppe“) 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

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

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.

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.

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.

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.

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.

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

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**).

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.

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

Bei den Anlagen ist eine angemessene Risikoverteilung nach Regionen, Lagen, Nutzungsarten und Objekten zu beachten. Maximal 70% des Gesamtvermögens wird in Wohnbauten und maximal 70% des Gesamtvermögens wird in Immobilien mit kommerzieller Nutzung investiert.

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

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

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 subjektiv-dinglichen Miteigentum für die Quotenberechnung nicht gezählt werden.

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

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

2.5. Aufnahme von fremden Mitteln (Belehnung)

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.

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. Organisation

3.1. Anlegerversammlung

Das oberste Organ der Anlagestiftung ist die Anlegerversammlung, welche durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Die Anlegerversammlung tritt nach Massgabe des Stiftungsreglements zusammen, mindestens jedoch einmal jährlich.

Im Zusammenhang mit den Aufgaben und Kompetenzen der Anlegerversammlung wird auf die Statuten und das Stiftungsreglement der Anlagestiftung verwiesen.

3.2. 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. Sie müssen über einen guten Ruf verfügen und Gewähr für eine einwandfreie Geschäftstätigkeit bieten.

Im Stiftungsrat dürfen die Stifterin, deren Rechtsnachfolger und Personen, die mit der Stifterin wirtschaftlich verbunden sind, höchstens von einem Drittel des Stiftungsrates vertreten werden. 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.

Der Stiftungsrat kann die Geschäftsführung und bestimmte Aufgaben (insbesondere die Vermögensverwaltung) an Dritte delegieren, sofern sie nicht unmittelbar mit der obersten Leitung der Anlagestiftung verbunden sind und sie nicht durch Gesetz, Statuten oder Stiftungsreglement als unübertragbar gelten. Die Übertragung von Aufgaben erfolgt unter Einhaltung von Art. 7 ASV.

3.3. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der Anlagestiftung besorgt die laufenden Geschäfte der Stiftung im Rahmen der Statuten, des Stiftungsreglements, der Anlagerichtlinien, allfälliger weiterer Weisungen und Spezialreglemente des Stiftungsrats.

Sie koordiniert die Zusammenarbeit mit der Revisionsgesellschaft und der Aufsichtsbehörde. Im Rahmen der Verwaltung der Anlagegruppe ist die Geschäftsführung der Anlagestiftung insbesondere verantwortlich für die Abwicklung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen. Der Stiftungsrat der Anlagestiftung delegiert die Geschäftsführung an AXA IM.

3.4. Anlageausschuss

Der Stiftungsrat setzt einen Anlageausschuss ein. Er ernannt mindestens drei fachkundige Mitglieder sowie aus deren Kreis den Vorsitzenden des Anlageausschusses und dessen Stellvertreter. Die Amtsdauer der Mitglieder und des Vorsitzenden beträgt drei Jahre mit der Möglichkeit der Wiederwahl. Im Allgemeinen überwacht der Anlageausschuss den beauftragten Vermögensverwalter der Anlagegruppe.

Im Speziellen hat der Anlageausschuss für die Anlagegruppe Immobilien Schweiz folgende Aufgaben: Definition der Anlagestrategie und Fremdfinanzierungsstrategie im Rahmen der Anlagerichtlinien, Entscheid über Käufe, Verkäufe und Investitionen gemäss Organisationsreglement respektive Kompetenzregelung, soweit diese Entscheide nicht im Rahmen der Vermögensverwaltung delegiert sind, Überwachung der unabhängigen Schätzungsexperten und Verabschiedung des Budgets und der finanziellen Planung der Anlagegruppe.

