

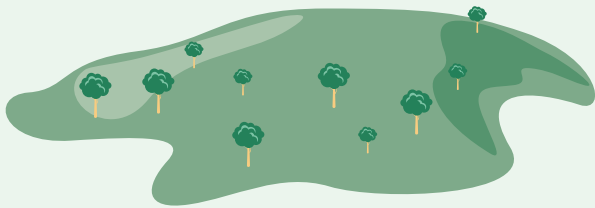


AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»
für qualifizierte Anlegerinnen und Anleger

Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2023

Wichtiges in Kürze



Verkehrswert der Grundstücke
CHF 2 933,98 Mio.



Mietzinseinnahmen
(erzielte Bruttoerträge)
CHF 102,85 Mio.

EBIT-Marge
79,13 %¹⁾

Fremdfinanzierungsquote
7,87 %

Ausschüttungsrendite
3,04 %¹⁾

CO₂-Intensität
11,9 kg CO₂-eq/m² EBF

Anzahl Liegenschaften
89 Immobilien



Anlagerendite
1,16 %¹⁾



Angaben per 30. September 2023, CO₂-Intensität per 30. Juni 2023.

1) Die Vergütung für die Vermögensverwaltung gem. § 20 Ziff. 1 Fondsvertrag wird den Anlegerinnen und Anlegern von der AXA Versicherungen AG bzw. der AXA Leben AG, gestützt auf einen Anlageberatungs- oder Vermögensverwaltungsvertrag oder ähnlichen Vertrag, in Rechnung gestellt und der mit der Vermögensverwaltung des Immobilienfonds beauftragten Gesellschaft überwiesen (siehe § 6 Ziff. 4 Fondsvertrag). Bitte beachten Sie zu Vergleichszwecken, dass die Vermögensverwaltungsgebühren in den Rendite- und Performancekennzahlen nicht berücksichtigt wurden.

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 sowie die Vermögensverwaltungsgebühr unberücksichtigt.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen per 30. September 2023	4
Bericht der Fondsleitung	6
Nachhaltigkeitsbericht	10
Grösste Liegenschaften	15
Jahresrechnung	16
Vermögensrechnung	16
Erfolgsrechnung	18
Veränderung des Nettofondsvermögens	19
Verwendung des Erfolgs	19
Angaben früherer Jahre	19
Erläuterungen zur Jahresrechnung	20
Bewertungsbericht	22
Inventar und andere Angaben	26
Sonstige Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger	34
Effektive Vergütungssätze	35
Kurzbericht der Prüfungsgesellschaft	36
Firmenspiegel	39

Kennzahlen per 30. September 2023

		2022/23 30. September 2023	2021/22 30. September 2022
Eckdaten			
Valoren-Nr. 5.651.992.3 / ISIN CH 056 519 923 6			
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	2 612 880	2 403 850
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹⁾	CHF	1 020	1 040
Inventarwert pro Anteil (nach Ausschüttung) ¹⁾	CHF	989	1 008
Vermögensrechnung			
Gestehungskosten der Grundstücke	Mio. CHF	2 993,12	2 647,96
Verkehrswert der Grundstücke	Mio. CHF	2 933,98	2 656,30
Gesamtfondsvermögen	Mio. CHF	2 972,29	2 683,21
Fremdkapital (Verbindlichkeiten/Liquidationssteuern)	Mio. CHF	-306,75	-182,20
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts der Liegenschaften		7,87%	3,80%
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	0,03	0,02
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		2,15%	0,33%
Nettofondsvermögen (vor Ausschüttung)	Mio. CHF	2 665,54	2 501,00
Erfolgsrechnung			
		01. Oktober 2022 bis 30. September 2023	01. Oktober 2021 bis 30. September 2022
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	Mio. CHF	102,85	81,43
Nettoertrag	Mio. CHF	80,98	78,28
Mietausfallrate		4,71%	5,67%
Unterhalt und Reparaturen	Mio. CHF	-9,39	-7,16
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	Mio. CHF	-	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	Mio. CHF	-55,36	5,78
Gesamterfolg	Mio. CHF	25,62	84,05
Rendite und Performance²⁾			
Ausschüttung pro Anteil	CHF	31,00	32,00
Ausschüttungsrendite (Barrendite)		3,04%	3,08%
Ausschüttungsquote		100,02%	98,27%
Eigenkapitalrendite (ROE)		0,94%	3,41%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		0,98%	3,34%
Anlagerendite		1,16%	3,96%
Performance		n/a	n/a
Agio/Disagio		n/a	n/a
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		79,13%	79,61%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) (auf GAV)		0,19%	0,20%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) (auf MV)		0,20%	0,23%

1) Gerundet gem. § 16 Abs. 9 Fondsvertrag.

2) Die Vergütung für die Vermögensverwaltung gem. § 20 Ziff. 1 Fondsvertrag wird den Anlegerinnen und Anlegern von der AXA Versicherungen AG bzw. der AXA Leben AG, gestützt auf einen Anlageberatungs- oder Vermögensverwaltungsvertrag oder ähnlichen Vertrag, in Rechnung gestellt und der mit der Vermögensverwaltung des Immobilienfonds beauftragten Gesellschaft überwiesen (siehe § 6 Ziff. 4 Fondsvertrag). Bitte beachten Sie zu Vergleichszwecken, dass die Vermögensverwaltungsgebühren in den Rendite- und Performancekennzahlen nicht berücksichtigt wurden.

Umweltrelevante Kennzahlen**01. Juli 2022 bis
30. Juni 2023**

Abdeckungsgrad (in %) ³⁾		100 %
Energiebezugsfläche (EBF, in m ²)		446 344
Energieträgermix Heizung (in % EBF)		
Erdgas		35 %
Heizöl		16 %
Fernwärme		41 %
Biomasse		3 %
Wärmepumpe		5 %
Energieträgermix Allgemeinstrom (in % kWh) ⁴⁾		
fossil		0 %
nicht fossil (erneuerbar)		100 %
Energieverbrauch (in kWh)		41 811 558
Energieintensität (in kWh / m ² EBF)		95,9
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq)		5 338 859
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² EBF)		11,9
Scope 1		10,7
Scope 2		1,2
Wasserverbrauch (in m ³)		313 843
Wasserintensität (in m ³ /m ² EBF)		0,80

3) Portfoliozusammensetzung per 30. Juni 2023. Der Abdeckungsgrad bildet den Anteil an Liegenschaften am Gesamtportfolio ab, für die Energieverbrauchsdaten erhoben, d. h. gemessen oder anhand von Benchmarks berechnet werden. Die massgebliche Energiebezugsfläche für die Analyse bilden 70 Liegenschaften. Der Abdeckungsgrad der gemessenen Daten für Wärme beträgt 62,5% und für Allgemeinstrom 68,5% der massgeblichen Energiebezugsfläche.

4) Die Fondsleitung bezieht für die Liegenschaften im Fonds zu 100% zertifizierten Strom aus erneuerbaren Quellen.

Weitere Informationen zu den umweltrelevanten Kennzahlen des Fonds können dem Nachhaltigkeitsbericht (ab Seite 10) entnommen werden.

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 sowie die Vermögensverwaltungsgebühr unberücksichtigt.

Bericht der Fondsleitung

Der Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz konnte im Geschäftsjahr 2022/23 in einem herausfordernden Marktumfeld sein Anlageportfolio durch weitere Liegenschaftszukäufe und erfolgreiche Sanierungsprojekte strategiekonform um 10,45 % auf CHF 2933,98 Mio. ausbauen (30. September 2022: CHF 2656,30 Mio.). Die Mietzinseinnahmen sind auf CHF 102,85 Mio. gestiegen (Vorjahresperiode: CHF 81,43 Mio.), womit der Fonds die Ertragskraft um 26,30 % stärken konnte.

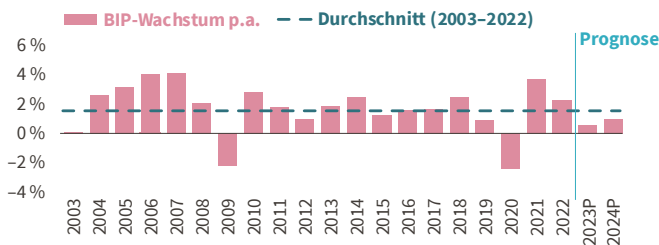
Dank des erfolgreichen Abschlusses einer Kapitalerhöhung im Februar 2023 flossen dem Fonds neue Mittel von CHF 220,53 Mio. zu. Bei seiner zweiten Teilnahme an der Nachhaltigkeitsbenchmark GRESB konnte der Fonds sein Rating auf vier Sterne in der Kategorie «Standing Investments»¹⁾ verbessern, was die erfolgreiche und kontinuierliche Umsetzung der von der Fondsleitung festgelegten Nachhaltigkeitsmassnahmen widerspiegelt.

Marktbericht

Wirtschaft: Der starke Franken und eine schwächere globale Nachfrage belasten die Schweizer Wirtschaft

Die Aussichten der europäischen Konjunktur haben sich im Laufe des Jahres 2023 weiter eingetrübt. Dies wirkt sich auch negativ auf die Schweizer Wirtschaft aus. Vor allem das verarbeitende Gewerbe hat mit den Folgen eines reduzierten Exportmarkts zu kämpfen und präsentierte sich im zweiten Quartal 2023 vergleichsweise schwach. Im Gegensatz dazu entwickelte sich der private Konsum weiterhin verhalten positiv. Die anhaltend hohe Zuwanderung und ein nach wie vor solider Arbeitsmarkt stützen die Nachfrage und Kaufkraft. AXA Investment Managers – Real Assets erwartet, dass das Schweizer Bruttoinlandprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,7 % zunehmen wird. Für 2024 wird ein Wachstum von 1,0 % prognostiziert.

Reales BIP-Wachstum Schweiz



Quelle: OECD, AXA IM – Real Assets, Prognose September 2023. 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.

Im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Ländern liegt die Teuerung in der Schweiz nach dem Rückgang der Inflationsrate auf 1,7 % im Juni 2023 wieder innerhalb des Zielbandes der Schweizerischen Nationalbank (SNB) von 0,0 % bis 2,0 %. Die SNB hat als Reaktion auf die inflationäre Entwicklung den Leitzins seit Oktober 2022 um insgesamt weitere 125 Basispunkte auf aktuell 1,75 % angehoben. Trotz des jüngsten Entscheids einer Zinspause im September 2023 schliesst die SNB nicht aus, dass weitere geldpolitische Massnahmen nötig sein könnten, um die Preisstabilität zu gewährleisten.

Kapitalmärkte: Schweizer Märkte befinden sich weiterhin in Preisfindungsphase

Auch wenn die Schweiz im internationalen Vergleich deutlich besser gerüstet zu sein scheint, den aktuellen Turbulenzen der Kapitalmärkte standzuhalten, befindet sich der Schweizer Immobilienmarkt in einem neuen Zyklus, in dem Verkäufer und Käufer in eine Phase der Rekalibrierung der Preise eingetreten sind. Die Mitte letzten Jahres eingeleitete Verschärfung der restriktiven Geldpolitik

der SNB resultierte in einem deutlichen Rückgang der Agios der kotierten Immobilienfonds und -gesellschaften. Während indirekte Immobilienanlagen dank ihrer hohen Liquidität eine schnellere Anpassung ermöglichen, werden die Auswirkungen des Zinsanstiegs bei direkten Immobilienanlagen wesentlich langsamer ersichtlich. Allerdings ist auch hier ab Mitte 2023 deutlich zu erkennen, dass die Aktivität der Investoren innerhalb aller Immobiliensektoren nachgelassen hat. Gemäss Daten der ZKB verzeichnete der Schweizer Immobilieninvestmentmarkt in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 einen Rückgang des Emissionsvolumens von rund 57 % im Vergleich zum Vorjahr. Aufgrund der abnehmenden Markttransparenz und rückläufiger Investmentvolumina sind die am Markt beobachtbaren Nettoanfangsrenditen deutlich gestiegen.

Wohnimmobilien: Schweiz steuert auf eine Wohnungsknappheit zu

Nach Jahren des Überangebots herrscht in der Schweiz zunehmend Wohnungsknappheit. Der Schweizer Wohnungsleerstand hat sich im Jahr 2023 bereits das dritte Mal in Folge reduziert. Im Vergleich zum Vorjahr ist er gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS) auf 1,2 % gesunken. Als einer der Hauptgründe für die zunehmende Wohnungsknappheit gilt die geringe Neubautätigkeit, die aufgrund eines langwierigen Planungsregimes, hoher Baupreise und steigender Finanzierungskosten in den letzten Jahren deutlich abgenommen hat. Im Jahr 2022 wurden schweizweit nur 42 200 Wohneinheiten genehmigt; dies entspricht dem niedrigsten Wert seit 2003.²⁾ Die zunehmende Wohnungsknappheit wird zusätzlich durch steigende Zuwanderungszahlen verschärft. Der internationale Wanderungssaldo lag in den ersten fünf Monaten 2023 um rund 20 % höher als in der Vorjahresperiode, in welcher der Saldo ebenfalls schon einen deutlichen Anstieg verzeichnet hatte.²⁾ Die Knappheit treibt die Mieten nach oben. Gemäss Wüest Partner sind die Angebotsmieten im zweiten Quartal 2023 schweizweit im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,3 % gestiegen.³⁾ Ausserdem wurde der hypothekarische Referenzzinssatz im Juni 2023 erstmals seit seiner Einführung von 1,25 % auf 1,5 % erhöht. Die Erhöhung erlaubt es Vermietern, neben dem regulären Inflationsausgleich und der Umlegung der allgemeinen Kostensteigerung eine Mieterhöhung von 3,0 % umzusetzen. Die anhaltend hohen Finanzierungskosten dürften in näherer Zukunft zu weiteren Anpassungen des Referenzzinssatzes führen.

¹⁾ Quelle: GRESB per 01. Oktober 2023; Auszeichnungen oder Bewertungen dienen nur zu Informationszwecken und sind nicht als Befürwortung eines Unternehmens von AXA Investment Managers oder von deren Produkten oder Dienstleistungen zu verstehen. Bitte informieren Sie sich auf den Websites der Sponsoren/Emittenten über die Kriterien, nach denen die Auszeichnungen/Ratings ermittelt wurden.

²⁾ Bundesamt für Statistik, September 2023

³⁾ Wüest Partner, Q2 2023

Büromarkt: Fokus auf moderne und zentrale Flächen stützt Spitzenmieten im Schweizer Büromarkt, trotz spürbarer Abkühlung der Nachfrage

Nachdem der Schweizer Büromarkt innerhalb der letzten Jahre aufgrund des stabilen Wirtschafts- und Bürobeschäftigtenwachstums von einer hohen Nachfrage nach Büroflächen profitieren konnte, haben sich trotz starker Vermietungsaktivitäten die Mietvertragsabschlüsse in letzter Zeit aufgrund der sich abschwächenden Wirtschaft etwas verlangsamt. Dementsprechend fiel der Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2023 um 28,0% auf 490 000 m² und lag damit knapp unterhalb des langfristigen Durchschnitts.⁴⁾ Die Etablierung von hybriden Arbeitsmodellen und die dadurch ermöglichte Nutzung von Büroflächen belastet zusätzlich die Nettoabsorption des Sektors. Die Leerstände in Zürich und Genf stiegen innerhalb der ersten sechs Monate des Jahres 2023 um 42 respektive 11 Basispunkte an und lagen im zweiten Quartal 2023 in Zürich bei 5,4% und in Genf bei 6,5%.⁴⁾ Trotz höherer Angebotsquoten profitieren moderne, flexibel nutzbare Flächen an zentralen Lagen, die den gestiegenen Nachhaltigkeitsansprüchen entsprechen, weiterhin von einer grossen Nachfrage. So haben die Spitzenmieten in Genf und Zürich weiter zugelegt, während die

Angebotsmieten für Büroliegenschaften schweizweit im ersten Quartal 2023 gemäss Wüest Partner insgesamt um 0,8% gegenüber dem Vorjahr abgenommen haben.

