

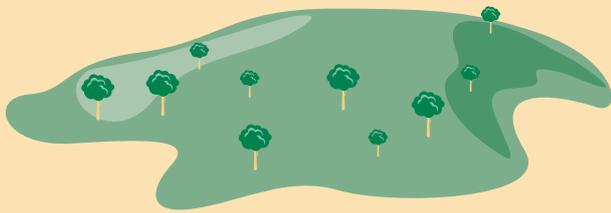


## AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz

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

# Geprüfter Halbjahresbericht per 31. März 2024

## Wichtiges in Kürze



Verkehrswert der Grundstücke  
**CHF 2 985,73 Mio.**



Mietzinseinnahmen  
(erzielte Bruttoerträge)  
**CHF 56,08 Mio.<sup>2)</sup>**

EBIT-Marge  
**77,96%<sup>1)</sup>**

Fremdfinanzierungsquote  
**12,22%**

Anzahl Liegenschaften  
**91 Immobilien**



Anlagerendite  
**1,43%<sup>1) 2)</sup>**

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

<sup>2)</sup> Berechnung für sechs Monate (01. Oktober bis 31. März).

Angaben per 31. März 2024.

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kennzahlen per 31. März 2024</b>	<b>4</b>
<b>Bericht der Fondsleitung</b>	<b>5</b>
<b>Nachhaltigkeitsbericht</b>	<b>7</b>
<b>Grösste Liegenschaften</b>	<b>8</b>
<b>Halbjahresrechnung</b>	<b>9</b>
<b>Vermögensrechnung</b>	<b>9</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>11</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>	<b>12</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>	<b>12</b>
<b>Angaben früherer Jahre</b>	<b>12</b>
<b>Erläuterungen zur Halbjahresrechnung</b>	<b>13</b>
<b>Bewertungsbericht</b>	<b>16</b>
<b>Inventar und andere Angaben</b>	<b>19</b>
<b>Sonstige Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger</b>	<b>27</b>
<b>Effektive Vergütungssätze</b>	<b>28</b>
<b>Kurzbericht der Prüfgesellschaft</b>	<b>29</b>
<b>Firmenspiegel</b>	<b>32</b>

# Kennzahlen per 31. März 2024

		2023/24 31. März 2024	2022/23 30. September 2023
<b>Eckdaten</b>			
Valoren-Nr. 5.651.992.3 / ISIN CH 056 519 923 6			
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	2 612 880	2 612 880
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) <sup>1)</sup>	CHF	1 003	1 020
Inventarwert pro Anteil (nach Ausschüttung) <sup>1)</sup>	CHF	987	989
<b>Vermögensrechnung</b>			
Gestehungskosten der Grundstücke	Mio. CHF	3 047,09	2 993,12
Verkehrswert der Grundstücke	Mio. CHF	2 985,73	2 933,98
Gesamtfondsvermögen	Mio. CHF	3 067,75	2 972,29
Fremdkapital (Verbindlichkeiten/Liquidationssteuern)	Mio. CHF	-446,25	-306,75
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswerts der Liegenschaften		12,22 %	7,87 %
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	0,04	0,03
Verzinsung der Fremdfinanzierungen		2,06 %	2,15 %
Nettofondsvermögen (vor Ausschüttung)	Mio. CHF	2 621,50	2 665,54
<b>Erfolgsrechnung</b>			
		<b>01. Oktober 2023 bis 31. März 2024</b>	<b>01. Oktober 2022 bis 31. März 2023</b>
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	Mio. CHF	56,08	49,11
Nettoertrag	Mio. CHF	40,72	40,42
Mietausfallrate		5,04 %	4,77 %
Unterhalt und Reparaturen	Mio. CHF	-5,58	-4,60
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	Mio. CHF	-	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	Mio. CHF	-3,76	-41,81
Gesamterfolg	Mio. CHF	36,96	-1,39
<b>Rendite und Performance<sup>3)</sup></b>			
Ausschüttung pro Anteil	CHF	16,49	n/a
Ausschüttungsrendite (Barrendite)		1,64 %	n/a
Ausschüttungsquote		105,80 %	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>2)</sup>		1,39 %	-0,05 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>2)</sup>		1,36 %	-0,09 %
Anlagerendite <sup>2)</sup>		1,43 %	0,14 %
Performance		n/a	n/a
Agio/Disagio		n/a	n/a
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) <sup>2)</sup>		77,96 %	79,14 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) (auf GAV) <sup>2)</sup>		0,10 %	0,10 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) (auf MV) <sup>2)</sup>		0,11 %	0,10 %

<sup>1)</sup> Gerundet gem. § 16 Abs. 9 des Fondsvertrags.

<sup>2)</sup> Berechnung für sechs Monate (01. Oktober bis 31. März).

<sup>3)</sup> Die Vergütung für die Vermögensverwaltung gem. § 20 Ziff. 1 Fondsvertrag wird den Anlegerinnen und Anlegern von der AXA Versicherungen AG, gestützt auf einen Anlageberatungs- oder Vermögensverwaltungsvertrag oder ähnlichen Vertrag, in Rechnung gestellt und der mit der Vermögensverwaltung des Immobilienfonds beauftragten Gesellschaft überwiesen (siehe § 6 Ziff. 4 Fondsvertrag). Bitte beachten Sie zu Vergleichszwecken, dass die Vermögensverwaltungsgebühren in den Rendite- und Performancekennzahlen nicht berücksichtigt wurden.

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

# Bericht der Fondsleitung

Der Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz hat seine stabile und erfolgreiche Entwicklung im ersten Geschäftshalbjahr 2023/24 fortgesetzt. Der Wert des Anlageportfolios ist durch die Akquisition von zwei attraktiven Liegenschaften in Bern (BE) und Neuchâtel (NE) sowie Sanierungsprojekte im Bestand seit Geschäftsjahresbeginn um 1,76% auf CHF 2985,73 Mio. gestiegen. Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich zum Berichtsstichtag auf CHF 3067,75 Mio. (30. September 2023: CHF 2972,29 Mio.) und das Nettofondsvermögen auf CHF 2621,50 Mio. (30. September 2023: CHF 2665,54 Mio.). Die EBIT-Marge liegt bei 77,96% (Vorjahresperiode: 79,14%), während sich der Nettoertrag in der Berichtsperiode im Vergleich zur Vorjahresperiode (CHF 40,42 Mio.) auf CHF 40,72 Mio. erhöhte.

Auf Basis eines Nettoinventarwerts von CHF 1003 pro Anteil erzielte der AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz eine Anlagerendite von 1,43% (Vorjahresperiode: 0,14%).

## Fortgeführter Ausbau des diversifizierten Anlageportfolios

Im ersten Geschäftshalbjahr 2023/24 konnte die Fondsleitung den Ausbau des Anlageportfolios durch die Akquisition von zwei Liegenschaften an gesuchten innerstädtischen Lagen fortführen. Bereits zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2023/24 wurde Anfang Oktober 2023 ein attraktives Geschäftshaus am Casinoplatz 8 in Bern (BE) an zentralster Lage erworben. Zusätzlich erfolgte Mitte Dezember 2023 der Zukauf einer Wohnliegenschaft an der Faubourg du Lac 33/35, Ruelle du Fornel 2, Faubourg de l'Hôpital 54/56 an sehr guter Innenstadtlage in Neuchâtel (NE). Das gesamthafte Marktwertvolumen beider Akquisitionsliegenschaften betrug CHF 37,72 Mio.

Per Berichtsstichtag verfügt der Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz über ein regional und in Bezug auf die Nutzungen breit diversifiziertes und ertragsstarkes Anlageportfolio mit 91 Liegenschaften.

Den geografischen Anlageschwerpunkt bilden die bedeutenden Wirtschaftszentren der Schweiz. Gemessen an den Verkehrswerten ist das Portfolio unverändert stark im Kanton Zürich (49,2%), in der Nordwestschweiz (14,5%) und in der Region Mittelland (9,3%) investiert. Die übrigen Liegenschaften verteilen sich auf den Kanton Genf (8,3%) sowie die Regionen Zentralschweiz (6,7%), Ostschweiz (5,1%), Westschweiz (4,9%) und Tessin (1,9%).

