



AXA Anlagestiftung Jahresbericht

per 31. März 2021

Inhalt

Lagebericht

Vorwort	4
Das Geschäftsjahr 2020/21 im Überblick	5
Unser Engagement für Nachhaltigkeit (ESG)	11
Factsheets Anlagegruppen	14

Jahresrechnungen der Anlagegruppen

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz	20
Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt	22
Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen	34
Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell	39

Jahresrechnung des Stammvermögens

Bilanz und Erfolgsrechnung	44
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	45

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeine Angaben und Erläuterungen	46
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	48
COVID-19 Auswirkungen und Risiken	49
Corporate Governance	50
Käufe und Verkäufe	51
Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien	52
Kennzahlen per 31. März 2021	53
Organe und Funktionsträger	58
Delegationen/Informationen über Dritte	59

Bericht der Revisionsstelle	60
-----------------------------	----

Bericht des Schätzungsexperten	62
--------------------------------	----

Glossar	67
---------	----

Lagebericht

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren

Die AXA Anlagestiftung schliesst das Berichtsjahr 2020/2021 trotz anspruchsvollem Marktumfeld mit erfreulichen Resultaten ab. Allen widrigen Umständen zum Trotz konnte das verwaltete Gesamtvermögen dank der soliden Anlageergebnisse und Neugeldzugänge sowie mittels Zukauf von attraktiven, wertbeständigen Liegenschaften von CHF 8.3 Mrd. auf insgesamt CHF 8.7 Mrd. erhöht werden.

Die Corona-Pandemie hat im Jahr 2020 einen dramatischen Wendepunkt markiert. Die weltweiten Auswirkungen der Pandemie auf die Volkswirtschaften und Kapitalmärkte wie auch die massiven Einschränkungen im Alltag sind beispiellos. Auf die schwere Rezession im Frühjahr folgte eine ebenso eindruckliche wie auch unverhoffte Gegenbewegung. Den Ausschlag gaben die raschen und zielgerichteten Interventionen der Notenbanken und Regierungen und die schrittweise Aufhebung der im Lockdown verhängten Eindämmungsmassnahmen. Schliesslich nährten zum Jahresende Meldungen zu einem ersten hochwirksamen Impfstoff die Hoffnung auf eine allmähliche Rückkehr zur Normalität, was der wiedergewonnenen Aufholtdynamik einen weiteren Schub verlieh.

Die AXA Anlagestiftung begegnete diesen Herausforderungen mit einer stabilen Organisation, Agilität und einem umsichtigen Krisenmanagement. In der Rückschau bleibt festzuhalten, dass sich die Covid-19 Krise nur marginal auf das Ergebnis der Anlagestiftung auswirkte. Während kommerzielle Liegenschaften generell stärker von der Pandemie betroffen sind, waren Wohnliegenschaften nur am Rande tangiert. Leerstandsquote und Mietzinsausstände verharrten hier weitestgehend auf Vorkrisenniveau. Die Folgen von Covid-19 werden den Schweizer Immobilienmarkt voraussichtlich noch länger beschäftigen. So scheint sich die Pandemie als Katalysator für strukturelle Nachfrageveränderungen zu erweisen, die sich

zuvor nur ansatzweise abgezeichnet hatten und die es nun mit Blick auf die Realisierung von Marktopportunitäten mit einem aktiven und vorausschauenden Asset Management auszu-schöpfen gilt.

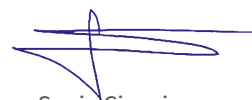
Am bisherigen gezielten Ausbau unserer Anlageportfolien wird vorwärtsblickend unverändert festgehalten. Zugleich wird wie auch schon im vergangenen Geschäftsjahr das innere Wachstum forciert und gezielt in die Verbesserung der Portfolioqualität investiert. Energetische Sanierungen und eine bessere Ausnutzung von bestehenden Flächen stehen hierbei im Fokus und leisten über Entwicklungsgewinne einen konkreten Mehrwert. Bei der Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz hat sich der konservative und auf Wohneigentum fokussierte Ansatz gepaart mit regionaler Diversifikation vollends bewährt, weshalb auch hier keine Abkehr vom eingeschlagenen Kurs geplant ist.

Den Mitgliedern des Stiftungsrats und der Fachausschüsse sowie allen Geschäftspartnern danken wir für den fortwährenden Einsatz und das grosse Engagement und Ihnen als Investoren ganz besonders für das Vertrauen, welches Sie unserer Anlagestiftung in diesen aussergewöhnlichen und herausfordernden Zeiten entgegenbringen.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre.



Ivana Reiss
Präsidentin des Stiftungsrates



Sonia Cancia
Geschäftsführerin

Das Geschäftsjahr 2020/21 im Überblick

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz Bericht des Portfoliomanagements

Die Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz wurde zu Beginn des Jahres 2019 lanciert. Mit dem Jahresabschluss per 31. März 2021 endet das zweite Geschäftsjahr dieser Anlagegruppe.

Seit Lancierungsdatum konnte die Anlagegruppe ein Wachstum des Volumens von 1.2 Mrd. CHF auf 1.6 Mrd. CHF per Ende des Geschäftsjahres verzeichnen.

Aufbau des Portfolios

Das Portfolio ist zu 77 Prozent auf Wohneigentum ausgerichtet und hat diesen Anteil im Geschäftsjahr um 2 Prozent steigern können, was hauptsächlich zulasten des Gewerbeanteils ging. Die Anlagepolitik ist unverändert geblieben und es wird konservativ in selbst genutzte Liegenschaften und Wohnungen oder Renditeobjekte investiert. Die Belehnung dieser Objektarten ist mit 60 Prozent eher tief.

Die Aufteilung des restlichen Volumens von 23 Prozent erfolgt zu annähernd gleichen Teilen auf gemischt genutzte Liegenschaften und gewerblich genutzte Liegenschaften. Die Belehnungsquoten dieser Objekte blieben mit 54 Prozent im Geschäftsjahr stabil, was durch das Alter und die relativ niedrige Belehnung des transferierten Ausgangsportfolios bedingt ist.

Die regionale Ausrichtung des Portfolios ist annähernd unverändert zur Vorperiode. Der Fokus liegt weiterhin auf den Regionen Zürich und Genfersee. Diese Ausrichtung ist im Einklang mit der wirtschaftlichen Stärke der Regionen gemessen am Bruttoinlandsprodukt.

Die Vergabestrategie erfolgt im Einklang mit dieser Ausrichtung und ist klar auf die grossen, wirtschaftlich starken Zentren der Schweiz ausgelegt. Diversifiziert wird die Vergabepolitik dabei durch eine ergänzende Ausrichtung auf die regionalen Knotenpunkte, die sich um die grossen Zentren gebildet haben und gerade in der Pandemie als dezentrale Lebens- und Wirtschaftsbereiche mit sehr guter Infrastruktur in den Fokus rücken.

Das Beibehalten der Ausrichtung auf Wohneigentum und der banküblichen Tragbarkeitsrechnungen hat sich aus Risikosicht während der Krise bewährt. Die vorsichtigen Vergaberichtlinien wurden beibehalten und es findet nach wie vor ein kalkulatorischer Zins von 5 Prozent Anwendung.

Priorität genießt vor allem im jetzigen Umfeld das Beibehalten einer hohen Portfolioqualität, um der Möglichkeit von Wertberichtigungen auf dem Immobilienmarkt aus einer Position der Sicherheit begegnen zu können und Wertschwankungen abzufedern.

Neugeschäftsvergabe im Geschäftsjahr

Die Neugeschäftsvergabe fokussierte sich mit über 95 Prozent auf Wohneigentum. Fünf von sechs Hypotheken in diesem Segment wurden zur Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums vergeben, der Rest zur Finanzierung von Mehrfamilienhäusern. In den von Kunden nachgefragten Laufzeiten dominierten mit 65 Prozent die zehnjährigen Hypotheken deutlich. Betrachtet man den gesamten langlaufenden Bereich von 10 bis 15 Jahren, liegt der Anteil bei 80 Prozent des vergebenen Volumens. Die Verteilung der Regionen bei den Neugeschäftsabschlüssen spiegelt die Verteilung im Bestand wider, auch hier liegt die Genferseeregion mit über 44 Prozent vor der Deutschschweiz, die einen Anteil von etwa 37 Prozent beansprucht. Mit 17 Prozent der Abschlüsse folgt die Westschweiz.

Renditeentwicklung

Das Geschäftsjahr 2020/21 begann am 1. April direkt im Anschluss an heftige Zinsbewegungen, in welchen Schweizer und europäische Swaps aufgrund von Kreditängsten der Anleger stiegen, US-Swaps hingegen als sicherer Hafen gesehen wurden und fielen.

Im Rahmen der Ankündigung weltweiter monetärer und fiskalpolitischer Maßnahmen beruhigten sich die Märkte

wieder und eine Umkehrbewegung der Zinsen setzte ein. Die Anlagegruppe startete das Geschäftsjahr Ende März daher auf einem niedrigen Niveau und konnte von den sinkenden Zinsen bis Mai deutlich profitieren. Mit dem Abklingen der ersten Welle der Ansteckungen und der Zusage von staatlichen Unterstützungen preiste der Markt im Sommer eine Öffnung der Wirtschaft und eine schnelle Erholung ein, was zu einem Zinsanstieg und zum Abgeben der Gewinne der Anlagegruppe führte.

Die weitere Zinsentwicklung bis zum Jahresende folgte einer Seitwärtsbewegung in nervösen Märkten, welche erst durch den Wahlausgang in den Vereinigten Staaten einen Katalysator erfuhr und zusammen mit aufkommenden Inflationserwartungen die langfristigen Zinsen deutlich steigen liess und die Anlagegruppe das Geschäftsjahr mit einer negativen Rendite von –0.95 Prozent Prozent abschloss, seit Lancierung jedoch einen positiven Renditebeitrag von 1.58 Prozent erwirtschaftete.

Ausblick

Die exogene Unterstützung der Volkswirtschaften durch niedrige Zinsen und grosszügige Fiskalprogramme hält an, jedoch wechseln sich Öffnungsszenarien mit Rückschlägen im Impffortgang und strikteren Einschränkungen der wirtschaftlichen Akteure ab. Die Märkte bleiben gleichzeitig nervös und hoffnungsvoll auf einen zyklischen Aufschwung der Wirtschaft. Dem Anstieg der Zinsen scheint durch eine steigende Nachfrage nach US-Staatsanleihen bei einer Rendite von 2 Prozent eine Grenze gesetzt zu sein, ebenso ist eine Zinserhöhung durch Zentralbanken nicht zu erwarten. Der wirtschaftliche Aufschwung würde zu sehr gefährdet.

Ausgehend von diesem durch wirtschaftliche Unwägbarkeiten geprägten Umfeld wird die Anlagegruppe ihre ausgewogene Investitionspolitik beibehalten und mit dem Fokus auf Wohneigentum an guter Lage attraktive Erträge in einem wertstabilen Portfolio erwirtschaften.

Anlagegruppen AXA Immobilien Schweiz Bericht des Portfoliomanagements

Das Immobilienportfolio der AXA Anlagestiftung erwies sich in den vergangenen 12 Monaten trotz anhaltender COVID-19-Pandemie als stabil. Die AXA Anlagestiftung konnte ihr zweites Geschäftsjahr erfolgreich abschliessen.

Performance

Breit diversifiziertes Immobilienportfolio mit solidem Nutzungsmix

Die drei Immobilien-Anlagegruppen der AXA Anlagestiftung haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil und im Rahmen der prognostizierten Anlageplanung entwickelt. Das breit diversifizierte Immobilienportfolio besteht aus qualitativ hochwertigen Bestandsliegenschaften und Entwicklungsprojekten mit einem klassischen Nutzungsmix, rund 60 Prozent Wohn- und rund 40 Prozent Geschäftliegenschaften. Diese Nutzungen an vornehmlich innerstädtischen und zentrumsnahen Lagen behaupteten sich insbesondere während der COVID-19-Pandemie als vorteilhaft.

Das Gesamtvermögen der drei Immobilien-Anlagegruppen erhöhte sich zum Abschluss der Betrachtungsperiode per 31. März 2021 um 7.09 Prozent auf CHF 7.75 Mrd., während der Verkehrswert des Anlageportfolios um 8.38 Prozent auf CHF 7.58 Mrd. zunahm. Das Nettovermögen liegt zum Stichtag 31. März 2021 bei CHF 7.08 Mrd. Die Mietzinseinnahmen der drei Immobilien-Anlagegruppen beliefen sich im vergangenen Geschäftsjahr auf CHF 269.82 Millionen bei einem Nettoertrag von CHF 193.84 Millionen und einer EBIT-Marge von 73.38 Prozent.

Der Gesamterfolg der drei Immobilien-Anlagegruppen beträgt in der Berichtsperiode CHF 215.65 Millionen. Auf Basis eines Nettoinventarwertes von CHF 1'039.05 pro Anteil für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt Anteilkategorie 1 kann für das Geschäftsjahr 2020/21 eine Anlagerendite von 2.86 Prozent ausgewiesen werden. Die Anteilkategorie 2 weist einen Nettoinventarwert von CHF 1'029.39 pro Anteil aus und eine Anlagerendite von 2.61 Prozent. Für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell beläuft sich der Nettoinventarwert auf 1'029.62 pro Anteil und die Anlagerendite auf 3.42 Prozent. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Woh-

nen weist einen Nettoinventarwert von CHF 1'071.03 pro Anteil aus und erwirtschaftet eine Anlagerendite von 4.64 Prozent.

Ausbau des Immobilienportfolios

Das Geschäftsjahr 2020/21 stand ganz unter den Vorgaben eines zielgerichteten Ausbaus des Immobilienportfolios, so dass die AXA Anlagestiftung intensiv im Schweizer Immobilientransaktionsmarkt präsent war. Insgesamt wurden zehn Liegenschaften mit einem Volumen von CHF 470.5 Millionen und einem jährlichen Sollmietertrag von mehr als CHF 10.0 Millionen sowie einer Nettoanfangsrendite von etwa 1.9 Prozent erworben.

Für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen wurde im August 2020 eine Wohnliegenschaft in Pfäffikon ZH erworben. Diese weist neben ihrer guten Mikrolage einen sehr guten Vermietungsstand auf und befindet sich in einem gut unterhaltenen Zustand.

Für die Anlagegruppe Gemischt wurden insgesamt neun Liegenschaften angekauft. Diese teilen sich wie folgt auf: zwei Geschäftliegenschaften in Zürich, drei Wohnliegenschaften in Zürich bzw. der Agglomeration Zürich, eine Wohnüberbauung in Thalwil, zwei Wohngebäude in Genf sowie eine gemischt genutzte Liegenschaft in bester Innenstadtlage von Luzern. Alle Wohnliegenschaften zeichnen sich durch einen äusserst guten Vermietungsstand und ihre entweder sehr gute innerstädtische Lage in Zürich und Genf oder ihre optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus. Zudem weisen diese Wohnliegenschaften kaum Instandhaltungsschau auf und sichern der Anlagegruppe langfristig solide Mieterträge sowie eine stabile Vermietungssituation. Die im Geschäftsjahr erworbene Büroliegenschaft befindet sich in Zürich Kreis 6 und ist langfristig an einen bonitätsstarken Mieter vermietet. Zudem ist sie vollständig und hochwertig saniert und ergänzt das Portfolio qualitativ ideal. Die angekaufte Geschäftliegenschaft Sihlporte liegt im Kreis 1 von Zürich und überzeugt durch ihre optimale Lage direkt an der Sihl und ihre gute Flächenaufteilung. Zudem verfügt sie über historischen Charakter und steht teilweise unter Denkmalschutz. Ziel ist es, die vermietbaren Flächen im Rahmen eines Renovationsprojektes aufzuwerten und technisch dem aktuellen Stand

anzupassen, sowie ein neues Konzept für die Retailflächen umzusetzen.

Sanierungen/Neubauten

Inneres Wachstum im Fokus

Gemäss der Strategie der AXA Anlagestiftung im Bereich Immobilien Schweiz wird ein erheblicher Teil des Wachstums durch Investitionen in den Bestand angestrebt. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt CHF 86.0 Millionen in Bauprojekte investiert, über 90 Prozent davon in der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt.

Allein für die Sanierung der Telli Blöcke B und C an der Delfterstrasse in Aarau wurden im Berichtszeitraum CHF 30.0 Millionen aufgewendet. Mit Investitionen von zusammen CHF 26 Millionen, gehören weitere vier Liegenschaften zu den wichtigsten laufenden Bauprojekten. Dazu zählen die Umnutzung der Liegenschaften an der Vordergasse / Mooserstrasse in Schaffhausen, die Total-sanierung an der Schwandelstrasse in Thalwil, die Neupositionierung des Schappe Center in Kriens sowie die Sanierung des Quadro an der Brown-Boveri-Strasse in Baden.

Investitionen für mehr Nachhaltigkeit und modernes Wohnen

Das grösste laufende Bauprojekt im Portfolio ist die energetische Sanierung der Telli Blöcke B und C in Aarau. Mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund CHF 180 Millionen zählt die Sanierung der 581 Wohnungen mit mehr als 1'600 Bewohnern zu den grössten laufenden Sanierungen der Schweiz, ohne Entmietung der Wohnungen. Die Arbeiten an den Treppenhäusern im Block B und der Tiefgarage konnten termingerecht und in der erwarteten Qualität per Ende 2020 fertiggestellt werden. Damit konnte unmittelbar im Anschluss der Baustart in den Wohnungen erfolgen, was aufgrund der Einschränkungen der COVID-19-Pandemie logistisch besonders herausfordernd war. Bisher sind keine Terminverzögerungen zu verzeichnen, so dass die Fertigstellung bis Mitte 2023 planmässig erfolgen sollte.

Ein weiteres komplexes Bauprojekt wird in Thalwil an der Schwandelstrasse umgesetzt. Mit einer Gesamtinvestition von CHF 20 Millionen werden die fünf Häuser mit 148 Wohnungen und Baujahr 1975 modernisiert und teilweise in hindernis-

freies Wohnen umgebaut. Das Projekt wurde termingerecht bis Geschäftsjahresende fertig gestellt. Die neuen Wohnungen erfreuen sich grosser Nachfrage, so dass diese bereits wieder voll vermietet wurden.

In Schaffhausen erfolgt die Totalsanierung mit Umnutzung der bisher gemischt genutzten Liegenschaft Goldstein an der Vordergasse / Ecke Mooserstrasse. Die nicht mehr zeitgemässen Erdgeschossflächen werden komplett modernisiert und neuen Nutzungen zugeführt. Die nicht mehr benötigten Büroflächen in den Obergeschossen werden gleichzeitig zu attraktiven Wohnungen umgenutzt. Das Gesamtvolumen der Sanierungs- und Umbaumassnahmen beläuft sich auf CHF 19.7 Millionen, die Fertigstellung wird bis Frühjahr 2022 erwartet.

Vermietungserfolge

Das Berichtsjahr stand ganz im Zeichen eines aktiven Asset Managements und der Bewirtschaftung der Bestandsliegenschaften. Es wurde ein sehr enger Kontakt zu den von der COVID-19-Pandemie besonders betroffenen Branchen und Mietern gepflegt, mit dem Ziel für beide Seiten einvernehmliche Lösungen zu finden.

Erfolgreiches Leerstandsmanagement

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt weist per Stichtag 31. März 2021 eine Leerstandsquote von 3.45 Prozent auf, wobei die Mietausfallquote 5.99 Prozent beträgt. In der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen liegt die Leerstandsquote weiterhin im tiefen einstelligen Bereich bei 2.42 Prozent und die Mietausfallquote ist mit 2.51 Prozent nur leicht höher. Die Leerstandsquote der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell beträgt per Stichtag 5.39 Prozent mit einer zeitgleichen Mietausfallquote von 10.44 Prozent (inkl. COVID-19-Effekt). In allen drei Anlagegruppen konnte der Leerstand gegenüber dem Vorjahr reduziert werden.

Massgeblich für den Abbau der Leerstände im Portfolio der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt waren Vermietungserfolge in verschiedenen Geschäftsliegenschaften. Besonders positiv wirkt sich die Vermietung der seit langem leer stehenden Flächen an der Av. Louis Casali in Cointrin/ Genf aus. Per 1. Januar 2021 wurden fünf Etagen mit rund 4'900 m² vermietbarer Fläche und einer Mietvertragslaufzeit von 15 Jahren an einen neuen Ankermieter übergeben. Mit

einem bonitätsstarken Mieter für mehr als 2'000 m² ist auch in Bern an der Nussbaumstrasse ein Vermietungserfolg zu verzeichnen. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell konnte den Auszug eines Einzelmieters in Basel an der Lange Gasse 15, durch die Vermietung der insgesamt 1'800 m² an vier neue Mieter kompensieren. Ebenso erfolgreich und engagiert wurde auch bei den Wohnliegenschaften gearbeitet, so dass die Leerstandsquote über das Berichtsjahr konstant niedrig verlaufen ist.

Immobilienbewertung

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden durch den externen Schätzungsexperten der drei Immobilien-Anlagegruppen, Jones Lang LaSalle AG (JLL), alle Liegenschaften je einmal gemäss festgelegtem Turnus bewertet. Die Neubewertung resultierte in einer gesamthaft positiven Wertveränderung vor latenten Steuern und der Gegenrechnung aktivierter Baukosten von CHF 110.24 Millionen bzw. eine Wertänderung von durchschnittlich über alle drei Anlagegruppen plus 1.47 Prozent. Der für die bewerteten Liegenschaften angewandte, marktgewichtete Diskontierungssatz über alle Anlagegruppen beträgt nominal 3.28 Prozent und real 2.78 Prozent und sank gegenüber dem Vorjahr um weitere 18 Basispunkte. Die Bandbreite der angewandten realen Diskontierungssätze reicht von minimalen 1.75 Prozent für eine langfristig und gut vermietete Geschäftsliegenschaft in Zürich Kreis 1 bis hin zu maximalen 4.25 Prozent für ein peripher gelegenes gemischt genutztes Objekt. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen lässt mit einer Aufwertung um 2.02 Prozent den grössten positiven Bewertungseffekt erkennen. Der nominale Diskontierungssatz liegt bei 3.20 Prozent bzw. real 2.70 Prozent. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt wurde um 1.48 Prozent aufgewertet, der nominale Diskontierungssatz liegt bei 3.26 Prozent und real bei 2.76 Prozent. Diese Anlagegruppe verzeichnete die grösste Renditekompression im Verlauf des Geschäftsjahres. In der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell erhöhten sich die Marktwerte um lediglich 0.88 Prozent, der nominale Diskontierungssatz liegt bei 3.50 Prozent und der reale Diskontierungssatz bei 3.00 Prozent.

Die mit Bezug auf die COVID-19-Pandemie per 31. März 2020 erfolgten Neubewertungen von 22 besonders betroffenen Liegenschaften, wurden aufgrund der aktuell anhaltenden Pandemiesituation in ihrem bereits per 31. März 2020 um CHF 11.01 Millionen reduzierten Marktwert bestätigt. So lässt

sich schliessen, dass die Unsicherheit aufgrund der Pandemie im Portfolio in angemessener Weise berücksichtigt ist.

Finanzierung

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt weist zum Stichtag 31. März 2021 eine Fremdfinanzierungsquote von 4.71 Prozent aus. Die Hypotheken stehen im Bezug mit dem erfolgten Ankauf zweier Geschäftsliegenschaften. Die beiden Anlagegruppen AXA Immobilien Schweiz Kommerziell und Wohnen weisen eine Fremdfinanzierungsquote von je 0.00 Prozent aus.

Ausblick

Das laufende Geschäftsjahr 2021/22 steht wiederum im Fokus eines starken Wachstums des Anlageportfolios, sowohl intern durch die Forcierung der Entwicklung des Bestandes als auch durch Ankäufe am Transaktionsmarkt. Ein weiteres Schwergewicht bildet das Thema Nachhaltigkeit mit all seinen Facetten.

