AXA Anlagestiftung
Jahresbericht

per 31. März 2022

Wichtiges in Kürze*

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Anzahl Liegenschaften
299 Immobilien

Nettovermögen
6.39 Mrd. CHF

Mietzinseinnahmen
223.42 Mio. CHF

Anlagerendite
4.54 % (Klasse 1)
4.32 % (Klasse 2)

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen

Anzahl Liegenschaften
39 Immobilien

Nettovermögen
0.82 Mrd. CHF

Mietzinseinnahmen
28.31 Mio. CHF

Anlagerendite
4.73 %

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell

Anzahl Liegenschaften
24 Immobilien

Nettovermögen
0.82 Mrd. CHF

Mietzinseinnahmen
30.79 Mio. CHF

Anlagerendite
3.44 %

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz

Anzahl Hypotheken
1'369

Nettovermögen
1.55 Mrd. CHF

∅ Restlaufzeit
5.81 Jahre

∅ Netto-Belehnung
61.57 %

Modified Duration
5.58

Anlagerendite
–2.78 % (Klasse 1)
–2.84 % (Klasse 2)

* Zahlen per 31. März 2022

Inhalt

Lagebericht

Vorwort 4
Das Geschäftsjahr 2021/22 im Überblick 5
Nachhaltigkeitsbericht AXA Anlagestiftung 11
Factsheets Anlagegruppen 18

Jahresrechnungen der Anlagegruppen

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz 24
Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt 26
Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen 38
Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell 43

Jahresrechnung des Stammvermögens

Bilanz und Erfolgsrechnung 48
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 49

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeine Angaben und Erläuterungen 50
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze 52
Corporate Governance 53
Käufe und Verkäufe 54
Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien 55
Kennzahlen per 31. März 2022 56
Organe und Funktionsträger 61
Delegationen/Informationen über Dritte 62

Bericht der Revisionsstelle 63

Glossar 65

Lagebericht

Vorwort

Geschätzte Anlegerinnen und Anleger

Die AXA Anlagestiftung erwies sich auch in diesem Geschäftsjahr als äusserst widerstandfähig und vermochte den 2019 eingeschlagenen Erfolgskurs trotz des pandemiebestimmten Marktumfelds fortzusetzen. Das gesamthaft verwaltete Nettovermögen stieg dank erzielter Wertzugewinne und Neugelder im Umfang von mehr als CHF 650 Mio. auf rund CHF 9.6 Mrd., was im Vergleich zur Vorperiode ein Wachstum von fast 11 Prozent bedeutet. An dieser Stelle darf mit Genugtuung und Stolz festgestellt werden, dass zum angestrebten Ausbau sowie zur weiteren Stärkung des Anlageportfolios selbst in diesem angespannten Umfeld diverse strategiekonforme, ertragsstabile Liegenschaftszukäufe getätigt werden konnten. Mehr dazu erfahren Sie auf den nächsten Seiten dieses Berichtes.

Die Schweizer Wirtschaft hat 2021 den historisch einmaligen Corona-Einbruch erstaunlich schnell hinter sich gelassen. Entsprechende Aufholeffekte manifestierten sich nahezu in allen Wirtschaftsbereichen, wenn auch in unterschiedlichem Ausmass. Als ausschlaggebend für den Aufschwung im letzten Jahr erwiesen sich die zielgerichteten Stützungsmassnahmen des Bundes und die lockeren geldpolitischen Bedingungen, die nun allerdings angesichts der an Fahrt gewonnenen Teuerungsdynamik wegzubrechen drohen. Zugleich fällt mit dem Kriegsausbruch in der Ukraine die nächste Welle an Unberechenbarkeit herein, was eine Vorhersage bezüglich des laufenden Geschäftsjahres und der weiteren Entwicklung der Immobilienwerte schwierig macht. Trotz der Unwägbarkeiten blicken wir positiv in die Zukunft, bleiben unserer fokussierten Strategie treu und sind überzeugt, dass der Markt auch in diesem Jahr interessante Opportunitäten bereithalten wird.

Zum Thema Nachhaltigkeit setzt die AXA Anlagestiftung ihren Weg in Richtung Klimaneutralität konsequent fort. Im Rahmen der eingeschlagenen netto Null Strategie wird mit ehrgeizigem Fokus auf die systematische Reduzierung der durch das Immobilienportfolio verursachten CO_2-Emissionen gearbeitet, dies wohlverstanden unter konstanter Berücksichtigung der ökonomischen Komponente und einer marktgerechten Performance. Grundlage für sämtliche energetischen Sanierungspläne bildet eine solide Datenbasis der Umweltkennzahlen unserer Liegenschaften. Damit lassen sich CO_2-Absenkpfade modellieren, die Wirksamkeit spezifischer Optimierungsmassnahmen messen und der Zielerreichungsgrad eng verfolgen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Spannungen und makroökonomischen Bedenken rückt das Beibehalten einer guten Portfolioqualität bei der Verwaltung der Hypotheken-Anlagegruppe noch stärker in den Vordergrund. Gewähr für eine hohe Wertbeständigkeit bieten hier allen voran die konservativen Vergabekriterien und der auf Wohneigentum fokussierte Investitionsansatz.

Seit November 2021 ist die AXA Anlagestiftung Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). Mit der Aufnahme in den Verband bezeugen wir einmal mehr unsere Verpflichtung zur Einhaltung der höchsten Branchen- und Qualitätsstandards und unterstreichen im gleichen Zug die hohe Reporting- und Kostentransparenz, die wir gegenüber unseren Anlegern stets zu pflegen bestrebt sind.

Den Erfolg im vergangenen Jahr verdanken wir all unseren engagierten Geschäftspartnern bei der AXA Anlagestiftung sowie den Mitgliedern des Stiftungsrates und den Fachausschüssen, die sich mit viel Enthusiasmus und Weitsicht zum Wohle der Stiftung eingesetzt haben.

Unseren Anlegern gebührt unser Dank für ihr anhaltendes Vertrauen und die ungebrochene Unterstützung.

Ivana Reiss
Präsidentin des Stiftungsrates

Sonia Ciancia
Geschäftsführerin

Das Geschäftsjahr 2021/22 im Überblick

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz
Bericht des Portfoliomanagements

Die Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz schliesst mit dem 31. März 2022 ihr drittes Geschäftsjahr ab.

Das Anlagevermögen blieb in diesem Zeitraum stabil und weist per Ende des Geschäftsjahres ein Volumen von CHF 1.5 Mrd. aus.

Struktur des Portfolios

Die gleiche Stabilität über das Jahr hinweg zeigt sich auch in der Portfoliostruktur, die mit 78 Prozent nach wie vor sehr stark auf Wohneigentum ausgerichtet ist. Das Wachstum von einem Prozent in diesem Bereich ging voll zulasten der Gewerbeimmobilien. Der Anteil an gemischt genutzten Liegenschaften blieb unverändert.

Selbst genutzte Liegenschaften und Wohnungen bilden mit einer Gewichtung von etwa der Hälfte des Volumens den Kern des Portfolios, ergänzt von 30 Prozent Renditeliegenschaften im Wohnsektor. Die Belehnung der Objekte liegt bei niedrigen 60 bis 65 Prozent. Gemischt genutzte Immobilien sowie gewerbliche Immobilien bilden mit einem Anteil von jeweils 10 Prozent Ergänzungen zum dominanten Wohnportfolio und tragen zur Diversifikation über die verschiedenen Nutzungsarten bei. Die Belehnungsquote dieser Objekte liegt im Durchschnitt bei deutlich unter 60 Prozent und unterstreicht den konservativen Charakter des Gesamtportfolios.

Die regionale Ausrichtung des Portfolios ist annähernd unverändert zur Vorperiode mit Zürich und der Genferseeregion als Treibern der Allokation und Anteilen von 23 bzw. 47 Prozent. Über das Jahr gelang eine Umschichtung zwischen beiden Regionen um zwei Prozent zugunsten Zürichs.

Die Hypothekarnachfrage ist ebenso bedingt durch die wirtschaftlich stabile Entwicklung der Schweizer Bevölkerungszentren (neben Genf und Zürich z. B. auch Lausanne und Bern) und den regionalen Zentren in deren Umland. Die regionale Vergabestrategie bleibt im Einklang mit dieser Entwicklung und richtet sich nach der wirtschaftlichen Leistung der Regionen.

Darüber hinaus wird die Sicherheit im Portfolio durch die Annahmerichtlinien gestützt. Die Tragbarkeitsberechnung beruht auf einem kalkulatorischen Zinsniveau von 4.5 Prozent, ebenso sind die Anlagebeschränkungen klar fokussiert, indem unter anderem Finanzierungen von Bauland oder Luxusobjekten ausgeschlossen werden, da deren Wertstabilität starken Unsicherheiten unterliegt. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen ist das Beibehalten der hohen Portfolioqualität umso wichtiger, so dass Hypotheken ihre Wertstabilität als Anlageklasse ausspielen können.

Neugeschäftsvergabe im Geschäftsjahr

Die Neugeschäftsvergabe fokussierte sich mit 83 Prozent auf Wohneigentum. Drei von fünf 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 73 Prozent die zehnjährigen Hypotheken deutlich. Betrachtet man den gesamten langlaufenden Bereich von 10 bis 15 Jahren liegt der Anteil bei 95 Prozent des vergebenen Volumens. Die Verteilung der Regionen bei den Neugeschäftsabschlüssen erfolgte zielgerichtet mit einer klaren Dominanz zugunsten der Deutschschweiz, Region Zürich mit mehr als 61 Prozent gefolgt vom Mittelland und Nordwestschweiz mit 19 Prozent. Mit 10 Prozent der Abschlüsse folgt die Westschweiz, inkl. Genferseeregion.

Renditeentwicklung

Die Nachrichtenlage um den Geschäftsjahresstart drehte sich weiterhin um die Ausbreitung des Coronavirus und die wirtschaftlichen Ausmasse der darauf bezogenen Massnahmen. Der zehnjährige Saron stand bei –0.05 Prozent, die Notenbanken unterhielten eine lockere Geldpolitik und das Feststecken des Containerschiffes „Ever Given" im Suezkanal war mehr als nur ein Symbol für die weiter aufkeimenden Lieferengpässe in den globalen Wirtschaftskreisläufen.

Bis in die Sommermonate wurde die Zinsentwicklung durch positive Nachrichten in der Pandemiesituation bestimmt. Bedenken nahmen ab, die Infektionszahlen sanken und die Aussichten auf Lockerungen und Normalisierung führten zu fallenden Zinsen, einer positiven Haltung gegenüber der globalen wirtschaftlichen Entwicklung und einem Renditehoch im August von 0.31 Prozent.

Nach dem Jahreswechsel im 2022 nahmen die Zinsen ihren begonnenen Anstieg wieder auf und gönnten sich lediglich im Februar eine Pause, bevor sie durch die Ukrainekrise in erhöhtem Tempo auf Niveaus gehoben wurden, welche der Markt im Falle des Saron seit 2014 nicht mehr gesehen hatte. Dieser Entwicklung konnte sich auch das Hypothekarportfolio nicht entziehen und beendete das Geschäftsjahr mit einer negativen Rendite von –2.78 Prozent. Deutlich hervorzuheben ist jedoch die Resistenz der Anlagegruppe in Krisen, was sie auch gegenüber vergleichbaren Pfandbriefanleihen unter Beweis stellt. Deren Vergleichsindex verlor im gleichen Zeitraum –4.82 Prozent, was eine Mehrrendite der Anlagegruppe von deutlichen 2.04 Prozent zum Geschäftsjahresende entspricht.

Ausblick

Das Geschäftsjahr 2022 wird sich ebenso mit den Leitthemen, wie der Ukrainekrise, den Lieferkettenproblemen und Inflation sowie der Reaktion der Zentralbanken konfrontiert sehen. Leider ist ein nahes Ende des Ukrainekonflikts mit den daraus resultierenden Leiden für die Menschen und Auswirkungen auf die Wirtschaft nicht abzusehen.

Eine Beruhigung und ein weiteres Abflauen der Pandemie wird erwartet, trotz einer sehr einschneidenden Coronapolitik der chinesischen Regierung. Der Druck auf die Lieferketten sollte abnehmen, eine solche Entwicklung schlägt sich allerdings erst verzögert in den Preisen nieder, was weiterhin erhöhte Inflationsraten bedeutet. Selbige zu bekämpfen ist die amerikanische Zentralbank bereits angetreten, ihr europäisches Pendant agiert verzögert mit Zinsschritten, hat einen ersten allerdings neu Mitte des Jahres in Betracht gezogen. Ein grosser Teil dieser Ankündigungen ist in den Zinskurven enthalten, allerdings können noch höhere Zinsniveaus und Druck auf die Rendite nicht ausgeschlossen werden. Dem Gegenzuhalten ist jedoch der Zinsvorteil der Wiederanlage, der neben dem Neugeschäft auch durch Hypothekarverlängerungen im Portfolio zum Tragen kommt und den Einkommensvorteil auf dem Kupon gegenüber Schweizer Staatsanleihen oder Pfandbriefen ausspielt.

Anlagegruppen AXA Immobilien Schweiz
Bericht des Portfoliomanagements

Das dritte Geschäftsjahr der AXA Anlagestiftung konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Das Immobilienportfolio der AXA Anlagestiftung erwies sich im vergangenen Geschäftsjahr trotz anhaltender Covid-19 Pandemie und jüngster Ukraine-Krise als stabil.

Performance

Stabil aufgestelltes Immobilienportfolio mit solider Diversifikation und einem ausgewogenen Nutzungsmix

Die drei Immobilien-Anlagegruppen der AXA Anlagestiftung entwickelten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv und schlossen innerhalb der prognostizierten Anlageplanung ab. Das Immobilienportfolio besteht aus qualitativ hochwertigen Bestandsliegenschaften und Entwicklungsprojekten an zentralen Lagen. Der klassische Nutzungsmix aus Wohnen und Büro an vornehmlich innerstädtischer Lage behauptete sich auch im zweiten Jahr der Covid-19 Pandemie als vorteilhaft.

Das Gesamtvermögen der drei Immobilien-Anlagegruppen erhöhte sich innerhalb der Betrachtungsperiode bis 31. März 2022 um 12.39 Prozent auf CHF 8.71 Mrd., während der Verkehrswert des Anlageportfolios von CHF 7.58 Mrd. auf CHF 8.49 Mrd. (plus 12.00 Prozent) zunahm. Das Nettovermögen beträgt zum Stichtag 31. März 2022 CHF 8.04 Mrd. Die gesamten Mietzinseinnahmen beliefen sich im vergangenen Geschäftsjahr auf CHF 305.03 Millionen, bei einem Nettoertrag von CHF 210.06 Millionen, dies entspricht einer Zunahme um 8.37 Prozent gegenüber dem Vorjahresabschluss. Die EBIT-Marge entwickelte sich mit 74.30 Prozent ebenfalls positiv (Vorjahr 73.38 Prozent).

Der Gesamterfolg der drei Immobilien-Anlagegruppen beträgt in der Berichtsperiode CHF 325.03 Millionen, was einem Plus von CHF 109.38 Millionen entspricht. Auf Basis eines Nettoinventarwertes von CHF 1'056.76 pro Anteil für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt Anteilklasse 1 kann für das Geschäftsjahr 2021/22 eine Anlagerendite von 4.54 Prozent ausgewiesen werden. Die Anteilklasse 2 weist einen Nettoinventarwert von CHF 1'047.49 pro Anteil aus und eine Anlagerendite von 4.32 Prozent. Für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell beläuft sich der Nettoinventarwert auf 1'033.87 pro Anteil und die Anlagerendite auf 3.44 Prozent. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen weist einen Nettoinventarwert von CHF 1'093.07 pro Anteil aus und erwirtschaftet eine Anlagerendite von 4.73 Prozent.

Wachstum des Immobilienportfolios

Erfolgreicher Ausbau des Portfolios durch Ankäufe am Markt

Im Geschäftsjahr 2021/22 stand der zielgerichtete Ausbau des Immobilienportfolios im Vordergrund, so war die AXA Anlagestiftung erneut im Schweizer Immobilientransaktionsmarkt präsent. Für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt wurden 17 Wohnliegenschaften sowie zwei gemischt genutzte Liegenschaften mit einem Volumen von CHF 480.21 Millionen, einem Jahresnettomietertrag von CHF 8.64 Millionen sowie einer Nettoanfangsrendite von etwa 1.80 Prozent erworben. Zudem wurde ein laufendes Wohnbauprojekt in Zürich angekauft, mit einem geplanten Investitionsvolumen von CHF 195.54 Millionen, die Fertigstellung ist für Herbst 2023 vorgesehen. Des Weiteren konnte ein Wohnbauprojekt in der Region Bern beurkundet werden. Die Eigentumsübertragung und Kaufpreiszahlung in Höhe von rund CHF 53.00 Millionen erfolgt nach Fertigstellung im Jahr 2023.

Alle erworbenen Bestandesliegenschaften 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 sie kaum Instandhaltungsstau auf und sichern der Anlagegruppe langfristig solide Mieterträge sowie eine stabile Vermietungssituation. Ebenso ergänzen die beiden Bauprojekte das Portfolio qualitativ, durch ihre gute Architektur und die exzellenten Nachhaltigkeitsstandards.

Sanierungen/Neubauten

Inneres Wachstum und Nutzung bestehender Potenziale

Investitionen für qualitativ hochwertiges Wohnen

Neben einem Wachstum am Transaktionsmarkt strebt die AXA Anlagestiftung im Bereich Immobilien Schweiz zusätzliches Wachstum durch Investitionen in den Bestand an. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt CHF 116.00 Millionen in Bau- und Sanierungsprojekte investiert, über 92 Prozent davon in der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt.

Entscheidend zum Wachstum trägt die energetische Sanierung der Telli Blöcke B und C an der Delfterstrasse in Aarau bei. Hier wurden im Verlauf des Geschäftsjahres CHF 62.86 Millionen investiert. Mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 180.00 Millionen über die gesamte Bauzeit, zählt die Sanierung der 581 Wohnungen mit mehr als 1'600 Bewohnern zu den grössten laufenden Sanierungen der Schweiz, ohne Entmietung der Wohnungen. Die Sanierung des Block B und der gesamten Tiefgarage konnte termin- und kostengerecht bis Ende 2021 fertiggestellt werden. Zudem wurde bereits mit den Arbeiten an der Fassade und den Balkonen des Block C begonnen. Im März 2022 erfolgte der Start der Sanierungsarbeiten im Block C, diese schreiten bisher ebenfalls termingerecht voran. Die Fertigstellung ist planmässig bis Mitte 2023 vorgesehen.

Ein weiteres wichtiges Projekt befindet sich in St. Gallen an der Ludwigstrasse 5/7. Hier werden 52 neue Wohnungen an bevorzugter Wohnlage erstellt, die sich architektonisch sehr gut in die Umgebungsbebauung einfügen. Nach Verzögerungen hervorgerufen durch Einsprachen der Nachbarschaft wurde mit dem Bau im August 2021 begonnen. Das Gesamtinvestitionsvolumen für diesen Ersatzneubau beläuft sich auf CHF 24.64 Millionen, davon wurden im Berichtszeitraum CHF 4.78 Millionen verbaut. Die vier Gebäude erfüllen nach Fertigstellung Ende 2023 die neuesten Nachhaltigkeitsstandards, werden Minergie-ECO zertifiziert, erzeugen eigenen Solarstrom und bieten mehrere Elektroladestationen für Autos.

Die Umnutzung der Liegenschaft an der Vordergasse / Mooserstrasse in Schaffhausen konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Dafür wurden weitere CHF 4.18 Millionen in der Berichtsperiode aufgewendet. Die nicht mehr zeitgemässen Erdgeschossflächen wurden komplett modernisiert und neuen Nutzungen zugeführt. Die nicht mehr benötigten Büroflächen in den Obergeschossen wurden zu attraktiven Wohnungen umgenutzt. Das Gesamtvolumen der Sanierungs- und Umbaumassnahmen beläuft sich auf CHF 19.70 Millionen. Die Fertigstellung erfolgte planmässig im März 2022.

Vermietungserfolge

Mieterzufriedenheit als wichtigster Pfeiler eines niedrigen Leerstandes

Im Berichtsjahr wurde ein aktives Asset Management betrieben und die Bewirtschaftung der Bestandsliegenschaften eng begleitet, um so die Folgen der Covid-19 Pandemie gemeinsam mit den betroffenen Mietern zu meistern. Mit Stolz kann die AXA Anlagestiftung auf ihren Erfolg im Umgang mit der Pandemie zurückblicken. Es gab keine pandemiebedingten Kündigungen oder Rechtsfälle bzw. Insolvenzen. Alle betroffenen Mieter haben die abgeschlossenen Vereinbarungen eingehalten.