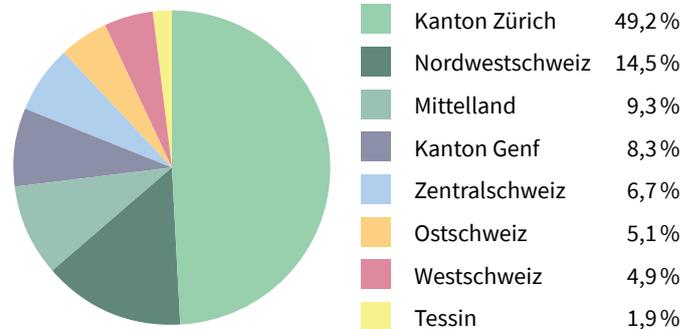
Die strategische Anlageausrichtung hinsichtlich der Mieterträge nach Nutzungsarten bleibt unverändert. Der Schwerpunkt liegt weiterhin auf den Nutzungsarten Wohnen (57,5%) und Büro (25,5%), wobei diese Verteilung seit dem Geschäftsjahresabschluss am 30. September 2023 stabil geblieben ist. Das Anlageportfolio entspricht damit weiterhin der von der Fondsleitung angestrebten Anlagestrategie.

## Mietzinseinnahmen und aktuelle Vermietungssituation

Die Mietzinseinnahmen haben sich gegenüber der Vorjahresperiode um 14,19% auf CHF 56,08 Mio. erhöht (Vorjahresperiode: CHF 49,11 Mio.), welche hauptsächlich aufgrund des vorgenommenen Ausbaus des Anlageportfolios während der Vorperiode zurückzuführen sind. Die aus den Akquisitionen zusätzlich erzielten Mieterträge werden im zweiten Geschäftshalbjahr 2023/24 vollumfänglich ertragswirksam. Aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes von 1,25% auf 1,50% konnten Anpassungen der Wohnungsmietverträge und allgemeine Kostensteigerungen vorgenommen werden, was zu einer Erhöhung der Vertragsmieten ab November 2023 um rund CHF 1,73 Mio. p. a. führte. Mit der Anhebung des Referenzzinssatzes im Dezember 2023 auf 1,75% konnten weitere Erhöhungen der Vertragsmieten von rund CHF 2,00 Mio. p. a. umgesetzt werden. Diese Erhöhungen werden ab Anfang April 2024 ertragswirksam und

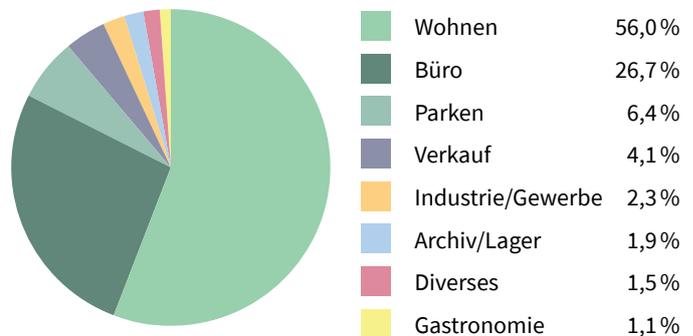
## Geografische Verteilung der Immobilien

Per 31. März 2024



## Mieterträge nach Nutzungsarten

Per 31. März 2024



werden sich entsprechend positiv auf die Entwicklung der Mietzinseinnahmen auswirken.

Die Mietausfallrate des Anlageportfolios, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten aus Mieten, lag in der Berichtsperiode bei 5,04% und damit etwas höher als in der Vorjahresperiode (4,77%). Mit einer durchschnittlich gewichteten Restlaufzeit der kommerziellen Mietverträge von 4,83 Jahren ist das Anlageportfolio des Fonds weiterhin langfristig vermietet, was über die nächsten Jahre stabile Mietzinseinnahmen erwarten lässt.

Die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen betragen in der Berichtsperiode insgesamt CHF 5,58 Mio. bzw. 9,95% der Mietzinseinnahmen. Im Vergleich zu den Aufwendungen der Vorjahresperiode von CHF 4,60 Mio. bzw. 9,37% der Mietzinseinnahmen ist die absolute Veränderung hauptsächlich auf die seither neu akquirierten Liegenschaften zurückzuführen.

### Neubewertung der Immobilien

Per 31. März 2024 wurden alle 91 Anlageliegenschaften des Fonds durch den externen Schätzungsexperten neu bewertet. Insgesamt resultiert aus der Neubewertung der Anlageliegenschaften ein Bewertungsergebnis von CHF -2,16 Mio. (Vorjahresperiode: CHF -51,54 Mio.). Die Liquidationssteuern des Fonds beliefen sich zum Berichtszeitpunkt auf CHF 45,65 Mio. Nach Berücksichtigung des realisierten und nicht realisierten Kapitalerfolgs sowie der Veränderung bei den Liquidationssteuern resultiert im ersten Geschäftshalbjahr 2023/24 ein Gesamterfolg von CHF 36,96 Mio. (Vorjahresperiode CHF -1,39 Mio.).

### Finanzierung

Per Berichtsstichtag beläuft sich die hypothekarische Verschuldung auf CHF 365,00 Mio. (30. September 2023: CHF 231,00 Mio.), was einer Fremdfinanzierungsquote von 12,22% (30. September 2023: 7,87%) entspricht. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. März 2024 beträgt 2,06% mit einer gewichteten Restlaufzeit der Zinsbindung von 0,04 Jahren. Der resultierende Zinsaufwand aus den Finanzierungen beläuft sich bis zum Berichtsstichtag für das erste Geschäftshalbjahr 2023/24 auf CHF 3,03 Mio.

### Ausschüttung

Im Hinblick auf die Fondsvereinigung erfolgt eine vollständige verrechnungssteuerfreie Ausschüttung des Nettoertrags des laufenden Geschäftsjahres sowie des Erfolgsvortrags der Vorjahre von total CHF 43,08 Mio.

### Ausblick

Eine hohe Risikodiversifikation und Liegenschaften an erstklassigen Lagen sind entscheidende Erfolgsfaktoren für die langfristige Wertentwicklung eines Immobilienfonds.

Um diese Erfolgsfaktoren weiter zu stärken, hat die Fondsleitung im November 2023 beschlossen, die drei Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz (übernehmender Fonds), AXA Innovation Residential und AXA Innovation Commercial (übernommene Fonds) per 31. Mai 2024, rückwirkend auf den 31. März 2024, zu vereinigen. Gemessen am Nettofondsvermögen entsteht unter dem neuen Namen AXA Real Estate Fund Switzerland damit der grösste NAV-basierte Immobilienfonds für Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz.

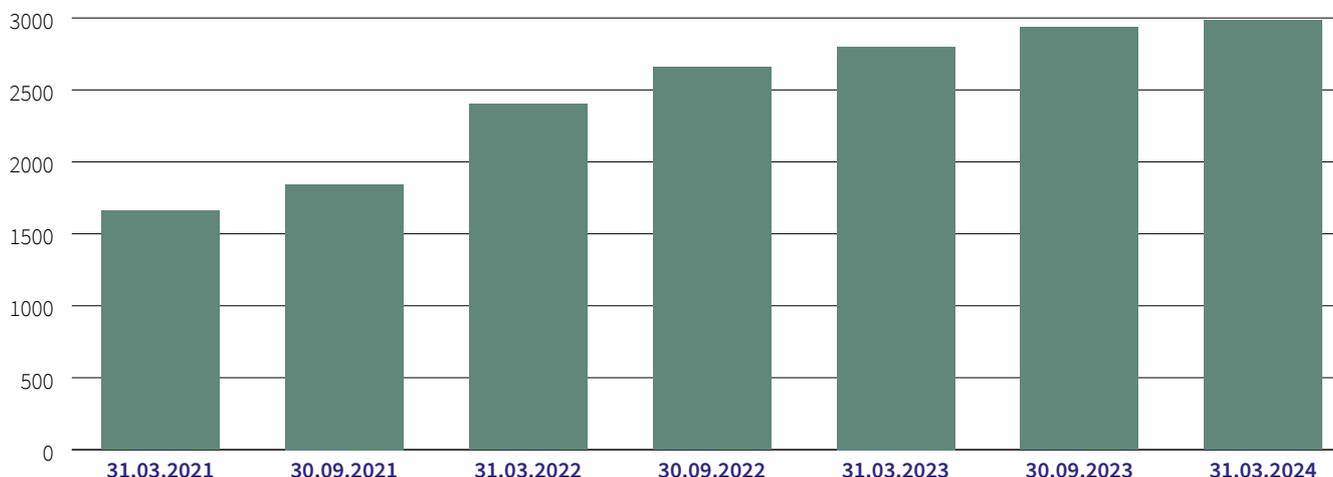
Der neue Immobilienfonds verfügt per 31. März 2024 über ein Gesamtfondsvermögen von CHF 4,78 Mrd. und besteht aus über 180 attraktiven Wohn- und Geschäftsliegenschaften, gemischt genutzten Liegenschaften sowie Entwicklungs- und Bauprojekten. Das Portfolio konzentriert sich auf Städte in den wachstumsstarken Wirtschaftsregionen und ihre Einzugsgebiete sowie auf den Bereich Wohnen, welcher rund 60% des Portfolios ausmacht. Durch die Vereinigung profitieren Anlegerinnen und Anleger von einer erheblich gesteigerten Diversifikation in Bezug auf Nutzungsarten und Anlageregionen sowie von einer erweiterten Investorenbasis. Mit Verfügung vom 18. Januar 2024 hat die Aufsichtsbehörde FINMA der Vereinigung der drei Immobilienfonds zugestimmt.