An den bestehenden Investmentstrategien der Anlagegruppen wird weiterhin unverändert festgehalten, im Blickfeld möglicher Zukäufe liegen schwergewichtig Anlageobjekte an guten Standorten mit hoher Ertragssicherheit. Auch Portfoliotransaktionen werden genau geprüft. Aufgrund des tiefen Zinsumfeldes, dem damit einhergehenden hohen Kaufpreisniveau sowie den damit verbundenen niedrigen Nettorenditen, werden gezielt Sanierungsprojekte im Bestand zeitlich vorgezogen und durchgeführt. Zudem wird laufend für alle Bestandsobjekte die Ausschöpfung vorhandener Entwicklungspotenziale unter Beachtung möglicher Verbesserungen im Bereich Nachhaltigkeit geprüft.

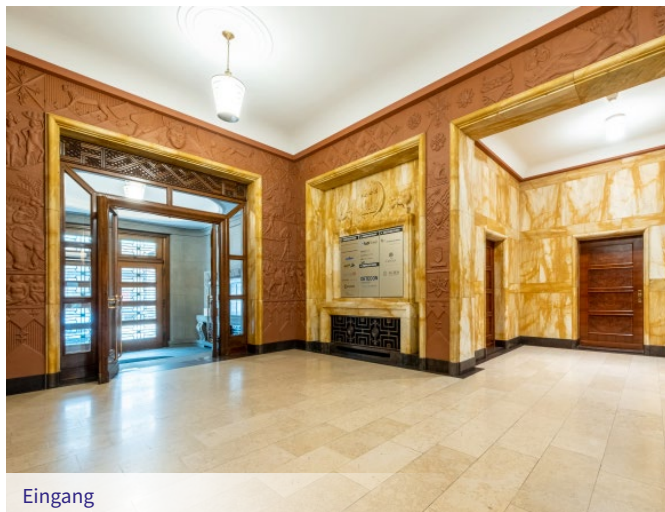
Ziel ist es, den aufgelaufenen Anlageertrag zu reinvestieren, sei es durch strategiekonforme Investitionen in den Bestand als auch durch Zukäufe am Transaktionsmarkt. Auf eine Fremdfinanzierung wird nur bei Bedarf für Opportunitäten am Transaktionsmarkt zurückgegriffen, mit kurzfristigen Laufzeiten und der Möglichkeit zur Amortisation. Gleichzeitig steht mit dem Ansatz des aktiven Asset Managements die Sicherung der Mietzinseinnahmen und die Reduktion bestehender Leerstände ganz besonders im Vordergrund, um eine laufende Optimierung der Mietzinseinnahmen zu erreichen.

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt:

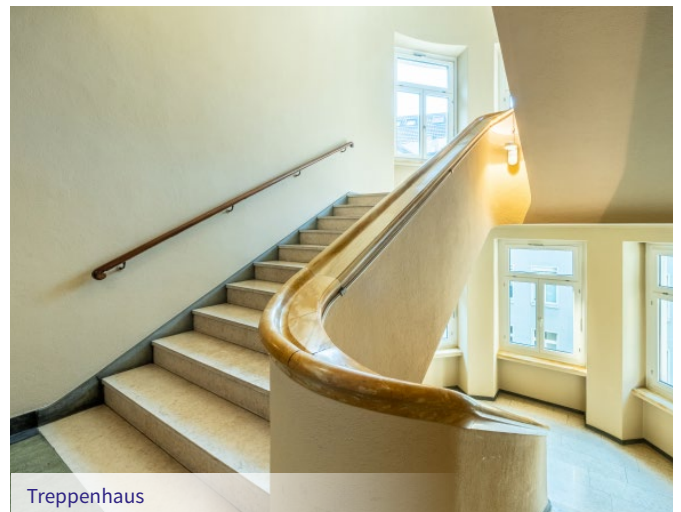
Eindrücke der neu erworbenen Liegenschaft „Sihlporte“ in Zürich, Löwenstrasse 1 u. 3 / Sihlstrasse 46



Strassenansicht



Eingang

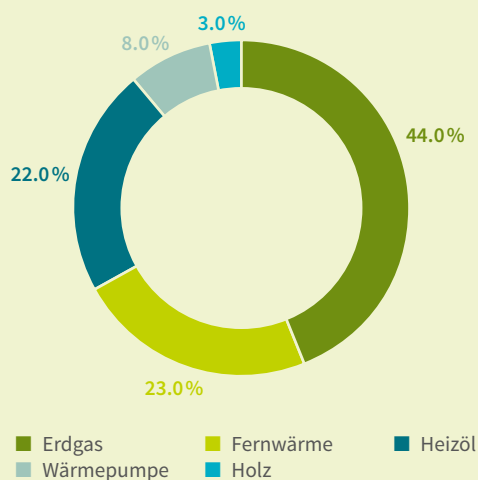


Treppenhaus

Unser Engagement für Nachhaltigkeit (ESG)

Facts & Figures

Verteilung der Energieträger nach Energiebezugsfläche



G R E S B
REAL ESTATE

GRESB Green Star Status

Standing Investment ★★★
Development ★★★★★



Zertifiziertes Anlagevermögen

Liegenschaften im Wert von **26 Prozent** des Anlagevermögens sind mit einem anerkannten Nachhaltigkeitszertifikat (SNBS, Minergie, LEED, BREEAM) zertifiziert. Im Vergleich zum Vorjahr konnte dieser Wert um 7 % erhöht werden.



Erneuerbare Solarenergie

Im Berichtsjahr konnten **181 MWh Solarstrom** auf den Dächern unserer Liegenschaften produziert werden. Dies entspricht nahezu einer Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr. In den kommenden Jahren wird dieser Anteil mit den geplanten Photovoltaikanlagen noch beträchtlich wachsen.



Netto 0 bis 2050

Unser Ziel ist, dass unser Immobilienportfolio bis spätestens 2050 netto Null Treibhausgasemissionen ausstösst. Das erreichen wir durch den Einsatz erneuerbarer Energieträger, die eigene Produktion von Solarenergie und die Steigerung der Gesamtenergieeffizienz unserer Liegenschaften auf mindestens GEAK C (Gebäudeenergieausweis der Kantone) oder besser.

ESG Highlights aus dem Geschäftsjahr

Nachhaltigkeit ist weiterhin ein wesentlicher Treiber der Anlagestrategie der AXA Anlagestiftung. Dies hat sich insbesondere im vergangenen Berichtsjahr noch einmal verdeutlicht. Um den mit dem Klimawandel einhergehenden Auswirkungen entgegenzuwirken, sind wir alle gefordert. Die AXA Anlagestiftung hat sich deshalb dem Ziel verschrieben, die durch das Immobilienportfolio verursachten CO₂-Emissionen bis spätestens 2050 auf Null zu reduzieren. Damit wollen wir einen wichtigen Beitrag leisten, die globale Erderwärmung gegenüber dem vorindustriellen Zeitalter auf unter 1,5°C zu beschränken. Unsere umfassende Nachhaltigkeitsstrategie haben wir sowohl in alle bestehenden Geschäftsprozesse entlang des Lebenszyklus einer Immobilie als auch in unserer Organisation implementiert. Für jede der drei Komponenten Umwelt, Soziales und Governance haben wir unsere strategische Ausrichtung und Zielsetzung für die kommenden Jahre definiert.

Grundlage sämtlicher Entscheidungen für ein nachhaltigeres Immobilienportfolio bildet eine solide Datenbasis der Umweltkennzahlen unserer Liegenschaften. Im Berichtsjahr lag ein grosser Fokus auf der Verbesserung der Datenerhebung und -qualität. Wir haben rund 79 der flächenmässig grössten und somit CO₂-intensivsten Liegenschaften im Portfolio mit intelligenter Messtechnik ausgerüstet und sind nun in der Lage, die Wärme-, Wasser- und Stromverbräuche sowie die Stromproduktion dieser Liegenschaften in Echtzeit zu monitoren. Anhand dieser Daten können gezielte Optimierungsmassnahmen definiert werden, um die Energieeffizienz und letztlich den CO₂-Ausstoss unseres Portfolios im Betrieb zu reduzieren. Weitere Liegenschaften werden laufend ausgerüstet. Zudem haben wir im Berichtsjahr bei 150 Wohnliegenschaften das von Energieschweiz unterstützte Programm Energo Advanced lanciert, bei welchem mithilfe von zertifizierten Fachspezialisten die Gebäudetechnik dieser Liegenschaften über die kommenden drei Jahre optimiert wird. Die dadurch eingesparten CO₂-Emissionen werden uns über die Ausstellung von CO₂-Zertifikaten rückvergütet und erhöhen somit nebst

dem ökologischen auch den finanziellen Anreiz und nicht zuletzt profitieren die Mieter von reduzierten Nebenkosten.

Technologien zur Nutzung von erneuerbaren Energiequellen sind zentral für eine nachhaltige, CO₂-neutrale Zukunft. Die AXA Anlagestiftung stellt daher beim Ersatz von Öl- und Gasheizungen konsequent auf nachhaltige Heizsysteme um. In der Berichtsperiode wurden 15 Öl- und Gasheizungen durch erneuerbare Energieträger wie Fernwärme, Wärmepumpen und Holz ersetzt. Um den Anteil erneuerbarer Energie im Portfolio weiter zu steigern, planen wir derzeit in einem Portfolioprojekt mehrere Photovoltaik-Anlagen auf Dächern bestehender Liegenschaften. Dieses Photovoltaikprojekt wird schweizweit in den kommenden drei Jahren umgesetzt, wobei die ersten Photovoltaikanlagen noch vor Ende dieses Jahres in Betrieb gehen werden.

Durch die anstehenden Sanierungsprojekte im Portfolio, bei welchen diverse Nachhaltigkeitsaspekte wie Energieeffizienz, ressourcenschonendes Bauen, nachhaltige Mobilität und hindernisfreies Wohnen gemäss unserer Strategie verbessert werden, und den zuvor beschriebenen Initiativen, können wir den CO₂-Fussabdruck unseres Immobilienportfolios in den nächsten Jahren massgebend reduzieren. Die AXA Anlagestiftung ist derzeit an der Erarbeitung eines umfassenden CO₂-Absenkpfeils für das Immobilienportfolio, um die gesetzten Klimaziele zu erreichen. Damit soll ein spezifisches Arbeitsinstrument geschaffen werden, um die Zielerreichung und die Strategiekonformität des Portfolios gegenüber den Klimazielen regelmässig zu überprüfen.

Nebst ökologischen Aspekten gehören auch soziale Themen zur Nachhaltigkeit. Die Zufriedenheit und das Wohlbefinden unserer Mieter sind uns dabei ein zentrales Anliegen. Sie tragen dazu bei, Mieterfluktuation und Leerstände in unseren Liegenschaften tief zu halten. Bei vier Wohnliegenschaften im Portfolio mit ungenügender Mieterzufriedenheit haben wir im Berichtsjahr soziokulturelle Projekte gestartet, um den nachbarschaftlichen Austausch und die Siedlungsidentität zu fördern. Dabei finden Aktionen wie gemeinsames Gärtnern,

Basteln oder Osterhasensuche mit Kindern grossen Anklang bei den Bewohnern. Wir sind überzeugt, dass dies langfristig zu zufriedenen Mietern führt – und wir dadurch einen Mehrwert für die gesamte Liegenschaft schaffen können.

Zentral ist für uns auch eine regelmässige, unabhängige Überprüfung der Nachhaltigkeitsfortschritte und der Performance. Im Jahr 2020 hat die AXA Anlagestiftung erstmals am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) – dem führenden Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und -fonds – teilgenommen und überzeugte mit einem guten Ergebnis. In der Komponente der Bestandsliegenschaften konnten drei und in der Komponente der Bauprojekte vier Sterne erreicht werden. Die AXA Anlagestiftung wird ihre Nachhaltigkeitsbestrebungen auch zukünftig diesem Nachhaltigkeitsbenchmark unterziehen. Ausserdem sind Zertifizierungen von Gebäuden wie SNBS, BREEAM oder Minergie-Eco ein weiteres wichtiges Instrument, zentrale Nachhaltigkeitsaspekte bei unseren Liegenschaften einzubinden und zu gewährleisten. Im Berichtsjahr konnten wir zehn Gewerbe- und gemischt genutzte Liegenschaften nach BREEAM In-Use zertifizieren und damit das zertifizierte Anlagevermögen der AXA Anlagestiftung um 7 Prozent steigern.

„Telli mitenand“ in eine nachhaltige Zukunft

Die ganzheitliche Implementierung von Nachhaltigkeitsaspekten zeigt sich bei der Überbauung Telli – dem grössten Sanierungsprojekt in der AXA Anlagestiftung – ganz besonders gut. Die Siedlung ist mit dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) vorzertifiziert und gewährleistet somit die Implementierung ganzheitlicher Nachhaltigkeitsaspekte. Hier werden nicht nur ökologische Themen hochgeschrieben, sondern auch Soziale. Während der gesamten Sanierungsdauer von 3 Jahren, welche in bewohntem Zustand stattfindet, steht den Mietern eine persönliche Anlaufstelle, das „Telli-Café“ mit qualifiziertem Personal vor Ort für Fragen und Sorgen zur Verfügung. Eine eigens für die Überbauung engagierte Firma



Von Kindern bemalte Bauwand auf der Telli-Baustelle nach der Kinderkunstaktion, welche als Auftakt des Partizipationsprojekts für die Aussenraumgestaltung mit der Nachbarschaft im August 2020 durchgeführt wurde.

aus soziokulturellen Animatoren stösst zudem in Zusammenarbeit mit den Mietenden ganz unter dem Motto „Telli mitenand“ diverse partizipative Projekte an, wie das „Telli-Beet“, eine Sommerbeiz von Mietern für Mieter oder die Nachbarschaftshilfe während Corona. Dies fördert den nachbarschaftlichen Zusammenhalt sowie die Mieterzufriedenheit und die Identifikation mit ihrem Zuhause und bietet gleichzeitig die Chance, das Telli als eine attraktive Siedlung in Aarau zu positionieren. Bei der zukünftigen Gestaltung der grosszügigen Parkanlage wurden wichtige Stakeholder wie Mieter, Nachbarn aus dem Quartier und Vertreter der Stadt Aarau eingeladen, in einem mehrstufigen Partizipationsprozess ihre Wünsche und Anliegen für die Aussenraumgestaltung einzubringen, damit Räume für die Siedlung geschaffen werden, die von Ihren Bewohnern geschätzt und belebt werden. Die gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Planung ein und wurden im Frühling den Bewohnern vorgestellt. Die Umsetzung der Freizeitanlagen startet nächstes Jahr. Bis dahin können die Mieter anhand mehrerer Projekte verschiedene Nutzungen ausprobieren und sich in kleinen Arbeitsgruppen organisieren.

AXA Anlagestiftung

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz / Klasse 1

Anlagepolitik

Die Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz wird aktiv verwaltet und investiert vorwiegend in Hypothekarkredite (schweizerische Grundpfandtitel) in der gesamten Schweiz. Zulässige Anlagen sind variabel- oder festverzinsliche Hypothekarkredite auf Wohnbau, Geschäfts- und gemischt genutzten Liegenschaften, die mit Grundpfandrechten gesichert sind. Bei den Anlagen wird auf eine angemessene Risikoverteilung nach Regionen und Objektarten geachtet. Die Vergabe von Hypotheken auf rein kommerziell genutzte Liegenschaften ist auf maximal 30% des Gesamtvermögens begrenzt.

Produktinformationen

Anlagegruppe / Klasse:	AXA Hypotheken Schweiz / Klasse 1
ISIN / Valorenummer:	CH0436698499 / 43669849
Währung:	CHF
Lancierungsdatum:	01.01.2019
Abschluss Rechnungsjahr:	31. März
NAV-Publikation:	monatlich
Verwaltungskommission:	0.29%
Benchmark (seit 01.06.2020):	SBI Domestic Swiss Pfandbrief 1-10y
Asset Manager:	AXA Versicherungen AG, Hypothekarcenter

Kennzahlen per 31.03.2021

Nettovermögen (CHF in Mio.)	1'567.20
Anzahl Ansprüche	1'562'522.63
Nettoinventarwert (CHF)	1'002.99
Anzahl Hypotheken	1'552
Durchschnittliche Belehnung in %	62.20%
Durchschnittliche Restlaufzeit in Jahren	5.95
Modified Duration	5.85
Verfallrendite	0.81%

Renditekennzahlen in %

	1 M	3 M	YTD	1J	3J	seit Lancierung
Anlagegruppe	0.02	-1.24	-1.24	-0.95	n/a	1.58
Benchmark	0.35	-0.64	-0.64	1.45	n/a	1.10

Die Renditeangaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Hinweis für zukünftige Entwicklungen verstanden werden.

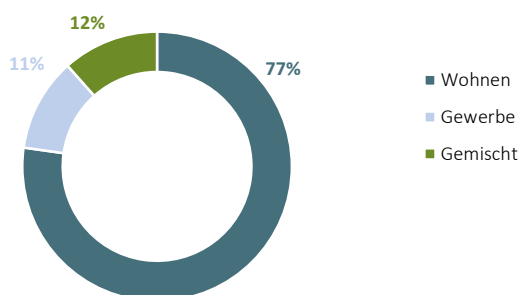
Risikoanalyse

	1J	3J	seit Lancierung
Volatilität			
Anlagegruppe	2.05%	n/a	2.63%
Benchmark	1.67%	n/a	2.98%
Sharpe Ratio	(0.11)	n/a	0.55
Maximum Drawdown	-2.01%	n/a	-2.85%
Recovery Period*	(1)	n/a	(1)

* Anzahl Monate, Werte in Klammern indizieren nicht abgeschlossene Recovery Period

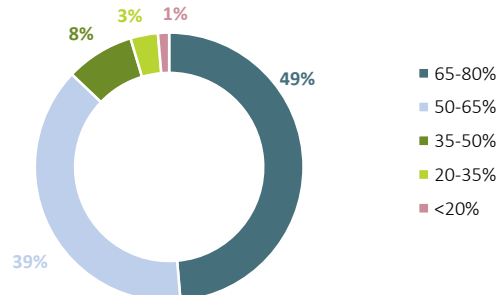
Aufteilung des Portfolios nach Nutzung

Daten per 31.03.2021



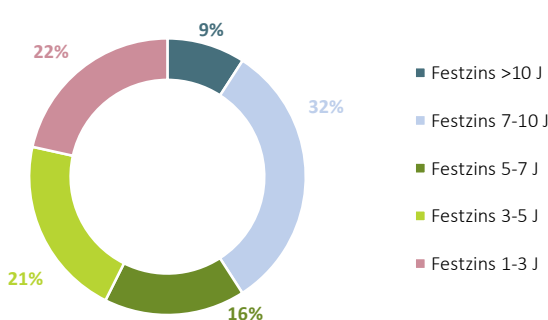
Aufteilung des Portfolios nach Belehnung

Daten per 31.03.2021



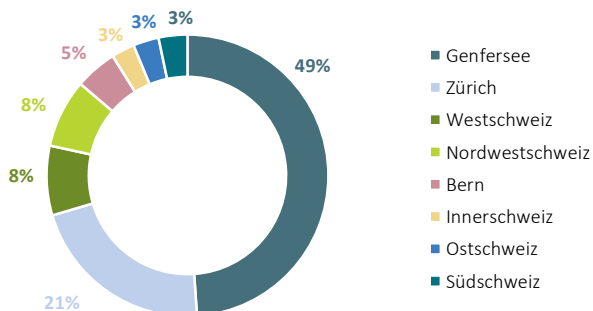
Aufteilung des Portfolios nach Laufzeit

Daten per 31.03.2021



Aufteilung des Portfolios nach Regionen

Daten per 31.03.2021



AXA Anlagestiftung

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz / Klasse 2

Anlagepolitik

Die Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz wird aktiv verwaltet und investiert vorwiegend in Hypothekarkredite (schweizerische Grundpfandtitel) in der gesamten Schweiz. Zulässige Anlagen sind variabel- oder festverzinsliche Hypothekarkredite auf Wohnbau, Geschäfts- und gemischt genutzten Liegenschaften, die mit Grundpfandrechten gesichert sind. Bei den Anlagen wird auf eine angemessene Risikoverteilung nach Regionen und Objektarten geachtet. Die Vergabe von Hypotheken auf rein kommerziell genutzte Liegenschaften ist auf maximal 30% des Gesamtvermögens begrenzt.

Produktinformationen

Anlagegruppe / Klasse:	AXA Hypotheken Schweiz / Klasse 2
ISIN / Valorennummer:	CH0436698507 / 43669850
Währung:	CHF
Lancierungsdatum:	01.01.2020
Abschluss Rechnungsjahr:	31. März
NAV-Publikation:	monatlich
Verwaltungskommission:	0.35%
Benchmark (seit 01.06.2020):	SBI Domestic Swiss Pfandbrief 1-10y
Asset Manager:	AXA Versicherungen AG, Hypothekarcenter

Kennzahlen per 31.03.2021

Nettovermögen (CHF in Mio.)	10.98
Anzahl Ansprüche	11'077.01
Nettoinventarwert (CHF)	990.93
Anzahl Hypotheken	1'552.00
Durchschnittliche Belehnung in %	62.20%
Durchschnittliche Restlaufzeit in Jahren	5.95
Modified Duration	5.85
Verfallrendite	0.81%

Renditekennzahlen in %

	1 M	3 M	YTD	1J	3J	seit Lancierung
Anlagegruppe	0.02	-1.25	-1.25	-1.01	n/a	-0.70
Benchmark	0.35	-0.64	-0.64	1.45	n/a	-0.10

Die Renditeangaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Hinweis für zukünftige Entwicklungen verstanden werden.

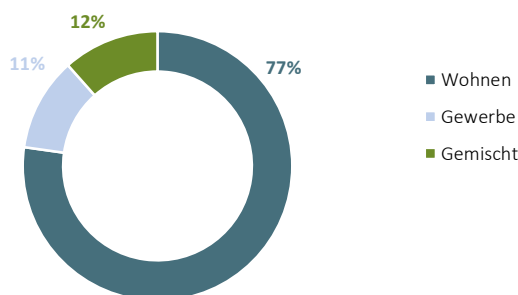
Risikoanalyse

	1J	3J	seit Lancierung
Volatilität			
Anlagegruppe	2.05%	n/a	2.86%
Benchmark	1.67%	n/a	3.38%
Sharpe Ratio	(0.14)	n/a	0.06
Maximum Drawdown	-2.06%	n/a	-2.80%
Recovery Period*	(1)	n/a	(1)

* Anzahl Monate, Werte in Klammern indizieren nicht abgeschlossene Recovery Period

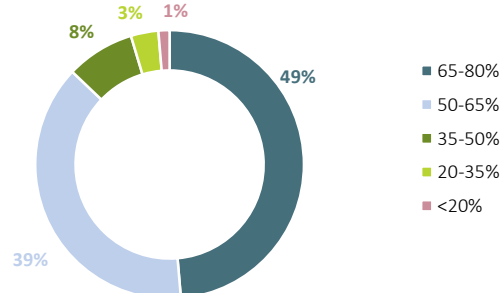
Aufteilung des Portfolios nach Nutzung

Daten per 31.03.2021



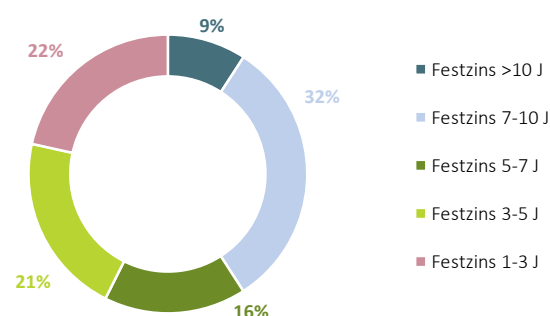
Aufteilung des Portfolios nach Belehnung

Daten per 31.03.2021



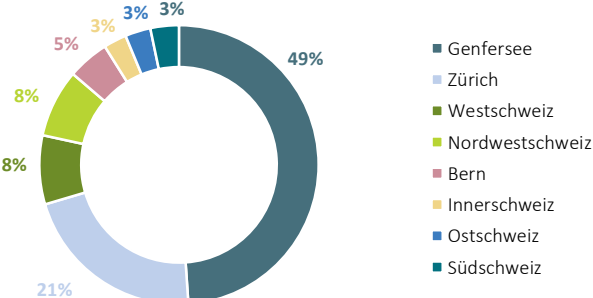
Aufteilung des Portfolios nach Laufzeit

Daten per 31.03.2021



Aufteilung des Portfolios nach Regionen

Daten per 31.03.2021



AXA Anlagestiftung

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Klasse 1

Anlagepolitik

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt ermöglicht Einrichtungen der beruflichen Vorsorge in der Schweiz den Zugang zu einem attraktiven Immobilienportfolio, welches ausgewogen diversifiziert ist hinsichtlich Nutzung und Geographie. Das Portfolio wird aktiv verwaltet, investiert hauptsächlich direkt in Immobilien in der gesamten Schweiz, wobei eine Nutzung aus Wohnbauten, kommerziell und gemischt genutzten Liegenschaften angestrebt wird.

