



# AXA Real Estate Fund Switzerland Factsheet

## Anlagestrategie

Der Fonds investiert in qualitativ hochwertige Wohnbauten wie auch in Geschäftshäuser und gemischt-genutzte Liegenschaften in der gesamten Schweiz. Die Investitionen erfolgen hauptsächlich in Bestandsliegenschaften sowie in Entwicklungs- und Bauprojekte, wobei sich die Anlagen auf Städte in den wachstumsstarken Wirtschaftsregionen und deren Ballungsräume konzentrieren. Der Fonds verfolgt eine breite Diversifikation und strebt eine stabile Wertentwicklung und Ausschüttung an.

Der Fonds steht steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreiten inländischen Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen offen und ist von der Ertrags- und Kapitalsteuer auf Fondsstufe befreit. Die Bewertung der Fondsanteile erfolgt auf Basis des Nettoinventarwerts (NAV).

## Fondsinformationen

ISIN / Valor	CH0565199236 / 56519923
Währung	CHF
Lancierungsdatum	2. November 2020 <sup>1)</sup>
Abschluss Rechnungsjahr	30. September
NAV-Publikation	monatlich
Ausschüttung	Dezember
Verwaltungskommission	0,35%
Benchmark	KGAST Immo-Index Gemischt (www.kgast.ch)
Fondsleitung / Asset Manager	AXA Investment Managers Schweiz AG
Vertriebsträger	AXA Versicherungen AG AXA Investment Managers Schweiz AG
Revisionsstelle	Ernst & Young AG
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Schätzungsexperte	Jones Lang LaSalle AG Daniela Tonet, Dominik Stamm

## Kennzahlen per Jahresabschluss 30.09.2024

Gesamtfondsvermögen	CHF 4 975,93 Mio.
Verkehrswert der Grundstücke	CHF 4 877,78 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	14,13%
Nettofondsvermögen	CHF 4 201,64 Mio.
Mietausfallrate	4,05%
Fondbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (auf GAV)	0,40%
Fondbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (auf MV)	0,48%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,87%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,12%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,03%
Inventarwert pro Anteil (30.11.2024)	CHF 1 019
Ausschüttung pro Anteil per 31.03.2024	CHF 16,49
Ausschüttung pro Anteil per 30.09.2024	CHF 15
Ausschüttungsquote	100,46%
Ausschüttungsrendite	3,10%

## Renditeübersicht

Anlagerendite	1 M	3 M	YTD <sup>2)</sup>	1 J <sup>2)</sup>	3 J p.a. <sup>2)</sup>	seit Ver- einigung
Nettoertragsrendite	0,23%	0,72%	2,81%	3,11%	3,33%	2,07%
Wertänderungsrendite	0,00%	0,96%	1,11%	1,10%	-0,26%	1,19%
<b>Anlagerendite des Fonds</b>	<b>0,23%</b>	<b>1,69%</b>	<b>3,92%</b>	<b>4,21%</b>	<b>3,07%</b>	<b>3,27%</b>
Anlagerendite der Benchmark	0,26%	0,95%	3,12%	3,13%	3,47%	2,42%

Diese Angaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Garantie für zukünftige Entwicklungen verstanden werden. Die publizierten Renditedaten lassen die bei der Ausgabe und/oder Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

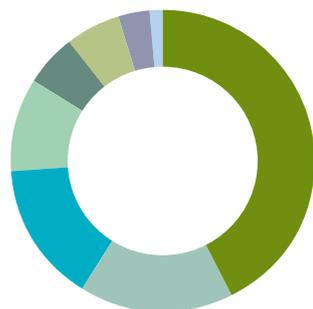
Bitte beachten Sie, dass die Anlagerendite und Benchmarkwerte für jeweils den gleichen Zeitraum gerechnet sind.

<sup>1)</sup> Fusion mit AXA ImmoVation Residential und AXA ImmoVation Commercial per 31.03.2024 sowie Umbenennung in AXA Real Estate Fund Switzerland (bis 31.03.2024: AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz).

<sup>2)</sup> Die berechneten Renditedaten für Zeiträume bis zur Fondsvereinigung beinhalten Werte betreffend den AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz. Bis 31.03.2024 wies der Fonds eine andere Gebührenstruktur auf, die seit Fondsvereinigung nicht mehr gegeben ist. Ein Vergleich der Renditeangaben bis zum Zeitpunkt der Fondsvereinigung ist nur bedingt möglich.