Zürich, im Mai 2024

Fondsleitung  
AXA Investment Managers Schweiz AG

## Verkehrswert der Grundstücke

In Mio. CHF



# Nachhaltigkeitsbericht

Die Fondsleitung verfolgt einen ESG-Integrations-Ansatz und strebt eine nachhaltige Anlagepolitik an. Insbesondere verfolgt sie das Ziel der Klimaneutralität (Netto-Null-CO<sub>2</sub>) des Portfolios bis spätestens 2050 in Bezug auf die Wärme- und Stromversorgung. Die Umsetzung von Dekarbonisierungsmassnahmen erfolgt bei Bestandsliegenschaften laufend im Rahmen von Sanierungsvorhaben, bei denen gezielt Projekte zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Förderung erneuerbarer Energiequellen ergriffen werden, sowie bei Bauprojekten. Eine detaillierte Berichterstattung über die getätigten Massnahmen zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele erfolgt im Jahresbericht des vereinigten Immobilienfonds AXA Real Estate Fund Switzerland per 30. September 2024. Zur Messung der Emissionsintensität des Immobilienportfolios wird der Energie- und Treibhausgasverbrauch der Bestandsimmobilien laufend erhoben. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt dabei in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten (CO<sub>2</sub>-eq). Die umweltrelevanten Kennzahlen nach AMAS werden im Jahresbericht des vereinigten Immobilienfonds AXA Real Estate Fund Switzerland per 30. September 2024 veröffentlicht.

Aktuell erfüllen noch nicht sämtliche Liegenschaften im Portfolio des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz die Nachhaltigkeitsanforderungen der Fondsleitung. Die aktuellen Gebäudezertifikate (inkl. Energieausweise) der Liegenschaften können im Inventar der Liegenschaften (Seiten 19–23) eingesehen werden. Der Immobilienfonds nimmt am jährlichen GRESB-Benchmark teil. Die GRESB-Bewertung für das Jahr 2024 wird im Jahresbericht des Immobilienfonds per 30. September veröffentlicht. Weiterführende Informationen zur ESG-Strategie und -Zielsetzung können im übergeordneten Nachhaltigkeitsbericht nach GRI von AXA Investment Managers Schweiz AG – Real Assets nachgelesen werden.

# Grösste Liegenschaften

Die nachfolgende Übersicht zeigt die sechs grössten Liegenschaften im Portfolio des Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, gemessen an den Verkehrswerten per 31. März 2024 (in absteigender Reihenfolge).



1. Zürich (ZH), Andreasstrasse 15



2. Gattikon (ZH), Obstgartenstrasse 10–34



3. Zürich (ZH), Hädrichstrasse 5–15



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



5. Opfikon (ZH), Farmannstrasse 51–63



6. Bern (BE), Speichergasse 6

# Halbjahresrechnung

## Vermögensrechnung per 31. März 2024

	31. März 2024 zu Verkehrswerten CHF	30. September 2023 zu Verkehrswerten CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Kasse, Bankguthaben auf Sicht	47 613 551.58	5 450 946.02
Bankguthaben auf Zeit	-	-
Kurzfristige festverzinsliche Effekten, aufgeteilt in:		
Sicherstellung von Bauvorhaben	-	-
Übrige Effekten	-	-
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	1 959 810 000.00	1 926 290 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	789 990 000.00	771 310 000.00
Gemischte Bauten	235 930 000.00	236 380 000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	-	-
<b>Total Grundstücke</b>	<b>2 985 730 000.00</b>	<b>2 933 980 000.00</b>
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	-	-
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-	-
Derivative Finanzinstrumente	-	-
Sonstige Vermögenswerte	34 405 417.91	32 856 234.85
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>3 067 748 969.49</b>	<b>2 972 287 180.87</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-365 000 000.00	-231 000 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-35 596 152.19	-31 691 836.75
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-	-
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-	-
Anteile der Minderheitsaktionäre an Immobiliengesellschaften	-	-
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>-400 596 152.19</b>	<b>-262 691 836.75</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>2 667 152 817.30</b>	<b>2 709 595 344.12</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-45 653 804.10	-44 056 730.40
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>2 621 499 013.20</b>	<b>2 665 538 613.72</b>

	<b>31. März 2024</b> zu Verkehrswerten CHF	<b>30. September 2023</b> zu Verkehrswerten CHF
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>		
Stand per Anfang der Berichtsperiode	2 612 880	2 403 850
Emissionen	-	209 030
Rücknahmen	-	-
Stand per Ende der Berichtsperiode	2 612 880	2 612 880
Anzahl gekündigte Anteile	keine	keine
<b>Nettoinventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)</b>	<b>1 003.30</b>	<b>1 020.15</b>
(gerundet) <sup>1)</sup>	1 003	1 020
<b>Information zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
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	<b>69 003 813.00</b>	<b>67 127 046.85</b>

<sup>1)</sup> Gerundet gem. § 16 Abs. 9 des Fondsvertrags.

# Erfolgsrechnung 01. Oktober 2023 bis 31. März 2024

	01. Oktober 2023 bis 31. März 2024 CHF	01. Oktober 2022 bis 31. März 2023 CHF
<b>ERTRÄGE</b>		
Erträge aus Bankguthaben	37.24	-
Erträge aus kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-	-
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	56 080 382.14	49 110 845.12
Aktivierete Bauzinsen	-	-
Baurechtszinseinnahmen	35 463.70	35 851.85
Sonstige Erträge	77 030.84	54 028.11
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	-	2 599 088.78
<b>Total Erträge</b>	<b>56 192 913.92</b>	<b>51 799 813.86</b>
<b>AUFWENDUNGEN</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-3 032 407.46	-1 072 334.45
Sonstige Passivzinsen	-480 099.40	-426 584.89
Unterhalt und Reparaturen	-5 577 987.75	-4 601 781.97
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-3 385 049.79	-2 722 368.04
Verwaltungsaufwand	-	-
Schätzungs- und Prüfaufwand	-189 402.01	-160 692.99
Abschreibungen auf Grundstücke	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
Reglementarische Vergütungen:		
an Fondsleitung <sup>1)</sup>	-520 152.00	-469 560.00
an Depotbank	-196 224.00	-167 580.00
an Immobilienverwalterin bzw. -verwalter	-1 977 075.62	-1 751 890.15
an Dritte	-4 144.00	-5 728.10
Sonstige Aufwendungen	-114 704.21	-1 672.55
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Anteile der Minderheitsaktionärinnen und -aktionäre an Immobiliengesellschaften	-	-
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-15 477 246.24</b>	<b>-11 380 193.14</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>40 715 667.68</b>	<b>40 419 620.72</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-	-
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>40 715 667.68</b>	<b>40 419 620.72</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-2 158 914.50	-51 837 054.49
Veränderung Liquidationssteuern	-1 597 073.70	10 031 383.10
<b>Gesamterfolg</b>	<b>36 959 679.48</b>	<b>-1 386 050.67</b>

## Veränderung des Nettofondsvermögens

	01. Oktober 2023 bis 31. März 2024 CHF	01. Oktober 2022 bis 31. März 2023 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	2 665 538 613.72	2 501 003 824.64
Ausschüttungen	-80 999 280.00	-76 923 200.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufenden Ertrag und Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	215 837 261.21
Gesamterfolg	36 959 679.48	-1 386 050.67
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>2 621 499 013.20</b>	<b>2 638 531 835.18</b>

## Verwendung des Erfolgs

	01. Oktober 2023 bis 31. März 2024 CHF	01. Oktober 2022 bis 31. September 2023 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	40 715 667.68	80 979 810.63
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	-	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	-	-
Vortrag des Vorjahres	2 363 399.70	2 382 869.07
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>43 079 067.38</b>	<b>83 362 679.70</b>
<b>Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg</b>	<b>43 079 067.38</b>	<b>80 999 280.00</b>
<b>Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>-</b>	<b>2 363 399.70</b>

## Angaben früherer Jahre

	Nettofondsvermögen CHF	Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) <sup>1)</sup> CHF	Anzahl Anteile im Umlauf Stk.
<b>31. März 2024</b>	<b>2 621 499 013.20</b>	<b>1 003</b>	<b>2 612 880</b>
30. September 2023	2 665 538 613.72	1 020	2 612 880
31. März 2023	2 638 531 835.18	1 010	2 612 880
30. September 2022	2 501 003 824.64	1 040	2 403 850
31. März 2022	2 079 346 968.93	1 022	2 034 027
30. September 2021	1 594 842 119.38	1 032	1 545 766
31. März 2021	1 557 604 410.64	1 008	1 545 766

<sup>1)</sup> Gerundet gem. § 16 Abs. 9 des Fondsvertrags.