Produktinformationen

Anlagegruppe / Klasse	AXA Immobilien Schweiz Gemischt / Klasse 1
ISIN / Valoren-Nr.	CH0436698515 / 43669851
Währung	CHF
Lancierungsdatum	1. Januar 2019
Abschluss Rechnungsjahr	31. März
NAV-Publikation	monatlich
Verwaltungskommission	0.28%
Benchmark	KGAST Immo-Index Gemischt ¹⁾
Asset Manager	AXA Investment Managers Schweiz AG
Schätzungs-experte	JLL / KPMG

Kennzahlen per 31.03.2021

Gesamtvermögen (GAV) der Anlagegruppe	CHF 6'087.52 Mio.
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 6'002.94 Mio.
Anzahl der Liegenschaften	279
Anlagen im Bau	0
Fremdfinanzierungsquote (LTV)	4.71%
Nettovermögen (NAV) der Anlageklasse	CHF 5'355.50 Mio.
Anzahl Ansprüche	5'154'257.202
Inventarwert pro Anspruch	CHF 1'039.05

Kennzahlen per Jahresabschluss 31.03.2021

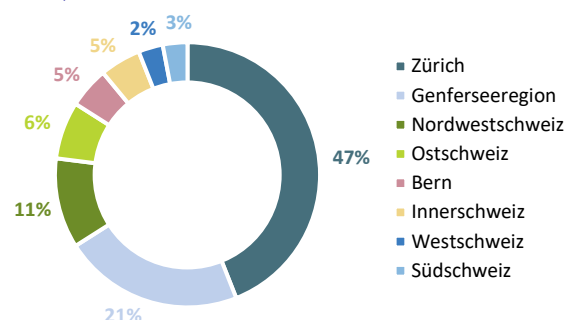
Mietzinseinnahmen ²⁾	CHF 210.92 Mio.
Mietausfallquote ^{3), 4)}	5.99%
Leerstandsquote ³⁾	3.45%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²⁾	72.83%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV) ²⁾	0.42%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV) ²⁾	0.45%
Eigenkapitalrendite (ROE) ²⁾	2.78%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²⁾	2.69%
Restlaufzeiten der fixierten Mietverträge (WAULT) ⁵⁾	4.28 Jahre

Renditekennzahlen in %¹²⁾

	1M	3M	YTD ⁶⁾	1J	3J	seit Lancierung
Nettoertragsrendite	0.29	0.76	0.76	2.78	n/a	7.08
Wertänderungsrendite	-0.04	-0.04	-0.04	0.07	n/a	1.03
Anlagerendite	0.25	0.72	0.72	2.86	n/a	8.18
Anlagerendite Benchmark ⁷⁾	0.45	1.05	1.05	4.51	n/a	10.82

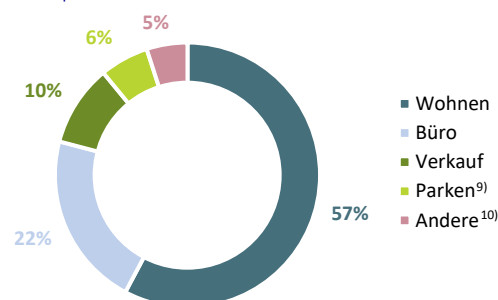
Aufteilung nach Regionen

Daten per 31.03.2021⁸⁾



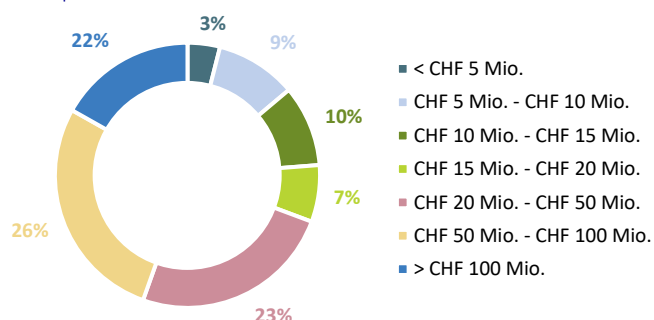
Mieterträge nach Nutzungsart

Daten per 31.03.2021



Aufteilung nach Marktwerten

Daten per 31.03.2021¹¹⁾



1) www.kgast.ch.

2) Berechnungsperiode 01.04.2020 – 31.03.2021.

3) Berechnungsperiode 01.04.2020 – 31.03.2021. Ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.

4) Davon 1.33 Prozentpunkte gewährte und erwartete COVID-19 Mietzinserlasse und -reduktionen.

5) Restlaufzeiten per 31.03.2021.

6) Kalenderjahr 2021

7) Die AXA Anlagestiftung ist nicht Mitglied und Teil der KGAST-Benchmark.

8) Die Angaben zur geografischen Aufteilung entsprechen dem gewichteten Marktwertvolumen je Region.

9) Der Mietertrag für Parken ist stets Bestandteil der Hauptnutzungsart Wohnen oder Büro/Verkauf.

10) Die Kategorie Andere beinhaltet die Kategorien Industrie/Gewerbe, Gastgewerbe, Archiv/Lager und Diverses.

11) Die Aufteilung entspricht dem gewichteten Marktwertvolumen je Cluster.

12) Die Renditeangaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Hinweis für zukünftige Entwicklungen verstanden werden.

AXA Anlagestiftung

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt Klasse 2

Anlagepolitik

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt ermöglicht Einrichtungen der beruflichen Vorsorge in der Schweiz den Zugang zu einem attraktiven Immobilienportfolio, welches ausgewogen diversifiziert ist hinsichtlich Nutzung und Geographie. Das Portfolio wird aktiv verwaltet, investiert hauptsächlich direkt in Immobilien in der gesamten Schweiz, wobei eine Nutzung aus Wohnbauten, kommerziell und gemischt genutzten Liegenschaften angestrebt wird.

Produktinformationen

Anlagegruppe / Klasse	AXA Immobilien Schweiz Gemischt / Klasse 2
ISIN / Valoren-Nr.	CH0436698523 / 43669852
Währung	CHF
Lancierungsdatum Klasse 2	1. Januar 2020
Abschluss Rechnungsjahr	31. März
NAV-Publikation	monatlich
Verwaltungskommission	0.55%
Benchmark	KGAST Immo-Index Gemischt ¹⁾
Asset Manager	AXA Investment Managers Schweiz AG
Schätzungs-experte	JLL / KPMG

Kennzahlen per 31.03.2021

Gesamtvermögen (GAV) der Anlagegruppe	CHF 6'087.52 Mio.
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 6'002.94 Mio.
Anzahl der Liegenschaften	279
Anlagen im Bau	0
Fremdfinanzierungsquote (LTV)	4.71%
Nettovermögen (NAV) der Anlageklasse	CHF 146.96 Mio.
Anzahl Ansprüche	142'767.740
Inventarwert pro Anspruch	CHF 1'029.39

Kennzahlen per Jahresabschluss 31.03.2021

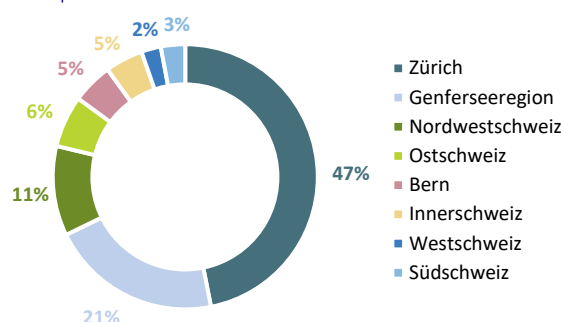
Mietzinseinnahmen ²⁾	CHF 210.92 Mio.
Mietausfallquote ^{3), 4)}	5.99%
Leerstandsquote ³⁾	3.45%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²⁾	72.83%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV) ²⁾	0.69%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV) ²⁾	0.74%
Eigenkapitalrendite (ROE) ²⁾	2.60%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²⁾	2.45%
Restlaufzeiten der fixierten Mietverträge (WAULT) ⁵⁾	4.28 Jahre

Renditekennzahlen in %¹²⁾

	1M	3M	YTD 6)	1J	3J	seit Lancierung
Nettoertragsrendite	0.28	0.69	0.69	2.53	n/a	3.37
Wertänderungsrendite	-0.04	-0.04	-0.04	0.08	n/a	0.39
Anlagerendite	0.23	0.66	0.66	2.61	n/a	3.77
Anlagerendite Benchmark ⁷⁾	0.45	1.05	1.05	4.51	n/a	5.93

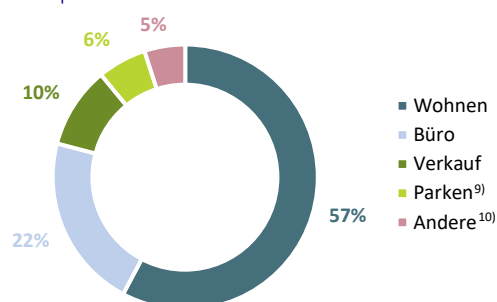
Aufteilung nach Regionen

Daten per 31.03.2021⁸⁾



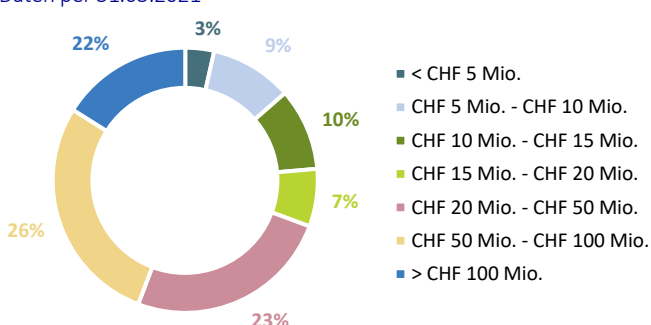
Mieterträge nach Nutzungsart

Daten per 31.03.2021



Aufteilung nach Marktwerten

Daten per 31.03.2021¹¹⁾



1) www.kgast.ch.

2) Berechnungsperiode 01.04.2020 – 31.03.2021.

3) Berechnungsperiode 01.04.2020 – 31.03.2021. Ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.

4) Davon 1.33 Prozentpunkte gewährte und erwartete COVID-19 Mietzinserlasse und -reduktionen.

5) Restlaufzeiten per 31.03.2021.

6) Kalenderjahr 2021

7) Die AXA Anlagestiftung ist nicht Mitglied und Teil der KGAST-Benchmark.

8) Die Angaben zur geografischen Aufteilung entsprechen dem gewichteten Marktwertvolumen je Region.

9) Der Mietertrag für Parken ist stets Bestandteil der Hauptnutzungsart Wohnen oder Büro/Verkauf.

10) Die Kategorie Andere beinhaltet die Kategorien Industrie/Gewerbe, Gastgewerbe, Archiv/Lager und Diverses.

11) Die Aufteilung entspricht dem gewichteten Marktwertvolumen je Cluster.

12) Die Renditeangaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Hinweis für zukünftige Entwicklungen verstanden werden.

AXA Anlagestiftung

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen

Anlagepolitik

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen ermöglicht Einrichtungen der beruflichen Vorsorge in der Schweiz den Zugang zu einem attraktiven Immobilienportfolio, welches ausgewogen diversifiziert ist hinsichtlich Nutzung und Geographie. Das Portfolio wird aktiv verwaltet, investiert direkt in Immobilien in der gesamten Schweiz, wobei eine Wohnnutzung von mindestens 80% angestrebt wird.

Produktinformationen

Anlagegruppe	AXA Immobilien Schweiz Wohnen
ISIN / Valoren-Nr.	CH0436698564 / 43669856
Währung	CHF
Lancierungsdatum	1. Januar 2019
Abschluss Rechnungsjahr	31. März
NAV-Publikation	monatlich
Verwaltungskommission	0.28%
Benchmark	KGAST Immo-Index Wohnen ¹⁾
Asset Manager	AXA Investment Managers Schweiz AG
Schätzungsexperte	JLL / KPMG

Kennzahlen per 31.03.2021

Gesamtvermögen (GAV)	CHF 841.69 Mio.
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 809.96 Mio.
Anzahl der Liegenschaften	39
Anlagen im Bau	0
Fremdfinanzierungsquote (LTV)	0.00%
Nettovermögen (NAV)	CHF 785.66 Mio.
Anzahl Ansprüche	733'557.477
Inventarwert pro Anspruch	CHF 1'071.03

Kennzahlen per Jahresabschluss 31.03.2021

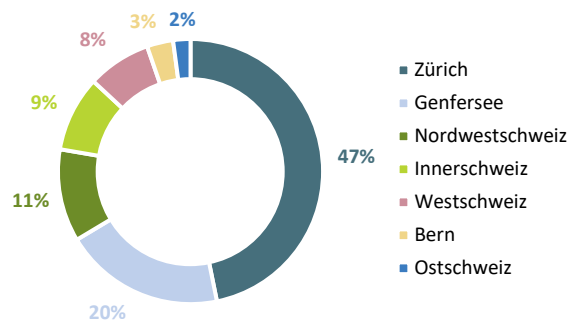
Mietzinseinnahmen ²⁾	CHF 28.11 Mio.
Mietausfallquote ^{3), 4)}	2.51%
Leerstandsquote ³⁾	2.42%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²⁾	72.75%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV) ²⁾	0.43%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV) ²⁾	0.46%
Eigenkapitalrendite (ROE) ²⁾	4.51%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²⁾	4.29%

Renditekennzahlen in %¹¹⁾

	1M	3M	YTD ⁵⁾	1J	3J	seit Lancierung
Nettoertragsrendite	0.26	0.78	0.78	2.66	n/a	6.37
Wertänderungsrendite	0.89	0.89	0.89	1.94	n/a	4.24
Anlagerendite	1.15	1.68	1.68	4.64	n/a	10.87
Anlagerendite Benchmark ⁶⁾	0.49	1.33	1.33	6.16	n/a	13.71

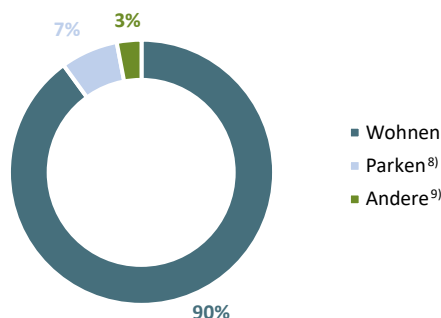
Aufteilung nach Regionen

Daten per 31.03.2021⁷⁾



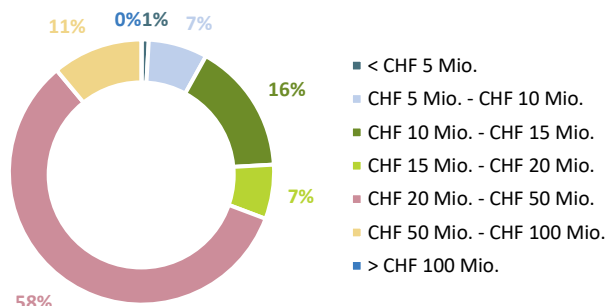
Mieterträge nach Nutzungsart

Daten per 31.03.2021



Aufteilung nach Marktwerten

Daten per 31.03.2021¹⁰⁾



1) www.kgast.ch.

2) Berechnungsperiode 01.04.2020 – 31.03.2021.

3) Berechnungsperiode 01.04.2020 – 31.03.2021. Ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.

4) Davon 0.1 Prozentpunkte gewährte und erwartete COVID-19 Mietzinserlasse und -reduktionen.

5) Kalenderjahr 2021

6) Die AXA Anlagestiftung ist nicht Mitglied und Teil der KGAST-Benchmark.

7) Die Angaben zur geografischen Aufteilung entsprechen dem gewichteten Marktwertvolumen je Region.

8) Der Mietertrag für Parkplätze ist stets Bestandteil der Hauptnutzungsart Wohnen oder Büro/Verkauf.

9) Die Kategorie Andere beinhaltet die Kategorien Industrie/Gewerbe, Büro, Gastgewerbe und Diverses.

10) Die Aufteilung entspricht dem gewichteten Marktwertvolumen je Cluster.

11) Die Renditeangaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Hinweis für zukünftige Entwicklungen verstanden werden.

AXA Anlagestiftung

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell

Anlagepolitik

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell ermöglicht Einrichtungen der beruflichen Vorsorge in der Schweiz den Zugang zu einem attraktiven Immobilienportfolio, welches ausgewogen diversifiziert ist hinsichtlich Nutzung und Geographie. Das Portfolio wird aktiv verwaltet, investiert direkt in Immobilien in der gesamten Schweiz, wobei eine kommerzielle Nutzung von mindestens 80% angestrebt wird.

Produktinformationen

Anlagegruppe	AXA Immobilien Schweiz Kommerziell
ISIN / Valoren-Nr.	CH0436698531 / 43669853
Währung	CHF
Lancierungsdatum	1. Januar 2019
Abschluss Rechnungsjahr	31. März
NAV-Publikation	monatlich
Verwaltungskommission	0.28%
Benchmark	KGAST Immo-Index Geschäft ¹⁾
Asset Manager	AXA Investment Managers Schweiz AG
Schätzungsexperte	JLL / KPMG

Kennzahlen per 31.03.2021

Gesamtvermögen (GAV)	CHF 824.76 Mio.
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 763.78 Mio.
Anzahl der Liegenschaften	24
Anlagen im Bau	0
Fremdfinanzierungsquote (LTV)	0.00%
Nettovermögen (NAV)	CHF 796.02 Mio.
Anzahl Ansprüche	773'125.960
Inventarwert pro Anspruch	CHF 1'029.62

Kennzahlen per Jahresabschluss 31.03.2021

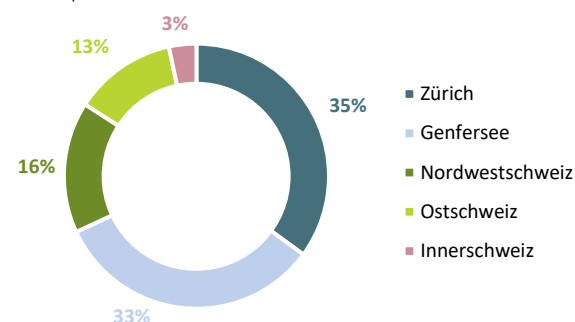
Mietzinseinnahmen ²⁾	CHF 30.78 Mio.
Mietausfallquote ^{3), 4)}	10.44%
Leerstandsquote ³⁾	5.39%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) ²⁾	77.73%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV) ²⁾	0.39%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV) ²⁾	0.41%
Eigenkapitalrendite (ROE) ²⁾	3.31%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²⁾	3.31%
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (WAULT) ⁵⁾	3.30 Jahre

Renditekennzahlen in %¹²⁾

	1M	3M	YTD 6)	1J	3J	seit Lancierung
Nettoertragsrendite	0.28	0.75	0.75	3.00	n/a	7.68
Wertänderungsrendite	0.19	0.19	0.19	0.41	n/a	-0.09
Anlagerendite	0.47	0.94	0.94	3.42	n/a	7.58
Anlagerendite Benchmark ⁷⁾	0.44	1.03	1.03	4.34	n/a	10.90

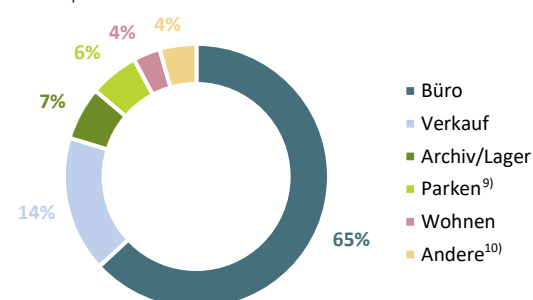
Aufteilung nach Regionen

Daten per 31.03.2021⁸⁾



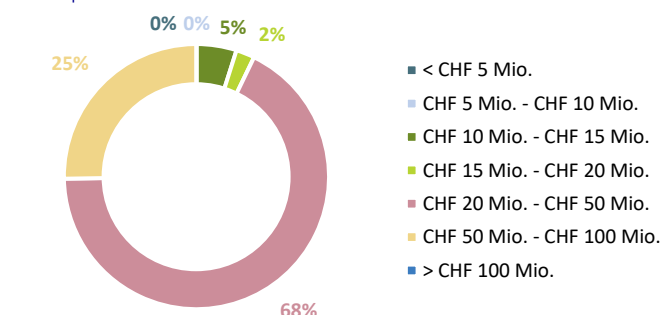
Mieterträge nach Nutzungsart

Daten per 31.03.2021



Aufteilung nach Volumen der Mieterträge

Daten per 31.03.2021¹¹⁾



1) www.kgast.ch.

2) Berechnungsperiode 01.04.2020 – 31.03.2021.

3) Berechnungsperiode 01.04.2020 – 31.03.2021. Ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.

4) Davon 3.15 Prozentpunkte gewährte und erwartete COVID-19-Mietzinserlasse und -reduktionen.

5) Restlaufzeiten per Stichtag 31.03.2021.

6) Kalenderjahr 2021

7) Die AXA Anlagestiftung ist nicht Mitglied und Teil der KGAST-Benchmark.

8) Die Angaben zur geografischen Aufteilung entsprechen dem gewichteten Marktwertvolumen je Region.

9) Der Mietertrag für Parken ist stets Bestandteil der Hauptnutzungsart Wohnen oder Büro/ Verkauf.

10) Die Kategorie Andere beinhaltet die Kategorien Industrie/Gewerbe, Gastgewerbe und Diverses.

11) Die Aufteilung entspricht dem gewichteten Marktwertvolumen je Cluster.

12) Die Renditeangaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Hinweis für zukünftige Entwicklungen verstanden werden.

Jahresrechnungen der Anlagegruppen

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz

Vermögensrechnung per 31. März 2021

	31. März 2021 CHF	31. März 2020 CHF
Bankguthaben auf Sicht	43'696'967.60	63'474'462.88
Hypotheken	1'533'668'027.26	1'365'081'957.97
Sonstige Vermögenswerte	7'210'066.70	1'026'471.94
Gesamtvermögen	1'584'575'061.56	1'429'582'892.79
Abzüglich Verbindlichkeiten	6'400'570.26	869'186.56
Nettovermögen	1'578'174'491.30	1'428'713'706.23

Erfolgsrechnung per 31. März 2021

	1. April 2020 – 31. März 2021 CHF	1. Januar 2019 – 31. März 2020 CHF
Erträge Bankguthaben auf Sicht	0.00	0.00
Erträge aus Hypotheken	17'977'177.44	21'348'534.53
Sonstige Erträge	842'444.97	1'748'625.25
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	– 1'853'690.50	1'602'585.20
Total Erträge	16'965'931.91	24'699'744.98
Abzüglich:		
Aufwände Bankguthaben auf Sicht	389'229.45	445'401.34
Revisionsaufwand	32'401.05	64'454.54
Vergütung an die Depotbank	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an die Leistungserbringer	4'423'769.12	4'653'879.81
Sonstige Aufwendungen	1'581'100.48	1'903'984.65
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	50'754.91	0.00
Total Aufwände	6'477'255.01	7'067'720.34
Nettoertrag	10'488'676.90	17'632'024.64
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	– 1'437'191.83	– 1'889'193.73
Realisierter Erfolg	9'051'485.07	15'742'830.91
Nicht realisierte Kapitalgewinne- und -verluste	– 27'466'355.26	14'912'366.14
Gesamterfolg	– 18'414'870.19	30'655'197.05

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz Ausschüttung und Verwendung des Erfolgs

	31. März 2021 CHF	31. März 2020 CHF
Nettoertrag der Rechnungsperiode	10'488'676.90	17'632'024.64
Vortrag des Vorjahres	8'596.21	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	10'497'273.11	17'632'024.64
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	10'487'575.33	17'623'428.43
Vortrag auf neue Rechnung	9'697.78	8'596.21

Veränderung des Nettovermögens

	31. März 2021 CHF	31. März 2020 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1'428'713'706.23	0.00
Ordentliche Jahresausschüttung	- 18'106'388.99	0.00
Zeichnungen	207'016'210.39	1'398'058'510.18
Rücknahmen	- 21'034'166.14	1.00
Kursveränderungen und laufende Erträge (Gesamterfolg)	- 18'414'870.19	30'655'197.05
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'578'174'491.30	1'428'713'706.23
Nettofondsvermögen	1'578'174'491.30	1'428'713'706.23
– Anlageklasse 1	1'567'197'907.74	1'396'631'225.32
– Anlageklasse 2 ¹⁾	10'976'583.56	32'082'480.91
Anzahl Ansprüche im Umlauf per 31.03.		
– Anlageklasse 1	1'562'522.634	1'361'957.001
– Anlageklasse 2 ¹⁾	11'077.013	31'982.403
Inventarwert je Anspruch		
– Anlageklasse 1	1'002.99	1'025.46
– Anlageklasse 2 ¹⁾	990.93	1'003.13
Nettoertrag der Rechnungsperiode		
– Anlageklasse 1	10'369'148.16	17'564'073.51
– Anlageklasse 2 ¹⁾	128'124.95	67'951.13
Nettoertrag je Anspruch		
– Anlageklasse 1	6.63	12.89
– Anlageklasse 2 ¹⁾	11.56	2.12

¹⁾ Die Anlageklasse 2 wurde am 1. Januar 2020 lanciert.