Detailhandel: Weiterhin nur moderate Erholung im Schweizer Einzelhandel

Auch wenn die Einzelhandelsumsätze in der Schweiz im ersten Halbjahr 2023 dank erhöhter Preise nominal wieder angestiegen sind, hat das Umsatzwachstum in den Sommermonaten an Schwung verloren, sodass sich im Juli 2023 ein nominaler Rückgang von 0,2% zeigte, während die Umsätze real um 2,2% fielen.²⁾ Vor allem im Non-Food-Segment stagnierten die Umsätze seit einigen Monaten. Im Food-Segment stieg der nominale Umsatz hingegen um 3,2%. Allerdings offenbart sich auch im Food-Segment nach zwei Jahren mit rückläufigen Reallöhnen zunehmend ein stärkeres Preisbewusstsein der Konsumenten, sodass auch hier die Umsätze real gefallen sind (-1,4% im Juli 2023).²⁾ Einzelhandelsflächen an zentralen Lagen werden weiterhin stark nachgefragt, sodass die durchschnittlichen Leerstandsquoten in den TopLagen der Innenstädte mit 1,7% mittlerweile wieder auf ihr Vor-Pandemie-Niveau zurückgekehrt sind.⁵⁾

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2022/23

Der Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz konnte im Geschäftsjahr 2022/23 das Gesamtfondsvermögen von CHF 2683,21 Mio. auf CHF 2972,29 Mio. steigern, während das Nettofondsvermögen zum Berichtsstichtag bei CHF 2665,54 Mio. lag (30. September 2022: CHF 2501,00 Mio.). Die EBIT-Marge konnte bei attraktiven 79,13% stabil gehalten werden (Vorjahresperiode: 79,61%). Der Nettoertrag erreichte CHF 80,98 Mio. und lag damit CHF 2,70 Mio. über dem Vorjahresergebnis von CHF 78,28 Mio. Trotz nachhaltiger Ertragsaussichten für die kommenden Jahre sowie einer starken Positionierung des Anlageportfolios hat der externe Schätzungsexperte den in den vergangenen Monaten gestiegenen Zinsen und den veränderten Marktbedingungen in den Bewertungen per 30. September 2023 Rechnung getragen. Die Neubewertung des Anlageportfolios führt aufgrund der Erhöhung der Diskontierungssätze (im gewichteten Durchschnitt des Portfolios von +17 Basispunkten im Geschäftsjahr) insgesamt zu einer Bewertungsanpassung. Die Anlagerendite beläuft sich – trotz einer überzeugenden Cashflowrendite von 3,24% – aufgrund des Bewertungseffekts auf 1,16% und liegt damit unter der Anlagerendite der Vorjahresperiode von 3,96%.⁶⁾

Der operativ erfolgreiche Jahresabschluss erlaubt eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger von CHF 31.00 pro Anteil. Dies entspricht einer wertstabilen und attraktiven Ausschüttungsrendite von 3,04% (Vorjahresperiode: 3,08%).⁶⁾

Fortgesetztes Wachstum und Ausbau des Anlageportfolios

Im abgeschlossenen Berichtszeitraum konnte die Fondsleitung das Anlageportfolio durch Akquisitionen mit insgesamt zwölf sehr gut gelegenen Liegenschaften erweitern. Bereits zu Beginn des Geschäftsjahres wurden im Oktober 2022 zwei vollvermietete

Wohnliegenschaften an der Rue Henri-Mussard 19 in Genf und am Chemin de la Savonnerie 2-4 in Bussigny in das Anlageportfolio übertragen. Im März 2023 folgte ein weiterer Zukauf einer Wohnliegenschaft an der Binzstrasse 39 + 41 in Wetzikon. Darüber hinaus wurde zwischen Februar 2023 und Mai 2023 ein Anlageportfolio von insgesamt neun Liegenschaften von der AXA Leben AG mit einem gesamthaften Marktwertvolumen von CHF 225,81 Mio. erworben. Es handelt sich um ein attraktives, gemischt genutztes Portfolio mit vier kommerziell genutzten Liegenschaften (eine in St. Gallen und drei in Winterthur) sowie fünf Wohnliegenschaften (jeweils eine in Ebikon, Stregelbach und Zofingen und zwei in Winterthur). Insgesamt konnte der Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz durch die getätigten Zukäufe sein nach Regionen und Nutzung breit diversifiziertes Anlageportfolio sowie dessen Ertragskraft ausbauen und umfasst zum Berichtsstichtag 89 Liegenschaften. Vor Abschluss des Geschäftsjahres wurden zudem die Kaufverträge für zwei Liegenschaften aus dem Bestand der AXA Versicherungen AG mit einem Marktwertvolumen von CHF 37,76 Mio. beurkundet. Es handelt sich um eine hervorragend gelegene, kommerziell genutzte Liegenschaft am Casinoplatz 8 in Bern sowie eine Wohnüberbauung in Neuenburg (Faubourg du Lac 33 + 35, Ruelle du Fornel 2, Faubourg de l'Hôpital 54 + 56). Die Eigentumsübertragung dieser beiden Zukäufe in das Anlageportfolio erfolgt im neuen Geschäftsjahr 2023/24.

⁴⁾ CBRE Q2 2023, September 2023

⁵⁾ CBRE Q1 2023, September 2023

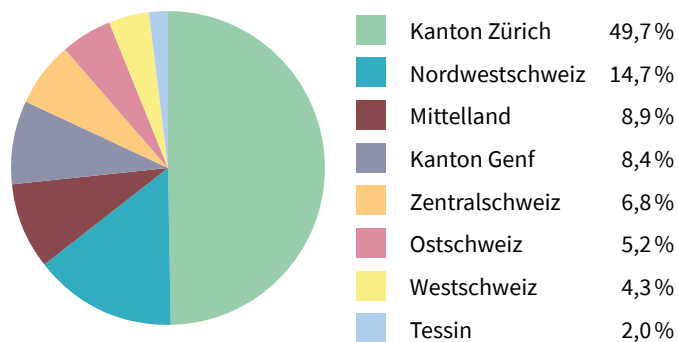
⁶⁾ Die Vergütung für die Vermögensverwaltung gem. § 20 Ziff. 1 Fondsvertrag wird den Anlegerinnen und Anlegern von der AXA Versicherungen AG bzw. der AXA Leben AG, gestützt auf einen Anlageberatungs- oder Vermögensverwaltungsvertrag oder ähnlichen Vertrag, in Rechnung gestellt und der mit der Vermögensverwaltung des Immobilienfonds beauftragten Gesellschaft überwiesen (siehe § 6 Ziff. 4 Fondsvertrag).

Breit diversifiziertes und ertragsstarkes Anlageportfolio

Im Fokus der geografischen Allokation sind weiterhin die grössten Schweizer Wirtschaftszentren. Im Vergleich zum Jahresabschluss per 30. September 2022 gab es durch die getätigten Zukäufe leichte Verschiebungen in der regionalen Allokation (gemessen an den Verkehrswerten) in den Regionen Zentralschweiz und Westschweiz um 1,9 Prozentpunkte auf 6,8% respektive um 1,3 Prozentpunkte auf 4,3% (30. September 2022: 4,9% respektive 3,0%). Mit neu 49,7% verbleibt der regionale Anlagefokus weiterhin auf Liegenschaften im Kanton Zürich (30. September 2022: 51,2%). Die Allokationen in den übrigen Regionen verteilen sich auf die Nordwestschweiz (14,7%), das Mittelland (8,9%), den Kanton Genf (8,4%), die Ostschweiz (5,2%) und das Tessin (2,0%). Die Allokation nach Nutzungsarten blieb im Vorjahresvergleich mit marginalen Verschiebungen stabil. Den Schwerpunkt bildet weiterhin die Nutzung Wohnen mit 57,2%, gefolgt von der Nutzung Büro mit 25,5% (30. September 2022: 57,2%, respektive 25,2%). Die übrigen Nettomietenerträge verteilen sich auf die Nutzungsarten Parken (6,5%), Verkauf (4,2%), Industrie/Gewerbe (2,3%), Archiv/Lager (1,8%), Diverses (1,5%) sowie Gastronomie (1,0%). Das Anlageportfolio entspricht damit weiterhin der von der Fondsleitung angestrebten Anlagestrategie.

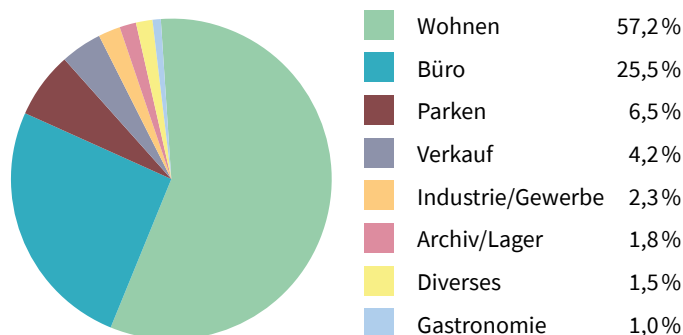
Geografische Verteilung der Immobilien

Basis: Verkehrswerte per 30. September 2023



Mieterträge nach Nutzungsarten

Per 30. September 2023



Mietzinseinnahmen und aktuelle Vermietungssituation

Dank der dargestellten Zukäufe sowie der Mietzinsanpassungen aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes konnten die Mietzinseinnahmen des Anlageportfolios um 26,30% auf CHF 102,85 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 81,43 Mio.) deutlich gesteigert werden. Die Mietausfallrate des Anlageportfolios, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, konnte in der Berichtsperiode dank eines aktiv agierenden Asset Managements weiter auf 4,71% reduziert werden (Vorjahresperiode: 5,67%). Der grösste Teil an der Mietausfallrate ist weiterhin auf die drei Büroliegenschaften Baden, Brown-Boveri-Strasse 12, Genf, Avenue de la Paix 5 + 7 und Muttenz, Hofackerstrasse 73 + 75 zurückzuführen. In allen drei Liegenschaften befinden sich die leerstehenden Flächen in der Vermietung. Im Berichtszeitraum konnten verschiedene kommerzielle Mietverträge vorzeitig verlängert oder neu abgeschlossen werden. Flächen- und ertragsmässig bedeutsame Vermietungserfolge betrafen insbesondere die Liegenschaft am Kasernenplatz 3 + 4 in Luzern, bei der ein bestehender Mietvertrag mit einer Mietfläche von rund 1500 m² langfristig verlängert werden konnte. Weitere Vermietungserfolge über insgesamt rund 1400 m² Mietfläche betrafen die Liegenschaften Basel, Aeschenvorstadt 52 + 54 und Muttenz, Hofackerstrasse 73 + 75.

Mit einer durchschnittlich gewichteten Restlaufzeit der kommerziellen Mietverträge von 4,8 Jahren (30. September 2022: 5,2 Jahre) ist das Anlageportfolio des Fonds weiterhin langfristig vermietet, was über die nächsten Jahre auch im derzeit anspruchsvollen Marktumfeld stabile Mietzinseinnahmen erwarten lässt. Der Liegenschaftsaufwand in der Berichtsperiode betrug insgesamt CHF 6,09 Mio. bzw. 5,92% der Mietzinseinnahmen. Im Vergleich zu den Aufwendungen der Vorjahresperiode von CHF 4,24 Mio. bzw. 5,21% der Mietzinseinnahmen ist die absolute Veränderung hauptsächlich auf die seither neu eingebrachten und akquirierten Liegenschaften zurückzuführen.

Sanierungs- und Neubauprojekte

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2022/23 hat die Fondsleitung verschiedene Bau- und Sanierungsprojekte kontinuierlich fortgesetzt, um die Attraktivität und die Ertragsicherheit der Liegenschaften zu erhalten bzw. auszubauen. Damit konnte die Qualität des Immobilienportfolios strategiekonform gefestigt werden. Insgesamt wurden für werterhaltende Investitionen, Unterhalt und Reparaturen CHF 9,39 Mio. bzw. 9,13% der Mietzinseinnahmen aufgewendet (Vorjahresperiode: CHF 7,16 Mio. / 8,80%). Bei der Liegenschaft in Locarno, Via Canevascini 4 + 6 wurden umfangreiche Baumassnahmen mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 10 Mio. umgesetzt und im November 2022 erfolgreich abgeschlossen. Die Massnahmen umfassten den Ersatz der Küchen und sanitären Anlagen, die Erweiterung der Balkone sowie die Erneuerung der Gebäudetechnik. Mit dem Ersatz der bestehenden Ölheizung durch eine Wärmepumpe, der Errichtung einer Photovoltaikanlage und der Isolierung des Dachs wurde das Nachhaltigkeitsprofil der Liegenschaft langfristig verbessert. Die Gesamtanierung der Liegenschaft in Schönenwerd, Kreuzackerstrasse 14A-C und 16A-C mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 11 Mio. wurde im Mai 2023 fertiggestellt. Die umgesetzten Massnahmen entsprechen im Wesentlichen denjenigen der vorgenannten Liegenschaft in Locarno. Nachgelagerte Sanierungsmaßnahmen an der Tiefgarage werden im November 2023 abgeschlossen.

Mit diesen Gesamtsanierungen kann die Energiebilanz der beiden Liegenschaften deutlich verbessert und das Portfolio des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz moderner und nachhaltiger gestaltet werden. Der Komfort für die Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Wohnen und Energieeffizienz der Gebäude konnte ebenfalls deutlich gesteigert werden.

Für die Wohnüberbauung in Zürich, Altwiesenstrasse 81-83, 87-101 laufen die Planungsarbeiten für einen umfangreichen Ersatzneubau. Der geplante Ersatzneubau wird 188 neue Wohnungen mit einem hohen Ausbaustandard und unter Einbeziehung von modernen Nachhaltigkeitsmassnahmen aufweisen. Hierzu zählen u. a. eine SNBS-Zertifizierung der Stufe Gold, eine Erdsonden-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage, die Erzeugung erneuerbarer Energie für den Eigenbedarf sowie ein Mobilitätskonzept mit einer Parkplatzreduktion von 30%. Die Baueingabe wurde eingereicht und im Anschluss der Planungsphase wird die Submissionsphase für die Auftragsvergabe erfolgen. Im Rahmen einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft wird zusätzlich die Wiederverwendbarkeit von Materialien geprüft, z. B. ob der Beton des Altbaus für den Neubau wiederverwendet werden kann.