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

# Erläuterungen zur Halbjahresrechnung

## Geschäfte zwischen nahestehenden Personen / Sacheinlagen / Käufe und Verkäufe

### Käufe

Im Berichtszeitraum wurden die nachstehenden Liegenschaften ins Fondseigentum übertragen.

### Verkäufe

Im Berichtszeitraum wurden keine Liegenschaften verkauft.

### Veränderungen im Liegenschaftsbestand

Anschrift der Liegenschaften	Liegenschaftskategorie	Verkehrswert (CHF) per 31. März 2024
------------------------------	------------------------	---

#### 1. Käufe

##### Käufe von AXA Versicherungen AG

Bern (BE), Casinoplatz 8	Kommerziell genutzte Liegenschaft 2 806 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche	15 040 000
Neuchâtel (NE), Faubourg du Lac 33/35, Ruelle du Fornel 2, Faubourg de l'Hôpital 54/56	Wohnbauten 4 592 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche	22 680 000

Bei diesen Transaktionen handelte es sich um ein Geschäft mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i. V. m. Art. 32a KKV. Der Transfer der Liegenschaften in Bern (BE), Casinoplatz 8, und Neuchâtel (NE), Fbg. du Lac 33/35, Ruelle du Fornel 2, Fbg. de l'Hôpital 54/56, wurde von der FINMA mit Verfügung vom 07. September 2023 genehmigt.

##### Käufe von Dritten

Baden (AG), Brown Boveri Strasse 12	Miteigentumsanteile für Parkplätze zu kommerziell genutzter Liegenschaft im Bestand	1 517 616
-------------------------------------	---	-----------

#### 2. Verkäufe

Keine

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

### Emissionen und Anteilbestand

Im ersten Geschäftshalbjahr 2023/24 wurden keine Anteile heraus- oder zurückgegeben. Zum 31. März 2024 lagen keine Kündigungen von Anteilen vor.

### Benchmark

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

Der Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz erzielte im ersten Geschäftshalbjahr 2023/24 eine Anlagerendite von 1,43 %<sup>2)3)</sup>. Die Anlagerendite liegt damit 20 Basispunkte überhalb des Benchmarks, der im gleichen Zeitraum eine Anlagerendite von 1,23 % ausgewiesen hat.

### Offenlegung von Leerständen

Bei Totalsanierungen oder 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 sind hiervon keine Liegenschaften betroffen.

<sup>1)</sup> Quelle: KGAST, Daten per 31. März 2024.

<sup>2)</sup> Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden. Die publizierten Renditedaten lassen die bei der Ausgabe und / oder Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten sowie die Vergütung für die Vermögensverwaltung unberücksichtigt.

<sup>3)</sup> Die Vergütung für die Vermögensverwaltung gem. § 20 Ziff. 1 Fondsvertrag wird den Anlegerinnen und Anlegern von der AXA Versicherungen AG, gestützt auf einen Anlageberatungs- oder Vermögensverwaltungsvertrag oder ähnlichen Vertrag, in Rechnung gestellt und der mit der Vermögensverwaltung des Immobilienfonds beauftragten Gesellschaft überwiesen (siehe § 6 Ziff. 4 Fondsvertrag).

Bitte beachten Sie zu Vergleichszwecken, dass die Vermögensverwaltungsgebühren in den Rendite- und Performancekennzahlen nicht berücksichtigt wurden.

## Anteile im Umlauf

<b>Stand per 30. September 2023</b>	<b>2 612 880 Anteile</b>
Rücknahmen	0 Anteile
Ausgaben	0 Anteile
<b>Stand per 31. März 2024</b>	<b>2 612 880 Anteile</b>

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

# Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Die übrigen Vermögenswerte werden gemäss den im Fondsvertrag festgehaltenen Bewertungsprinzipien bewertet (§16 Ziff. 3-6 Fondsvertrag). Der von der Fondsleitung beauftragte unabhängige Schätzungsexperte hat in der abgelaufenen Berichtsperiode vor Kauf respektive gegebenenfalls Verkauf eines Grundstücks sowie auf den Abschluss des Geschäftshalbjahres per 31. März 2024 Schätzungen der Verkehrswerte durchgeführt. Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten der Immobilien sowie der Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell können dem Bewertungsbericht des unabhängigen Schätzungsexperten per Jahresabschluss entnommen werden.

An die Fondsleitung des

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

Zürich, 5. April 2024

**Marktwerte der Anlageliegenschaften des AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz  
per 31. März 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 Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz (nachfolgend „Fonds“) beauftragt, sämtliche Anlageliegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung zu Marktwerten per 31. März 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](mailto:info.ch@eu.jll.com)  
[jll.ch](http://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 Entwicklungsprojektes 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 31. März 2024 der Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum des Fonds befinden, auf CHF 2'985'730'000. Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. März 2024 für die Anlageliegenschaften des Fonds beträgt 3.89% (Spannbreite: 3.40% bis 5.00%), der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.64% (Spannbreite: 2.15% bis 3.75%).

## 6 Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Bewertungsgutachten wird der Schweizer Immobilienmarkt von einer Reihe von Marktgegebenheiten beeinflusst, welche Einfluss auf die Immobilienmarktwerte nehmen und einen Rückgang der Marktliquidität zur Folge haben.

Europa ist von Kriegen und politischen Spannungen in mehreren Konfliktgebieten tangiert, deren langfristigen Auswirkungen nicht absehbar sind. Die Weltwirtschaft sieht sich weiterhin mit Herausforderungen konfrontiert, die kumulativ zu höheren Kosten, zu Zinsänderungen und zu einem veränderten Konsumverhalten beitragen können. Insbesondere innerhalb Europas herrschen an bestimmten Standorten weiterhin schwierige Bedingungen an den Investitionsmärkten.

Der Schweizer Immobilienmarkt kann nach wie vor als funktionsfähig bezeichnet werden. Allerdings ist die Transaktionsaktivität zurückgegangen und die Stimmungslage von Käufern und Verkäufern hat sich in einigen Bereichen gedämpft. Trotz erster Anzeichen einer Stabilisierung hat sich diese Volatilität, in Verbindung mit Veränderungen bei den Fremdfinanzierungskosten, auf die Preisbildung ausgewirkt. Folglich haben sich die Renditeerwartungen tendenziell verändert. Es gibt nach wie vor Anzeichen für breitere Angebotsspannen, Preisneuverhandlungen, verlängerte Transaktionsprozesse sowie für eine beeinträchtigte Marktdynamik. Der Markt für Projektentwicklungen steht aufgrund der oben genannten Faktoren vor besonderen Herausforderungen. Erhöhte Baukosten und instabile Lieferketten können zu Schwankungen bei Grundstückswerten und der Rentabilität von Entwicklungsprojekten führen.