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt Vermögensrechnung per 31. März 2021

	31. März 2021 CHF	31. März 2020 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen	78'977'912.83	173'657'228.91
Flüssige Mittel	33'977'978.51	134'845'098.50
Kurzfristige Forderungen	43'165'306.11	39'800'760.37
Aktive Rechnungsabgrenzung	1'834'628.21	- 988'629.96
Anlagevermögen	6'008'541'215.10	5'465'501'513.83
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	9'020'000.00	8'730'000.00
Angefangene Bauten (inkl. Land)	-	-
Fertige Bauten (inkl. Land)	5'809'569'757.97	5'269'276'575.68
Miteigentumsanteile	184'355'097.23	182'777'199.13
Beteiligungen	-	-
Vorfinanzierte Mieterausbauten	5'596'359.90	4'717'739.02
Gesamtvermögen	6'087'519'127.93	5'639'158'742.74
PASSIVEN		
Fremdkapital	585'048'617.69	289'286'312.88
Kurzfristige Verbindlichkeiten	45'241'319.80	45'263'179.68
Passive Rechnungsabgrenzung	15'334'345.49	7'025'484.31
Hypothekarschulden ¹⁾	282'725'000.00	-
Rückstellungen	-	-
Latente Liquidationssteuern ²⁾	241'747'952.40	236'997'648.89
Nettovermögen	5'502'470'510.24	5'349'872'429.86

¹⁾ Die Hypothekarschulden beinhalten einen kurzfristigen Bridge-Loan in Höhe von CHF 260.00 Mio. der ohne Belehnung einer Liegenschaft auf Stufe Anlagegruppe gewährt wurde. Die weiteren CHF 22.75 Mio. sind eine Grundschild, eingetragen auf der Liegenschaft Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 114 (siehe auch Inventar auf Seite 32).

²⁾ Weiterhin beinhaltet der ausgewiesene Betrag CHF 7.1 Mio. betreffend hängiges Rechtsverfahren, wie Grundstücksgewinne einer Anlagestiftung in Genf korrekt und in Befolgung der eidgenössischen Gesetzgebung besteuert werden.

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt Erfolgsrechnung per 31. März 2021

	Konsolidiert 1. April 2020 – 31. März 2021 CHF	Konsolidiert 1. Januar 2019 – 31. März 2020 CHF
Mietertrag Netto	210'924'082.15	265'614'303.10
Soll-Mietertrag (netto)	231'680'515.82	285'335'433.62
Minderertrag Leerstand	- 15'038'573.10	- 17'125'559.32
Nicht realisierte Mietzinsen (Delkredere)	- 1'011'803.98	- 1'508'783.02
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	- 4'706'056.59	- 1'086'788.18
Unterhalt Immobilien	- 19'046'776.41	- 20'376'187.78
Instandhaltung	- 15'730'817.43	- 16'946'820.52
Instandsetzung	- 3'315'958.98	- 3'429'367.26
Operativer Aufwand	- 21'384'235.06	- 23'236'388.79
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	- 1'372'842.58	- 1'295'676.87
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	- 2'663'510.58	- 2'209'709.51
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-	-
Versicherungen	- 2'656'143.29	- 2'382'453.84
Bewirtschaftungshonorare	- 7'436'586.92	- 9'201'729.03
Vermietungs- und Insertionskosten	- 972'681.79	- 1'269'645.59
Steuern und Abgaben	- 3'917'542.25	- 4'600'604.63
Übriger operativer Aufwand	- 2'364'927.65	- 2'276'569.32
Operatives Ergebnis	170'493'070.68	222'001'726.53
Sonstige Erträge	- 2'144'324.76	5'948'345.41
Aktivzinsen	-	-
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Baurechtszinserträge	-	-
Übrige Erträge	- 2'144'324.76	5'948'345.41
Finanzierungsaufwand	- 2'383'739.41	- 2'103'652.21
Hypothekarzinsen	- 212'238.70	-
Sonstige Passivzinsen	- 1'340'818.31	- 1'070'402.81
Baurechtszinsen	- 830'682.40	- 1'033'249.40
Verwaltungsaufwand	- 17'220'871.90	- 19'057'961.42
Managementgebühr (Geschäftsführungshonorar)	- 14'094'701.29	- 15'840'391.66
Verwaltungskosten an Dritte	- 2'312'394.31	- 2'658'471.46
Schätzungs- und Revisionsaufwand	- 638'458.09	- 514'732.41
Übriger Verwaltungsaufwand	- 175'318.21	- 44'365.89
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'427'711.49	1'827'859.08
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgaben von Ansprüchen	1'427'711.49	1'827'859.08
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Nettoertrag der Rechnungsperiode	150'171'846.10	208'616'317.39

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt Erfolgsrechnung per 31. März 2021

	Konsolidiert 1. April 2020 – 31. März 2021 CHF	Konsolidiert 1. Januar 2019 – 31. März 2020 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierter Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierter Erfolg	150'171'846.10	208'616'317.39
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'853'945.78	48'598'281.50
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8'604'249.29	68'374'342.23
Veränderungen latente Liquidationssteuern	–4'750'303.51	–19'776'060.73
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	154'025'791.88	257'214'598.89
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag der Rechnungsperiode	150'171'846.10	208'616'317.39
Vortrag des Vorjahres	26'863.13	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	150'198'709.23	208'616'317.39
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	150'173'254.27	208'589'454.26
Vortrag auf neue Rechnung	25'454.96	26'863.13

NAV – Berechnung per 31. März 2021

	Konsolidiert	Klasse 1	Klasse 2	Konsolidiert	Klasse 1	Klasse 2
	31. März 2021 CHF	31. März 2021 CHF	31. März 2021 CHF	31. März 2020 CHF	31. März 2020 CHF	31. März 2020 CHF
Ansprüche	5'297'024.942	5'154'257.202	142'767.740	5'092'312.397	4'950'687.169	141'625.228
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	5'092'312.397	4'950'687.169	141'625.228	4'880'887.095	4'880'887.095	–
Veränderungen im Berichtsjahr	204'712.545	203'570.033	1'142.512	211'425.302	69'800.074	141'625.228
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	5'297'024.942	5'154'257.202	142'767.740	5'092'312.397	4'950'687.169	141'625.228
Kapitalwert je Anspruch		1'010.62	1'003.91		1'009.80	1'003.09
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		28.43	25.48		41.91	8.17
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		1'039.05	1'029.39		1'051.70	1'011.25
Ausschüttung		28.43	25.48		41.90	8.16
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		1'010.62	1'003.91		1'009.80	1'003.09
Veränderung des Nettovermögens						
Nettovermögen Beginn Rechnungsjahres	5'349'872'429.86	5'206'653'291.66	143'219'138.20	4'880'887'094.61	4'880'887'094.61	–
Zeichnungen	207'161'742.76	206'013'191.93	1'148'550.83	211'770'736.36	70'145'508.75	141'625'227.61
Rücknahmen	–	–	–	–	–	–
Ausschüttungen	– 208'589'454.26	– 207'433'792.40	– 1'155'661.86	–	–	–
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	154'025'791.88	150'273'926.08	3'751'865.80	257'214'598.89	255'620'688.30	1'593'910.59
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	5'502'470'510.24	5'355'506'617.28	146'963'892.96	5'349'872'429.86	5'206'653'291.66	143'219'138.20
Ausgabepreis	–	1'065.03	1'055.12	–	1'077.99	1'036.53
Rücknahmepreis	–	1'013.07	1'003.66	–	1'025.41	985.97

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2021 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2020 bis 31. März 2021) in CHF
Wohnbauten								
Aarau (AG), Delfterstr. 21–30	1976	01.01.2019	29'100'000	31.03.2021	15'857	0 %	–	1'619'415
Aarau (AG), Delfterstr. 31–44	1979	01.01.2019	104'790'000	31.03.2021	31'859	0 %	–	3'136'569
Aarburg (AG), Hofmattstr. 11A/11C/15	2009	01.01.2019	13'510'000	31.12.2020	3'173	0 %	–	337'111
Affoltern am Albis (ZH), Tannholzstr. 6	1968	01.01.2019	6'459'240	30.09.2020	932	0 %	–	139'553
Affoltern am Albis (ZH), Zürichstr. 106–110	1966	01.01.2019	7'140'000	31.12.2020	1'171	0 %	–	180'224
Alpnach Dorf (OW), Allmendweg 1–5	2012	01.01.2019	35'480'000	30.06.2020	6'456	0 %	–	1'135'407
Arni (AG), Voräckerweg 2–14	2006	01.01.2019	20'200'000	30.06.2020	4'676	0 %	–	682'676
Au (ZH), Johannes-Hirt-Str. 6/10	2011	01.01.2019	32'273'662	30.09.2020	4'043	0 %	–	834'691
Basel (BS), Missionsstr. 40 / Maiengasse 65	1959	01.01.2019	12'270'000	30.09.2020	2'058	0 %	–	299'602
Zürich (ZH), Eugen-Huber-Str. 64	2018	19.10.2020	15'023'231	30.09.2020	653	0 %	–	127'429
Bellinzona (TI), Via Mario Jaeggli 10	1976	01.01.2019	7'710'000	31.03.2021	2'068	0 %	–	190'619
Beringen (SH), Klösterli 19–23	1976	01.01.2019	5'080'000	31.12.2020	1'499	0 %	–	–8'682
Bern (BE), Papiermühlestr. 2B	1948	01.01.2019	4'690'723	30.06.2020	1'003	0 %	–	100'552
Bern (BE), Sulgenbachstr. 20	2003	01.01.2019	14'130'000	30.09.2020	1'750	0 %	–	345'066
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 10/12	1955	01.01.2019	2'160'000	31.12.2020	1'106	0 %	–	97'034
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 14/16	1955	01.01.2019	2'020'000	31.12.2020	960	0 %	–	83'595
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 6/8	1955	01.01.2019	2'190'000	31.12.2020	1'189	0 %	–	119'085
Blonay (VD), Ch. de Baye 4	1982	01.01.2019	2'160'000	31.03.2021	492	0 %	–	57'710
Blonay (VD), Ch. de Baye 6	1982	01.01.2019	1'930'000	31.03.2021	512	0 %	–	68'750
Bottmingen (BL), Oberwilerstr. 30	1985	01.01.2019	4'184'778	31.12.2020	771	0 %	–	108'779
Buchs (SG), Dossenstr. 1–13 / Brunnenstr. 9	2013	01.01.2019	54'096'899	31.12.2020	10'712	0 %	–	1'674'519
Bülach (ZH), Südstr. 21 / Handgasse 6	1959	01.01.2019	12'510'000	31.03.2021	1'971	0 %	–	305'162
Bulle (FR), Ch. de la Vudalla 32–38	1981	01.01.2019	6'198'794	31.12.2020	2'601	0 %	–	329'610
Burgdorf (BE), Kirchbergstr. 71	1959	01.01.2019	2'130'000	31.12.2020	585	0 %	–	57'187
Burgdorf (BE), Steinhof 5	2000	01.01.2019	8'980'000	31.03.2021	2'160	0 %	–	202'993
Bussigny (VD), Rte de Buyère 1	1984	01.01.2019	4'872'260	31.12.2020	1'261	0 %	–	186'648
Carouge (GE), Bd des Promenades 1 / R. Débridée	1976	01.01.2019	51'170'000	31.12.2020	2'442	0 %	–	1'045'270
Carouge (GE), Rue des Charmettes 6	1981	01.01.2019	11'480'000	30.09.2020	1'359	0 %	–	240'799
Chardonne (VD), Ch. de Bellevue 8	1985	01.01.2019	3'110'000	31.03.2021	759	0 %	–	103'597
Chavannes-près-Renens (VD), Ch. Champ Fleuri 6–22	1976	01.01.2019	37'560'000	31.03.2021	9'633	0 %	–	1'168'941
Chur (GR), Engadinstr. 12 / Gürtelstr. 4	1962	01.01.2019	13'501'876	30.06.2020	3'194	0 %	–	394'257
Chur (GR), Giacomettistr. 33/35	1970	01.01.2019	11'320'000	30.09.2020	2'179	0 %	–	288'734
Chur (GR), Rheinstr. 130/132	1983	01.01.2019	8'510'000	31.03.2021	1'955	0 %	–	173'137
Chur (GR), Rheinstr. 166–172	1973	01.01.2019	19'940'000	31.03.2021	3'965	0 %	–	589'723
Cointrin (GE), Av. Louis-Casai 45/45A	2004	01.01.2019	17'420'000	31.12.2020	2'005	0 %	–	360'025
Colombier (NE), Ch. de Sources 16/16A	1988	01.01.2019	5'151'303	30.09.2020	2'045	0 %	–	252'831
Dietikon (ZH), Max Müller-Str. 4–8	1964	01.01.2019	11'240'000	30.06.2020	1'641	0 %	–	304'050
Dübendorf (ZH), Alte Gfennstr. 12/14	1951	01.01.2019	4'710'000	31.12.2020	1'044	0 %	–	123'827
Dübendorf (ZH), Alte Gfennstr. 6/8A-C	1969	01.01.2019	21'680'000	31.12.2020	2'841	0 %	–	483'465

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2021 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2020 bis 31. März 2021) in CHF
Dübendorf (ZH), Amselweg 2-4	1964	01.01.2019	15'930'289	30.06.2020	3'427	0 %	–	500'249
Dübendorf (ZH), Gumpisbühlstr. 41-45	1985	01.01.2019	13'600'000	31.03.2021	2'208	0 %	–	307'402
Dübendorf (ZH), Seidenstr. 10-30	2012	23.01.2020	135'381'985	30.09.2020	16'322	0 %	–	3'387'408
Düdingen (FR), Obermattweg 31/33	1987	01.01.2019	4'780'000	31.12.2020	1'436	0 %	–	174'415
Düdingen (FR), Peterstr. 17/19	1976	01.01.2019	4'230'000	30.09.2020	1'311	0 %	–	82'756
Ecublens (VD), Ch. de Champ-Colomb 1A-B/5A-B	2011	01.01.2019	42'580'000	30.06.2020	5'836	0 %	–	1'110'881
Effretikon (ZH), Illnauerstr. 18	1965	01.01.2019	9'450'000	30.06.2020	1'285	0 %	–	242'743
Effretikon (ZH), Weiherstr. 10-12/32-34	1973	01.01.2019	11'842'941	30.09.2020	2'356	0 %	–	373'130
Elgg (ZH), Bahnhofstr. 6	1996	01.01.2019	5'570'000	30.06.2020	1'280	0 %	–	150'731
Elgg (ZH), Bahnhofstr. 8A/8B	1983	01.01.2019	4'337'050	30.06.2020	1'341	0 %	–	170'139
Ennenda (GL), Rosengasse 9/12	1959	01.01.2019	3'230'000	30.09.2020	837	0 %	–	77'698
Ennetbürgen (NW), Riedmatt 11-15	2011	01.01.2019	38'130'000	31.12.2020	6'201	0 %	–	1'103'045
Estavayer-le-Lac (FR), Ch. des Tenevières 9-15	1969	01.01.2019	7'600'000	31.03.2021	1'806	0 %	–	247'187
Frauenfeld (TG), Mühlewiesenweg 1-7	2010	01.01.2019	66'950'000	30.09.2020	11'974	0 %	–	1'945'862
Frauenfeld (TG), Oberwiesenstr. 45/45A/47	1992	01.01.2019	6'460'000	31.03.2021	1'267	0 %	–	197'876
Frauenfeld (TG), Ringstr. 7/7A/7B	1951	01.01.2019	4'250'000	31.03.2021	1'129	0 %	–	130'582
Frauenfeld (TG), Sonnenhofstr. 7	1971	01.01.2019	8'100'000	30.06.2020	1'503	0 %	–	228'322
Frenkendorf (BL), Eggstr. 15-21	1974	01.01.2019	12'190'000	30.09.2020	2'225	0 %	–	346'954
Fribourg (FR), Bd de Pérolles 46	1945	01.01.2019	17'920'000	31.12.2020	5'479	0 %	–	551'811
Fribourg (FR), Rte de la Broye 6	1961	01.01.2019	3'030'000	30.06.2020	712	0 %	–	11'076
Fribourg (FR), Rue François-Guillimann 11-15	1930	01.01.2019	7'423'768	30.06.2020	2'708	0 %	–	279'303
Genève (GE), Av. de Miremont 10	1936	01.01.2019	17'593'252	30.09.2020	2'167	0 %	–	295'245
Genève (GE), Rue des Charmilles 4	1936	01.01.2019	14'330'000	31.03.2021	1'919	0 %	–	209'270
Genève (GE), Rue des Confessions 21 / Avenue De-Gallatin 14	1952	12.01.2021	19'720'000	31.03.2021	1'940	0 %	–	110'693
Thalwil (ZH), Oberdorfstr. 5a	2003	01.10.2020	12'860'000	30.06.2020	1'119	0 %	–	98'487
Genève (GE), Rue Tronchin 26	1920	01.01.2019	8'810'000	31.12.2020	1'243	0 %	–	211'542
Goldach (SG), Rosenackerstr. 1	1965	01.01.2019	2'980'000	30.06.2020	858	0 %	–	86'638
Goldach (SG), Rosenackerstr. 3	1967	01.01.2019	5'310'000	30.06.2020	1'231	0 %	–	153'841
Granges-Paccot (FR), Rte des Grives 5	1983	01.01.2019	2'770'000	31.03.2021	1'037	0 %	–	142'839
Granges-Paccot (FR), Rte des Grives 7	1983	01.01.2019	3'040'000	31.03.2021	1'035	0 %	–	112'630
Grenchen (SO), Flughafenstr. 22-26A	1962	01.01.2019	3'450'596	31.12.2020	3'504	0 %	–	125'652
Hergiswil (NW), Büelstr. 21/23/27	2004	01.01.2019	14'750'000	31.03.2021	2'385	0 %	–	377'377
Horgen (ZH), Asylstr. 18	2006	01.01.2019	61'811'944	30.06.2020	10'950	0 %	–	2'549'152
Horgen (ZH), Traubenweg 9/11	2006	01.01.2019	15'827'592	30.06.2020	2'072	0 %	–	592'301
Horn (TG), Seestr. 49/51	1966	01.01.2019	4'840'000	31.12.2020	1'528	0 %	–	105'797
Ittigen (BE), Grauholzstr. 68-80	1979	01.01.2019	15'605'064	30.09.2020	4'506	0 %	–	441'245
Kreuzlingen (TG), Gottliebenstr. 18/20	1996	01.01.2019	8'030'000	30.06.2020	1'720	0 %	–	248'259
Kreuzlingen (TG), Ribistr. 35/37	1968	01.01.2019	4'270'000	31.03.2021	1'177	0 %	–	98'288
Küsnacht (ZH), Boglerenstr. 20/22	1908	01.01.2019	9'770'000	31.03.2021	629	0 %	–	243'784
Küsnacht (ZH), Obere Dorfstr. 42	1952	01.01.2019	6'130'000	31.12.2020	616	0 %	–	156'987
La Chaux-de-Fonds (NE), Croix-Fédérale 27C	1973	01.01.2019	6'170'000	30.09.2020	2'072	0 %	–	186'649

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2021 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2020 bis 31. März 2021) in CHF
La Chaux-de-Fonds (NE), Croix-Fédérale 44	1972	01.01.2019	10'640'000	30.06.2020	3'464	0 %	–	483'492
La Chaux-de-Fonds (NE), Résidence Helvétie 77/79	1986	01.01.2019	3'100'000	31.12.2020	1'949	0 %	–	198'020
La Tour-de-Peilz (VD), Av. Bel-Air 34	1957	01.01.2019	7'710'000	31.12.2020	1'628	0 %	–	192'300
La Tour-de-Peilz (VD), Rte de St-Maurice 53	1951	01.01.2019	2'120'000	31.03.2021	925	0 %	–	– 38'173
Langnau am Albis (ZH), Fuhrstr. 5/7/8–18	1967	01.01.2019	21'776'752	31.12.2020	3'675	0 %	–	570'333
Lausanne (VD), Av. de Chailly 24/24bis	1949	01.01.2019	3'164'194	30.09.2020	1'619	0 %	–	77'674
Lausanne (VD), Av. du Denantou 13/15	1954	01.01.2019	12'020'000	31.12.2020	1'792	0 %	–	195'413
Lausanne (VD), Av. du Grey 2–14	1971	01.01.2019	50'380'000	31.03.2021	10'026	0 %	–	1'233'095
Lausanne (VD), Av. du Grey 40–48	1976	01.01.2019	24'750'000	31.03.2021	6'362	0 %	–	674'858
Léchelles (FR), Rte de Fribourg 2	1993	01.01.2019	3'990'000	30.06.2020	1'224	0 %	–	104'912
Liestal (BL), Ramlinburgerstr. 5/7	1975	01.01.2019	9'720'000	31.12.2020	1'757	0 %	–	285'171
Locarno (TI), Via Pioda 20 / Via Franzoni 31	1973	16.07.2019	9'590'000	31.03.2021	2'587	0 %	–	290'792
Lugano (TI), Via Maggio 13	1975	01.01.2019	21'670'000	30.09.2020	3'287	0 %	–	468'006
Luzern (LU), Stollberggrain 6/8	2005	01.01.2019	9'410'000	30.09.2020	1'499	0 %	–	264'983
Männedorf (ZH), Mettlenstr. 6/8	1964	01.01.2019	7'010'000	30.06.2020	977	0 %	–	165'387
Marin-Epagnier (NE), Tertres 2 / A. Bachelin 8	1975	01.01.2019	7'893'163	31.12.2020	2'593	0 %	–	367'823
Meyrin (GE), Rue Virginio Malnati 37	1987	01.01.2019	32'540'000	31.03.2021	5'798	0 %	–	841'567
Morges (VD), Av. du Delay 6–14	1983	23.01.2020	23'182'607	30.09.2020	6'125	0 %	–	943'377
Morges (VD), Ch. de Bellevue 1	1968	01.01.2019	8'550'000	30.09.2020	2'040	0 %	–	235'889
Morges (VD), Ch. de Bellevue 3	1967	01.01.2019	9'300'000	30.09.2020	1'996	0 %	–	247'082
Morges (VD), Rives de la Morges 2/3	1962	01.01.2019	16'450'000	30.06.2020	2'474	0 %	–	394'283
Münchwilen (TG), Frauenfelderstr. 13	2018	01.01.2019	9'530'000	31.12.2020	2'212	0 %	–	285'536
Münchwilen (TG), Urbanstr. 9	1962	01.01.2019	2'397'622	30.09.2020	780	0 %	–	108'495
Muralto (TI), Via San Gottardo 8	1987	01.01.2019	35'524'033	30.06.2020	8'531	0 %	–	1'589'906
Muri (AG), Bachmatten 5–7	1996	01.01.2019	17'040'000	30.06.2020	3'644	0 %	–	556'347
Neuchâtel (NE), Rue du Crêt-Taconnet 32	1960	01.01.2019	2'780'000	31.03.2021	918	0 %	–	117'813
Neuchâtel (NE), Rue Louis-Bourguet 16	1949	01.01.2019	1'071'564	30.06.2020	496	0 %	–	70'105
Neuchâtel (NE), Ruelle Vaucher 15	1952	01.01.2019	3'960'000	31.12.2020	732	0 %	–	107'651
Niederglatt (ZH), Bahnhofstr. 2/4	1973	01.01.2019	11'380'000	31.12.2020	1'714	0 %	–	287'551
Niederglatt (ZH), Reusslistr. 16/18	1972	01.01.2019	22'755'847	30.09.2020	4'191	0 %	–	594'559
Niederwangen (BE), Bodelenweg 101/103/105/107	2015	01.01.2019	25'450'000	30.06.2020	5'242	0 %	–	759'070
Nussbaumen (AG), Schulstr. 7/9	1980	01.01.2019	14'610'000	31.03.2021	2'989	0 %	–	413'747
Olten (SO), Langhagstr. 2–8	1978	01.01.2019	13'700'000	30.06.2020	3'562	0 %	–	426'244
Opfikon (ZH), Boulevard Lillienthal 11–19	2009	01.01.2019	97'590'000	31.12.2020	14'220	0 %	–	2'565'700
Pfäffikon (SZ), Hinterhofstr. 22/24	1965	01.01.2019	11'770'000	31.12.2020	1'552	0 %	–	292'828
Pfäffikon (ZH), Sophie-Guyerstr. 15/17	1971	01.01.2019	7'490'000	31.12.2020	1'250	0 %	–	198'686
Pfungen (ZH), Hofackerstr. 2/4	1962	01.01.2019	4'930'000	30.06.2020	1'115	0 %	–	165'284
Plan-les-Ouates (GE), Rte du Vélodrome 62–72	2004	01.01.2019	66'650'000	31.12.2020	9'105	0 %	–	1'459'325
Pully (VD), Av. de Lavaux 76	1981	01.01.2019	2'531'820	31.12.2020	468	0 %	–	66'809
Pully (VD), Rte de Vevey 25/27	1962	01.01.2019	17'825'106	30.06.2020	2'535	0 %	–	413'208
Rapperswil (SG), Rietstr. 2–14	2001	01.01.2019	35'690'000	30.06.2020	5'346	0 %	–	898'025