3.5. Vermögensverwaltung

Die Vermögensverwaltung und insbesondere das Portfolio- und Asset Management der Anlagegruppe erfolgt durch AXA IM. Der Vermögensverwalter ist beauftragt und befugt, das Immobilienanlagevermögen im Namen und auf Rechnung der Anlagegruppe zu verwalten. Im Rahmen der Bestimmungen des Vermögensverwaltungsvertrags und der Anlagerichtlinien übt der Vermögensverwalter die Vermögensverwaltung grundsätzlich nach freiem Ermessen aus und ist frei in der Wahl der Anlageobjekte und des Anlagezeitpunkts, unter Einhaltung der Kompetenzregelung. Der Vermögensverwalter ist auch verantwortlich für die Buchführung und die Nettoinventarwertberechnung der Anlagegruppe und

rapportiert mindestens quartalsweise an den Anlageausschuss der Anlagestiftung.

3.6. Immobilienbewirtschaftung

Die Immobilienbewirtschaftung erfolgt durch professionelle Immobilienbewirtschafter.

3.7. Schätzungsexperten

Die Anlagegruppe lässt den Wert der Immobilien einmal jährlich durch den oder die unabhängigen Schätzungsexperten schätzen. Der geschätzte Wert kann für den Rechnungsabschluss übernommen werden, sofern keine ersichtlichen wesentlichen Änderungen seit der Schätzung eingetreten sind.

Die Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie wird jeweils beim Kauf sowie alle 12 Monate über den Gesamtbestand nach der Discounted Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) oder einer anderen anerkannten Bewertungsmethode vorgenommen. Bei Bauprojekten wird die Bewertung nach aktuellen Verkehrswerten vorgenommen. Nach Fertigstellung des Baus wird der Verkehrswert der Immobilie im Rahmen der jährlichen Schätzung bewertet.

Die Besichtigung der Grundstücke durch den unabhängigen Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

Vor dem Erwerb und dem Verkauf von Immobilien ist vorgängig eine Schätzung durch den oder die unabhängigen Schätzungsexperten vorzunehmen. Für diese Schätzung besichtigen die unabhängigen Schätzungsexperten die Immobilie. Bei einer Veräusserung kann auf eine neue Schätzung verzichtet werden, wenn die bestehende Schätzung nicht älter als drei Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

Der Stiftungsrat der Anlagestiftung hat Jones Lang LaSalle AG (Erstbewerter) und Wüest Partner AG (Zweitbewerter) als unabhängige Schätzungsexperten ernannt.

3.8. Revisionsstelle

Als Revisionsstelle für die Anlagestiftung ist derzeit und bis auf weiteres PricewaterhouseCoopers AG (PwC) mandatiert. Die Revisionsstelle übt die Aufgaben gemäss Art. 10 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) aus.

3.9. Depotbank

Die Depotbank der Anlagegruppe ist die Credit Suisse (Schweiz) AG.

4. Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen

4.1. Ausgabe von Ansprüchen

Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt durch die Ausgabe von neuen Ansprüchen durch die Anlagestiftung. Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt in der Regel auf monatlicher Basis zum letzten Bankwerktag des Kalendermonats, wobei die Anlagestiftung in Abhängigkeit von den jeweils verfügbaren Anlagemöglichkeiten die Ausgabe von Ansprüchen beschränken oder vorübergehend einstellen kann. Bei Überzeichnung erfolgt eine proportionale Kürzung aller Zeichnungsaufträge. Als Annahmeschluss für Zeichnungen gilt der sechste Bankwerktag vor Monatsende. Die Ansprüche werden in Bruchteilen (Fraktionen) abgerechnet.

Die Anleger sind nach Massgabe ihrer Ansprüche am Vermögen und am Ertrag der Anlagegruppe beteiligt. Die Anleger können im Rahmen des Stiftungsreglements sowie nach Massgabe ihrer eigenen Anlagerichtlinien in der Regel eine unbeschränkte Anzahl von Ansprüchen erwerben. Der Stiftungsrat ist jedoch berechtigt, den Erwerb von Ansprüchen an einer Anlagegruppe pro Anleger zu beschränken.

Aufträge zur Zeichnung müssen schriftlich eingereicht werden.