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt weist per Stichtag 31. März 2022 eine Leerstandsquote von 2.88 Prozent auf, wobei die Mietausfallquote 4.03 Prozent beträgt. In der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen liegt die Leerstandsquote bei tiefen 1.99 Prozent und die Mietausfallquote ist mit 2.04 Prozent nur geringfügig höher. Die Leerstandsquote der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell beträgt per Stichtag 3.57 Prozent mit einer zeitgleichen Mietausfallquote von 4.02 Prozent. An der Mietausfallquote der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell ist deutlich zu erkennen, dass sich die Covid-19 Pandemie bedingte Erhöhung per Ende vorangegangenes Geschäftsjahr bereits wieder normalisiert hat.

Zusammengefasst konnte der Leerstand gegenüber dem Vorjahr auf niedrigem Niveau stabil gehalten werden.

Massgeblich für die Stabilität ist insbesondere die geringe Fluktuation im Wohnungsbestand, aber auch im kommerziellen Bereich erfolgten im Verlauf des Geschäftsjahres keine bedeutenden Flächenrückgaben. In der Regel wurden auslaufende Verträge verlängert bzw. nahtlos wieder vermietet. Für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell wurden an der Seidengasse 20 in Zürich nach Auszug eines Single Tenant Mieters alle Büroflächen direkt im Anschluss wieder vermietet. Durch den guten Zustand der Flächen war eine direkte Übergabe an die drei neuen Mieter möglich, die Mietvertragslaufzeit beträgt jeweils fünf Jahre.

Immobilienbewertung

Renditekompression und anhaltend hohe Investorennachfrage führen zu Aufwertungen

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 343.24 Millionen bzw. eine Wertänderung von plus 4.22 Prozent. Der für die bewerteten Liegenschaften angewandte, marktgewichtete Diskontierungssatz über alle Anlagegruppen beträgt nominal 3.10 Prozent und real 2.60 Prozent und sank gegenüber dem Vorjahr um 18 Basispunkte, dies auch bedingt durch die zahlreichen Neuankäufe im Verlauf des Geschäftsjahres. Die Bandbreite der angewandten realen Diskontierungssätze reicht von minimalen 1.60 Prozent für neugebautes und ansprechendes Wohnen an verkehrsgünstiger Lage in Zürich bis hin zu maximalen 4.20 Prozent für ein peripher gelegenes gemischt genutztes Objekt. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt lässt mit einer Aufwertung um 4.62 Prozent den grössten positiven Bewertungseffekt erkennen. Der nominale Diskontierungssatz liegt bei 3.08 Prozent bzw. real 2.58 Prozent. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen wurde um 3.10 Prozent aufgewertet, der nominale Diskontierungssatz liegt bei 3.08 Prozent und real bei 2.58 Prozent. In der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell erhöhten sich die Marktwerte um lediglich 1.95 Prozent, der nominale Diskontierungssatz liegt bei 3.35 Prozent und der reale Diskontierungssatz bei 2.85 Prozent.

Die aufgrund der Covid-19 Pandemie getroffenen Vereinbarungen wurden vollumfänglich in den Bewertungen abgebildet. Es erfolgten keine zusätzlichen Bewertungsänderungen in diesem Zusammenhang gegenüber dem Vorjahr. Zum Geschäftsjahresabschluss 31. März 2022 bestanden aufgrund der Ukraine Krise jedoch schon wieder neue Unsicherheiten, deren Auswirkung zukünftig die Marktwerte beeinflussen kann. Die Situation wird sehr aufmerksam beobachtet, um Auswirkungen so früh wie möglich zu antizipieren.

Finanzierung

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt weist zum Stichtag 31. März 2022 eine Fremdfinanzierungsquote von 3.29 Prozent aus. Die Hypotheken stehen im Bezug mit dem erfolgten Ankauf von acht Wohnliegenschaften in Zürich und Stetten (AG). Die beiden Anlagegruppen AXA Immobilien Schweiz Kommerziell und Wohnen weisen eine Fremdfinanzierungsquote von je 0.00 Prozent aus.

Ausblick

Das Geschäftsjahr 2022/23 steht erneut im Fokus von Wachstum, sowohl intern durch die Forcierung der Entwicklung des Bestandes als auch durch Ankäufe am Transaktionsmarkt. Ein weiteres Schwergewicht bleibt das Thema Nachhaltigkeit mit Berücksichtigung all seiner Aspekte, zusätzlich mit dem Fokus auf die schnelle zielgerichtete Reduktion des CO_2 Ausstosses im Portfolio.

Am 01. April 2022 wurden die drei Anlagegruppen zu einer grossen gemischten Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz zusammengelegt. Ungeachtet dessen bleibt die bestehende Investmentstrategie weiterhin unverändert. Im Blickfeld möglicher Zukäufe liegen schwergewichtig Anlageobjekte an sehr guten Standorten mit hoher Ertragssicherheit und Mietzinspotenzial. Auch Portfoliotransaktionen werden weiterhin genau geprüft. Aufgrund des veränderlichen Zinsumfeldes und trotz des weiterhin hohen Kaufpreisniveaus sowie den damit verbundenen niedrigen Nettorenditen werden Ankaufsobjekte noch intensiver hinsichtlich ihrer Sensitivitäten und Auswirkungen auf das Portfolio geprüft. Ankaufsentscheidungen und Preisevaluation erfolgen mit der notwendigen Vorsicht. Die Bewegungen am Markt werden äusserst aufmerksam beobachtet, so dass bei den ersten Anzeichen von Veränderung am Transaktionsmarkt sofort reagiert werden kann. Auch Sanierungsprojekte im Bestand werden weiterhin mit Hochdruck geplant und durchgeführt. Zudem wird laufend für alle Bestandsobjekte die Ausschöpfung vorhandener Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung möglicher Verbesserungen im Bereich Nachhaltigkeit geprüft.

Ziel ist es, den aufgelaufenen Anlageertrag durch strategiekonforme Investitionen in den Bestand zu reinvestieren. Auf eine Fremdfinanzierung wird nur bei Bedarf für Opportunitäten am Transaktionsmarkt zurückgegriffen, mit kurzfristigen Laufzeiten und der Möglichkeit zur Amortisation. Gleichzeitig steht mit dem unveränderten Ansatz eines aktiven Asset Managements die Sicherung der Mietzinseinnahmen und die Stabilität der Vermietungsquote besonders im Vordergrund.

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt:
Eindrücke der erworbenen Neubauprojekte in Bern und Zürich (Visualisierungen nach Fertigstellung)

Bern (BE) | Tinguelyweg 1 (Neubau von 54 Wohnungen)

Zürich (ZH) | Hagenholzstrasse 55 (Neubau von 85 Wohnungen sowie 54 Serviced Apartments)

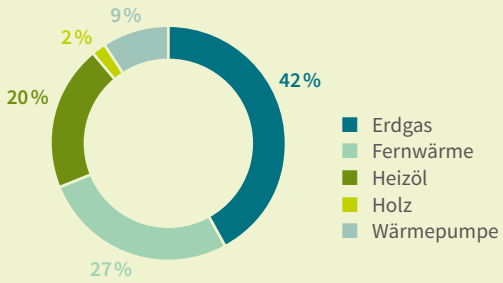
Nachhaltigkeitsbericht AXA Anlagestiftung

Die AXA Anlagestiftung sieht Nachhaltigkeit als integralen Bestandteil des Geschäftserfolgs. Dabei versteht sie Nachhaltigkeit als ganzheitliche Aufgabe und bezieht ESG-Kriterien (Environmental, Social and Governance) systematisch in ihre Entscheidungen entlang des gesamten Lebenszyklus von Immobilien ein. Als verantwortungsbewusste Immobilieninvestorin trägt sie zum positiven Wandel und zu einer nachhaltigen Entwicklung bei. Die Förderung von Nachhaltigkeit bei ihren Immobilien hat für die AXA Anlagestiftung darum hohe Priorität. Sie ist überzeugt, dass sie durch eine nachhaltige Ausrichtung den Wert ihrer Immobilien steigern und Risiken minimieren kann, die sich beispielsweise aus dem Klimawandel oder regulatorischen Veränderungen ergeben. Damit ist sie bestrebt die Erträge langfristig zu sichern. Sie hat in den letzten Jahren umfangreiche Nachhaltigkeitsaspekte in ihren Geschäftsprozessen verankert und sich langfristige Ziele gesetzt. Auch im aktuellen Berichtsjahr hat die AXA Anlagestiftung ihre Bemühungen in diesem Gebiet wieder stark vorangetrieben.

In der Schweiz ist der Gebäudepark aktuell für rund 40 Prozent des Primärenergieverbrauchs sowie für etwa ein Viertel der CO_2-Emissionen verantwortlich. Immobilien bergen also ein grosses Potenzial zur Reduktion der Treibhausgasemissionen und zum Erreichen der Klimaziele. Die AXA Anlagestiftung ist bestrebt, die CO_2-Emissionen aus ihrem Immobilienportfolio bis spätestens 2050 auf netto Null zu senken. Die Energieverbrauchs- und Emissionsziele orientieren sich dabei am 1.5 Grad Ziel des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC). Diesem Ziel liegt ein detaillierter CO_2-Absenkpfad auf Liegenschaftsstufe zugrunde, der als wichtiges Werkzeug bei der effektiven Massnahmenplanung und Wirkungskontrolle hilft. Bereits im 2020 wurde für sämtliche Liegenschaften das Energiemanagementsystem e3m zur Erfassung und Überwachung der Verbrauchsdaten von Wasser, Strom und Wärme implementiert. Diese Datengrundlage ermöglicht es nun, spezifische Optimierungsmassnahmen zur Energiereduktion einzuleiten und damit wertvolle CO_2-Emissionen als auch Energiekosten einzusparen. Ergänzend dazu wird durch geplante Sanierungsmassnahmen an relevanten Bauteilen wie Fassade, Fenster oder Dach die Energieeffizienz des Gebäudebestands zukünftig weiter erhöht.

ESG Facts & Figures[1)]

Verteilung der Energieträger[2)] nach Energiebezugsfläche



Nachhaltig zertifiziertes Anlagevermögen

Liegenschaften im Wert von **29 Prozent** des Anlagevermögens sind mit einem anerkannten Nachhaltigkeitszertifikat (SNBS, Minergie, LEED, BREEAM) zertifiziert. Im Vergleich zum Vorjahr konnte dieser Wert um drei Prozent erhöht werden.

GRESB REAL ESTATE

Standing Investment ★★★
Development ★★★★

Erneuerbare Solarenergie

Im Berichtszeitraum wurden auf Dächern der AXA Anlagestiftung rund **231 MWh** Solarstrom produziert. Im Berichtszeitraum wurden ausserdem neun zusätzliche PV-Anlagen auf bestehenden Dächern installiert.

Netto 0 bis 2050

Bis spätestens 2050 erreicht die AXA Anlagestiftung gemäss Modellrechnungen das netto Null Ziel für Betriebsemissionen. Diesem Ziel liegt ein Absenkpfad mit konkretem Massnahmenplan für jede Liegenschaft zugrunde.

Mieterzufriedenheit

In 2021 wurden Mieterinnen und Mieter von **91 Prozent** unserer Liegenschaften zur Zufriedenheit befragt.

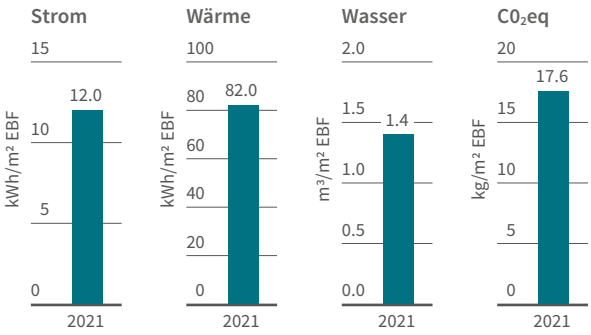
[1)] Die Kennzahlen gelten für alle drei Anlagegruppen der AXA Anlagestiftung Immobilien Schweiz zusammen genommen.
[2)] Endenergie Wärme (Heizung + Warmwasser)

Im Folgenden wird über die Errungenschaften in den wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen im Berichtszeitraum der AXA Anlagestiftung berichtet.

Ökologische Performance

In allen Liegenschaften wurde bereits 2020 das Energiemanagementsystem e3m für die Datenerfassung und Auswertung von Wärme-, Kühlungs-, Strom- und Wasserdaten eingeführt. Die deutlich verbesserte Datengrundlage erlaubt unter anderem die gezielte Optimierung laufender Anlagen, wie zum Beispiel Heizungen, Belüftung oder Beleuchtung und damit Energieverbrauch und -kosten zu reduzieren.

Umweltkennzahlen[1)]



Daten- und Berechnungsgrundlagen:
Allgemeinstrom, Gesamtwärme und Gesamtwasser. Von Mietern bezogener Strom wird nicht erfasst. Kennzahlen basieren auf Rechnungs- und Zählerdaten. Der Stromverbrauch wurde für 69 Prozent der gesamten Energiebezugsfläche (EBF) erfasst, der Wärmeverbrauch für 72 Prozent und der Wasserverbrauch für 74 Prozent. Wärmeverbräuche wurden für die Berechnung der Energieintensität klimakorrigiert.

Quellen für Emissionsfaktoren: Treeze (2017) und DEFRA (2016).

Ersatz fossiler Heizungen

Gemäss Nachhaltigkeitsstrategie der AXA Anlagestiftung werden bestehende Heizungen mit fossilen Energieträgern nur noch durch erneuerbare Heizsysteme ersetzt, was massgebend zur Dekarbonisierung des Portfolios beiträgt. Für die Liegenschaften im Portfolio, die noch mit Öl oder Gas beheizt werden, wurden im Berichtsjahr Machbarkeitsstudien für den Heizungsersatz in Auftrag gegeben. Dabei werden alternative und klimafreundliche Varianten auf deren technische Machbarkeit analysiert und die Lebenszykluskosten verschiedener Systeme miteinander verglichen. Die Heizungserneuerungen werden mit genügend Vorlaufzeit geplant, was für den Umstieg von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energie unabdingbar ist. Im Berichtsjahr wurden für elf Liegenschaften der vorzeitige Heizungsersatz bereits in Planung gegeben. Die Umstellung dieser Heizungen erfolgt innerhalb der nächsten zwei Jahre. Durch diese proaktive Herangehensweise konnte die AXA Anlagestiftung im Berichtsjahr den Anteil an fossilen Energieträgern an der gesamten Energiebezugsfläche bereits um vier Prozent senken, indem Öl- und Gasheizungen durch erneuerbare Heizsysteme wie Fernwärme, Wärmepumpen oder Holzschnitzelheizungen ersetzt wurden.

[1)] Die Umweltkennzahlen gelten für alle drei Anlagegruppen der AXA Anlagestiftung Immobilien Schweiz zusammen genommen.

Schrittweiser Ausbau von Photovoltaik

Die AXA Anlagestiftung ist bestrebt, den Anteil erneuerbarer Energie im Portfolio rasch und bedeutend auszubauen. Dabei bietet Photovoltaik eine interessante Möglichkeit, erneuerbaren Strom zu produzieren und dabei eine zusätzliche Rendite zu erzielen. Die Mieterinnen und Mieter profitieren wiederum von Sonnenstrom vom eigenen Dach, für welchen sie weniger bezahlen als jenen vom Netz, wodurch sich ihre Stromkosten ebenfalls reduzieren. Deshalb wurde bereits 2020 das Photovoltaik (PV) Roll-out-Projekt in Angriff genommen. Im Vorfeld wurde eine professionelle Projektorganisation aus PV-Fachplaner, Abrechnungsdienstleister, Bewirtschaftung und Baumanagement aufgebaut, die in den nächsten Jahren bei der Erschliessung des Photovoltaikpotenzials im Portfolio unterstützen wird. Bereits konnten die ersten neun Photovoltaikanlagen umgesetzt werden. Weitere 24 Liegenschaften befinden sich in der vertieften Planung für eine PV-Anlage.

Auf dem Weg zu netto Null CO_2

Durch den Ersatz fossiler Heizsysteme und den Ausbau der Photovoltaik leistet die AXA Anlagestiftung einen bedeutenden Beitrag zur Dekarbonisierung des Portfolios. Im Berichtsjahr wurde erstmalig für jede Anlagegruppe der AXA Anlagestiftung sowie für jede einzelne Liegenschaft ein detaillierter CO_2-Absenkpfad berechnet. Für die Berechnung wurde ein Modell eingesetzt, welches sich auf die SIA 380/1 abstützt und mit dem sich die Betriebsenergie kalkulieren lässt. Die Berechnung des Elektrizitätsbedarfs durch die Gebäudenutzung orientiert sich an den Raumnutzungsdaten der SIA 2024. Dabei wurde angenommen, dass der Zeitpunkt der Innensanierung dazu führt, dass die elektrischen Verbraucher mit Geräten der höchsten Effizienzklasse ersetzt werden. Um den schweizweiten Klimazielen[2)] Rechnung zu tragen, werden die Treibhausgaskoeffizienten für Strom und Fernwärme bis 2050 linear auf Null gesenkt. Ins Netz eingespeister PV Strom wird der CO_2-Bilanz der Liegenschaft das Delta der jeweiligen CO_2-Äquivalente negativ angerechnet. Für die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung der CO_2-Äquivalente dienten die nachfolgend aufgelisteten Inputparameter:

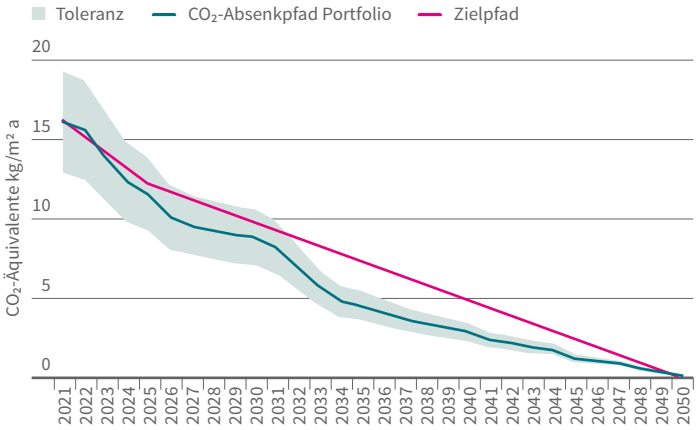
- Geokodierte Lage für die Zuweisung der Klima- & Solardaten
- Baujahr der Liegenschaft
- Nutzungskategorien gemäss SIA 380/1
- Energiebezugsfläche
- Anzahl beheizter Geschosse
- Aktueller und zukünftiger Energieträger der Wärmeerzeugung (Öl, Gas, Biogas, Fernwärme, Holzheizung, Luft-, Wasser- oder Erdwärmepumpen)
- Letzte und zukünftige Sanierungsjahre der Wärmeerzeugung und der wichtigsten Bauteile gegen Aussenklima (Aussenwand, Fenster, Dach, Kellerdecke)
- Aktuelle U-Werte jedes Bauteils
- Angaben zu Denkmalschutz
- Effizienz der elektrischen Verbraucher
- Photovoltaikproduktion, Einspeisung ins Netz sowie Eigenverbrauch
- Zustand jedes Bauteils

Anhand des Modells wurde das gesamte Portfolio in den jeweiligen Anlagegruppen ab Basisjahr 2021 bis 2050 Jahr für Jahr neu berechnet, wobei alle in der Investitionsplanung berücksichtigten Instandsetzungsmassnahmen einbezogen wurden. Allfällige Veränderungen in der Zusammenstellung der Portfolios, die sich etwa durch Zukäufe von Neubauten oder durch Verkäufe ergeben können, wurden nicht berücksichtigt. Ziel und Zweck der vorliegenden Berechnung war eine indikative Einschätzung des gesamten Portfolios bezüglich der übergeordneten Klimaziele des Bundes, eine Prognose zur Auswirkung der eingeplanten Investitionen auf den Absenkpfad sowie eine Einschätzung der zukünftigen Investitionskosten, um dieses Ziel zu erreichen.