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2021 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2020 bis 31. März 2021) in CHF
Rheinfelden (AG), Rosengässchen 1	1966	01.01.2019	7'960'000	30.06.2020	2'087	0 %	–	234'547
Rivaz (VD), Sur la Croix 3	1700	01.01.2019	1'140'000	31.03.2021	368	0 %	–	22'840
Rombach (AG), Rombachtäli 11/13	1964	01.01.2019	5'170'000	30.09.2020	1'122	0 %	–	122'438
Romont (FR), Rte du Pré de la Grange 4/6	1986	01.01.2019	2'810'000	31.03.2021	1'316	0 %	–	147'060
Saint-Prex (VD), Rue du Cherrat 6	1972	01.01.2019	5'512'416	30.06.2020	1'227	0 %	–	156'008
Schaffhausen (SH), Herblingerstr. 81/83	1971	01.01.2019	6'760'000	30.09.2020	1'938	0 %	–	176'868
Sion (VS), Rue de la Dixence 25/27	2019	01.01.2019	38'570'000	31.03.2021	7'952	0 %	–	1'078'350
Spreitenbach (AG), Althaustr. 6–22	1982	01.01.2019	29'810'000	30.09.2020	5'054	0 %	–	853'839
St. Gallen (SG), Kesselhaldenstr. 81/83/83A	1984	01.01.2019	7'090'000	30.06.2020	1'974	0 %	–	186'901
St. Gallen (SG), Ludwigstr. 5/7	1948	01.01.2019	6'322'373	31.12.2020	2'030	0 %	–	– 103'852
St. Gallen (SG), Reherstr. 24/24A/24B	1979	01.01.2019	18'370'000	31.12.2020	4'037	0 %	–	529'636
St. Gallen (SG), Wiesentalstr. 12/14	1956	01.01.2019	7'140'000	31.03.2021	1'727	0 %	–	179'532
Stäfa (ZH), Chälhofstr. 9/10	1982	28.02.2020	18'290'000	31.12.2020	1'981	0 %	–	417'262
Steffisburg (BE), Schlossstr. 5/7	1952	01.01.2019	4'325'133	30.06.2020	914	0 %	–	138'014
Steinhausen (ZG), Mattenstr. 54–60	1985	01.01.2019	18'670'000	31.03.2021	3'529	0 %	–	548'847
Steinhausen (ZG), Neudorfstr. 10	1960	01.01.2019	2'014'933	30.09.2020	423	0 %	–	53'244
Steinhausen (ZG), Tellenmattstr. 24	1965	01.01.2019	3'434'626	30.06.2020	664	0 %	–	95'761
Strengelbach (AG), Schleipfenstr. 9/11	1964	01.01.2019	4'700'000	30.09.2020	1'099	0 %	–	142'955
Thalwil (ZH), Kronenbergstr. 14/16	1967	01.01.2019	8'780'000	31.03.2021	1'127	0 %	–	171'706
Luzern (LU), Sternenplatz 7	1437	30.09.2020	12'279'974	30.09.2020	723	0 %	–	109'254
Thalwil (ZH), Schwandelstr. 22–26A	1976	01.01.2019	90'497'887	31.12.2020	10'133	0 %	–	1'144'180
Unterentfelden (AG), Kirchweg 1/3/5	1969	01.01.2019	8'560'000	30.09.2020	1'744	0 %	–	231'500
Unterentfelden (AG), Kirchweg 15–19	1983	01.01.2019	9'286'223	30.09.2020	2'478	0 %	–	338'918
Unterentfelden (AG), Quellmattstr. 9/11	1968	01.01.2019	4'420'000	31.03.2021	919	0 %	–	128'530
Unterkunkhofen (AG), Ausserdorfstr. 16/18/22	1995	01.01.2019	12'050'000	31.03.2021	4'297	0 %	–	375'208
Urtenen-Schönbühl (BE), Etzmatttrain 16–28	2008	01.01.2019	20'670'000	31.03.2021	4'164	0 %	–	561'351
Urtenen-Schönbühl (BE), Etzmatttrain 17–27	2012	01.01.2019	33'040'000	31.03.2021	5'973	0 %	–	969'756
Uster (ZH), Ifangweg 1–11	1968	01.01.2019	38'890'000	31.03.2021	5'266	0 %	–	877'341
Uster (ZH), Lorenweg 20–24	2009	01.01.2019	36'605'150	30.09.2020	4'458	0 %	–	804'100
Uster (ZH), Meierackerstr. 4–12	2010	01.01.2019	48'730'000	31.03.2021	6'514	0 %	–	1'172'562
Uster (ZH), Rütiweg 1–5/6/7/8	1982	01.01.2019	28'123'060	30.06.2020	4'718	0 %	–	643'007
Uster (ZH), Schwizerstr. 6/8/14	1971	01.01.2019	1'680'000	30.09.2020	316	0 %	–	52'843
Uster (ZH), Seeweg 6	1974	01.01.2019	2'370'000	30.06.2020	409	0 %	–	51'727
Uster (ZH), Zürichstr. 8	2018	01.01.2019	23'571'083	30.06.2020	2'890	0 %	–	615'003
Vétroz (VS), Rue Pré Fleuri 60–64	1989	01.01.2019	4'207'884	30.09.2020	1'991	0 %	–	125'444
Vevey (VD), Ch. de la Confrérie 22	1969	01.01.2019	8'140'000	30.09.2020	1'215	0 %	–	216'495
Vevey (VD), Rue des Chenevières 11	1965	01.01.2019	13'530'000	31.12.2020	2'599	0 %	–	393'158
Villeneuve (VD), Rte de Praz-Bérard 3B	1984	16.07.2019	2'310'000	31.03.2021	997	0 %	–	134'660
Villeneuve (VD), Rte de Praz-Bérard 3A	1984	16.07.2019	2'420'000	31.03.2021	1'001	0 %	–	136'021
Villmergen (AG), Im Tannwinkel 4	2009	01.01.2019	14'330'000	31.03.2021	4'268	0 %	–	453'143
Volketswil (ZH), Rütiwisstr. 17–25	1968	01.01.2019	14'430'000	30.09.2020	2'639	0 %	–	397'198
Wädenswil (ZH), Obere Leihofstr. 3/15–23/24–28	1974	01.01.2019	45'030'000	30.09.2020	7'132	0 %	–	1'001'668

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2021 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2020 bis 31. März 2021) in CHF
Wädenswil (ZH), Obere Leihofstr. 9–13	1976	01.01.2019	12'443'928	30.09.2020	1'867	0 %	–	321'756
Wallisellen (ZH), Schwarzackerstr. 31/33	2015	01.01.2019	29'690'000	31.03.2021	2'767	0 %	–	676'841
Wangen bei Olten (SO), Altmatt 12–18	1982	01.01.2019	14'863'430	30.09.2020	2'976	0 %	–	436'719
Wil (SG), Gallusstr. 7–11	1953	01.01.2019	7'550'000	31.03.2021	1'616	0 %	–	164'506
Wil (SG), Lettenstr. 15–21	1960	01.01.2019	9'080'000	30.06.2020	2'087	0 %	–	237'260
Winterthur (ZH), Aeckerwiesenstr. 20–26	1947	01.01.2019	21'210'000	31.12.2020	3'168	0 %	–	545'286
Winterthur (ZH), Auf Pünten 29–35	1975	01.01.2019	19'970'000	31.03.2021	3'021	0 %	–	469'326
Winterthur (ZH), Bollstr. 14/16	1990	01.01.2019	8'530'000	31.12.2020	2'102	0 %	–	250'294
Winterthur (ZH), Feldstr. 49	1964	16.07.2019	11'200'000	31.03.2021	1'520	0 %	–	252'115
Winterthur (ZH), Heiniweg 6–16	1969	01.01.2019	26'990'000	30.06.2020	5'675	0 %	–	703'710
Winterthur (ZH), Hofmannstr. 5/7/11	1988	01.01.2019	16'910'000	30.06.2020	3'221	0 %	–	428'217
Winterthur (ZH), Holzlegistr. 6	1960	01.01.2019	7'258'975	30.06.2020	1'177	0 %	–	192'085
Winterthur (ZH), Lettenstr. 25–29	2016	01.01.2019	40'210'000	31.12.2020	4'871	0 %	–	1'085'555
Winterthur (ZH), Römerstr. 128–132	1976	01.01.2019	67'630'000	30.06.2020	11'318	0 %	–	1'862'651
Winterthur (ZH), Römerstr. 138–144	1989	01.01.2019	17'112'359	30.06.2020	2'577	0 %	–	450'930
Winterthur (ZH), Römerstr. 148–156	1987	01.01.2019	28'895'400	30.06.2020	5'042	0 %	–	705'077
Winterthur (ZH), Talackerstr. 57–61	1981	01.01.2019	25'100'000	30.06.2020	4'297	0 %	–	703'957
Winterthur (ZH), Türlimattstr. 1–7	1948	01.01.2019	13'810'000	31.03.2021	1'231	0 %	–	369'075
Winterthur (ZH), Unterwegli 45–51	1983	01.01.2019	20'013'774	30.06.2020	3'706	0 %	–	515'609
Winterthur (ZH), Ursulaweg 23/25	1965	01.01.2019	7'880'000	30.09.2020	1'064	0 %	–	179'624
Winterthur (ZH), Ursulaweg 27–33	1968	01.01.2019	30'050'000	30.09.2020	5'382	0 %	–	766'869
Winterthur (ZH), Wallrütistr. 113	1966	01.01.2019	6'580'000	30.09.2020	538	0 %	–	174'689
Winterthur (ZH), Weizackerstr. 25	1992	01.01.2019	6'770'000	30.09.2020	1'186	0 %	–	172'678
Yverdon-les-Bains (VD), Prairie 10/11/15/16	1950	01.01.2019	2'970'000	31.03.2021	1'740	0 %	–	–9'708
Yverdon-les-Bains (VD), Quartier de la Prairie 17/18	1954	01.01.2019	1'810'000	31.12.2020	930	0 %	–	111'612
Yverdon-les-Bains (VD), Rue des Jordils 57/59	1970	01.01.2019	12'420'000	30.06.2020	2'285	0 %	–	355'278
Zofingen (AG), Mühlemattstr. 2/4	1965	01.01.2019	6'120'000	31.03.2021	1'792	0 %	–	244'280
Zollikerberg (ZH), Sennhofweg 23	1997	01.01.2019	74'136'337	30.06.2020	12'957	0 %	–	3'043'369
Zug (ZG), Bohlstr. 10	1954	01.01.2019	2'840'000	31.12.2020	469	0 %	–	62'369
Zürich (ZH), Ackersteinstr. 33/35	1934	16.07.2019	9'540'000	31.03.2021	995	0 %	–	199'729
Zürich (ZH), David-Hess-Weg 12	1949	01.01.2019	3'512'794	30.06.2020	415	0 %	–	75'681
Zürich (ZH), Dorfstr. 12/14	1945	01.01.2019	7'884'088	31.12.2020	902	0 %	–	170'810
Genève (GE), Rue du Saint-Jean 44	1908	30.09.2020	13'193'231	30.08.2020	925	0 %	–	157'827
Zürich (ZH), Frohburgstr. 184	1946	01.01.2019	4'376'284	30.09.2020	473	0 %	–	90'757
Zürich (ZH), Kronenstr. 25	1968	01.01.2019	35'810'000	31.12.2020	2'986	0 %	–	722'164
Zürich (ZH), Langackerstr. 10	1931	01.01.2019	4'870'000	31.12.2020	444	0 %	–	102'916
Zürich (ZH), Rütschistr. 20+24	1907	18.01.2021	17'595'903	31.12.2020	1'165	0 %	–	71'628
Zürich (ZH), Silvrettaweg 16/18	1951	01.01.2019	7'550'000	31.12.2020	859	0 %	–	126'162
Zürich (ZH), Sonneggstr. 41	1941	01.01.2019	8'340'000	30.09.2020	860	0 %	–	142'785
Zürich (ZH), Zschokkestr. 18	1910	01.01.2019	4'050'000	31.03.2021	439	0 %	–	57'737
Total			3'327'587'199		607'788		–	89'154'632

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2021 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2020 bis 31. März 2021) in CHF
Kommerziell genutzte Grundstücke								
Allschwil (BL), Hagmattstr. 11	1990	01.01.2019	8'238'000	31.12.2020	4'402	0 %	–	695'163
Baden (AG), Brown Boveri Str. 8	2001	01.01.2019	50'498'476	31.12.2020	17'310	0 %	–	– 2'804'113
Basel (BS), Greifengasse 15	1928	01.01.2019	13'046'842	30.06.2020	1'104	0 %	–	505'687
Basel (BS), Rebgrasse 2	1861	01.01.2019	5'320'527	30.09.2020	960	0 %	–	214'062
Basel (BS), Tellstr. 48–66 / Güterstr. 255/257	2003	01.01.2019	149'730'000	31.03.2021	27'962	0 %	–	4'542'128
Bern (BE), Eigerstr. 13	2003	01.01.2019	11'110'499	31.12.2020	2'355	0 %	–	256'116
Bern (BE), Nussbaumstr. 21/25/29	2002	01.01.2019	50'272'901	30.06.2020	26'330	0 %	–	630'811
Bern (BE), Zeughausgasse 22	1879	01.01.2019	7'210'000	31.03.2021	1'046	0 %	–	236'920
Biel/Bienne (BE), Dufourstr. 17	1968	01.01.2019	6'520'000	31.03.2021	2'878	0 %	–	364'730
Biel/Bienne (BE), Nidaugasse 14	1962	01.01.2019	12'087'831	30.06.2020	3'337	0 %	–	427'258
Biel/Bienne (BE), Nidaugasse 42	1900	01.01.2019	7'120'000	31.03.2021	1'343	0 %	–	247'735
Cointrin (GE), Av. Louis-Casali 47/49/55	2001	01.01.2019	65'920'000	31.12.2020	9'978	0 %	–	– 151'281
Dietlikon (ZH), Industriestr. 24	1994	01.01.2019	27'690'908	30.06.2020	10'056	0 %	–	1'920'390
Dietlikon (ZH), Neue Winterthurerstr. 7	2003	01.01.2019	66'490'000	31.03.2021	18'250	0 %	–	2'675'213
Ecublens (VD), Ch. du Dévent 7	1987	01.01.2019	10'290'527	30.09.2020	5'800	0 %	–	411'853
Genève (GE), Bd du Pont d'Arve 28	1978	01.01.2019	81'100'000	31.03.2021	12'484	0 %	–	2'618'547
Genève (GE), Bd du Théâtre 3/3bis	1870	01.01.2019	17'040'000	31.03.2021	1'319	0 %	–	566'289
Genève (GE), Quai du Seujet 10	1984	01.01.2019	11'296'706	30.06.2020	2'324	0 %	–	554'736
Genève (GE), Rue Bartholoni 4/6	1998	01.01.2019	13'760'000	31.03.2021	1'418	0 %	–	338'632
Genève (GE), Rue de Chantepoulet 10	1980	01.01.2019	13'570'000	31.12.2020	1'491	0 %	–	405'623
Genève (GE), Rue de la Cité 15/17	1850	01.01.2019	19'120'000	31.12.2020	1'374	0 %	–	599'074
Genève (GE), Rue de la Corratierie 16/18/20/22	1830	01.01.2019	69'356'681	30.09.2020	4'714	0 %	–	2'327'865
Genève (GE), Rue de la Corratierie 9/11/13	1922	01.01.2019	62'594'968	30.09.2020	5'454	0 %	–	2'836'832
Genève (GE), Rue du Commerce 3–7	1990	01.01.2019	168'915'097	30.06.2020	10'939	0 %	–	598'723
Grenchen (SO), Kirchstr. 10 / Centralstr. 3	2004	01.01.2019	11'835'111	30.09.2020	6'163	0 %	–	728'509
Kriens (LU), Schappeweg 1–7 / Hobacherweg 2	2001	01.01.2019	87'541'906	30.06.2020	26'823	0 %	–	2'520'297
Lancy (GE), Av. des Morgines 2/4/6	1985	01.01.2019	75'850'383	30.06.2020	12'682	0 %	–	4'834'261
Lausanne (VD), Av. de Rumine 20/22	1978	01.01.2019	18'261'800	30.09.2020	8'111	0 %	–	877'121
Lausanne (VD), Av. du Grey 38A	1990	01.01.2019	5'960'000	31.03.2021	1'616	0 %	–	299'670
Lenzburg (AG), Bahnhofstr. 4	2009	01.01.2019	8'768'314	31.12.2020	3'261	0 %	–	293'801
Locarno (TI), Via Ramogna 8	1899	01.01.2019	8'408'230	30.09.2020	1'327	0 %	–	200'592
Lugano (TI), Via al Forte 1	1902	01.01.2019	10'716'512	30.06.2020	1'701	0 %	–	278'862
Luzern (LU), Kapellgasse 6	1983	01.01.2019	6'140'000	31.03.2021	537	0 %	–	112'505
Morges (VD), Rue Louis de Savoie 57	1800	01.01.2019	2'430'000	31.03.2021	741	0 %	–	52'265
Paradiso (TI), Via Generale Guisan 6	1990	01.01.2019	20'330'000	31.12.2020	3'699	0 %	–	552'772
Rapperswil (SG), Schmiedgasse 32	1650	01.01.2019	2'031'026	30.09.2020	507	0 %	–	88'323
Schaffhausen (SH), Vordergasse 3 / Moserstr. 48	1973	01.01.2019	6'050'000	31.03.2021	6'651	0 %	–	– 299'811
Solothurn (SO), Rötistr. 4/6	1989	01.01.2019	20'400'000	31.03.2021	6'633	0 %	–	919'072
St. Gallen (SG), Poststr. 27 / Kornhausstr. 3	1958	01.01.2019	28'670'000	31.03.2021	3'925	0 %	–	242'264
St. Gallen (SG), Spisergasse 22	1490	01.01.2019	10'085'912	30.06.2020	1'647	0 %	–	289'925
Thalwil (ZH), Gotthardstr. 21	1963	01.01.2019	5'526'411	30.06.2020	1'266	0 %	–	251'722

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2021 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2020 bis 31. März 2021) in CHF
Wallisellen (ZH), Hertistr. 1	1980	01.01.2019	11'430'000	31.03.2021	5'183	0 %	–	656'856
Winterthur (ZH), Bollstr. 4–8	1798	01.01.2019	580'000	31.03.2021	601	0 %	–	39'091
Winterthur (ZH), Oberer Graben 26	1750	01.01.2019	4'276'411	30.06.2020	693	0 %	–	115'350
Winterthur (ZH), Obertor 38 / Stadthausstr. 35	1614	01.01.2019	4'715'912	30.09.2020	839	0 %	–	184'163
Zofingen (AG), Vordere Hauptgasse 21	1968	01.01.2019	1'935'912	30.06.2020	1'036	0 %	–	36'312
Zürich (ZH), Andreasstr. 11 / Hüttistr.	2001	01.01.2019	28'250'000	31.03.2021	4'756	0 %	–	1'144'764
Zürich (ZH), Bahnhofstr. 53/55	1925	01.01.2019	482'725'702	31.12.2020	9'151	0 %	–	9'999'232
Zürich (ZH), Bahnhofstr. 64	1970	01.01.2019	79'766'506	30.09.2020	1'613	0 %	–	1'535'711
Zürich (ZH), Kreuzbühlstr. 1	1848	01.01.2019	19'200'000	31.03.2021	989	0 %	–	–54'226
Zürich (ZH), Loewenstr. 1/3 & Sihlstr. 46	1926	25.02.2021	277'250'000	31.03.2021	10'690	0 %	–	310'710
Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 114	1968	26.06.2020	59'859'604	31.12.2020	2'900	38 %	5,79	665'043
Total			2'247'295'615		300'369			47'894'149

