



AXA Real Estate Fund Switzerland

Geprüfter Jahresbericht
per 30. September 2024

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



Wichtiges in Kürze

Verkehrswert der Grundstücke

4 877,78
Mio. CHF

Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)

147,26
Mio. CHF

Fremdfinanzierungsquote

14,13 %

EBIT-Marge

73,87 %

Anlagerendite

4,27 %

Ausschüttungsrendite

3,10 %

Anzahl Liegenschaften

187

Treibhausgasintensität

12,3 kg CO₂-eq/m² EBF

Angaben per 30. September 2024, Treibhausgasintensität per 31. Dezember 2023

Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden. Die publizierten Renditedaten lassen die bei der Ausgabe und/oder Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Inhalt

Kennzahlen per 30. September 2024	4
Bericht der Fondsleitung	6
Grösste Liegenschaften	19
Nachhaltigkeitsbericht	20
Bericht des unabhängigen Prüfers über umwelt-relevante Kennzahlen für Immobilienfonds	24

Jahresrechnung

Vermögensrechnung	28
Erfolgsrechnung	30
Veränderung des Nettofondsvermögens	31
Verwendung des Erfolges	31
Angaben früherer Jahre	31
Erläuterungen zur Jahresrechnung	32
Bewertungsbericht	35
Inventar und andere Angaben	38
Sonstige Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger	56
Effektive Vergütungssätze	58
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	59
Firmenspiegel	62

Kennzahlen per 30. September 2024

	AXA Real Estate Fund Switzerland		AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz
	2023/24 30. September 2024		2022/23 30. September 2023
Eckdaten			
Valoren-Nr. 5.651.992.3 / ISIN CH 056 519 923 6			
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	4 140 585	2 612 880
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹	CHF	1 015	1 020
Inventarwert pro Anteil (nach Ausschüttung) ¹	CHF	1 000	989
Vermögensrechnung			
Gestehungskosten der Grundstücke	Mio. CHF	4 886,54	2 993,12
Verkehrswert der Grundstücke	Mio. CHF	4 877,78	2 933,98
Gesamtfondsvermögen	Mio. CHF	4 975,93	2 972,29
Fremdkapital (Verbindlichkeiten/Liquidationssteuern)	Mio. CHF	-774,29	-306,75
Fremdfinanzierungsquote		14,13%	7,87%
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	3,82	0,03
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		1,32%	2,15%
Nettofondsvermögen (vor Ausschüttung)	Mio. CHF	4 201,64	2 665,54
Erfolgsrechnung			
		01. Oktober 2023 bis 30. September 2024	01. Oktober 2022 bis 30. September 2023
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	Mio. CHF	147,26	102,85
Nettoertrag	Mio. CHF	104,71	80,98
Mietausfallrate		4,05%	4,70%
Unterhalt und Reparaturen	Mio. CHF	-13,61	-9,39
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	Mio. CHF	5,91	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	Mio. CHF	39,97	-55,36
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		73,87%	79,13%
Gesamterfolg	Mio. CHF	150,59	25,62
Rendite und Performance²			
Ausschüttung pro Anteil per 31.03.2024	CHF	16.49	-
Ausschüttung pro Anteil per 30.09.2024	CHF	15.00	31.00
Ausschüttungsrendite (Barrendite)		3,10%	3,04%
Ausschüttungsquote		100,46%	100,02%
Eigenkapitalrendite (ROE)		5,12%	0,94%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		4,03%	0,98%
Anlagerendite		4,27%	1,16%
Performance		n/a	n/a
Agio/Disagio		n/a	n/a
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) (auf GAV)		0,40%	0,19%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) (auf MV)		0,48%	0,20%

¹ Gerundet gem. § 16 Abs. 9 des Fondsvertrages

² Bis zum 31. März 2024 wurde die Verwaltungskommission hauptsächlich ausserhalb des Fonds erhoben.

Ab dem 01. April 2024 beträgt die Verwaltungskommission 0,35% und wird direkt dem Fondsvermögen belastet.

Erläuterungen zum Jahresabschluss

Das Geschäftsjahr des AXA Real Estate Fund Switzerland (vormals AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz) dauert jeweils vom 1. Oktober bis zum 30. September eines Kalenderjahres. Aufgrund der Vereinigung des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz mit den beiden Immobilienfonds AXA Innovation Residential und AXA Innovation Commercial per 31. März 2024 ist ein Vergleich mit den Vorjahreszahlen nur bedingt möglich.

Wichtige Information

Die in diesem Bericht publizierten Renditedaten lassen die bei der Ausgabe und/oder Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar.

Auszeichnungen oder Bewertungen in diesem Bericht dienen nur zu Informationszwecken und sind keine Empfehlung eines Unternehmens von AXA Investment Managers oder von deren Produkten oder Dienstleistungen. Weitere Informationen zu den Kriterien der Auszeichnungen/Ratings finden Sie auf den Websites der Sponsoren oder Emittenten.

Bericht der Fondsleitung

Ende März 2024 schuf die erfolgreiche Vereinigung der Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, AXA ImmoVation Residential und AXA ImmoVation Commercial den grössten NAV-basierten Immobilienfonds für Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz, den AXA Real Estate Fund Switzerland. Der neue Fonds kann bereits auf ein sehr erfreuliches Geschäftsjahr 2023/24 zurückblicken. Mit einem breit diversifizierten Anlageportfolio aus 187 Liegenschaften im Gesamtwert von CHF 4 877,78 Mio. per Ende des Geschäftsjahres setzt der AXA Real Estate Fund Switzerland neue Massstäbe im Schweizer Markt. Die im Juni 2024 abgeschlossene Kapitalerhöhung um CHF 279,35 Mio. stärkte die Eigenkapitalbasis des Fonds zusätzlich und ermöglichte eine gezielte Erweiterung der Investorenbasis und Portfoliodiversifikation. Im Geschäftsjahr 2023/24 erzielte der Fonds eine attraktive Anlagerendite von 4,27 %, die eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von CHF 31.49 pro Anteil möglich macht.

Marktbericht

SNB setzt ihren Zinssenkungszyklus fort

Stabile Inflationsraten und ein moderates Wirtschaftswachstum waren für die Schweizerische Nationalbank (SNB) das Fundament, um den Leitzins im laufenden Jahr bis September 2024 dreimal zu senken. Im März überraschte sie die Märkte mit ihrer ersten Zinssenkung seit neun Jahren und reduzierte den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf 1,5%. Bereits im Juni doppelte sie im Zuge des weiter nachlassenden Inflationsdrucks mit einer weiteren Senkung auf 1,25% nach, gefolgt von einer Leitzinsreduktion auf 1% im September 2024. Während die Industrieproduktion im ersten Quartal 2024 stagnierte und das Wachstum vorwiegend vom Dienstleistungssektor getragen wurde, übernahm diese Rolle im zweiten Quartal nach ersten Schätzungen des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO die Industrie und stemmte den Löwenanteil des BIP-Wachstums von 0,5% (nach 0,3% im ersten Quartal 2024; SECO, September 2024). Für die kommenden Quartale wird erwartet, dass die Wirtschaftsleistung in der Schweiz moderat wächst, flankiert von leicht steigenden Arbeitslosenzahlen und ausgelasteten Produktionskapazitäten. Mittelfristig rechnen wir jedoch mit einer stetigen Verbesserung der Schweizer Konjunktur. Steigende Löhne dürften dabei den Konsum ankurbeln, während eine verbesserte Wirtschaftslage

in der Eurozone die Schweizer Exporte stützen sollte. Das AXA IM Research erwartet ein BIP-Wachstum von 1,2% im Jahr 2025¹.

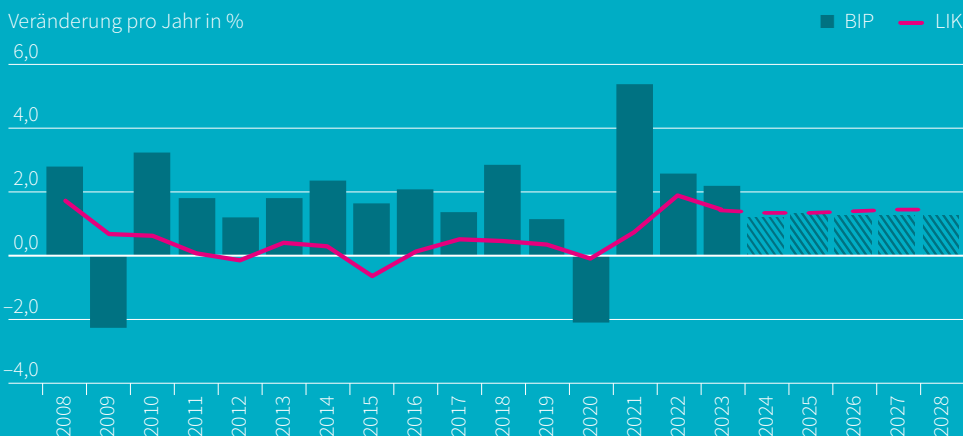
Die Inflation in der Schweiz lag im Oktober 2024 gemäss Bundesamt für Statistik auf 0,6% und blieb damit innerhalb des von der SNB angestrebten Zielkorridors von 0 bis 2%.

Erholung der Kapitalmärkte schreitet nur langsam voran

Die Schweizer Wirtschaft erwies sich im bisherigen Jahresverlauf im Vergleich zu ihren europäischen Nachbarn als robust, wodurch die negativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt deutlich geringer ausfielen als im übrigen Europa. Dennoch blieb auch die Schweiz nicht vollständig von der nachlassenden Dynamik auf den globalen Immobilienmärkten verschont, wo die Erwartungen von Käufern und Verkäufern allgemein auseinanderdrifteten und eine geringere Aktivität auf den Transaktionsmärkten zu verzeichnen war. Wie in vielen anderen Ländern war auch in der Schweiz der Denominator-Effekt in den letzten 18 bis 24 Monaten ein wesentlicher Faktor für die abnehmende Liquidität auf den Transaktionsmärkten: Demnach steigt der Anteil illiquider Anlagen im Gesamtportfolio, weil die liquiden Investitionen an Wert verloren haben. Aufgrund dieser Verschiebung der Gewichte im Portfolio waren einige Anleger gezwungen, ihr Engagement in liquiden Immobilientiteln zu reduzieren.

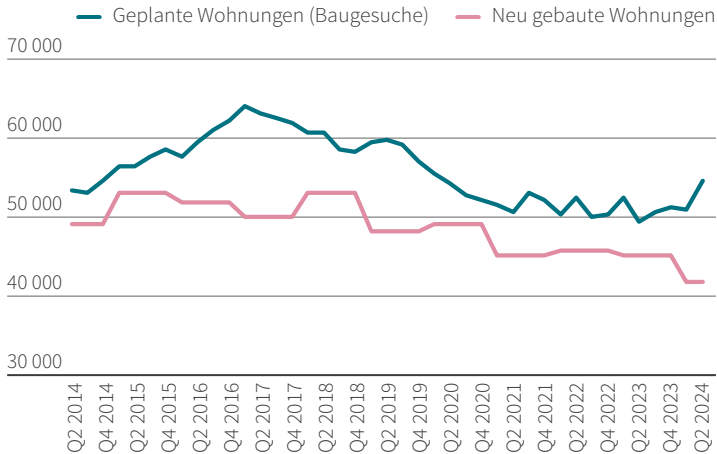
¹ AXA IM Research Monthly Investment Strategy, 22. Oktober 2024

Schweizer Wirtschaftswachstum (BIP) und Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)



Quelle: OECD, AXA IM Alts,
Prognose: Oktober 2024

Wohnbautätigkeit in der Schweiz



Quelle: Wüest Partner, AXA IM Alts, Daten: Q2 2024

Wohnimmobilien: Wohnungsknappheit treibt die Mieten weiter an

Die anhaltende Knappheit auf dem Schweizer Wohnimmobilienmarkt bleibt trotz erster Anzeichen einer steigenden Neubautätigkeit im Wohnungsbau spürbar. Als Folge der Zinssenkungen stieg die Anzahl der Neubaugesuche im Mietwohnungssegment im zweiten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 22% (Wüest Partner, Q2/2024). Dennoch wird dieser Anstieg voraussichtlich nicht reichen, um das für Ende 2024 geschätzte Defizit von 35.000 Wohnungen in absehbarer Zeit auszugleichen (Julius Bär, Q1/2024). In den Grossstädten ist die Zahl der verfügbaren Wohnungen in den letzten Jahren stark zurückgegangen. Der Anteil leerstehender Mietwohnungen in Genf und Zürich liegt bei weniger als 1% (Wüest Partner, Juni 2024). Dieses Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wird sich weiter verschärfen, da sich zwar die Finanzierungsbedingungen verbessert haben, gleichzeitig aber rechtliche und regulatorische Auflagen zunehmen.

Infolge der Wohnungsknappheit stiegen die Angebotsmieten in der Schweiz im zweiten Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 6,4% (Wüest Partner, Q2/2024). Im Gegensatz dazu dürften sich die Bestandsmieten im laufenden Jahr durchschnittlich nur um 1,9% verteuern (Wüest Partner, Q1/2024). Dank des frühzeitig eingeleiteten Zinssenkungszyklus sollte der Aufwärtsdruck auf die Bestandsmieten nach 2024 etwas nachlassen, da eine weitere Erhöhung des Referenzzinssatzes über sein aktuelles Niveau von 1,75% hinaus als unwahrscheinlich gilt.

Büros: Nachfrage konzentriert sich auf moderne und zentrale Flächen

Die Schere zwischen erstklassigen und sekundären Immobilien im Bürosektor geht immer weiter auseinander. Der Grossteil der Vermietungs- und Transaktionsaktivitäten konzentriert sich auf die zentralen Geschäftsviertel (Central Business District) und gut angebundene Teilmärkte. Diese starke Polarisierung spiegelt sich auch in der unterschiedlichen Entwicklung der angebotenen Flächen. Der anhaltende Trend zu modernen, hochwertigen und funktionalen Flächen stützt die Mieten im Spitzensegment, obwohl die Gesamtnachfrage leicht zurückgegangen ist. In Genf haben die Spitzenmieten im zweiten Quartal 2024 mit CHF 950 pro m² und Jahr und einem Anstieg von 5,5% im Vergleich zum Vorjahresquartal das höchste Niveau seit 2013 erreicht. Auch in Zürich liegen die Spitzenmieten auf dem höchsten Stand der letzten Dekade und blieben im vergangenen Jahr stabil bei CHF 925 pro m² und Jahr (JLL, Q2/2024).

Detailhandel: Stationärer Detailhandel gewinnt wieder an Bedeutung

Die Detailhandelsumsätze in der Schweiz verzeichneten in den ersten Monaten 2024 einen leichten Anstieg. Seitdem haben sie jedoch an Dynamik verloren, was sich im Mai 2024 in einem nominalen Rückgang von 0,3% im Jahresvergleich niederschlug, während die Umsätze real um 0,4% zulegten. Besonders ausgeprägt waren die Rückgänge im Bereich Lebensmittel, Getränke und Tabakwaren (-1,6% real; Bundesamt für Statistik BFS, Juli 2024), da die langanhaltende Phase sinkender Reallöhne zu einer höheren Preissensibilität der Konsumenten in diesem



Bern | Casinoplatz 8



Genève | Rue de Saint-Jean 21–29 / Av. des Tilleuls

Segment geführt hat. Insbesondere in den beliebtesten Einkaufsstrassen, wie etwa der Bahnhofstrasse in Zürich, nahm die Besucherfrequenz wieder deutlich zu. Die Rückkehr asiatischer und amerikanischer Touristen sowie die Rückkehr vieler Beschäftigter ins Büro trugen zu einem Anstieg der Passantenfrequenz in den Haupteinkaufsstrassen der grössten Schweizer Städte bei. Auch die Spitzenmieten in Genf und Zürich erholten sich rasch von den pandemiebedingten Einbrüchen. In Genf lagen sie Ende 2023 bei CHF 6 500 pro m² und Jahr, was dem Niveau von 2019 entspricht. 2024 wurde dort keine weitere Veränderung festgestellt. In Zürich hingegen stiegen die Spitzenmieten im ersten Halbjahr 2024 um 10 % auf CHF 11 000 pro m² und Jahr. Gleichzeitig sanken die Leerstandsquoten in den 1A-Lagen beider Städte wieder auf unter 1 % (CBRE, Q2/2024). Der Onlinehandel verzeichnete 2023 in der Schweiz ein vergleichsweise moderates Wachstum von 3 % (GfK, März 2024), im Gegensatz zu den jährlichen Zuwachsraten von 8–9 % vor der Pandemie (CBRE, Q3/2023). CBRE sieht in diesem Rückgang der Onlineumsätze Anzeichen für eine Rückkehr der Konsumenten zum stationären Einzelhandel, was auch steigende Passantenzahlen untermauern. In Kombination mit den nach wie vor niedrigen Leerständen dürfte dies zu einem weiteren Anstieg der Mieten an den Toplagen führen.