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

## 7 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



**Daniela Tonet** MRICS  
Vice President



**Dominik Stamm**  
Vice President

# Inventar und andere Angaben

## Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Energie- und Gebäudelabel a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GiB f) GEAK (CH)	Baujahr	Renovatio- nen	Eigentumsform	Gestehungs- kosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Verkauf m <sup>2</sup>	Indus- trie/ Gewerbe m <sup>2</sup>	Hotel/ Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Übrige Miet- fläche m <sup>2</sup>	Total Miet- fläche m <sup>2</sup>	Park- plätze Anzahl	Mietzins- einnahmen (erzielte Bruttoerträge) in CHF	Ø Leerstand in %
<b>Wohnbauten</b>																	
Aarau (AG)	Rütmatstrasse 3 + 4	f)	1972	2008	Alleineigentum	12 631 002	12 430 000	2 469	-	-	116	-	62	2 647	70	281 269	1,6%
Aarau (AG)	Rütmatstrasse 9 + 10	f)	1972	2008	Alleineigentum	19 826 002	17 960 000	3 993	-	-	-	-	-	3 993	55	427 305	1,7%
Basel (BS)	Holeestrasse 108 + 116	e), f)	1956	2003/2004	Alleineigentum	54 627 166	56 570 000	7 548	-	-	-	-	2	7 550	69	843 559	1,1%
Binningen (BL)	Oberwilerstrasse 127 + 129	f)	1955	2014	Alleineigentum	6 158 323	5 330 000	850	-	-	-	-	-	850	4	88 611	0,7%
Birsfelden (BL)	Baslerstrasse 24 + 26 / Zwinglistrasse 7 + 9	f)	1952	1997	Alleineigentum	16 070 000	16 390 000	2 878	-	-	-	-	-	2 878	-	266 926	10,9%
Bussigny (VD)	Chemin de la Savonnerie 2-4	f)	2021		Alleineigentum	54 576 000	46 730 000	4 115	-	-	-	-	-	4 115	64	654 735	2,4%
Dättwil (AG)	Zelgweg 2-6	f)	2012		Alleineigentum	12 320 000	12 710 000	1 648	-	-	-	-	18	1 666	23	236 442	1,1%
Dietikon (ZH)	Gassackerstrasse 19-27	f)	1958	2001	Alleineigentum	33 671 273	33 870 000	4 888	-	-	-	-	108	4 996	52	552 129	0,5%
Ebikon (LU)	Feldmatt 1-13	f)	2010		Alleineigentum	71 019 119	70 690 000	11 060	74	-	-	-	415	11 549	155	1 346 642	0,6%
Effretikon (ZH)	Vogelbuckstrasse 27-45	f)	1966	1991/2001	Alleineigentum	49 279 642	48 190 000	7 262	-	-	-	-	-	7 262	129	823 239	0,7%
Frauenfeld (TG)	Bürgerholzstrasse 17, 17A-C, 19, 19A	e), f)	1975	2000/ 2012-2013	Alleineigentum	36 120 050	33 880 000	6 371	-	-	-	-	-	6 371	101	660 540	1,0%
Fribourg (FR)	Route de Bertigny 2 + 4	f)	1959	1996/2005	Alleineigentum	14 253 620	13 900 000	2 858	138	-	287	-	63	3 345	16	298 895	1,1%
Gattikon (ZH)	Obstgartenstrasse 10-32	c), e), f)	1978	1995/2017	Alleineigentum	112 850 649	125 460 000	16 743	-	680	501	-	963	18 887	293	2 389 836	0,7%
Genf (GE)	Rue Rothschild 11	f)	1948		Alleineigentum	21 070 000	20 800 000	1 837	-	-	-	-	-	1 837	-	309 549	2,7%
Genf (GE)	Rue Faller 11	f)	1938	2002/ 2005-2015	Alleineigentum	11 680 000	11 170 000	1 397	-	-	-	-	25	1 422	17	182 459	1,8%
Genf (GE)	Rue Fréd.-Amiel 13-17	e), f)	1998		Alleineigentum	65 466 406	65 080 000	6 564	-	126	-	-	107	6 797	82	922 507	2,4%
Genf (GE)	Rue Henri-Mussard 19	f)	1930		Alleineigentum	17 665 642	17 120 000	1 743	28	-	-	-	16	1 787	-	214 522	0,8%
Hinwil (ZH)	Brandstrasse 5-19	f)	1981	2014/2015	Alleineigentum	34 678 540	35 110 000	5 340	-	-	-	-	453	5 793	75	621 598	0,6%
Hombrechtikon (ZH)	Eilweg 10-14	f)	1974	2017	Alleineigentum	10 045 958	8 430 000	1 862	-	-	-	-	-	1 862	24	185 132	0,2%
Lenzburg (AG)	General Herzog-Strasse 43A + B	a), f)	1971	2019	Alleineigentum	9 760 000	10 170 000	1 364	-	-	-	-	-	1 364	25	175 097	0,9%
Lausanne (VD)	Chemin du Devin 66, 68, 70, 74	f)	1968	2005	Alleineigentum	26 012 761	25 100 000	4 429	-	163	-	-	8	4 599	64	380 376	11,9%
Locarno (TI)	Via San Jorio 14	f)	1972	1999	Alleineigentum	13 455 000	14 350 000	3 505	-	-	-	-	-	3 505	27	339 846	0,8%
Locarno (TI)	Via Canevascini 4 + 6	f)	1969	1993	Alleineigentum	23 556 066	21 650 000	4 404	-	-	-	-	20	4 424	30	429 068	4,1%

Ort	Adresse	Energie- und Gebäudelabel a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEM e) DGNB GiB f) GEAK (CH)	Baujahr	Renovationen	Eigentumsform	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Verkauf m <sup>2</sup>	Industrie/Gewerbe m <sup>2</sup>	Hotel/Gastonomie m <sup>2</sup>	Übrige Mietfläche m <sup>2</sup>	Total Mietfläche m <sup>2</sup>	Parkplätze Anzahl	Mietzinn-einnahmen (erzielte Bruttoerträge) in CHF	Ø Leerstand in %
Luzern (LU)	Schönbühlring 1-7	f)	1969	1996/2009	Alleineigentum	31 537 943	31 250 000	4 378	-	-	107	-	4	4 489	56	459 599	2,5 %
Monthey (VS)	Ch. d'Arche 55	f)	1988		Alleineigentum	2 327 936	2 000 000	749	-	-	-	-	-	749	16	78 708	0,9 %
Münchenstein (BL)	Allschwilerstrasse 10-16	f)	1963	2021	Alleineigentum	16 819 726	14 000 000	2 358	-	-	-	-	-	2 358	8	230 795	3,8 %
Münchenstein (BL)	Baselstrasse 60, 60a, 62 / Langackerstrasse 2-6, 6a	f)	1963	2021	Alleineigentum	34 170 872	28 980 000	4 815	19	127	100	290	38	5 389	121	506 350	6,4 %
Münsingen (BE)	Schlossmatte 1-18	e), f)	1994		Alleineigentum	66 340 151	60 320 000	12 455	-	-	182	-	88	12 725	144	1 266 318	2,5 %
Naters (VS)	Furkastrasse 136A + B, 138A + B	c), f)	2013		Alleineigentum	18 344 277	18 090 000	3 784	-	-	-	-	33	3 817	53	379 371	0,5 %
Neuchâtel (NE)	Fbg. du Lac 33/35, Ruelle du Fornel 2, Fbg. de l'Hôpital 54/56	f)	1948	2006	Alleineigentum	23 565 486	22 680 000	4 579	-	-	-	-	14	4 592	-	266 175	0,9 %
Opfikon (ZH)	Farmanstrasse 51-63	e), f)	2007		Alleineigentum	91 219 790	94 550 000	9 989	-	-	-	-	-	9 989	110	1 345 675	1,0 %
Pfäffikon (ZH)	Nelkenstrasse 2-11 / Wallikerstrasse 29	f)	1984		Alleineigentum	35 142 136	34 000 000	5 744	-	-	-	-	268	6 011	99	624 845	0,8 %
Rafz (ZH)	Landstrasse 80A, 80B, 82, 84	f)	2011		Alleineigentum	21 665 045	22 250 000	3 732	-	-	-	-	-	3 732	57	425 469	0,8 %
Rümlang (ZH)	Ifangstrasse 54-80	f)	1955	1990	Alleineigentum	33 855 427	32 330 000	6 164	-	-	-	-	-	6 164	70	646 510	1,2 %
Rümlang (ZH)	Ifangstrasse 69-73	f)	1978	2012	Alleineigentum	15 696 013	16 200 000	2 330	-	-	-	-	147	2 478	28	294 789	0,4 %
Schaffhausen (SH)	Wirbelwies 1-16	e), f)	2010		Alleineigentum	47 039 560	46 530 000	9 265	-	-	-	-	30	9 295	80	975 543	0,6 %
Schönenwerd (SO)	Kreuzackerstrasse 14A-C, 16A-C	f)	1982		Alleineigentum	19 923 154	18 150 000	4 487	-	-	-	-	154	4 641	59	245 127	28,1 %
Schwerzenbach (ZH)	Blattenstrasse 1-7 / Vieristrasse 2-12	e), f)	1988		Alleineigentum	70 761 683	74 070 000	11 885	-	-	-	-	765	12 650	173	1 342 184	1,3 %
Sissach (BL)	Auweg 16-55	e), f)	2001		Alleineigentum	75 632 053	76 780 000	12 865	-	-	-	-	187	13 052	142	1 468 494	1,8 %
Stettlen (BE)	Bernstrasse 95B + C	f)	1983		Alleineigentum	2 716 534	2 120 000	639	-	-	-	-	89	728	8	48 157	22,8 %
Stäfa (ZH)	Obere Chergerten 7-11, 12, 14	f)	1976	2001/2010	Alleineigentum	26 228 942	26 830 000	3 522	-	-	-	-	54	3 576	38	453 410	0,0 %
Strengelbach (AG)	Altmattweg 14-20	f)	1993		Alleineigentum	12 634 549	12 830 000	3 468	-	-	-	-	326	3 794	67	304 885	2,5 %
Thun (BE)	Von May-Strasse 8-16	f)	1983	2006/2009	Alleineigentum	29 637 177	29 300 000	6 070	-	-	-	-	223	6 293	75	584 031	4,7 %
Thun (BE)	Von May-Strasse 1-7	f)	1980		Alleineigentum	22 039 039	22 810 000	6 651	-	-	-	-	10	6 661	84	518 873	5,7 %
Uster (ZH)	Stöcklerstrasse 6-11	f)	1970	1998	Alleineigentum	42 515 202	42 560 000	5 526	-	-	-	-	-	5 526	67	670 937	1,0 %
Weinfelden (TG)	Kreuzlingerstrasse 40 + 40a	f)	2013		Alleineigentum	27 495 000	26 410 000	5 419	-	-	-	-	95	5 514	78	588 960	0,7 %
Wetzikon (ZH)	Binzstrasse 39 + 41	f)	2011		Alleineigentum	23 487 112	21 100 000	2 670	-	-	-	-	134	2 804	34	352 078	0,2 %
Winterthur (ZH)	Roggenweg 8-16	e), f)	1972	2004/2012	Alleineigentum	43 163 841	42 950 000	5 551	-	-	-	-	-	5 551	78	679 401	0,4 %
Winterthur (ZH)	Roggenweg 20 + 22	f)	1990		Alleineigentum	14 037 239	14 000 000	2 588	-	-	165	-	173	2 927	30	276 562	1,8 %
Winterthur (ZH)	Katharina Sulzer Platz 2-12	e), f)	2004		Alleineigentum	106 543 005	113 500 000	13 740	-	-	1 674	-	1 052	16 466	130	1 786 451	0,5 %
Winterthur (ZH)	Unterwiesenstrasse 10-14	f)	1965	1995/1996/2009	Alleineigentum	12 559 851	12 710 000	2 082	-	-	-	-	-	2 082	32	233 429	0,1 %