Der Stiftungsrat kann für jede Anlagegruppe einen Mindestzeichnungsbetrag festlegen. Die Anlagegruppen können Klassen von Ansprüchen mit unterschiedlichen Gebührenstrukturen aufweisen. Der Stiftungsrat legt bezüglich Klassen, für die reduzierte Gebühren erhoben werden, die Voraussetzungen für den Erwerb der entsprechenden Ansprüche nach objektiven Kriterien (z. B. Mindestzeichnungsbetrag) fest. Der Stiftungsrat kann bestimmen, dass gewisse Klassen ausschliesslich jenen Anlegern vorbehalten sind, die mit AXA Versicherungen AG einen Vermögensverwaltungsvertrag abgeschlossen haben. Die Einzelheiten werden im Gebührenreglement geregelt.

4.2. Ausgabepreis

Der Erwerbspreis eines Anspruches entspricht dem jeweiligen Nettoinventarwert pro Anspruch, zuzüglich der durch den Stiftungsrat festgelegten Nebenkosten. Diese decken die mit dem Erwerb verbundenen Kosten und werden der Anlagegruppe gutgeschrieben. Massgebend sind der vorliegende Prospekt und das Gebührenreglement. Der Gegenwert des Ausgabepreises ist in der Regel in bar zu erbringen. Er kann mit Zustimmung des Stiftungsrates auch als Sacheinlage erbracht werden.

4.3. Rücknahme von Ansprüchen

Anleger können jederzeit unter Beachtung der Vorgaben des Stiftungsrats die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche anmelden. Unter ausserordentlichen Umständen, insbesondere bei Liquiditätsengpässen, kann der Stiftungsrat nach Rücksprache mit der Vermögensverwaltung Rückgaben zeitlich gestaffelt bedienen oder bis zu zwei Jahre aufschieben. Aus wichtigen Gründen, insbesondere wenn die Anlagen nur mit Verlust veräussert werden könnten oder aufgrund mangelnder Liquidität, kann nach Konsultation der betroffenen Anleger und nach Information der Aufsichtsbehörde die Rücknahme weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

Die Rücknahme von Ansprüchen ist monatlich zum letzten Bankwerktag des Kalendermonats mit einer Ankündigungsfrist von drei Monaten vorgesehen. Als Annahmeschluss für Rücknahmen gilt der sechst letzte Bankwerktag vor der Ankündigungsfrist.

Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. In begründeten Einzelfällen und bei wenig liquiden Anlagegruppen ist eine Zession (Abtretung) unter Anlegern unter der Voraussetzung der vorgängigen Zustimmung des Stiftungsrates zulässig, wobei dieser den Antrag ohne Angabe von Gründen ablehnen oder die Übertragung der Ansprüche auf andere im Zeitpunkt der Einreichung des Gesuchs interessierte Anleger arrangieren kann. Die Preisbildung liegt in der Verantwortung der beteiligten Parteien.

4.4. Rücknahmepreis

Der Rücknahmepreis eines Anspruches entspricht dem jeweiligen Nettoinventarwert pro Anspruch, abzüglich der durch den Stiftungsrat festgelegten Nebenkosten. Diese decken die aus der Veräusserung entstandenen Kosten und werden der jeweiligen Anlagegruppe gutgeschrieben.

Bei gestaffelten Rücknahmen wird bei der Festsetzung des Rücknahmepreises auf den Nettoinventarwert am

effektiven Rücknahmedatum und bei Aufschub von Rücknahmen auf den Nettoinventarwert bei Ablauf der Aufschubfrist abgestellt.

4.5. Sacheinlagen

Der Stiftungsrat kann einem Anleger gestatten, anstelle einer Geldleistung die Anlage oder einen Teil der Einlage in Form einer Sacheinlage einzubringen. Eine Sacheinlage ist nur zulässig, wenn diese mit der Anlagestrategie und der Anlagepolitik vereinbar ist und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Der Stiftungsrat erstellt einen detaillierten Bericht nach Massgabe der Vorschriften der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

Die Bewertung von Sacheinlagen erfolgt grundsätzlich nach der Discounted Cash-Flow-Methode (DCF-Methode), falls nötig nach einer anderen anerkannten Bewertungsmethode. Der Wert einer Sacheinlage wird durch einen zweiten unabhängigen Schätzungsexperten bestätigt und von der Revisionsstelle plausibilisiert.