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2023/24

Das Gesamtfondsvermögen des AXA Real Estate Fund Switzerland (ehemals AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz) verzeichnete dank der Vereinigung mit den beiden Immobilienfonds AXA ImmoVation Commercial und AXA ImmoVation Residential einen



Schaffhausen | Bleicheplatz 1–7

erheblichen Zuwachs und stieg zum Ende des Berichtsjahres auf CHF 4 975,93 Mio. (30. September 2023: CHF 2 972,29 Mio.). Gleichzeitig legte auch das Nettofondsvermögen von CHF 2 665,54 Mio. auf CHF 4 201,64 Mio. deutlich zu. Die EBIT-Marge betrug in der Berichtsperiode solide 73,87 %, während der Nettoertrag auf CHF 104,71 Mio. stieg (Vorjahr CHF 80,98 Mio.). Diese Ergebnisse bestätigen die erfolgreiche strategische Ausrichtung des fusionierten Fonds und unterstreichen seine Leistungsstärke.

Im Rahmen der Fondsvereinigung erhielten die Anlegerinnen und Anleger des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz am 31. Mai 2024 eine Zwischenausschüttung von CHF 16.49 pro Anteil für das erste Geschäftshalbjahr 2023/24. Für das zweite Geschäftshalbjahr werden CHF 15.00 pro Anteil ausbezahlt. Basierend auf dem Nettoinventarwert vom 30. September 2024 ergibt sich damit eine attraktive Ausschüttungsrendite von 3,10 %.

Zielgerichteter Ausbau des Portfolios fortgesetzt

Im Geschäftsjahr 2023/24 setzte die Fondsleitung den gezielten Ausbau des Anlageportfolios fort, indem sie vier Liegenschaften an begehrten innerstädtischen Lagen erwarb. Anfang Oktober 2023 wurde ein vollvermietetes Geschäftshaus an zentralster Lage am Casinoplatz 8 in Bern akquiriert. Mitte Dezember 2023 folgte der Erwerb einer Wohnüberbauung an der Faubourg du Lac 33 + 35 / Ruelle du Fornel 2 / Faubourg de l'Hopital 54 + 56 in Neuchâtel. Im Juli 2024 erweiterte der Fonds sein Portfolio um eine gemischt genutzte Liegenschaft am Bleicheplatz 1–7, direkt beim Bahnhof Schaffhausen, sowie um eine Wohnliegenschaft

an der Rue de Saint-Jean 21–29 / Av. des Tilleuls in Genève. Der Verkehrswert dieser vier Zukäufe per Stichtag 30. September 2024 beläuft sich auf CHF 236,43 Mio.

Indes entschied sich die Fondsleitung, eine kommerziell genutzte Liegenschaft an der Schauplatzgasse 33 in Bern aufgrund der derzeitigen Nutzung als Verkaufsfläche über sechs Stockwerke und der erforderlichen Investitionen zur künftigen Umnutzung für eine Multi-Tenant-Nutzung zu veräussern. Der Verkaufspreis von CHF 34,50 Mio. übersteigt die letzte Bewertung von CHF 25,85 Mio. per Ende März 2024 deutlich, was sich im Jahresabschluss zum 30. September 2024 in einem Kapitalgewinn mit CHF 8,65 Mio. vor Transaktionskosten und Steuern auswirkt. Die Fondsleitung beabsichtigt, die neuen Mittel in den Erwerb von weiteren Wohnliegenschaften zu reinvestieren, um den Wohnanteil im Fonds weiter auszubauen.

Mit diesen vier Akquisitionen konnte der Fonds seine Ertragskraft stärken und seine Strategie des selektiven Wachstums in urbanen Lagen fortsetzen. Zusätzlich erwarb der Fonds noch Miteigentumsanteile an Parkplätzen in einem neu erstellten Parkhaus für die Bestandliegenschaft Brown Boveri Strasse 12 in Baden.

Breit diversifiziertes Anlageportfolio mit einem klaren Fokus auf Wohnbauten

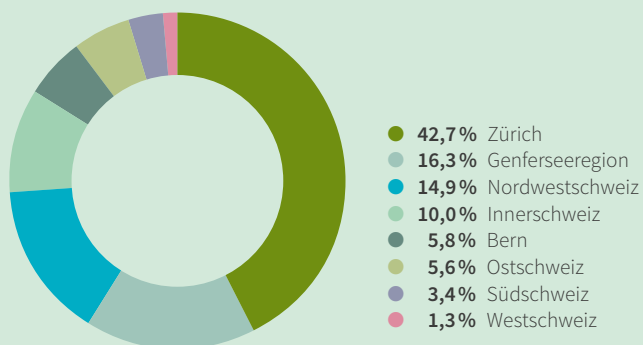
Das Fondsvermögen ist in ein ertragsstabiles, regional breit diversifiziertes Anlageportfolio investiert, mit einem klaren Schwerpunkt auf Wohnbauten: Zum Stichtag 30. September 2024 entfallen insgesamt 58,7% der Verkehrswerte auf Wohnbauten, was die strategische Ausrichtung auf den Wohnsektor unterstreicht.

Ergänzt wird das Portfolio durch erstklassig gelegene Geschäftsliegenschaften, hauptsächlich mit Büronutzungen, die 32,5% des Gesamtportfolios ausmachen. Weitere 8,5% des Portfolios entfallen auf gemischt genutzte Bauten an urbanen Lagen, die typischerweise im Erdgeschoss kommerzielle Flächen und in den oberen Stockwerken Wohnungen beherbergen. Darüber hinaus sind per Stichtag 0,3% des Gesamtportfolios in Bauland sowie angefangene Bauten investiert.

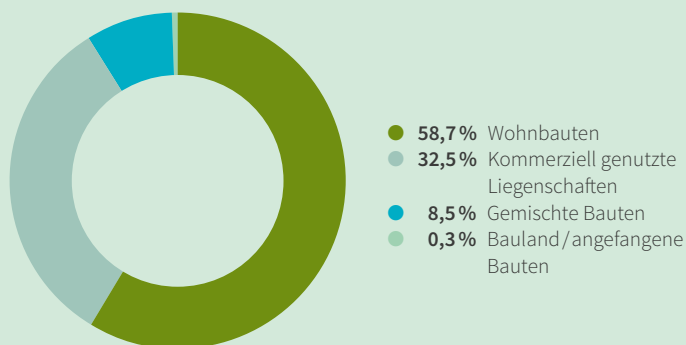
Das Anlageportfolio ist regional auf die wichtigsten Wirtschaftsregionen der Schweiz ausgerichtet, mit besonderem Fokus auf Zürich, Basel und Genf. Mit einem Anteil von 42,7% des gesamten Portfoliowertes ist Zürich die anteilmässig mit Abstand bedeutendste Investitionsregion des Fonds. Die Genferseeregion und die Nordwestschweiz folgen mit einem Anteil von 16,3% bzw. 14,9%. Die übrigen Immobilien verteilen sich auf die Innerschweiz (10,0%), Bern (5,8%), die Ostschweiz (5,6%), das Tessin (3,4%) und die Westschweiz (1,3%).

Das Portfolio des AXA Real Estate Fund Switzerland umfasst insgesamt 5 639 Wohnungen, wobei der Fokus auf Einheiten mit 3,5 bis 4,5 Zimmern liegt. Die Wohnungsmieten befinden sich mehrheitlich im unteren bis mittleren Preissegment. Per Stichtag weisen 50,5% der Wohnungen im Portfolio eine Nettomiete von weniger als CHF 1 500 pro Monat auf. 30,6% der Wohnungen liegen in einer Preisspanne von CHF 1 500 bis CHF 2 000 Nettomiete pro Monat, 18,9% der Wohnungen werden für eine monatliche Nettomiete von mehr als CHF 2 000 vermietet. Die durchschnittliche Nettomiete beträgt derzeit CHF 1 576 pro Monat, was einem Mietzins von CHF 233 pro m² und Jahr entspricht.

Aufteilung nach Regionen per 30. September 2024



Art der Nutzung per 30. September 2024



Mietzinseinnahmen und Vermietungssituation

Die Mietzinseinnahmen konnten im Geschäftsjahr 2023/24 auf CHF 147,26 Mio. gesteigert werden (Vorjahr: CHF 102,85 Mio.). Dieser Anstieg ist einerseits auf die seit 31. März 2024 in den AXA Real Estate Fund Switzerland (vormals AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz) eingebrachten Liegenschaften der Immobilienfonds AXA Immovation Commercial und AXA Immovation Residential zurückzuführen. Andererseits trugen auch strategische Zukäufe im Laufe des Jahres sowie erfolgreiche Vermietungsaktivitäten bei verschiedenen Bestandsliegenschaften zu dieser positiven Entwicklung bei.

Für die Position «Unterhalt und Reparaturen» wurden im Fonds CHF 13,61 Mio. oder 9,25% der Mietzinseinnahmen (Vorjahr 9,13%) aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand zum Geschäftsjahresende beläuft sich auf CHF 8,71 Mio., was 5,91% der Mietzinseinnahmen entspricht (Vorjahr 5,92%). Die Mietausfallrate aufgrund von Leerständen und Inkassoverlusten konnte im Berichtsjahr von 4,70% auf 4,05% gesenkt werden. Der Leerstand des Anlageportfolios beträgt per Ende Geschäftsjahr 3,43%.

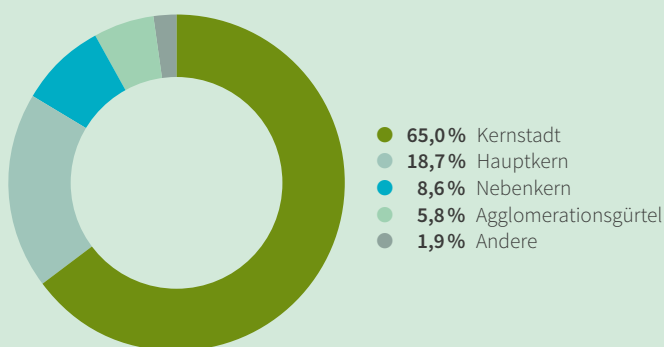
Mit einer gewichteten Restlaufzeit der befristeten Geschäftsmietverträge von 4,1 Jahren (30. September 2023: 4,8 Jahre) ist das Anlageportfolio des Fonds weiterhin langfristig vermietet, was über die nächsten Jahre stabile Mietzinseinnahmen erwarten lässt. Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf die mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen. Grösste Mieterin per Stichtag ist die Universität Zürich mit einem Mietanteil von 2,3%.

Die Fondsbetriebsaufwandquote beträgt im Verhältnis zum Gesamtfondsvermögen 0,40% (Vorjahr 0,19%) und im Verhältnis zum Nettofondsvermögen 0,48% (Vorjahr 0,20%). Bis zur Fondsvereinigung wurde die reglementarische Vergütung an die Fondsleitung hauptsächlich ausserhalb des Fonds abgerechnet und war daher nicht in der Fondsbetriebsaufwandquote enthalten. Ein direkter Vergleich der Fondsbetriebsaufwandquote mit den Vorjahreswerten ist daher nur eingeschränkt möglich.

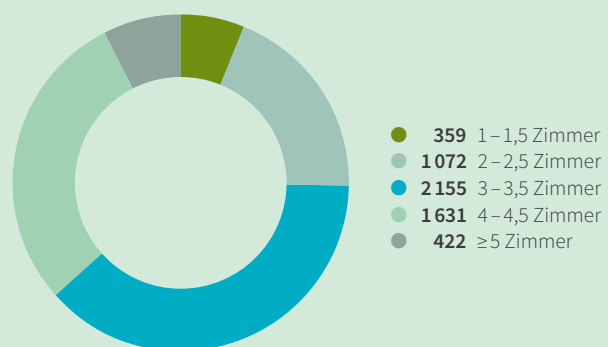
Erfolgreich abgeschlossene Bauprojekte in Luzern und Zürich

In der Stadt Luzern konnte das Wohnneubauprojekt Reussinsel nach einer rund zweijährigen Bauzeit Anfang August 2024 erfolgreich abgeschlossen werden. Die Überbauung mit 64 Wohnungen und 44 Einstellplätzen überzeugt mit grosszügigen, offenen Grundrissen, hochwertigen Materialien und einer unvergleichlichen Aussicht auf die Reuss. Die Liegenschaft erfüllt höchste Anforderungen an die Nachhaltigkeit und wird durch eine Grundwasser-Wärmepumpe beheizt. Zusätzlich erzeugt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach umweltfreundlichen Solarstrom. Der Neubau ist nach dem Nachhaltigkeitsstandard SNBS zertifiziert. Die Wohnungen erfreuen sich guter Nachfrage am Markt. Aktuell sind nur noch wenige Wohnungen verfügbar. Der Verkehrswert der Liegenschaft beläuft sich per Stichtag auf CHF 62,98 Mio. Zum 30. September 2024 wurde die Liegenschaft entsprechend von der Kategorie «Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten» in die Kategorie «Wohnbauten» umklassifiziert.

Aufteilung nach Raumkategorie per 30. September 2024



Anzahl Wohnungen nach Zimmerzahl per 30. September 2024





Zürich | Binzmühlestrasse 11+13 (Visualisierung)

Auch die umfassende Sanierung der Liegenschaft Tödistrasse 7 in Zürich, einer repräsentativen Büroliegenschaft in unmittelbarer Nähe zum See, wurde Ende September 2024 erfolgreich abgeschlossen. Die Arbeiten am denkmalgeschützten Gebäude umfassten unter anderem den Austausch der Haustechnik, die Verstärkung der Tragwerke mit einer Neuordnung der Erschliessung sowie die energetische Sanierung des Daches. Zudem wurde der Lichthof der Liegenschaft reaktiviert und im Souterrain konnten zusätzliche Mietflächen erschlossen werden. Das Investitionsvolumen beläuft sich insgesamt auf CHF 11,70 Mio.

Laufende und neue Bauprojekte

Bei der Büroliegenschaft an der Avenue de la Paix 1 und 3 in Genève wird aktuell die gesamte Haustechnik erneuert, um die Liegenschaft an die heutigen energetischen Anforderungen anzupassen. Diese Massnahme wird die Energiebilanz des Gebäudes erheblich verbessern. Die zukünftige Heizung und die Kühlung der Liegenschaft werden durch thermische Seewassernutzung realisiert. Mit der angestrebten Zertifizierung nach «BREEAM In-use» – einem führenden Bewertungssystem für ökologische und soziokulturelle Aspekte der Nachhaltigkeit von Gebäuden – soll die Attraktivität der Immobilie weiter gesteigert werden. Die Fertigstellung der Sanierungsarbeiten ist für Mitte 2025 geplant. Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 23,50 Mio.

An der Binzmühlestrasse 11+13 in Zürich ist die bisherige Hauptmieterin Ende Juli 2024 ausgezogen. Die im Jahr 1999 erstellte



Zürich | Dörflistrasse 40, 44, 46 / Viktoriastrasse 61

Liegenschaft erfüllt nicht mehr die heutigen Anforderungen an ein modernes und flexibel nutzbares Bürogebäude. Vor diesem Hintergrund hat die Fondsleitung bereits frühzeitig die Planung zur Neupositionierung des Objekts initiiert und konnte mit der Universität Zürich eine neue langfristige und solvente Mieterin gewinnen. Der rechtskräftige Bauentscheid für die Umbauarbeiten liegt vor und die Rückbauarbeiten haben Mitte September 2024 begonnen. Die Fertigstellung der Neupositionierung der Liegenschaft ist für Mitte 2026 vorgesehen.

An der Altwiesenstrasse 81, 83, 87–101 / Glattwiesenstrasse 27 in Zürich ist der Fonds im Besitz einer Wohnliegenschaft mit 93 Wohneinheiten. Die 1954 erstellte Überbauung erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von rund 9800 m² und bietet ein erhebliches Ausnutzungspotenzial. Aus diesem Grund hat die Fondsleitung bereits Ende 2022 eine Studie für einen Ersatzneubau mit Wohnnutzung in Auftrag gegeben und im Mai 2023 ein Baugesuch eingereicht. Das geplante Bauvorhaben liegt im Perimeter des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in der Stadt Zürich, in Schwamendingen, im Gebiet 6 mit Erhaltungsziel B. Das Bewilligungsverfahren für das Neubauprojekt läuft.

An der Dörflistrasse 40, 44, 46 / Viktoriastrasse 61 in Zürich besitzt der AXA Real Estate Fund Switzerland eine Wohnüberbauung, die an eine ebenfalls zum Fonds gehörende, kommerziell genutzte Liegenschaft an der Dörflistrasse 50+52 grenzt. Die Überbauungen aus den 1950er Jahren erstrecken sich über eine



Grundstücksfläche von rund 3 900 m² und liegen in einer Wohnzone mit vier- bis fünfgeschossiger Bebauung. Das Grundstück bietet zusätzliches Ausnutzungspotenzial. Die Fondsleitung plant, langfristig einen Ersatzneubau mit Wohnnutzung zu realisieren, und hat im Sommer 2024 einen Studienauftrag lanciert. Die Ergebnisse dieses Studienauftrags werden bis Ende 2024 erwartet.