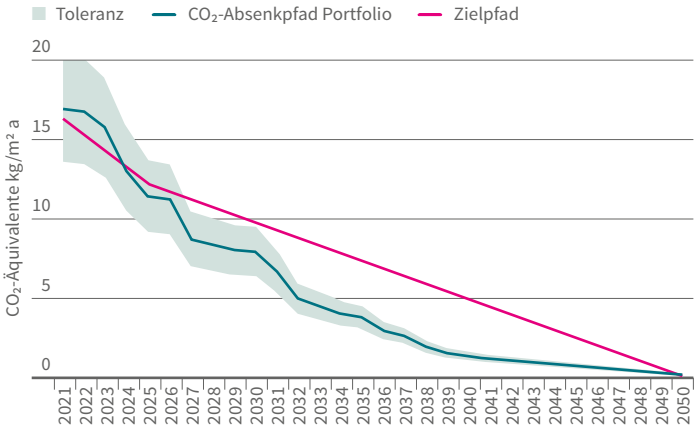
Für jedes Gebäude wurde eine dem netto Null Ziel entsprechende Sanierungsstrategie entwickelt und gerechnet. Angestrebt wird in erster Linie das Ziel eines CO_2-neutralen Betriebs der Liegenschaften bis 2050 (netto Null Emissionen). Aufgrund höherer Komplexität in der Berechnung des im Bestand gebundenen CO_2, wurde die graue Energie vorerst ausgeklammert. Die AXA Anlagestiftung ist bestrebt, in einem nächsten Schritt den Anteil grauer Energie und den damit verbundenen CO_2-Ausstoss ebenfalls zu evaluieren und zukünftig in das CO_2-Absenkpfad Modell und in die daraus resultierende Massnahmenplanung zu integrieren.

[2)] BFE (2021): Energieperspektiven 2050+, https://www.bfe.admin.ch/bfe/de/home/politik/energieperspektiven-2050-plus.html, Zugriff 06.10.2021

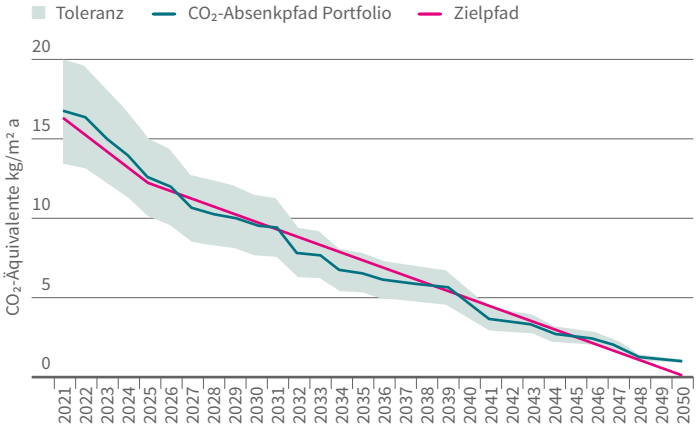
CO_2-Absenkpfad AXA Anlagestiftung Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt (inkl. Strom)[3)]



CO_2-Absenkpfad AXA Anlagestiftung Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen (inkl. Strom)



CO_2-Absenkpfad AXA Anlagestiftung Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell (inkl. Strom)



Die Modellrechnungen haben ergeben, dass im Jahr 2021 die Anlagegruppe Gemischt rund 16.2 kg CO_2-Äquivalente pro Jahr und m² Energiebezugsfläche, die Anlagegruppe Kommerziell 16.8 kg CO_2 eq. / m² a und die Anlagegruppe Wohnen 17.0 kg CO_2 eq. / m² a ausstösst. Ab dem Jahr 2022 stehen dann erstmals gemessene Daten als Berechnungsgrundlage zur Verfügung. Aufgrund der geplanten Investitionen in den nächsten Jahren wird sich das Portfolio stark verbessern und der Anteil an Öl- und Gasheizungen nimmt im Zeitverlauf aufgrund der vielen geplanten Ersatzinvestitionen ab und geht kontinuierlich in Wärmepumpen, Fernwärme oder Biogas über.[4)]

[3)] Quelle: Wüest Partner, AXA IM – Real Assets, 30.08.2021.
Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Modell um eine interne Simulation auf der Basis der Portfoliovermögenswerte für die AXA Anlagestiftung per 30.08.2021 handelt. Die Informationen sind indikativ und werden zu Prognose-Zwecken verwendet. Es besteht keine Garantie, dass die errechneten Werte und/oder das netto Null CO_2 Ziel für das Portfolio im vorgegebenen Zeitraum erreicht werden. Zu- oder Abgänge im Portfolio werden nicht berücksichtigt. Extrapoliert wurden die CO_2-Emissionen derjenigen Liegenschaften, welche per 30.06.2021 dem Portfolio angehörten. Effizienzsteigerungen und CO_2-Reduktionen aufgrund technologischen Fortschritts wurden nicht berücksichtigt.

[4)] Es kann nicht garantiert werden, dass die AXA Anlagestiftung ähnliche Ergebnisse erzielt, die Anlagestrategie umsetzt oder ihre Ziele erreicht.

Der Absenkpfad soll nicht als einmalige Analyse, sondern als Werkzeug für die Immobilienstrategie verstanden werden, der bei der effektiven Massnahmenplanung und Wirkungskontrolle hilft. Basierend auf dem CO_2-Absenkpfad Modell hat die AXA Anlagestiftung Zwischenziele für den CO_2-Ausstoss und den Anteil erneuerbarer Energieträger für die Jahre 2030 und 2040 definiert:

	2030	2040
CO_2-Ausstoss [kg CO_2 eq. / m² a]	8.8	2.9
Anteil erneuerbarer Energie [% EBF]	61	91

Thema Kreislaufwirtschaft in Angriff nehmen

Eine weitere Errungenschaft des Berichtsjahres war die Erarbeitung eines Leitfadens zur Kreislaufwirtschaft im Baubereich. Darin werden Strategien sowie griffige Massnahmen für die Anwendung der Kreislaufwirtschaft formuliert, die helfen sollen die Kreislaufwirtschaft systematisch und in geklärten Prozessen in Projekten anzuwenden. Genau wie alle anderen Leitfäden gilt auch dieser als Anforderung bei wettbewerblichen Ausschreibungen und ist fester Vertragsbestandteil mit unseren Vertragspartnern wie Totalunternehmern oder Architekten. Ausserdem werden in verschiedenen Bauprojekten punktuell neue Aspekte der Kreislaufwirtschaft umgesetzt und neue Konzepte getestet. So konnten im Zuge der Telli-Sanierung rund 1'500 Tonnen Baumaterial wiederverwertet und den Wertstoffkreisläufen zugeführt werden. Bei den neuen Balkonen wurde die Wiederverwertung von Anfang an mitberücksichtigt: Dank Steckverbindungen sind sie leicht demontierbar und die Baustoffe können ohne Mühe sortenrein getrennt werden – sollten die Balkone in etlichen Jahren einmal abgerissen werden.

Vorbereitet auf den wachsenden Bedarf an E-Mobilität

Das Thema Elektromobilität bewegt die Schweiz – und auch Mieterinnen und Mieter der AXA Anlagestiftung, wie vermehrte Anfragen belegen. Daher wurde im Berichtsjahr ein portfolioübergreifendes Projekt zur Nachrüstung der Parkplätze mit Ladestationen lanciert. Aufgrund von Machbarkeitsstudien für über 22 Liegenschaften konnten 2021 bereits 110 Ladestationen installiert werden. Damit leistet die AXA Anlagestiftung einen entscheidenden Beitrag, Mieterinnen und Mietern den Zugang zu nachhaltiger Mobilität zu ermöglichen.

Soziale Performance

Die Nutzerinnen und Nutzer von Immobilien verbringen einen Grossteil ihrer Zeit in Gebäuden. Neben ökologischen Komponenten legt die AXA Anlagestiftung daher auch grossen Wert auf soziale Aspekte wie Komfort oder Mieterzufriedenheit.

Zufriedene Mieter

Im Berichtsjahr wurden durch eine gross angelegte Befragung der Wohnungs- und Gewerbemieter die Zufriedenheit und deren Verbesserungswünsche in Erfahrung gebracht. Die Umfrage erstreckt sich über einen Zeitraum von drei Jahren und wird regelmässig wiederholt. 2021 wurden bereits die Nutzerinnen und Nutzer von 91 Prozent aller Liegenschaften befragt. Es ist erfreulich, dass sich die Befragten von Wohnliegenschaften dabei überdurchschnittlich zufrieden zeigten. Die geäusserten Verbesserungswünsche wurden durch die Bewirtschaftungsunternehmen aufgenommen und werden zeitnah umgesetzt.

Das Gemeinschaftsgefühl stärken

Die AXA Anlagestiftung fördert den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und Austausch. Denn sie ist überzeugt, dass dies langfristig zu zufriedenen Mietern führt und dadurch ein Mehrwert für die gesamte Liegenschaft geschaffen wird. Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung Etzmatt in Urtenen-Schönbühl und der Siedlung am Bodelenweg in Niederwangen wurden im Berichtsjahr Frühlingsfeste durchgeführt. In der kinderreichen Siedlung Etzmatt fand ausserdem ein Kinderflohmarkt statt. Am Bodelenweg wurden vier Hochbeete angelegt, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinschaftlich gepflegt und bewirtschaftet werden. Der Ertrag wird im Quartier geteilt oder gemeinsam verarbeitet – etwa beim Grillfest im Sommer oder beim Suppenplausch für alle im Herbst.

Governance-Performance

Als Immobilieneigentümer beeinflusst die AXA Anlagestiftung die gebaute Umwelt und in weiterem Sinne die Gesellschaft massgebend mit und trägt somit auch eine grosse Verantwortung. Sie gestaltet und bewirtschaftet ihre Immobilien im Sinne ihrer Stakeholder, damit die Liegenschaften am Markt gefragt sind und die Leerstände möglichst gering bleiben.

Jährliche Teilnahme am GRESB

Wie gut Nachhaltigkeit in der Bewirtschaftung der Liegenschaften verankert ist und Nachhaltigkeitsbestrebungen Wirkung zeigen, wird durch unsere jährliche Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), dem führenden Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und -gefässen, überprüft. Die AXA Anlagestiftung konnte einen beachtlichen Punktezuwachs verzeichnen: Sie erreichte drei Sterne in der Komponente „Standing Investment“ und vier Sterne in der Komponente „Development“. Dank einer besseren Datenabdeckung und -qualität konnte insbesondere bei den Verbrauchskennzahlen eine deutliche Verbesserung erzielt werden. Dieses Ergebnis beweist, dass sich die Anstrengungen im Bereich Datenerfassung auszahlen.

Einbindung und proaktive Kommunikation mit unseren Stakeholdern

Ein kontinuierlicher Austausch mit den Stakeholdern ermöglicht es, nachhaltige und optimale Lösungen zu finden, sowohl für die Herausforderungen bei Liegenschaften im Bestand als auch bei Bauprojekten. Derzeit befinden sich einige Liegenschaften in grösseren Sanierungen. Dabei wird grossen Wert auf eine proaktive und transparente Kommunikation mit Mieterinnen und Mietern und der Nachbarschaft gelegt und viel in die entsprechenden Informationskampagnen investiert. So werden Infomappen mit den spezifischen Sanierungsangaben für die Liegenschaft, Bauablauf und Terminplan erstellt und Informationsveranstaltungen für den wichtigen persönlichen Austausch organisiert.

Dank CO_2-Absenkpfad Risiken frühzeitig erkennen

Mit dem Modell für den CO_2-Absenkpfad lassen sich verschiedene Szenarienanalysen in Bezug auf Energiepreisentwicklungen, CO_2-Abgaben oder allfällige regulatorische Verschärfungen im Energiebereich berechnen. Gleichzeitig lässt sich die Resilienz des Portfolios gegenüber solcher Risiken modellieren und beziffern. Dies ermöglicht es der AXA Anlagestiftung im Sinne einer soliden, nachhaltigen Anlagestrategie fundierte Investitionsentscheidungen zu fällen.

Ein gelungenes Beispiel für die Reduktion Grauer Energie – Wiederverwertung am Bau: Energetische Sanierung Telli in Aarau

Weil es an wirtschaftlichen Anreizen und Strukturen für zirkuläres Bauen fehlt, ist Kreislaufwirtschaft am Bau zurzeit noch ein Feld für Pioniere. Beim Sanierungsprojekt Telli in Aarau hat sich die AXA Anlagestiftung auf genau diese Pionierleistung eingelassen. Im Zuge der laufenden Sanierung konnten bereits rund 1'500 Tonnen Baumaterial wiederverwertet und neuen Wertstoffkreisläufen zugeführt werden. Bei der unter Ensembleschutz stehenden Siedlung ist es entscheidend, den Charakter der Überbauung zu erhalten. Unter dieser Prämisse ist es daher sinnvoll, Elemente und Materialien im Innen- und Aussenbereich wiederzuverwenden, beispielsweise auch die Ausstattung der Spielplätze und den Kies der Dachterrassen. Zudem werden die Bauelemente der abgerissenen Balkone wieder verwertet. Der Beton wird recycelt, der Stahl eingeschmolzen und das Holz geht zur Energiegewinnung an die Zementindustrie – all dies in einem Umkreis von 16 Kilometern. Bei den neu montierten Balkonen wird auf solche Wiederverwertung von Anfang an geachtet. Dank vorinstallierten Steckverbindungen sind sie leicht demontierbar und die Baustoffe können ohne Mühe sortenrein getrennt werden, sollten die Balkone in ferner Zukunft doch noch einmal abgerissen werden.

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 / Valorennummer:	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 31.03.2022

Nettovermögen (CHF in Mio.)	1'539.69
Anzahl Ansprüche	1'589'412.16
Nettoinventarwert (CHF)	968.72
Anzahl Hypotheken	1'369
Durchschnittliche Netto-Belehnung in %	61.57%
Durchschnittliche Restlaufzeit in Jahren	5.81
Modified Duration	5.58
Verfallrendite	1.36%

Renditekennzahlen in %

	1 M	3 M	YTD	1J	3J p.a.	seit Lancierung p.a.
Anlagegruppe	-2.18	-3.19	-3.19	-2.78	-0.92	-0.39
Benchmark	-1.98	-3.93	-3.93	-4.82	-1.62	-1.18

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

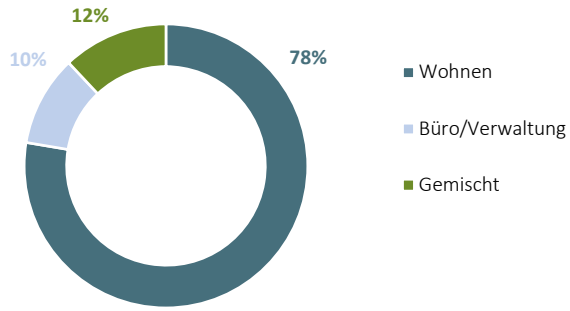
Risikoanalyse

	1J	3J p.a.	seit Lancierung p.a.
Volatilität			
Anlagegruppe	3.13%	2.84%	2.79%
Benchmark	2.86%	3.07%	3.00%
Sharpe Ratio	-0.65	-0.06	0.13
Maximum Drawdown	-4.28%	-5.53%	-5.53%
Recovery Period*	(0)	(0)	(0)

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

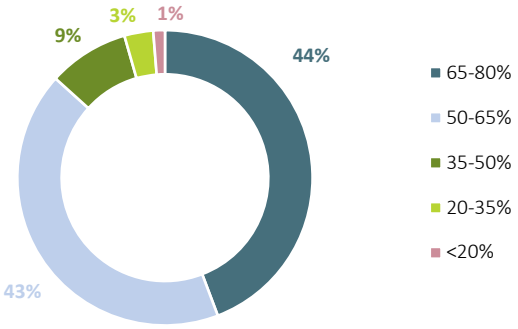
Aufteilung des Portfolios nach Nutzung

Daten per 31.03.2022



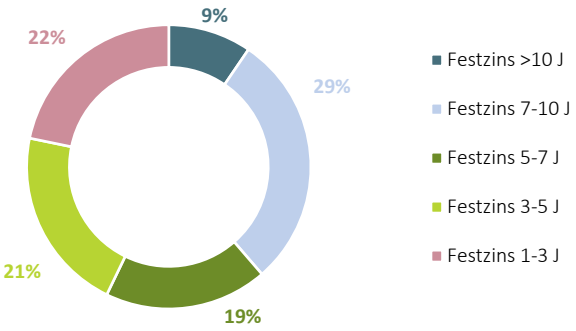
Aufteilung des Portfolios nach Belehnung

Daten per 31.03.2022



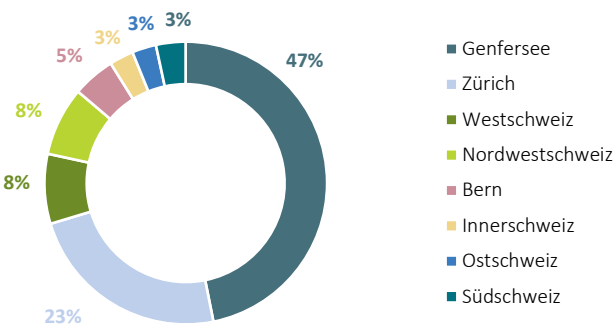
Aufteilung des Portfolios nach Laufzeit

Daten per 31.03.2022



Aufteilung des Portfolios nach Regionen

Daten per 31.03.2022



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 31.03.2022	
Nettovermögen (CHF in Mio.)	10.66
Anzahl Ansprüche	11'206.73
Nettoinventarwert (CHF)	951.64
Anzahl Hypotheken	1'369
Durchschnittliche Netto-Belehnung in %	61.57%
Durchschnittliche Restlaufzeit in Jahren	5.81
Modified Duration	5.58
Verfallrendite	1.36%

Renditekennzahlen in %

	1 M	3 M	YTD	1J	3J p.a.	seit Lancierung p.a.
Anlagegruppe	-2.19	-3.20	-3.20	-2.84	n/a	-1.58
Benchmark	-1.98	-3.93	-3.93	-4.82	n/a	-2.22

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

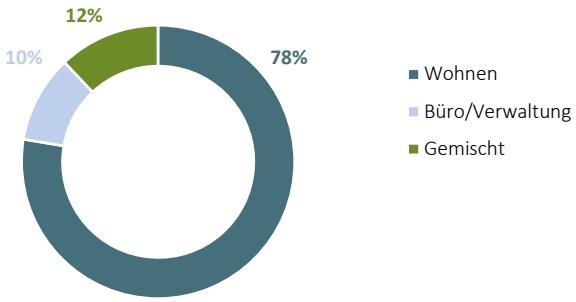
Risikoanalyse

	1J	3J p.a.	seit Lancierung p.a.
Volatilität			
Anlagegruppe	3.13%	n/a	2.94%
Benchmark	2.86%	n/a	3.18%
Sharpe Ratio	-0.66	n/a	-0.28
Maximum Drawdown	-4.32%	n/a	-5.55%
Recovery Period*	(0)	n/a	(0)

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

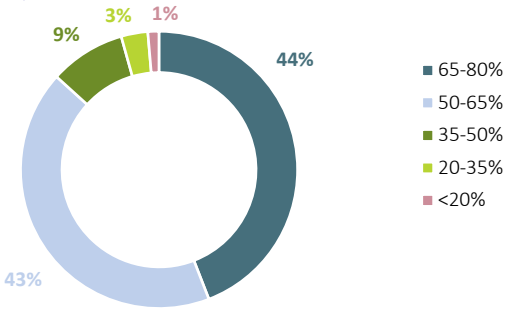
Aufteilung des Portfolios nach Nutzung

Daten per 31.03.2022



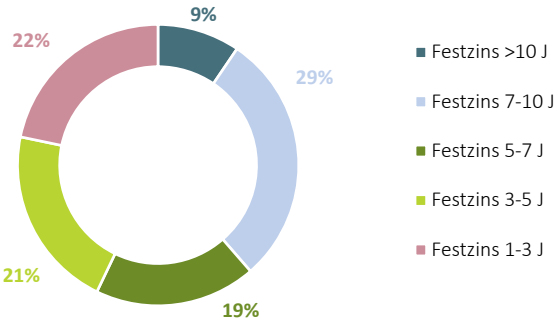
Aufteilung des Portfolios nach Belehnung

Daten per 31.03.2022



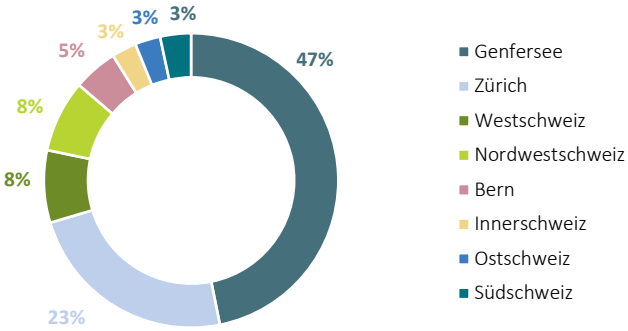
Aufteilung des Portfolios nach Laufzeit

Daten per 31.03.2022



Aufteilung des Portfolios nach Regionen

Daten per 31.03.2022



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	0.27%
Benchmark	KGAST Immo-Index Gemischt[1)]
Asset Manager	AXA Investment Managers Schweiz AG
Schätzungsexperte	JLL / KPMG

Kennzahlen per 31.03.2022 (nicht revidiert)	
Gesamtvermögen (GAV) der Anlagegruppe	CHF 6'965.12 Mio.
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 6'880.25 Mio.
Anzahl der Liegenschaften	299
Anlagen im Bau	0
Fremdfinanzierungsquote (LTV)	3.29%
Nettovermögen (NAV) der Anlageklasse	CHF 6'217.48 Mio.
Anzahl Ansprüche	5'883'529.388
Inventarwert pro Anspruch	CHF 1'056.76

Kennzahlen per Jahresabschluss 31.03.2022 (nicht revidiert)	
Mietzinseinnahmen	CHF 223.42 Mio.
Mietausfallquote[2)]	4.03%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.41%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)	0.40%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)	0.43%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.14%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.98%

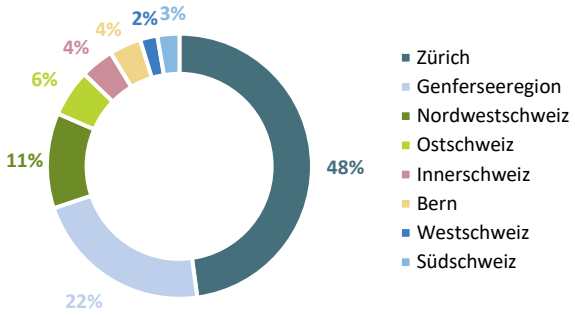
Renditekennzahlen in % [3)]

	1M	3M	YTD	1J	3J p.a.	seit Lancierung p.a.
Nettoertragsrendite	0.22	0.67	0.67	2.98	3.01	3.05
Wertänderungsrendite	0.59	0.41	0.41	1.51	0.73	0.78
Anlagerendite	**0.82**	**1.08**	**1.08**	**4.54**	**3.75**	**3.86**
Anlagerendite Benchmark[4)]	0.60	1.33	1.33	5.33	4.91	4.87

Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung.