Zuletzt konnten die Sanierungsmassnahmen der Tiefgarage der gemischt genutzten Liegenschaft in Wettingen, Alberich-Zwyszig-Strasse 83, im Dezember 2022 termingerecht abgeschlossen werden.

Neubewertung der Immobilien

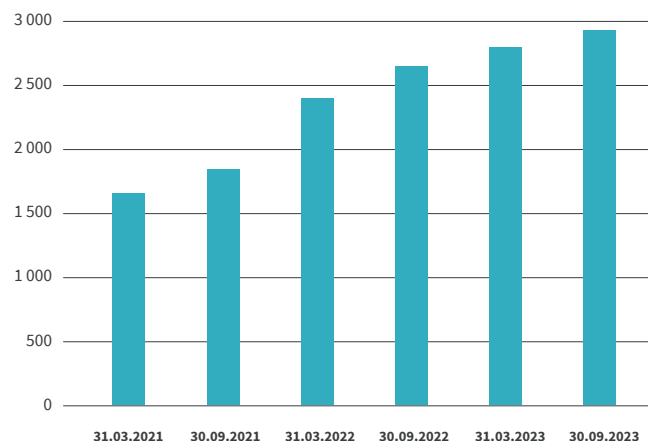
Die per 30. September 2023 durch den akkreditierten unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG (JLL) durchgeführte Neubewertung aller 89 Anlageliegenschaften des Fonds resultierte in nicht realisierten Kapitalverlusten nach Liquidationssteuern von CHF 55,36 Mio. (30. September 2022: Kapitalgewinn nach Liquidationssteuern von CHF 5,78 Mio.). Der im Vergleich zur Vorjahresbewertung und aufgrund von Marktentwicklungen um 17 Basispunkte höhere durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz für das Anlageportfolio beträgt zum Berichtsstichtag nominal 3,64% (30. September 2022: 3,47%). Der Abwertungseffekt durch die Diskontzinssatzanpassung konnte teilweise durch die Erhöhung der Mieteinnahmen infolge der Referenzzinssatzanpassung sowie den Abschluss von Sanierungsprojekten kompensiert werden. Die Liquidationssteuern des Fonds betragen zum Stichtag 30. September 2023 insgesamt CHF 44,06 Mio. (30. September 2022: CHF 56,18 Mio.). Insgesamt ergibt sich für das Geschäftsjahr 2022/23 ein Gesamterfolg von CHF 25,62 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 84,05 Mio.).

Kapitalerhöhung und Finanzierungen

Im Februar 2023 führte der AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz erfolgreich eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 220,53 Mio. durch. Die neuen Mittel wurden in den weiteren Ausbau des Anlageportfolios investiert. Per Berichtsstichtag beträgt die hypothekarische Verschuldung CHF 231,00 Mio. (30. September 2022: CHF 101,00 Mio.), was einer Fremdfinanzierungsquote von 7,87% (30. September 2022: 3,80%) entspricht. Die Hypothekarzinsaufwendungen haben aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten deutlich zugenommen und betragen im Berichtsjahr CHF 3,06 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 0,11 Mio.). Der durchschnittliche Zinssatz der Fremdfinanzierungen liegt bei 2,15% (30. September 2022: 0,33%), mit einer gewichteten Restlaufzeit der Zinsbindung von 0,03 Jahren.

Verkehrswert der Grundstücke gemäss Vermögensrechnung

In Mio. CHF



Ausblick

Die Strategie des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz und ein dynamisches Asset Management machen den Fonds weiterhin zu einem attraktiven und soliden Produkt auf dem Schweizer Markt für Immobilienfonds. Eine hohe Risikodiversifikation sowie Liegenschaften an erstklassigen Lagen sind wichtige Erfolgsfaktoren für die langfristige Wertentwicklung eines Immobilienfonds.

Um diese Erfolgsfaktoren weiter zu stärken, beabsichtigt die Fondsleitung den Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz mit den beiden ebenfalls durch sie verwalteten Immobilienfonds AXA Immoation Commercial und AXA Immoation Residential per Stichtag 31. März 2024 zusammenzulegen, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Finanzmarktaufsicht (FINMA). Unter dem neuen Namen «AXA Real Estate Fund Switzerland» soll der – gemessen am Nettofondsvermögen – grösste NAV-basierte Immobilienfonds für Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz entstehen. Die Vereinigung ermöglicht die Fortsetzung der erfolgreichen Wertschöpfungsstrategie der Fonds durch die Optimierung des bestehenden Immobilienportfolios, eine breite Abstützung der Portfoliodiversifikation und eine zusätzliche Stärkung der Einkommensstabilität. Gleichzeitig wird die Positionierung der Anlagen im Bereich Nachhaltigkeit zukünftig konsequent weitergeführt. Das hochwertige Immobilienportfolio wird aus über 180 Wohn- und Geschäftshäusern, gemischt genutzten Liegenschaften und attraktiven Entwicklungs- und Bauprojekten bestehen. Das Nettofondsvermögen aller drei Immobilienfonds belief sich per Jahresabschluss 30. September 2023 auf total CHF 3,94 Mrd. (Gesamtfondsvermögen GAV CHF 4,66 Mrd.).

Zürich, im November 2023

Fondsleitung

AXA Investment Managers Schweiz AG

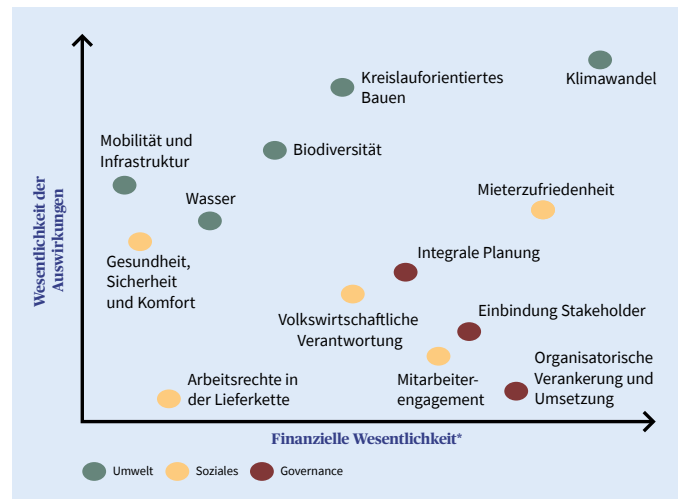
Nachhaltigkeitsbericht

Die Fondsleitung verfolgt einen ESG-Integrations-Ansatz und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. Insbesondere verfolgt sie das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null-CO₂) des Portfolios bis spätestens 2050 in Bezug auf die Wärme- und Stromversorgung.

Da sich die Fondsleitung der Tragweite des Klimawandels bewusst ist, setzt sie sich aus Überzeugung für eine Reduktion der Treibhausgasemissionen ein. Auf dem Klimaschutz und dem erklärten Ziel von Netto-Null bis spätestens 2050 liegt deshalb auch weiterhin der stärkste Fokus. Aus diesem Grund versucht die Fondsleitung proaktiv hinsichtlich gesetzlicher Entwicklungen zu agieren, um die Resilienz ihrer Anlagen zu stärken. Die Entwicklungen in der Schweiz sowie weltweit werden kontinuierlich beobachtet, um gesetzliche Veränderungen zu antizipieren und schon im Vorfeld die entsprechenden Massnahmen zu ergreifen. Zunehmende nationale und internationale gesetzliche Anforderungen für Immobilien sowie für einen nachhaltigen Finanzplatz Schweiz bedingen eine ganzheitliche Verankerung der Nachhaltigkeitsstrategie im Geschäftsalltag. Auch die Ansprüche hinsichtlich des Umgangs mit ESG-Themen und der Offenlegung von Klimarisiken steigen stetig. Die Fondsleitung unterstützt diese Bestrebungen, um Transparenz unter Finanzmarktakteuren und -produkten zu gewährleisten. Entsprechend setzt sich die Fondsleitung als Mitglied der Arbeitsgruppe der AMAS (Asset Management Association Switzerland) aktiv für die einheitliche Berichterstattung der umweltrelevanten Kennzahlen für die schweizerischen Immobilienfonds ein. Die umweltrelevanten Kennzahlen werden bereits das zweite Jahr nach AMAS-Standard publiziert. In diesem Jahr wurden die umweltrelevanten

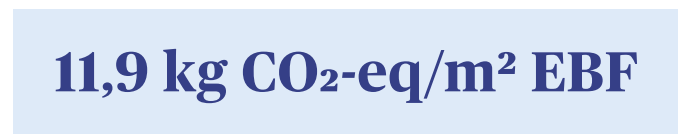
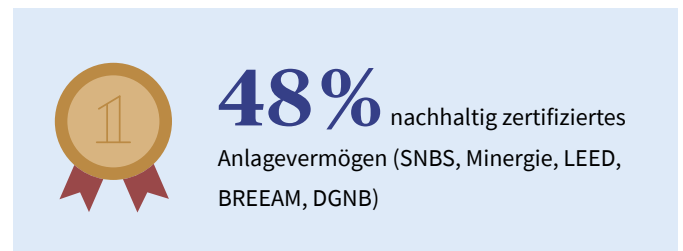
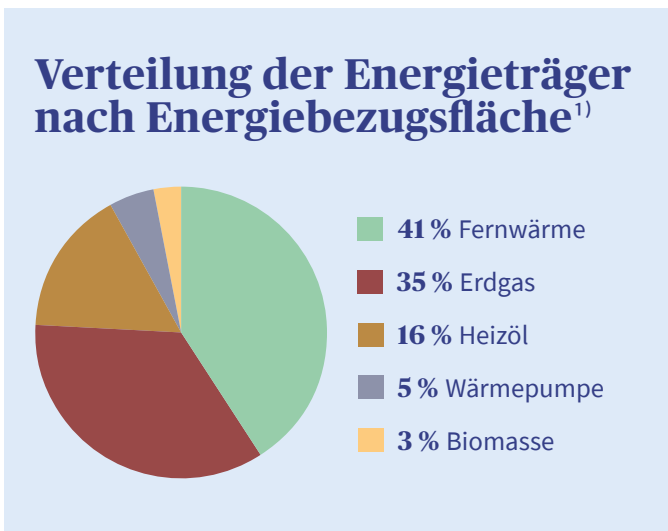
Kennzahlen gemäss Best-Practice-Empfehlung der AMAS nach der Methodik der Real Estate Investment Data Association (REIDA) berechnet.¹⁾

Um sicherzustellen, dass die Fondsleitung mit ihrer Nachhaltigkeitsstrategie den richtigen Weg eingeschlagen hat, wurde im Jahr 2023 erneut eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Erstmalig wurden dabei auch die externen Stakeholder befragt. Die zahlreichen Rückmeldungen haben die Fondsleitung in ihrer Einschätzung bestärkt, dass diese Arbeit zielführend ist und die Schwerpunkte adäquat gesetzt werden.



Schwerpunkte in der doppelten Materialität

ESG Facts & Figures



Auszeichnungen oder Ratings dienen ausschliesslich Informationszwecken und sollten nicht als Empfehlung eines Unternehmens von AXA Investment Managers oder seiner Produkte oder Dienstleistungen ausgelegt werden. Bitte informieren Sie sich auf den Webseiten der Sponsoren/Emittenten über die Kriterien, nach denen die Auszeichnungen/Ratings vergeben werden.

¹⁾ Siehe Zirkular 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds», [Asset Management Association Switzerland | Immobilienfonds \(am-switzerland.ch\)](https://www.assetmanagement.ch/Immobilienfonds). Aufgrund methodischer Änderungen sind die letztjährigen umweltrelevanten Kennzahlen nicht mit den diesjährigen vergleichbar.

²⁾ Stand 30. Juni 2023.

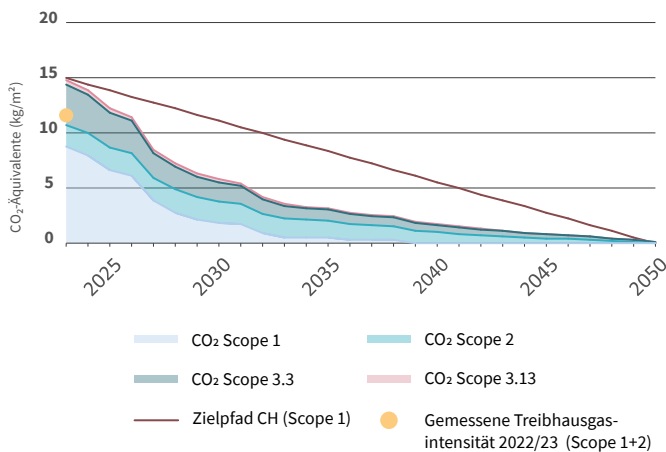
Ökologische Aspekte

Die Fondsleitung verfolgt das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null-CO₂) des Portfolios des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz bis spätestens 2050 in Bezug auf die Wärme- und Stromversorgung.

Bereits im Jahr 2021 erarbeitete die Fondsleitung ein detailliertes CO₂-Absenkpfad-Modell auf Liegenschaftsebene, das jährlich aktualisiert wird. Dieses Modell dient als wichtiges Werkzeug für die Überprüfung der ökologischen Performance gegenüber dem festgelegten Zielpfad.

Der AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz hat gemäss den umweltrelevanten Kennzahlen im Berichtszeitraum vom 01. Juli 2022 bis zum 30. Juni 2023 rund 93,7 kWh Energie pro m² Energiebezugsfläche verbraucht. Der Anteil an erneuerbaren Energien an der massgeblichen Energiebezugsfläche lag mit rund 47 % deutlich über dem Durchschnitt des Schweizer Gebäudeparks.¹⁾ Insgesamt wurden 11,9 kg CO₂-Äquivalente pro m² Energiebezugsfläche ausgestossen, was deutlich unter dem vom Bund vorgegebenen Zielwert²⁾ für den CO₂-Ausstoss des Schweizer Gebäudeparks liegt.