Neubewertung der Anlageliegenschaften

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagengesetz hat Jones Lang LaSalle (JLL) per 30. September 2024 die Verkehrswerte sämtlicher Liegenschaften unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) neu ermittelt. Die Neubewertung der Anlageliegenschaften führte zu einem nicht realisierten Kapitalgewinn von CHF 37,03 Mio. vor Steuern. Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungssatz beträgt nominal 3,97 % und 2,72 % real. Die Liquidationssteuern des Fonds wurden zum Stichtag auf CHF 43,36 Mio. geschätzt, verglichen mit CHF 44,06 Mio. im Vorjahr. Mit der Fondsvereinigung konnte die inner- und interkantonale Verlustverrechnung über total 187 Liegenschaften angewendet werden. Dies hatte einen positiven Einfluss auf die Höhe der Liquidationssteuern. Unter Einschluss der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste sowie der Veränderung der Liquidationssteuer erzielt der AXA Real Estate Fund Switzerland im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Gesamterfolg von CHF 150,59 Mio. (Vorjahr CHF 25,62 Mio.).

Weitere Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit

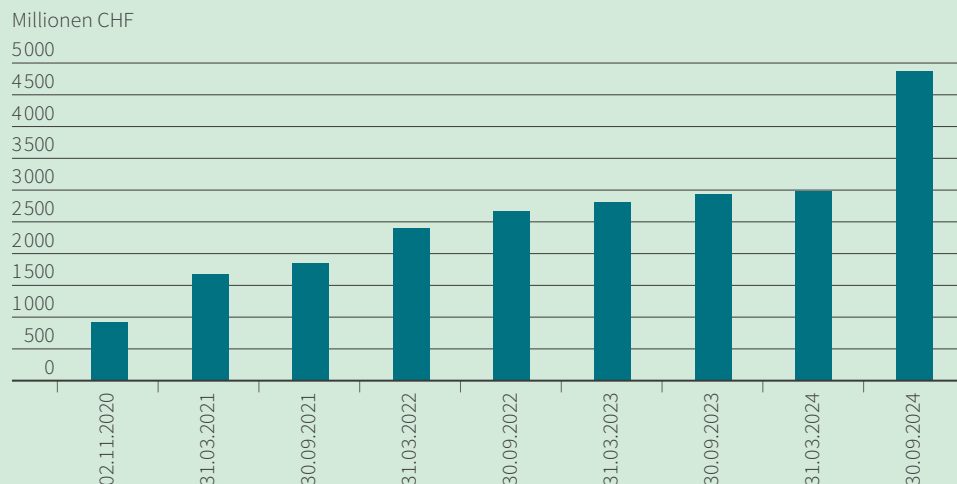
Im Rahmen der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie hat die Fondsleitung im Geschäftsjahr 2023/24 die Energieeffizienz des

Portfolios durch energetische Sanierungen und Betriebsoptimierungen weiter erhöht und weist für 2023 noch eine Energieintensität von 86,2 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) aus (Vorjahr: 93,7 kWh/m² EBF). Bei drei Liegenschaften im Portfolio wurden die Heizsysteme von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energieträger umgestellt. Der Anteil der erneuerbaren Energien gemessen am Verbrauch im Portfolio betrug im Kalenderjahr 2023 insgesamt 28 % (2022: 28 %), bei einer Treibhausgasintensität von 12,3 kg CO₂-Äquivalenten (CO₂-eq) pro Quadratmeter EBF (Vorjahr: 13,4 kg CO₂-eq/m² EBF). Zudem hat die Fondsleitung im Geschäftsjahr 2023/24 bei insgesamt acht Liegenschaften Photovoltaikanlagen installiert und die Photovoltaikleistung um 44 % auf 4 563 kWp (Kilowatt-Peak) erhöht (Vorjahr: 3 176 kWp).

Im Geschäftsjahr 2023/24 wurde zudem erneut eine Mieterzufriedenheitsumfrage bei allen privaten und gewerblichen Mietern des Fonds durchgeführt. Die Zufriedenheit der Mieter trägt wesentlich dazu bei, Fluktuationen und Leerstände niedrig zu halten. Dabei zeigte sich, dass die Mieterzufriedenheit im Fonds dem Branchendurchschnitt entspricht.

Gemessen an den Verkehrswerten hat der AXA Real Estate Fund Switzerland für 5 % seines Portfolios eine Bauzertifizierung (Minergie, Minergie-Eco, DGNB Gold) erhalten, während 34 % nach dem Standard «DGNB im Betrieb» bzw. «BREEAM In-use» zertifiziert wurden und 11 % sowohl eine Bau- als auch eine Bestandszertifizierung haben. Diese Zertifizierung für Gebäude im laufenden Betrieb trägt zur gezielten Verbesserung und Optimierung bestehender Immobilien bei. Zudem verfügen etwa 94 %

Verkehrswert der Grundstücke²



² Das Portfoliowachstum ab 01. April 2024 ist hauptsächlich auf die Vereinigung des AXA Real Estate Fund Switzerland (ehemals AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz) mit den beiden AXA Immobilienfonds AXA Immoovation Commercial und AXA Immoovation Residential zurückzuführen.



Sissach | Auweg 16–55 / Brunnmattweg 5–43

der Liegenschaften, gemessen am Verkehrswert, über einen GEAK-Ausweis.

Auch im Jahr 2024 nahm der AXA Real Estate Fund Switzerland an der Erhebung der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil, dem weltweit führenden Bewertungssystem für die Nachhaltigkeitsleistungen im ESG-Bereich (Environment, Social, Governance). Mit einer Bewertung von fünf Sternen und einem Score von 88 Punkten hat der AXA Real Estate Fund Switzerland ein herausragendes Ergebnis erzielt, was die Nachhaltigkeitsbestrebungen der Fondsleitung unterstreicht.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2023/24 bei den drei Liegenschaften Auweg 16–55 / Brunnmattweg 5–43 in Sissach, Wirbelwies 1–16 / Hauentalerstrasse 150–158 in Schaffhausen und Farmanstrasse 51–63 in Opfikon gezielte Massnahmen zur Förderung der Biodiversität bei den Umgebungsflächen umgesetzt und von der Stiftung «Natur & Wirtschaft» zertifiziert.

Kapitalerhöhung und Finanzierungen

Im Juni 2024 führte der AXA Real Estate Fund Switzerland erfolgreich eine Kapitalerhöhung um CHF 279,35 Mio. durch. Das grosse



Schaffhausen | Wirbelwies 1–16 / Hauentalerstrasse 150–158

Investoreninteresse ermöglichte die vollständige Platzierung aller auszugebenden Anteile. Zu den zahlreichen bestehenden Anlegerinnen und Anlegern, die ihre Bezugsrechte wahrnahmen, konnte der Fonds auch seine Investorenbasis erweitern. Der Erlös der Kapitalerhöhung wurde zeitnah in den weiteren Ausbau des Anlageportfolios investiert.

Zum Geschäftsjahresende beträgt die hypothekarische Verschuldung des Fonds insgesamt CHF 689,24 Mio. Das entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 14,13 % (Vorjahr 7,87 %). Zur effektiveren Absicherung der Zinsänderungsrisiken hat die Fondsleitung per 30. September 2024 eine Umschichtung bei den Finanzierungen vorgenommen und kurzfristige Finanzierungen in Höhe von CHF 200 Mio. in langfristige Festhypotheken umgewandelt. Diese abgeschlossenen Festhypotheken haben Laufzeiten von sieben bis zehn Jahren und verlängern die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen auf 3,82 Jahre (30. September 2023: 0,03 Jahre). Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen sank auf 1,32 % (30. September 2023: 2,15 %). Das strategische Ziel, die Laufzeiten der Verbindlichkeiten weiter zu diversifizieren, wird auch im neuen Geschäftsjahr weiterverfolgt.







Uster | Ackerstrasse 29–37

Ausblick

Die Fondsleitung verfolgt weiterhin ihre langfristig ausgerichtete Anlagestrategie und plant, das Portfolio im kommenden Geschäftsjahr selektiv zu erweitern und weiter zu diversifizieren. Der Fokus bleibt auf hochwertigen Liegenschaften in wirtschaftlich starken Regionen, insbesondere auf Wohnbauten. Ziel ist es, den aktuellen Anteil der Wohnbauten im Fonds von 58,7% im kommenden Geschäftsjahr weiter in Richtung des strategischen Zielwertes von 60% auszubauen. Mit einem Nettofondsvermögen von CHF 4,20 Mrd. per Stichtag 30. September 2024 ist der AXA Real Estate Fund Switzerland der grösste NAV-basierte Immobilienfonds für Schweizer Vorsorgeeinrichtungen. Diese Fondsgrösse soll zukünftig verstärkt genutzt werden, um in grössere Bestandsliegenschaften und Bauprojekte mit hohem Wertsteigerungspotenzial zu investieren. Dank der konservativen Fremdfinanzierungsquote von 14,13% ist beabsichtigt, die nächsten Wachstumsschritte des Fonds über die Aufnahme von kurzfristigem Fremdkapital zu finanzieren, so dass bei einer nächsten Kapitalerhöhung wiederum ein Grossteil der neuen Mittel unmittelbar zur Rückzahlung von Verbindlichkeiten eingesetzt werden kann.

Bereits Anfang Oktober 2024 wurde eine Wohnliegenschaft mit 48 Wohnungen und 65 Einstellplätzen in Uster in das Anlageportfolio aufgenommen. Diese grenzt direkt an die bestehenden Fondsliegenschaften an der Gschwaderstrasse 1–3 und der Zürichstrasse 46–48 in Uster. Durch diesen Arrondierungskauf



Münchenstein | Birseckstrasse 23–39, 40–60 / Baslerstrasse 30+32

wird der AXA Real Estate Fund Switzerland dort über ein potenzielles Entwicklungsgrundstück mit einer Gesamtfläche von rund 11 800 m² verfügen. Im November 2024 wurde eine weitere Wohnliegenschaft an der Birseckstrasse 23–39 und 40–60 sowie an der Baslerstrasse 30 und 32 in Münchenstein, in unmittelbarer Nähe zur Stadt Basel, erworben. Diese Überbauung umfasst 139 Wohnungen und 72 Einstellplätze. Der Verkehrswert beider Akquisitionen beläuft sich insgesamt auf CHF 73,57 Mio. Gleichzeitig werden im kommenden Geschäftsjahr Veräusserungen von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften geprüft, um die Portfolioqualität zu verbessern und die strategische Ausrichtung des Fonds weiter zu schärfen.

Die operativen Schwerpunkte werden weiterhin auf ein aktives Asset Management und den kontinuierlichen Unterhalt der Bestandsliegenschaften gesetzt, um die hohe Qualität des Portfolios zu sichern. Zudem wird die schrittweise Reduktion der CO₂-Emissionen des Anlageportfolios in den kommenden Jahren abermals priorisiert.

Zürich, im November 2024

Fondsleitung

AXA Investment Managers Schweiz AG

Grösste Liegenschaften

Die nachfolgende Übersicht zeigt die zehn grössten Liegenschaften im Portfolio des Immobilienfonds AXA Real Estate Fund Switzerland, gemessen an den Verkehrswerten per 30. September 2024 (in absteigender Reihenfolge).



Zürich | Andreasstrasse 15



Thalwil | Obstgartenstrasse 10–34/Obstgartenweg 9–19



Zürich | Hädrichstrasse 5–15



Winterthur | Katharina-Sulzer-Platz 2–12



Schaffhausen | Bleicheplatz 1–7



Genève | Avenue de la Paix 1–7



Opfikon | Farmanstrasse 51–63



Genève | Rue de Saint-Jean 21–29 / Av. des Tilleuls



Bern | Speichergasse 6



Scherzenbach
Blattenstrasse 1–7 / Vierstrasse 2–12

Nachhaltigkeits- bericht

Der AXA Real Estate Fund Switzerland verfolgt eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie, die verbindlich im Fondsvertrag verankert ist. Im Mittelpunkt stehen eine ESG-Integrationsstrategie und die Reduktion des CO₂-Ausstosses, um das Ziel von netto null Emissionen bis spätestens 2050 zu erreichen.

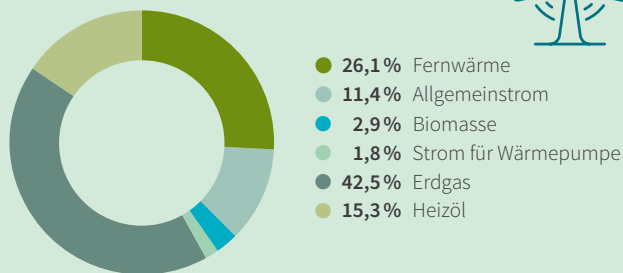
Darüber hinaus bezieht die Fondsleitung weitere ESG-Themen wie beispielsweise Biodiversität und soziale Aspekte in Bau- und Sanierungsprojekte mit ein. Dies umfasst unter anderem die naturnahe Gestaltung von Aussenanlagen, die Schaffung von altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum sowie die Ausstattung der Portfolioliegenschaften mit Elektro-ladestationen und Photovoltaikanlagen. Weiterführende Informationen zur ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie der Fondsleitung finden Sie im übergeordneten Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standard von AXA Investment Managers.

Bitte beachten Sie, dass alle nachfolgenden Darstellungen auf den Portfoliovermögenswerten aller drei Gefässe (AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, AXA Immoovation Commercial, AXA Immoovation Residential) basieren.

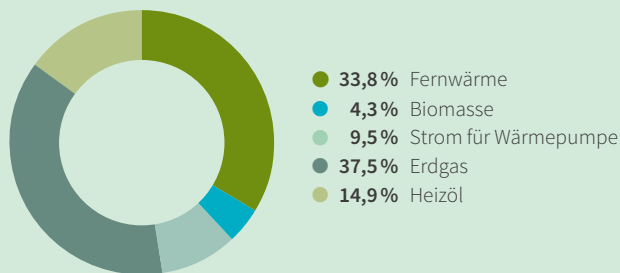
Die Vorjahreswerte für das Kalenderjahr 2022 wurden für die Portfoliovermögenswerte der drei Gefässe (AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, AXA Immoovation Commercial, AXA Immoovation Residential) berechnet. Dadurch sind sie mit den umweltrelevanten Kennzahlen 2023 vergleichbar.

ESG Facts & Figures per 30. September 2024

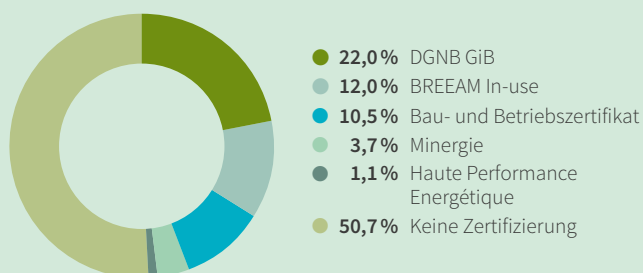
Energieträgermix nach Energieverbrauch



Energieträgermix nach Energiebezugsfläche (EBF)



Anteil Nachhaltigkeitszertifizierungen nach Verkehrswert



86,2 kWh/m² EBF

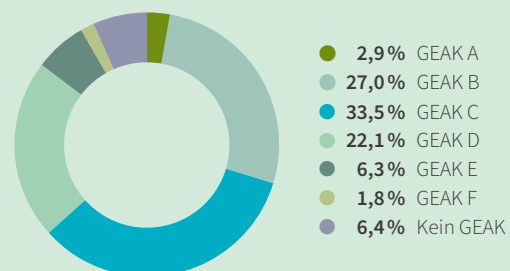
Energieintensität

12,3 kg CO₂-eq/m² EBF

Treibhausgasintensität



GEAK-Gesamtenergie nach Verkehrswert



Auszeichnung Benchmark 2024¹



Standing Investment

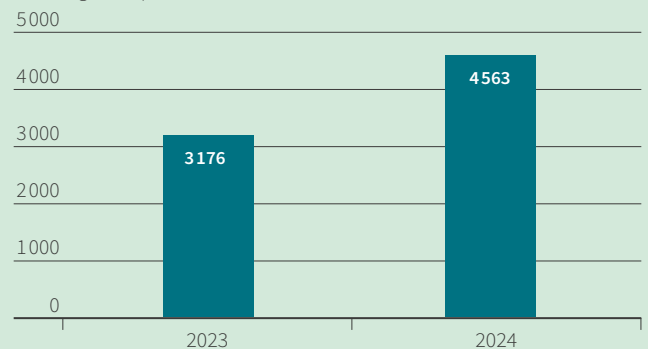
★★★★★	Environmental	Social	Governance
Score	88 / 100	51 / 62	18 / 18
GRESB Average	76		

Development

★★★	Environmental	Social	Governance
Score	88 / 100	40 / 51	25 / 25
GRESB Average	86		

Installierte Photovoltaikleistung²

Leistung in kWp



¹ Für die GRESB-Resultate 2024 wurde ausschliesslich das Portfolio des vormaligen AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz ausgewertet. Für die GRESB-Resultate 2025 wird das fusionierte Portfolio des AXA Real Estate Fund Switzerland Basis der Benchmark-Auswertung sein.

² Die für 2023 ausgewiesene Photovoltaikleistung bezieht sich auf die Portfoliozusammensetzung per 30. September 2023.