## Aufteilung nach Regionen

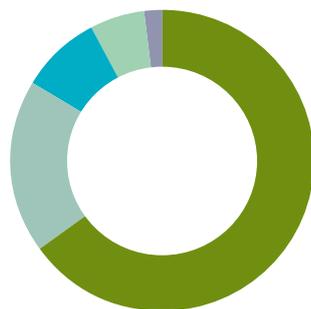
Daten per 30.09.2024



- 42,7% Zürich
- 16,3% Genferseeregion
- 14,9% Nordwestschweiz
- 10,0% Innerschweiz
- 5,8% Bern
- 5,6% Ostschweiz
- 3,4% Südschweiz
- 1,3% Westschweiz

## Aufteilung nach Raumkategorie

Daten per 30.09.2024



- 65,0% Kernstadt
- 18,7% Hauptkern
- 8,6% Nebenkern
- 5,8% Agglomerationsgürtel
- 1,9% Andere

## Art der Nutzung

Daten per 30.09.2024

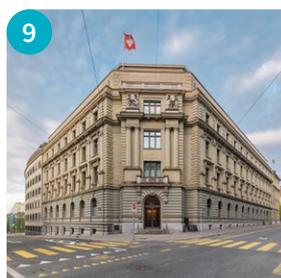
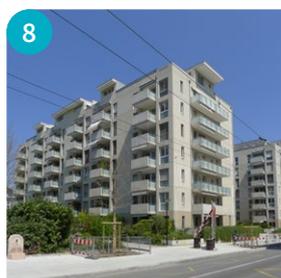
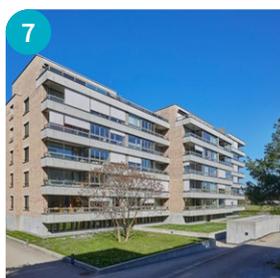
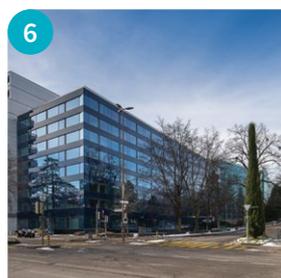
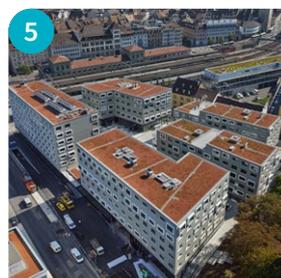
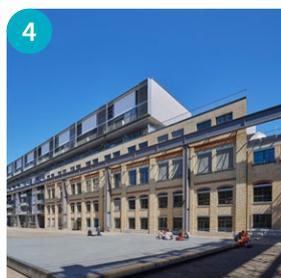
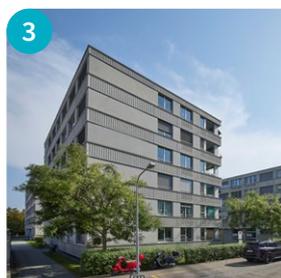
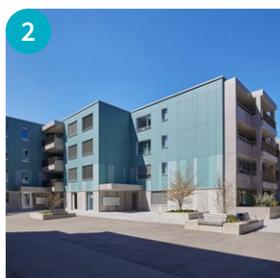
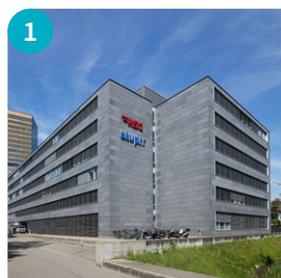


- 58,7% Wohnbauten
- 32,5% Kommerzielle genutzte Liegenschaften
- 8,5% Gemischte Bauten
- 0,3% Bauland / angefangene Bauten

## Die zehn grössten Liegenschaften

Daten per 30.09.2024

Ort	Adresse	Typ	Marktwert (MW) in MCHF	Anteil MW am Portfolio (%)
1 Zürich	Andreasstrasse 15	Büro	140,9	2,9
2 Thalwil	Obstgartenstrasse 10–34 / Obstgartenweg 9–19	Wohnen	132,1	2,7
3 Zürich	Hädlichstrasse 5–15	Wohnen	125,8	2,6
4 Winterthur	Katharina-Sulzer-Platz 2–12	Wohnen	115,3	2,4
5 Schaffhausen	Bleicheplatz 1–7	Büro	113,9	2,3
6 Genève	Av. de la Paix 1–7	Büro	99,3	2,0
7 Opfikon	Farmanstrasse 51–63	Wohnen	94,6	1,9
8 Genève	Rue de Saint-Jean 21–29 / Av. des Tilleuls	Wohnen	84,7	1,7
9 Bern	Speichergasse 6	Büro	83,4	1,7
10 Schwerzenbach	Blattenstrasse 1–7 / Vieristrasse 2–12	Wohnen	77,4	1,6
Zehn grösste Liegenschaften			1067,3	21,9
<b>Total Fondsportfolio</b>			<b>4877,8</b>	<b>100,0</b>