CO₂-Absenkpfad-Modell AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz



Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG, 20. Oktober 2023

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Modell um eine interne Simulation auf der Basis der Portfoliovermögenswerte für die von AXA IM verwalteten Immobilien per 30. Juni 2023 handelt. Die Informationen sind indikativ und werden zu Prognosezwecken verwendet. Es besteht keine Garantie, dass die errechneten Werte und/oder das Netto-Null-CO₂-Ziel für das Portfolio im vorgegebenen Zeitraum erreicht werden. Zu- oder Abgänge im Portfolio wurden nicht berücksichtigt. Effizienzsteigerungen und CO₂-Reduktionen aufgrund technologischen Fortschritts wurden nicht berücksichtigt. Die Inputparameter sowie weitere Informationen zu den Modellberechnungen finden Sie im portfolioübergreifenden Nachhaltigkeitsbericht nach GRI von AXA IM Real Assets.⁵⁾

¹⁾ Wüest Partner (2022): PACTA 2022 – Kapitel zur Klimaverträglichkeit von Immobilien- und Hypothekenportfolien, S.17

²⁾ Wüest Partner (2022): PACTA 2022 – Kapitel zur Klimaverträglichkeit von Immobilien- und Hypothekenportfolien, S.11

Umweltrelevante Kennzahlen nach AMAS für AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz: 01. Juli 2022 – 30. Juni 2023³⁾

Abdeckungsgrad (in %) ³⁾	100 %
Energiebezugsfläche (EBF, in m ²)	446 344
Energieträgermix (in % EBF)	
Erdgas	35 %
Heizöl	16 %
Fernwärme	41 %
Biomasse	3 %
Wärmepumpe	5 %
Energieträgermix Allgemeinstrom (in % kWh) ⁴⁾	
fossil	0 %
nicht fossil (erneuerbar)	100 %
Energieverbrauch (in kWh)	41 811 558
Energieintensität (in kWh/m ² EBF)	95,9
Scope 1	54,2
Scope 2	41,7
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq)	5 338 859
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² EBF)	11,9
Scope 1	10,7
Scope 2	1,2
Wasserverbrauch (in m ³)	313 843
Wasserintensität (in m ³ /m ² EBF)	0,80

Quelle: AXA Investment Managers Schweiz AG, berechnet per 30. Juni 2023

Weitere Informationen zu den umweltrelevanten Kennzahlen sowie den Errungenschaften der Fondsleitung im Bereich der Nachhaltigkeit können dem portfolioübergreifenden Nachhaltigkeitsbericht nach GRI entnommen werden.⁵⁾ Die Berechnungsprozesse wurden extern durch EY auf freiwilliger Basis beurteilt. Die Erkenntnisse aus deren Mandat wird die Fondsleitung aufnehmen und für eine weitere Verbesserung der etablierten Prozessumgebung und der damit verbundenen Qualitätskontrollen (in Zusammenarbeit mit den externen Datenverarbeitern) verwenden.

³⁾ Portfoliozusammensetzung per 30. Juni 2023. Der Abdeckungsgrad bildet den Anteil an Liegenschaften am Gesamtportfolio ab, für die Energieverbrauchsdaten erhoben, d. h. gemessen oder anhand von Benchmarks berechnet werden. Die massgebliche Energiebezugsfläche für die Analyse bilden 70 Liegenschaften. Der Abdeckungsgrad der gemessenen Daten für Wärme beträgt 62,5 % und für Allgemeinstrom 68,5 % der massgeblichen Energiebezugsfläche.

⁴⁾ Die Fondsleitung bezieht für die Liegenschaften im Fonds zu 100 % zertifizierten Strom aus erneuerbaren Quellen.

⁵⁾ Neu werden in diesem Bericht die Kennzahlen nach der «Real Estate Investment Data Association» (REIDA)-Methodik respektive der Best-Practice-Empfehlung der AMAS ausgewiesen ([Best Practice zu den Umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds](#) und [REIDA CO₂ Benchmark – Methodische Grundlagen](#)). Weitere Informationen und Präzisierungen zur Berechnungsmethodik können dem portfolioübergreifenden Nachhaltigkeitsbericht nach GRI 2022/2023, S. 43 entnommen werden.

Dekarbonisierung des Portfolios

In der Berichtsperiode konnten die fossilen Heizsysteme von vier Liegenschaften durch erneuerbare Alternativen ersetzt werden, nämlich an der Stöcklerstrasse 6-11 in Uster, an der Brandstrasse in Hinwil, an der Gottfried-Keller-Strasse in Zofingen und an der Brandschenkestrasse 16-20 in Zürich.

Die Jahresbilanz in Bezug auf Betriebsoptimierungen ist sehr positiv. Über alle Liegenschaften, die seit 2020 am Energieeffizienzprogramm «energo©ADVANCED teilnehmen», konnten im Jahr 2022 insgesamt rund 5 % des Wärme- und 3 % des Stromverbrauchs der Liegenschaften im AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz eingespart werden, was 493 MWh Wärme und 16,4 MWh Strom entspricht. Die «energo©ADVANCED»-Betriebsoptimierungen werden im Auftrag der Fondsleitung vor Ort durch zertifizierte Ingenieure umgesetzt, in Zusammenarbeit mit der Bewirtschaftung und der Hauswartung, die wiederum die Kommunikation zu den Mietern sicherstellen. Unser erklärtes Ziel ist es, dass die Betriebsoptimierungen den Komfort der Mieterschaft nicht einschränken. Wir erwarten weitere Einsparungen per Ende 2023, wenn sich die Wirkung der Optimierungen mit Länge der Laufzeit voll entfaltet. Zusätzlich wurden im Jahr 2023 sieben weitere Liegenschaften des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz neu in das Programm aufgenommen.

Die Grundlagen zur Evaluierung des Reduktionspotentials im Portfolio des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz sind die Qualität und Vollständigkeit der Umweltdaten. Beides konnte im Berichtsjahr verbessert werden, indem die Umweltdatenerfassung in allen von der Fondsleitung verwalteten Liegenschaftsportfolios zunehmend automatisiert wurde. Im Berichtsjahr wurde zudem für weitere sechs Liegenschaften des Anlageportfolios die automatisierte Datenerfassung implementiert, womit bereits rund 36 % der Liegenschaften automatisch ausgelesen werden und die Datenabdeckung in der Folge weiter erhöht werden konnte. Das Ziel der Fondsleitung ist die vollständige Automatisierung der Datenerfassung in allen Liegenschaften des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz bis 2028.

Schrittweiser Ausbau der Solarenergie

Mit ihrem Photovoltaik-Rollout auf bestehenden Dachflächen begann die Fondsleitung bereits vor drei Jahren, als für alle Dachflächen im Portfolio eine Potentialanalyse und Machbarkeitsstudie für Solarstrom erstellt wurde. Inzwischen konnten im Berichtszeitraum drei Photovoltaikanlagen auf der Liegenschaft an der Vogelbuckstrasse 27-45 in Effretikon, der Liegenschaft am Katharina Sulzer-Platz 2-12 in Winterthur und der Liegenschaft Wirbelwies 1-16 in Schaffhausen mit einer Gesamtleistung von 662 kWp in Betrieb genommen werden. Vier weitere Photovoltaikanlagen befinden sich in der Planung. Zusammen mit den bei Bauprojekten realisierten Solaranlagen weist das Anlageportfolio per Geschäftsjahresabschluss insgesamt neun Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 1734 kWp aus. Damit kann jährlich erneuerbare Solarenergie für rund 310 Schweizer 4-Personen-Haushalte produziert werden.⁶⁾

Über zwei Drittel der Photovoltaikanlagen im AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz werden im Modell «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)» betrieben. Dabei profitieren die Mieter von günstigem und lokal produziertem Solarstrom und die Anlegerinnen und Anleger von einer Verzinsung der Investition. Nach Möglichkeit wird die gesamte Dachfläche für die Installation von Photovoltaikanlagen ausgenutzt, sodass der nicht verbrauchte Strom zurück ins Netz fliesst. So leisten die Photovoltaikanlagen im Anlageportfolio auch einen Beitrag zur Dekarbonisierung des Energiesektors in der Schweiz.

Engagement für mehr Kreislaufwirtschaft im Bau

Im Juni 2023 hat die AXA Investment Managers Schweiz AG zusammen mit weiteren privaten und öffentlichen Akteuren der Immobilienbranche die «Charta für kreislauffähiges Bauen»⁷⁾ unterzeichnet. Gemeinsam beabsichtigt man, bis 2026 konkrete Aktionen aus dem Massnahmenkatalog der Charta zu prüfen und in Pilotprojekten umzusetzen. Seit der Unterzeichnung arbeitet die Fondsleitung zusammen mit anderen Akteuren in der daraus entstandenen Arbeitsgruppe und versucht dabei, neue Wege hin zu kreislauffähigen Immobilien in der Branche zu etablieren. Parallel dazu wurde im Berichtsjahr der im Jahr 2021 erarbeitete Leitfaden zur Kreislauffähigkeit der Bauprojekte umfassend überarbeitet und stärker auf die praktische Anwendung bei Sanierungs- und Neubauprojekten ausgerichtet. Der Leitfaden ist seit September 2023 Vertragsbestandteil für jedes grössere Bauprojekt.

⁶⁾ Quelle: [energieschweiz, Faktenblatt August 2021 «Stromverbrauch eines typischen Haushalts»](#)

⁷⁾ Charta [Kreislauffähiges Bauen, 27. Juni 2023](#)

Soziale Aspekte

Soziale Aspekte in Immobilienprojekte zu integrieren und die Mieterzufriedenheit bei bestehenden Liegenschaften zu fördern gehört zum Verständnis der Fondsleitung von umfassender Nachhaltigkeit. Ein aktiver Dialog sowie die Partizipation der Mieterschaft hilft dabei, ihre Bedürfnisse und Anliegen besser zu verstehen.

Erfreuliche Ergebnisse der Mieterzufriedenheitsumfrage

Dank jährlicher Befragungen der Wohnungs- und Geschäftsmieterschaft kann die Mieterzufriedenheit kontinuierlich überprüft und verbessert werden. Dies trägt dazu bei, Fluktuation und Leerstände in Liegenschaften tief zu halten. Die Fondsleitung sucht und pflegt daher den direkten Kontakt zu den Nutzenden der Liegenschaften, um deren Anliegen zu verstehen. Dieser permanente Austausch ermöglicht es, einen den Bedürfnissen gerechten Wohn-, Arbeits- und Lebensraum zu entwickeln.

Mit der dritten Durchführung wurden nun seit 2021 alle Haushalte und gewerblichen Mieter der Liegenschaften des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz mindestens einmal befragt. Im Jahresvergleich zeigt sich, dass die Mieterzufriedenheit dem Branchendurchschnitt⁸⁾ entspricht und sich über die drei Jahre leicht erhöht hat.



Gattikon (ZH), Obstgartenstrasse 10-34

«DGNB Gold GiB» und «BREEAM in Use: Sehr gut»: Liegenschafts-Zertifikate zur Verifizierung und Verbesserung der Nachhaltigkeits-Performance

Im Jahr 2022 hat die Fondsleitung erstmals 20 Wohnliegenschaften mit der Portfoliozertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für Gebäude im Betrieb (GiB) zertifiziert. Die DGNB GiB Zertifizierungen⁹⁾ folgen einer Plan-Do-Check-Act Methodik, mit welcher die Objekte nachhaltig und mit objektspezifisch sinnvollen Massnahmen während der Betriebsphase respektive bis zur Rezertifizierung in drei Jahren optimiert werden. Diese Massnahmen streben eine liegenschaftsspezifische Verbesserung der ökologischen Performance und eine Senkung der Betriebskosten an. 17 Liegenschaften haben DGNB GiB Gold und drei haben das Level Silber erreicht. Weitere 35 Wohnliegenschaften wurden im Jahr 2023 für ein neues Zertifizierungspaket identifiziert. Der Zertifizierungsprozess läuft noch und sollte Anfang 2024 vollendet sein.

Die auf dem Foto ersichtliche Portfolioliegenschaft an der Obstgartenstrasse in Gattikon ist seit kurzem Besitzerin eines DGNB GiB Gold Zertifikats. Die Liegenschaft wurde nach den Minergie-Standards (Effizienz, Klimaschutz, Komfort) gebaut und zertifiziert. Seit dem Jahr 2019 zertifiziert die Fondsleitung ihre Bürogebäude mit dem «BREEAM in Use» Zertifikat (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology).¹⁰⁾ Dabei werden verschiedene Themen wie Gesundheit und Wohlbefinden, Energie, Wasser, Transport, Materialien, Emissionen betrachtet. Auch BREEAM folgt der Plan-Do-Check-Act Methodik, welche sogar jährlich überprüft wird. Die Rezertifizierung erfolgt nach drei Jahren. Derzeit halten 65 Gewerbeliegenschaften über alle Immobilienportfolios der Fondsleitung ein BREEAM Zertifikat. Drei Liegenschaften haben sogar ein «BREEAM Sehr gut» erreicht – dies entspricht dem Level 4 von 6. Weitere 13 Liegenschaften werden derzeit zertifiziert.

Dank der Gebäudezertifikate profitiert die Fondsleitung von der regelmässigen Performance-Überprüfung und der Massnahmenidentifikation auf Liegenschaftsstufe. Diese helfen dabei die Nachhaltigkeitsbestrebungen der Fondsleitung mit Nachhaltigkeits-Benchmarks wie z. B. GRESB als Nachweis zu bestätigen.

⁸⁾ Quelle: AXA Investment Managers Mieterumfragen 2021-2023, durchgeführt mit [Link](#)

⁹⁾ [DGNB GiB](#)

¹⁰⁾ [BREEAM in use](#)

Governance-Aspekte

Um die Nachhaltigkeitsvision der Fondsleitung in die Praxis umzusetzen, braucht es eine integrale Planung, die aktive Einbindung von Stakeholdern sowie die organisatorische Verankerung und Umsetzung.

Integrale Planung fördert nachhaltige Bauprojekte

Die Fondsleitung ist bestrebt, ESG-Kriterien auf allen Planungsebenen in Sanierungs-, Neu- und Ersatzneubauprojekten zu verankern. Dies wirkt sich positiv auf die Gesellschaft aus: Indem die Fondsleitung Nachhaltigkeitsaspekte konsequent einfordert, steigt die Transparenz im Baugeschäft, und Praktiken etablieren sich, die zu nachhaltigeren und effizienteren Planungsprozessen führen. Die Fondsleitung integriert die Nachhaltigkeitspolitik und -richtlinien in alle Unternehmensprozesse sowie entlang der Lieferkette und überprüft deren Einhaltung regelmässig. Im Berichtsjahr wurden alle Vorlagen, darunter der Standardbaubeschrieb und die internen Leitfäden zu spezifischen Nachhaltigkeitsthemen wie Elektromobilität, Photovoltaik und Energiemonitoring, umfassend überarbeitet und aufeinander abgestimmt. Neu hat die Fondsleitung die Themen Biodiversität und kreislauffähiges Bauen in die Standardprozesse integriert. Darüber hinaus setzt sich die Fondsleitung für eine kontinuierliche Qualitätssicherung ein, etwa durch das GRESB-Benchmarking und die Zertifizierung von Neu- und Bestandsbauten.

Einbindung Stakeholder

Das Anlageportfolio wird durch die Fondsleitung im Sinne der betroffenen Anspruchsgruppen verwaltet, damit die Liegenschaften im Portfolio des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz am Markt gefragt sind und Leerstände möglichst tief bleiben. Neu wurde ein Stakeholder-Dialog mit den institutionellen Investoren gestartet, da es für die Fondsleitung von Bedeutung ist, diese Anspruchsgruppe zu ihren Bedürfnissen zu befragen und sie in sinnvoller Masse über unsere Bestrebungen und Errungenschaften zu informieren. Dies gilt auch für die Beziehung zu anderen Stakeholdern, die in relevante Prozesse und Projekte eingebunden werden: Mieter, Bewirtschafter sowie Geschäftspartner, Gemeinden, Behörden, Architekten, Planer, Baugewerbe, Nachbarschaft, Verbände und lokale Interessengemeinschaften, Medien, Öffentlichkeit und Politik. Beispiele für die Zusammenarbeit sind das Engagement der Fondsleitung für die Standardisierung der Berichterstattung umweltrelevanter Kennzahlen in der AMAS-Arbeitsgruppe sowie der Prozess zur Aktualisierung der von der Fondsleitung verwendeten Wesentlichkeitsmatrix.