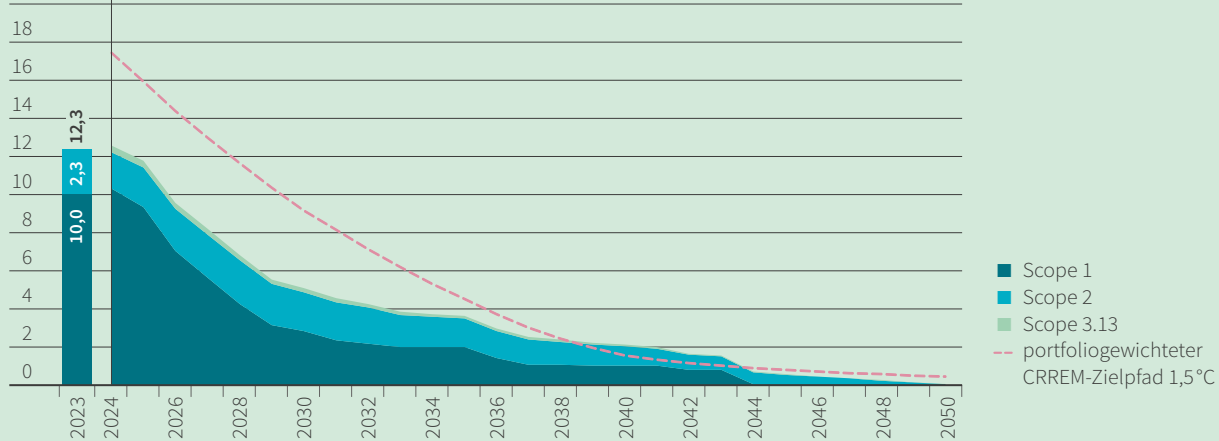


Thalwil | Obstgartenstrasse 10–34 / Obstgartenweg 9–19

CO₂-Absenkpfad-Modell

kg CO₂ eq./m² a

Gemessen | Modelliert



Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Modell um eine interne Simulation auf der Basis der Portfoliovermögenswerte des AXA Real Estate Fund Switzerland per 30. Mai 2024 handelt. Die Informationen sind indikativ und werden zu Prognosezwecken verwendet. Es besteht keine Garantie, dass die errechneten Werte und/oder das Netto-null-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 Investment Managers.

Umweltrelevante Kennzahlen (geprüft)

Die Fondsleitung wendet die Regelungen und Definitionen der Randziffern 93 bis 110 der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» sowie des Zirkulars Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» der Asset Management Association (AMAS) an. Die umweltrelevanten Kennzahlen per 31. Dezember 2023 wurden gemäss REIDA-Methodik berechnet (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Als Gesamtfläche zur Berechnung des Abdeckungsgrades gilt die Energiebezugsfläche aller Bestandsliegenschaften, die mindestens 12 Monate im Portfolio waren. Transaktionen, Entwicklungen / Neubauten / Ersatzneubauten und Gesamterneuerungen werden von der Berechnung ausgeschlossen, mit der Ausnahme derjenigen Liegenschaften, deren Eigentumsübertragung per 01. Januar 2022 stattfand und deren Verbrauchsdaten folglich für die vollständige Periode vorlagen.

Die Treibhausgasemissionen wurden nach GHG Protocol berechnet, wobei die Treibhausgasemissionsfaktoren nach REIDA verwendet wurden, die auf der Intep-Studie «Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» (26. Februar 2024) basieren. Die Berechnung basiert auf der «Location-based»-Methode. Dies bedeutet, dass für Strom und Fernwärme die nach Intep ausgewiesenen CO₂-Faktoren des Schweizer Standardmixes angewendet werden, auch wenn die Energiequellen als erneuerbar bekannt sind (die von AXA Investment Managers verwalteten Gefässe beziehen zu 100 % als erneuerbar zertifizierten Allgemeinstrom).

	2023	2022 ¹
Gesamte Fläche EBF (in m ²)	830 496	728 338
Massgebliche Fläche EBF (in m ²)	683 618	581 080
Abdeckungsgrad (in %)	82,3%	79,8%
Energieverbrauch (in kWh)	58 944 108	54 449 755
Energieintensität (in kWh/m ² EBF)	86,2	93,7
Scope 1	52,3	56,9
Scope 2	33,9	36,8
Energieträgermix (in % kWh)		
Fernwärme	26,1 %	26,5 %
Allgemeinstrom	11,4 %	11,7 %
Biomasse	2,9 %	2,7 %
Strom für Wärmepumpe	1,8 %	1,1 %
Erdgas	42,5 %	42,4 %
Heizöl	15,3 %	15,6 %
Anteil erneuerbare Energie	28,0 %	27,7 %
Anteil fossile Energieträger	72,0 %	72,3 %
Treibhausgasemissionen (in kg CO₂-eq)		
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² EBF)	12,3	13,6
Scope 1	10,0	10,9
Scope 2	2,3	2,7
Wasserverbrauch (in m³; ungeprüft)		
Wasser Intensität (in m ³ /m ² EBF; ungeprüft)	0,83	0,84
Abdeckungsgrad (in % EBF; ungeprüft)	82,1	77,6

¹ Die Vorjahreswerte für das Kalenderjahr 2022 wurden für die Portfoliovermögenswerte der drei Gefässe (AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, AXA ImmoVation Commercial, AXA ImmoVation Residential) berechnet. Dadurch sind sie mit den umweltrelevanten Kennzahlen 2023 vergleichbar.

An An den Verwaltungsrat von

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

Basel, 27.11.2024

Bericht des unabhängigen Prüfers über umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds

Wir wurden beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit ausgewählter Indikatoren im Geschäftsbericht des Immobilienfonds «AXA Real Estate Fund Switzerland» (Seite 23) von AXA Investment Managers Schweiz AG (die Gesellschaft) für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 (der Bericht) durchzuführen.

Unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit bezog sich auf ausgewählte Indikatoren, die im Geschäftsbericht des Immobilienfonds «AXA Real Estate Fund Switzerland» (Seite 23) aufgeführt sind.

Wir haben keine Prüfungshandlungen für andere im Bericht enthaltene Informationen als für die im vorangegangenen Absatz beschriebenen durchgeführt und geben dementsprechend auch keine Schlussfolgerung zu anderen Informationen ab.

Anwendbare Kriterien

Die Gesellschaft hat folgende Kriterien als anwendbar definiert (die anwendbaren Kriterien):

- Randziffern 93 bis 110 der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds»
- Zirkulare Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds».

Die Fachinformation «Kennzahlen für Immobilienfonds» und das Zirkulare Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» können der AMAS Homepage entnommen werden.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit ausgewählter Indikatoren sind aufgrund ihrer Beschaffenheit und der Methoden zur Bestimmung, Berechnung und Schätzung dieser Daten mit inhärenten Grenzen verbunden. Ausserdem ist die Quantifizierung der Indikatoren für nichtfinanzielle Belange mit inhärenter Unsicherheit verbunden, da die wissenschaftlichen Kenntnisse zur Bestimmung der Faktoren für die Emissionsfaktoren und der Werte, die beispielsweise für die Kombination der Emissionen verschiedener Gase erforderlich sind, unvollständig sind. Unser Prüfungsbericht sollte daher im Zusammenhang mit der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» und dem Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds», welche die Grundlage für die Erstellung der Definitionen und Verfahren zur Berichterstattung über nichtfinanzielle Belange bilden, gelesen werden.

Verantwortung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie für die Aufstellung und Darstellung der ausgewählten Indikatoren in allen wesentlichen Belangen entsprechend den anwendbaren Kriterien. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen, soweit dies für die Erstellung der Indikatoren von

Bedeutung ist, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen und Irrtümern sind.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unser Unternehmen wendet *International Standard on Quality Management 1* an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, auf der Grundlage der von uns erlangten Nachweise eine Schlussfolgerung zu den ausgewählten Indikatoren abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 *Betriebswirtschaftliche Prüfungen ausser Prüfungen oder prüferische Durchsichten von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen* durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ausgewählten Indikatoren frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

Erläuterung der durchgeführten Prüfungshandlungen

Die im Rahmen einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit durchgeführten Prüfungshandlungen weichen in ihrer Art und ihrem zeitlichen Ablauf von jenen zur Erlangung hinreichender Sicherheit ab und sind in ihrem Umfang weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird, als wenn eine Prüfung zur Erlangung hinreichender Sicherheit durchgeführt worden wäre. Unsere Prüfungshandlungen sind darauf ausgerichtet, mit einem Zusicherungsgrad mit begrenzter Sicherheit als Basis für unsere Schlussfolgerung zu dienen, und erfüllen nicht alle Nachweise, die erforderlich wären, wenn ein Prüfungsauftrag mit hinreichender Sicherheit durchgeführt würde.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Prüfungshandlungen umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Der Prozess der Quantifizierung von Treibhausgasemissionen unterliegt wissenschaftlichen Unsicherheiten, die sich aus unvollständigen wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Messung von Treibhausgasen ergeben. Darüber hinaus unterliegen Treibhausgasemissionsberechnungen Schätzungs- (oder Mess-)unsicherheiten, die sich aus den Mess- und Berechnungsprozessen zur Quantifizierung von Emissionen im Rahmen der vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisse ergeben.

Unsere Prüfungshandlungen zur Erlangung begrenzter Sicherheit umfasst Folgendes:

- Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung;
- Befragung der verantwortlichen Personen und beigezogener Dienstleister sowie Durchsicht von relevanten Dokumenten hinsichtlich der übergeordneten Verantwortlichkeiten und allgemeinen Prozesse zur Erhebung der Daten sowie der Berechnung und Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds;
- Überprüfung, ob die Berechnungskriterien gemäss den in den anwendbaren Kriterien beschriebenen Methoden korrekt angewandt wurden;
- Durchführung analytischer Prüfverfahren bezüglich der Angemessenheit der Daten;
- Identifizieren und Testen von Annahmen, auf welche sich die Berechnungen stützen;
- Stichprobenartige Prüfung der zugrunde liegenden Quellen, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen;
- Stichprobenartige Prüfung ausgewählter Berechnungen;
- Überprüfung der Vollständigkeit und Angemessenheit der Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds.

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

Schlussfolgerung

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der dadurch erlangten Prüfungsnachweise sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Indikatoren von AXA Investment Managers Schweiz AG nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien erstellt worden sind.

Ernst & Young AG



Sandor Frei
(Qualified Signature)



Erik Ganz
(Qualified Signature)

Jahres- rechnung

Jahresrechnung per 30. September 2024

Vermögensrechnung per 30. September 2024

	AXA Real Estate Fund Switzerland	AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz
	30. September 2024 zu Verkehrswerten CHF	30. September 2023 zu Verkehrswerten CHF
AKTIVEN		
Kasse, Bankguthaben auf Sicht	55 887 513.95	5 450 946.02
Bankguthaben auf Zeit	-	-
Kurzfristige festverzinsliche Effekten, aufgeteilt in:		
Sicherstellung von Bauvorhaben	-	-
Übrige Effekten	-	-
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	2 863 530 000.00	1 926 290 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 582 970 000.00	771 310 000.00
Gemischte Bauten	412 690 000.00	236 380 000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	18 590 000.00	-
Total Grundstücke	4 877 780 000.00	2 933 980 000.00
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	-	-
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-	-
Derivative Finanzinstrumente	-	-
Sonstige Vermögenswerte	42 266 297.27	32 856 234.85
Gesamtfondsvermögen	4 975 933 811.22	2 972 287 180.87
PASSIVEN		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-326 735 000.00	-231 000 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-41 697 973.88	-31 691 836.75
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-362 500 000.00	-
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-	-
Anteile der Minderheitsaktionärinnen und -aktionäre an Immobiliengesellschaften	-	-
Total Verbindlichkeiten	-730 932 973.88	-262 691 836.75
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	4 245 000 837.34	2 709 595 344.12
Geschätzte Liquidationssteuern	-43 359 659.50	-44 056 730.40
Nettofondsvermögen	4 201 641 177.84	2 665 538 613.72

Vermögensrechnung per 30. September 2024

	AXA Real Estate Fund Switzerland		AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz	
	30. September 2024		30. September 2023	
Anzahl Anteile im Umlauf				
Stand per Anfang der Berichtsperiode		2 612 880		2 403 850
Ausgaben infolge Vereinigung aus AXA Immoovation Commercial & AXA Immoovation Residential		1 251 666		–
Emissionen		276 039		209 030
Rücknahmen		–		–
Stand per Ende der Berichtsperiode		4 140 585		2 612 880
Anzahl gekündigte Anteile		keine		keine
Nettoinventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	1 014.75	CHF	1 020.15
(gerundet) ¹	CHF	1 015	CHF	1 020
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	CHF	152 279 083.00	CHF	67 127 046.85

¹ Gerundet gem. § 16 Abs. 9 des Fondsvertrages

Erfolgsrechnung 01. Oktober 2023 bis 30. September 2024

	AXA Real Estate Fund Switzerland	AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz
	01. Oktober 2023 bis 30. September 2024 CHF	01. Oktober 2022 bis 30. September 2023 CHF
ERTRÄGE		
Erträge der Bankguthaben	45.83	–
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	–	–
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	147 258 303.18	102 851 357.79
Aktivierte Bauzinsen	–	–
Baurechtszinseinnahmen	415 338.55	73 791.20
Sonstige Erträge	425 416.98	174 596.13
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	4 923 678.33	2 599 088.78
Total Erträge	153 022 782.87	105 698 833.90
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	–9 287 351.65	–3 056 176.24
Sonstige Passivzinsen	–1 258 128.15	–945 887.58
Unterhalt und Reparaturen	–13 614 744.77	–9 387 056.50
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	–8 708 124.22	–6 091 086.99
Verwaltungsaufwand	–	–
Schätzungs- und Prüfaufwand	–562 792.04	–272 403.68
Abschreibungen auf Grundstücke	–	–
Rückstellungen für künftige Reparaturen	–	–
Reglementarische Vergütungen:		
an Fondsleitung	–8 891 867.00	–964 850.00
an Depotbank	–476 020.00	–339 906.00
an Immobilienverwalterin bzw. -verwalter	–5 188 859.44	–3 645 813.53
an Dritte	–5 144.00	–5 728.10
Sonstige Aufwendungen	–319 332.22	–10 114.65
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	–	–
Anteile der Minderheitsaktionärinnen und -aktionäre an Immobiliengesellschaften	–	–
Total Aufwendungen	–48 312 363.49	–24 719 023.27
Nettoertrag	104 710 419.38	80 979 810.63
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	5 912 460.13	–
Realisierter Erfolg	110 622 879.51	80 979 810.63
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	37 034 809.81	–67 479 954.66
Veränderung Liquidationssteuern	2 937 070.90	12 120 871.90
Gesamterfolg	150 594 760.22	25 620 727.87

Veränderung des Nettofondsvermögens

	AXA Real Estate Fund Switzerland	AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz
	01. Oktober 2023 bis 30. September 2024	01. Oktober 2022 bis 30. September 2023
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	2 665 538 613.72	2 501 003 824.64
Nettofondsvermögen der übernommenen Fonds (Vereinigung)	1 276 863 020.84	–
Abzüglich Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2022/2023	–120 557 366.00	–76 923 200.00
Abzüglich Ausschüttungen per 31.03.2024	–43 079 067.38	–
Abzüglich Ausschüttungen per 31.03.2024 der übernommenen Fonds (Vereinigung)	–21 267 074.94	–
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	274 427 789.67	215 837 261.21
Gesamterfolg	150 594 760.22	25 620 727.87
Gewinnvortrag der übernommenen Fonds (Vereinigung)	19 120 501.71	–
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	4 201 641 177.84	2 665 538 613.72

Verwendung des Erfolges

	AXA Real Estate Fund Switzerland	AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz
	01. Oktober 2023 bis 30. September 2024	01. Oktober 2022 bis 30. September 2023
	CHF	CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	104 710 419.38	80 979 810.63
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	–	–
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	–	–
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	2 363 399.70	2 382 869.07
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	107 073 819.08	83 362 679.70
Bereits ausgeschütteter Halbjahres Erfolg	–43 079 067.38	–
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	–62 108 775.00	80 999 280.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	1 885 976.70	2 363 399.70

Angaben früherer Jahre

	Nettofondsvermögen	Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹	Anzahl Anteile im Umlauf
	CHF	CHF	Stk
30. September 2024	4 201 641 177.84	1 015	4 140 585
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 des Fondsvertrages

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

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Käufe

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die nachstehenden Liegenschaften ins Fondseigentum übertragen.

Verkäufe

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der nachstehende Verkauf getätigt.