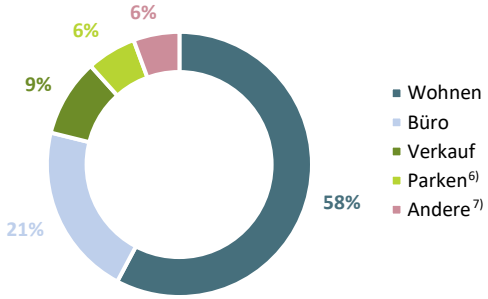
Aufteilung nach Regionen

Daten per 31.03.2022 [5)]



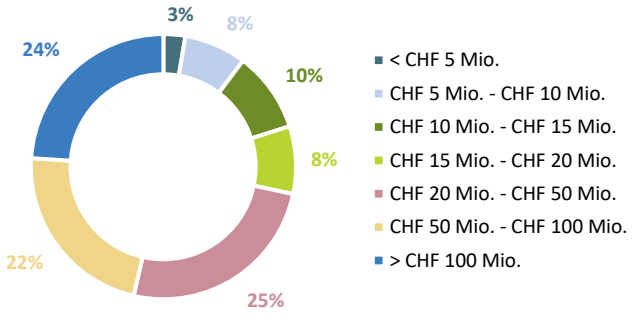
Mieterträge nach Nutzungsart

Daten per 31.03.2022



Aufteilung nach Marktwerten

Daten per 31.03.2022 [8)]



1) www.kgast.ch.
2) Ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.
3) Die ausgewiesenen Anlagerenditen für YTD beziehen sich auf das Kalenderjahr.
4) Die AXA Anlagestiftung ist neu seit 12.11.2021 Mitglied der KGAST, jedoch noch nicht Teil der KGAST-Benchmark.
5) Die Angaben zur geografischen Aufteilung entsprechen dem gewichteten Marktwertvolumen je Region.
6) Der Mietertrag für Parken ist stets Bestandteil der Hauptnutzungsart Wohnen oder Büro/Verkauf.
7) Die Kategorie Andere beinhaltet die Kategorien Industrie/Gewerbe, Gastgewerbe, Archiv/Lager und Diverses.
8) Die Aufteilung entspricht dem gewichteten Marktwertvolumen je Cluster.

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	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
Schätzungsexperte	JLL / KPMG

Kennzahlen per 31.03.2022 (nicht revidiert)	
Gesamtvermögen (GAV) der Anlagegruppe	CHF 6'965.12 Mio.
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 6'880.25 Mio.
Anzahl der Liegenschaften	299
Anlagen im Bau	0
Fremdfinanzierungsquote (LTV)	3.29%
Nettovermögen (NAV) der Anlageklasse	CHF 174.31 Mio.
Anzahl Ansprüche	166'405.782
Inventarwert pro Anspruch	CHF 1'047.49

Kennzahlen per Jahresabschluss 31.03.2022 (nicht revidiert)	
Mietzinseinnahmen	CHF 223.42 Mio.
Mietausfallquote[2)]	4.03%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.41%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)	0.68%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)	0.73%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.86%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.72%

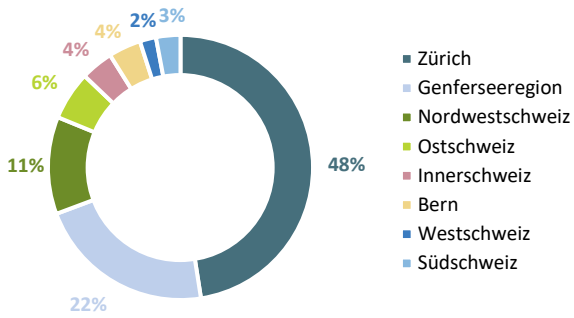
Renditekennzahlen in % [3)]

	1M	3M	YTD	1J	3J p.a.	seit Lancierung p.a.
Nettoertragsrendite	0.20	0.59	0.59	2.75	n/a	2.72
Wertänderungsrendite	0.60	0.41	0.41	1.52	n/a	0.85
Anlagerendite	**0.80**	**1.01**	**1.01**	**4.32**	**n/a**	**3.59**
Anlagerendite Benchmark[4)]	0.60	1.33	1.33	5.33	n/a	4.99

Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung.

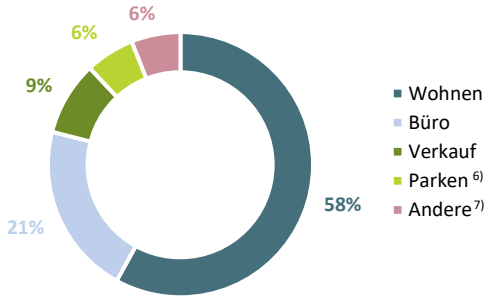
Aufteilung nach Regionen

Daten per 31.03.2022 [5)]



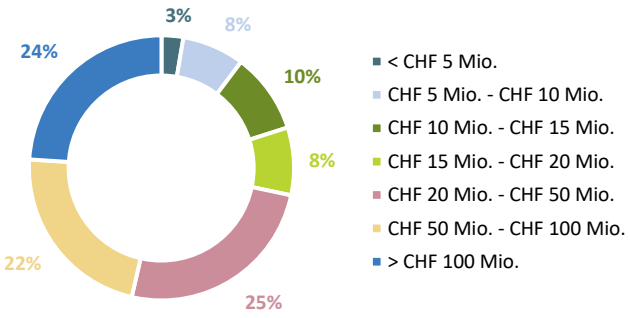
Mieterträge nach Nutzungsart

Daten per 31.03.2022



Aufteilung nach Marktwerten

Daten per 31.03.2022 [8)]



1) www.kgast.ch.
2) Ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.
3) Die ausgewiesenen Anlagerenditen für YTD beziehen sich auf das Kalenderjahr.
4) Die AXA Anlagestiftung ist neu seit 12.11.2021 Mitglied der KGAST, jedoch noch nicht Teil der KGAST-Benchmark.
5) Die Angaben zur geografischen Aufteilung entsprechen dem gewichteten Marktwertvolumen je Region.
6) Der Mietertrag für Parken ist stets Bestandteil der Hauptnutzungsart Wohnen oder Büro/Verkauf.
7) Die Kategorie Andere beinhaltet die Kategorien Industrie/Gewerbe, Gastgewerbe, Archiv/Lager und Diverses.
8) Die Aufteilung entspricht dem gewichteten Marktwertvolumen je Cluster.

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	0.27%
Benchmark	KGAST Immo-Index Wohnen[1)]
Asset Manager	AXA Investment Managers Schweiz AG
Schätzungsexperte	JLL / KPMG

Kennzahlen per 31.03.2022 (nicht revidiert)	
Gesamtvermögen (GAV)	CHF 885.09 Mio.
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 834.56 Mio.
Anzahl der Liegenschaften	39
Anlagen im Bau	0
Fremdfinanzierungsquote (LTV)	0.00%
Nettovermögen (NAV)	CHF 822.80 Mio.
Anzahl Ansprüche	752'739.084
Inventarwert pro Anspruch	CHF 1'093.07

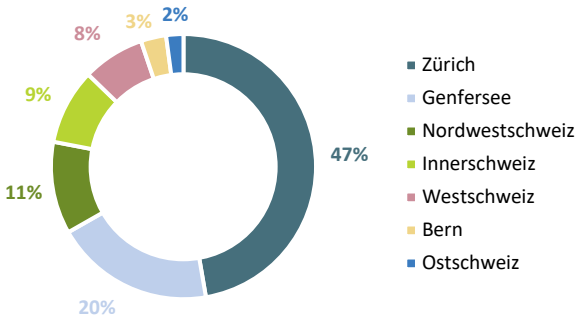
Kennzahlen per Jahresabschluss 31.03.2022 (nicht revidiert)	
Mietzinseinnahmen	CHF 28.31 Mio.
Mietausfallquote [2)]	2.04%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.87%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)	0.41%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)	0.44%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.62%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.35%

Renditekennzahlen in % [3)]	1M	3M	YTD	1J	3J p.a.	seit Lancierung p.a.
Nettoertragsrendite	0.23	0.60	0.60	2.47	2.64	2.69
Wertänderungsrendite	0.25	0.25	0.25	2.21	2.15	1.97
Anlagerendite	**0.48**	**0.85**	**0.85**	**4.73**	**4.84**	**4.70**
Anlagerendite Benchmark[4)]	0.47	0.99	0.99	6.88	6.38	6.19

Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung.

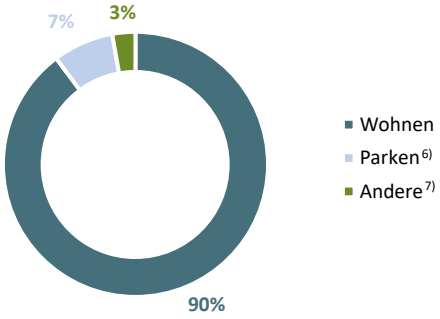
Aufteilung nach Regionen

Daten per 31.03.2022 [5)]



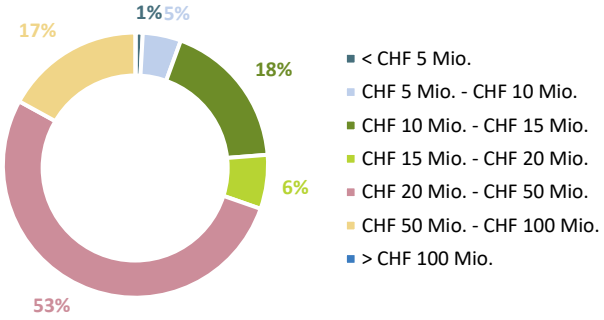
Mieterträge nach Nutzungsart

Daten per 31.03.2022



Aufteilung nach Marktwerten

Daten per 31.03.2022[8)]



1) www.kgast.ch.
2) Ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.
3) Die ausgewiesenen Anlagerenditen für YTD beziehen sich auf das Kalenderjahr.
4) Die AXA Anlagestiftung ist neu seit 12.11.2021 Mitglied der KGAST, jedoch noch nicht Teil der KGAST-Benchmark.
5) Die Angaben zur geografischen Aufteilung entsprechen dem gewichteten Marktwertvolumen je Region.
6) Der Mietertrag für Parken ist stets Bestandteil der Hauptnutzungsart Wohnen oder Büro/Verkauf.
7) Die Kategorie Andere beinhaltet die Kategorien Industrie/Gewerbe, Gastgewerbe, Archiv/Lager und Diverses.
8) Die Aufteilung entspricht dem gewichteten Marktwertvolumen je Cluster.

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	0.27%
Benchmark	KGAST Immo-Index Geschäft[1)]
Asset Manager	AXA Investment Managers Schweiz AG
Schätzungsexperte	JLL / KPMG

Kennzahlen per 31.03.2022 (nicht revidiert)	
Gesamtvermögen (GAV)	CHF 855.20 Mio.
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF 779.92 Mio.
Anzahl der Liegenschaften	24
Anlagen im Bau	0
Fremdfinanzierungsquote (LTV)	0.00%
Nettovermögen (NAV)	CHF 823.43 Mio.
Anzahl Ansprüche	796'456.721
Inventarwert pro Anspruch	CHF 1'033.87

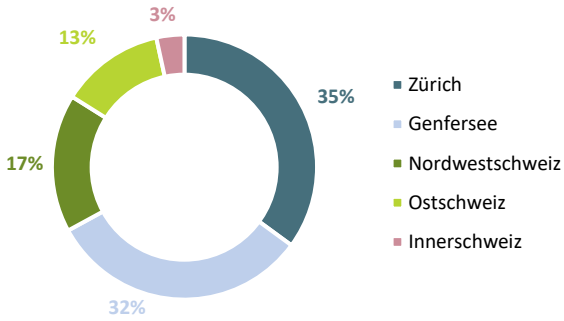
Kennzahlen per Jahresabschluss 31.03.2022 (nicht revidiert)	
Mietzinseinnahmen	CHF 30.79 Mio.
Mietausfallquote[2)]	4.02%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75.68%
Betriebsaufwandquote TERISA (GAV)	0.38%
Betriebsaufwandquote TERISA (NAV)	0.40%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.37%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.35%

Renditekennzahlen in % [3)]	1M	3M	YTD	1J	3J p.a.	Seit Lancierung p.a.
Nettoertragsrendite	0.30	0.71	0.71	2.78	3.09	3.17
Wertänderungsrendite	0.52	0.52	0.52	0.65	0.39	0.17
Anlagerendite	**0.82**	**1.23**	**1.23**	**3.44**	**3.50**	**3.34**
Anlagerendite Benchmark[4)]	0.67	1.29	1.29	5.26	4.97	4.88

Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis auf die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung.

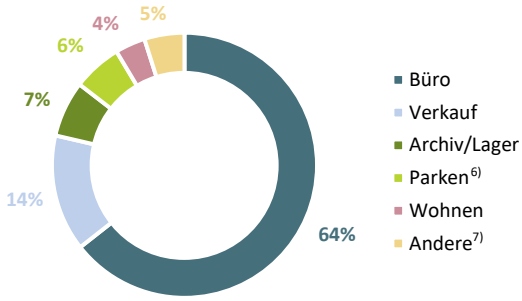
Aufteilung nach Regionen

Daten per 31.03.2022 [5)]



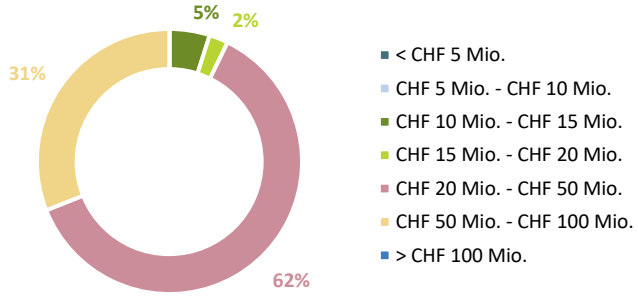
Mieterträge nach Nutzungsart

Daten per 31.03.2022



Aufteilung nach Volumen der Mieterträge

Daten per 31.03.2022 [8)]



1) www.kgast.ch.
2) Ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.
3) Die ausgewiesenen Anlagerenditen für YTD beziehen sich auf das Kalenderjahr.
4) Die AXA Anlagestiftung ist neu seit 12.11.2021 Mitglied der KGAST, jedoch noch nicht Teil der KGAST-Benchmark.
5) Die Angaben zur geografischen Aufteilung entsprechen dem gewichteten Marktwertvolumen je Region.
6) Der Mietertrag für Parken ist stets Bestandteil der Hauptnutzungsart Wohnen oder Büro/Verkauf.
7) Die Kategorie Andere beinhaltet die Kategorien Industrie/Gewerbe, Gastgewerbe, Archiv/Lager und Diverses.
8) Die Aufteilung entspricht dem gewichteten Marktwertvolumen je Cluster.

Jahresrechnungen der Anlagegruppen

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz

Vermögensrechnung per 31. März 2022

	31. März 2022 CHF	31. März 2021 CHF
Bankguthaben auf Sicht	28'652'500.74	43'696'967.60
Hypotheken	1'521'358'902.74	1'533'668'027.26
Sonstige Vermögenswerte	4'051'525.08	7'210'066.70
Gesamtvermögen	**1'554'062'928.56**	**1'584'575'061.56**
Abzüglich Verbindlichkeiten	3'710'104.40	6'400'570.26
Nettovermögen	**1'550'352'824.16**	**1'578'174'491.30**

Erfolgsrechnung per 31. März 2022

	1. April 2021 – 31. März 2022 CHF	1. April 2020 – 31. März 2021 CHF
Erträge Bankguthaben auf Sicht	0.00	0.00
Erträge aus Hypotheken	17'327'783.67	17'977'177.44
Sonstige Erträge	877'995.68	842'444.97
Retrozession	0.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	207'321.14	– 1'853'690.50
Total Erträge	**18'413'100.49**	**16'965'931.91**
Abzüglich:		
Aufwände Bankguthaben auf Sicht	308'144.55	389'229.45
Revisionsaufwand	45'417.09	32'401.05
Vergütung an die Depotbank	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an die Leistungserbringer	4'631'356.79	4'423'769.12
Sonstige Aufwendungen	512'714.33	1'581'100.48
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	63'946.52	50'754.91
Total Aufwände	**5'561'579.28**	**6'477'255.01**
Nettoertrag	**12'851'521.21**	**10'488'676.90**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	– 2'398'771.86	– 1'437'191.83
Realisierter Erfolg	**10'452'749.35**	**9'051'485.07**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	– 54'656'614.12	– 27'466'355.26
Gesamterfolg	**– 44'203'864.77**	**– 18'414'870.19**

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz
Ausschüttung und Verwendung des Erfolgs

	31. März 2022 CHF	31. März 2021 CHF
Nettoertrag der Rechnungsperiode	12'851'521.21	10'488'676.90
Vortrag des Vorjahres	9'697.78	8'596.21
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	12'861'218.99	10'497'273.11
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag [1)]	12'860'570.79	10'487'575.33
Vortrag auf neue Rechnung	**648.20**	**9'697.78**

[1)] Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 51.