Ort	Adresse	Energie- und Gebäudelabel a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GiB f) GEAK (CH)	Baujahr	Renovationen	Eigentumsform	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Verkauf m <sup>2</sup>	Industrie/Gewerbe m <sup>2</sup>	Hotel/Gastronomie m <sup>2</sup>	Übrige Mietfläche m <sup>2</sup>	Total Mietfläche m <sup>2</sup>	Parkplätze Anzahl	Mietzeinnahmen (erzielte Bruttoerträge) in CHF	Ø Leerstand in %
Zofingen (AG)	Gottfried Keller-Str. 2–6	f)	1959	1996/2004/2008	Alleineigentum	15 044 461	14 710 000	4 066						4 066	45	385 492	1,5 %
Zürich (ZH)	Altwiesenstrasse 81, 83, 87–101	f)	1954	2003	Alleineigentum	68 050 586	70 310 000	343					100	442	78	626 262	26,3 %
Zürich (ZH)	Hädrichstrasse 5–15	c), e), f)	1950	2006	Alleineigentum	121 144 496	123 150 000	11 301					136	11 437	136	1 560 551	0,6 %
Zürich (ZH)	Dennlerstrasse 22 + 24	f)	1986		Alleineigentum	14 392 794	14 130 000	1 420	210		43		12	1 685	21	154 529	32,4 %
Zürich (ZH)	Limmattalstrasse 270–280, 284, 286 / Bombachsteig 9 + 11	e), f)	1945	2001	Alleineigentum	54 179 949	55 120 000	5 159		318			355	5 832	51	760 854	0,1 %
<b>Total</b>						<b>1 966 704 248</b>	<b>1 959 810 000</b>	<b>284 919</b>	<b>469</b>	<b>1 414</b>	<b>3 176</b>	<b>290</b>	<b>6 745</b>	<b>297 011</b>	<b>3 643</b>	<b>33 171 092</b>	<b>2,7 %</b>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>																	
Baden (AG)	Brown Boveri Strasse 12	d), f)	1988		Alleineigentum	41 873 156	40 750 000		9 105				1 453	10 558	67	1 014 425	18,6 %
Basel (BS)	Aeschenvorstadt 52 + 54	f)	1985	2007/2017	Alleineigentum	22 732 575	19 670 000		2 716	819	242		470	4 248	23	458 893	11,0 %
Basel (BS)	Steinentorstrasse 39	f)	1972	2007/2021/22	Alleineigentum	19 211 352	16 780 000		2 368	43	134	171	663	3 379	15	453 712	0,0 %
Bern (BE)	Casinoplatz 8	f)	1937	2023	Alleineigentum	15 609 239	15 040 000		1 203	473	419		711	2 806		331 331	0,0 %
Bern (BE)	Speichergasse 6	d), f)	1893	2007–2009/2018	Alleineigentum	87 938 062	83 340 000		8 906				4 640	13 546	37	1 685 842	0,0 %
Biel/Bienne (BE)	Bahnhofstrasse 15 + 17 / Waffengasse 4	f)	1998	2017/2018	Stockwerkeigentum	30 037 382	26 630 000	2 124	3 627	339			361	6 450	48	677 975	1,3 %
Genf (GE)	Avenue de la Paix 5 + 7	f)	1974	2009/2017/2021	Alleineigentum	47 314 166	51 370 000		5 470				562	6 032	9	705 787	36,8 %
Glattpark (Opfikon) (ZH)	Thurgauerstrasse 105	f)	1994		im Baurecht	4 384 759	1 930 000		2 844		59		553	3 456	66	333 637	22,0 %
Lausanne (VD)	Galerie St. Francois		1908	1994	Alleineigentum	32 981 804	31 540 000	286	2 216	1 352	183	663	9	4 709		796 620	2,9 %
Lugano (TI)	Via Pelli 1 / Via Cantonale 2	f)	1989		Alleineigentum	23 496 547	21 540 000		3 575	175			362	4 112	44	553 216	15,9 %
Luzern (LU)	Werftstrasse 1 + 3	d), f)	2000		Stockwerkeigentum im Baurecht	36 863 587	34 710 000	1 631	6 108				220	7 959	57	1 192 691	1,3 %
Muttenz (BE)	Hofackerstrasse 73 + 75	c), f)	1966		Alleineigentum	15 108 803	13 660 000		5 447		999		1 380	7 826	76	338 484	23,2 %
Sissach (BL)	Auweg 23 + 25	f)	1995	2010	Alleineigentum	1 110 008	1 080 000				328			328		31 918	0,0 %
St. Gallen (SG)	Teufenerstrasse 20 + 26 / Unterstrasse 11	d), f)	1914	1987/2001	Alleineigentum	49 099 182	45 120 000		11 428		35		1 230	12 693	93	1 126 178	7,9 %
Winterthur (ZH)	Gertrudstrasse 15	f)	1994		Alleineigentum	25 437 967	24 720 000		4 822				787	5 609	63	595 471	2,5 %
Winterthur (ZH)	Marktgasse 24	f)	1615	2009	Alleineigentum	9 964 255	9 890 000	262	187	484	476	114	94	1 617		265 254	0,0 %
Winterthur (ZH)	Stadthausstrasse 14	f)	1969	1993/2000	Alleineigentum	18 225 392	17 300 000		3 207	428	282	18	1 608	5 543	41	603 096	1,1 %
Winterthur (ZH)	Untertor 37	f)	1938	-	Alleineigentum	24 235 852	24 240 000		641	72		380	530	1 623		393 569	0,1 %

Ort	Adresse	Energie- und Gebäudelabel a) Minergie-A b) Minergie-P c) Minergie d) BREEAM e) DGNB GiB f) GEAK (CH)	Baujahr	Renovatio- nen	Eigentumsform	Gestehungs- kosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Verkauf m <sup>2</sup>	Indus- trie/ Gewerbe m <sup>2</sup>	Hotel/ Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Übrige Miet- fläche m <sup>2</sup>	Total Miet- fläche m <sup>2</sup>	Park- plätze Anzahl	Mietzins- einnahmen (erzielte Bruttoerträge) in CHF	Ø Leerstand in %
Winterthur (ZH)	Rudolfstrasse 19/ Konradstrasse 1 + 3	f)	1906	1985/1997	Alleineigentum	13 911 298	13 300 000	427	1 567		919		129	3 042	3	340 512	0,0%
Zürich (ZH)	Andreasstrasse 15	d), f)	2002	-	Alleineigentum	141 208 114	140 810 000		16 740				2 078	18 818	87	3 033 623	0,6%
Zürich (ZH)	Binzmühlestrasse 11 + 13	d), f)	1999	-	Alleineigentum	42 694 289	40 510 000		6 288				2 251	8 539	19	986 984	0,0%
Zürich (ZH)	Badenerstrasse 333	d), f)	1961	2005	Alleineigentum	32 242 265	31 640 000	835	1 329	896	773		1 274	5 107	17	646 920	0,0%
Zürich (ZH)	Brandschenkestrasse 16–20	f)	1991	2010/2011	Alleineigentum	52 519 652	46 440 000	849	2 143			253	1 165	4 411	18	801 611	2,6%
Zürich (ZH)	Hohlstrasse 475	f)	1992	-	Alleineigentum	33 705 596	30 670 000		3 986		726		1 615	6 327	153	772 362	0,0%
Zürich (ZH)	Flurstrasse 56	f)	1948	2002/2016	Alleineigentum	8 357 977	7 310 000		897		953		899	2 750	16	219 630	0,0%
<b>Total</b>						<b>830 263 279</b>	<b>789 990 000</b>	<b>6 413</b>	<b>106 820</b>	<b>5 081</b>	<b>6 529</b>	<b>1 599</b>	<b>25 043</b>	<b>151 485</b>	<b>952</b>	<b>18 359 739</b>	<b>6,8%</b>