5. Ertragsausschüttung

Der Nettoertrag und die realisierten Kapitalgewinne der Anlagegruppen werden ausgeschüttet. Unterjährige Ertragsausschüttungen können vorgenommen werden.

6. Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert einer Immobilien-Anlagegruppe ergibt sich aus dem Verkehrswert der einzelnen Aktiven, zuzüglich allfälliger Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie die bei der Liquidation der Liegenschaften wahrscheinlich anfallenden Steuern.

Der Inventarwert eines Anspruchs wird durch Teilung des am Tag der Berechnung in der betreffenden Anlagegruppe vorhandenen Nettovermögens durch die Anzahl der bestehenden Ansprüche ermittelt. Die Berechnung des Nettoinventarwerts erfolgt monatlich.

7. Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Die nachstehend aufgeführten Kosten und Aufwendungen führen zu einer Verminderung der durch die Anleger erzielbaren Rendite auf die Ansprüche.

7.1. Nebenkosten bei Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen kann die Anlagestiftung zugunsten der Anlagegruppen die Nebenkosten (insbesondere Handänderungssteuern, Gebühren und Auslagen für Notariate, Grundbuchämter und Makler, Anwaltshonorare sowie weitere Gebühren, Abgaben und Auslagen) erheben, die der Anlagegruppe im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf des dem gekündigten Anspruch entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen können. Die Nebenkosten können effektiv oder pauschal verrechnet werden. Effektiv können sie verrechnet werden, sofern sie zum Zeitpunkt der Ausgabe der Ansprüche oder Rücknahme bereits bekannt sind; falls die Nebenkosten zu diesem Zeitpunkt noch nicht bekannt sind, können sie pauschal verrechnet werden. Die maximale Nebenkostenpauschale beträgt 5%.

7.2. Managementgebühr

Für die Leitung und die Vermögensverwaltung wird der Anlagegruppe eine Managementgebühr von maximal 0.70% p.a. in Rechnung gestellt, die pro rata temporis bei der Berechnung des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe belastet und jeweils monatlich ausbezahlt wird. Als Basis für die Berechnung dient das Gesamtvermögen der Anlagegruppe am Monatsende. Die Einzelheiten regelt das Gebührenreglement.

7.3. Kauf- und Verkaufskommission

Beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften sowie bei der Übernahme von Liegenschaften (Sacheinlagen) wird der Anlagegruppe keine Kommission belastet.

7.4. Baukommission

Für den Aufwand bei der Erstellung von Bauten sowie bei Renovationen und Umbauten wird der Anlagegruppe kein Bau- und Renovationshonorar belastet.

7.5. Weitere Kosten und Aufwendungen

Neben der in Ziffer 7.2 genannten Managementgebühr werden der Anlagegruppe nach dem Verursacherprinzip allgemeine Kosten, welche durch Dritte in Rechnung gestellt werden, belastet, insbesondere:

- Depotbankgebühren
- Gebühren der Aufsichtsbehörde
- Beratungs- und Anwaltskosten
- Druck-, Layout- sowie Übersetzungskosten für rechtliche Dokumente
- Preispublikationen und Veröffentlichungen von Mitteilungen an die Anleger
- Kosten für Benchmarkermittlung
- Honorar der Prüfgesellschaft für die ordentlichen Revisionen der Anlagegruppe und mögliche Sonderprüfungen
- Allfällig anfallende Mehrwertsteuer (MWST) auf bezogenen Dienstleistungen
- Kosten allfälliger weiterer Dispositionen, die im Interesse der Anleger getroffen werden

Zudem werden der Anlagegruppe sämtliche Liegenschaftsaufwendungen belastet, insbesondere folgende Kosten:

- Technische und administrative Immobilienbewirtschaftung inkl. Erst- und Wiedervermietung
- Verkehrswertschätzung der Grundstücke
- Massnahmen im Zusammenhang mit dem Erhalt und der Verbesserung der Stammdatenqualität der Grundstücke im Portfolio
- Gebühren der Notariate und Grundbuchämter
- Steuern, Gebühren und öffentliche Abgaben
- Rechts- und Steuerberatung inkl. Gerichtskosten
- Öffentlichkeitsarbeit und Marketingmassnahmen für Liegenschaften
- Auslagen für Berater, Makler und Spezialisten im Zusammenhang mit der Verwaltung sowie dem Kauf (inkl. Sacheinlagen), der Veräusserung oder dem Tausch von Grundstücken und sonstigen Anlagen