Veränderung des Nettovermögens

	31. März 2022 CHF	31. März 2021 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1'578'174'491.30	1'428'713'706.23
Ordentliche Jahresausschüttung	– 10'487'575.33	– 18'106'388.99
Zeichnungen	35'319'081.72	207'016'210.39
Rücknahmen	– 8'449'308.76	– 21'034'166.14
Kursveränderungen und laufende Erträge (Gesamterfolg)	– 44'203'864.77	– 18'414'870.19
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	**1'550'352'824.16**	**1'578'174'491.30**
Nettofondsvermögen		
– Anlageklasse 1	1'539'688'073.89	1'567'197'907.74
– Anlageklasse 2	10'664'750.27	10'976'583.56
Anzahl Ansprüche im Umlauf per 31.03.		
– Anlageklasse 1	1'589'412.156	1'562'522.634
– Anlageklasse 2	11'206.729	11'077.013
Inventarwert je Anspruch		
– Anlageklasse 1	968.72	1'002.99
– Anlageklasse 2	951.64	990.93
Nettoertrag der Rechnungsperiode		
– Anlageklasse 1	12'779'476.36	10'369'148.16
– Anlageklasse 2	81'742.63	128'124.95
Nettoertrag je Anspruch		
– Anlageklasse 1	8.04	6.63
– Anlageklasse 2	7.29	11.56

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt
Vermögensrechnung per 31. März 2022

	31. März 2022 CHF	31. März 2021 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen	76'542'724.64	78'977'912.83
Flüssige Mittel	23'647'156.17	33'977'978.51
Kurzfristige Forderungen	50'574'522.85	43'165'306.11
Aktive Rechnungsabgrenzung	2'321'045.62	1'834'628.21
Anlagevermögen	6'888'574'706.53	6'008'541'215.10
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	9'190'000.00	9'020'000.00
Angefangene Bauten (inkl. Land)	150'200'000.00	–
Fertige Bauten (inkl. Land)	6'539'206'797.10	5'809'569'757.97
Miteigentumsanteile	181'658'158.45	184'355'097.23
Beteiligungen	–	–
Vorfinanzierte Mieterausbauten	8'319'750.98	5'596'359.90
Gesamtvermögen	**6'965'117'431.17**	**6'087'519'127.93**
PASSIVEN		
Fremdkapital	573'325'504.80	585'048'617.69
Kurzfristige Verbindlichkeiten	54'380'803.61	305'241'319.80
Passive Rechnungsabgrenzung	14'209'695.15	15'334'345.49
Hypothekarschulden [1)]	226'375'000.00	22'725'000.00
Rückstellungen	–	–
Latente Liquidationssteuern [2)]	278'360'006.04	241'747'952.40
Nettovermögen	**6'391'791'926.37**	**5'502'470'510.24**

[1)] Die Hypothekarschulden beinhalten eine kurzfristige Zwischenfinanzierung in Höhe von CHF 204.00 Mio. (Vorjahr CHF 260.00 Mio.) die ohne Belehnung einer Liegenschaft auf Stufe Anlagegruppe gewährt wurde.

[2)] Weiterhin beinhaltet der ausgewiesene Betrag CHF 12.90 Mio. (Vorjahr CHF 7.10 Mio.) betreffend hängiges Rechtsverfahren, wie Grundstückgewinne einer Anlagestiftung in Genf korrekt und in Befolgung der eidgenössischen Gesetzgebung besteuert werden müssen. Es besteht somit eine gewisse Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Höhe latenter Liquidationssteuern. Die AXA Anlagestiftung ist der Überzeugung, dass das seit 2018 bestehende Rechtsverfahren zu ihren Gunsten positiv entschieden wird.

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt
Erfolgsrechnung per 31. März 2022

	Konsolidiert	Konsolidiert
	1. April 2021 – 31. März 2022 CHF	**1. April 2020 – 31. März 2021** CHF
Mietertrag Netto	223'424'978.50	210'924'082.15
Soll-Mietertrag (netto)	242'979'967.36	231'680'515.82
Minderertrag Leerstand	– 16'661'173.22	– 15'038'573.10
Nicht realisierte Mietzinsen (Delkredere)	– 391'728.46	– 1'011'803.98
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	– 2'502'087.18	– 4'706'056.59
Unterhalt Immobilien	– 20'298'076.66	– 19'046'776.41
Instandhaltung	– 16'411'817.06	– 15'730'817.43
Instandsetzung	– 3'886'259.60	– 3'315'958.98
Operativer Aufwand	– 22'820'475.18	– 21'384'235.06
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	– 1'486'194.07	– 1'372'842.58
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	– 3'870'058.33	– 2'663'510.58
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	–	–
Versicherungen	– 2'198'343.63	– 2'656'143.29
Bewirtschaftungshonorare	– 7'719'352.54	– 7'436'586.92
Vermietungs- und Insertionskosten	– 1'168'613.58	– 972'681.79
Steuern und Abgaben	– 3'298'622.83	– 3'917'542.25
Übriger operativer Aufwand	– 3'079'290.20	– 2'364'927.65
Operatives Ergebnis	**180'306'426.66**	**170'493'070.68**
Sonstige Erträge	1'651'794.52	– 2'144'324.76
Aktivzinsen	–	–
Aktivierte Bauzinsen	–	–
Baurechtszinserträge	–	–
Übrige Erträge	1'651'794.52	– 2'144'324.76
Finanzierungsaufwand	– 1'988'698.33	– 2'383'739.41
Hypothekarzinsen	– 381'128.36	– 212'238.70
Sonstige Passivzinsen	– 768'437.52	– 1'340'818.31
Baurechtszinsen	– 839'132.45	– 830'682.40
Verwaltungsaufwand	– 18'746'672.63	– 17'220'871.90
Managementgebühr (Geschäftsführungshonorar)	– 15'742'864.46	– 14'094'701.29
Verwaltungskosten an Dritte	– 2'102'478.07	– 2'312'394.31
Schätzungs- und Revisionsaufwand	– 724'582.71	– 638'458.09
Übriger Verwaltungsaufwand	– 176'747.39	– 175'318.21
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	6'871'319.94	1'427'711.49
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgaben von Ansprüchen	6'871'319.94	1'427'711.49
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		
Nettoertrag der Rechnungsperiode	**168'094'170.16**	**150'171'846.10**

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt
Erfolgsrechnung per 31. März 2022

	Konsolidiert	Konsolidiert
	1. April 2021 – 31. März 2022 CHF	**1. April 2020 – 31. März 2021** CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierter Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierter Erfolg	**168'094'170.16**	**150'171'846.10**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	92'098'564.91	3'853'945.78
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	128'710'618.55	8'604'249.29
Veränderungen latente Liquidationssteuern [1)]	–36'612'053.64	–4'750'303.51
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	**260'192'735.07**	**154'025'791.88**
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag der Rechnungsperiode	168'094'170.16	150'171'846.10
Vortrag des Vorjahres	25'454.96	26'863.13
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	168'119'625.12	150'198'709.23
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag [2)]	168'100'827.44	150'173'254.27
Vortrag auf neue Rechnung	**18'797.68**	**25'454.96**

[1)] Der ausgewiesene Betrag enthält eine Anpassung der latenten Steuerrückstellungen in Höhe von CHF 5.80 Mio. (Vorjahr CHF 0.00 Mio.) betreffend hängiges Rechtsverfahren, wie Grundstückgewinne einer Anlagestiftung in Genf korrekt und in Befolgung der eidgenössischen Gesetzgebung besteuert werden müssen.

[2)] Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 51.

NAV – Berechnung per 31. März 2022

	Konsolidiert	Klasse 1	Klasse 2	Konsolidiert	Klasse 1	Klasse 2
	31. März 2022 CHF	**31. März 2022** CHF	**31. März 2022** CHF	**31. März 2021** CHF	**31. März 2021** CHF	**31. März 2021** CHF
Ansprüche	**6'049'935.170**	**5'883'529.388**	**166'405.782**	**5'297'024.942**	**5'154'257.202**	**142'767.740**
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	5'297'024.942	5'154'257.202	142'767.740	5'092'312.397	4'950'687.169	141'625.228
Veränderungen im Berichtsjahr	752'910.228	729'272.186	23'638.042	204'712.545	203'570.033	1'142.512
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	6'049'935.170	5'883'529.388	166'405.782	5'297'024.942	5'154'257.202	142'767.740
Kapitalwert je Anspruch		1'028.89	1'022.70		1'010.62	1'003.91
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch		27.87	24.79		28.43	25.48
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		1'056.76	1'047.49		1'039.05	1'029.39
Ausschüttung[1)]		27.87	24.80		28.43	25.48
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		1'028.89	1'022.69		1'010.62	1'003.91
Veränderung des Nettovermögens						
Nettovermögen Beginn Rechnungsjahres	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
Zeichnungen	787'297'461.77	762'811'032.06	24'486'429.71	207'161'742.76	206'013'191.93	1'148'550.83
Rücknahmen	–	–	–	–	–	–
Ausschüttungen[1)]	– 158'168'780.71	– 154'410'314.68	– 3'758'466.03	– 208'589'454.26	– 207'433'792.40	– 1'155'661.86
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	260'192'735.07	253'576'591.69	6'616'143.38	154'025'791.88	150'273'926.08	3'751'865.80
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	6'391'791'926.37	6'217'483'926.35	174'308'000.02	5'502'470'510.24	5'355'506'617.28	146'963'892.96
Ausgabepreis		1'083.18	1'073.68		1'065.03	1'055.12
Rücknahmepreis		1'030.34	1'021.30		1'013.07	1'003.66

[1)] Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 51.

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs–datum	Verkehrswert per 31. März 2022 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet–fläche m²	Fremd–finanzie–rungs–quote	Restlaufzeit der Fremd-finanzie–rung	Nettoertrag (1. April 2021 bis 31. März 2022) in CHF
Wohnbauten								
Aarau (AG), Delfterstr. 21–30	1976	01.01.2019	37'290'000	31.03.2022	15'805	0 %	–	1'269'878
Aarau (AG), Delfterstr. 31–44	1979	01.01.2019	182'270'000	31.03.2022	31'872	0 %	–	2'013'869
Aarburg (AG), Hofmattstr. 11A/11C/15	2009	01.01.2019	13'740'000	31.12.2021	3'173	0 %	–	362'453
Affoltern am Albis (ZH), Tannholzstr. 6	1968	01.01.2019	6'511'630	30.09.2021	932	0 %	–	190'227
Affoltern am Albis (ZH), Zürichstr. 106–110	1966	01.01.2019	7'730'000	31.12.2021	1'171	0 %	–	157'958
Alpnach Dorf (OW), Allmendweg 1–5	2012	01.01.2019	37'170'000	30.06.2021	6'456	0 %	–	1'137'333
Arni (AG), Voräckerweg 2–14	2006	01.01.2019	21'280'000	30.06.2021	4'676	0 %	–	671'915
Au (ZH), Johannes-Hirt-Str. 6/10	2011	01.01.2019	33'273'903	30.09.2021	4'043	0 %	–	872'763
Basel (BS), Missionsstr. 40 / Maiengasse 65	1959	01.01.2019	12'660'000	30.09.2021	2'058	0 %	–	338'978
Bellinzona (TI), Via Mario Jaeggli 10	1976	01.01.2019	7'790'000	31.03.2022	2'072	0 %	–	245'633
Beringen (SH), Klösterli 19–23	1976	01.01.2019	5'319'133	31.12.2021	1'496	0 %	–	128'880
Bern (BE), Papiermühlestr. 2B	1948	01.01.2019	6'420'000	31.03.2022	1'089	0 %	–	24'966
Bern (BE), Sulgenbachstr. 20	2003	01.01.2019	14'250'000	30.09.2021	1'750	0 %	–	367'548
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 10/12	1955	01.01.2019	2'200'000	31.12.2021	1'105	0 %	–	101'251
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 14/16	1955	01.01.2019	2'050'000	31.12.2021	959	0 %	–	78'683
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 6/8	1955	01.01.2019	2'220'000	31.12.2021	1'189	0 %	–	132'908
Blonay (VD), Ch. de Baye 4	1982	01.01.2019	2'160'000	31.03.2022	492	0 %	–	64'454
Blonay (VD), Ch. de Baye 6	1982	01.01.2019	1'930'000	31.03.2022	512	0 %	–	29'172
Bottmingen (BL), Oberwilerstr. 30	1985	01.01.2019	4'330'000	31.12.2021	771	0 %	–	125'307
Buchs (SG), Dossenstr. 1–13 / Brunnenstr. 9	2013	01.01.2019	54'333'246	31.12.2021	10'712	0 %	–	1'717'201
Bülach (ZH), Südstr. 21 / Handgasse 6	1959	01.01.2019	12'890'000	31.03.2022	1'970	0 %	–	293'128
Bulle (FR), Ch. de la Vudalla 32–38	1981	01.01.2019	6'176'042	31.12.2021	2'601	0 %	–	272'003
Burgdorf (BE), Kirchbergstr. 71	1959	01.01.2019	2'150'000	31.12.2021	585	0 %	–	84'780
Burgdorf (BE), Steinhof 5	2000	01.01.2019	9'030'000	31.03.2022	2'162	0 %	–	284'015
Bussigny (VD), Rte de Buyère 1	1984	01.01.2019	4'866'232	31.12.2021	1'261	0 %	–	194'415
Carouge (GE), Bd des Promenades 1 / R.Débridée	1976	01.01.2019	52'770'000	31.12.2021	6'663	0 %	–	887'781
Carouge (GE), Rue des Charmettes 6	1981	01.01.2019	11'930'000	30.09.2021	1'359	0 %	–	163'526
Chardonne (VD), Ch. de Bellevue 8	1985	01.01.2019	3'220'000	31.03.2022	759	0 %	–	88'622
Chavannes-près-Renens (VD), Ch. Champ Fleuri 6–22	1976	01.01.2019	37'870'000	31.03.2022	9'614	0 %	–	1'135'876
Chur (GR), Engadinstr. 12 / Gürtelstr. 4	1962	01.01.2019	13'570'111	30.06.2021	3'194	0 %	–	437'606
Chur (GR), Giacomettistr. 33/35	1970	01.01.2019	11'680'000	30.09.2021	2'172	0 %	–	280'453
Chur (GR), Rheinstr. 130/132	1983	01.01.2019	8'760'000	31.03.2022	1'940	0 %	–	178'380
Chur (GR), Rheinstr. 166–172	1973	01.01.2019	20'340'000	31.03.2022	3'968	0 %	–	483'411
Cointrin (GE), Av. Louis-Casaï 45/45A	2004	01.01.2019	17'700'000	31.12.2021	2'004	0 %	–	409'754
Colombier (NE), Ch. de Sources 16/16A	1988	01.01.2019	4'908'061	30.09.2021	2'045	0 %	–	191'502
Dietikon (ZH), Max Müller-Str. 4–8	1964	01.01.2019	11'860'000	30.06.2021	1'642	0 %	–	303'222
Dübendorf (ZH), Alte Gfennstr. 12/14	1951	01.01.2019	4'890'000	31.12.2021	1'031	0 %	–	118'305
Dübendorf (ZH), Alte Gfennstr. 6/8A-C	1969	01.01.2019	21'920'000	31.12.2021	2'842	0 %	–	525'264
Dübendorf (ZH), Amselweg 2–4	1964	01.01.2019	16'025'219	30.06.2021	3'427	0 %	–	508'692

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs–datum	Verkehrswert per 31. März 2022 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet–fläche m^2	Fremd–finanzie–rungs–quote	Restlaufzeit der Fremd-finanzie–rung	Nettoertrag (1. April 2021 bis 31. März 2022) in CHF
Dübendorf (ZH), Gumpisbüelstr. 41–45	1985	01.01.2019	13'990'000	31.03.2022	2'541	0 %	–	284'957
Dübendorf (ZH), Seidenstr. 10–30	2012	23.01.2020	142'558'751	30.09.2021	16'422	0 %	–	3'537'864
Düdingen (FR), Obermattweg 31/33	1987	01.01.2019	4'800'000	31.12.2021	1'432	0 %	–	192'935
Düdingen (FR), Peterstr. 17/19	1976	01.01.2019	4'230'000	30.09.2021	2'206	0 %	–	105'841
Ecublens (VD), Ch. de Champ-Colomb 1A-B/5A-B	2011	01.01.2019	43'920'000	30.06.2021	5'836	0 %	–	1'203'639
Effretikon (ZH), Illnauerstr. 18	1965	01.01.2019	9'920'000	30.06.2021	1'310	0 %	–	205'796
Effretikon (ZH), Weiherstr. 10–12/32–34	1973	01.01.2019	11'878'328	30.09.2021	2'356	0 %	–	364'865
Elgg (ZH), Bahnhofstr. 6	1996	01.01.2019	5'720'000	30.06.2021	1'280	0 %	–	185'166
Elgg (ZH), Bahnhofstr. 8A/8B	1983	01.01.2019	5'073'592	30.06.2021	1'342	0 %	–	128'337
Ennenda (GL), Rosengasse 9/12	1959	01.01.2019	3'280'000	30.09.2021	837	0 %	–	38'855
Ennetbürgen (NW), Riedmatt 11–15	2011	01.01.2019	38'540'000	31.12.2021	6'201	0 %	–	1'146'373
Estavayer-le-Lac (FR), Ch. des Tenevières 9–15	1969	01.01.2019	7'740'000	31.03.2022	1'806	0 %	–	257'112
Frauenfeld (TG), Mühlewiesenweg 1–7	2010	01.01.2019	68'941'427	30.09.2021	11'974	0 %	–	1'922'937
Frauenfeld (TG), Oberwiesenstr. 45/45A/47	1992	01.01.2019	6'540'000	31.03.2022	1'267	0 %	–	142'423
Frauenfeld (TG), Ringstr. 7/7A/7B	1951	01.01.2019	4'290'000	31.03.2022	1'129	0 %	–	114'137
Frauenfeld (TG), Sonnenhofstr. 7	1971	01.01.2019	8'532'650	30.06.2021	1'503	0 %	–	239'659
Frenkendorf (BL), Eggstr. 15–21	1974	01.01.2019	12'590'000	30.09.2021	2'225	0 %	–	340'581
Fribourg (FR), Bd de Pérolles 46	1945	01.01.2019	17'925'244	31.12.2021	5'480	0 %	–	545'367
Fribourg (FR), Rte de la Broye 6	1961	01.01.2019	2'990'000	30.06.2021	712	0 %	–	83'253
Fribourg (FR), Rue François-Guillimann 11–15	1930	01.01.2019	7'358'986	30.06.2021	2'708	0 %	–	235'766
Genève (GE), Av. de Miremont 10	1936	01.01.2019	18'130'000	30.09.2021	2'211	0 %	–	329'815
Genève (GE), Avenue de France 8	1932	01.12.2021	20'173'069	31.07.2021	1'487	0 %	–	119'023
Genève (GE), Boulevard de la Cluse 27	1908	01.12.2021	13'873'069	31.07.2021	954	0 %	–	47'826
Genève (GE), Rue de Savoie 4	1907	01.12.2021	13'083'069	31.07.2021	989	0 %	–	41'657
Genève (GE), Rue des Charmilles 4	1936	01.01.2019	14'960'000	31.03.2022	1'919	0 %	–	311'792
Genève (GE), Rue des Confessions 21 / Avenue De-Gallatin 14	1952	12.01.2021	19'740'000	31.03.2022	1'940	0 %	–	326'333
Genève (GE), Rue du 31-Décembre 69	1911	16.06.2021	19'933'937	30.06.2021	1'140	0 %	–	388'666
Genève (GE), Rue du Belvédère 8	1900	22.06.2021	18'492'377	30.06.2021	1'233	0 %	–	229'807
Genève (GE), Rue du Saint-Jean 44	1908	30.09.2020	13'410'000	30.06.2021	925	0 %	–	310'473
Genève (GE), Rue Tronchin 26	1920	01.01.2019	9'200'000	31.12.2021	1'240	0 %	–	200'857
Genève, Boulevard George-Favon 14 + 16	1898	01.12.2021	41'078'185	31.07.2021	2'706	0 %	–	324'386
Genève, Rue de la Ferme 9	1923	01.12.2021	14'923'069	31.07.2021	1'103	0 %	–	108'799
Genève, Rue John-Grasset 9 + Pitons 15	1990	06.08.2021	36'020'000	30.06.2021	3'628	0 %	–	534'784
Goldach (SG), Rosenackerstr. 1	1965	01.01.2019	2'920'000	30.06.2021	858	0 %	–	117'645
Goldach (SG), Rosenackerstr. 3	1967	01.01.2019	5'450'000	30.06.2021	1'219	0 %	–	159'538
Granges-Paccot (FR), Rte des Grives 5	1983	01.01.2019	2'850'000	31.03.2022	1'037	0 %	–	138'610
Granges-Paccot (FR), Rte des Grives 7	1983	01.01.2019	3'130'000	31.03.2022	1'035	0 %	–	133'236
Grenchen (SO), Flughafenstr. 22–26A	1962	01.01.2019	3'460'000	31.12.2021	3'504	0 %	–	207'888
Hergiswil (NW), Büelstr. 21/23/27	2004	01.01.2019	15'060'000	31.03.2022	2'394	0 %	–	360'254
Horgen (ZH), Asylstr. 18	2006	01.01.2019	65'926'167	30.06.2021	10'950	0 %	–	2'434'627
Horgen (ZH), Traubenweg 9/11	2006	01.01.2019	16'958'798	30.06.2021	2'072	0 %	–	594'030