Sehr gute Ergebnisse beim Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Der AXA Vorsorge Fonds nimmt seit seiner Lancierung am internationalen Branchenvergleich über Nachhaltigkeitsbestrebungen gemäss GRESB teil. Im Kalenderjahr 2023 erzielte der AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz sowohl im Bereich Standing Investment mit vier Sternen und im Bereich Development mit drei Sternen sehr gute Resultate. Das Ergebnis bestätigt, dass sich die Anstrengungen der Fondsleitung im Bereich Nachhaltigkeit auszahlen.

Vergütung der Führungskräfte an die ESG-Zielerreichung geknüpft

Im Rahmen ihrer Verpflichtung, als Unternehmen und Investor bis 2050 das Netto-Null-Ziel für alle von ihr verwalteten Immobilienportfolios zu erreichen, integriert die Fondsleitung ESG-Ziele in die variable Vergütung ihrer Führungskräfte. Ab 2023 wird die aufgeschobene Vergütung der leitenden Angestellten, die ab 2024 ausbezahlt wird, zusätzlich zu den bestehenden Kriterien je nach Geschäfts- und Aufgabenbereich der jeweiligen Mitarbeitenden auch Ziele zur Dekarbonisierung enthalten. Diese neue globale Politik spiegelt sich im «AXA IM for Progress Monitor» wider.¹¹⁾

Risiken bei der Anwendung einer nachhaltigen Anlagepolitik

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

¹¹⁾ Weitere Informationen dazu finden Sie unter: [AXA IM aligns compensation of senior executives to its ESG ambitions | AXA IM Corporate \(axa-im.com\)](https://www.axa-im.com/en/axa-im-aligns-compensation-of-senior-executives-to-its-esg-ambitions)

Grösste Liegenschaften

Die nachfolgende Übersicht zeigt die sechs grössten Liegenschaften im Portfolio des Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, gemessen an den Verkehrswerten per 30. September 2023 (in absteigender Reihenfolge).



1. Zürich (ZH), Andreasstrasse 15



2. Gattikon (ZH), Obstgartenstrasse 10-34



3. Zürich (ZH), Hädrichstrasse 5-15



4. Winterthur (ZH), Katharina-Sulzer-Platz 2-12



5. Opfikon (ZH), Farmannstrasse 51-63



6. Bern (BE), Speichergasse 6

Jahresrechnung

Vermögensrechnung per 30. September 2023

	30. September 2023 zu Verkehrswerten CHF	30. September 2022 zu Verkehrswerten CHF
AKTIVEN		
Kasse, Bankguthaben auf Sicht	5 450 946.02	2 226 229.09
Bankguthaben auf Zeit	-	-
Kurzfristige festverzinsliche Effekten, aufgeteilt in:		
Sicherstellung von Bauvorhaben	-	-
Übrige Effekten	-	-
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	1 926 290 000.00	1 728 400 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	771 310 000.00	685 130 000.00
Gemischte Bauten	236 380 000.00	242 770 000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	-	-
Total Grundstücke	2 933 980 000.00	2 656 300 000.00
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	-	-
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-	-
Derivative Finanzinstrumente	-	-
Sonstige Vermögenswerte	32 856 234.85	24 679 887.52
Gesamtfondsvermögen	2 972 287 180.87	2 683 206 116.61
PASSIVEN		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-231 000 000.00	-101 000 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-31 691 836.75	-25 024 689.67
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-	-
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-	-
Anteile der Minderheitsaktionäre an Immobiliengesellschaften	-	-
Total Verbindlichkeiten	-262 691 836.75	-126 024 689.67
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 709 595 344.12	2 557 181 426.94
Geschätzte Liquidationssteuern	-44 056 730.40	-56 177 602.30
Nettofondsvermögen	2 665 538 613.72	2 501 003 824.64

	30. September 2023 zu Verkehrswerten CHF	30. September 2022 zu Verkehrswerten CHF
Anzahl Anteile im Umlauf		
Stand per Anfang der Berichtsperiode	2 403 850	1 545 766
Emissionen	209 030 ¹⁾	858 084
Rücknahmen	-	-
Stand per Ende der Berichtsperiode	2 612 880	2 403 850
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine
Nettoinventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	1 020.15	1 040.42
(gerundet) ²⁾	1 020	1 040
Information zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag	67 127 046.85	100 839 000.00

¹⁾ Ausgegebene Anteile im Rahmen der Kapitalerhöhung per 23. Februar 2023: 209 030 Anteile.

²⁾ Gerundet gem. § 16 Abs. 9 Fondsvertrag.

Erfolgsrechnung 01. Oktober 2022 bis 30. September 2023

	01. Oktober 2022 bis 30. September 2023 CHF	01. Oktober 2021 bis 30. September 2022 CHF
ERTRÄGE		
Erträge aus Bankguthaben	-	-
Erträge aus kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-	-
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	102 851 357.79	81 428 370.45
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Baurechtszinseinnahmen	73 791.20	69 257.35
Sonstige Erträge	174 596.13	93 304.11
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	2 599 088.78	13 530 043.23
Total Erträge	105 698 833.90	95 120 975.14
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-3 056 176.24	-114 878.40
Sonstige Passivzinsen	-945 887.58	-944 548.26
Unterhalt und Reparaturen	-9 387 056.50	-7 164 877.20
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-6 091 086.99	-4 243 105.90
Verwaltungsaufwand	-	-84 917.65
Schätzungs- und Prüfaufwand	-272 403.68	-327 805.19
Abschreibungen auf Grundstücke	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
Reglementarische Vergütungen:		
an Fondsleitung ³⁾	-964 850.00	-750 660.00
an Depotbank	-339 906.00	-323 860.25
an Immobilienverwalterin bzw. -verwalter	-3 645 813.53	-2 886 591.11
an Dritte	-5 728.10	-1 750.00
Sonstige Aufwendungen	-10 114.65	-2 327.94
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Anteile der Minderheitsaktionärinnen und -aktionäre an Immobiliengesellschaften	-	-
Total Aufwendungen	-24 719 023.27	-16 845 321.90
Nettoertrag	80 979 810.63	78 275 653.24
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-	-
Realisierter Erfolg	80 979 810.63	78 275 653.24
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-67 479 954.66	7 831 189.54
Veränderung Liquidationssteuern	12 120 871.90	-2 054 608.30
Gesamterfolg	25 620 727.87	84 052 234.48

³⁾ Die Vergütung für die Vermögensverwaltung gem. § 20 Ziff. 1 Fondsvertrag wird den Anlegerinnen und Anlegern von der AXA Versicherungen AG bzw. der AXA Leben AG, gestützt auf einen Anlageberatungs- oder Vermögensverwaltungsvertrag oder ähnlichen Vertrag, in Rechnung gestellt und der mit der Vermögensverwaltung des Immobilienfonds beauftragten Gesellschaft überwiesen (siehe § 6 Ziff. 4 Fondsvertrag). Bitte beachten Sie zu Vergleichszwecken mit der Benchmark, dass die ausgewiesene Anlagerendite die Vermögensverwaltungsgebühren nicht berücksichtigt. Daher ist diese brutto zu verstehen.

Veränderung des Nettofondsvermögens

	01. Oktober 2022 bis 30. September 2023 CHF	01. Oktober 2021 bis 30. September 2022 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	2 501 003 824.64	1 594 842 119.38
Ausschüttungen	-76 923 200.00	-47 918 746.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag und Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	215 837 261.21	870 028 216.78
Gesamterfolg	25 620 727.87	84 052 234.48
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	2 665 538 613.72	2 501 003 824.64

Verwendung des Erfolgs

	01. Oktober 2022 bis 30. September 2023 CHF	01. Oktober 2021 bis 30. September 2022 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	80 979 810.63	78 275 653.24
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	-	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	-	-
Vortrag des Vorjahres	2 382 869.07	1 030 415.83
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	83 362 679.70	79 306 069.07
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	80 999 280.00	76 923 200.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	2 363 399.70	2 382 869.07

Angaben früherer Jahre

	Nettofondsvermögen CHF	Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹⁾ CHF	Anzahl Anteile im Umlauf Stk.
30. September 2023	2 665 538 613.72	1 020	2 612 880
30. September 2022	2 501 003 824.64	1 040	2 403 850
30. September 2021	1 594 842 119.38	1 032	1 545 766

¹⁾ Gerundet gem. § 16 Abs. 9 Fondsvertrag.

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

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Geschäfte zwischen nahestehenden Personen / Sacheinlagen / Käufe und Verkäufe

Käufe

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die nachstehenden Liegenschaften ins Fondseigentum übertragen.

Verkäufe

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Verkäufe getätigt.

Anschrift der Liegenschaften	Liegenschaftskategorie	Verkehrswert (CHF) per 30. September 2023
1. Käufe		
Käufe von der AXA Leben AG		
Ebikon (LU), Feldmatt 1-13	Wohnbauten 11 549 m ² vermietbare Fläche	70 680 000
Genf (GE), Rue Henri-Mussard 19	Wohnbauten 1 787 m ² vermietbare Fläche	17 100 000
St. Gallen (SG), Teufenerstrasse 20 + 26	Kommerziell genutzte Liegenschaft 12 693 m ² vermietbare Fläche	45 210 000
Strengelbach (AG), Altmattweg 14-20	Wohnbauten 3 794 m ² vermietbare Fläche	12 810 000
Winterthur (ZH), Gertrudstrasse 15	Kommerziell genutzte Liegenschaft 5 609 m ² vermietbare Fläche	24 720 000
Winterthur (ZH), Marktgasse 24	Kommerziell genutzte Liegenschaft 1 717 m ² vermietbare Fläche	9 860 000
Winterthur (ZH), Roggenweg 20 + 22	Wohnbauten 2 927 m ² vermietbare Fläche	14 000 000
Winterthur (ZH), Stadthausstrasse 14	Kommerziell genutzte Liegenschaft 5 365 m ² vermietbare Fläche	17 380 000
Winterthur (ZH), Unterwiesenstrasse 10-14	Wohnbauten 2 082 m ² vermietbare Fläche	12 710 000
Zofingen (AG), Gottfried Keller-Str. 2-6	Wohnbauten 4 066 m ² vermietbare Fläche	14 760 000

Bei diesen Käufen handelte es sich um Geschäfte mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG i. V. m. Art. 32a KKV. Der Transfer wurde von der FINMA mit Verfügungen vom 03. Mai 2022 und 22. Dezember 2022 genehmigt.

Käufe¹⁾ von der AXA Leben AG		
Bussigny (VD), Chemin de la Savonnerie 2-4	Wohnbauten 4 115 m ² vermietbare Fläche	48 050 000
Wetzikon (ZH), Binzstrasse 39 + 41	Wohnbauten 2 523 m ² vermietbare Fläche	20 930 000

¹⁾ Im Geschäftsjahr beurkundete Kaufverträge mit Übergang Nutzen und Gefahr nach 30. September 2023: Bern (BE), Casinoplatz 8, Beurkundungsdatum 28. September 2023; Neuchâtel (NE), Faubourg du Lac 33 + 35, Ruelle du Fornel 2, Faubourg de l'Hôpital 54 + 56, Beurkundungsdatum 28. September 2023.

2. Verkäufe

Keine		
-------	--	--

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. e KAG, Art. 5, Art. 101 Abs. 2 KKV-FINMA

Emissionen und Anteilsbestand

Mit Liberierung per 23. Februar 2023 wurden im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung 209 030 neue Anteile ausgegeben. Zum 30. September 2023 lagen keine Kündigungen von Anteilen vor.

Benchmark

Die Fondsleitung hat als Benchmark für den AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz den KGAST Immo-Index Gemischt definiert. Zurzeit umfasst der KGAST Immo-Index Gemischt 16 Anlagegruppen mit einem Nettovermögen von gesamthaft CHF 40,7 Mrd.¹⁾

Der Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz erzielte im Geschäftsjahr 2022/23 eine Anlagerendite von 1,16 %^{2) 3)}. Die Anlagerendite liegt damit 1,42 Prozentpunkte unterhalb der Benchmark, die im gleichen Zeitraum eine Anlagerendite von 2,58 % ausgewiesen hat.

¹⁾ Quelle: KGAST, Daten per 30. September 2023.

²⁾ 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 sowie die Vergütung für die Vermögensverwaltung unberücksichtigt.

³⁾ Die Vergütung für die Vermögensverwaltung gem. § 20 Ziff. 1 Fondsvertrag wird den Anlegerinnen und Anlegern von der AXA Versicherungen AG bzw. der AXA Leben AG, gestützt auf einen Anlageberatungs- oder Vermögensverwaltungsvertrag oder ähnlichen Vertrag, in Rechnung gestellt und der mit der Vermögensverwaltung des Immobilienfonds beauftragten Gesellschaft überwiesen (siehe § 6 Ziff. 4 Fondsvertrag). Bitte beachten Sie zu Vergleichszwecken mit der Benchmark, dass die ausgewiesene Anlagerendite die Vermögensverwaltungsgebühren nicht berücksichtigt. Daher ist diese brutto zu verstehen.

Offenlegung von Leerständen

Bei Total- oder Teilsanierungen sowie Repositionierungen/ Revitalisierungen von Liegenschaften werden ab Beginn der Entmietung nur noch die laufenden Mietverhältnisse sollgestellt. Für entmietete und infolge Umbaus nicht mehr vermietbare Flächen erfolgt keine Sollstellung von Mieten und Leerständen. Ab Bezugsbereitschaft werden die Mieten und Leerstände wieder sollgestellt. Im Berichtszeitraum betrifft dies die Liegenschaft in Schönenwerd, Holzackerstrasse 14A-C und 16A-C.

Anteile im Umlauf

Stand per 01. Oktober 2022	2 403 850 Anteile
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	209 030 Anteile
Stand per 30. September 2023	2 612 880 Anteile

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. e KAG, Art. 5, Art. 101 Abs. 2 KKV-FINMA

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert eines Fondsanteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Fondsanteile. Er wird auf einen Schweizer Franken gerundet. Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie der AMAS-Richtlinie für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig vom unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Bewertung unbebauter Grundstücke

und angefangener Bauten erfolgt ebenfalls zu Verkehrswerten. Die übrigen Vermögenswerte werden gemäss den im Fondsvertrag festgehaltenen Bewertungsprinzipien bewertet (§16 Ziff. 3 – 6 Fondsvertrag). Der von der Fondsleitung beauftragte unabhängige Schätzungsexperte hat in der abgelaufenen Berichtsperiode vor Kauf respektive gegebenenfalls Verkauf eines Grundstücks sowie auf den Abschluss des Geschäftsjahres per 30. September 2023 Schätzungen der Verkehrswerte durchgeführt. Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten der Immobilien sowie der Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell können dem Bewertungsbericht des unabhängigen Schätzungsexperten per Jahresabschluss entnommen werden.



An die Fondsleitung des

AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz
c/o AXA Investment Managers Schweiz AG, Zürich

Zürich, 10. November 2023

**Marktwerte der Anlageliegenschaften des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz
per 30. September 2023**

1 Auftrag

Die Firma Jones Lang LaSalle AG („JLL“), vertreten durch die Schätzungsexperten Daniela Tonet und Dominik Stamm, wurde von der Fondsleitung des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz (nachfolgend „Fonds“) beauftragt, sämtliche Anlageliegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung zu Marktwerten per 30. September zu bewerten.