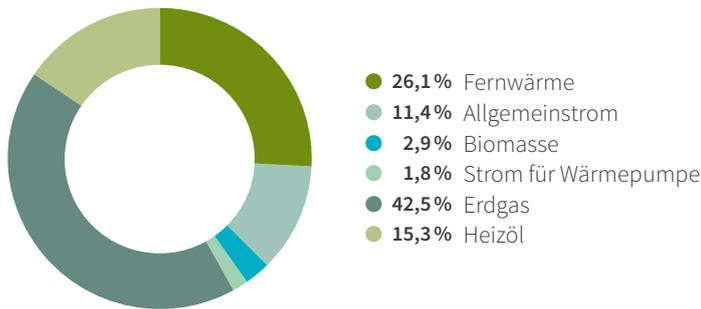


## ESG-Ansatz

Die Fondsleitung verfolgt einen **ESG-Integrations-Ansatz**. Sie strebt eine nachhaltige Anlagetätigkeit an und bezieht bei der Auswahl und Verwaltung der Anlagen Nachhaltigkeitsüberlegungen im Bereich Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social and Governance, «ESG») systematisch über die gesamte Wertschöpfungskette mit ein (Erwerb von Immobilien, Durchführung von Bau-, Umbau- und Sanierungsprojekten Betriebsmanagement). Die Fondsleitung verfolgt das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null-CO<sub>2</sub>) des Portfolios bis spätestens 2050 in Bezug auf Wärme und Stromversorgung. Die ESG-Performance des Fonds wird durch die ESG-Benchmark GRESB bewertet. Weitere Informationen zu den ESG-Anlagekriterien und den nachhaltigkeitsbezogenen Aspekten des Fonds finden Sie in den rechtlichen und aufsichtsrechtlichen Dokumenten des Fonds oder unter [www.axa-im.ch](http://www.axa-im.ch).

## Energieträgermix nach Energieverbrauch

Daten per 30.09.2024



Energieträgermix und weitere Kennzahlen berechnet auf Basis des Jahresabschlusses 30.09.2024 des AXA Real Estate Fund Switzerland.

Quelle Daten: GRESB Real Estate Benchmark Report 2024.

## Weitere Kennzahlen

	AXA REF CH
Abdeckungsgrad	82,3 %
Anteil fossile Energieträger	72,0 %
Energieintensität (in kWh/m <sup>2</sup> )	86,2
Treibhausgasintensität (in kg CO <sub>2</sub> -eq/m <sup>2</sup> )	12,3
Wasserintensität (in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0,8

## GRESB-ESG-Score pro Säule

	Fonds	Vergleichsgruppe	GRESB Durchschnitt
Umwelt (max. 62 GRESB-Punkte)	51	47	42
Soziales (max. 18 GRESB-Punkte)	18	18	16
Governance (max. 20 GRESB-Punkte)	19	19	18
<b>Total</b>	<b>88</b>	<b>84</b>	<b>76</b>

## Vorteile auf einen Blick

- Zugang zu einem breit diversifizierten Immobilienportfolio mit Schwerpunkt auf Wohnbauten.
- Klarer Fokus der Immobilienanlagen auf wachstumsstarke Wirtschaftsregionen.
- Systematischer ESG-Integrations-Ansatz in den gesamten Anlageprozess.
- Der Fonds wird von einem erfahrenen und interdisziplinären Team von Immobilienexperten der AXA Investment Managers Schweiz AG verwaltet.
- Beteiligung am Fonds zum Nettoinventarwert (nicht börsenkotiert: kein Agio/Disagio).

Die Anlageziele, Risiken, Gebühren und Kosten des Produkts sowie umfangreichere Informationen dazu sind dem Prospekt zu entnehmen, der vor der Anlage sorgfältig gelesen werden sollte.