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

Anschrift der Liegenschaften	Liegenschaftskategorie	Datum
1. Käufe¹		
Baden, Brown Boveri Strasse 12	Miteigentumsanteile für Parkplätze zu kommerziell genutzter Liegenschaft im Bestand	31.01.2024
Bern, Casinoplatz 8	Kommerziell genutzte Liegenschaft	02.10.2023
Genève, Rue de Saint-Jean 21-29 / Av. de Tilleuls	Wohnbauten	11.07.2024
Neuchâtel, Fbg du Lac 33+35 / Ruelle due Fornel 2 / Fbg de l'Hopital 54+56	Wohnbauten	15.12.2023
Schaffhausen, Bleicheplatz 1-7	Kommerziell genutzte Liegenschaft	10.07.2024
2. Verkäufe		
Bern, Schaubplatzgasse 33	Kommerziell genutzte Liegenschaft	30.09.2024

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

¹ Beurkundete Kaufverträge mit Übergang Nutzen und Gefahr nach dem 30. September 2024: Zürich: Josefstrasse 129, Beurkundungsdatum 28. April 2022; Uster: Ackerstrasse 29-37, Beurkundungsdatum 21. August 2024; Münchenstein: Baselstrasse 30/32, Birseckstrasse 23-39, 40-60, Beurkundungsdatum 27. September 2024

Anteile im Umlauf

Stand per 30. September 2023	2 612 880 Anteile
Rücknahmen	0 Anteile
Anteil der übernommenen Fonds (Vereinigung)	1 144 882 Anteile
Veränderung der Anteile aufgrund des neuen Umtauschverhältnisses per 01. April 2024	106 784 Anteile
Ausgaben	276 039 Anteile
Stand per 30. September 2024	4 140 585 Anteile

Angabe gem. Art. 89 Abs. 1 Bst. b KAG, Art. 102 Abs. 2 KKV-FINMA

Fondsvereinigung

Per 31. Mai 2024 wurde – rückwirkend per 31. März 2024 – die Vereinigung der drei Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz (übernehmender Fonds), AXA Immoovation Commercial und AXA Immoovation Residential (übernommene Fonds) vollzogen. Der Umtausch der Anteile erfolgte gemäss der am 24. Mai 2024 publizierten Umtauschverhältnissen. Seitdem halten alle Anlegerinnen und Anleger Fondsanteile des AXA Real Estate Fund Switzerland. Die FINMA hatte mit ihrer Verfügung vom 18. Januar 2024 der Vereinigung der drei Immobilienfonds zugestimmt. Der fusionierte Fonds firmiert seit der Vereinigung neu unter dem Namen AXA Real Estate Fund Switzerland.

Emissionen und Anteilsbestand

Im Zusammenhang mit der Fondsvereinigung wurden gemäss der publizierten Umtauschverhältnissen am 31. Mai 2024 1 251 666 Anteile an die Anlegerinnen und Anleger der übernommenen Immobilienfonds AXA Immoovation Commercial und AXA Immoovation Residential ausgegeben, die seitdem rückwirkend per 31. März 2024 im AXA Real Estate Fund Switzerland investiert sind.

Mit Liberierung per 28. Juni 2024 wurden im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung 276 039 neue Anteile ausgegeben.

Per Stichtag 30. September 2024 lagen keine Rücknahmen/ Kündigungen von Anteilen vor.

Benchmark

Die Fondsleitung hat als Benchmark für den AXA Real Estate Fund Switzerland den KGAST Immo-Index Gemischt definiert. Zurzeit umfasst der KGAST Immo-Index Gemischt 17 Anlagegruppen mit einem Gesamtvermögen von CHF 42,6 Mrd.

Der Immobilienfonds AXA Real Estate Fund Switzerland erzielte im Geschäftsjahr 2023/24 eine Anlagerendite von 4,27 %. Die Anlagerendite liegt damit 1,12 Prozentpunkte über der Benchmark, die im gleichen Zeitraum eine Anlagerendite von 3,15 % ausgewiesen hat.¹

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 Liegenschaften in Biel, Nidaugasse 15, Genève, Avenue de la Paix 1+3, Zürich, Altwiesenstrasse 81, 83, 87–101 / Glatzwiesenstrasse 27, Zürich, Binzmühlestrasse 11+13, Zürich, Tramstrasse 1, und Zürich, Tödistrasse 7.

¹ Quelle: KGAST, Daten per 30. September 2024

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

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 2024 Schätzungen der Verkehrswerte durchgeführt.

Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten der Immobilien sowie der Schätzungsmethode und quantitativen Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell können dem Bewertungsbericht des unabhängigen Schätzungsexperten per Jahresabschluss entnommen werden.

An die Fondsleitung des

AXA Real Estate Fund Switzerland
c/o AXA Investment Managers Schweiz AG, Zürich

Zürich, 4. Oktober 2024

Marktwerte der Anlageliegenschaften des AXA Real Estate Fund Switzerland per 30.09.2024

1 Auftrag

Die Firma Jones Lang LaSalle AG („JLL“), vertreten durch die Schätzungsexperten Daniela Tonet und Dominik Stamm, wurde von der Fondsleitung des AXA Real Estate Fund Switzerland (nachfolgend „Fonds“) beauftragt, sämtliche Anlageliegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung zu Marktwerten per 30. September 2024 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 2024 der Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum des Fonds befinden, auf CHF 4'877'780'000. Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 30. September 2024 für die Anlageliegenschaften des Fonds beträgt 3.97% (Spannbreite: 3.40% bis 5.55%), der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.72% (Spannbreite: 2.15% bis 4.30%).

6 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) g) Haute Performance Énergétique	Baujahr	Renovationen	Eigentumsform	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Nutzungsarten								im Berichtszeitraum		
								Wohnungen Anzahl	Wohnen m ²	Büro m ²	Verkauf m ²	Industrie/ Gewerbe m ²	Hotel/ Gastro- nomie m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl	Mietzins- einnahmen (erzielte Brutto- erträge) in CHF	durch- schnittlicher Leerstand in %
Wohnbauten																		
Aarau	Rütmatstrasse 3+4	f)	1972	2008	Alleineigentum	12 795 040	12 670 000	33	2 469	–	–	116	–	62	2 647	70	563 809	2,0%
Aarau	Rütmatstrasse 9+10	f)	1972	2008	Alleineigentum	20 072 735	18 190 000	59	3 993	–	–	–	–	–	3 993	55	858 135	2,6%
Basel	Hammerstrasse 100+100a	f)	1921 1959	2019 2007	Alleineigentum	11 543 890	9 460 000	26	1 518	–	–	555	–	–	2 073	–	176 766	5,4%
Basel	Henric-Petri-Strasse 11	f)	2010	–	Stockwerkeigentum	35 320 000	33 650 000	34	2 873	–	–	–	–	31	2 904	13	463 417	4,6%
Basel	Holeestrasse 108+116	e), f)	1956	2003/04	Alleineigentum	54 620 000	56 830 000	92	7 544	–	–	–	–	2	7 546	69	1 679 300	2,7%
Basel	Kannenfeldstrasse 24+24a	e), f)	1905 1963	2016 2019	Alleineigentum	14 071 987	11 870 000	16	1 273	–	–	–	–	–	1 273	6	179 120	0,9%
Beromünster	Dorfstrasse 13+17	f)	1966	1992	Alleineigentum	4 213 651	3 810 000	14	996	147	–	–	–	43	1 186	23	104 340	3,1%
Binningen	Kernmattstrasse 9–13	f)	1970	2000 2005 2015	Alleineigentum	8 528 636	12 010 000	24	1 736	–	–	–	–	–	1 736	22	212 349	1,0%
Binningen	Oberwilerstrasse 127+129	f)	1955	2014	Alleineigentum	6 158 323	5 330 000	12	850	–	–	–	–	–	850	4	173 596	3,5%
Birsfelden	Baslerstrasse 24+26 / Zwinglistrasse 7+9	f)	1952	1997	Alleineigentum	16 070 000	16 600 000	49	2 879	–	–	–	–	–	2 879	–	546 416	9,2%
Bussigny	Chemin de la Savonnerie 2–4	f)	2021	–	Alleineigentum	54 574 977	46 230 000	65	4 117	–	–	–	–	–	4 117	64	1 341 843	1,7%
Dättwil (AG)	Zelgweg 2–6, Dättwilerstrasse 1/3	f)	2012	–	Alleineigentum	12 320 000	13 000 000	23	1 648	–	–	–	–	18	1 666	23	480 321	1,5%
Dietikon	Gassackerstrasse 19–27	f)	1958	2001	Alleineigentum	33 705 374	34 180 000	53	4 888	–	–	–	–	108	4 996	52	1 115 311	0,4%
Dübendorf	Grundstrasse 10, 12, 14 / Neuhofstrasse 6, 8	e), f)	1945	1990 2009 2012	Alleineigentum	26 977 957	26 740 000	39	3 306	–	–	–	–	364	3 670	51	392 371	0,6%
Dübendorf	Wilstrasse 17+19	f)	1967	2003 2006	Alleineigentum	12 736 189	11 990 000	16	1 324	–	335	–	–	11	1 670	16	221 736	0,1%
Dübendorf	Wilstrasse 107–111	e), f)	2007	–	Alleineigentum	15 705 090	17 660 000	18	2 293	–	–	–	–	33	2 326	32	272 098	1,7%
Ebikon	Feldmatt 1–13	f)	2010	–	Alleineigentum	71 384 696	71 120 000	127	11 060	74	–	–	–	415	11 549	155	2 733 972	0,7%
Effretikon	Vogelbuckstrasse 27–45	f)	1966	1991 2001	Alleineigentum	49 261 812	49 020 000	105	7 253	–	–	–	–	–	7 253	129	1 687 744	0,5%
Eglisau	Frauenhagstrasse 1, 3, 5 / Bahnstrasse 90, 92	e), f)	2000	–	Alleineigentum	15 721 647	18 040 000	31	3 576	–	–	–	–	–	3 576	46	381 171	2,6%
Felsberg	Rheinstrasse 53+55 / Calandastrasse 4	f)	1966 1984 1993	–	Alleineigentum	6 939 871	6 740 000	18	1 609	–	–	–	–	26	1 635	26	161 421	0,0%
Frauenfeld	Bürgerholzstrasse 17, 17a–c, 19, 19a / Maihholzstrasse 24a, 26–32	e), f)	1975	2000 2012–13	Alleineigentum	36 120 050	34 010 000	88	6 376	–	–	–	–	–	6 376	101	1 336 047	1,4%
Fribourg	Route de Bertigny 2+4	f)	1959	1996 2005	Alleineigentum	14 259 109	13 940 000	44	2 853	138	–	287	–	63	3 340	16	605 594	0,8%
Genève	Boulevard de Saint-Georges 63	f)	1900	2016	Alleineigentum	13 354 953	12 820 000	17	1 197	–	166	–	–	–	1 363	–	211 902	0,0%
Genève	Rue de Lausanne 70 / Rue Rothschild 57	f)	1969	2020	Alleineigentum	22 227 387	16 600 000	33	1 307	186	187	–	–	36	1 716	–	265 326	3,5%
Genève	Rue du Premier Juin 3	e), f)	1900	1985	Alleineigentum	15 231 622	17 720 000	20	1 409	–	–	–	–	–	1 409	–	229 128	3,5%
Genève	Rue Faller 11	f)	1938	2002 2005– 2015	Alleineigentum	11 680 000	11 160 000	25	1 395	–	–	–	–	25	1 420	17	372 822	1,2%

Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Energie- und Gebäudelabel a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GiB f) GEAK (CH) g) Haute Performance Énergétique	Baujahr	Renovationen	Eigentumsform	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Nutzungsarten									im Berichtszeitraum	
								Wohnungen	Wohnen	Büro	Verkauf	Industrie/ Gewerbe	Hotel/ Gastro- nomie	Übrige Mietfläche	Total Mietfläche	Parkplätze	Mietzins- einnahmen (erzielte Brutto- erträge)	durch- schnittlicher Leerstand
								Anzahl	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	in CHF	in %
Genève	Rue Fréd.-Amiel 13–17 / Rue Fr.-Daubin 20/22	e), f)	1998	–	Alleineigentum	65 466 406	64 770 000	80	6 560	–	126	–	–	107	6 793	82	1 879 407	2,2 %
Genève	Rue Henri-Mussard 19	f)	1930	–	Alleineigentum	17 665 642	17 120 000	18	1 743	28	–	–	–	16	1 787	–	435 412	0,3 %
Genève	Rue Rothschild 11	f)	1946	–	Alleineigentum	21 110 696	20 630 000	32	1 837	–	–	–	–	1 837	–	–	617 642	4,1 %
Genève	Rue Rousseau 36	f)	1960	2012	Alleineigentum	16 309 218	13 700 000	18	575	–	113	–	–	18	706	–	141 206	24,5 %
Genève	Rue de Saint-Jean 21–29 / Av. des Tilleuls	e), f)	2005	2014 2015 2023	Alleineigentum	84 953 930	84 700 000	80	8 536	–	–	–	–	15	8 551	131	706 241	2,8 %
Gossau (SG)	Bischofszellerstrasse 12–16	c), f)	2013	–	Alleineigentum	13 683 755	12 870 000	24	2 184	–	–	–	–	–	2 184	24	254 536	1,2 %
Hinwil	Brandstrasse 5–19	f)	1981	2014/15	Alleineigentum	34 726 191	35 830 000	60	5 326	–	–	–	–	453	5 779	75	1 272 984	0,5 %
Hombrechtikon	Eilweg 10–14	f)	1974	2017	Alleineigentum	10 109 063	8 460 000	24	1 863	–	–	–	–	–	1 863	24	378 503	0,3 %
Horgen	Neudorfstrasse 58+60 / Teufenbachstrasse 4	e), f)	1959	1984 1995 2002	Alleineigentum	19 892 876	23 970 000	48	3 039	–	–	–	–	–	3 039	43	386 110	0,1 %
Lausanne	Avenue Frédéric-César-de-la- Harpe 12	f)	1905 1960	–	Alleineigentum	6 180 666	7 030 000	9	1 003	–	–	157	–	–	1 160	5	134 086	0,0 %
Lausanne	Chemin du Devin 66, 68, 70, 74	f)	1968	2005	Alleineigentum	26 019 050	25 220 000	83	4 423	–	163	–	–	8	4 593	64	757 953	11,2 %
Lausanne	Chemin de Pierrefleur 30, 32, 32b	e), f)	1959	–	Alleineigentum	13 038 703	23 710 000	45	3 136	–	749	–	–	25	3 910	44	458 513	7,6 %
Lenzburg	General-Herzogstrasse 43a+b	a), f)	1971	2019	Alleineigentum	9 760 000	10 530 000	20	1 364	–	–	–	–	–	1 364	24	351 405	2,2 %
Locarno	Via Canevascini 4+6	f)	1969	1993	Alleineigentum	23 332 332	21 970 000	56	4 404	–	–	–	–	20	4 424	30	834 390	4,0 %
Locarno	Via San Jorio 14	f)	1972	1999	Alleineigentum	13 455 000	14 420 000	56	3 505	–	–	–	–	–	3 505	27	670 084	2,8 %
Lugano	Via Guglielmo Canevascini 6+8	f)	1972	–	Alleineigentum	12 903 253	11 970 000	42	2 836	–	–	–	–	–	2 836	34	268 399	2,5 %
Lugano	Via Lucino 14+16	f)	1972	–	Alleineigentum	10 607 810	9 630 000	37	1 839	–	–	–	–	–	1 839	30	210 783	4,7 %
Luzern	Reussinsel 28–36		2024	–	Alleineigentum	48 808 355	62 980 000	64	5 374	–	–	–	–	–	5 374	44	266 610	22,9 %
Luzern	Schönbühlring 1–7	f)	1969	1996 2009	Alleineigentum	31 664 304	30 890 000	52	4 365	–	–	107	–	4	4 476	56	925 690	2,7 %
Monthey	Ch. D'Arche 55	f)	1988	–	Alleineigentum	2 327 936	2 000 000	10	749	–	–	–	–	–	749	16	155 470	0,5 %
Montreux	Rue du Lac 128a+128b	f)	2005	–	Alleineigentum	36 746 728	28 870 000	38	3 689	–	–	–	–	–	3 689	50	446 033	0,4 %
Münchenstein	Allschwilerstrasse 10–16	f)	1963	2021	Alleineigentum	16 819 726	14 100 000	34	2 358	–	–	–	–	–	2 358	8	453 617	6,0 %
Münchenstein	Baselstrasse 60, 60a, 62 / Langackerstrasse 2–6, 6a	f)	1963	2021	Alleineigentum	34 170 872	28 970 000	67	4 815	19	127	100	290	38	5 389	121	1 025 901	5,9 %
Münchenstein	Mittlere Gstadtstrasse 18	f)	2020	–	Alleineigentum	12 930 000	13 040 000	19	1 271	–	–	–	–	–	1 271	17	196 386	2,5 %
Münsingen	Schlossmatte 1–18	e), f)	1994	–	Alleineigentum	66 340 151	60 450 000	134	12 440	–	–	182	–	88	12 710	144	2 478 608	6,0 %
Naters	Furkastrasse 136a+b, 138a+b	c), f)	2013	–	Alleineigentum	18 365 734	18 350 000	48	3 784	–	–	–	–	33	3 817	53	770 968	0,7 %
Neuchâtel	Fbg du Lac 33+35 / Ruelle du Fornel 2 / Fbg de l'Hopital 54+56	f)	1948	2006	Alleineigentum	23 565 486	22 830 000	65	4 579	–	–	–	–	14	4 592	–	719 800	3,1 %
Niederhasli	Langackerweg 24	e), f)	1970	2006– 2009	Alleineigentum	14 589 271	15 410 000	30	2 176	–	–	–	–	1	2 177	33	285 887	1,2 %
Oberwil (BL)	Talstrasse 47–51 / Langegasse 42–46a	f)	1964	2000 2006 2023	Alleineigentum	17 966 418	22 840 000	48	3 084	–	–	–	–	–	3 084	49	371 538	1,5 %
Olten	Rosengasse 5+7	b), f)	2021	–	Alleineigentum	14 995 237	21 790 000	29	2 293	–	–	–	–	–	2 293	53	317 683	6,3 %
Opfikon	Farmanstrasse 51–63	e), f)	2007	–	Alleineigentum	91 221 715	94 570 000	95	9 989	–	–	–	–	–	9 989	110	2 729 204	1,2 %

Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Energie- und Gebäudelabel a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GiB f) GEAk (CH) g) Haute Performance Energétique	Baujahr	Renovationen	Eigentumsform	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Nutzungsarten									im Berichtszeitraum	
								Wohnungen	Wohnen	Büro	Verkauf	Industrie/ Gewerbe	Hotel/ Gastro- nomie	Übrige Mietfläche	Total Mietfläche	Parkplätze	Mietzins- einnahmen (erzielte Brutto- erträge)	durch- schnittlicher Leerstand
								Anzahl	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	in CHF	in %
Opfikon	Wallisellerstrasse 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173	e), f)	1998	–	im Baurecht	18 837 278	19 390 000	54	4 481	–	–	263	–	69	4 813	62	555 883	1,0%
Pfäffikon (ZH)	Nelkenstrasse 2–11 / Wallikerstrasse 29	f)	1984	–	Alleineigentum	35 165 535	34 170 000	67	5 744	–	–	–	–	268	6 011	99	1 269 725	0,7%
Rafz	Landstrasse 80a, 80b, 82, 84	f)	2011	–	Alleineigentum	21 665 045	22 250 000	38	3 732	–	–	–	–	–	3 732	57	853 178	1,9%
Rümlang	Ifangstrasse 54–80	f)	1955	1990	Alleineigentum	33 855 427	32 620 000	102	6 164	–	–	–	–	–	6 164	70	1 288 440	2,0%
Rümlang	Ifangstrasse 69–73	f)	1978	2012	Alleineigentum	15 689 029	16 200 000	24	2 329	–	–	–	–	147	2 476	28	601 001	0,7%
Sant' Antonino	Via Stazione 10, 12, 14	f)	2014 2018	–	Alleineigentum	11 573 918	10 370 000	24	1 346	–	–	–	–	–	1 346	30	166 540	11,2%
Schaffhausen	Wirbelwies 1–16 / Hauentalerstrasse 150–158	e), f)	2010	–	Alleineigentum	47 130 920	47 360 000	90	9 265	–	–	–	–	30	9 295	80	1 951 170	0,8%
Schönenwerd	Kreuzackerstrasse 14a–c, 16a–c	f)	1982	2023	Alleineigentum	19 931 631	18 780 000	49	4 490	–	–	–	–	148	4 638	56	575 881	18,4%
Schwerzenbach	Blattenstrasse 1–7 / Vieristrasse 2–12 / Sonnenbergstrasse 32–46	e), f)	1988	–	Alleineigentum	70 767 088	77 410 000	126	11 879	–	–	–	–	765	12 643	173	2 726 863	1,2%
Sissach	Auweg 16–55 / Brunnmattweg 5–43	e), f)	2001	–	Alleineigentum	75 955 925	76 970 000	122	12 809	–	–	–	–	187	12 996	142	2 873 265	3,8%
Sissach	Hauptstrasse 17	c), f)	2015	–	Stockwerkeigentum	14 010 000	12 510 000	18	1 553	–	–	–	–	–	1 553	18	196 784	7,2%
Sisseln	Mattenweg 7	f)	2015	–	Alleineigentum	7 740 000	7 060 000	15	814	–	–	–	–	–	814	18	113 758	5,2%
St. Gallen	Axensteinstrasse 4 + 6 / Speicherstrasse 25, 27, 29	e), f)	1986	2012– 2016	Alleineigentum	27 484 025	25 100 000	51	4 457	–	–	353	–	5	4 815	73	451 690	7,0%
St. Gallen	Feldbachstrasse 10	f)	1920	2022	Alleineigentum	4 622 785	3 810 000	10	951	–	–	–	–	–	951	7	73 916	6,3%
St. Gallen	Lehnstrasse 106	b), f)	2022	–	Alleineigentum	13 572 512	13 150 000	18	1 726	–	–	–	–	–	1 726	32	206 486	7,2%
Stäfa	Obere Chergerten 7–11, 12, 14	f)	1976	2001 2010	Alleineigentum	26 228 942	26 960 000	43	3 522	–	–	–	–	54	3 576	38	928 119	0,1%
Steinhausen	Pilatusstrasse 14 + 16	f)	1966	–	Alleineigentum	13 185 087	14 030 000	31	2 472	–	–	–	–	–	2 472	33	268 669	0,3%
Stettlen	Bernstrasse 95b + c	f)	1983	–	Alleineigentum	2 716 534	2 120 000	8	639	–	–	–	–	89	728	8	97 063	23,7%
Strengelbach	Altmattweg 14–20	f)	1993	–	Alleineigentum	12 644 497	13 180 000	40	3 462	–	–	–	–	326	3 788	67	622 612	3,1%
Thalwil	Obstgartenstrasse 10–34 / Obstgartenweg 9–19	c), e), f)	1978	1995 2017	Alleineigentum	112 867 575	132 130 000	169	16 743	–	680	501	–	963	18 887	290	4 908 102	0,7%
Thun	Von May-Strasse 1–7 / Bubenbergstrasse 32–38	f)	1980	–	Alleineigentum	22 047 346	22 830 000	66	5 671	–	–	–	–	10	5 681	84	1 054 192	4,6%
Thun	Von May-Strasse 8–16 / Bostudenstrasse 9–13	f)	1983	2006 2009	Alleineigentum	29 630 000	29 290 000	72	6 081	–	–	–	–	223	6 304	75	1 185 985	4,5%
Uetikon am See	Schönaustrasse 1 / Bergstrasse 211	f)	1985	2003	Alleineigentum	11 020 409	12 860 000	22	2 151	–	–	–	–	1	2 152	30	261 479	2,1%
Uster	Gschwaderstrasse 1	f)	1964	2005	Alleineigentum	5 061 962	8 420 000	23	1 420	–	–	–	–	–	1 420	8	163 457	0,4%
Uster	Gschwaderstrasse 3a–c	f)	1962	2005	Alleineigentum	5 990 170	9 010 000	24	1 740	–	–	–	–	10	1 750	5	175 375	0,0%
Uster	Stöcklerstrasse 6–11	f)	1970	1998	Alleineigentum	43 568 943	43 670 000	91	5 526	–	–	–	–	–	5 526	67	1 383 799	0,7%
Uster	Zürcherstrasse 46 + 48	f)	1963	2005	Alleineigentum	4 891 985	8 110 000	24	1 368	–	–	–	–	–	1 368	11	150 884	1,7%
Wald (ZH)	Ulmenstrasse 9, 11, 13	b), f)	2018	–	Alleineigentum	18 354 424	22 540 000	38	3 429	–	–	–	–	–	3 429	47	432 720	0,2%
Wallisellen	Im Langackerweg 1–19	e), f)	1986	2015	Alleineigentum	52 636 065	55 110 000	74	6 318	–	–	–	–	348	6 666	84	859 049	2,5%
Weinfelden	Kreuzlingerstrasse 40 + 40a / Kamorstrasse 9–15	f)	2013	–	Alleineigentum	27 495 000	26 560 000	62	5 419	–	–	–	–	95	5 514	78	1 176 968	3,1%
Wetzikon (ZH)	Binzstrasse 39 + 41	f)	2011	–	Alleineigentum	23 487 112	21 330 000	30	2 670	–	–	–	–	134	2 804	34	709 999	0,1%
Wetzikon (ZH)	Tannenrainstrasse 5, 7, 9, 11, 13	f)	1995	–	Alleineigentum	10 207 170	14 400 000	29	2 303	–	–	–	–	219	2 522	36	307 147	2,7%

Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Energie- und Gebäudelabel a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GiB f) GEAK (CH) g) Haute Performance Energétique	Baujahr	Renovationen	Eigentumsform	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Nutzungsarten									im Berichtszeitraum	
								Wohnungen	Wohnen	Büro	Verkauf	Industrie/ Gewerbe	Hotel/ Gastro- nomie	Übrige Mietfläche	Total Mietfläche	Parkplätze	Mietzins- einnahmen (erzielte Brutto- erträge)	durch- schnittlicher Leerstand
								Anzahl	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	in CHF	in %
Winterthur	Katharina-Sulzer-Platz 2–12	e), f)	2004	–	Alleineigentum	106 840 239	115 260 000	98	13 740	–	–	1 674	–	1 052	16 466	131	3 658 786	0,3 %
Winterthur	Roggenweg 8–16	e), f)	1972	2004 2012	Alleineigentum	43 181 059	43 190 000	79	5 551	–	–	–	–	–	5 551	78	1 377 008	0,4 %
Winterthur	Roggenweg 20+22	f)	1990	–	Alleineigentum	14 037 239	14 090 000	24	2 588	–	–	165	–	174	2 927	30	567 264	1,9 %
Winterthur	Unterswiesenstrasse 10–14	f)	1965	1995/96	Alleineigentum	12 559 851	12 810 000	30	2 082	–	–	–	–	–	2 082	32	487 388	0,2 %
Wohlen (AG)	Litzibuechstrasse 10, 12, 14 / Allmenweg 5+7	f)	1973	1999 2003 2023	Alleineigentum	27 145 509	31 270 000	68	5 617	–	–	292	–	221	6 129	87	630 271	2,3 %
Zofingen	Gottfried Keller-Str. 2–6	f)	1959	1996 2004	Alleineigentum	15 162 635	15 000 000	66	4 066	–	–	–	–	–	4 066	45	771 752	1,4 %
Zürich	Altwiesenstrasse 81–83, 87–101 / Glattwiesenstrasse 27	f)	1954	2003	Alleineigentum	68 692 502	69 410 000	93	6 368	–	–	–	–	393	6 761	75	1 209 407	0,0 %
Zürich	Dennlerstrasse 22+24	f)	1986	–	Alleineigentum	14 433 568	15 390 000	19	1 420	210	–	43	–	12	1 685	21	352 796	24,5 %
Zürich	Dörflistrasse 40, 44, 46 / Viktoriastrasse 61	f)	1953	1989 2002	Alleineigentum	15 587 966	22 760 000	36	2 364	–	–	268	–	434	3 066	11	341 943	0,5 %
Zürich	Gotthelfstrasse 37+39	f)	1936	1991 2001	Alleineigentum	10 419 390	12 450 000	19	968	–	–	–	–	–	968	–	180 366	0,0 %
Zürich	Hädlichstrasse 5–15	c), e), f)	1950	2006	Alleineigentum	121 361 747	125 760 000	108	11 292	–	–	–	–	136	11 428	126	3 167 402	0,6 %
Zürich	Josefstrasse 129	f)	1963	2002 2004	Stockwerkeigentum	17 276 227	21 270 000	29	1 260	–	–	–	–	–	1 260	9	289 926	0,7 %
Zürich	Limmattalstrasse 270–280, 284, 286 / Bombachsteig 9+11	e), f)	1945	2001	Alleineigentum	54 181 273	56 670 000	72	5 160	–	281	–	–	355	5 796	51	1 541 353	0,3 %
Zürich	Viktoriastrasse 66	f)	1910	2014	Alleineigentum	3 883 112	3 490 000	6	405	–	–	–	–	–	405	–	50 764	0,0 %
Total						2 790 118 175	2 863 530 000	4 947	402 434	802	2 926	5 063	290	8 942	420 456	5 017	80 883 722	2,5 %
Kommerziell genutzte Liegenschaften																		
Baden	Brown Boveri Strasse 12	d), f)	1988	–	Alleineigentum	41 904 748	40 470 000	–	–	9 105	–	–	–	1 446	10 551	78	2 058 880	16,2 %
Basel	Aeschenvorstadt 52+54	f)	1985	2007 2017	Alleineigentum	22 733 687	19 720 000	–	–	2 716	819	242	–	538	4 315	23	913 816	11,6 %
Basel	Bäumleingasse 10	d), f)	1931	1998 2015	Alleineigentum	11 620 226	9 610 000	–	–	856	172	–	–	144	1 172	1	188 889	0,0 %
Basel	Eisengasse 9 / Martinskirchplatz 16	f)	1865 1926	1996 2014	Alleineigentum	15 561 602	12 810 000	3	320	216	–	–	330	86	952	–	192 542	9,6 %
Basel	Marktplatz 34 / Stadthausgasse 10	d), f)	1916	–	Alleineigentum	16 008 284	15 660 000	–	–	384	165	209	201	560	1 519	–	290 410	4,0 %
Basel	Steintorstrasse 39	f)	1972	2007 2010 2021/22	Alleineigentum	19 282 904	16 780 000	–	–	2 368	43	134	171	663	3 379	15	905 728	0,0 %
Basel	Untere Rebgasse 7	b), f)	1959	2010	Alleineigentum	17 073 939	12 720 000	1	127	1 342	–	–	–	167	1 636	–	250 496	0,0 %
Bern	Casinoplatz 8	f)	1937	2023	Alleineigentum	15 609 239	15 040 000	–	–	1 203	473	419	–	711	2 806	–	651 548	2,2 %
Bern	Speichergasse 6	d), f)	1893	2007– 2009 2018	Alleineigentum	88 012 771	83 420 000	–	–	8 906	–	–	–	4 640	13 546	37	3 388 692	0,0 %
Bern	Wankdorffeldstrasse 98+102	f)	1956	1993	im Baurecht	14 897 720	13 870 000	6	348	5 460	–	1 898	–	3 170	10 876	43	638 361	6,7 %

Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Energie- und Gebäudelabel a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEM e) DGNB GiB f) GEAK (CH) g) Haute Performance Energétique	Baujahr	Renovationen	Eigentumsform	Gestehungskosten	Verkehrswert	Nutzungsarten									im Berichtszeitraum	
								Wohnungen	Wohnen	Büro	Verkauf	Industrie/ Gewerbe	Hotel/ Gastro- nomie	Übrige Mietfläche	Total Mietfläche	Parkplätze	Mietzins- einnahmen (erzielte Brutto- erträge)	durch- schnittlicher Leerstand
								in CHF	in CHF	Anzahl	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl
Biel/Bienne	Bahnhofstrasse 15 + 17 / Waffengasse 4	f)	1998	2017 2018	Stockwerkeigentum	30 039 119	26 640 000	30	2 124	3 627	339	–	–	361	6 450	48	1 331 118	4,3 %
Biel/Bienne	Nidaugasse 15	f)	1976	–	Alleineigentum	20 658 754	15 920 000	–	–	1 477	594	509	–	394	2 974	–	349 766	12,5 %
Cham	Riedstrasse 1	f)	1986	–	Alleineigentum	12 210 127	9 370 000	3	307	1 992	–	750	91	1 057	4 197	35	306 871	0,0 %
Chêne-Bourg	Chemin de la Mousse 10		1976	1996 2006	Alleineigentum	2 810 409	4 150 000	–	–	683	–	818	–	19	1 520	10	123 967	0,5 %
Davos	Promenade 101	c), f)	2012	–	im Baurecht	7 950 488	9 180 000	–	–	582	–	814	–	346	1 742	43	320 022	0,0 %
Fehraltorf	Allmendstrasse 6 + 8	f)	1991	2013 2016	Alleineigentum	11 397 534	9 920 000	–	–	2 012	–	2 480	–	558	5 050	92	326 385	1,1 %
Freienbach	Schützenstrasse 4 + 6	f)	2007	–	im Baurecht	60 112 321	57 140 000	–	–	7 233	–	–	–	422	7 655	183	1 440 744	0,4 %
Fribourg	Rue de l'Abbé-Bovet 4	d), f)	1901 / 1974	2016	Alleineigentum	25 552 160	22 020 000	3	327	3 277	442	–	–	2 875	6 922	–	571 721	3,4 %
Genève	Avenue de la Paix 1 + 3		1974	2013	Alleineigentum	50 022 860	47 130 000	–	–	5 336	–	–	–	250	5 586	12	–4 966	0,0 %
Genève	Avenue de la Paix 5 + 7	f), g)	1974	2009 2017 2021	Alleineigentum	47 582 733	52 160 000	–	–	5 485	–	–	–	584	6 069	9	1 574 022	47,1 %
Genève	Rue de l'Arquebuse 22	f)	1986	2006 2010	Alleineigentum	13 368 208	11 660 000	–	–	1 254	–	–	–	192	1 446	–	405 111	5,9 %
Gland	Route des Avouillons 6–16	d), f)	1987	2008	Alleineigentum	45 881 908	46 990 000	1	81	8 795	–	3 317	–	3 613	15 806	233	1 351 518	10,7 %
Herisau	Cilanderstrasse 6a–c + 8	f)	2010	–	Alleineigentum	16 656 497	16 480 000	–	–	–	–	3 005	–	–	3 005	–	480 912	0,0 %
Interlaken	Aareckstrasse 6	d), f)	1978	–	Alleineigentum	9 121 619	8 640 000	3	381	2 809	500	45	–	1 964	5 699	68	356 976	7,2 %
Kriens	Dattenmattstrasse 16, 16b, 18		1988	2015 2020	Alleineigentum	20 187 571	18 720 000	4	719	1 157	–	3 126	–	275	5 277	112	376 295	2,6 %
Lausanne	Galerie St. François		1908	1994	Alleineigentum	33 006 345	31 500 000	3	304	2 216	1 348	183	663	9	4 724	–	1 576 371	4,1 %
Lausanne	Place Pépinet 1	d), f)	1974	–	Alleineigentum	28 518 514	28 720 000	1	73	2 603	188	–	664	139	3 667	18	479 776	1,3 %
Le Mont-sur-Lausanne	Chemin de Maillefer 38		2019	–	im Baurecht	14 196 200	12 130 000	–	–	–	1 712	–	–	–	1 712	66	263 931	0,0 %
Lugano	Via Pelli 1 / Via Cantonale 2	f)	1989	–	Alleineigentum	23 496 547	21 070 000	–	–	3 575	175	–	–	362	4 112	44	1 110 567	16,5 %
Luzern	Friedenstrasse 8, Weyrstrasse 17	f)	1905	2011	Alleineigentum	20 749 050	23 370 000	–	–	–	–	–	5 948	–	5 948	4	530 792	0,0 %
Luzern	Hirschmattstrasse 36	f)	1969	2020	Alleineigentum	24 986 155	21 780 000	1	104	2 543	130	–	–	301	3 078	10	384 603	0,3 %
Luzern	Löwenstrasse 16 / Hofstrasse 7 / Friedenstrasse 6	d), f)	1923	–	Alleineigentum	30 866 480	31 760 000	83	3 324	390	528	1 442	53	912	6 649	–	834 863	0,0 %
Luzern	Pilatusstrasse 26 + 28	d), f)	1923	–	Alleineigentum	20 923 792	17 730 000	3	512	1 009	267	–	–	26	1 814	8	284 043	2,2 %
Luzern	Wertestrasse 1 + 3	d), f)	2000	–	Stockwerkeigentum im Baurecht	36 894 111	34 870 000	18	1 631	6 108	–	–	–	220	7 960	57	2 402 893	1,2 %
Mendrisio	Via al Gas 3		1980	2010	Alleineigentum	26 524 010	24 310 000	–	–	–	–	12 101	–	–	12 101	240	809 886	0,0 %
Muttenz	Hofackerstrasse 73 + 75	c), f)	1966	–	Alleineigentum	13 758 383	13 570 000	–	–	5 447	–	999	–	1 380	7 826	76	761 986	22,8 %
Oltén	Neuhardstrasse 33	d), f)	1972	2016/17	Alleineigentum	29 597 614	33 240 000	1	156	6 534	29	–	364	4 870	11 953	53	841 555	0,2 %
Opfikon	Thurgauerstrasse 105	f)	1994	–	im Baurecht	4 530 147	1 920 000	–	–	2 770	–	–	–	612	3 382	66	723 305	16,0 %
Rickenbach (TG)	Breitestrasse 5	d), f)	1986	–	Alleineigentum	25 904 037	21 970 000	–	–	150	–	6 712	–	406	7 268	87	699 294	0,0 %
Schaffhausen	Bleicheplatz 1–7	c), d), f)	2014	–	Alleineigentum	113 298 389	113 860 000	47	4 009	6 444	1 242	2 136	6 226	1 845	21 902	4	1 257 572	3,2 %
Sion	Avenue de la Gare 36 / Rue de Lausanne 29	d), f)	1984	–	Alleineigentum	22 855 412	21 740 000	–	–	3 423	2 243	–	–	1 444	7 110	73	661 541	2,4 %

Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Energie- und Gebäuelabel a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GiB f) GEAk (CH) g) Haute Per- formance Énergétique	Baujahr	Renova- tionen	Eigentums- form	Gestehungs- kosten	Verkehrswert	Nutzungsarten									im Berichtszeitraum	
								Wohnungen	Wohnen	Büro	Verkauf	Industrie/ Gewerbe	Hotel/ Gastro- nomie	Übrige Mietfläche	Total Mietfläche	Parkplätze	Mietzins- einnahmen (erzielte Brutto- erträge)	durch- schnittlicher Leerstand
								in CHF	in CHF	Anzahl	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl
Sissach	Auweg 23+25	f)	1995	2010	Alleineigentum	1 110 008	1 080 000	–	–	–	–	328	–	–	328	–	60 442	0,0 %
St. Gallen	Lindenstrasse 137–139	d), f)	1991	–	Alleineigentum	26 646 466	27 010 000	–	–	3 296	–	1 883	357	289	5 825	58	627 376	0,6 %
St. Gallen	Teufenerstrasse 20+26 / Unterstrasse 11	d), f)	1914	1987 2001	Alleineigentum	49 240 672	45 370 000	–	–	11 354	–	35	–	1 230	12 619	93	2 322 372	5,3 %
St. Gallen	Wassergasse 18	f)	1970	2016	Alleineigentum	5 033 829	3 230 000	1	117	819	–	1 156	–	8	2 100	5	173 337	0,7 %
Urdorf	Schützenstrasse 13–19	f)	1965 1989	–	Alleineigentum	12 382 789	10 060 000	–	–	3 156	–	1 475	–	1 115	5 746	83	370 059	6,0 %
Winterthur	Gertrudstrasse 15	f)	1994	–	Alleineigentum	25 437 967	24 720 000	–	–	4 822	–	–	–	787	5 609	63	1 204 829	1,4 %
Winterthur	Marktgasse 24 / Stadthausstrasse 61	f)	1615	2009	Alleineigentum	9 964 255	9 690 000	1	262	187	484	476	114	94	1 617	–	531 656	0,0 %
Winterthur	Rudolfstrasse 19 / Konradstrasse 1+3	f)	1906	1985 1997	Alleineigentum	13 944 122	13 310 000	7	416	1 567	–	919	–	129	3 031	3	687 971	0,0 %
Winterthur	Stadthausstrasse 14	f)	1969	1993 2000	Alleineigentum	18 300 737	17 320 000	–	–	3 207	428	273	18	1 617	5 543	41	1 186 821	1,9 %
Winterthur	Untertor 37	f)	1938	–	Alleineigentum	24 235 852	24 290 000	–	–	641	72	–	380	530	1 623	–	796 184	0,7 %
Zürich	Andreasstrasse 15	c), d), f)	2002	–	Alleineigentum	141 221 834	140 940 000	–	–	16 740	–	–	–	2 150	18 890	81	6 186 279	0,6 %
Zürich	Badenerstrasse 333 / Friedaustasse 25	d), f)	1961	2005	Alleineigentum	32 242 265	31 650 000	6	835	1 329	896	773	–	1 274	5 107	17	1 298 283	0,0 %
Zürich	Binzmühlestrasse 11+13	d), f)	1999	–	Alleineigentum	43 857 300	46 570 000	–	–	5 130	–	1 043	–	1 854	8 027	66	1 657 684	0,0 %
Zürich	Brandschenkestrasse 16–20 / Friedensgasse 5+7	f)	1991	2010/11	Alleineigentum	52 803 566	46 750 000	10	849	2 173	–	–	253	1 165	4 440	18	1 628 154	2,8 %
Zürich	Dörflistrasse 50+52	f)	1953	1989	Alleineigentum	5 500 000	7 150 000	–	–	1 218	–	220	–	578	2 016	30	111 835	28,2 %
Zürich	Flurstrasse 56	f)	1948	2002 2016	Alleineigentum	8 407 681	7 320 000	–	–	897	–	953	–	879	2 729	11	444 070	0,0 %
Zürich	Hohlstrasse 475	f)	1992	–	Alleineigentum	33 711 012	30 680 000	–	–	3 986	–	726	–	1 615	6 327	153	1 553 619	0,0 %
Zürich	Lintheschergasse 15	d), f)	1876	–	Alleineigentum	15 011 544	19 930 000	–	–	641	70	–	–	60	771	4	234 889	15,0 %
Zürich	Tödistrasse 7	f)	1911	2002	Alleineigentum	23 746 687	26 140 000	–	–	1 570	–	–	–	180	1 750	3	–	0,0 %
Total						1 649 161 202	1 582 970 000	236	17 327	184 221	13 359	51 599	15 834	53 111	335 451	2 577	53 488 660	5,4 %
Gemischte Bauten																		
Basel	Hammerstrasse 121	f)	1981	–	Alleineigentum	10 967 038	7 280 000	11	914	–	–	776	–	–	1 689	22	198 719	50,7 %
Basel	Schneidergasse 28 / Pfeffergässlein 7	f)	1869	2002	Alleineigentum	8 785 465	8 250 000	6	529	73	80	–	235	–	917	2	133 871	0,0 %
Bülach	Erachfeld 2, 2a, 4	f)	1995	–	Alleineigentum	14 842 018	15 100 000	15	1 566	350	256	479	–	121	2 771	39	590 593	6,5 %
Bülach	Kasernenstrasse 9	f)	1956	2010	Alleineigentum	5 198 536	5 000 000	6	572	–	229	–	–	115	916	3	203 831	0,1 %
Carouge (GE)	Quai du Cheval-Blanc 2	f)	1960	2008	Alleineigentum	17 148 751	19 360 000	30	1 700	596	182	–	–	146	2 623	–	365 231	2,5 %
Chur	St. Martinsplatz 4	f)	1961	2006	Alleineigentum	4 305 356	4 790 000	5	444	–	–	–	193	–	637	–	109 528	0,0 %
Genève	Avenue de Frontenex 5	f)	1912	2011	Alleineigentum	20 255 044	20 130 000	16	1 558	187	385	–	–	30	2 160	–	327 347	3,6 %
Genève	Boulevard Helvétique 18	f)	1920	2020/21	Alleineigentum	22 393 415	20 650 000	8	792	433	197	–	–	106	1 527	–	593 100	22,8 %
Genève	Quai du Cheval-Blanc 19	f)	1980	–	Alleineigentum	9 810 576	10 660 000	12	935	160	160	–	–	195	1 450	–	204 866	2,5 %
Genève	Route de Frontenex 39, 39a + b	f)	1981	–	Alleineigentum	45 513 155	43 450 000	42	4 278	–	1 865	–	–	–	6 143	51	1 457 785	1,8 %
Genève	Rue Caroline 8	f)	1920	2004	Alleineigentum	13 872 530	12 670 000	12	862	–	211	–	–	128	1 201	–	223 980	0,0 %
Genève	Rue de la Terrassière 48bis	f)	1920	2022	Alleineigentum	14 551 596	11 840 000	14	687	–	79	100	120	32	1 018	–	224 824	0,9 %

Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Energie- und Gebäudelabel a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GiB f) GEAK (CH) g) Haute Performance Énergétique	Baujahr	Renovationen	Eigentumsform	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Nutzungsarten									im Berichtszeitraum	
								Wohnungen	Wohnen	Büro	Verkauf	Industrie/ Gewerbe	Hotel/ Gastro- nomie	Übrige Mietfläche	Total Mietfläche	Parkplätze	Mietzins- einnahmen (erzielte Brutto- erträge)	durch- schnittlicher Leerstand
								Anzahl	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	in CHF	in %
Genève	Rue des Eaux-Vives 6	f)	1926	–	Alleineigentum	12 000 472	13 740 000	15	976	133	668	–	–	26	1 803	–	238 184	2,0 %
Genève	Rue François-Bonivard 10		1905	1999	Alleineigentum	22 216 084	19 690 000	5	848	675	231	–	–	104	1 858	–	719 726	1,4 %
Glarus	Hauptstrasse 48	f)	1861 1953	2017	Alleineigentum	12 604 040	7 290 000	13	1 186	27	–	1 023	–	268	2 504	–	179 637	4,8 %
Langenthal	Bahnhofstrasse 29+31		1983	2016	Alleineigentum	7 770 271	7 120 000	16	1 325	–	1 370	–	–	388	3 083	96	452 494	6,5 %
Liestal	Rathausstrasse 53 / Kanonengasse 24	f)	1648	2021	Alleineigentum	6 951 198	6 800 000	4	464	24	311	–	–	91	890	–	99 804	24,0 %
Luzern	Bundesplatz 1+3	f)	1951	1991	Alleineigentum	20 910 777	20 620 000	34	2 571	135	380	85	–	12	3 183	–	385 288	1,7 %
Luzern	Kasernenplatz 1–4	f)	1923	1989 2013	Alleineigentum	63 675 833	63 730 000	54	5 291	2 622	2 929	155	244	989	12 231	108	2 757 176	1,1 %
Münchenstein	Langackerstrasse 3–13	f)	1981	2017	Alleineigentum	28 396 139	25 220 000	33	2 899	–	362	580	–	285	4 126	65	821 541	1,4 %
Romanshorn	Bahnhofstrasse 1, 1a, 1b / Sternenstrasse 2, 4, 6	c), f)	2017	–	Alleineigentum	35 467 236	31 000 000	50	4 522	–	678	741	180	160	6 281	134	660 553	4,8 %
Wettingen	Alberich Zwysigstrasse 83	f)	1963	2008	Alleineigentum	29 742 888	29 970 000	47	3 197	–	922	823	–	1 104	6 046	50	1 304 942	0,4 %
Zürich	Tramstrasse 1		1943	–	Alleineigentum	9 719 003	8 330 000	8	501	170	162	–	–	134	967	6	166 912	0,0 %
Total						437 097 420	412 690 000	456	38 615	5 583	11 657	4 762	972	4 434	66 023	576	12 419 932	5,0 %
Bauland, einschliesslich Abbruch, und angefangene Objekte																		
Zürich	Letziggraben 75 ¹		–	–	Alleineigentum	10 163 231	18 590 000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,0 %
Total						10 163 231	18 590 000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,0 %
Zusammenfassung																		
Wohnbauten						2 790 118 175	2 863 530 000	4 947	402 434	802	2 926	5 063	290	8 942	420 456	5 017	80 883 722	2,5 %
Davon im Stockwerkeigentum						66 606 227	67 430 000	81	5 686	–	–	–	–	31	5 717	40	950 127	4,0 %
Davon im Baurecht						18 837 278	19 390 000	54	4 481	–	–	263	–	69	4 813	62	555 883	1,0 %
Kommerziell genutzte Liegenschaften						1 649 161 202	1 582 970 000	236	17 327	184 221	13 359	51 599	15 834	53 111	335 451	2 577	53 488 660	5,4 %
Davon im Stockwerkeigentum						30 039 119	26 640 000	30	2 124	3 627	339	–	–	361	6 450	48	1 331 118	4,3 %
Davon im Baurecht						138 580 988	129 110 000	24	1 979	22 153	1 712	2 712	–	4 770	33 326	458	5 789 256	3,7 %
Gemischte Bauten						437 097 420	412 690 000	456	38 615	5 583	11 657	4 762	972	4 434	66 023	576	12 419 932	5,0 %
Davon im Stockwerkeigentum						–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,0 %
Davon im Baurecht						–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,0 %
Bauland, einschliesslich Abbruch, und angefangene Objekte						10 163 231	18 590 000	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,0 %
Total						4 886 540 027	4 877 780 000	5 639	458 376	190 606	27 942	61 424	17 096	66 487	821 930	8 170	146 792 315	3,8 %

¹ Baurechtsgeber: AXA Real Estate Fund Switzerland

Angabe 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

Angabe 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	24 000 000	30.09.2024 – 30.10.2024	1,53%
Fester Vorschuss	122 000 000	30.09.2024 – 30.10.2024	1,46%
Fester Vorschuss	168 000 000	27.09.2024 – 30.10.2024	1,53%
Festhypothek	1 100 000	20.01.2015 – 20.01.2025	1,40%
Festhypothek	500 000	20.01.2015 – 20.01.2025	1,40%
Festhypothek	4 000 000	20.01.2015 – 20.01.2025	1,40%
Festhypothek	250 000	20.01.2015 – 20.01.2025	1,30%
Festhypothek	6 885 000	30.09.2011 – 29.06.2025	3,05%
Total	326 735 000		
Langfristige Hypotheken			
Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren			
Festhypothek	10 000 000	28.02.2020 – 28.02.2026	0,17%
Festhypothek	10 000 000	28.02.2020 – 28.02.2027	0,21%
Festhypothek	15 000 000	31.10.2020 – 30.06.2027	0,63%
Festhypothek	10 000 000	28.02.2020 – 28.02.2028	0,25%
Festhypothek	15 000 000	07.07.2021 – 07.07.2028	0,35%
Festhypothek	10 000 000	28.02.2020 – 28.02.2029	0,29%
Festhypothek	15 000 000	07.07.2021 – 07.07.2029	0,41%
Total	85 000 000		
Fälligkeit nach fünf Jahren			
Festhypothek	10 000 000	31.03.2023 – 29.03.2030	2,14%
Festhypothek	15 000 000	07.07.2021 – 07.07.2030	0,48%
Festhypothek	10 000 000	31.03.2023 – 31.03.2031	2,15%
Festhypothek	15 000 000	07.07.2021 – 07.07.2031	0,55%
Festhypothek	35 000 000	30.09.2024 – 30.09.2031	1,39%
Festhypothek	10 000 000	31.03.2023 – 31.03.2032	2,16%
Festhypothek	17 500 000	31.10.2020 – 30.06.2032	0,65%
Festhypothek	35 000 000	30.09.2024 – 30.09.2032	1,41%
Festhypothek	65 000 000	30.09.2024 – 30.09.2033	1,44%
Festhypothek	65 000 000	30.09.2024 – 29.09.2034	1,46%
Total	277 500 000		