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs–datum	Verkehrswert per 31. März 2022 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet–fläche m^2	Fremd–finanzie–rungs–quote	Restlaufzeit der Fremd-finanzie–rung	Nettoertrag (1. April 2021 bis 31. März 2022) in CHF
Horn (TG), Seestr. 49/51	1966	01.01.2019	4'960'000	31.12.2021	1'528	0 %	–	123'476
Ittigen (BE), Grauholzstr. 68–80	1979	01.01.2019	16'756'999	30.09.2021	4'506	0 %	–	454'991
Kreuzlingen (TG), Gottliebenstr. 18/20	1996	01.01.2019	8'126'440	30.06.2021	1'718	0 %	–	267'459
Kreuzlingen (TG), Ribistr. 35/37	1968	01.01.2019	4'380'000	31.03.2022	1'180	0 %	–	145'197
Küsnacht (ZH), Boglerenstr. 20/22	1908	01.01.2019	10'190'000	31.03.2022	629	0 %	–	259'424
Küsnacht (ZH), Obere Dorfstr. 42	1952	01.01.2019	6'310'000	31.12.2021	607	0 %	–	126'609
La Chaux-de-Fonds (NE), Croix-Fédérale 27C	1973	01.01.2019	6'180'000	30.09.2021	2'072	0 %	–	218'361
La Chaux-de-Fonds (NE), Croix-Fédérale 44	1972	01.01.2019	10'770'000	30.06.2021	3'466	0 %	–	455'684
La Chaux-de-Fonds (NE), Résidence Helvétie 77/79	1986	01.01.2019	3'130'000	31.12.2021	1'958	0 %	–	156'802
La Tour-de-Peilz (VD), Av. Bel-Air 34	1957	01.01.2019	7'750'000	31.12.2021	1'640	0 %	–	201'510
La Tour-de-Peilz (VD), Rte de St-Maurice 53	1951	01.01.2019	2'120'000	31.03.2022	925	0 %	–	–38'469
Langnau am Albis (ZH), Fuhrstr. 5/7/8–18	1967	01.01.2019	22'575'232	31.12.2021	3'675	0 %	–	627'361
Lausanne (VD), Av. de Chailly 24/24bis	1949	01.01.2019	3'310'000	30.09.2021	1'608	0 %	–	107'008
Lausanne (VD), Av. du Denantou 13/15	1954	01.01.2019	12'350'000	31.12.2021	1'791	0 %	–	201'955
Lausanne (VD), Av. du Grey 2–14	1971	01.01.2019	52'520'000	31.03.2022	10'025	0 %	–	1'021'688
Lausanne (VD), Av. du Grey 40–48	1976	01.01.2019	25'990'000	31.03.2022	6'361	0 %	–	429'771
Léchelles (FR), Rte de Fribourg 2	1993	01.01.2019	4'115'260	30.06.2021	1'224	0 %	–	–66'012
Liestal (BL), Ramlinsburgerstr. 5/7	1975	01.01.2019	9'860'000	31.12.2021	1'765	0 %	–	244'487
Locarno (TI), Via Pioda 20 / Via Franzoni 31	1973	16.07.2019	9'590'000	31.03.2022	2'587	0 %	–	259'257
Lugano (TI), Via Maggio 13	1975	01.01.2019	21'690'000	30.09.2021	3'287	0 %	–	573'239
Luzern (LU), Stollbergrain 6/8	2005	01.01.2019	9'660'000	30.09.2021	1'499	0 %	–	241'769
Männedorf (ZH), Mettlenstr. 6/8	1964	01.01.2019	7'210'000	30.06.2021	977	0 %	–	142'297
Marin-Epagnier (NE), Tertres 2 / A. Bachelin 8	1975	01.01.2019	7'606'792	31.12.2021	2'593	0 %	–	278'065
Meyrin (GE), Rue Virginio Malnati 37	1987	01.01.2019	33'410'000	31.03.2022	5'800	0 %	–	857'843
Morges (VD), Av. du Delay 6–14	1983	23.01.2020	23'513'841	30.09.2021	6'123	0 %	–	869'399
Morges (VD), Ch. de Bellevue 1	1968	01.01.2019	8'580'000	30.09.2021	2'039	0 %	–	200'590
Morges (VD), Ch. de Bellevue 3	1967	01.01.2019	9'340'000	30.09.2021	1'994	0 %	–	242'892
Morges (VD), Rives de la Morges 2/3	1962	01.01.2019	17'200'000	30.06.2021	2'471	0 %	–	446'601
Münchwilen (TG), Frauenfelderstr. 13	2018	01.01.2019	9'690'000	31.12.2021	2'212	0 %	–	322'112
Münchwilen (TG), Urbanstr. 9	1962	01.01.2019	2'470'000	30.09.2021	780	0 %	–	94'814
Muralto (TI), Via San Gottardo 8	1987	01.01.2019	36'107'343	30.06.2021	8'531	0 %	–	1'669'383
Muri (AG), Bachmatten 5–7	1996	01.01.2019	17'130'000	30.06.2021	3'649	0 %	–	513'295
Neuchâtel (NE), Rue du Crêt-Taconnet 32	1960	01.01.2019	3'120'000	31.03.2022	918	0 %	–	111'635
Neuchâtel (NE), Rue Louis-Bourguet 16	1949	01.01.2019	1'090'813	30.06.2021	496	0 %	–	65'641
Neuchâtel (NE), Ruelle Vaucher 15	1952	01.01.2019	4'090'000	31.12.2021	732	0 %	–	105'987
Niederglatt (ZH), Bahnhofstr. 2/4	1973	01.01.2019	11'420'000	31.12.2021	1'740	0 %	–	293'477
Niederglatt (ZH), Reusslistr. 16/18	1972	01.01.2019	23'547'523	30.09.2021	4'518	0 %	–	657'903
Niederwangen (BE), Bodelenweg 101/103/105/107	2015	01.01.2019	26'170'000	30.06.2021	5'242	0 %	–	788'757
Nussbaumen (AG), Schulstr. 7/9	1980	01.01.2019	14'680'000	31.03.2022	2'989	0 %	–	392'372
Olten (SO), Langhagstr. 2–8	1978	01.01.2019	13'970'000	30.06.2021	3'565	0 %	–	484'134
Opfikon (ZH), Boulevard Lilienthal 11–19	2009	01.01.2019	99'631'077	31.12.2021	14'262	0 %	–	2'520'338

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs–datum	Verkehrswert per 31. März 2022 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet–fläche m²	Fremd–finanzie–rungs–quote	Restlaufzeit der Fremd-finanzie–rung	Nettoertrag (1. April 2021 bis 31. März 2022) in CHF
Pfäffikon (SZ), Hinterhofstr. 22/24	1965	01.01.2019	12'120'000	31.12.2021	1'549	0 %	–	317'457
Pfäffikon (ZH), Sophie-Guyerstr. 15/17	1971	01.01.2019	7'640'000	31.12.2021	1'244	0 %	–	222'122
Pfungen (ZH), Hofackerstr. 2/4	1962	01.01.2019	5'240'000	30.06.2021	1'114	0 %	–	168'176
Plan-les-Ouates (GE), Rte du Vélodrome 62–72	2004	01.01.2019	68'200'000	31.12.2021	9'091	0 %	–	1'608'656
Pully (VD), Av. de Lavaux 76	1981	01.01.2019	2'520'000	31.12.2021	468	0 %	–	10'994
Pully (VD), Rte de Vevey 25/27	1962	01.01.2019	19'560'000	30.06.2021	2'535	0 %	–	366'915
Rapperswil (SG), Rietstr. 2–14	2001	01.01.2019	37'120'000	30.06.2021	5'345	0 %	–	1'048'956
Rheinfelden (AG), Rosengässchen 1	1966	01.01.2019	8'520'000	30.06.2021	2'077	0 %	–	263'327
Rivaz (VD), Sur la Croix 3	1700	01.01.2019	1'190'000	31.03.2022	368	0 %	–	41'813
Rombach (AG), Rombachtäli 11/13	1964	01.01.2019	5'180'000	30.09.2021	1'122	0 %	–	139'676
Romont (FR), Rte du Pré de la Grange 4/6	1986	01.01.2019	2'890'000	31.03.2022	1'316	0 %	–	140'227
Saint-Prex (VD), Rue du Cherrat 6	1972	01.01.2019	5'263'133	30.06.2021	1'227	0 %	–	149'625
Schaffhausen (SH), Herblingerstr. 81/83	1971	01.01.2019	6'922'762	30.09.2021	1'927	0 %	–	182'937
Sion (VS), Rue de la Dixence 25/27	2019	01.01.2019	42'560'000	31.03.2022	8'044	0 %	–	1'295'639
Spreitenbach (AG), Althaustr. 6–22	1982	01.01.2019	30'940'000	30.09.2021	5'057	0 %	–	864'911
St. Gallen (SG), Kesselhaldenstr. 81/83/83A	1984	01.01.2019	7'390'000	30.06.2021	1'975	0 %	–	210'034
St. Gallen (SG), Reherstr. 24/24A/24B	1979	01.01.2019	18'560'000	31.12.2021	4'060	0 %	–	549'270
St. Gallen (SG), Wiesentalstr. 12/14	1956	01.01.2019	7'310'000	31.03.2022	1'737	0 %	–	147'663
Stäfa (ZH), Chälhofstr. 9/10	1982	28.02.2020	18'290'000	31.12.2021	1'981	0 %	–	401'303
Steffisburg (BE), Schlossstr. 5/7	1952	01.01.2019	4'410'000	30.06.2021	913	0 %	–	129'982
Steinhausen (ZG), Mattenstr. 54–60	1985	01.01.2019	19'340'000	31.03.2022	3'529	0 %	–	556'458
Steinhausen (ZG), Neudorfstr. 10	1960	01.01.2019	1'980'000	30.09.2021	423	0 %	–	31'791
Steinhausen (ZG), Tellenmattstr. 24	1965	01.01.2019	3'660'000	30.06.2021	664	0 %	–	104'473
Strengelbach (AG), Schleipfenstr. 9/11	1964	01.01.2019	4'700'000	30.09.2021	1'099	0 %	–	119'790
Thalwil (ZH), Kronenbergstr. 14/16	1967	01.01.2019	9'000'000	31.03.2022	1'127	0 %	–	185'489
Thalwil (ZH), Oberdorfstr. 5a	2003	01.10.2020	12'860'000	30.06.2021	1'119	0 %	–	223'466
Thalwil (ZH), Schwandelstr. 22–26A	1976	01.01.2019	103'175'987	31.12.2021	10'100	0 %	–	2'118'913
Unterentfelden (AG), Kirchweg 1/3/5	1969	01.01.2019	8'670'000	30.09.2021	1'744	0 %	–	271'793
Unterentfelden (AG), Kirchweg 15–19	1983	01.01.2019	9'600'000	30.09.2021	2'478	0 %	–	268'925
Unterentfelden (AG), Quellmattstr. 9/11	1968	01.01.2019	4'520'000	31.03.2022	919	0 %	–	104'210
Unterlunkhofen (AG), Ausserdorfstr. 16/18/22	1995	01.01.2019	12'200'000	31.03.2022	2'509	0 %	–	386'801
Urtenen-Schönbühl (BE), Etzmattrain 16–28	2008	01.01.2019	20'840'000	31.03.2022	4'164	0 %	–	588'382
Urtenen-Schönbühl (BE), Etzmattrain 17–27	2012	01.01.2019	33'420'000	31.03.2022	5'973	0 %	–	991'353
Uster (ZH), Ifangweg 1–11	1968	01.01.2019	39'750'000	31.03.2022	5'250	0 %	–	942'070
Uster (ZH), Lorenweg 20–24	2009	01.01.2019	37'592'215	30.09.2021	4'456	0 %	–	891'419
Uster (ZH), Meierackerstr. 4–12	2010	01.01.2019	50'160'000	31.03.2022	6'520	0 %	–	1'155'613
Uster (ZH), Rütiweg 1–5/6/7/8	1982	01.01.2019	29'556'110	30.06.2021	4'718	0 %	–	710'790
Uster (ZH), Schwizerstr. 6/8/14	1971	01.01.2019	1'690'000	30.09.2021	316	0 %	–	59'412
Uster (ZH), Seeweg 6	1974	01.01.2019	2'430'000	30.06.2021	406	0 %	–	67'636
Uster (ZH), Zürichstr. 8	2018	01.01.2019	24'720'000	30.06.2021	2'890	0 %	–	793'772
Vétroz (VS), Rue Pré Fleuri 60–64	1989	01.01.2019	4'185'839	30.09.2021	1'991	0 %	–	84'428
Vevey (VD), Ch. de la Confrérie 22	1969	01.01.2019	8'310'000	30.09.2021	1'215	0 %	–	210'177

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs–datum	Verkehrswert per 31. März 2022 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet–fläche m²	Fremd–finanzie–rungs–quote	Restlaufzeit der Fremd-finanzie–rung	Nettoertrag (1. April 2021 bis 31. März 2022) in CHF
Vevey (VD), Rue des Chenevières 11	1965	01.01.2019	13'860'000	31.12.2021	2'599	0 %	–	423'077
Villeneuve (VD), Rte de Praz-Bérard 3B	1984	16.07.2019	2'370'000	31.03.2022	997	0 %	–	127'475
Villenevue (VD), Rte de Praz-Bérard 3A	1984	16.07.2019	2'490'000	31.03.2022	1'001	0 %	–	118'875
Villmergen (AG), Im Tannwinkel 4	2009	01.01.2019	14'620'000	31.03.2022	3'293	0 %	–	504'611
Volketswil (ZH), Rütiwisstr. 17–25	1968	01.01.2019	14'910'000	30.09.2021	2'622	0 %	–	419'852
Wädenswil (ZH), Obere Leihofstr. 3/15–23/24–28	1974	01.01.2019	45'960'000	30.09.2021	7'145	0 %	–	1'166'365
Wädenswil (ZH), Obere Leihofstr. 9–13	1976	01.01.2019	13'415'894	30.09.2021	1'867	0 %	–	202'403
Wallisellen (ZH), Schwarzackerstr. 31/33	2015	01.01.2019	30'650'000	31.03.2022	2'777	0 %	–	738'799
Wangen bei Olten (SO), Altmatt 12–18	1982	01.01.2019	15'122'545	30.09.2021	3'639	0 %	–	506'018
Wil (SG), Gallusstr. 7–11	1953	01.01.2019	7'550'000	31.03.2022	1'616	0 %	–	196'572
Wil (SG), Lettenstr. 15–21	1960	01.01.2019	9'150'000	30.06.2021	2'098	0 %	–	280'749
Winterthur (ZH), Aeckerwiesenstr. 20–26	1947	01.01.2019	21'830'000	31.12.2021	3'183	0 %	–	545'054
Winterthur (ZH), Auf Pünten 29–35	1975	01.01.2019	20'790'000	31.03.2022	3'030	0 %	–	528'503
Winterthur (ZH), Bollstr. 14/16	1990	01.01.2019	8'570'000	31.12.2021	2'102	0 %	–	191'632
Winterthur (ZH), Feldstr. 49	1964	16.07.2019	11'530'000	31.03.2022	1'520	0 %	–	312'682
Winterthur (ZH), Heiniweg 6–16	1969	01.01.2019	28'478'822	30.06.2021	5'671	0 %	–	704'093
Winterthur (ZH), Hofmannstr. 5/7/11	1988	01.01.2019	18'030'000	30.06.2021	3'243	0 %	–	433'106
Winterthur (ZH), Holzlegistr. 6	1960	01.01.2019	7'630'000	30.06.2021	1'177	0 %	–	209'174
Winterthur (ZH), Lettenstr. 25–29	2016	01.01.2019	41'580'000	31.12.2021	4'948	0 %	–	1'104'944
Winterthur (ZH), Römerstr. 128–132	1976	01.01.2019	70'914'781	30.06.2021	11'318	0 %	–	1'915'038
Winterthur (ZH), Römerstr. 138–144	1989	01.01.2019	17'789'403	30.06.2021	3'374	0 %	–	467'737
Winterthur (ZH), Römerstr. 148–156	1987	01.01.2019	30'747'653	30.06.2021	5'042	0 %	–	760'609
Winterthur (ZH), Talackerstr. 57–61	1981	01.01.2019	26'430'172	30.06.2021	4'297	0 %	–	672'708
Winterthur (ZH), Türlimattstr. 1–7	1948	01.01.2019	13'840'000	31.03.2022	2'452	0 %	–	359'316
Winterthur (ZH), Unterwegli 45–51	1983	01.01.2019	20'937'653	30.06.2021	3'706	0 %	–	562'676
Winterthur (ZH), Ursulaweg 23/25	1965	01.01.2019	8'360'000	30.09.2021	1'068	0 %	–	180'086
Winterthur (ZH), Ursulaweg 27–33	1968	01.01.2019	31'790'000	30.09.2021	5'376	0 %	–	826'683
Winterthur (ZH), Wallrütistr. 113	1966	01.01.2019	6'950'000	30.09.2021	1'133	0 %	–	175'162
Winterthur (ZH), Weizackerstr. 25	1992	01.01.2019	7'180'000	30.09.2021	1'181	0 %	–	145'907
Yverdon-les-Bains (VD), Prairie 10/11/15/16	1950	01.01.2019	2'980'000	31.03.2022	1'740	0 %	–	35'094
Yverdon-les-Bains (VD), Quartier de la Prairie 17/18	1954	01.01.2019	2'310'000	31.12.2021	930	0 %	–	107'358
Yverdon-les-Bains (VD), Rue des Jordils 57/59	1970	01.01.2019	12'500'000	30.06.2021	2'285	0 %	–	363'775
Zofingen (AG), Mühlemattstr. 2/4	1965	01.01.2019	6'260'000	31.03.2022	1'792	0 %	–	211'512
Zollikerberg (ZH), Sennhofweg 23	1997	01.01.2019	85'584'345	30.06.2021	12'957	0 %	–	3'196'458
Zug (ZG), Bohlstr. 10	1954	01.01.2019	2'960'000	31.12.2021	469	0 %	–	88'963
Zürich (ZH), Ackersteinstr. 33/35	1934	16.07.2019	9'970'000	31.03.2022	995	0 %	–	196'290
Zürich (ZH), David-Hess-Weg 12	1949	01.01.2019	3'640'000	30.06.2021	413	0 %	–	83'689
Zürich (ZH), Dorfstr. 12/14	1945	01.01.2019	15'130'027	31.12.2021	1'794	0 %	–	150'032
Zürich (ZH), Eugen-Huber-Str. 64	2018	19.10.2020	15'030'000	30.09.2021	653	0 %	–	337'350
Zürich (ZH), Feldstrasse 46	1899	24.02.2022	23'990'000	31.03.2022	560	0 %	–	34'110
Zürich (ZH), Frohburgstr. 184	1946	01.01.2019	4'962'573	30.09.2021	553	0 %	–	115'616