## Risikohinweise

- Der Wert der Immobilien und damit der Fondsanteile ist von allgemeinen konjunkturellen Entwicklungen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz abhängig. Zinsentwicklungen können einen massgeblichen, auch negativen Einfluss auf den Wert der Immobilien haben.
- Die Erträge und Kapitalerträge des Fonds können durch folgende immobilienpezifische Risiken beeinträchtigt werden: Leerstand, Veralterung, kurzfristige Mietverträge, Renovierung und Entwicklung.
- Die Marktlage kann einen negativen Einfluss auf die Liquidität des Fonds haben.
- Die Fondsanteile verfügen über eine beschränkte Liquidität. Die Fondsleitung stellt keinen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel sicher.
- Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung des Immobilienfonds beeinflussen. Die im Rahmen der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgten energetischen oder anderen Massnahmen schlagen sich nicht zwangsläufig in höheren Bewertungen, respektive höheren Mieterträgen nieder.



#### **Fondsleitung und Vermögensverwalter:**

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

#### **Vertriebsträger:**

AXA Versicherungen AG  
General Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthur

**[www.axa.ch](http://www.axa.ch)**

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

**[www.axa-im.ch](http://www.axa-im.ch)**

#### **Wichtige Hinweise**

**Dieses Dokument richtet sich an professionelle Anleger nach Schweizer Recht. Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken und stellen weder eine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung dar noch sind sie ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten.**

Das vorliegende Dokument wurde von der AXA Investment Managers Schweiz AG und der AXA Versicherungen AG (zusammen «AXA») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Jegliche teilweise oder vollständige Vervielfältigung dieser Informationen ist untersagt. «US Persons» im Sinne der Regulation S des US Securities Act von 1933 dürfen Anteile der Fonds weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Dieses Dokument enthält nicht genügend Informationen, um eine Investitionsentscheidung zu treffen. Der Kauf von Fondsanteilen erfolgt ausschliesslich auf Basis der jeweils gültigen Verkaufsprospekte bzw. der anderweitig massgeblichen Verkaufsdokumente und der darin enthaltenen Informationen. Die hier enthaltenen Meinungsäusserungen geben die aktuelle Einschätzung der AXA zum Zeitpunkt der Erstellung wieder. Diese Einschätzung kann sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. AXA prüft Informationen, die von Dritten übernommen werden, nicht nach und macht sich diese nicht zu eigen. AXA übernimmt keine Haftung oder Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen.

**Die Wertentwicklung oder Rendite in der Vergangenheit bietet keine Gewähr und ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung oder Rendite einer Anlage.** Wert und Rendite einer Anlage können steigen und fallen und werden nicht garantiert. Anleger können gegebenenfalls sogar einen Totalverlust erleiden. Auch Wechselkursschwankungen können den Wert der Anlage beeinflussen. Die dargestellten Wertentwicklungsdaten lassen die bei der Ausgabe und/oder Rücknahme der Anteile gegebenenfalls erhobenen Kosten und Gebühren unberücksichtigt. Dieses Dokument kann auf Indizes verweisen. Ein im Fondsvertrag oder Anhang aufgeführter Index gilt aus regulatorischer Sicht als sog. Benchmark und wird im Fondsvertrag oder Anhang grundsätzlich als «Benchmark» bezeichnet, sofern nichts anderes angegeben ist. Ein nicht im Fondsvertrag oder Anhang aufgeführter Index/Indikator ist für die Anlagestrategie nur teilweise repräsentativ und wird lediglich zu Vergleichszwecken herangezogen. Die Performance kann aufgeführt respektive auf diese kann verwiesen werden, ohne dass Bezug auf einen Index genommen wird. In einem solchen Fall sehen wir davon ab, den Fonds mit einem Index zu vergleichen, da kein für die Anlagestrategie des Fonds repräsentativer Index verfügbar ist.

Für den AXA Real Estate Fund Switzerland, einen vertraglichen offenen Immobilienfonds unter Schweizer Recht für professionelle Anleger, erhalten Sie den Fondsvertrag samt Anhang und die Jahresberichte kostenlos bei der Fondsleitung: AXA Investment Managers Schweiz AG, Ernst-Nobs-Platz 7, 8004 Zürich. Die Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich. Erfüllungsort und Gerichtsstand für die in der Schweiz vertriebenen Anteile ist Zürich, Schweiz.

Weitere Unterlagen zum obgenannten Fonds können auch kostenlos bei AXA Versicherungen AG, General Guisan-Strasse 40, 8400 Winterthur oder unter [www.axa-im.ch](http://www.axa-im.ch) bezogen werden.