#### Gemischte Bauten

Basel (BS)	Hammerstrasse 121	f)	1981		Alleineigentum	10 967 038	7 360 000	914			776			1 689	22	101 969	49,9%
Bülach (ZH)	Erachfeld 2, 2A, 4	f)	1995		Alleineigentum	14 875 333	15 110 000	1 566	350	256	479		130	2 781	39	309 901	1,6%
Bülach (ZH)	Kasernenstrasse 9	f)	1956	2010	Alleineigentum	5 198 536	4 930 000	572		229			115	916	3	102 938	0,0%
Genf (GE)	Route de Frontenex 39, 39A + B	f)	1981		Alleineigentum	45 508 651	43 410 000	4 278		1 865				6 143	51	725 490	2,4%
Genf (GE)	Boulevard Helvétique 18	f)	1920	2020–2021	Alleineigentum	22 393 415	20 420 000	792	437	197			106	1 531		295 206	25,3%
Genf (GE)	Rue François-Bonivard 10		1905	1999	Alleineigentum	22 138 229	19 680 000	848	675	231			104	1 858		362 132	0,0%
Langenthal (BE)	Bahnhofstrasse 29 + 31		1983	2016	Alleineigentum	7 768 163	7 100 000	1 325		1 370			389	3 084	96	224 649	6,6%
Luzern (LU)	Kasernenplatz 1–4	f)	1923	1989	Alleineigentum	63 134 863	63 090 000	5 291	2 622	2 929	155	244	989	12 231	108	1 382 865	0,7%
Münchenstein (BL)	Langackerstrasse 3–13		1981	2017	Alleineigentum	28 396 139	25 270 000	2 899		362	580		285	4 126	65	405 028	1,4%
Wettingen (AG)	Alberich-Zwysyigstrasse 83	f)	1963	1993/2008	Alleineigentum	29 742 888	29 560 000	3 197		922	823		1 104	6 046	51	639 372	0,4%
<b>Total</b>						<b>250 123 254</b>	<b>235 930 000</b>	<b>21 681</b>	<b>4 084</b>	<b>8 361</b>	<b>2 813</b>	<b>244</b>	<b>3 222</b>	<b>40 404</b>	<b>435</b>	<b>4 549 552</b>	<b>5,4%</b>

#### Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Objekte

<b>Total</b>						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>0,0%</b>
--------------	--	--	--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-------------

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

## Zusammenfassung

<b>Wohnbauten</b>	<b>1 966 704 248</b>	<b>1 959 810 000</b>	<b>284 919</b>	<b>469</b>	<b>1 414</b>	<b>3 176</b>	<b>290</b>	<b>6 745</b>	<b>297 011</b>	<b>3 643</b>	<b>33 171 092</b>	<b>2,7%</b>
Davon im Stockwerkeigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Davon im Baurecht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>830 263 279</b>	<b>789 990 000</b>	<b>6 413</b>	<b>106 820</b>	<b>5 081</b>	<b>6 529</b>	<b>1 599</b>	<b>25 043</b>	<b>151 485</b>	<b>952</b>	<b>18 359 739</b>	<b>6,8%</b>
Davon im Stockwerkeigentum	30 037 382	26 630 000	2 124	3 627	339			361	6 450	48	6 779 975	1,3%
Davon im Baurecht	41 248 346	36 640 000	1 631	8 952		59		773	11 414	123	1 526 328	6,9%
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>250 123 254</b>	<b>235 930 000</b>	<b>21 681</b>	<b>4 084</b>	<b>8 361</b>	<b>2 813</b>	<b>244</b>	<b>3 222</b>	<b>40 404</b>	<b>435</b>	<b>4 549 552</b>	<b>5,4%</b>
Davon im Stockwerkeigentum	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
Davon im Baurecht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0%
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Objekte</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total</b>	<b>3 047 090 780</b>	<b>2 985 730 000</b>	<b>313 013</b>	<b>111 372</b>	<b>14 856</b>	<b>12 517</b>	<b>2 134</b>	<b>35 010</b>	<b>488 901</b>	<b>5 030</b>	<b>56 080 382</b>	<b>4,3%</b>

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

# Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen

keine

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

## Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten nach Fälligkeit

Kredit	Betrag (CHF)	Laufzeit	Zinssatz
<b>Kurzfristige Hypotheken</b>			
Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten			
Fester Vorschuss	42 000 000	21.03.2024 – 22.04.2024	2,200 %
Fester Vorschuss	109 000 000	15.03.2024 – 15.04.2024	2,020 %
Fester Vorschuss	99 000 000	15.03.2024 – 15.04.2024	2,030 %
Fester Vorschuss	38 000 000	05.03.2024 – 05.04.2024	2,010 %
Fester Vorschuss	51 000 000	05.03.2024 – 05.04.2024	2,080 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.03.2024 – 05.04.2024	2,210 %
<b>Total</b>	<b>365 000 000</b>		
<b>Langfristige Hypotheken</b>			
Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren			
keine			
<b>Total</b>	<b>-</b>		
Fälligkeit nach fünf Jahren			
keine			
<b>Total</b>	<b>-</b>		

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	109 000 000	15.02.2024 – 15.03.2024	2,070 %
Fester Vorschuss	99 000 000	15.02.2024 – 15.03.2024	2,070 %
Fester Vorschuss	4 000 000	15.02.2024 – 15.03.2024	2,250 %
Fester Vorschuss	38 000 000	05.02.2024 – 05.03.2024	2,070 %
Fester Vorschuss	51 000 000	05.02.2024 – 05.03.2024	2,080 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.02.2024 – 05.03.2024	2,250 %
Fester Vorschuss	109 000 000	15.01.2024 – 15.02.2024	2,070 %
Fester Vorschuss	99 000 000	15.01.2024 – 15.02.2024	2,080 %
Fester Vorschuss	4 000 000	15.01.2024 – 15.02.2024	2,230 %
Fester Vorschuss	26 000 000	04.01.2024 – 05.02.2024	2,220 %
Fester Vorschuss	38 000 000	04.01.2024 – 05.02.2024	2,090 %
Fester Vorschuss	51 000 000	04.01.2024 – 05.02.2024	2,090 %
Fester Vorschuss	3 000 000	27.12.2023 – 26.01.2024	2,080 %
Fester Vorschuss	23 000 000	14.12.2023 – 15.01.2024	2,050 %
Fester Vorschuss	77 000 000	13.12.2023 – 15.01.2024	2,070 %
Fester Vorschuss	52 000 000	13.12.2023 – 15.01.2024	2,190 %
Fester Vorschuss	67 000 000	13.12.2023 – 15.01.2024	2,040 %
Fester Vorschuss	38 000 000	04.12.2023 – 04.01.2024	2,070 %
Fester Vorschuss	38 000 000	04.12.2023 – 04.01.2024	2,060 %
Fester Vorschuss	26 000 000	04.12.2023 – 04.01.2024	2,090 %
Fester Vorschuss	13 000 000	01.12.2023 – 04.01.2024	2,060 %
Fester Vorschuss	3 000 000	27.11.2023 – 27.12.2023	2,100 %
Fester Vorschuss	67 000 000	13.11.2023 – 13.12.2023	2,110 %
Fester Vorschuss	77 000 000	13.11.2023 – 13.12.2023	2,070 %
Fester Vorschuss	52 000 000	13.11.2023 – 13.12.2023	2,110 %
Fester Vorschuss	26 000 000	03.11.2023 – 04.12.2023	2,100 %
Fester Vorschuss	13 000 000	02.11.2023 – 01.12.2023	2,070 %
Fester Vorschuss	3 000 000	27.10.2023 – 27.11.2023	2,110 %
Fester Vorschuss	67 000 000	13.10.2023 – 13.11.2023	2,110 %
Fester Vorschuss	81 000 000	13.10.2023 – 13.11.2023	2,070 %
Fester Vorschuss	52 000 000	12.10.2023 – 13.11.2023	2,090 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.10.2023 – 03.11.2023	2,080 %
Fester Vorschuss	13 000 000	02.10.2023 – 02.11.2023	2,080 %
Fester Vorschuss	3 000 000	28.09.2023 – 27.10.2023	2,120 %
Fester Vorschuss	69 000 000	14.09.2023 – 13.10.2023	2,200 %
Fester Vorschuss	81 000 000	14.09.2023 – 13.10.2023	2,130 %
Fester Vorschuss	52 000 000	12.09.2023 – 12.10.2023	2,150 %
Fester Vorschuss	26 000 000	05.09.2023 – 05.10.2023	2,110 %

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

## Darlehen und Kredite

---

keine

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

---

## Kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate und Derivate

---

keine

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

---

## Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

---

keine

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

---

## Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

---

keine

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

---

# Sonstige Mitteilungen an die Anlegerinnen und Anleger

## Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

### Vereinigung der AXA Immobilienfonds

Die Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA hat mit Verfügung vom 18. Januar 2024 der Vereinigung der drei Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, AXA ImmoVation Residential und AXA ImmoVation Commercial zugestimmt. Die übernommenen Fonds AXA ImmoVation Residential und AXA ImmoVation Commercial werden mit dem übernehmenden Fonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz (neu: AXA Real Estate Fund Switzerland) vereinigt und ohne Liquidation aufgelöst. Die Vereinigung erfolgt am 31. Mai 2024, rückwirkend zum 31. März 2024, basierend auf den Nettoinventarwerten (nach Ausschüttung) der drei Fonds vom 31. März 2024.