Gemischte Bauten

Basel (BS), Bärenfelserstr. 40	1910	01.01.2019	11'580'527	30.09.2020	1'813	0 %	–	286'072
Basel (BS), Wasgenring 57	1958	01.01.2019	10'550'000	31.12.2020	3'010	0 %	–	393'786
Belp (BE), Neumattstr. 2/4	1975	01.01.2019	18'280'527	30.09.2020	5'670	0 %	–	447'076
Chiasso (TI), Via Alighieri 22 / Via Luini 1	1965	01.01.2019	9'570'000	31.03.2021	5'232	0 %	–	391'406
Frauenfeld (TG), Bahnhofstr. 102	1963	01.01.2019	8'985'352	30.06.2020	2'410	0 %	–	296'862
Fribourg (FR), Rte de Cité des Jardins 13/15	1969	01.01.2019	12'690'000	31.12.2020	3'707	0 %	–	460'813
Horw (LU), Gemeindehausplatz 5–8	1980	01.01.2019	12'020'000	31.12.2020	2'067	0 %	–	346'379
Lausanne (VD), Av. de Rumine 9–11	1958	23.01.2020	46'653'636	30.09.2020	9'583	0 %	–	1'392'493
Lausanne (VD), Rue de la Louve 1	1890	01.01.2019	17'470'000	31.03.2021	1'925	0 %	–	322'584
Locarno (TI), Via Borghese 15 / Corporazioni 7	1800	01.01.2019	12'860'000	31.12.2020	2'385	0 %	–	333'297
Luzern (LU), Kauffmannweg 16	2002	01.01.2019	20'883'857	31.12.2020	2'600	0 %	–	414'428
Bassersdorf (ZH), Chrüzacherstr. 12+14	2004	28.01.2021	28'167'808	31.12.2020	3'152	0 %	–	68'934
Luzern (LU), Winkelriedstr. 47	2001	01.01.2019	11'685'912	30.09.2020	1'440	0 %	–	285'517
Marly (FR), Impasse du Nouveau-Marché 7	1988	01.01.2019	5'070'527	30.09.2020	2'997	0 %	–	247'742
Mellingen (AG), Grosse Kirchgasse 8	1505	01.01.2019	1'305'912	30.09.2020	359	0 %	–	33'046
Ostermundigen (BE), Untere Zollgasse 4	1965	01.01.2019	2'440'000	31.12.2020	828	0 %	–	86'956
Payerne (VD), Grand-Rue 70	1972	01.01.2019	5'170'527	30.09.2020	3'346	0 %	–	296'545
Pfäffikon (ZH), Turmstr. 9–25 / Kempttalstr. 26	1998	01.01.2019	59'520'000	31.03.2021	11'837	0 %	–	1'997'807
Rolle (VD), Rue du Temple 7C/7D	1975	01.01.2019	5'843'121	30.09.2020	1'696	0 %	–	123'581
Rothrist (AG), Bernstr. 109/111	1963	01.01.2019	3'565'881	31.12.2020	791	0 %	–	114'099
Rüti (ZH), Dorfstr. 10 / Bandwiesstr. 1a-1c	2015	01.01.2019	27'990'000	31.03.2021	4'770	0 %	–	927'389
Seon (AG), Unterdorfstr. 18/20	1985	01.01.2019	8'875'463	30.09.2020	3'217	0 %	–	389'582
Uster (ZH), Poststr. 1/3/5 / Hin.Bahnhofstr. 2–6	2008	01.01.2019	77'862'988	30.06.2020	11'636	0 %	–	2'076'916
Total			419'042'041		86'470			11'733'313

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2021 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2020 bis 31. März 2021) in CHF
Bauland einschliesslich Abbruch und angefangene Objekte								
Rorschacherberg (SG), Seehaldenstr.		01.01.2019	9'020'000	30.09.2020	0	0 %	–	– 37'960
Total			9'020'000		0			– 37'960

Zusammenfassung

Wohnbauten	3'327'587'199	607'788	89'154'632
Kommerziell genutzte Grundstücke	2'247'295'615	300'369	47'894'149
Gemischte Bauten	419'042'041	86'470	11'733'313
Bauland einschliesslich Abbruch und angefangene Objekte	9'020'000	0	– 37'960
Total	6'002'944'855	994'626	148'744'135

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen Vermögensrechnung per 31. März 2021

	31. März 2021 CHF	31. März 2020 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen	31'724'418.47	30'865'112.88
Flüssige Mittel	25'217'895.51	25'279'925.92
Kurzfristige Forderungen	6'238'345.01	5'411'333.19
Aktive Rechnungsabgrenzung	268'177.95	173'853.77
Anlagevermögen	809'969'916.48	773'790'724.19
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	–	–
Angefangene Bauten (inkl. Land)	–	–
Fertige Bauten (inkl. Land)	809'955'322.16	773'772'945.80
Miteigentumsanteile	–	–
Beteiligungen	–	–
Vorfinanzierte Mieterausbauten	14'594.32	17'778.39
Gesamtvermögen	841'694'334.95	804'655'837.07
PASSIVEN		
Fremdkapital	56'030'690.13	53'853'194.25
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6'817'172.75	5'411'823.06
Passive Rechnungsabgrenzung	668'752.70	622'810.03
Hypothekarschulden	–	–
Rückstellungen	–	–
Latente Liquidationssteuern ¹⁾	48'544'764.68	47'818'561.16
Nettovermögen	785'663'644.82	750'802'642.82

¹⁾ Weiterhin beinhaltet der ausgewiesene Betrag CHF 2.3 Mio. betreffend hängiges Rechtsverfahren, wie Grundstückgewinne einer Anlagestiftung in Genf korrekt und in Befolgung der eidgenössischen Gesetzgebung besteuert werden.

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen Erfolgsrechnung per 31. März 2021

	1. April 2020 – 31. März 2021 CHF	1. Januar 2019 – 31. März 2020 CHF
Mietertrag Netto	28'114'414.22	34'611'000.73
Soll-Mietertrag (netto)	28'889'775.45	35'746'783.15
Minderertrag Leerstand	– 733'327.80	– 985'813.70
Nicht realisierte Mietzinsen (Delkredere)	32'363.22	– 110'529.22
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	– 74'396.65	– 39'439.50
Unterhalt Immobilien	– 2'868'294.05	– 3'068'059.43
Instandhaltung	– 2'736'557.60	– 2'872'363.53
Instandsetzung	– 131'736.45	– 195'695.90
Operativer Aufwand	– 2'555'456.44	– 2'871'992.29
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	– 262'273.19	– 247'066.50
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	– 242'558.61	– 117'794.06
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	–	–
Versicherungen	– 359'031.75	– 358'500.49
Bewirtschaftungshonorare	– 1'121'241.30	– 1'383'756.25
Vermietungs- und Insertionskosten	– 49'830.60	– 51'943.65
Steuern und Abgaben	– 270'928.00	– 416'105.61
Übriger operativer Aufwand	– 249'592.99	– 296'825.73
Operatives Ergebnis	22'690'663.73	28'670'949.01
Sonstige Erträge	26'421.93	1'561.48
Aktivzinsen	–	–
Aktivierte Bauzinsen	–	–
Baurechtsinserträge	–	–
Übrige Erträge	26'421.93	1'561.48
Finanzierungsaufwand	– 256'992.45	– 174'587.09
Hypothekarzinsen	–	–
Sonstige Passivzinsen	– 256'992.45	– 174'587.09
Baurechtszinsen	–	–
Verwaltungsaufwand	– 2'396'781.44	– 2'802'991.98
Managementgebühr (Geschäftsführungshonorar)	– 1'966'302.50	– 2'331'918.04
Verwaltungskosten an Dritte	– 327'717.09	– 388'652.67
Schätzungs- und Revisionsaufwand	– 102'591.03	– 79'059.78
Übriger Verwaltungsaufwand	– 170.82	– 3'361.49
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	177'745.92	–
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgaben von Ansprüchen	177'745.92	–
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–	–
Nettoertrag der Rechnungsperiode	20'241'057.69	25'694'931.42

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen Erfolgsrechnung per 31. März 2021

	1. April 2020 – 31. März 2021 CHF	1. Januar 2019 – 31. März 2020 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierter Erfolg	20'241'057.69	25'694'931.42
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	14'797'690.23	16'446'040.14
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	15'523'893.75	21'564'601.20
Veränderungen latente Liquidationssteuern	– 726'203.52	– 5'118'561.06
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	35'038'747.92	42'140'971.56
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag der Rechnungsperiode	20'241'057.69	25'694'931.42
Vortrag des Vorjahres	5'945.84	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	20'247'003.53	25'694'931.42
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	20'246'186.36	25'688'985.58
Vortrag auf neue Rechnung	817.17	5'945.84

NAV – Berechnung per 31. März 2021

	31. März 2021 CHF	31. März 2020 CHF
Ansprüche	733'557.477	708'661.671
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	708'661.671	708'661.671
Veränderungen im Berichtsjahr	24'895.806	–
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	733'557.477	708'661.671
Kapitalwert je Anspruch	1'043.44	1'023.21
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	27.59	36.26
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'071.03	1'059.47
Ausschüttung	27.60	36.25
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'043.43	1'023.22
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen Beginn Rechnungsjahres	750'802'642.82	708'661'671.26
Zeichnungen	25'511'239.66	–
Rücknahmen	–	–
Ausschüttungen	– 25'688'985.58	–
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	35'038'747.92	42'140'971.56
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	785'663'644.82	750'802'642.82
Ausgabepreis	1'097.81	1'085.96
Rücknahmepreis	1'044.25	1'032.98

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2021 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2020 bis 31. März 2021) in CHF
Wohnbauten								
Arbon (TG), Wassergasse 7–15	2011	01.01.2019	17'120'000	30.09.2020	3'702	0 %	–	500'029
Bulle (FR), Rue de la Berra 66–72	1994	01.01.2019	12'020'000	30.09.2020	3'286	0 %	–	348'787
Fribourg (FR), Ch. Monséjour 19	1961	01.01.2019	11'160'000	30.09.2020	2'269	0 %	–	298'929
Genève (GE), Av. de Champel 28/30	1981	01.01.2019	89'607'402	31.12.2020	9'744	0 %	–	1'589'754
Genève (GE), Av. de Champel 32/34	1981	01.01.2019	33'076'543	31.12.2020	3'855	0 %	–	669'158
Herzogenbuchsee (BE), Felderhofstr. 24–28	1965	01.01.2019	11'390'000	30.09.2020	3'059	0 %	–	365'818
Hettlingen (ZH), Stationsstr. 20/22	2002	01.01.2019	8'530'000	30.09.2020	2'122	0 %	–	274'928
Kriens (LU), Villastr. 6–14 / Gärtnerweg 1–7	1971	01.01.2019	33'110'000	31.03.2021	7'763	0 %	–	1'036'349
La Chaux-de-Fonds (NE), Rue des Crêtets 139–143	1964	01.01.2019	27'340'000	31.03.2021	8'562	0 %	–	1'019'386
Landikon (ZH), Stallikonstr. 105/107	1989	01.01.2019	6'720'000	31.03.2021	1'192	0 %	–	186'645
Lausanne (VD), Av. de France 18A	1850	01.01.2019	7'294'139	30.06.2020	1'070	0 %	–	187'456
Lausanne (VD), Av. de France 23bis/25	1933	01.01.2019	6'920'000	30.06.2020	1'272	0 %	–	158'561
Lausanne (VD), Av. du Grey 76	1973	01.01.2019	21'848'079	31.12.2020	4'370	0 %	–	625'110
Luzern (LU), Reussinsel 38/40	2008	01.01.2019	17'590'000	31.03.2021	2'173	0 %	–	388'137
Luzern (LU), Reussinsel 42–46	2006	01.01.2019	23'980'000	31.03.2021	3'157	0 %	–	584'673
Neuenhof (AG), Sandstr. 6–12	2012	01.01.2019	42'980'000	31.03.2021	7'443	0 %	–	1'195'667
Nidau (BE), Lyssstr. 1–7	2014	01.01.2019	14'560'000	31.03.2021	3'309	0 %	–	459'423
Niederhasli (ZH), Huebwiesenstr. 2–8	1974	01.01.2019	20'040'000	30.06.2020	3'293	0 %	–	519'961
Rohr (AG), Siebenmatten 1–5	2010	01.01.2019	48'510'000	31.12.2020	8'962	0 %	–	1'322'200
Seuzach (ZH), Turnerstr. 22–26	2000	01.01.2019	24'850'000	31.12.2020	4'068	0 %	–	678'833
Pfäffikon (ZH), Sandgrubenstr. 23–25	2004	14.08.2020	20'053'231	30.06.2020	2'410	0 %	–	241'847
Uster (ZH), Burgstr. 34–40	1965	01.01.2019	18'960'000	31.12.2020	2'591	0 %	–	437'560
Uster (ZH), Burgstr. 53–57	1961	01.01.2019	9'980'000	31.12.2020	1'422	0 %	–	219'256
Uster (ZH), Unterbühlstr. 1A/1B	1966	01.01.2019	12'320'000	31.03.2021	1'559	0 %	–	241'073
Uster (ZH), Unterbühlstr. 3A/3B	1967	01.01.2019	10'080'000	31.03.2021	1'566	0 %	–	211'854
Uster (ZH), Brunnenwiesenstr. 40/42	1976	01.01.2019	48'160'000	30.06.2020	6'887	0 %	–	1'237'345
Wallisellen (ZH), Engenbühlstr. 2–6	1980	01.01.2019	11'097'964	30.09.2020	2'156	0 %	–	251'325
Wallisellen (ZH), Engenbühlstr. 8–12	1980	01.01.2019	12'977'964	30.09.2020	2'254	0 %	–	301'423
Winterthur (ZH), Friedenstr. 10	1911	01.01.2019	3'250'000	31.03.2021	483	0 %	–	84'229
Winterthur (ZH), Friedenstr. 6	1911	01.01.2019	3'890'000	31.03.2021	543	0 %	–	38'353
Winterthur (ZH), Hulfteggstr. 16	1964	01.01.2019	9'110'000	31.12.2020	1'455	0 %	–	263'071
Winterthur (ZH), Hulfteggstr. 18	1964	01.01.2019	9'770'000	31.12.2020	1'455	0 %	–	232'084
Winterthur (ZH), Weststr. 127–139	1965	01.01.2019	34'020'000	30.09.2020	5'070	0 %	–	832'861
Winterthur (ZH), Weststr. 128–134	1963	01.01.2019	10'450'000	30.09.2020	1'888	0 %	–	293'823
Yverdon-les-Bains (VD), Pierre-de-Savoie 52/54	1969	01.01.2019	12'420'000	30.09.2020	2'634	0 %	–	300'709
Zürich (ZH), Hädrichstr. 6–10	2012	01.01.2019	37'940'000	30.09.2020	3'460	0 %	–	793'071
Zürich (ZH), Luegislandstr. 56	1967	01.01.2019	32'500'000	30.06.2020	5'188	0 %	–	841'789
Zürich (ZH), Oerlikonerstr. 3/5	1981	01.01.2019	22'970'000	30.06.2020	2'767	0 %	–	599'250
Zürich (ZH), Winterthurerstr. 344/346	1978	01.01.2019	11'360'000	31.03.2021	1'508	0 %	–	232'586
Total			809'955'322		131'966			20'063'312

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell Vermögensrechnung per 31. März 2021

	31. März 2021 CHF	31. März 2020 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen	60'522'209.83	40'203'224.10
Flüssige Mittel	53'282'933.18	33'219'526.44
Kurzfristige Forderungen	6'823'864.73	6'207'697.65
Aktive Rechnungsabgrenzung	415'411.92	776'000.01
Anlagevermögen	764'238'169.34	756'647'593.09
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	–	–
Angefangene Bauten (inkl. Land)	–	–
Fertige Bauten (inkl. Land)	763'781'084.59	756'124'855.95
Miteigentumsanteile	–	–
Beteiligungen	–	–
Vorfinanzierte Mieterausbauten	457'084.75	522'737.14
Gesamtvermögen	824'760'379.17	796'850'817.19
PASSIVEN		
Fremdkapital	28'736'823.16	27'139'730.88
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6'626'411.52	6'096'522.75
Passive Rechnungsabgrenzung	2'539'682.47	2'189'720.28
Hypothekarschulden	–	–
Rückstellungen	–	–
Latente Liquidationssteuern ¹⁾	19'570'729.17	18'853'487.85
Nettovermögen	796'023'556.01	769'711'086.31

¹⁾ Weiterhin beinhaltet der ausgewiesene Betrag CHF 2.6 Mio. betreffend hängiges Rechtsverfahren, wie Grundstückgewinne einer Anlagestiftung in Genf korrekt und in Befolgung der eidgenössischen Gesetzgebung besteuert werden.

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell Erfolgsrechnung per 31. März 2021

	1. April 2020 – 31. März 2021 CHF	1. Januar 2019 – 31. März 2020 CHF
Mietertrag Netto	30'783'394.23	41'901'842.17
Soll-Mietertrag (netto)	34'643'473.17	44'368'909.91
Minderertrag Leerstand	-1'994'346.38	-1'749'288.68
Nicht realisierte Mietzinsen (Delkredere)	-98'440.34	-236'126.66
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-1'767'292.22	-481'652.40
Unterhalt Immobilien	-1'652'409.05	-2'234'615.01
Instandhaltung	-1'363'683.81	-1'810'133.17
Instandsetzung	-288'725.24	-424'481.84
Operativer Aufwand	-3'226'090.67	-3'448'641.28
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-367'621.12	-152'664.15
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-324'098.73	-182'605.88
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-	-
Versicherungen	-289'601.30	-331'889.91
Bewirtschaftungshonorare	-868'912.15	-1'292'298.55
Vermietungs- und Insertionskosten	-137'442.82	-82'248.67
Steuern und Abgaben	-1'031'528.01	-1'258'854.54
Übriger operativer Aufwand	-206'886.54	-148'079.58
Operatives Ergebnis	25'904'894.51	36'218'585.88
Sonstige Erträge	31'592.37	149'883.52
Aktivzinsen	-	-
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Baurechtszinserträge	-	-
Übrige Erträge	31'592.37	149'883.52
Finanzierungsaufwand	-488'173.79	-242'256.03
Hypothekarzinsen	-	-
Sonstige Passivzinsen	-488'173.79	-242'256.03
Baurechtszinsen	-	-
Verwaltungsaufwand	-2'296'570.64	-2'734'175.99
Managementgebühr (Geschäftsführungshonorar)	-1'895'173.00	-2'275'189.26
Verwaltungskosten an Dritte	-324'479.35	-389'273.80
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-76'742.05	-66'140.50
Übriger Verwaltungsaufwand	-176.24	-3'572.43
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	276'171.46	-
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgaben von Ansprüchen	276'171.46	-
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Nettoertrag der Rechnungsperiode	23'427'913.91	33'392'037.38

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell Erfolgsrechnung per 31. März 2021

	1. April 2020 – 31. März 2021 CHF	1. Januar 2019 – 31. März 2020 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierter Erfolg	23'427'913.91	33'392'037.38
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'160'727.25	– 3'637'970.49
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'877'968.57	– 613'271.84
Veränderungen latente Liquidationssteuern	– 717'241.32	– 3'024'698.65
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	26'588'641.16	29'754'066.89
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag der Rechnungsperiode	23'427'913.91	33'392'037.38
Vortrag des Vorjahres	5'176.69	–
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	23'433'090.60	33'392'037.38
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	23'425'716.59	33'386'860.69
Vortrag auf neue Rechnung	7'374.01	5'176.69

NAV – Berechnung per 31. März 2021

	31. März 2021 CHF	31. März 2020 CHF
Ansprüche	773'125.960	739'957.019
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	739'957.019	739'957.019
Veränderungen im Berichtsjahr	33'168.941	–
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	773'125.960	739'957.019
Kapitalwert je Anspruch	999.31	995.08
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	30.30	45.13
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'029.62	1'040.21
Ausschüttung	30.30	45.12
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	999.32	995.09
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen Beginn Rechnungsjahres	769'711'086.31	739'957'019.42
Zeichnungen	33'110'689.23	–
Rücknahmen	–	–
Ausschüttungen	– 33'386'860.69	–
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	26'588'641.16	29'754'066.89
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	796'023'556.01	769'711'086.31
Ausgabepreis	1'055.36	1'066.22
Rücknahmepreis	1'003.88	1'014.20

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2021 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2020 bis 31. März 2021) in CHF
Kommerziell genutzte Grundstücke								
Basel (BS), Lange Gasse 15	2000	01.01.2019	25'380'000	31.03.2021	4'822	0 %	–	760'031
Basel (BS), Wallstr. 22	1966	01.01.2019	38'681'164	31.12.2020	16'284	0 %	–	2'114'832
Basel (BS), Freie Str. 12 / Gerbergasse 13	1850	01.01.2019	60'876'847	30.09.2020	8'504	0 %	–	2'052'149
Chur (GR), Bahnhofplatz 6+7	2008	01.01.2019	45'140'000	31.03.2021	8'308	0 %	–	1'055'517
Frauenfeld (TG), Bahnhofplatz 65– 71	1999	01.01.2019	40'662'250	31.12.2020	7'820	0 %	–	1'449'002
Genève (GE), Rue Général-Dufour 20	1910	01.01.2019	25'750'000	31.03.2021	2'210	0 %	–	567'691
Genève (GE), Rue du Cendrier 15/17	1968	01.01.2019	67'738'546	30.06.2020	7'839	0 %	–	1'238'744
Genève (GE), Rue des Alpes 15 / Rue Lugardon 1	2002	01.01.2019	61'830'000	31.12.2020	4'887	0 %	–	1'951'282
Genève (GE), Rue Jacques-Balmat 5	1910	01.01.2019	20'590'000	31.12.2020	1'739	0 %	–	591'159
Genève (GE), Rue du Vieux-Billard 3/3A	1958	01.01.2019	28'330'031	30.06.2020	3'540	0 %	–	1'316'091
Genève (GE), Rue du Stand 60/62	1870	01.01.2019	31'430'527	30.06.2020	1'984	0 %	–	807'517
Genève (GE), Rue du Stand 58	1870	01.01.2019	14'281'426	30.06.2020	981	0 %	–	440'978
St. Gallen (SG), Bahnhofplatz 1	1951	01.01.2019	11'270'768	31.12.2020	2'144	0 %	–	419'679
Wallisellen (ZH), Husacherstr. 3	2003	01.01.2019	32'957'386	30.09.2020	7'676	0 %	–	1'516'377
Zug (ZG), Bahnhofstr. 12	1979	01.01.2019	26'110'106	31.12.2020	3'224	0 %	–	985'111
Zürich (ZH), Dreikönigstr. 55	1894	01.01.2019	17'279'711	30.09.2020	1'858	0 %	–	427'869
Zürich (ZH), Limmatquai 50	1975	01.01.2019	21'006'411	30.06.2020	1'109	0 %	–	565'039
Zürich (ZH), Florastr. 44	1964	01.01.2019	20'266'411	30.06.2020	1'705	0 %	–	586'831
Zürich (ZH), Seidengasse 20	1992	01.01.2019	34'386'411	30.09.2020	947	0 %	–	595'670
Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 52/56	1926	01.01.2019	21'920'000	31.03.2021	3'372	0 %	–	1'029'273
Zürich (ZH), Schweizergasse 14	1960	01.01.2019	33'800'000	31.03.2021	1'691	0 %	–	760'993
Zürich (ZH), Strehlgasse 4	1812	01.01.2019	22'950'000	31.03.2021	850	0 %	–	449'241
Zürich (ZH), Schützengasse 31	2000	01.01.2019	49'093'091	30.06.2020	2'390	0 %	–	1'198'437
Zürich (ZH), Brandschenkestr. 41	1907	01.01.2019	12'050'000	30.09.2020	1'011	0 %	–	272'228
Total			763'781'085		96'894			23'151'743

Jahresrechnung des Stammvermögens

Bilanz und Erfolgsrechnung

Bilanz per 31. März 2021

vor Gewinnverwendung	31. März 2021 CHF	31. März 2020 CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	1'451'118	740'075
Forderungen aus Leistungen	2'587'335	2'416'024
Aktive Rechnungsabgrenzung	17'010	15'375
Total Aktiven	4'055'463	3'171'474
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Leistungen	2'557'192	2'251'847
Passive Rechnungsabgrenzung	318'655	270'066
Total Fremdkapital	2'875'847	2'521'913
Stiftungskapital	100'000	100'000
Freie Reserven	500'000	0
Vortrag aus Vorjahr	49'561	105'232
Gewinn	530'056	444'329
Total Eigenkapital	1'179'617	649'561
Total Passiven	4'055'463	3'171'474

Erläuterungen

Aktive Rechnungsabgrenzung: beinhaltet die Organhaftpflichtversicherung

Passive Rechnungsabgrenzung: beinhaltet die Aufsichtsabgabe OAK BVG, die Honorare der Stiftungsräte sowie der Revision

Erfolgsrechnung per 31. März 2021

	1. April 2020 – 31. März 2021 CHF	1. April 2019 – 31. März 2020 CHF
Total Ertrag	25'601'952	23'299'031
Gebühren Anlagegruppen	25'601'952	23'299'031
Total Aufwand	– 25'071'896	– 22'854'702
Vermögensverwaltungsaufwand	– 24'217'938	– 22'026'098
Personalaufwand	– 173'419	– 129'467
Revisionsaufwand	– 5'385	– 6'489
Reise- und Repräsentationskosten	– 3'715	– 1'052
Übriger Verwaltungsaufwand	– 657'927	– 684'690
Finanzaufwand	– 13'512	– 6'907
Jahresgewinn	530'056	444'329

Erläuterungen

Personalaufwand: beinhaltet Honorar der Stiftungsräte

Übriger Verwaltungsaufwand: beinhaltet Kosten für Geschäftsführung, Aufsichtsabgabe OAK sowie Organhaftpflichtversicherung

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die folgende Gewinnverwendung:

	2020/21 CHF	2019/20 CHF
Jahresgewinn	530'056	444'329
Gewinnvortrag aus Vorjahr	49'561	105'232
Bilanzgewinn	579'617	549'561
Zuweisung an freie Reserven	500'000	500'000
Vortrag auf neue Rechnung	79'617	49'561

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeine Angaben und Erläuterungen

Grundlagen und Organisation

Unter dem Namen AXA Anlagestiftung besteht eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (nachstehend „ZGB“ genannt) in Verbindung mit Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (nachstehend „BVG“ genannt), die der beruflichen Vorsorge dient.