Alle Liegenschaften sind JLL aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Die exakten Besichtigungszeitpunkte liegen maximal drei Jahre zurück und können jeweils den einzelnen Bewertungsberichten entnommen werden.

2 Bewertungsstandard

JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden. Die Bewertungen erfolgten zudem im Einklang mit den Anforderungen des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und erfüllen die Bestimmungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

3 Definition Marktwert

Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
info.ch@eu.jll.com
jll.ch

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

4 Bewertungsmethode

JLL bewertete die Anlageliegenschaften des Fonds vorrangig mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer zehnjährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Zur Ermittlung von Marktwerten von Bestandsliegenschaften mit Entwicklungspotenzial oder von Landreserven kam das Residualwertverfahren zur Anwendung. Mit dieser Methode ermittelt ein sachkundiger Investor den Land- bzw. Projektwert mit Hilfe einer Rückwärtsrechnung. Vom künftigen Marktwert der fertiggestellten Immobilie werden sämtliche im Zusammenhang mit der Erstellung des geplanten Gebäudes entstehenden bzw. noch ausstehenden Kosten in Abzug gebracht. Die Kosten umfassen den Rückbau einer allfällig vorhandenen Altbausubstanz, die Schaffung infrastruktureller Anforderungen, die Baukosten und Baunebenkosten sowie Kosten für die Finanzierung des Projektes. Nach Subtraktion dieser Kosten vom Marktwert nach Fertigstellung verbleibt ein Residuum, welches den wirtschaftlich vertretbaren Betrag zum Ankauf des Grund und Bodens bzw. den Marktwert des Entwicklungsprojekts darstellt. Die Residualwerte werden anschliessend mit entsprechend vergleichbaren Grundstückspreisen plausibilisiert.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgte unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, wurden in den Bewertungen berücksichtigt.

5 Bewertungsergebnis

JLL schätzte die Marktwerte per 30. September 2023 der Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum des Fonds befinden, auf CHF 2'933'980'000. Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 30. September 2023 für die Anlageliegenschaften des Fonds beträgt 3.64% (Spannbreite: 3.15% bis 4.70%), der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.64% (Spannbreite: 2.15% bis 3.70%).

6 Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts wird der Schweizer Immobilienmarkt von einer Reihe von Marktgegebenheiten beeinflusst, welche Druck auf die Immobilienmarktwerte ausüben und einen Rückgang der Marktliquidität zur Folge haben können. Dazu gehören:

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft sieht sich weiterhin mit Herausforderungen konfrontiert, die kumulativ zur Kosteninflation, zu Zinsänderungen und zum Konsumverhalten beitragen und somit zu einem volatileren Transaktionsmarkt führen. Probleme im Banken- und Finanzdienstleistungssektor könnten die ohnehin schon instabile Situation noch verschärfen.

Marktaktivität

Der Schweizer Immobilienmarkt kann grösstenteils als funktionsfähig bezeichnet werden. Allerdings ist die Transaktionsaktivität zurückgegangen und die Stimmungslage von Käufern und Verkäufern hat sich in einigen Bereichen gedämpft. Diese Faktoren haben zu einer zurückhaltenden Preisbildung in allen Sektoren geführt. Es besteht das Risiko, dass sich die anhaltende Volatilität in Verbindung mit Veränderungen bei den Fremdfinanzierungskosten direkt auf die Preisbildung auswirken wird, da sich die Renditeerwartungen tendenziell verändern. Es gibt nach wie vor Anzeichen für grosse Angebotsspannen, Preisneuverhandlungen und langwierige Transaktionsprozesse, was die Marktdynamik weiter beeinträchtigen dürfte. Der Markt für Projektentwicklungen steht aufgrund der oben genannten Faktoren vor besonderen Herausforderungen. Erhöhte Baukosten und instabile Lieferketten können zu Schwankungen bei Grundstückswerten und der Rentabilität von Entwicklungsprojekten führen.

Ukraine

Der Krieg in der Ukraine dauert an und seine langfristigen Auswirkungen sind noch nicht absehbar. Derzeit herrschen an bestimmten Standorten in Europa, als direkte Folge des Krieges, schwierige Bedingungen auf den Investitionsmärkten.

Diese Erläuterungen sollen die Transparenz gewährleisten und einen Einblick in den Marktkontext geben, in dem das Bewertungsgutachten erstellt wurde. In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Marktbedingungen schnell ändern können, weisen wir auf die entscheidende Bedeutung des Bewertungsstichtags hin und empfehlen, die Bewertung regelmässig und frühzeitig zu überprüfen.

Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des Fonds unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Tonet'.

Daniela Tonet MRICS
Vice President

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Stamm'.

Dominik Stamm
Vice President

Inventar und andere Angaben

Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Energie- und Gebäudelabel a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GiB f) GEAK (CH)	Baujahr	Renovationen	Eigentumsform	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Wohnen m ²	Büro m ²	Verkauf m ²	Industrie/Gewerbe m ²	Hotel/Gastromomie m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl	Mietzeinnahmen (erzielte Bruttoerträge) in CHF	Ø Leerstand in %
Aarau (AG)	Rüt mattstrasse 3 + 4	f)	1972	2008	Alleineigentum	12 631 002	11 820 000	2 469	-	-	116	-	62	2 647	70	536 706	3,0%
Aarau (AG)	Rüt mattstrasse 9 + 10	f)	1972	2008	Alleineigentum	19 826 002	18 130 000	3 993	-	-	-	-	-	3 993	55	833 884	1,4%
Basel (BS)	Holeestrasse 108 + 116	e), f)	1956	2003/04	Alleineigentum	54 627 166	56 550 000	7 548	-	-	-	-	2	7 550	69	1 638 003	1,3%
Binningen (BL)	Oberwilerstrasse 127 + 129	f)	1955	2014	Alleineigentum	6 158 323	5 300 000	850	-	-	-	-	-	850	4	160 547	6,2%
Birsfelden (BL)	Baslerstrasse 24 + 26 / Zwinglistrasse 7 + 9	f)	1952	1997	Alleineigentum	16 070 000	16 470 000	2 878	-	-	-	-	-	2 878	-	571 018	3,3%
Bussigny (VD)	Chemin de la Savonnerie 2-4	f)	2021		Alleineigentum	54 576 000	48 050 000	4 115	-	-	-	-	-	4 115	64	1 253 350	0,5%
Dättwil (AG)	Zelgweg 2-6	f)	2012		Alleineigentum	12 320 000	12 700 000	1 648	-	-	-	-	18	1 666	23	449 978	3,3%
Dietikon (ZH)	Gassackerstrasse 19-27	f)	1958	2001	Alleineigentum	33 671 273	33 850 000	4 888	-	-	-	-	108	4 996	52	1 063 816	0,0%
Ebikon (LU)	Feldmatt 1-13	f)	2010		Alleineigentum	70 932 873	70 680 000	11 060	74	-	-	-	415	11 549	155	1 014 601	0,7%
Effretikon (ZH)	Vogelbuckstrasse 27-45	f)	1966	1991/2001	Alleineigentum	48 898 462	47 550 000	7 265	-	-	-	-	-	7 265	129	1 596 153	1,1%
Frauenfeld (TG)	Bürgerholzstrasse 17, 17A-C, 19, 19A	e), f)	1975	2000/2012-13	Alleineigentum	36 120 050	33 900 000	6 369	-	-	-	-	-	6 369	101	1 275 407	1,7%
Fribourg (FR)	Route de Bertigny 2 + 4	f)	1959	1996/2005	Alleineigentum	14 251 297	13 940 000	2 861	138	-	287	-	63	3 348	16	592 297	0,7%
Gattikon (ZH)	Obstgartenstrasse 10-32	c), e), f)	1978	1995/2017	Alleineigentum	112 750 514	124 890 000	16 743	-	680	501	-	963	18 887	293	4 557 211	0,9%
Genf (GE)	Rue Rothschild 11	f)	1948		Alleineigentum	21 070 000	21 010 000	1 837	-	-	-	-	-	1 837	-	611 469	1,4%
Genf (GE)	Rue Faller 11	f)	1938	2002/2005-2015	Alleineigentum	11 680 000	11 240 000	1 397	-	-	-	-	25	1 422	17	366 481	0,1%
Genf (GE)	Rue Fréd.-Amiel 13-17	e), f)	1998		Alleineigentum	65 466 406	64 620 000	6 564	-	126	-	-	107	6 797	82	1 809 925	1,0%
Genf (GE)	Rue Henri-Mussard 19	f)	1930		Alleineigentum	17 665 642	17 100 000	1 743	28	-	-	-	16	1 787	-	417 580	1,1%
Hinwil (ZH)	Brandstrasse 5-19	f)	1981	2014/15	Alleineigentum	34 701 545	34 320 000	5 362	-	-	-	-	453	5 816	75	1 203 325	0,5%
Hombrechtikon (ZH)	Eilweg 10-14	f)	1974	2017	Alleineigentum	10 045 958	8 390 000	1 862	-	-	-	-	-	1 862	24	330 915	7,3%
Lenzburg (AG)	General-Herzog-Strasse 43A + B	a), f)	1971	2019	Alleineigentum	9 760 000	10 130 000	1 364	-	-	-	-	-	1 364	25	345 905	0,8%
Lausanne (VD)	Chemin du Devin 66, 68, 70, 74	f)	1968	2005	Alleineigentum	26 004 425	25 400 000	4 429	-	163	-	-	8	4 599	64	892 296	11,4%

Ort	Adresse	Energie- und Gebäudelabel a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GiB f) GEAK (CH)	Baujahr	Renovationen	Eigentumsform	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Wohnen m ²	Büro m ²	Verkauf m ²	Industrie/Gewerbe m ²	Hotel/Gastromie m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl	Mietzeinnahmen (erzielte Bruttoerträge) in CHF	Ø Leerstand in %
Locarno (TI)	Via San Jorio 14	f)	1972	1999	Alleineigentum	13 455 000	14 350 000	3 505	-	-	-	-	-	3 505	27	652 392	3,3%
Locarno (TI)	Via Canevascini 4 + 6	f)	1969	1993	Alleineigentum	22 753 610	21 180 000	4 475	-	-	-	-	20	4 495	30	520 589	26,8%
Luzern (LU)	Schönbühlring 1-7	f)	1969	1996/ 2009	Alleineigentum	31 514 080	31 240 000	4 376	-	-	107	-	4	4 487	56	896 094	3,2%
Monthey (VS)	Ch. d'Arche 55	f)	1988		Alleineigentum	2 327 936	2 030 000	749	-	-	-	-	-	749	16	139 214	2,4%
Münchenstein (BL)	Allschwilerstrasse 10-16	f)	1963	2021	Alleineigentum	16 819 726	14 040 000	2 358	-	-	-	-	-	2 358	8	443 672	2,9%
Münchenstein (BL)	Baselstrasse 60, 60a, 62/ Langackerstrasse 2-6, 6a	f)	1963	2021	Alleineigentum	34 170 872	28 990 000	4 853	19	127	100	290	-	5 389	121	995 258	4,9%
Münsingen (BE)	Schlossmatte 1-18	e), f)	1994		Alleineigentum	66 340 151	60 370 000	12 471	-	-	182	-	88	12 741	144	2 431 034	2,7%
Naters (VS)	Furkastrasse 136A + B, 138A + B	c), f)	2013		Alleineigentum	18 155 000	18 270 000	3 784	-	-	-	-	33	3 817	53	729 025	0,7%
Opfikon (ZH)	Farmanstrasse 51-63	e), f)	2007		Alleineigentum	91 200 169	94 550 000	9 989	-	-	-	-	-	9 989	117	2 592 382	0,7%
Pfäffikon (ZH)	Nelkenstrasse 2-11 / Wallikerstrasse 29	f)	1984		Alleineigentum	35 126 777	33 980 000	5 745	-	-	-	-	268	6 012	99	1 190 063	3,1%
Rafz (ZH)	Landstrasse 80A, 80B, 82, 84	f)	2011		Alleineigentum	21 665 045	22 050 000	3 732	-	-	-	-	-	3 732	57	802 311	2,6%
Rümlang (ZH)	Ifangstrasse 54-80	f)	1955	1990	Alleineigentum	33 765 000	32 230 000	6 163	-	-	-	-	-	6 163	70	1 262 981	0,7%
Rümlang (ZH)	Ifangstrasse 69-73	f)	1978	2012	Alleineigentum	15 696 013	16 180 000	2 330	-	-	-	-	147	2 478	28	564 336	1,3%
Schaffhausen (SH)	Wirbelwies 1-16	e), f)	2010		Alleineigentum	46 678 260	46 530 000	9 265	-	-	-	-	30	9 295	81	1 865 442	2,7%
Schönenwerd (SO)	Kreuzackerstrasse 14A-C, 16A-C	f)	1982		Alleineigentum	17 025 270	16 330 000	4 482	-	-	-	-	154	4 636	60	351 208	0,0%
Schwerzenbach (ZH)	Blattenstrasse 1-7 / Vieristrasse 2-12	e), f)	1988		Alleineigentum	70 742 331	74 070 000	11 885	-	-	-	-	765	12 650	173	2 573 869	1,4%
Sissach (BL)	Auweg 16-55	e), f)	2001		Alleineigentum	74 273 945	74 730 000	12 865	-	-	-	-	187	13 052	142	2 766 448	3,5%
Stettlen (BE)	Bernstrasse 95B + C	f)	1983		Alleineigentum	2 716 534	2 130 000	639	-	-	-	-	89	728	8	117 812	3,9%
Stäfa (ZH)	Obere Chergerten 7-11, 12, 14	f)	1976	2001/ 2010	Alleineigentum	26 228 942	26 840 000	3 522	-	-	-	-	54	3 576	38	883 407	0,0%
Strengelbach (AG)	Altmattweg 14-20	f)	1993		Alleineigentum	12 634 549	12 810 000	3 468	-	-	-	-	326	3 794	67	288 738	3,0%
Thun (BE)	Von May-Strasse 8-16	f)	1983	2006/ 2009	Alleineigentum	29 637 177	29 290 000	6 060	-	-	-	-	223	6 283	75	1 152 343	2,4%
Thun (BE)	Von May-Strasse 1-7	f)	1980		Alleineigentum	21 996 218	22 170 000	6 651	-	-	-	-	10	6 661	84	1 060 427	3,8%
Uster (ZH)	Stöcklerstrasse 6- 11	f)	1970	1998	Alleineigentum	41 916 304	41 800 000	5 527	-	-	-	-	-	5 527	67	1 282 368	2,0%
Weinfelden (TG)	Kreuzlingerstrasse 40 + 40a	f)	2013		Alleineigentum	27 495 000	26 230 000	5 419	-	-	-	-	95	5 514	78	1 150 945	0,7%
Wetzikon (ZH)	Binzstrasse 39 + 41	f)	2011		Alleineigentum	23 487 112	20 930 000	2 670	-	-	-	-	134	2 804	34	355 694	0,1%
Winterthur (ZH)	Roggenweg 8-16	e), f)	1972	2004/ 2012	Alleineigentum	43 112 578	42 820 000	5 551	-	-	-	-	-	5 551	78	1 298 968	0,6%