Die Prüfgesellschaft hat für die drei Immobilienfonds den Halbjahresabschluss per 31. März 2024 geprüft. Ebenso erfolgte zum Stichtag eine Neubewertung aller Liegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten.

In ihrer Stellungnahme vom 23. Mai 2024 zuhanden der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA hat die Prüfgesellschaft der Immobilienfonds die korrekte Berechnung der Umtauschverhältnisse bestätigt.

### Änderung Fondsreglement

Im Zuge der Vereinigung wurden die Fondsverträge der drei Immobilienfonds angepasst. Die FINMA hat mit Verfügung vom 18. Januar 2024 die Fondsvertragsänderungen genehmigt. Die genehmigten Fondsvertragsänderungen treten per 31. März 2024 in Kraft. Bei den Fondsvertragsänderungen handelt es sich primär um eine Angleichung der drei Immobilienfonds. Die Hauptänderungen betreffen die Änderung der Bezeichnung des übernehmenden AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz zu AXA Real Estate Fund Switzerland, die Aufhebung der Z Share Class, Anpassungen bei den Vergütungen und Nebenkosten und die Änderung der Kündigungsfrist des Immobilienfonds.

### Wechsel Fondsleitung und Depotbank

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

### Änderungen der geschäftsführenden Personen der Fondsleitung

Im abgelaufenen Berichtszeitraum 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 Fondsvertrags.

### Information über Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Fondsleitung hat am 02. Oktober 2023 eine Liegenschaft in Bern (BE) von der AXA Versicherungen AG erworben. Eine weitere Liegenschaft in Neuchâtel (NE) wurde am 15. Dezember 2023 ebenfalls von der AXA Versicherungen AG erworben. Die Übertragung dieser Liegenschaften erfolgte durch Barzahlung (Fremdkapitalaufnahme). Die FINMA hat für obige Transaktionen (mit Verfügung vom 07. September 2023) eine Ausnahmegenehmigung betreffend die Übernahme von Immobilienwerten von nahestehenden Personen (Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG i. V. m. Art. 32a KKV) erteilt.

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

---

keine

Angabe gem. AMAS-Richtlinie für die Immobilienfonds, Ziff. 26

---

## Effektive Vergütungssätze

### Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anlegerinnen und Anleger

Vergütung	Maximal-sätze	Effektive Sätze	Basis
Ausgabekommission von Anteilen	5,00 %	1,00 %	Nettoinventarwert der Anteile
Rücknahmekommission von Anteilen	1,50 %	n/a	Nettoinventarwert der Anteile
Ausgabekommission bei Sacheinlage	1,50 %	n/a	Verkehrswert
Nebenkosten bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	2,50 %	n/a	Nettoinventarwert der Anteile
Liquidationsbetreffnis	0,30 %	n/a	Nettoinventarwert der Anteile

### Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

Vergütung	Maximal-sätze	Effektive Sätze	Basis
<b>Vergütungen an Fondsleitung</b>			
Vergütung für die Administration aus der Verwaltungskommission gem. § 20 Ziff. 1 Fondsvertrag	1,00 %	0,035 %	Durchschnittliches Gesamtfondsvermögen
Vergütung für den Vertrieb aus der Verwaltungskommission gem. § 20 Ziff. 1 Fondsvertrag	1,00 %	keine <sup>1)</sup>	Durchschnittliches Gesamtfondsvermögen
Bau- und Renovationshonorar	2,00 %	2,00 %	Baukosten
An-/Verkaufschädigung	1,50 %	n/a	Kauf-/Verkaufspreis
Kaufkommission bei Sacheinlage	1,50 %	n/a	Sacheinlage
<b>Vergütungen an Dritte</b>			
Vergütung an Depotbank (Depotbankkommission) <sup>2)</sup>	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

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

Bitte beachten Sie zu Vergleichszwecken, dass die Vermögensverwaltungsgebühren in den Rendite- und Performancekennzahlen nicht berücksichtigt wurden.

<sup>2)</sup> 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).

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung des  
AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, Zürich

Basel, 23. Mai 2024

## Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers zur Halbjahresrechnung



### Prüfungsurteil

Wir haben die Halbjahresrechnung des Anlagefonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. März 2024, der Erfolgsrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2023 bis 31. März 2024, 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 Halbjahresrechnung (Seiten 4, 9 bis 15, 19 bis 28 und 32 bis 33) 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 Prüfungsgesellschaft für die Prüfung der Halbjahresrechnung“ 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.



### Sonstiger Sachverhalt

Die Vergleichsinformationen in der Halbjahresrechnung wurden nicht geprüft.



### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem Halbjahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Halbjahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Halbjahresrechnung 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 Halbjahresrechnung 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 Halbjahresrechnung**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Halbjahresrechnung 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 Halbjahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



#### **Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Halbjahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Halbjahresrechnung 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 Halbjahresrechnung 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 Halbjahresrechnung 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 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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Halbjahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:  
<http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Ernst & Young AG

Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Zugelassener Revisionsexperte

# Firmenspiegel

(Stand: 31. März 2024)

## Fondsleitung

AXA Investment Managers Schweiz AG  
Affolternstrasse 42  
CH-8050 Zürich

## Verwaltungsrat

Als Mitglieder des Verwaltungsrats 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,

Global Head von AXA Investment Managers Alts und gleichzeitig Chief Executive Officer von AXA Investment Managers Real Assets

## Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Fondsleitung setzt sich zusammen aus:

**André Ullmann**, Geschäftsführer

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

**Frederick Widl**, Leiter Real Assets

**Richard Mooser**, Chief Investment Officer und Leiter Fixed Income

**Silvia Staub Walther**, Head of CRM AXA Switzerland

**Dr. Werner E. Rutsch**, Head of Client Group Alts

## Fondsmanagement

**Patrick Bräcker**, Fund Manager

## Sponsor/Vertriebsträger

### **AXA Versicherungen AG**

General-Guisan-Strasse 40  
CH-8401 Winterthur

## Delegation von Aufgaben

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

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

### **Livit AG**

Altstetterstrasse 124  
CH-8048 Zürich

### **Wincasa AG**

Theaterstrasse 17  
CH-8400 Winterthur

### **Equans Switzerland Facility Management AG**

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

### **Delegation von IT-Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Fondsbuchhaltung**

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

#### **AXA REIM (PLC)**

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

Diese Gesellschaft hat ihrerseits den Betrieb des Buchungssystems 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 Managements hat die Fondsleitung Teile der elektronischen Verwaltung von Kundendaten an folgende Gesellschaft delegiert:

#### **Salesforce.com Sàrl**

Routes de la Longeraie 9  
CH-1110 Morges

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

### **Informationen über Dritte**

#### **Depotbank**

##### **Zürcher Kantonalbank**

Bahnhofstrasse 9  
CH-8001 Zürich

#### **Zahlstelle**

##### **Zürcher Kantonalbank**

Bahnhofstrasse 9  
CH-8001 Zürich

#### **Prüfgesellschaft**

##### **Ernst & Young AG**

Aeschengraben 27  
CH-4051 Basel

#### **Schätzungsexperte**

##### **Jones Lang LaSalle AG**

CH-8005 Zürich  
Mandatsverantwortliche: Daniela Tonet, Dominik Stamm

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

#### **Steuerberatung**

AXA Versicherungen AG, General-Guisan-Strasse 40, CH-8401 Winterthur erbringt für den Immobilienfonds wiederkehrende sowie fallweise in Anspruch genommene Steuerberatungsdienstleistungen.



## **Asset Management**

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

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

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

[AXA.ch](https://www.axa.ch)  
Kundenportal [myAXA](https://www.myaxa.ch)