Stifterin der Anlagestiftung ist die AXA Versicherungen AG, Winterthur. Der Sitz befindet sich in Winterthur. Aufsichtsbehörde ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV mit Sitz in Bern.

Die Anlagestiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung, der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder. Stiftungsorgane sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat sowie die Revisionsstelle. Revisionsstelle ist die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich.

Die Revisionsstelle ist organisatorisch, personell und wirtschaftlich von der Anlagestiftung und der Stifterin, von den Mitgliedern des Stiftungsrates und der Geschäftsführung unabhängig und wird alljährlich von der ordentlichen Anlegerversammlung gewählt.

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Stiftung und wird durch die Anleger gebildet. Sie findet einmal jährlich innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres statt. Das Stimmrecht der Anleger richtet sich nach ihrem Anteil am Anlagevermögen. Dieser Anteil entspricht der gemäss Regelung im Stiftungsreglement berechneten Anzahl Ansprüche.

Die Befugnisse der Anlegerversammlung sind in § 12 der Statuten geregelt.

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das oberste geschäftsführende Organ der Anlagestiftung. Er nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Statuten der Anlegerversammlung zugeteilt sind. Er sorgt namentlich für eine

angemessene Betriebsorganisation und er leitet die Anlagestiftung gemäss Gesetz, den Statuten sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens drei fachkundigen Personen. Die Amtsdauer der Mitglieder des Stiftungsrates beträgt drei Jahre, mit der Möglichkeit der Wiederwahl. Personen, welche mit der Geschäftsführung, Verwaltung oder Vermögensverwaltung der Anlagestiftung betraut sind, dürfen nicht in den Stiftungsrat gewählt werden. Dieses Verbot gilt nicht für das Drittel des Stiftungsrates (natürliche Personen), welches gemäss Art. 5 Abs. 2 ASV der Stifterin bzw. der Rechtsnachfolgerin angehört bzw. mit der Stifterin wirtschaftlich verbunden ist. In diesem Fall gilt das Verbot nur insoweit, als nicht dieselbe natürliche Person die Verwaltung oder Vermögensverwaltung ausführen und gleichzeitig im Stiftungsrat sein darf.

Fachausschüsse

Gestützt auf § 2.2 Abs. 2 lit. iii des Organisationsreglements setzt der Stiftungsrat einen Anlage- und Betriebsausschuss ein. Den Gremien kommen in erster Linie beurteilende, beratende und überwachende Funktionen zu.

Der Betriebsausschuss übt die Aufsicht über die Geschäftsführung und die weiteren in diesem Zusammenhang Beauftragten aus und überwacht insbesondere das Finanz- und Rechnungswesen der Anlagestiftung. Er arbeitet bei der Ausübung seiner Tätigkeit mit der externen Revisionsstelle zusammen und ist die primäre Ansprechstelle für die unabhängige Compliance- und Risk Management-Funktion bei der beauftragten Geschäftsführung.

Der Anlageausschuss legt die Anlagegrundsätze fest, definiert und überwacht die Anlagestrategie und steht dem Stiftungsrat in sämtlichen anlagebezogenen Fragen beratend zur Seite. Er übt insbesondere die Aufsicht über die beauftragten Vermögensverwalter und weiteren Beauftragten aus und beurteilt deren Tätigkeit vor allem hinsichtlich Performance und eingegangene Risiken.

Die Aufgaben, Verantwortungen und Kompetenzen der beiden Fachausschüsse sind im Organisationsreglement detailliert umschrieben.

Statuten und Reglemente

	in Kraft seit
Statuten	05. November 2020
Stiftungsreglement	06. Juli 2020
Organisationsreglement	26. August 2020
Anlagerichtlinien	01. Juni 2020
Reglement zur Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	10. Oktober 2018
Gebührenreglement	10. Oktober 2018
Vergütungsreglement und Spesenordnung	01. September 2020

Prospekte

Für folgende Anlagegruppen bestehen Prospekte:
AXA Immobilien Schweiz Gemischt,
AXA Immobilien Schweiz Wohnen,
AXA Immobilien Schweiz Kommerziell

Ausschüttungspolitik

Der Nettoertrag und die realisierten Kapitalgewinne der Anlagegruppen werden ausgeschüttet, wobei den Anlegern die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage geboten wird (ohne Ausgabeaufschlag). Die Wiederanlage ist beschränkt auf den Ausschüttungsbetrag jedes Anlegers.

Securities Lending und Pensionsgeschäfte

Die Anlagegruppen tätigen keine Effektenleihe und keine Pensionsgeschäfte.

Derivative Finanzinstrumente

Die AXA Anlagestiftung tätigt keine Derivatgeschäfte.

Gebühren

Für die Leitung und Verwaltung erhebt die AXA Anlagestiftung auf den Anlagegruppen eine Managementgebühr, die pro rata temporis bei der Berechnung des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe belastet und jeweils monatlich ausbezahlt wird.

Die Details hierzu sind im Gebührenreglement vom 10. Oktober 2018 festgehalten. Alle darin enthaltenen Angaben können jederzeit im Rahmen der statutarischen und reglementarischen Vorschriften durch den Stiftungsrat geändert werden. Die Anleger werden über Änderungen informiert.

Wichtige Ereignisse nach Bilanzstichtag

Im Mai 2021 wurden die Anlagerichtlinien im Bereich zulässige Anlagen geändert und erweitert, um den zunehmend komplexeren Transaktionsstrukturen am Immobilientransaktionsmarkt gerecht zu werden. Ferner werden die Managementgebühren der drei Anlagegruppen AXA Immobilien Schweiz Gemischt, Wohnen und Kommerziell (Anteilsklasse 1) per 1. Juli 2021 gesenkt.

Sacheinlagen

Im Berichtsjahr wurden keine Sacheinlagen getätigt.

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in CHF	31. März 2021	31. März 2020
SVA Kanton Zürich	0.00	0.00

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Vermögensanlage

Das Stiftungsvermögen gliedert sich per 31. März 2021 in das Stammvermögen sowie in vier verschiedene, rechnerisch selbständig geführte, voneinander unabhängige Anlagegruppen. Die Vermögensanlage richtet sich nach den von der Anlegerversammlung verabschiedeten Reglementen und den vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Darstellung der Jahresrechnung

Die Darstellung der Jahresrechnungen der Anlagegruppen entspricht den Fachempfehlungen von Swiss GAAP FER 26 sowie den spezifischen Vorschriften der vom Bundesrat herausgegebenen Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view).

Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der Aktiven und Passiven erfolgt zum Verkehrswert gemäss den Vorgaben von Artikel 41 ASV. Die Berechnung der Inventarwerte erfolgt für alle Anlagegruppen auf monatlicher Basis.

Für alle Anlagegruppen gilt als Referenzwährung der Schweizer Franken.

Hypotheken

Die Bewertung erfolgt anhand der Barwertmethode. Der Diskontsatz zur Abzinsung der zukünftigen Cashflows setzt sich zusammen aus der CHF Swap-Rate per Stichtag der Bewertung, der Risikoprämie und der Marge.

Immobilien

Die Bilanzierung aller Grundstücke erfolgt zu den auf den Bilanzstichtag durch die unabhängigen Schätzungsexperten mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelten Verkehrswerten, zuzüglich offene Forderungen aus vorfinanzierten Mieterausbauten, abzüglich Liquidationssteuern.

Die Ermittlung des Schätzwertes eines Grundstückes anhand der DCF-Methode erfolgt durch Abzinsung der zu erwartenden Zahlungsströme aus der Immobilie (Mietzinsen abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten wie Betriebskosten, Investitionen o. ä.). Die Festlegung der anzuwendenden Diskontsätze erfolgt individuell pro Grundstück und basiert auf der Rendite einer 10-jährigen Bundesobligation im langfristigen Durchschnitt, einem generellen Immobilisierungsrisiko sowie auf objektspezifischen Zu- und Abschlägen für die Lage als auch Nutzung.

Der für die bewerteten Liegenschaften angewandte, marktgewichtete Diskontierungssatz über alle Anlagegruppen beträgt nominal 3.28 Prozent und real 2.78 Prozent. Die Bandbreite der angewandten realen Diskontierungssätze reicht von minimalen 1.75 Prozent für eine langfristig und gut vermietete Geschäftsliegenschaft in Zürich Kreis 1 bis hin zu maximalen 4.25 Prozent für ein peripher gelegenes gemischt genutztes Objekt.

Die latenten Grundstücksgewinnsteuern werden für alle Liegenschaften unter Berücksichtigung der Handänderungssteuer sowie der Grundbuchgebühren und Notariatskosten ermittelt, welche bei einem Verkauf der Liegenschaften anfallen.

COVID-19 Auswirkungen und Risiken

Stellungnahme zur COVID-19-Pandemie

Aussergewöhnliche Situationen erfordern Mieterverbundenheit und flexible Lösungen

Die weltweite Ausbreitung von COVID-19 hat die globalen Finanzmärkte zu Beginn der Pandemie stark beeinflusst.

Die anfängliche Nervosität an den Märkten und die Korrektur der Börsen rund um den Globus war aber nur kurzfristiger Natur, bis Sommer 2020 erholten sich diese wieder deutlich.

Seit der Erklärung der „ausserordentlichen Lage“ durch den Bundesrat am 16. März 2020 ist die COVID-19-Pandemie auch mit voller Wucht in der Schweizer Realwirtschaft angelangt. Die seitdem vom Bundesrat in mehreren Schritten ergriffenen, notrechtlichen Massnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie treffen eine Vielzahl von Betrieben in verschiedenen Branchen unmittelbar und existenziell.

Auch nach einem ganzen Jahr Pandemiesituation sind Unternehmerinnen und Unternehmer, Mieterinnen und Mieter, aber auch Vermietende, Besitzer und Investoren von Immobilien von der Unsicherheit der Situation direkt betroffen.

Wir als AXA Anlagestiftung stehen seit Mitte März 2020 bis heute laufend im Kontakt mit der beauftragten Vermögensverwalterin, AXA Investment Managers Schweiz AG. Sie wurden angewiesen während den Lock-down-Phasen und jeweils während einer gewissen Zeit danach bei ausbleibenden Mietzinszahlungen auf Kündigungsandrohungen, Kündigungen und Inkassomassnahmen zu verzichten.

Wir sind uns unserer Verantwortung als Vermieter bewusst und verfolgen das klare Ziel, unsere Mieter zu behalten. Je nach Betroffenheit vereinbarten wir individuelle Lösungen, wie z. B. Mietzinsstundungen oder Mietzinserlasse bei gleichzeitiger vorzeitiger Vertragsverlängerung. Je nach örtlicher Verfügbarkeit machten und machen wir zudem Gebrauch von öffentlich angebotenen Unterstützungsleistungen wie zum Beispiel der Drittelsregelung. Härtefälle konnten damit vermieden werden. Für das abgelaufene Geschäftsjahr sind keine Pandemie bedingten Rechtsfälle oder Rechtsstreitigkeiten zu berichten.

Die AXA Anlagestiftung mit ihren drei Immobilien-Anlagegruppen verfügt über ein breit diversifiziertes Portfolio.

Dieses ist mit einem durchschnittlichen Marktwert zwischen CHF 20.00 und 50.00 Millionen pro Liegenschaft, einer schweizweit regionalen Allokation mit Schwergewicht in den wichtigsten Wirtschaftszentren und deren Agglomeration sowie einem Anteil von mehr als 50.00 Prozent Wohnnutzung über alle drei Anlagegruppen zusammen gesehen, auch in den Zeiten der COVID-19-Pandemie, gut aufgestellt.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt CHF 4.11 Millionen an COVID-19 bedingten Mietzinsausfällen gebucht. Dies entspricht 1.67 Prozent des gebuchten Netto-Mietertrags aller drei Anlagegruppen zusammen. Der gesamte Betrag ist auf Mietzinserlasse zurückzuführen. Gewährte Mietzinsstundungen wurden in der Delkreder Bestimmung berücksichtigt, rund 95 Prozent der gewährten Stundungen wurden bereits wieder zurückgezahlt. Die Mietausfallquote ist insbesondere in der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell von der COVID-19 Pandemie beeinflusst. Von den 10.44 Prozent Mietausfallquote sind 3.15 Prozentpunkte auf die gebuchten CHF 1.09 Millionen COVID-19 bedingten Mietzinsausfälle zurückzuführen. In der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt wurden CHF 2.99 Millionen Mietzinserlasse pandemiebedingt gebucht, dies entspricht einem Anteil von 1.33 Prozentpunkten der ausgewiesenen 5.99 Prozent Mietzinsausfallquote. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen hat keine COVID-19 bedingten Ertragseinbussen zu verzeichnen.

Erhöhte Bewertungsunsicherheit aufgrund COVID-19

Durch den externen Bewerter wurden alle Liegenschaften hinsichtlich COVID-19 Einfluss analysiert und daraufhin bereits per 31. März 2020 neu bewertet. Daraus ergab sich eine Pandemie bedingte Abwertung bei 22 Liegenschaften um CHF 11.01 Millionen. Diese werden auch zum Geschäftsjahresende per 31. März 2021 mit ihrem niedrigeren Marktwert ausgewiesen, so dass der COVID-19 Einfluss unverändert abgebildet wird. Gemäss JLL besteht kein generelles Bewertungsrisiko mehr, sondern lediglich ein erhöhtes Bewertungsrisiko auf bestimmte Nutzungen beschränkt, siehe auch Seite 62 ff.

Corporate Governance

Die AXA Anlagestiftung verfolgt im Sinne der Prinzipien von Corporate Governance eine transparente und offene Informationspolitik. Die Anlagestiftung publiziert einen testierten Jahresbericht sowie für die Anlagegruppen monatlich ein Factsheet. Statuten, Stiftungsreglement, Anlage-richtlinien und Prospekt sowie die jeweils aktuellen Jahres-berichte können von unseren Anlegern bei der Anlagestiftung kostenlos bezogen werden.

Loyalität und Integrität

Die AXA Anlagestiftung hat die notwendigen Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität und Integrität in der Vermögensverwaltung getroffen. Der Stiftungsrat, die Mitglieder der Fachausschüsse wie auch die für die Anlage sowie für die Verwaltung des Vermögens beauftragten Personen, haben die Einhaltung der Loyalitäts- und Integritätsvorschriften bestätigt.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Mit der Weisung der OAK BV 01/2016 wird von allen Anlagestiftungen verlangt, ein formalisiertes und in Bezug auf die Grösse und Komplexität angemessenes internes Kontrollsystem zu führen. Das vom Stiftungsrat der AXA Anlagestiftung verabschiedete IKS umfasst die Gesamtheit der Kontrollstrukturen und -prozesse, Methoden und Massnahmen, welche dazu dienen, eine ordnungsgemässe und effiziente Betriebs-tätigkeit der Anlagestiftung sicherzustellen. Die Grundlage hierzu bildet die Weisung betreffend Risiko-Management, Internes Kontrollsystem (IKS) und Überwachung der Beauftragten, welche durch Beschluss des Stiftungsrates per 10. Oktober 2018 in Kraft getreten ist. Das IKS gilt für die gesamte Geschäftstätigkeit der Anlagestiftung. Insbesondere gilt es auch für allfällige Geschäftsführungs- oder Vermögens-verwaltungsverträge, welche im gesetzlich zulässigen Umfang Aufgaben delegieren.

Kostentransparenz

Die AXA Anlagestiftung hat sich verpflichtet, eine Betriebsaufwandquote (TER KGAST) für alle Anlagegruppen zu ermitteln und im Rahmen des Jahresberichtes zu publizieren. Die im Jahresbericht publizierte Betriebsaufwandquote wird nach der ex post-Methode berechnet. Diese Kennziffer drückt die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten aus, welche laufend dem Vermögen der Anlagegruppe belastet werden (Betriebsaufwand). Sie wird als Prozentsatz des Nettovermögens dargestellt. Die Berechnung der TER richtet sich nach der Richtlinie der KGAST zur Berechnung und Publikation der „Betriebsaufwandquote TER KGAST“. Die Betriebsaufwands-quoten für das laufende Geschäftsjahr werden auf den Seiten 53 ff. ausgewiesen.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungs-entschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Anlagestiftung als Erbringerin von Rückerstattungen:
Die Anlagestiftung hat im Verlauf der Berichtsperiode 2020/21 keine Rückerstattungen erbracht.

Die Anlagestiftung als Empfängerin von Rückerstattungen:
Die Anlagestiftung hat im Verlauf der Berichtsperiode 2020/21 keine Rückerstattungen erhalten.

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2020/21 keine Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen ausgerichtet.

Die AXA Investment Managers Schweiz AG als Geschäfts-führerin und Vermögensverwalterin bestätigte der Anlage-stiftung, dass sie im Geschäftsjahr 2020/21 keine Vermögens-vorteile erlangt hat.

Entschädigung Gremien

Die Entschädigung des Stiftungsrats und der eingesetzten Fachausschüsse ist im Vergütungsreglement vom 1. September 2020 festgelegt.

Käufe und Verkäufe

Ort	Nutzung	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2021 in CHF
Käufe			
AXA Anlagestiftung Immobilien Schweiz Gemischt			
Bassersdorf (ZH), Chrüzacherstr. 12+14	Wohnliegenschaft	28.01.2021	28'167'808
Genève (GE), Rue des Confessions 21 / Av. De-Gallatin 14	Wohnliegenschaft	12.01.2021	19'720'000
Genève (GE), Rue du Saint-Jean 44	Wohnliegenschaft	30.09.2020	13'193'231
Luzern (LU), Sternenplatz 7	Gemischte Liegenschaft	30.09.2020	12'279'974
Thalwil (ZH), Oberdorfstr. 5a	Wohnliegenschaft	01.10.2020	12'860'000
Zürich (ZH), Eugen-Huber-Str. 64	Wohnliegenschaft	19.10.2020	15'023'231
Zürich (ZH), Loewenstr. 1/3 & Sihlstr. 46	Geschäftshaus	25.02.2021	277'250'000
Zürich (ZH), Rütschistr. 20+24	Wohnliegenschaft	18.01.2021	17'595'903
Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 114	Geschäftshaus	26.06.2020	59'859'604
AXA Anlagestiftung Immobilien Schweiz Wohnen			
Pfäffikon (ZH), Sandgrubenstr. 23-25	Wohnliegenschaft	14.08.2020	20'053'231
Verkäufe			
Keine			

Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien

Die Einhaltung der Anlagerichtlinien sowie der reglementarischen und gesetzlichen Limiten wird in regelmässigen Abständen durch die unabhängige Compliance- und Risk Management-Stelle von AXA Investment Managers Schweiz kontrolliert. Die Ergebnisse dieser Kontrollen werden der Geschäftsführung sowie dem Stiftungsrat gemeldet. Diese ordnen, sofern notwendig, zweckdienliche Massnahmen bei Verletzungen der Vorschriften an.

Abweichungen von den Anlagerichtlinien

Für das gesamte Geschäftsjahr 2020/2021 gab es in keiner der Anlagegruppen aktive Verstösse gegen die Anlagerichtlinien.

Kennzahlen per 31. März 2021

AXA Hypotheken Schweiz

Benchmark (seit 01.06.2020): SBI Domestic Swiss Pfandbrief 1–10y

		31. März 2021	31. März 2020	
Eckdaten Klasse 1				
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698499 / 43669849	CH0436698499 / 43669849	
Anzahl Ansprüche	Anzahl	1'562'522.634	1'361'957.001	
Inventarwert pro Anspruch	CHF	1'002.99	1'025.46	
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1'567.20	1'409.46	
TER KGAST		0.29%	0.29%	
Eckdaten Klasse 2				
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698507 / 43669850	CH0436698507 / 43669850	
Anzahl Ansprüche	Anzahl	11'077.013	31'982.40	
Inventarwert pro Anspruch	CHF	990.93	1'003.13	
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	10.98	32.38	
TER KGAST		0.36%	0.35%	
		1 Jahr	Annualisiert seit Lancierung	
Kennzahlen Klasse 1	Anlagegruppe	Benchmark	Anlagegruppe	Benchmark
Rendite p.a. ²⁾	– 0.95 %	1.45 %	0.70 %	0.49 %
Volatilität p.a.	2.05 %	1.67 %	2.63 %	2.98 %
Kennzahlen Klasse 2¹⁾				
Rendite p.a. ²⁾	– 1.01 %	1.45 %	– 0.56 %	– 0.08 %
Volatilität p.a.	2.05 %	1.67 %	2.86 %	3.38 %

¹⁾ Die Anlageklasse 2 wurde am 1. Januar 2020 lanciert.

²⁾ Die Renditeangaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Hinweis für zukünftige Entwicklungen verstanden werden.

AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Benchmark: KGAST Immo-Index Gemischt

		31. März 2021	31. März 2020
Eckdaten Klasse 1			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698515 / 43669851	CH0436698515 / 43669851
Anzahl Ansprüche	Anzahl	5'154'257.202	4'950'687.169
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'039.05	1'051.70
Gesamtvermögen	Mio. CHF	5'923.53	5'482.34
Nettovermögen	Mio. CHF	5'355.51	5'206.65
Eckdaten Klasse 2			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698523 / 43669852	CH0436698523 / 43669852
Anzahl Ansprüche	Anzahl	142'767.74	141'625.23
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'029.39	1'011.25
Gesamtvermögen	Mio. CHF	163.99	156.82
Nettovermögen	Mio. CHF	146.96	143.22
Kennzahlen konsolidiert		Berichtsjahr	Vorjahr
Mietausfallquote ¹⁾		5.99 %	6.83 %
Fremdfinanzierungsquote		4.71 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		72.83 %	79.55 %
Kennzahlen Klasse 1		Berichtsjahr	Vorjahr
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV)) ²⁾		0.42 %	0.42 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV)) ²⁾		0.45 %	0.45 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		2.78 %	5.16 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		2.69 %	4.85 %
Ausschüttungsrendite		2.74 %	3.98 %
Ausschüttungsquote		100.00 %	99.99 %
		1 Jahr	Annualisiert seit Lancierung
Anlagerendite ³⁾		2.86 %	3.56 %
Volatilität		0.32 %	0.44 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Gemischt		4.51 %	4.67 %
Volatilität der Benchmark KGAST Gemischt		0.28 %	0.33 %

¹⁾ Berechnung Mietausfallquote für das Jahr 2021 ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.

²⁾ TER aus Vorjahr ist annualisiert

³⁾ Die Renditeangaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Hinweis für zukünftige Entwicklungen verstanden werden.

AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Benchmark: KGAST Immo-Index Gemischt

	31. März 2021	31. März 2020
Kennzahlen Klasse 2 ¹⁾	Berichtsjahr	Vorjahr
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV)) ²⁾	0.69 %	0.71 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV)) ²⁾	0.74 %	0.78 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.60 %	1.13 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.45 %	1.03 %
Ausschüttungsrendite	2.48 %	0.81 %
Ausschüttungsquote	99.98 %	99.92 %
	1 Jahr	Annualisiert seit Lancierung
Anlagerendite ³⁾	2.61 %	3.00 %
Volatilität	0.36 %	0.45 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	4.51 %	4.72 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	0.28 %	0.33 %

¹⁾ Berechnung Mietausfallquote für das Jahr 2021 ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.

²⁾ TER aus Vorjahr ist annualisiert

³⁾ Die Renditeangaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Hinweis für zukünftige Entwicklungen verstanden werden.