- Aufwendungen für Planung und Projektierung, Erstellung sowie Sanierung von Immobilien und Gebäudeteilen
- Versicherungsprämien, soweit diese durch den Grundeigentümer bzw. Bauherrn zu tragen sind inkl. Mietkautionsversicherung
- Kosten allfälliger weiterer Dispositionen, die im Interesse der Anleger getroffen werden

8. Risikohinweise

Die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren sind zu berücksichtigen. Die Anlagestiftung untersteht gesetzlichen Anlegerschutzvorschriften. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage der Anlagegruppe und die Bewertung des Anlagegruppenvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anspruchswertes führen.

8.1. Beschränkte Liquidität

Die allfällig beschränkte Liquidität von Schweizer Immobilien kann sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist. D.h. Investitionen in Immobilien sind in der Regel wenig liquid und langfristiger Natur. Der Stiftungsrat kann die Rücknahme von Ansprüchen zeitlich staffeln, oder bis zu zwei Jahre aufschieben. Aus wichtigen Gründen, insbesondere wenn die Anlagen nur mit Verlust veräussert werden könnten oder aufgrund mangelnder Liquidität, kann nach Konsultation der betroffenen Anleger und nach Information der Aufsichtsbehörde die Rücknahme weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

8.2. Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

Die Anlagegruppe investiert in Immobilienwerte in der Schweiz. Dadurch ist die Anlagegruppe von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von

allgemeinen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung, z.B. infolge von Epidemien und Pandemien, kann beispielsweise zu Mietzinsverlusten und höheren Leerständen bei den von der Anlagegruppe gehaltenen Liegenschaften führen.

8.3. Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarktes

Die vergangene Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes bietet keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. D.h. es können keine abschliessenden Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort und Nutzungsart sehr unterschiedlich ausfallen kann.

8.4. Altlasten und Umweltrisiken

Die Möglichkeit von heute unbekannten, erst später eintretenden Altlasten oder umweltrelevanten Belastungen von Portfolioliegenschaften kann nicht ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen Sanierungskosten führen.

8.5. Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung durch die externen Schätzungsexperten. Veränderungen der Mieterstruktur, der Liegenschaftsqualität sowie andere Faktoren, wie z.B. die Zinsentwicklung oder neue Anforderungen der Mieterschaft, können einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Anlagegruppenvermögens und der Ansprüche haben.

8.6. Zinsentwicklung

Zinsveränderungen können einen massgeblichen, auch negativen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben.

8.7. Beteiligungsrisiken

Beteiligungen an kotierten schweizerischen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften sind zusätzlichen Marktschwankungen (insbesondere Agioveränderungen) ausgesetzt und entsprechend volatiler als direkte Immobilienanlagen und weisen höhere Korrelationen zu Aktien- und Obligationenmärkten auf.

8.8. Erstellen von Bauten

Gemäss Prospekt kann die Anlagegruppe Bauten erstellen lassen und auch unbebaute Grundstücke mit und ohne rechtskräftige Baubewilligung kaufen. Bis zur Realisierung eines Projektes und dessen Fertigstellung können solche Investitionen erhebliche Mittel über eine längere Zeit binden, ohne dass diese einen Ertrag generieren. Zudem sind mit dem Erwerb von unbebauten Grundstücken ohne rechtskräftige Baubewilligung die mit einem Planungs- und Bewilligungsverfahren respektive beim Erstellen von Bauten die mit einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden.

8.9. Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, „Lex Koller“), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Anlagegruppenvermögens und der Ansprüche haben.