Ort	Adresse	Energie- und Gebäudelabel a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GiB f) GEAk (CH)	Baujahr	Renovationen	Eigentumsform	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Wohnen m ²	Büro m ²	Verkauf m ²	Industrie/ Gewerbe m ²	Hotel/ Gastromie m ²	Übrige Miet- fläche m ²	Total Miet- fläche m ²	Park- plätze Anzahl	Mietzins- einnahmen (erzielte Brutto- erträge) in CHF	Ø Leerstand in %
Winterthur (ZH)	Roggenweg 20 + 22	f)	1990		Alleineigentum	14 037 239	14 000 000	2 588	-	-	165	-	173	2 927	30	249 745	2,1%
Winterthur (ZH)	Katharina-Sulzer-Platz 2-12	e), f)	2004		Alleineigentum	106 269 170	110 780 000	13 740	-	-	1 674	-	1 052	16 466	127	3 450 896	0,5%
Winterthur (ZH)	Unterwiesenstrasse 10-14	f)	1965	1995/ 1996/ 2009	Alleineigentum	12 559 851	12 710 000	2 082	-	-	-	-	-	2 082	32	206 965	0,0%
Zofingen (AG)	Gottfried Keller-Str. 2-6	f)	1959	1996/ 2004/ 2008	Alleineigentum	15 041 167	14 760 000	4 066	-	-	-	-	-	4 066	45	365 224	0,9%
Zürich (ZH)	Altwiesenstrasse 81, 83, 87-101	f)	1954	2003	Alleineigentum	66 745 548	69 380 000	13 210	-	-	-	-	79	13 289	87	1 614 389	4,4%
Zürich (ZH)	Hädlichstrasse 5-15	c), e), f)	1950	2006	Alleineigentum	121 220 865	123 140 000	11 301	-	-	-	-	136	11 437	135	2 995 103	0,8%
Zürich (ZH)	Dennlerstrasse 22 + 24	f)	1986	-	Alleineigentum	14 392 794	14 250 000	1 420	210	-	43	-	12	1 685	21	384 467	13,6%
Zürich (ZH)	Limmattalstrasse 270-280, 284, 286 / Bombachsteig 9 + 11	e), f)	1945	2001	Alleineigentum	54 179 949	55 090 000	5 159	-	318	-	-	355	5 832	51	1 473 272	0,1%
Total						1 934 607 121	1 926 290 000	293 340	469	1 414	3 176	290	6 673	305 361	3 657	60 627 950	2,2%
Kommerziell genutzte Liegenschaften																	
Baden (AG)	Brown Boveri Strasse 12	d), f)	1988		Alleineigentum	40 335 210	40 030 000	-	9 105	-	-	-	1 454	10 559	67	1 991 408	19,0%
Basel (BS)	Aeschenvorstadt 52 + 54	f)	1985	2007/ 2017	Alleineigentum	22 688 236	19 680 000	-	2 716	819	242	-	470	4 248	23	844 822	16,7%
Basel (BS)	Steinentorstrasse 39	f)	1972	2007/ 2021/22	Alleineigentum	19 211 352	16 780 000	-	2 368	43	134	171	663	3 379	15	889 466	0,0%
Bern (BE)	Speichergasse 6	d), f)	1893	2007- 2009/ 2018	Alleineigentum	87 375 163	83 360 000	-	8 906	-	-	-	4 628	13 534	38	3 313 431	0,0%
Biel/Bienne (BE)	Bahnhofstrasse 15 + 17 / Waffengasse 4	f)	1998	2017/ 2018	Stockwerkei- gentum	30 032 312	26 690 000	2 124	3 627	339	-	-	361	6 450	48	1 161 546	12,3%
Genf (GE)	Avenue de la Paix 5 + 7	f)	1974	2009/ 2017/ 2021	Alleineigentum	47 409 970	48 930 000	-	5 470	-	-	-	422	5 892	5	1 162 752	51,5%
Glattpark (Opfikon) (ZH)	Thurgauerstrasse 105	f)	1994		im Baurecht	4 016 066	1 960 000	-	2 851	-	-	-	612	3 463	66	656 233	24,6%
Lausanne (VD)	Galerie St. Francois		1908	1994	Alleineigentum	32 980 932	31 540 000	286	2 216	1 352	183	663	9	4 709	-	1 476 711	1,1%
Lugano (TI)	Via Pelli 1 / Via Cantonale 2	f)	1989		Alleineigentum	23 496 547	21 970 000		3 575	175	-	-	362	4 112	44	1 473 836	6,0%
Luzern (LU)	Werftstrasse 1 + 3	d), f)	2000		Stockwerkei- gentum im Baurecht	36 813 059	34 860 000	1 636	6 108	-	-	-	220	7 964	57	2 360 764	0,1%
Muttenz (BE)	Hofackerstrasse 73 + 75	c), f)	1966		Alleineigentum	13 546 774	13 820 000	-	5 447	-	999	-	1 380	7 826	76	411 770	51,7%

Ort	Adresse	Energie- und Gebäudelabel a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GiB f) GEAK (CH)	Baujahr	Renovationen	Eigentumsform	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Wohnen m ²	Büro m ²	Verkauf m ²	Industrie/ Gewerbe m ²	Hotel/ Gastro- nomie m ²	Übrige Miet- fläche m ²	Total Miet- fläche m ²	Park- plätze Anzahl	Mietzins- einnahmen (erzielte Brutto- erträge) in CHF	Ø Leerstand in %
Sissach (BL)	Auweg 23 + 25	f)	1995	2010	Alleineigentum	1 109 641	1 090 000	-	-	-	328	-	-	328	-	52 131	0,0%
St. Gallen (SG)	Teufenerstrasse 20 + 26 / Unterstrasse 11	d), f)	1914	1987/ 2001	Alleineigentum	48 962 445	45 210 000	-	11 428	-	35	-	1 230	12 693	93	1 550 368	3,6%
Winterthur (ZH)	Gertrudstrasse 15	f)	1994		Alleineigentum	25 333 690	24 720 000	-	4 822	-	-	-	787	5 609	63	785 884	1,8%
Winterthur (ZH)	Marktgasse 24	f)	1615	2009	Alleineigentum	9 964 255	9 860 000	262	187	484	576	114	94	1 717	-	242 641	0,0%
Winterthur (ZH)	Stadthausstrasse 14	f)	1969	1993/ 2000	Alleineigentum	18 219 892	17 380 000	-	3 207	428	282	18	1 608	5 543	41	625 356	3,5%
Winterthur (ZH)	Untertor 37	f)	1938		Alleineigentum	24 235 665	24 410 000	-	641	72	-	380	530	1 623	-	785 488	0,7%
Winterthur (ZH)	Rudolfstrasse 19 / Konradstrasse 1 + 3	f)	1906	1985/ 1997	Alleineigentum	13 909 012	13 270 000	427	1 567	-	919	-	129	3 042	3	667 153	0,0%
Zürich (ZH)	Andreasstrasse 15	d), f)	2002		Alleineigentum	141 059 651	140 730 000	-	16 740	-	-	-	2 078	18 818	87	5 972 632	0,5%
Zürich (ZH)	Binzmühlestrasse 11 + 13	d), f)	1999		Alleineigentum	41 766 482	40 640 000	-	6 288	-	-	-	2 251	8 539	19	1 939 741	0,0%
Zürich (ZH)	Badenerstrasse 333	d), f)	1961	2005	Alleineigentum	32 241 097	31 630 000	835	1 329	896	773	-	1 274	5 107	17	1 277 068	0,0%
Zürich (ZH)	Brandschenkestrasse 16-20	f)	1991	2010/11	Alleineigentum	52 422 307	44 720 000	930	2 001	-	-	253	1 287	4 471	18	1 611 695	2,6%
Zürich (ZH)	Hohlstrasse 475	f)	1992		Alleineigentum	33 704 557	30 720 000	-	3 986	-	726	-	1 615	6 327	153	1 515 992	0,0%
Zürich (ZH)	Flurstrasse 56	f)	1948	2002/ 2016	Alleineigentum	8 356 274	7 310 000	-	897	-	953	-	899	2 750	16	436 444	0,0%
Total						809 190 588	771 310 000	6 499	105 482	4 608	6 151	1 599	24 361	148 701	949	33 205 330	8,7%
Gemischte Bauten																	
Basel (BS)	Hammerstrasse 121	f)	1981		Alleineigentum	10 850 521	7 480 000	914	-	-	776	-	-	1 689	22	186 594	52,8%
Bülach (ZH)	Erachfeld 2, 2A, 4	f)	1995		Alleineigentum	14 427 832	15 150 000	1 636	350	256	406	-	130	2 778	39	603 950	0,7%
Bülach (ZH)	Kasernenstrasse 9	f)	1956	2010	Alleineigentum	5 197 322	4 930 000	572	-	229	-	-	115	916	3	198 198	0,0%
Genf (GE)	Route de Frontenex 39, 39A + B	f)	1981		Alleineigentum	45 500 082	43 630 000	4 296	-	1 865	-	-	-	6 161	51	1 466 077	0,7%
Genf (GE)	Boulevard Helvétique 18	f)	1920	2020/21	Alleineigentum	22 382 857	20 530 000	792	437	197	-	-	106	1 531	-	692 337	10,7%
Genf (GE)	Rue François-Bonivard 10		1905	1999	Alleineigentum	22 138 229	19 680 000	848	675	231	-	-	104	1 858	-	688 579	3,0%
Langenthal (BE)	Bahnhofstrasse 29 + 31		1983	2016	Alleineigentum	7 767 568	7 690 000	1 325		1 370	-	-	389	3 084	96	453 007	4,1%
Luzern (LU)	Kasernenplatz 1-4	f)	1923	1989	Alleineigentum	62 921 592	62 600 000	5 291	2 622	2 929	155	244	989	12 231	108	2 705 380	0,5%
Münchenstein (BL)	Langackerstrasse 3-13	f)	1981	2017	Alleineigentum	28 396 139	25 180 000	2 899	-	362	580	-	285	4 126	65	776 263	2,1%
Wettingen (AG)	Alberich-Zwysigg-Strasse 83	f)	1963	1993/ 2008	Alleineigentum	29 742 015	29 510 000	3 198	-	922	823	-	1 104	6 047	51	1 247 693	0,8%
Total						249 324 157	236 380 000	21 771	4 084	8 361	2 740	244	3 222	40 421	435	9 018 077	4,1%

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c, Art. 90 Abs. 2 KAG, Art. 100 Abs. 1, 2,3 KKV-FINMA

Bauland, einschliesslich Abbruch und angefangene Objekte

Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
--------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-------------

Zusammenfassung

Wohnbauten	1 934 607 121	1 926 290 000	293 340	469	1 414	3 176	290	6 673	305 361	3 657	60 627 950	2,2%
Davon im Stockwerkeigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Davon im Baurecht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	809 190 588	771 310 000	6 499	105 482	4 608	6 151	1 599	24 361	148 701	949	33 205 330	8,7%
Davon im Stockwerkeigentum	30 032 312	26 690 000	2 124	3 627	339	-	-	361	6 450	48	1 161 546	12,3%
Davon im Baurecht	40 829 125	36 820 000	1 636	8 959	-	-	-	832	11 426	123	3 016 997	6,7%
Gemischte Bauten	249 324 157	236 380 000	21 771	4 084	8 361	2 740	244	3 222	40 421	435	9 018 077	4,1%
Davon im Stockwerkeigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Davon im Baurecht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Bauland, einschliesslich Abbruch und angefangene Objekte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Total	2 993 121 866	2 933 980 000	321 610	110 034	14 383	12 066	2 134	34 256	494 483	5 041	102 851 358	4,6%

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c, Art. 90 Abs. 2 KAG, Art. 100 Abs. 1, 2,3 KKV-FINMA

Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

keine

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c KAG, Art. 100 Abs. 1 Bst. f, Art. 101 Abs. 4 KKV-FINMA

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten nach Fälligkeit

Kredit	Betrag (CHF)	Laufzeit	Zinssatz
Kurzfristige Hypotheken			
Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten			
Fester Vorschuss	69 000 000	14.09.2023 – 13.10.2023	2,200 %
Fester Vorschuss	3 000 000	28.09.2023 – 27.10.2023	2,120 %
Fester Vorschuss	81 000 000	14.09.2023 – 13.10.2023	2,130 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.09.2023 – 05.10.2023	2,110 %
Fester Vorschuss	52 000 000	12.09.2023 – 12.10.2023	2,150 %
Total	231 000 000		
Langfristige Hypotheken			
Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren			
Keine			
Total	-		
Fälligkeit nach fünf Jahren			
Keine			
Total	-		

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c KAG, Art. 100 Abs. 5, Art. 101 Abs. 5 KKV-FINMA

Rückzahlung Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kredit	Betrag (CHF)	Laufzeit	Zinssatz
Fester Vorschuss	3 000 000	28.09.2023 - 27.10.2023	2,120 %
Fester Vorschuss	69 000 000	14.09.2023 - 13.10.2023	2,200 %
Fester Vorschuss	81 000 000	14.09.2023 - 13.10.2023	2,130 %
Fester Vorschuss	52 000 000	12.09.2023 - 12.10.2023	2,150 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.09.2023 - 05.10.2023	2,110 %
Fester Vorschuss	70 000 000	14.08.2023 - 14.09.2023	2,110 %
Fester Vorschuss	81 000 000	14.07.2023 - 14.09.2023	2,080 %
Fester Vorschuss	72 500 000	14.07.2023 - 14.08.2023	2,060 %