AXA Immobilien Schweiz Wohnen

Benchmark: KGAST Immo-Index Wohnen

		31. März 2021	31. März 2020
Eckdaten			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698564 / 43669856	CH0436698564 / 43669856
Anzahl Ansprüche	Anzahl	733'557.477	708'661.671
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'071.03	1'059.47
Gesamtvermögen	Mio. CHF	841.69	804.66
Nettovermögen	Mio. CHF	785.66	750.80
Kennzahlen		Berichtsjahr	Vorjahr
Mietausfallquote ¹⁾		2.51 %	3.17 %
Fremdfinanzierungsquote		0.00 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		72.75 %	75.31 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		4.51 %	5.95 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		4.29 %	5.46 %
Ausschüttungsrendite		2.58 %	3.42 %
Ausschüttungsquote		100.03 %	99.98 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV)) ²⁾		0.43 %	0.43 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV)) ²⁾		0.46 %	0.46 %
		1 Jahr	Annualisiert seit Lancierung
Anlagerendite ³⁾		4.64 %	4.69 %
Volatilität		1.02 %	1.19 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Wohnen		6.16 %	5.88 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Wohnen		1.21 %	1.27 %

¹⁾ Berechnung Mietausfallquote für das Jahr 2021 ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.

²⁾ TER aus Vorjahr ist annualisiert

³⁾ Die Renditeangaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Hinweis für zukünftige Entwicklungen verstanden werden.

AXA Immobilien Schweiz Kommerziell

Benchmark: KGAST Immo-Index Geschäft

		31. März 2021	31. März 2020
Eckdaten			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698531 / 43669853	CH0436698531 / 43669853
Anzahl Ansprüche	Anzahl	773'125.960	739'957.019
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'029.62	1'040.21
Gesamtvermögen	Mio. CHF	824.76	796.85
Nettovermögen	Mio. CHF	796.02	769.71
Kennzahlen		Berichtsjahr	Vorjahr
Mietausfallquote ¹⁾		10.44 %	5.48 %
Fremdfinanzierungsquote		0.00 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		77.73 %	81.28 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		3.31 %	4.02 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		3.31 %	3.86 %
Ausschüttungsrendite		2.94 %	4.34 %
Ausschüttungsquote		99.99 %	99.98 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV)) ²⁾		0.39 %	0.41 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV)) ²⁾		0.41 %	0.43 %
		1 Jahr	Annualisiert seit Lancierung
Anlagerendite ³⁾		3.42 %	3.30 %
Volatilität		0.44 %	0.67 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Geschäft		4.34 %	4.71 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Geschäft		0.48 %	0.55 %

¹⁾ Berechnung Mietausfallquote für das Jahr 2021 ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.

²⁾ TER aus Vorjahr ist annualisiert

³⁾ Die Renditeangaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Hinweis für zukünftige Entwicklungen verstanden werden.

Organe und Funktionsträger

Stiftungsrat

Präsidium

Ivana Reiss
Inhaberin, Reiss Advisory GmbH
Wahl 16.07.2019, gewählt bis 2022

Vize-Präsidium

Ernst Schaufelberger*
ehemaliger Head Real Assets,
AXA Investment Managers Schweiz AG
Wahl 26.08.2020, gewählt bis 2022

Mitglieder

Sandro Caluori
Manager Research and Selection,
Van Lanschot Switzerland
Wahl 16.07.2019, gewählt bis 2022

Patrick Fournier
Direktor, Alarick SA, Sion
Wahl 16.07.2019, gewählt bis 2022

Daniel Gussmann*
Chief Investment Officer,
AXA Versicherungen AG
Wahl 26.08.2020, gewählt bis 2022

.....
* Infolge der jüngsten ASV-Revision wurden diese bei Gründung der AXA Anlagestiftung von der Stifterin, AXA Versicherungen AG, ernannten Stiftungsräte anlässlich der Anlegerversammlung vom 26.08.2020 ordentlich gewählt.

Anlageausschuss

Vorsitz

Ernst Schaufelberger
Ehemaliger Head Real Assets,
AXA Investment Managers Schweiz AG
Seit 10.10.2018, gewählt bis 2022

Mitglieder

Ivana Reiss
Inhaberin, Reiss Advisory GmbH
Seit 28.08.2019, gewählt bis 2022

Ueli Kehl
Inhaber, NEUE IMMO AG
Seit 01.09.2020, gewählt bis 2022

Roland Vögele
Inhaber, MV Invest AG
Seit 01.09.2020, gewählt bis 2022

Jakob Baur
Head Portfolio Management,
AXA Versicherungen AG
Bis 31.08.2020

Timo Holländer
Asset Allocation & Strategy,
AXA Versicherungen AG
Bis 31.08.2020

Gregor Perrot
Portfolio Management,
AXA Versicherungen AG
Bis 31.08.2020
.....

Betriebsausschuss

Vorsitz

Daniel Gussmann
Chief Investment Officer,
AXA Versicherungen AG
Seit 10.10.2018, gewählt bis 2022

Mitglieder

Alex Härtsch
Head of Accounting,
AXA Versicherungen AG
Seit 10.10.2018, gewählt bis 2022

Roland Baumer
Inhaber, Baumer Consulting GmbH
Seit 01.09.2020, gewählt bis 2022

David Pittet
Inhaber, Venoge Consulting GmbH
Seit 01.09.2020, gewählt bis 2022

Andrea Röthlisberger
Senior Legal Counsel,
AXA Versicherungen AG
Bis 31.08.2020

Olaf Strub
Financial Risk Management,
AXA Versicherungen AG
Bis 31.08.2020
.....

Delegationen/ Informationen über Dritte

Die genauen Modalitäten der Delegation werden in einem Vertrag zwischen der Anlagestiftung und den einzelnen Dienstleistern unter Berücksichtigung der auftrags- und aufsichtsrechtlichen Vorschriften sowie der Weisungen und Richtlinien der Anlagestiftung geregelt.

Geschäftsführung & Administration

AXA Investment Managers Schweiz AG
Affolternstrasse 42
8050 Zürich

Sonia Cancia
Geschäftsführerin
Samuel Mürner
Stv. Geschäftsführer

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Depotbank und Zahlstelle

Credit Suisse (Schweiz) AG
Paradeplatz 8
8001 Zürich

Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)
Seilerstrasse 8
3011 Bern

Vermögensverwaltung Immobilien

AXA Investment Managers Schweiz AG
Affolternstrasse 42
8050 Zürich

Hypotheken-Sourcing und -Servicing und Vermögensverwaltung

AXA Versicherungen AG, Hypothekarcenter
General-Guisan-Strasse 40
8040 Winterthur

Schätzungsexperten

Jones Lang LaSalle AG (Erstbewerter)
Hardstrasse 201
8005 Zürich

KPMG AG (Zweitbewerter)
Räffelstrasse 28
8045 Zürich

Immobilienbewirtschafter

Livit AG
Altstetterstrasse 124
8048 Zürich

Wincasa AG
Theaterstrasse 17
8404 Winterthur

Bouygues Energies & Services Schweiz AG
Geschäftseinheit MIBAG Property Managers
Landis + Gyr-Strasse 1
6301 Zug

Steuerberatung

AXA Versicherungen AG, Steuern
General-Guisan-Strasse 40
8040 Winterthur

Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der AXA Anlagestiftung, Winterthur

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der AXA Anlagestiftung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang auf den Seiten 20 bis 59 für das am 31. März 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen

und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. März 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen. Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert werden;

- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Heinz Furrer
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marco Tiefenthal
Revisionsexperte

Zürich, 22. Juni 2021

Bericht des Schätzungsexperten

An den Stiftungsrat und die Geschäftsführung der

AXA Anlagestiftung

Zürich, 8. Juni 2021

Marktwerte der Anlageliegenschaften
der AXA Anlagestiftung per 31. März 2021

1 Auftrag

Im Auftrag der AXA Anlagestiftung („AXA AST“) wird das Immobilienportfolio, bestehend aus 342 Anlageliegenschaften per Stichtag, zum Zweck der Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG („JLL“) einmal jährlich zu Marktwerten bewertet. Dabei wird das Geschäftsjahr in vier Bewertungstranchen unterteilt, in welchen jeweils circa ein Viertel des Portfolios bewertet wird:

▶ Tranche per 30. Juni 2020	81 Liegenschaften
▶ Tranche per 30. September 2020	83 Liegenschaften
▶ Tranche per 31. Dezember 2020	82 Liegenschaften
▶ Tranche per 31. März 2021 (Ende Geschäftsjahr)	89 Liegenschaften
▶ Ankaufsbewertungen im Geschäftsjahr 2020/2021	7 Liegenschaften

Total: 342 Liegenschaften

Per Stichtag 31. März 2021 wurden 89 Anlageliegenschaften von JLL regulär bewertet. Da per diesem Bewertungsstichtag auch das Geschäftsjahr der AXA AST endet, wurden in Absprache mit AXA Investment Managers Schweiz AG („AXA“) fünf weitere Liegenschaften aus den drei vorangegangenen Tranchen (d. h. per 30. Juni 2020, 30. September 2020 und 31. Dezember 2020) identifiziert, welche in der Folge per 31. März 2021 zusätzlich einem Bewertungsupdate unterzogen wurden. Es handelt sich dabei ausschliesslich um Liegenschaften, bei welchen gegenüber der letztmaligen Bewertung Investitionskosten aktiviert wurden. Die Bewertungsergebnisse der verbleibenden 241 Liegenschaften der vorange-

gangenen Tranchen wurden per 31. März 2021 als weiterhin marktkonform eingeschätzt. Ebenfalls als marktkonform eingeschätzt wurden 7 Ankaufsbewertungen mit früheren Bewertungsstichtagen im Geschäftsjahr 2020/2021.

2 Bewertungs- und Rechnungslegungsstandard

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.

Gemäss den Anweisungen der AXA AST erfüllt die Bewertungsvorgehensweise die Anforderungen gemäss dem Bewertungsstandard Swiss GAAP FER.

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.

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 Bestandsliegenschaften der AXA AST 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 10-jährigen 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 unbebauter Grundstücke sowie von Projektentwicklungen kam das Residualwertverfahren zur Anwendung. Mit dieser Methode ermittelt ein sachkundiger Investor den Land- oder 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 Altbau-substanz, 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. Bei Landbewertungen wurden die Landwerte anschliessend mit entsprechend vergleichbaren Grundstückspreisen plausibilisiert.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt 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, sind in der Bewertung berücksichtigt.

5 Verwendete Informationen

Sämtliche Liegenschaften der Bewertungstranche per 31. März 2021 wurden im Jahr 2021 von JLL besichtigt. Diejenigen Liegenschaften der vorangegangenen Bewertungstranchen (d. h. per 30. Juni 2020, 30. September 2020 und 31. Dezember 2020) wurden zuletzt im Jahr 2018 von JLL besichtigt. Die exakten Besichtigungszeitpunkte können jeweils den einzelnen Bewertungsberichten entnommen werden.

Folgende Informationen wurden JLL von AXA zur Verfügung gestellt bzw. von JLL zusätzlich beschafft und in den Bewertungen berücksichtigt:

- ▶ Grundbuchauszüge (teilweise älteren Datums und lautend auf den früheren Eigentümer) und Katasterpläne
- ▶ Mieterspiegel per Stichtag 1. April 2021 (für die Bewertungstranche per 31. März 2021)
- ▶ Kopien der kommerziellen Mietverträge und Nachträge
- ▶ Budgets über Betriebs- und Unterhaltskosten 2021
- ▶ Historische Erfolgsrechnungen der letzten drei Jahre (sofern vorhanden)
- ▶ 10-Jahresplanung über Instandsetzungsmassnahmen
- ▶ Gebäudeversicherungsausweise (sofern vorhanden)
- ▶ Nach Bedarf weitere ausgewählte Unterlagen (Situationspläne, Baurechtsverträge etc.)

6 Einfluss des Coronavirus (COVID-19) auf den Schweizer Immobilienmarkt

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur „Globalen Pandemie“ erklärt wurde, hat viele Aspekte des täglichen Lebens und der globalen Wirtschaft beeinträchtigt. Die Immobilienmärkte sind durch geringere Transaktionsaktivitäten und zum Teil durch geringere Liquidität geprägt.

Für die Mehrheit der im Geschäftsjahr 2020/21 bewerteten Liegenschaften, welche sich im Eigentum von der AXA AST befinden, ist JLL jedoch der Ansicht, dass zum Zeitpunkt der Bewertung eine ausreichende Menge an relevanten Marktinformationen vorhanden ist, auf die sich die Marktwertbeurteilung des Portfolios stützen lässt.

Per 31. März 2021 (Ende Geschäftsjahr) ist JLL der Auffassung, dass nur noch Immobilien aus den Sektoren Hotellerie, Einkaufszentren sowie Freizeiteinrichtungen mit einer erhöhten Bewertungsunsicherheit behaftet sind. Für diese Liegenschaften geht JLL aktuell noch von erhöhten Risiken aus, da einerseits die Liquidität dieser Liegenschaften als geringer eingeschätzt wird und andererseits rasche Änderungen der Mieterbonitäten erwartet werden können. Eine generelle Bewertungsunsicherheit, wie sie zuletzt im Rahmen der Bewertungstranche per 30. Juni 2020 noch deklariert wurde, besteht per 31. März 2021 (Ende Geschäftsjahr) ausdrücklich nicht mehr.

Per 31. März 2021 (Ende Geschäftsjahr) deklariert JLL nur noch bei den folgenden zwei von insgesamt 342 Liegenschaften des Gesamtportfolios, welche beide per 31. März 2021 bewertet wurden, eine erhöhte Bewertungsunsicherheit:

- Neue Winterthurerstr. 7, 8305 Dietlikon (LG Nr. 9783)
- Poststr. 27/ Kornhausstr. 3, 9000 St. Gallen (LG Nr. 8156)

Bei diesen zwei Liegenschaften handelt es sich um ein Einkaufszentrum (Dietlikon) und ein Hotel (St. Gallen). Zum Bewertungsstichtag sind für diese Nutzungsarten vorangegangene Immobilientransaktionen nur noch eingeschränkt repräsentativ, um als Referenz für Marktwerteinschätzungen zu dienen. Das bedeutet, dass JLL die momentanen Einschätzungen zu Immobilienwerten in diesen Segmenten vor dem Hintergrund einer noch nie dagewesenen Reihe von Umständen als Reaktion auf COVID-19 zu treffen hat. Die betreffenden zwei Bewertungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit im Sinne des VPS 3 und VGPA 10 der RICS Valuation – Global Standards (Red Book).

Entsprechend müssen die Bewertungsergebnisse dieser zwei Liegenschaften als unsicherer als üblicherweise eingeordnet werden. Beim Umgang mit diesen Bewertungen ist daher ein höheres Mass an Vorsicht geboten. Zur Vermeidung von Missverständnissen bedeutet die Verwendung der obigen Erklärung zur erhöhten Bewertungsunsicherheit nicht, dass die Bewertungen per se unverlässlich sind. Die Erklärung wird vielmehr verwendet, um gegenüber allen Parteien auf professionelle Weise klar und transparent zu sein, dass – unter den gegenwärtigen aussergewöhnlichen Umständen – diesen Bewertungen weniger Sicherheit beigemessen werden kann, als dies normalerweise der Fall wäre. Die obige Erklärung zur erhöhten Bewertungsunsicherheit ist eine Offenlegung, kein Haftungsausschluss.

Das allgemeine Verständnis von JLL über die Bonität eines Mieters widerspiegelt sich auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Informationen, die möglicherweise nicht auf dem neuesten Stand sind. Auf Basis dieser Informationen ist JLL nicht dazu in der Lage, eine verlässliche Aussage über die finanzielle Lage von Mietern zu treffen. Auf der Grundlage der derzeit verfügbaren Informationen geht JLL davon aus, dass die Mieter über ausreichende Zahlungsfähigkeit verfügen. Angesichts des anhaltenden Ausbruchs der COVID-19 Pandemie können unsichere Handels- und Kreditmarktbedingungen rasche Änderungen der Mieterbonitäten sowie geringere Beständigkeit von Mietverträgen zur Folge haben.

Insgesamt machen diese zwei Liegenschaften, für welche eine erhöhte Unsicherheit ausgewiesen wird, lediglich 1.3 % des gesamten Portfoliowertes aus, weshalb JLL die deklarierten Unsicherheiten im Portfoliokontext als unwesentlich erachtet.

Angesichts der unbekannten zukünftigen Auswirkungen, die COVID-19 auf den Immobilienmarkt haben könnte, da viele Geschäftspraktiken und Verhaltensweisen entweder vorübergehend oder dauerhaft geändert werden müssen, wird eine regelmässige Überprüfung der vorliegenden Bewertungen empfohlen.

7 Ergebnis der Bewertungstranche per 31. März 2021

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzt JLL den Marktwert per 31. März 2021 der 94 Anlageliegenschaften (reguläre Tranche per 31. März 2021 bestehend aus 89 Liegenschaften plus fünf Liegenschaften, welche für ein Bewertungsupdate identifiziert wurden), die sich im Eigentum der AXA AST befinden und per 31. März 2021 bewertet wurden, wie folgt ein:

Allokation Bewertungstranche per 31. März 2021 nach Nutzungsarten und Anlagegruppen

		Marktwert per 31. März 2021	Anteil in %	Anzahl Liegenschaften	Anteil in %
Wohnliegenschaften	CHF	967'060'000	46.4 %	62	66.0 %
Geschäftsliegenschaften	CHF	930'270'000	44.6 %	25	26.6 %
Gemischt genutzte Liegenschaften	CHF	187'170'000	9.0 %	7	7.4 %
Total Anlageliegenschaften	CHF	2'084'500'000	100.0 %	94	100.0 %
davon ALG Wohnen	CHF	207'180'000	9.9 %	12	12.8 %
davon ALG Gemischt	CHF	1'702'380'000	81.7 %	76	80.8 %
davon ALG Kommerziell	CHF	174'940'000	8.4 %	6	6.4 %
Total Anlageliegenschaften	CHF	2'084'500'000	100.0 %	94	100.0 %

Das Gesamtbewertungsergebnis in Worten:
Zwei Milliarden vierundachtzig Millionen fünfhundert Tausend Schweizer Franken

8 Konsolidiertes Bewertungsergebnis per Ende des Geschäftsjahres

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzt JLL die Marktwerte der 342 Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der AXA AST befinden, für das per 31. März 2021 endende Geschäftsjahr wie folgt ein:

Allokation Gesamtportfolio nach Nutzungsarten und Anlagegruppen

		Marktwert per Ende GJ 2020/21	Anteil in %	Anzahl Liegenschaften	Anteil in %
Wohnliegenschaften	CHF	4'128'420'000	54.6 %	241	70.5 %
Geschäftsliegenschaften	CHF	2'998'980'000	39.7 %	76	22.2 %
Gemischt genutzte Liegenschaften	CHF	422'050'000	5.6 %	24	7.0 %
Liegenschaften im Bau / Bauland	CHF	9'020'000	0.1 %	1	0.3 %
Total Anlageliegenschaften	CHF	7'558'470'000	100.0 %	342	100.0 %
davon ALG Wohnen	CHF	809'300'000	10.7 %	39	11.4 %
davon ALG Gemischt	CHF	5'986'880'000	79.2 %	279	81.6 %
davon ALG Kommerziell	CHF	762'290'000	10.1 %	24	7.0 %
Total Anlageliegenschaften	CHF	7'558'470'000	100.0 %	342	100.0 %

Das Gesamtbewertungsergebnis in Worten:
Sieben Milliarden fünfhundertachtundfünfzig Millionen vierhundsiebzig Tausend Schweizer Franken

9 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der AXA AST unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen.

Jones Lang LaSalle AG



Daniel Macht MRICS
Managing Director



Dominik Stamm
Senior Associate

Glossar

Abkürzungen

Abs.	Absatz	KGAST	Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen
abzgl.	Abzüglich		
AG	Aktiengesellschaft	LEED	Zertifizierung Leadership in Energy and Environmental Design
Art.	Artikel	Mio.	Millionen
Blvd	Boulevard	Mrd.	Milliarden
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology	MWh	Megawattstunden
CHF	Schweizer Franken, Währung der Schweizerischen Eidgenossenschaft und des Fürstentums Liechtenstein	n/a	non applicable (nicht relevant)
COVID / Covid	Corona virus disease	NAV	Net Asset Value
DCF-Methode	Discounted-Cash-Flow-Methode	Nr.	Nummer
EBIT	Earnings before interest and taxes (Deutsch: Gewinn vor Zinsen und Steuern)	o. ä.	oder ähnlich
ESG	Environmental Social Governance	ROE	Return on Equity (Eigenkapitalrendite)
ff.	Fortfolgende	ROIC	Return on invested capital (Investitionsrendite)
GAV	Gross Asset Value	S.	Seite
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone	SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark	Str.	Strasse
inkl.	inklusive	TER	Total Expense Ratio
JLL	Jones Lang LaSalle AG	WAULT	Weighted average unexpired Leases (durchschnittliche Mietvertragslaufzeit)
		YTD	Year To Date
		m ²	Quadratmeter

Berechnungen

Die Performance- und Rendite-Berechnungen beruhen auf den Zahlen vom 1. April 2020 bis 31. März 2021.

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.

Die Allokation nach Volumen, Region und Objektart wurde anhand der Marktwerte berechnet. Die Allokation nach Wohnungsgrösse erfolgte anhand der Mietzinseinnahmen.

Die Berechnungen der Kennzahlen sowie die Gliederung der Vermögensrechnung, Bilanz und Erfolgsrechnung basieren auf der KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 1. September 2016.



Wichtige Hinweise

Dieses Dokument richtet sich an die Anleger der AXA Anlagestiftung. Als Anleger der AXA Anlagestiftung sind nur (i) Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen und gemäss Verständigungsvereinbarung (CAA, Competent Authority Agreement) vom 25. November / 3. Dezember 2004 zwischen den Steuerbehörden der USA und der Schweiz zum Doppelbesteuerungsabkommen Schweiz-USA vom 2. Oktober 1996 (DBA) als qualifizierende Vorsorgeeinrichtung anerkannt sind und folglich von der Quellensteuer auf Dividenden von Aktien US-amerikanischer Unternehmungen befreit sind oder (ii) Fondsleitungen, körperschaftlich organisierte kollektive Kapitalanlagen oder andere Anlagestiftungen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach lit. i) verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) bzw. von der Aufsichtsbehörde beaufsichtigt werden und bei der AXA Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen. Die Wertentwicklung oder Rendite 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. Die dargestellten Wertentwicklungsdaten lassen die bei der Ausgabe und/oder Rücknahme der Ansprüche gegebenenfalls erhobenen Kosten und Gebühren unberücksichtigt. Die Anleger haben allfälligen Informationspflichten gegenüber Kunden und Destinatären eigenverantwortlich zu erfüllen. Die von der AXA Anlagestiftung bereitgestellten Informationen stellen weder eine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung oder Empfehlung dar, noch sind sie ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten. Alleinverbindliche Grundlage für Anlagen sind die Statuten, das Stiftungsreglement, die Anlagerichtlinien sowie der Prospekt der AXA Anlagestiftung. Die AXA Anlagestiftung distanziert sich hiermit ausdrücklich von abweichenden Informationen. Die dargestellten Informationen einschliesslich Meinungen und zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf dem Kenntnisstand und der Beurteilung zum Zeitpunkt der Erstellung und können jederzeit und ohne Benachrichtigung geändert werden. Eine Haftung oder Garantie in Zusammenhang mit den zur Verfügung gestellten Informationen wird von der AXA Anlagestiftung nicht übernommen. Auszeichnungen oder Bewertungen dienen ausschliesslich der Information. Für Informationen über die Kriterien, welche Auszeichnungen oder Bewertungen zugrunde liegen, sind die Websites der Herausgeber zu konsultieren. Die AXA Anlagestiftung prüft Informationen, die von Dritten übernommen werden, nicht nach und macht sich diese nicht zu eigen. Dieses Dokument sowie die Statuten, das Stiftungsreglement, die Anlagerichtlinien, der Prospekt und der jeweils aktuelle Jahresbericht können bei der AXA Anlagestiftung, Affolternstrasse 42, Postfach, 8050 Zürich kostenlos bezogen werden.