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs–datum	Verkehrswert per 31. März 2022 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet–fläche m²	Fremd–finanzie–rungs–quote	Restlaufzeit der Fremd-finanzie–rung	Nettoertrag (1. April 2021 bis 31. März 2022) in CHF
Zürich (ZH), Hohlstrasse 100/104	1914 2018	24.02.2022	86'090'000	31.03.2022	2'931	0 %	–	129'774
Zürich (ZH), Kronenstr. 25	1968	01.01.2019	37'780'000	31.12.2021	2'985	0 %	–	722'503
Zürich (ZH), Langackerstr. 10	1931	01.01.2019	5'120'000	31.12.2021	441	0 %	–	114'628
Zürich (ZH), Rütschistr. 20+24	1907	18.01.2021	17'580'000	31.12.2021	1'165	0 %	–	301'346
Zürich (ZH), Silvrettaweg 16/18	1951	01.01.2019	7'510'000	31.12.2021	877	0 %	–	155'192
Zürich (ZH), Sonneggstr. 41	1941	01.01.2019	9'229'434	30.09.2021	986	0 %	–	133'274
Zürich (ZH), Zschokkestr. 18	1910	01.01.2019	4'260'000	31.03.2022	438	0 %	–	80'776
Zürich (ZH),Gerhardstrasse 8	1907	24.02.2022	18'570'000	31.03.2022	757	0 %	–	25'368
Zürich(ZH), Müllerstrasse 76	1892	24.02.2022	14'920'000	31.03.2022	380	0 %	–	19'836
Zürich(ZH), Zentralstrasse 53	1893	24.02.2022	24'500'000	31.03.2022	603	0 %	–	34'766
Zürich(ZH), Zwinglistrasse 35	1894	24.02.2022	24'450'000	31.03.2022	695	0 %	–	35'008
Total			**3'906'334'960**		**636'090**			**93'190'654**
Kommerziell genutzte Grundstücke								
Allschwil (BL), Hagmattstr. 11	1990	01.01.2019	8'180'138	31.12.2021	4'402	0 %	–	405'577
Baden (AG), Brown Boveri Str. 8	2001	01.01.2019	49'762'195	31.12.2021	17'310	0 %	–	2'006'825
Basel (BS), Greifengasse 15	1928	01.01.2019	13'323'608	30.06.2021	1'105	0 %	–	522'608
Basel (BS), Rebgasse 2	1861	01.01.2019	5'396'895	30.09.2021	960	0 %	–	239'643
Basel (BS), Tellstr. 48–66 / Güterstr. 255/257	2003	01.01.2019	156'050'000	31.03.2022	27'971	0 %	–	4'877'799
Bern (BE), Eigerstr. 13	2003	01.01.2019	11'213'478	31.12.2021	2'355	0 %	–	218'393
Bern (BE), Nussbaumstr. 21/25/29	2002	01.01.2019	47'156'331	30.06.2021	25'183	0 %	–	1'209'451
Bern (BE), Zeughausgasse 22	1879	01.01.2019	7'400'000	31.03.2022	1'046	0 %	–	232'208
Biel/Bienne (BE), Dufourstr. 17	1968	01.01.2019	5'603'215	30.09.2021	2'900	0 %	–	345'827
Biel/Bienne (BE), Nidaugasse 14	1962	01.01.2019	12'022'877	30.06.2021	3'338	0 %	–	481'648
Biel/Bienne (BE), Nidaugasse 42	1900	01.01.2019	7'130'000	31.03.2022	1'343	0 %	–	269'715
Cointrin (GE), Av. Louis-Casaï 47/49/55	2001	01.01.2019	68'642'357	31.12.2021	9'906	0 %	–	713'322
Dietlikon (ZH), Industriestr. 24	1994	01.01.2019	22'616'318	30.06.2021	8'796	0 %	–	1'597'725
Dietlikon (ZH), Neue Winterthurerstr. 7	2003	01.01.2019	62'790'000	31.03.2022	17'887	0 %	–	3'081'740
Ecublens (VD), Ch. du Dévent 7	1987	01.01.2019	10'290'000	30.09.2021	5'800	0 %	–	392'717
Genève (GE), Bd du Pont d'Arve 28	1978	01.01.2019	80'740'000	31.03.2022	12'535	0 %	–	2'985'754
Genève (GE), Bd du Théâtre 3/3bis	1870	01.01.2019	17'070'000	31.03.2022	1'319	0 %	–	–148'326
Genève (GE), Quai du Seujet 10	1984	01.01.2019	14'310'000	31.03.2022	2'319	0 %	–	211'210
Genève (GE), Rue Bartholoni 4/6	1998	01.01.2019	13'950'000	31.03.2022	1'418	0 %	–	531'557
Genève (GE), Rue de Chantepoulet 10	1980	01.01.2019	13'790'000	31.12.2021	1'491	0 %	–	373'005
Genève (GE), Rue de la Cité 15/17	1850	01.01.2019	19'149'827	31.12.2021	1'374	0 %	–	587'546
Genève (GE), Rue de la Corraterie 16/18/20/22	1830	01.01.2019	69'203'503	30.09.2021	3'942	0 %	–	2'624'334
Genève (GE), Rue de la Corraterie 9/11/13	1922	01.01.2019	61'154'230	30.09.2021	4'733	0 %	–	2'955'920
Genève (GE), Rue du Commerce 3–7	1990	01.01.2019	166'018'158	30.06.2021	10'908	0 %	–	908'244
Grenchen (SO), Kirchstr. 10 / Centralstr. 3	2004	01.01.2019	11'960'864	30.09.2021	6'125	0 %	–	676'174
Kriens (LU), Schappeweg 1–7 / Hobacherweg 2	2001	01.01.2019	84'304'934	30.06.2021	26'944	0 %	–	2'356'211
Lancy (GE), Av. des Morgines 2/4/6	1985	01.01.2019	75'637'740	30.06.2021	12'682	0 %	–	4'906'449

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs–datum	Verkehrswert per 31. März 2022 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet–fläche m²	Fremd–finanzie–rungs–quote	Restlaufzeit der Fremd-finanzie–rung	Nettoertrag (1. April 2021 bis 31. März 2022) in CHF
Lausanne (VD), Av. de Rumine 20/22	1978	01.01.2019	17'362'449	30.09.2021	7'997	0 %	–	965'731
Lausanne (VD), Av. du Grey 38A	1990	01.01.2019	5'800'000	31.03.2022	1'616	0 %	–	313'674
Lenzburg (AG), Bahnhofstr. 4	2009	01.01.2019	8'713'206	31.12.2021	3'255	0 %	–	493'561
Locarno (TI), Via Ramogna 8	1899	01.01.2019	8'414'801	30.09.2021	1'327	0 %	–	150'546
Lugano (TI), Via al Forte 1	1902	01.01.2019	10'728'366	30.06.2021	1'756	0 %	–	404'937
Luzern (LU), Kapellgasse 6	1983	01.01.2019	6'330'000	31.03.2022	537	0 %	–	196'243
Morges (VD), Rue Louis de Savoie 57	1800	01.01.2019	2'470'000	31.03.2022	741	0 %	–	37'082
Paradiso (TI), Via Generale Guisan 6	1990	01.01.2019	20'459'768	31.12.2021	3'699	0 %	–	690'756
Rapperswil (SG), Schmiedgasse 32	1650	01.01.2019	2'053'841	30.09.2021	507	0 %	–	98'114
Schaffhausen (SH), Vordergasse 3 / Moserstr. 48	1973	01.01.2019	18'130'000	31.03.2022	5'330	0 %	–	–91'712
Solothurn (SO), Rötistr. 4/6	1989	01.01.2019	20'410'000	31.03.2022	6'633	0 %	–	908'773
St. Gallen (SG), Poststr. 27 / Kornhausstr. 3	1958	01.01.2019	28'670'000	31.03.2022	7'077	0 %	–	978'880
St. Gallen (SG), Spisergasse 22	1490	01.01.2019	10'242'256	30.06.2021	1'647	0 %	–	293'926
Thalwil (ZH), Gotthardstr. 21 + 23	1963	01.01.2019 01.01.2022	11'831'091	30.06.2021 31.10.2021	2'140	0 %	–	277'106
Wallisellen (ZH), Hertistr. 1	1980	01.01.2019	11'600'000	31.03.2022	5'184	0 %	–	628'939
Winterthur (ZH), Bollstr. 4–8	1798	01.01.2019	580'000	31.03.2022	800	0 %	–	25'522
Winterthur (ZH), Oberer Graben 26	1750	01.01.2019	4'422'166	30.06.2021	693	0 %	–	198'014
Winterthur (ZH), Obertor 38 / Stadthausstr. 35	1614	01.01.2019	4'823'291	30.09.2021	838	0 %	–	175'386
Zofingen (AG), Vordere Hauptgasse 21	1968	01.01.2019	1'713'816	30.06.2021	1'036	0 %	–	36'765
Zürich (ZH), Andreasstr. 11 / Hüttistr.	2001	01.01.2019	36'030'000	31.03.2022	5'405	0 %	–	1'182'416
Zürich (ZH), Bahnhofstr. 53/55	1925	01.01.2019	486'264'905	31.12.2021	9'151	0 %	–	10'636'170
Zürich (ZH), Bahnhofstr. 64	1970	01.01.2019	81'086'573	30.09.2021	1'611	0 %	–	1'874'928
Zürich (ZH), Kreuzbühlstr. 1	1848	01.01.2019	20'530'000	31.03.2022	4'392	0 %	–	–17'952
Zürich (ZH), Loewenstr. 1 / 3 & Sihlstr. 46	1926	25.02.2021	277'230'000	31.03.2022	10'705	0 %	–	4'178'924
Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 114	1968	26.06.2020	61'200'000	31.12.2021	2'900	37 %	4,78	1'087'403
Total			**2'271'963'194**		**303'069**			**61'287'408**
Gemischte Bauten								
Basel (BS), Bärenfelserstr. 40	1910	01.01.2019	11'867'414	30.09.2021	1'813	0 %	–	333'943
Basel (BS), Wasgenring 57	1958	01.01.2019	10'642'104	31.12.2021	3'001	0 %	–	436'498
Bassersdorf (ZH), Chrüzacherstr. 12+14	2004	28.01.2021	28'140'000	31.12.2021	3'293	0 %	–	588'637
Belp (BE), Neumattstr. 2/4	1975	01.01.2019	18'415'122	30.09.2021	4'019	0 %	–	520'956
Chiasso (TI), Via Alighieri 22 / Via Luini 1	1965	01.01.2019	9'570'000	31.03.2022	5'225	0 %	–	433'071
Frauenfeld (TG), Bahnhofstr. 102	1963	01.01.2019	9'302'290	30.06.2021	2'418	0 %	–	310'140
Fribourg (FR), Rte de Cité des Jardins 13/15	1969	01.01.2019	12'960'293	31.12.2021	3'713	0 %	–	451'097
Genève (GE), Rue Henri-Veyrassat 12	1945	19.11.2021	19'680'000	31.10.2021	1'301	0 %	–	161'458
Genève, Rue Bovy-Lysberg 3+5	1899	01.02.2022	38'230'000	31.12.2021	1'945	0 %	–	36'352
Horw (LU), Gemeindehausplatz 5–8	1980	01.01.2019	12'360'000	31.12.2021	2'067	0 %	–	381'999
Lausanne (VD), Av. de Rumine 9–11	1958	23.01.2020	48'521'280	30.09.2021	9'583	0 %	–	1'428'310

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Grundstück	Baujahr	Erwerbs–datum	Verkehrswert per 31. März 2022 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet–fläche m²	Fremd–finanzie–rungs–quote	Restlaufzeit der Fremd-finanzie–rung	Nettoertrag (1. April 2021 bis 31. März 2022) in CHF
Lausanne (VD), Rue de la Louve 1	1890	01.01.2019	18'180'000	31.03.2022	1'913	0 %	–	426'485
Locarno (TI), Via Borghese 15 / Corporazioni 7	1800	01.01.2019	12'893'724	31.12.2021	2'379	0 %	–	290'535
Luzern (LU), Kauffmannweg 16	2002	01.01.2019	21'564'047	31.12.2021	2'623	0 %	–	602'928
Luzern (LU), Sternenplatz 7	1437	30.09.2020	12'090'000	30.06.2021	723	0 %	–	205'741
Luzern (LU), Winkelriedstr. 47	2001	01.01.2019	12'100'499	30.09.2021	1'438	0 %	–	279'703
Marly (FR), Impasse du Nouveau-Marché 7	1988	01.01.2019	5'070'000	30.09.2021	3'015	0 %	–	212'651
Mellingen (AG), Grosse Kirchgasse 8	1505	01.01.2019	1'240'928	30.09.2021	359	0 %	–	41'184
Ostermundigen (BE), Untere Zollgasse 4	1965	01.01.2019	2'443'228	31.12.2021	828	0 %	–	101'230
Payerne (VD), Grand-Rue 70	1972	01.01.2019	5'200'000	30.09.2021	4'795	0 %	–	315'183
Pfäffikon (ZH), Turmstr. 9–25 / Kempttalstr. 26	1998	01.01.2019	60'430'000	31.03.2022	11'837	0 %	–	2'038'091
Rolle (VD), Rue du Temple 7C/7D	1975	01.01.2019	5'897'010	30.09.2021	2'065	0 %	–	172'828
Rothrist (AG), Bernstr. 109/111	1963	01.01.2019	3'640'000	31.12.2021	791	0 %	–	111'005
Rüti (ZH), Dorfstr. 10 / Bandwiesstr. 1a–1c	2015	01.01.2019	28'150'000	31.03.2022	4'768	0 %	–	866'523
Seon (AG), Unterdorfstr. 18/20	1985	01.01.2019	9'031'905	30.09.2021	3'217	0 %	–	312'826
Stetten (AG), Oberdorf Platz 1a, 1b, 2a, 2b	2021	01.01.2022	21'767'609	31.08.2021	2'824	0 %	–	119'588
Stetten (AG), Oberdorf Platz 3, Oberdorf Park 6	2021	01.01.2022	18'624'071	31.08.2021	2'427	0 %	–	121'208
Uster (ZH), Poststr. 1/3/5 / Hin. Bahnhofstr. 2–6	2008	01.01.2019	81'765'279	30.06.2021	12'576	0 %	–	2'232'771
Zürich (ZH), Birmensdorferstrasse 32	1897	15.11.2021	16'750'000	31.03.2022	968	0 %	–	145'784
Total			**556'526'801**		**97'924**			**13'678'724**
Bauland einschliesslich Abbruch und angefangene Objekte								
Rorschacherberg (SG), Seehaldenstr.		01.01.2019	9'190'000	30.09.2021	0	0 %	–	– 28'289
St. Gallen (SG), Ludwigstr. 5/7		01.01.2019	13'960'000	31.03.2022	0	0 %	–	– 25'940
Zürich (ZH), Hagenholzstrasse 55		04.10.2021	136'240'000	31.03.2022	0	0 %	–	– 34'327
Total			**159'390'000**		**0**			**– 88'555**

Zusammenfassung

Wohnbauten		**3'892'374'960**	**632'005**	**93'216'594**
Kommerziell genutzte Grundstücke		**2'271'963'194**	**303'069**	**61'287'408**
Gemischte Bauten		**556'526'801**	**97'924**	**13'678'724**
Bauland einschliesslich Abbruch und angefangene Objekte		**159'390'000**	**–**	**– 88'555**
Total		**6'880'254'956**	**1'032'998**	**168'094'170**

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen
Vermögensrechnung per 31. März 2022

	31. März 2022 CHF	31. März 2021 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen	50'517'464.80	31'724'418.47
Flüssige Mittel	43'950'910.72	25'217'895.51
Kurzfristige Forderungen	6'316'974.93	6'238'345.01
Aktive Rechnungsabgrenzung	249'579.15	268'177.95
Anlagevermögen	834'576'023.20	809'969'916.48
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	–	–
Angefangene Bauten (inkl. Land)	–	–
Fertige Bauten (inkl. Land)	834'564'788.78	809'955'322.16
Miteigentumsanteile	–	–
Beteiligungen	–	–
Vorfinanzierte Mieterausbauten	11'234.42	14'594.32
Gesamtvermögen	**885'093'488.00**	**841'694'334.95**
PASSIVEN		
Fremdkapital	62'295'649.00	56'030'690.13
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6'794'695.49	6'817'172.75
Passive Rechnungsabgrenzung	966'852.28	668'752.70
Hypothekarschulden	–	–
Rückstellungen	–	–
Latente Liquidationssteuern [1)]	54'534'101.23	48'544'764.68
Nettovermögen	**822'797'839.00**	**785'663'644.82**

[1)] Weiterhin beinhaltet der ausgewiesene Betrag CHF 4.50 Mio. (Vorjahr CHF 2.30 Mio.) betreffend hängiges Rechtsverfahren, wie Grundstückgewinne einer Anlagestiftung in Genf korrekt und in Befolgung der eidgenössischen Gesetzgebung besteuert werden müssen. Es besteht somit eine gewisse Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Höhe latenter Liquidationssteuern. Die AXA Anlagestiftung ist der Überzeugung, dass das seit 2018 bestehende Rechtsverfahren zu ihren Gunsten positiv entschieden wird.

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen
Erfolgsrechnung per 31. März 2022

	1. April 2021 – 31. März 2022 CHF	1. Januar 2020 – 31. März 2021 CHF
Mietertrag Netto	28'308'432.72	28'114'414.22
Soll-Mietertrag (netto)	29'187'577.63	28'889'775.45
Minderertrag Leerstand	– 843'452.55	– 733'327.80
Nicht realisierte Mietzinsen (Delkredere)	38'724.00	32'363.22
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	– 74'416.36	– 74'396.65
Unterhalt Immobilien	– 3'161'839.61	– 2'868'294.05
Instandhaltung	– 2'789'294.63	– 2'736'557.60
Instandsetzung	– 372'544.98	– 131'736.45
Operativer Aufwand	– 2'727'984.75	– 2'555'456.44
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	– 239'949.20	– 262'273.19
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	– 270'830.00	– 242'558.61
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	–	–
Versicherungen	– 339'171.73	– 359'031.75
Bewirtschaftungshonorare	– 1'126'849.55	– 1'121'241.30
Vermietungs- und Insertionskosten	– 57'550.66	– 49'830.60
Steuern und Abgaben	– 363'297.45	– 270'928.00
Übriger operativer Aufwand	– 330'336.16	– 249'592.99
Operatives Ergebnis	**22'418'608.36**	**22'690'663.73**
Sonstige Erträge	1'887.40	26'421.93
Aktivzinsen	–	–
Aktivierte Bauzinsen	–	–
Baurechtszinserträge	–	–
Übrige Erträge	1'887.40	26'421.93
Finanzierungsaufwand	– 384'823.43	– 256'992.45
Hypothekarzinsen	–	–
Sonstige Passivzinsen	– 384'823.43	– 256'992.45
Baurechtszinsen	–	–
Verwaltungsaufwand	– 2'446'926.56	– 2'396'781.44
Managementgebühr (Geschäftsführungshonorar)	– 2'073'173.50	– 1'966'302.50
Verwaltungskosten an Dritte	– 280'314.40	– 327'717.09
Schätzungs- und Revisionsaufwand	– 91'090.98	– 102'591.03
Übriger Verwaltungsaufwand	– 2'347.68	– 170.82
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	129'931.50	177'745.92
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgaben von Ansprüchen	129'931.50	177'745.92
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–	–
Nettoertrag der Rechnungsperiode	**19'718'677.27**	**20'241'057.69**

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen
Erfolgsrechnung per 31. März 2022

	1. April 2021 – 31. März 2022 CHF	1. Januar 2020 – 31. März 2021 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierter Erfolg	**19'718'677.27**	**20'241'057.69**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	17'545'448.41	14'797'690.23
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	23'534'784.96	15'523'893.75
Veränderungen latente Liquidationssteuern [1)]	– 5'989'336.55	– 726'203.52
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	**37'264'125.68**	**35'038'747.92**
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag der Rechnungsperiode	19'718'677.27	20'241'057.69
Vortrag des Vorjahres	817.17	5'945.84
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	19'719'494.44	20'247'003.53
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag [2)]	–	20'246'186.36
Vortrag auf neue Rechnung	**19'719'494.44**	**817.17**

[1)] Der ausgewiesene Betrag enthält eine Anpassung der latenten Steuerrückstellungen in Höhe von CHF 2.20 Mio. (Vorjahr CHF 0.00 Mio.) betreffend hängiges Rechtsverfahren, wie Grundstückgewinne einer Anlagestiftung in Genf korrekt und in Befolgung der eidgenössischen Gesetzgebung besteuert werden müssen.

[2)] Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 51.

NAV – Berechnung per 31. März 2022

	31. März 2022 CHF	31. März 2021 CHF
Ansprüche	**752'739.084**	**733'557.477**
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	733'557.477	708'661.671
Veränderungen im Berichtsjahr	19'181.607	24'895.806
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	752'739.084	733'557.477
Kapitalwert je Anspruch	1'066.88	1'043.44
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	26.20	27.59
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'093.07	1'071.03
Ausschüttung [1)]	–	27.60
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'093.07	1'043.43
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen Beginn Rechnungsjahres	785'663'644.82	750'802'642.82
Zeichnungen	20'116'254.86	25'511'239.66
Rücknahmen	–	–
Ausschüttungen [1)]	– 20'246'186.36	– 25'688'985.58
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	37'264'125.68	35'038'747.92
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	822'797'839.00	785'663'644.82
Ausgabepreis	1'120.40	1'097.81
Rücknahmepreis	1'065.74	1'044.25

[1)] Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 51.