8.10. Mögliche Interessenkonflikte

Der Vermögensverwalter verwaltet auch andere Anlagegruppen, Immobilienfonds und Immobilienanlagegefässe. Daraus können sich mögliche Interessenskonflikte zwischen den verschiedenen vom Vermögensverwalter verwalteten Immobilienportfolios ergeben. Der Vermögensverwalter hat interne Massnahmen getroffen, um solche Interessenskonflikte zu vermeiden. Trotz der getroffenen Massnahmen können Interessenskonflikte nicht ganz ausgeschlossen werden.

8.11. Wertentwicklung der Vergangenheit

Die Wertentwicklung der Vergangenheit bietet keine Gewähr und ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung der Anlagegruppe und der einzelnen Anlageobjekte. Wert und Rendite einer Anlage in der Anlagegruppe können steigen und fallen und werden nicht garantiert. Es besteht keine Garantie, dass die Anlagegruppe die Anlageziele erreicht. Anleger können weniger erhalten, als sie investiert haben, oder sogar einen Totalverlust erleiden.

9. Steuern

Da ihre Einkünfte und Vermögenswerte ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, ist die Anlagestiftung von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 (BVG) in Verbindung mit Art. 23 Absatz 1 lit. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG)).

Hingegen unterliegt die Anlagestiftung der Besteuerung durch Objektsteuern, Liegenschaftssteuern und Vermögensverkehrssteuern (insbesondere Grundstückgewinnsteuern und Handänderungssteuern). Des Weiteren sind Börsentransaktionen innerhalb der Anlagegruppe stempelsteuerpflichtig (Umsatzabgabe).

Die Rückerstattung der Verrechnungssteuer auf Kontozinsen und Kapitalerträge zu Gunsten der Anlagestiftung richtet sich nach Artikel 24 Absatz 2 VStG.

Die Ertragsausschüttung der Stiftung unterliegt nicht der eidgenössischen Verrechnungssteuer.

Bei Zeichnung und Rückgabe von Ansprüchen sind die Anleger von der Stempelsteuer (Emissionsabgabe und Umsatzabgabe) befreit.

10. Weitere Informationen

Anlagekategorie

Immobilien (Art. 53 Abs. 1 lit. c BVV 2). Die Ansprüche gelten als kollektive Anlage (Art. 56 BVV 2).

Valoren Nummer¹

Klasse 1A - 43669851

Klasse 1B - 142821568

Klasse 1C - 142821569

Klasse 2A - 142864804

Klasse 2B - 142864805

Klasse 2C - 43669852

ISIN¹

Klasse 1A - CH0436698515

Klasse 1B - CH1428215680

Klasse 1C - CH1428215698

Klasse 2A - CH1428648047

Klasse 2B - CH1428648054

Klasse 2C - CH0436698523

Rechnungsjahr

1. April bis 31. März

Rechnungseinheit

Schweizer Franken (CHF)

Ausschüttungspolitik

Der Reinertrag der Anlagegruppe wird grundsätzlich einmal jährlich ausgeschüttet, wobei die Anlagestiftung unterjährige Ertragsausschüttungen vornehmen kann.

¹ Der Stiftungsrat legt bezüglich Klassen, für die reduzierte Gebühren erhoben werden, die Voraussetzungen für den Erwerb der entsprechenden Ansprüche nach objektiven Kriterien (z. B. Mindestanlagevolumen) fest. Der Stiftungsrat kann bestimmen, dass gewisse Klassen ausschliesslich jenen Anlegern vorbehalten sind, die mit AXA Versicherungen AG einen Vermögensverwaltungsvertrag abgeschlossen haben. Die Einzelheiten werden im Gebührenreglement geregelt.

Benchmark

KGAST Immo-Index Gemischt (WUPIIMU)

Publikation

Statuten, Stiftungsreglement, Anlagerichtlinien und Prospekt sowie die jeweils aktuellen Jahresberichte können bei der Anlagestiftung kostenlos bezogen werden.

Änderungen

Änderungen des Prospektes werden vom Anlageausschuss der Anlagestiftung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird unverzüglich allen Anlegern der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz sowie der zuständigen Aufsichtsbehörde in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

Inkrafttreten

Der vorliegende Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrats der Anlagestiftung vom 24. September 2025 per 01. Dezember 2025 in Kraft.