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	24 000 000	16.09.2024 – 30.09.2024	1,55 %
Fester Vorschuss	185 000 000	09.09.2024 – 30.09.2024	1,61 %
Fester Vorschuss	20 000 000	29.08.2024 – 30.09.2024	1,68 %
Fester Vorschuss	142 500 000	29.08.2024 – 30.09.2024	1,68 %
Fester Vorschuss	168 000 000	29.08.2024 – 27.09.2024	1,64 %
Fester Vorschuss	24 000 000	16.08.2024 – 16.09.2024	1,65 %
Fester Vorschuss	185 000 000	09.08.2024 – 09.09.2024	1,70 %
Fester Vorschuss	168 000 000	29.07.2024 – 29.08.2024	1,67 %
Fester Vorschuss	162 500 000	29.07.2024 – 29.08.2024	1,68 %
Fester Vorschuss	195 000 000	10.07.2024 – 09.08.2024	1,63 %
Fester Vorschuss	162 500 000	28.06.2024 – 29.07.2024	1,58 %
Fester Vorschuss	168 000 000	28.06.2024 – 29.07.2024	1,67 %
Fester Vorschuss	10 000 000	31.05.2024 – 30.06.2024	1,75 %
Fester Vorschuss	4 000 000	31.03.2024 – 30.06.2024	2,14 %
Fester Vorschuss	5 300 000	31.03.2024 – 30.06.2024	2,14 %
Fester Vorschuss	42 500 000	06.06.2024 – 28.06.2024	1,78 %
Fester Vorschuss	145 000 000	06.06.2024 – 28.06.2024	1,82 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.06.2024 – 28.06.2024	2,03 %
Fester Vorschuss	70 000 000	30.05.2024 – 28.06.2024	1,82 %
Fester Vorschuss	42 000 000	23.05.2024 – 28.06.2024	2,02 %
Fester Vorschuss	149 000 000	15.05.2024 – 28.06.2024	1,82 %
Fester Vorschuss	122 000 000	15.05.2024 – 28.06.2024	1,85 %
Fester Vorschuss	42 500 000	06.05.2024 – 06.06.2024	1,82 %
Fester Vorschuss	145 000 000	06.05.2024 – 06.06.2024	1,86 %
Fester Vorschuss	26 000 000	07.05.2024 – 04.06.2024	2,03 %
Fester Vorschuss	10 000 000	30.04.2024 – 31.05.2024	1,77 %
Fester Vorschuss	70 000 000	30.04.2024 – 30.05.2024	1,82 %
Fester Vorschuss	42 000 000	22.04.2024 – 22.05.2024	2,04 %
Fester Vorschuss	109 000 000	15.04.2024 – 15.05.2024	1,83 %
Fester Vorschuss	99 000 000	15.04.2024 – 15.05.2024	1,87 %
Fester Vorschuss	40 000 000	02.04.2024 – 15.05.2024	2,03 %
Fester Vorschuss	23 000 000	01.04.2024 – 15.05.2024	2,08 %
Fester Vorschuss	38 000 000	05.04.2024 – 06.05.2024	1,82 %
Fester Vorschuss	51 000 000	05.04.2024 – 06.05.2024	1,86 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.04.2024 – 06.05.2024	2,02 %
Fester Vorschuss	4 500 000	02.04.2024 – 06.05.2024	1,99 %
Fester Vorschuss	56 000 000	01.04.2024 – 06.05.2024	2,04 %
Fester Vorschuss	38 000 000	01.04.2024 – 06.05.2024	2,09 %
Fester Vorschuss	86 500 000	02.04.2024 – 30.04.2024	2,00 %
Fester Vorschuss	10 000 000	29.02.2024 – 30.04.2024	1,94 %
Fester Vorschuss	42 000 000	21.03.2024 – 22.04.2024	2,20 %
Fester Vorschuss	109 000 000	15.03.2024 – 15.04.2024	2,02 %
Fester Vorschuss	99 000 000	15.03.2024 – 15.04.2024	2,03 %

Rückzahlung Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kredit	Betrag (CHF)	Laufzeit	Zinssatz
Fester Vorschuss	38 000 000	05.03.2024 – 05.04.2024	2,01 %
Fester Vorschuss	51 000 000	05.03.2024 – 05.04.2024	2,03 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.03.2024 – 05.04.2024	2,21 %
Fester Vorschuss	109 000 000	15.02.2024 – 15.03.2024	2,07 %
Fester Vorschuss	99 000 000	15.02.2024 – 15.03.2024	2,07 %
Fester Vorschuss	4 000 000	15.02.2024 – 15.03.2024	2,25 %
Fester Vorschuss	38 000 000	05.02.2024 – 05.03.2024	2,07 %
Fester Vorschuss	51 000 000	05.02.2024 – 05.03.2024	2,08 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.02.2024 – 05.03.2024	2,25 %
Fester Vorschuss	109 000 000	15.01.2024 – 15.02.2024	2,07 %
Fester Vorschuss	99 000 000	15.01.2024 – 15.02.2024	2,08 %
Fester Vorschuss	4 000 000	15.01.2024 – 15.02.2024	2,23 %
Fester Vorschuss	38 000 000	04.01.2024 – 05.02.2024	2,09 %
Fester Vorschuss	51 000 000	04.01.2024 – 05.02.2024	2,09 %
Fester Vorschuss	26 000 000	04.01.2024 – 05.02.2024	2,22 %
Fester Vorschuss	3 000 000	27.12.2023 – 26.01.2024	2,08 %
Fester Vorschuss	23 000 000	14.12.2023 – 15.01.2024	2,05 %
Fester Vorschuss	67 000 000	13.12.2023 – 15.01.2024	2,04 %
Fester Vorschuss	77 000 000	13.12.2023 – 15.01.2024	2,07 %
Fester Vorschuss	52 000 000	13.12.2023 – 15.01.2024	2,19 %
Fester Vorschuss	38 000 000	04.12.2023 – 04.01.2024	2,06 %
Fester Vorschuss	38 000 000	04.12.2023 – 04.01.2024	2,07 %
Fester Vorschuss	26 000 000	04.12.2023 – 04.01.2024	2,09 %
Fester Vorschuss	13 000 000	01.12.2023 – 04.01.2024	2,06 %
Fester Vorschuss	3 000 000	27.11.2023 – 27.12.2023	2,10 %
Fester Vorschuss	77 000 000	13.11.2023 – 13.12.2023	2,07 %
Fester Vorschuss	67 000 000	13.11.2023 – 13.12.2023	2,11 %
Fester Vorschuss	52 000 000	13.11.2023 – 13.12.2023	2,11 %
Fester Vorschuss	26 000 000	03.11.2023 – 04.12.2023	2,10 %
Fester Vorschuss	13 000 000	02.11.2023 – 01.12.2023	2,07 %
Fester Vorschuss	3 000 000	27.10.2023 – 27.11.2023	2,11 %
Fester Vorschuss	81 000 000	13.10.2023 – 13.11.2023	2,07 %
Fester Vorschuss	67 000 000	13.10.2023 – 13.11.2023	2,11 %
Fester Vorschuss	52 000 000	12.10.2023 – 13.11.2023	2,09 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.10.2023 – 03.11.2023	2,08 %
Fester Vorschuss	13 000 000	02.10.2023 – 02.11.2023	2,08 %
Fester Vorschuss	3 000 000	28.09.2023 – 27.10.2023	2,12 %
Fester Vorschuss	81 000 000	14.09.2023 – 13.10.2023	2,13 %
Fester Vorschuss	69 000 000	14.09.2023 – 13.10.2023	2,20 %
Fester Vorschuss	52 000 000	12.09.2023 – 12.10.2023	2,15 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.09.2023 – 05.10.2023	2,11 %

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

Darlehen und Kredite

keine

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

Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Walter Siegmann Liegenschaften AG,
Ernst-Nobs-Platz 7, CH-8004 Zürich

Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft gehört zu 100% dem Immobilienfonds AXA Real Estate Fund Switzerland.
Die Bilanz der Walter Siegmann Liegenschaften AG ist vollständig in den Abschluss des AXA Real Estate Fund Switzerland konsolidiert.

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

Im Zuge der Vereinigung der drei Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, AXA Immoovation Commercial und AXA Immoovation Residential wurde der Fondsvertrag des übernehmenden Fonds, AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, angepasst. Der geänderte Fondsvertrag hat die FINMA mit Verfügung vom 18. Januar 2024 genehmigt, er trat inklusive Anhang per 31. März 2024 in Kraft.

Am 10. September 2024 erfolgte eine rein formelle Fondsvertrags- und Anhangsänderung. Die Änderung betraf die neue Sitzbezeichnung bei Fondsleitung und Depotbank. Dies wurde notwendig, da die Fondsleitung an einen neuen Bürostandort in der Stadt Zürich umgezogen ist. Die anderen Änderungen waren redaktioneller Natur. Zudem kommt es beim Zweitbewerter Wüest Partner AG per 30. September 2024 zu einem Wechsel bei den mandatsverantwortlichen Schätzungsexperten. Das Mandat von Patrik Schmid als mandatsverantwortliche Person wird zum 01. Oktober 2024 an Mario Huber übergeben. Martin Schönenberger bleibt weiterhin mandatsverantwortliche Person. Dieser Wechsel der mandatsverantwortlichen Schätzungsexperten wurde im geänderten Fondsvertrag, der am 10. September 2024 in Kraft trat, bereits berücksichtigt.

Vereinigung mit dem AXA Immoovation Residential und dem AXA Immoovation Commercial per 31. März 2024

Die Vereinigung der drei Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz (übernehmender Fonds), AXA Immoovation Commercial und AXA Immoovation Residential (übernommene

Fonds) wurde zum 31. Mai 2024 – rückwirkend per 31. März 2024 – vollzogen. Es entstand unter neuem Namen der Immobilienfonds AXA Real Estate Fund Switzerland.

Am 31. Mai 2024 erfolgte der Umtausch der Fondsanteile der Anlegerinnen und Anleger der übernommenen Fonds in Fondsanteile des übernehmenden Fonds. Somit halten rückwirkend seit dem 31. März 2024 alle Anlegerinnen und Anleger Fondsanteile des AXA Real Estate Fund Switzerland.

Wechsel Fondsleitung und Depotbank

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

Am 01. August 2024 hat die Aktionärin der Fondsleitung, die AXA, kommuniziert, dass sie exklusive Verhandlungen mit der BNP Paribas über den möglichen Verkauf von AXA Investment Managers aufgenommen hat.

Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Im abgelaufenen Berichtszeitraum gab es einen Wechsel bei den geschäftsführenden Personen der Fondsleitung. Silvia Staub Walther (Head of CRM AXA Switzerland) wurde per 01. Januar 2024 zum Mitglied der Geschäftsleitung der Fondsleitung ernannt.

Rechtsstreitigkeiten / Fragen der Gesetzesauslegung

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Sonstige Angaben

Der Fonds erfüllt alle Anlagebeschränkungen gemäss § 15 des Fondsvertrages.

Information über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung hat am 02. Oktober 2023 bzw. am 15. Dezember 2023 eine Liegenschaft in Bern und eine Wohnüberbauung in Neuchâtel von der AXA Versicherungen AG erworben.

Am 10. bzw. 11. Juli 2024 wurden zwei weitere Liegenschaften in Schaffhausen und in Genève von der AXA Leben AG erworben.

Die FINMA hat für die obigen Transaktionen (Verfügungen vom 07. September 2023 und 02. Juli 2024) eine Ausnahmegewilligung

betreffend die Übernahme von Immobilienwerten von nahestehenden Personen (Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i. V. m. Art. 32a KKV) erteilt.

Information über Geschäfte zwischen Immobilienfonds, die von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden

Im Berichtszeitraum gab es keine Geschäfte zwischen Immobilienfonds, die von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden.

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

keine

Angabe gem. AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds, Ziffer 26

Effektive Vergütungssätze

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Vergütung	Maximalsätze	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 %	1,5 %	Nettoinventarwert der Anteile
Liquidationsbetreffnis	2,00 %	n/a	Nettoinventarwert der Anteile

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Immobilienfonds

Vergütung	Maximalsätze	Effektive Sätze	Basis
Vergütungen an Fondsleitung			
Verwaltungskommission (Management Fee) ¹	1,00 %	0,23 %	Durchschnittliches Gesamtfondsvermögen
Bau- und Renovationshonorar	2,00 %	2,00 %	Baukosten
An-/Verkaufschädigung	1,50 %	1,50 %	Kauf-/Verkaufspreis
Kaufkommission bei Sacheinlage	1,50 %	n/a	Sacheinlage
Vergütungen an Dritte			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission) ²	0,020 %	0,013 %	Durchschnittliches Gesamtfondsvermögen
Vergütung an Liegenschaftenverwaltungen	5,00 %	3,52 %	Nettomietzinseinnahmen

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

¹ Bis zum 31. März 2024 wurde die Verwaltungskommission hauptsächlich ausserhalb des Fonds erhoben.

Ab dem 01. April 2024 beträgt die Verwaltungskommission 0,35 % und wird direkt dem Fondsvermögen belastet.

² Die Depotbankgebühr besteht aus einem fixen Grundpreis und einer volumenabhängigen, variablen Komponente. Die Gebühr darf 0,02 % des Gesamtfondsvermögens nicht übersteigen (exkl. Kosten für Ertragsausschüttungen und Kapitalerhöhungen/Kapitalreduktionen).

Basel, 27. November 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

AXA Real Estate Fund Switzerland

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds AXA Real Estate Fund Switzerland, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2024, 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, 27 bis 32, 38 bis 58 und 62 bis 63) 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.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem Jahresbericht enthaltenen Informationen, insbesondere die auf Seiten 2 und 5 aufgeführten «Umweltrelevanten Kennzahlen» gemäss den Vorgaben der Asset Management Association Switzerland (AMAS) und die im Kapitel «Nachrichtungsbericht» 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 2024)

Fondsleitung

AXA Investment Managers Schweiz AG

Ernst-Nobs-Platz 7
CH-8004 Zürich

Verwaltungsrat

Als Mitglieder des Verwaltungsrates der
Fondsleitung amtieren:

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 von AXA Investment Managers Alts
und Chief Executive Officer von
AXA Investment Managers Real Assets

Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung setzt sich zusammen aus:

André Ullmann, Geschäftsführer

André Thali, stellvertretender Geschäftsführer und
Co-Head of Client Group Core

Frederick Widl, Leiter Real Assets

Richard Mooser, Chief Investment Officer und
Leiter Fixed Income

Silvia Staub Walther, Head of CRM AXA Switzerland

Dr. Werner Rutsch, Head of Client Group Alts

Fondsmanagement¹

Dr. Rainer Suter, Co-Head of Core Strategies Real Assets &
Head of Fund Management Switzerland

Vertrieb

AXA Versicherungen AG

General-Guisan-Strasse 40
CH-8400 Winterthur

AXA Investment Managers Schweiz AG

Ernst-Nobs-Platz 7
CH-8004 Zürich

Delegation von Aufgaben

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

Die Fondsleitung hat folgenden Gesellschaften die Liegen-
schaftsverwaltung, das Mietzinsinkasso und den baulichen
Unterhalt der zum Immobilienfonds gehörenden Liegen-
schaften übertragen:

Wincasa AG

Theaterstrasse 17
CH-8400 Winterthur

Livit AG

Altstetterstrasse 124
CH-8048 Zürich

Equans Switzerland Facility Management AG

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

¹ Der bisherige Fund Manager, Silvan Zehnder, hat das Unternehmen per 30. November 2024 auf eigenen Wunsch verlassen.
Dr. Rainer Suter hat die Leitung des Fonds ad interim übernommen.

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 Buchhaltungssystems 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

Route 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

Prüfungsgesellschaft

Ernst & Young AG

Aeschengraben 27
CH-4051 Basel

Schätzungsexperten

Jones Lang LaSalle AG

Hardstrasse 201
CH-8005 Zürich

Mandatsverantwortliche: Daniela Tonet, Dominik Stamm

Im Falle von Ankäufen, bei denen die Jones Lang LaSalle AG gleichzeitig mit dem Verkaufsmandat beauftragt ist oder in anderer Art und Weise ein Interessenskonflikt vorliegt, übernimmt die Wüest Partner AG, Zürich (Martin Schönenberger und Patrik Schmid bis 30. September 2024, Mario Huber ab 01. Oktober 2024) als unabhängiger Schätzungsexperte die Ankaufsbewertung. Die Wüest Partner AG wurde von der Aufsichtsbehörde in dieser Funktion genehmigt.

Steuerberatung

Die **AXA Versicherungen AG**, General-Guisan-Strasse 40, CH-8400 Winterthur, erbringt für den Immobilienfonds wiederkehrende sowie fallweise in Anspruch genommene Steuerberatungsdienstleistungen.

Fondsleitung und Vermögensverwalter:

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

Vertriebsträger:

AXA Versicherungen AG
General Guisan-Strasse 40, CH-8400 Winterthur

www.axa.ch

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

www.axa-im.ch