Kredit	Betrag (CHF)	Laufzeit	Zinssatz
Fester Vorschuss	56 000 000	12.07.2023 - 12.09.2023	2,037 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.07.2023 - 05.09.2023	2,037 %
Fester Vorschuss	81 000 000	15.06.2023 - 14.07.2023	1,950 %
Fester Vorschuss	72 500 000	14.06.2023 - 14.07.2023	2,080 %
Fester Vorschuss	63 000 000	12.06.2023 - 12.07.2023	2,040 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.06.2023 - 05.07.2023	1,900 %
Fester Vorschuss	65 000 000	24.05.2023 - 15.06.2023	1,760 %
Fester Vorschuss	16 000 000	15.05.2023 - 15.06.2023	1,750 %
Fester Vorschuss	63 000 000	12.05.2023 - 12.06.2023	1,730 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.05.2023 - 05.06.2023	1,730 %
Fester Vorschuss	40 000 000	24.04.2023 - 14.06.2023	1,750 %
Fester Vorschuss	65 000 000	24.04.2023 - 24.05.2023	1,760 %
Fester Vorschuss	35 500 000	14.04.2023 - 14.06.2023	1,750 %
Fester Vorschuss	16 000 000	14.04.2023 - 15.05.2023	1,760 %
Fester Vorschuss	26 000 000	06.04.2023 - 05.05.2023	1,720 %
Fester Vorschuss	65 000 000	23.03.2023 - 24.04.2023	1,540 %
Fester Vorschuss	40 000 000	23.03.2023 - 24.04.2023	1,570 %
Fester Vorschuss	16 000 000	15.03.2023 - 14.04.2023	1,320 %
Fester Vorschuss	65 000 000	23.02.2023 - 23.03.2023	1,290 %
Fester Vorschuss	40 000 000	23.02.2023 - 23.03.2023	1,270 %
Fester Vorschuss	71 000 000	03.02.2023 - 23.02.2023	1,260 %
Fester Vorschuss	58 000 000	09.02.2023 - 23.02.2023	1,260 %
Fester Vorschuss	58 700 000	01.02.2023 - 23.02.2023	1,260 %
Fester Vorschuss	50 300 000	13.02.2023 - 23.02.2023	1,280 %
Fester Vorschuss	15 000 000	06.02.2023 - 23.02.2023	1,260 %
Fester Vorschuss	30 000 000	01.02.2023 - 23.02.2023	1,290 %
Fester Vorschuss	43 000 000	03.02.2023 - 23.02.2023	1,260 %
Fester Vorschuss	50 300 000	12.01.2022 - 13.02.2023	1,280 %
Fester Vorschuss	58 000 000	09.01.2023 - 09.02.2023	1,390 %
Fester Vorschuss	15 000 000	05.01.2023 - 06.02.2023	1,290 %
Fester Vorschuss	71 000 000	03.01.2023 - 03.02.2023	1,391 %
Fester Vorschuss	43 000 000	02.01.2023 - 03.02.2023	1,270 %
Fester Vorschuss	50 300 000	12.12.2022 - 12.01.2023	1,080 %
Fester Vorschuss	15 000 000	06.02.2023 - 23.02.2023	1,260 %
Fester Vorschuss	30 000 000	01.02.2023 - 23.02.2023	1,290 %
Fester Vorschuss	43 000 000	03.02.2023 - 23.02.2023	1,260 %
Fester Vorschuss	50 300 000	12.01.2022 - 13.02.2023	1,280 %
Fester Vorschuss	58 000 000	09.01.2023 - 09.02.2023	1,390 %
Fester Vorschuss	15 000 000	05.12.2022 - 05.01.2023	1,010 %
Fester Vorschuss	43 000 000	02.12.2022 - 02.01.2023	1,010 %

Kredit	Betrag (CHF)	Laufzeit	Zinssatz
Fester Vorschuss	71 000 000	02.12.2022 - 03.01.2023	0,920 %
Fester Vorschuss	50 300 000	11.11.2022 - 12.12.2022	0,810 %
Fester Vorschuss	58 000 000	10.11.2022 - 09.12.2022	0,880 %
Fester Vorschuss	17 000 000	04.11.2022 - 05.12.2022	0,840 %
Fester Vorschuss	43 000 000	03.11.2022 - 02.12.2022	0,770 %
Fester Vorschuss	50 300 000	12.10.2022 - 11.11.2022	0,830 %
Fester Vorschuss	58 000 000	10.10.2022 - 10.11.2022	0,910 %
Fester Vorschuss	17 000 000	04.10.2022 - 04.11.2022	0,810 %
Fester Vorschuss	43 000 000	03.10.2022 - 03.11.2022	0,750 %
Fester Vorschuss	58 000 000	09.09.2022 - 10.10.2022	0,390 %
Fester Vorschuss	43 000 000	02.09.2022 - 03.10.2022	0,250 %

Angaben gem. Art. 101 Abs. 5 KKV-FINMA

Darlehen und Kredite

keine

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c KAG, Art. 5, Art. 101 Abs. 5 KKV-FINMA

Kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate und Derivate

keine

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c KAG, Art. 100 Abs. 4 KKV-FINMA

Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

keine

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c KAG, Art. 100 Abs. 1 lit. e KKV

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

keine

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. c KAG, Art. 100 Abs. 6 KKV-FINMA

Sonstige Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Änderung Fondsreglement

Am 20. Januar 2023 trat der geänderte Fondsvertrag inklusive Anhang in Kraft. Die Hauptänderungen betrafen die Ergänzung der Anlagepolitik um Nachhaltigkeitsaspekte sowie die Anpassung des Fondsvertrags an die regulatorischen Änderungen (neue Finanzmarktgesetzgebung und neuer Musterfondsvertrag der Asset Management Association Switzerland [AMAS]).

Beim Zweitbewerber Wüest Partner kam es per 31. März 2023 zu einem Wechsel bei den mandatsverantwortlichen Schätzungs-
experten. Das Mandat des austretenden Jan Bärthel wurde durch Patrik Schmid übernommen. Dieser Wechsel wurde durch die FINMA genehmigt und im Anhang zum Fondsvertrag per 03. April 2023 nachgetragen.

Geplante Vereinigung von AXA Immobilienfonds

Die AXA Investment Managers Schweiz AG als Fondsleitung der Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, AXA Immoovation Commercial und AXA Immoovation Residential plant der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA ein formelles Gesuch für die Vereinigung der drei Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, AXA Immoovation Commercial und AXA Immoovation Residential per 31. März 2024 (Vollzug per Ende Mai 2024 rückwirkend per 31. März 2024) einzureichen. Sämtliche Informationen über die geplante Vereinigung gemäss § 25 der Fondsverträge können der Publikation vom 30. November 2023 auf Swissfunddata über die «Anpassung der Fondsverträge, Vereinigung der Immobilienfonds und neue Bezeichnung» entnommen werden. In Anwendung von §25 der Fondsverträge wurden die Unterlagen über die Vereinigung durch die FINMA bereits vorgeprüft.

Wechsel Fondsleitung und Depotbank

Im abgelaufenen Berichtszeitraum kam es zu keinem Wechsel von Fondsleitung oder Depotbank.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Im abgelaufenen Berichtszeitraum ist Laurent Caillot, Global Chief Operating Officer der AXA Investment Managers-Gruppe, aus dem Verwaltungsrat zurückgetreten und wurde durch Caroline Portel, Global Chief Operating Officer der AXA Investment Managers-Gruppe, ersetzt.

Rechtsstreitigkeiten / Fragen der Gesetzesauslegung

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Sonstige Angaben

Der Fonds erfüllt alle Anlagebeschränkungen gemäss § 15 des Fondsvertrags.

Information über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung hat am 05. Oktober 2022 eine Liegenschaft in Genf von der AXA Leben AG erworben. Drei Büroliegenschaften in St. Gallen und Winterthur wurden Anfang Februar 2023 von der AXA Leben AG erworben. Weitere sechs Liegenschaften in Ebikon, Stregelbach, Winterthur und Zofingen wurden im Frühling 2023 von der AXA Leben AG erworben.

Die FINMA hat für obige Transaktionen (Verfügungen vom 03. Mai 2022 und 22. Dezember 2022) jeweils eine Ausnahmegenehmigung betreffend die Übernahme von Immobilienwerten von nahestehenden Personen (Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i. V. m. Art. 32a KKV) erteilt.

Mieter mit einem Anteil von mehr als 5 % der gesamten Mieteinnahmen

keine

Angaben gem. SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds, Ziff. 26

Effektive Vergütungssätze

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anlegerinnen und Anleger

Vergütung	Maximal-sätze	Effektive Sätze	Basis
Ausgabekommission von Anteilen	5,00 %	1,00 %	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1,50 %	n/a	Nettoinventarwert der Anteile
Ausgabekommission bei Sacheinlage	1,50 %	n/a	Verkehrswert
Nebenkosten bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	2,50 %	2,50 % ¹⁾	Nettoinventarwert der Anteile
Liquidationsbetreffnis	2,00 %	n/a	Nettoinventarwert der Anteile

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

Vergütung	Maximal-sätze	Effektive Sätze	Basis
Vergütungen an Fondsleitung			
Vergütung für die Administration aus der Verwaltungskommission gem. § 20 Ziff. 1 Fondsvertrag	1,00 %	0,035 % ²⁾	Gesamtfondsvermögen
Vergütung für den Vertrieb aus der Verwaltungskommission gem. § 20 Ziff. 1 Fondsvertrag	1,00 %	keine	Gesamtfondsvermögen
Bau- und Renovationshonorar	2,00 %	2,00 %	Baukosten
An-/Verkaufschädigung	1,50 %	1,50 % ³⁾	Kauf-/Verkaufspreis
Kaufkommission bei Sacheinlage	1,50 %	0,00 %	Sacheinlage
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission) ⁴⁾	0,020 %	0,012 %	Gesamtfondsvermögen
Vergütung an Liegenschaftenverwaltungen	5,00 %	3,55 %	Nettomietzinseinnahmen

Angaben gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. a KAG, Art. 95 und Anhang 3 KKV-FINMA

¹⁾ Im Rahmen der ordentlichen Kapitalerhöhung per 23. Februar 2023 wurde eine Nebenkostenpauschale von 2,50 % erhoben.

²⁾ Die Vergütung für die Vermögensverwaltung gem. § 20 Ziff. 1 Fondsvertrag wird den Anlegerinnen und Anlegern von der AXA Versicherungen AG bzw. der AXA Leben AG, gestützt auf einen Anlageberatungs- oder Vermögensverwaltungsvertrag oder ähnlichen Vertrag, in Rechnung gestellt und der mit der Vermögensverwaltung des Immobilienfonds beauftragten Gesellschaft überwiesen (siehe § 6 Ziff. 4 Fondsvertrag). Bitte beachten Sie zu Vergleichszwecken, dass die Vermögensverwaltungsgebühren in den Rendite- und Performancekennzahlen nicht berücksichtigt wurden.

³⁾ Betrifft die Akquisition der Liegenschaften von Dritten.

⁴⁾ Die Gebühr besteht aus einem fixen Grundpreis und einer volumenabhängigen, variablen Komponente. Die Gebühr darf 0,020 % des Gesamtfondsvermögens nicht übersteigen. Pro Kapitalerhöhung wird eine Gebühr von CHF 15 000 und pro Ausschüttung eine Gebühr von CHF 10 000 belastet.

Basel, 29. November 2023

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4, 16 bis 21, 26 bis 35 und 39 bis 40) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag.



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 kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung 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. Der Vorjahresbericht wurde von uns nicht geprüft.



Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 24. November 2022 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, insbesondere die auf den Seiten 2 und 5 aufgeführten «Umweltrelevante Kennzahlen» gemäss den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland (AMAS) und die im Kapitel «Nachhaltigkeitsbericht» beschriebenen 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 Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat 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 kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft 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 dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft 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 Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigen Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Zugelassener Revisionsexperte

Firmenspiegel

(Stand: 30. September 2023)

Fondsleitung

AXA Investment Managers Schweiz AG
Affolternstrasse 42
CH-8050 Zürich

Verwaltungsrat

Als Mitglieder des Verwaltungsrats der Fondsleitung amtieren:

Bis 30. Juni 2023:

Laurent Caillot, Präsident, gleichzeitig Global Chief Operating Officer der AXA Investment Managers-Gruppe

Ab 14. September 2023:

Caroline Portel, Präsidentin, gleichzeitig Global Chief Operating Officer der AXA Investment Managers-Gruppe

PD Dr. iur. Sandro Abegglen, Vizepräsident, gleichzeitig Partner bei Niederer Kraft Frey AG, Rechtsanwälte, Zürich

Isabelle Scemama, Mitglied, gleichzeitig Global Head of AXA IM Alts und CEO AXA IM Real Assets der AXA Investment Managers-Gruppe

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich zusammen aus:

André Ullmann, Geschäftsführer

André Thali, stellvertretender Geschäftsführer und Regional Head of Client Group Core

Frederick Widl, Leiter Real Assets

Richard Mooser, Chief Investment Officer und Leiter Fixed Income

Dr. Werner Rutsch, Head of Client Group Alts

Fondsmanagement

Patrick Bräcker, Fund Manager

Sponsor/Vertriebsträger

AXA Versicherungen AG

General-Guisan-Strasse 40
CH-8401 Winterthur

Delegation von Aufgaben

Delegation der Liegenschaftenverwaltung, des Mietzinsinkassos und des baulichen Unterhalts der Liegenschaften

Die Fondsleitung hat folgenden Gesellschaften die Liegenschaftenverwaltung, das Mietzinsinkasso und den baulichen Unterhalt der zum Immobilienfonds gehörenden Liegenschaften übertragen:

Livit AG

Altstetterstrasse 124
CH-8048 Zürich

Wincasa AG

Theaterstrasse 17
CH-8400 Winterthur

Bouygues Energies & Services Schweiz AG

Geschäftseinheit MIBAG Property Managers
Landis + Gyr-Strasse 1
CH-6301 Zug

Delegation von IT-Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Fondsbuchhaltung

Die Fondsleitung hat folgenden Gesellschaften den Betrieb und die Wartung der Systeme für die Fondsbuchhaltung übertragen:

AXA REIM (PLC)

Tour Majunga
La Défense 9, 9 Place de la Pyramide
F-92800 Puteaux

Diese Gesellschaft hat ihrerseits den Betrieb des SAP-Systems an nachfolgende Gesellschaft ausgelagert:

Yardi Systems BV

2/F Vesta Building, Herikerbergweg 195
NL-1101 CN Amsterdam

Delegation von IT-Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Client Relationship Management

Im Rahmen des Client Relationship Management hat die Fondsleitung Teile der elektronischen Verwaltung von Kundendaten an folgende Gesellschaft delegiert:

Salesforce.com Sàrl

Routes de la Longeraie 9
CH-1110 Morges

Diese Gesellschaft bezieht ihrerseits gewisse Dienstleistungen von oder hat deren Erbringung an Salesforce.com Inc., San Francisco, USA, ausgelagert.

Informationen über Dritte

Depotbank

Zürcher Kantonalbank

Bahnhofstrasse 9
CH-8001 Zürich

Zahlstelle

Zürcher Kantonalbank

Bahnhofstrasse 9
CH-8001 Zürich

Prüfgesellschaft

Bis 31. Dezember 2022

PricewaterhouseCoopers AG¹⁾

Birchstrasse 160
CH-8050 Zürich

Ab 01. Januar 2023

Ernst & Young AG

Aeschengraben 27
CH-4051 Basel

Schätzungsexperte

Jones Lang LaSalle AG

CH-8005 Zürich

Mandatsverantwortliche: Daniela Tonet, Dominik Stamm

Im Falle von Ankäufen, bei denen Jones Lang LaSalle AG gleichzeitig mit dem Verkaufsmandat beauftragt ist oder bei denen in anderer Art und Weise ein Interessenkonflikt vorliegt, übernimmt Wüest Partner (Patrik Schmid und Martin Schönenberger) als unabhängiger Schätzungsexperte die Ankaufsbewertung. Wüest Partner wurde von der Aufsichtsbehörde in dieser Funktion genehmigt.

Steuerberatung

AXA Versicherungen AG, General-Guisan-Strasse 40, 8401 Winterthur

¹⁾ Ab 01. Januar 2023 amtet die Ernst & Young AG, Aeschengraben 27, 4051 Basel als Prüfgesellschaft. Der Wechsel der Prüfgesellschaft erfolgt aufgrund ausländischer, für die AXA IM Gruppe massgebender Bestimmungen, die einen periodischen Wechsel der Prüfgesellschaft vorschreiben.



Asset Management

[AXA.ch/asset-management](https://www.axa.ch/asset-management)

[AXA.ch/anlageloesungen](https://www.axa.ch/anlageloesungen)

AXA
General-Guisan-Strasse 40
Postfach 357
8401 Winterthur
AXA Versicherungen AG

AXA.ch
Kundenportal myAXA