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Wohnen

Grundstück	Baujahr	Erwerbs–datum	Verkehrswert per 31. März 2022 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet–fläche m²	Fremd–finanzie–rungs–quote	Restlaufzeit der Fremd-finanzie–rung	Nettoertrag (1. April 2021 bis 31. März 2022) in CHF
Wohnbauten								
Arbon (TG), Wassergasse 7–15	2011	01.01.2019	17'550'000	30.09.2021	3'702	0 %	–	557'077
Bulle (FR), Rue de la Berra 66–72	1994	01.01.2019	12'020'000	30.09.2021	3'295	0 %	–	409'192
Fribourg (FR), Ch. Monséjour 19	1961	01.01.2019	11'230'000	30.09.2021	2'270	0 %	–	323'973
Genève (GE), Av. de Champel 28/30	1981	01.01.2019	91'270'360	31.12.2021	9'726	0 %	–	1'661'586
Genève (GE), Av. de Champel 32/34	1981	01.01.2019	34'656'310	31.12.2021	3'855	0 %	–	575'040
Herzogenbuchsee (BE), Felderhofstr. 24–28	1965	01.01.2019	11'200'000	30.09.2021	3'061	0 %	–	339'311
Hettlingen (ZH), Stationsstr. 20/22	2002	01.01.2019	8'590'000	30.09.2021	2'126	0 %	–	228'954
Kriens (LU), Villastr. 6–14/Gärtnerweg 1–7	1971	01.01.2019	34'160'000	31.03.2022	7'750	0 %	–	1'005'510
La Chaux-de-Fonds (NE), Rue des Crêtets 139–143	1964	01.01.2019	27'500'000	31.03.2022	8'514	0 %	–	858'189
Landikon (ZH), Stallikonerstr. 105/107	1989	01.01.2019	6'770'000	31.03.2022	1'192	0 %	–	176'921
Lausanne (VD), Av. de France 18A	1850	01.01.2019	7'302'480	30.06.2021	1'070	0 %	–	112'200
Lausanne (VD), Av. de France 23bis/25	1933	01.01.2019	6'960'000	30.06.2021	1'271	0 %	–	176'001
Lausanne (VD), Av. du Grey 76	1973	01.01.2019	22'321'756	31.12.2021	4'362	0 %	–	547'989
Luzern (LU), Reussinsel 38/40	2008	01.01.2019	18'460'000	31.03.2022	2'183	0 %	–	334'422
Luzern (LU), Reussinsel 42–46	2006	01.01.2019	24'360'000	31.03.2022	3'157	0 %	–	507'508
Neuenhof (AG), Sandstr. 6–12	2012	01.01.2019	44'000'000	31.03.2022	7'479	0 %	–	1'151'520
Nidau (BE), Lyssstr. 1–7	2014	01.01.2019	14'590'000	31.03.2022	3'309	0 %	–	456'612
Niederhasli (ZH), Huebwiesenstr. 2–8	1974	01.01.2019	20'670'000	30.06.2021	3'279	0 %	–	524'886
Pfäffikon (ZH), Sandgrubenstr. 23–25	2003	14.08.2020	20'060'000	30.06.2021	2'410	0 %	–	326'049
Rohr (AG), Siebenmatten 1–5	2010	01.01.2019	49'900'000	31.12.2021	8'962	0 %	–	1'316'573
Seuzach (ZH), Turnerstr. 22–26	2000	01.01.2019	25'340'000	31.12.2021	4'056	0 %	–	700'592
Uster (ZH), Brunnenwiesenstr. 40/42	1976	01.01.2019	50'700'000	30.06.2021	6'898	0 %	–	1'264'435
Uster (ZH), Burgstr. 34–40	1965	01.01.2019	19'030'000	31.12.2021	2'586	0 %	–	426'585
Uster (ZH), Burgstr. 53–57	1962	01.01.2019	10'010'000	31.12.2021	1'422	0 %	–	193'898
Uster (ZH), Unterbühlenstr. 1A/1B	1966	01.01.2019	12'770'000	31.03.2022	1'556	0 %	–	253'081
Uster (ZH), Unterbühlenstr. 3A/3B	1967	01.01.2019	10'440'000	31.03.2022	1'562	0 %	–	248'913
Wallisellen (ZH), Engenbüelstr. 2–6	1980	01.01.2019	10'757'471	30.09.2021	2'789	0 %	–	266'894
Wallisellen (ZH), Engenbüelstr. 8–12	1980	01.01.2019	13'217'471	30.09.2021	2'902	0 %	–	285'799
Winterthur (ZH), Friedenstr. 6	1911	01.01.2019	4'010'000	31.03.2022	727	0 %	–	85'935
Winterthur (ZH), Friedenstr. 10	1911	01.01.2019	3'370'000	31.03.2022	489	0 %	–	78'918
Winterthur (ZH), Hulfteggstr. 16	1964	01.01.2019	9'380'000	31.12.2021	1'453	0 %	–	223'462
Winterthur (ZH), Hulfteggstr. 18	1964	01.01.2019	10'050'000	31.12.2021	1'454	0 %	–	251'373
Winterthur (ZH), Weststr. 127–139	1965	01.01.2019	36'050'000	30.09.2021	5'070	0 %	–	841'407
Winterthur (ZH), Weststr. 128–134	1963	01.01.2019	11'122'093	30.09.2021	1'888	0 %	–	263'399
Yverdon-les-Bains (VD), Pierre-de-Savoie 52/54	1969	01.01.2019	12'450'000	30.09.2021	2'632	0 %	–	345'327
Zürich (ZH), Hädrichstr. 6–10	2012	01.01.2019	41'430'000	30.09.2021	3'480	0 %	–	790'920
Zürich (ZH), Luegislandstr. 56	1967	01.01.2019	34'510'000	30.06.2021	5'188	0 %	–	827'203
Zürich (ZH), Oerlikonerstr. 3/5	1981	01.01.2019	24'336'847	30.06.2021	2'767	0 %	–	571'069
Zürich (ZH), Winterthurerstr. 344/346	1978	01.01.2019	12'020'000	31.03.2022	1'844	0 %	–	209'952
Total			**834'564'789**		**133'737**			**19'718'677**

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell
Vermögensrechnung per 31. März 2022

	31. März 2022 CHF	31. März 2021 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen	74'897'048.68	60'522'209.83
Flüssige Mittel	68'379'626.67	53'282'933.18
Kurzfristige Forderungen	6'317'324.45	6'823'864.73
Aktive Rechnungsabgrenzung	200'097.56	415'411.92
Anlagevermögen	780'304'785.16	764'238'169.34
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	–	–
Angefangene Bauten (inkl. Land)	–	–
Fertige Bauten (inkl. Land)	779'916'326.39	763'781'084.59
Miteigentumsanteile	–	–
Beteiligungen	–	–
Vorfinanzierte Mieterausbauten	388'458.77	457'084.75
Gesamtvermögen	**855'201'833.84**	**824'760'379.17**
PASSIVEN		
Fremdkapital	31'768'412.40	28'736'823.16
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6'108'933.79	6'626'411.52
Passive Rechnungsabgrenzung	3'572'406.09	2'539'682.47
Hypothekarschulden	–	–
Rückstellungen	–	–
Latente Liquidationssteuern [1)]	22'087'072.52	19'570'729.17
Nettovermögen	**823'433'421.44**	**796'023'556.01**

[1)] Weiterhin beinhaltet der ausgewiesene Betrag CHF 3.40 Mio. (Vorjahr CHF 2.60 Mio.) betreffend hängiges Rechtsverfahren, wie Grundstückgewinne einer Anlagestiftung in Genf korrekt und in Befolgung der eidgenössischen Gesetzgebung besteuert werden müssen. Es besteht somit eine gewisse Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Höhe latenter Liquidationssteuern. Die AXA Anlagestiftung ist der Überzeugung, dass das seit 2018 bestehende Rechtsverfahren zu ihren Gunsten positiv entschieden wird.

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell
Erfolgsrechnung per 31. März 2022

	1. April 2021 – 31. März 2022 CHF	1. April 2020 – 31. März 2021 CHF
Mietertrag Netto	30'793'326.79	30'783'394.23
Soll-Mietertrag (netto)	32'863'520.16	34'643'473.17
Minderertrag Leerstand	– 1'863'020.05	– 1'994'346.38
Nicht realisierte Mietzinsen (Delkredere)	202'844.00	– 98'440.34
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	– 410'017.32	– 1'767'292.22
Unterhalt Immobilien	– 1'952'104.83	– 1'652'409.05
Instandhaltung	– 1'397'259.70	– 1'363'683.81
Instandsetzung	– 554'845.13	– 288'725.24
Operativer Aufwand	– 3'895'115.36	– 3'226'090.67
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	– 453'981.61	– 367'621.12
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	– 1'035'682.32	– 324'098.73
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	–	–
Versicherungen	– 245'382.31	– 289'601.30
Bewirtschaftungshonorare	– 883'380.35	– 868'912.15
Vermietungs- und Insertionskosten	– 225'876.73	– 137'442.82
Steuern und Abgaben	– 695'721.08	– 1'031'528.01
Übriger operativer Aufwand	– 355'090.96	– 206'886.54
Operatives Ergebnis	**24'946'106.60**	**25'904'894.51**
Sonstige Erträge	118'924.13	31'592.37
Aktivzinsen	–	–
Aktivierte Bauzinsen	–	
Baurechtszinserträge	–	–
Übrige Erträge	118'924.13	31'592.37
Finanzierungsaufwand	– 672'520.23	– 488'173.79
Hypothekarzinsen	–	–
Sonstige Passivzinsen	– 670'288.83	– 488'173.79
Baurechtszinsen	– 2'231.40	–
Verwaltungsaufwand	– 2'314'422.55	– 2'296'570.64
Managementgebühr (Geschäftsführungshonorar)	– 1'964'938.74	– 1'895'173.00
Verwaltungskosten an Dritte	– 272'441.27	– 324'479.35
Schätzungs- und Revisionsaufwand	– 74'732.30	– 76'742.05
Übriger Verwaltungsaufwand	– 2'310.24	– 176.24
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	165'673.72	276'171.46
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgaben von Ansprüchen	165'673.72	276'171.46
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–	–
Nettoertrag der Rechnungsperiode	**22'243'761.67**	**23'427'913.91**

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell
Erfolgsrechnung per 31. März 2022

	1. April 2021 – 31. März 2022 CHF	1. April 2020 – 31. März 2021 CHF
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	–	–
Realisierter Erfolg	**22'243'761.67**	**23'427'913.91**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'331'777.48	3'160'727.25
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	7'848'120.83	3'877'968.57
Veränderungen latente Liquidationssteuern [1)]	– 2'516'343.35	– 717'241.32
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	**27'575'539.15**	**26'588'641.16**
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag der Rechnungsperiode	22'243'761.67	23'427'913.91
Vortrag des Vorjahres	7'374.01	5'176.69
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	22'251'135.68	23'433'090.60
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag [2)]	–	23'425'716.59
Vortrag auf neue Rechnung	**22'251'135.68**	**7'374.01**

[1)] Der ausgewiesene Betrag enthält eine Anpassung der latenten Steuerrückstellungen in Höhe von CHF 0.80 Mio. (Vorjahr CHF 0.00 Mio.) betreffend hängiges Rechtsverfahren, wie Grundstückgewinne einer Anlagestiftung in Genf korrekt und in Befolgung der eidgenössischen Gesetzgebung besteuert werden müssen.

[2)] Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 51.

NAV – Berechnung per 31. März 2022

	31. März 2022 CHF	31. März 2021 CHF
Ansprüche	**796'456.721**	**773'125.960**
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	773'125.960	739'957.019
Veränderungen im Berichtsjahr	23'330.761	33'168.941
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	796'456.721	773'125.960
Kapitalwert je Anspruch	1'005.94	999.31
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	27.93	30.30
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'033.87	1'029.62
Ausschüttung [1)]	–	30.30
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'033.87	999.32
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen Beginn Rechnungsjahres	796'023'556.01	769'711'086.31
Zeichnungen	23'260'042.78	33'110'689.23
Rücknahmen	–	–
Ausschüttungen [1)]	– 23'425'716.50	– 33'386'860.69
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	27'575'539.15	26'588'641.16
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	823'433'421.44	796'023'556.01
Ausgabepreis	1'059.72	1'055.36
Rücknahmepreis	1'008.02	1'003.88

[1)] Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 51.

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Kommerziell

Grundstück	Baujahr	Erwerbs–datum	Verkehrswert per 31. März 2022 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet–fläche m²	Fremd–finanzie–rungs–quote	Restlaufzeit der Fremd-finanzie–rung	Nettoertrag (1. April 2021 bis 31. März 2022) in CHF
Kommerziell genutzte Grundstücke								
Basel (BS), Freie Str. 12 / Gerbergasse 13	1850	01.01.2019	61'481'419	30.09.2021	8'885	0 %	–	1'307'007
Basel (BS), Lange Gasse 15	2000	01.01.2019	28'640'000	31.03.2022	4'566	0 %	–	920'177
Basel (BS), Wallstr. 22	1966	01.01.2019	41'307'517	31.12.2021	14'230	0 %	–	2'281'877
Chur (GR), Bahnhofplatz 6+7	2008	01.01.2019	46'850'000	31.03.2022	8'369	0 %	–	1'301'717
Frauenfeld (TG), Bahnhofplatz 65–71	1999	01.01.2019	40'669'246	31.12.2021	7'820	0 %	–	1'391'602
Genève (GE), Rue des Alpes 15 / Rue Lugardon 1	2002	01.01.2019	61'520'000	31.12.2021	4'887	0 %	–	2'155'596
Genève (GE), Rue du Cendrier 15/17	1968	01.01.2019	68'128'772	30.06.2021	7'822	0 %	–	808'610
Genève (GE), Rue du Stand 58	1870	01.01.2019	14'600'000	30.06.2021	981	0 %	–	466'104
Genève (GE), Rue du Stand 60/62	1870	01.01.2019	31'542'015	30.06.2021	1'984	0 %	–	682'574
Genève (GE), Rue du Vieux-Billard 3/3A	1996	01.01.2019	25'724'656	30.06.2021	2'801	0 %	–	1'326'863
Genève (GE), Rue Général-Dufour 20	1870	01.01.2019	27'720'000	31.03.2022	2'244	0 %	–	575'276
Genève (GE), Rue Jacques-Balmat 5	1910	01.01.2019	20'371'657	31.12.2021	1'739	0 %	–	579'171
St. Gallen (SG), Bahnhofplatz 1	1951	01.01.2019	11'372'816	31.12.2021	2'144	0 %	–	472'545
Wallisellen (ZH), Husacherstr. 3	2003	01.01.2019	31'038'321	30.09.2021	7'676	0 %	–	1'006'416
Zug (ZG), Bahnhofstr. 12	1979	01.01.2019	26'640'118	31.12.2021	3'221	0 %	–	967'727
Zürich (ZH), Brandschenkestr. 41	1907	01.01.2019	12'330'000	30.09.2021	1'011	0 %	–	353'454
Zürich (ZH), Dreikönigstr. 55	1894	01.01.2019	18'081'873	30.09.2021	1'851	0 %	–	242'220
Zürich (ZH), Florastr. 44	1964	01.01.2019	20'841'984	30.06.2021	1'705	0 %	–	450'798
Zürich (ZH), Limmatquai 50	1975	01.01.2019	21'432'911	30.06.2021	1'109	0 %	–	577'899
Zürich (ZH), Schützengasse 31	2000	01.01.2019	50'580'527	30.06.2021	2'390	0 %	–	1'232'420
Zürich (ZH), Schweizergasse 14	1960	01.01.2019	34'380'000	31.03.2022	1'693	0 %	–	913'221
Zürich (ZH), Seidengasse 20	1992	01.01.2019	38'102'494	30.09.2021	962	0 %	–	920'653
Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 52/56	1926	01.01.2019	22'900'000	31.03.2022	4'257	0 %	–	801'760
Zürich (ZH), Strehlgasse 4	1812	01.01.2019	23'660'000	31.03.2022	850	0 %	–	508'076
Total			**779'916'326**		**95'195**			**22'243'762**

Jahresrechnung des Stammvermögens

Bilanz und Erfolgsrechnung

Bilanz per 31. März 2022

vor Gewinnverwendung	31. März 2022 CHF	31. März 2021 CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	1'650'311	1'451'118
Forderungen aus Leistungen	2'735'417	2'587'335
Aktive Rechnungsabgrenzung	31'388	17'010
Total Aktiven	**4'417'115**	**4'055'463**
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Leistungen	2'720'050	2'557'192
Passive Rechnungsabgrenzung	428'635	318'655
Total Fremdkapital	**3'148'685**	**2'875'847**
Stiftungskapital	100'000	100'000
Freie Reserven	1'000'000	500'000
Vortrag aus Vorjahr	79'617	49'561
Gewinn	88'813	530'056
Total Eigenkapital	**1'268'430**	**1'179'617**
Total Passiven	**4'417'115**	**4'055'463**

Erläuterungen
Aktive Rechnungsabgrenzung: beinhaltet die Organhaftpflichtversicherung sowie die ESTV Abgabe für Radio + Fernsehen
Passive Rechnungsabgrenzung: beinhaltet die Aufsichtsabgabe OAK BVG, KGAST-Beitrag und Revisionkosten

Erfolgsrechnung per 31. März 2022

	1. April 2021 – 31. März 2022 CHF	1. April 2020 – 31. März 2021 CHF
Total Ertrag	**27'285'951**	**25'601'952**
Gebühren Anlagegruppen	27'285'951	25'601'952
Total Aufwand	**– 27'197'137**	**– 25'071'896**
Vermögensverwaltungsaufwand	– 26'305'648	– 24'217'938
Personalaufwand	– 208'712	– 173'419
Revisionsaufwand	– 5'385	– 5'385
Reise- und Repräsentationskosten	– 2'193	– 3'715
Geschäftsführungsaufwand	– 484'650	– 484'650
übriger Verwaltungsaufwand	– 177'981	– 173'277
Finanzaufwand	– 12'569	– 13'512
Jahresgewinn	**88'813**	**530'056**

Erläuterungen
Personalaufwand: beinhaltet Honorar der Stiftungsräte und Ausschussmitglieder
Übriger Verwaltungsaufwand: beinhaltet Kosten Aufsichtsabgabe OAK, KGAST, Organhaftpflichtversicherung sowie die ESTV Abgabe für Radio + Fernsehen

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die folgende Gewinnverwendung:

	2021/22 CHF	2020/21 CHF
Jahresgewinn	88'813	530'056
Gewinnvortrag aus Vorjahr	79'617	49'561
Bilanzgewinn	168'430	579'617
Zuweisung an freie Reserven	0	500'000
Vortrag auf neue Rechnung	168'430	79'617

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. Mai 2021
Reglement zur Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	10. Oktober 2018
Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten	10. Oktober 2018
Gebührenreglement	01. Juli 2021
Vergütungsreglement und Spesenordnung	01. September 2020

Prospekte[1)]

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

Ausschüttungspolitik

Der in der Berichtsperiode erwirtschaftete Nettoertrag der Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz wird ausgeschüttet, wobei den Anlegern die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage geboten wird (ohne Ausgabeaufschlag). Die Wiederanlage ist beschränkt auf den Ausschüttungsbetrag jedes Anlegers (Klasse 1 / CHF 8.04 pro Anspruch, Klasse 2 / CHF 7.29 pro Anspruch).

Infolge der am 01. April 2022 stattfindenden Zusammenlegung der Anlagegruppen AXA Immobilien Schweiz Kommerziell und AXA Immobilien Schweiz Wohnen (übertragende Anlagegruppen) mit der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt (übernehmende Anlagegruppe), hat der Stiftungsrat beschlossen, für die übertragenden Anlagegruppen keine Ausschüttungen vorzunehmen. Durch die Einbringung sämtlicher Aktiven und Passiven der beiden übertragenden Anlagegruppen in die übernehmende Anlagegruppe partizipieren die Anleger jedoch im Verhältnis ihrer Beteiligung am Erfolg der übernehmenden Anlagegruppe und sind in der Folge für das vergangene Geschäftsjahr voll ausschüttungsberechtigt (Klasse 1 / CHF 27.87 pro Anspruch, Klasse 2 / CHF 24.80 pro Anspruch).

[1)] Ab dem 01. April 2022 besteht nur noch ein Prospekt für die vereinigte Anlagegruppe Immobilien Schweiz.

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 01. Juli 2021 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

Die beiden Anlagegruppen AXA Immobilien Schweiz Wohnen und AXA Immobilien Schweiz Kommerziell (die übertragenden Anlagegruppen) wurden per 01. April 2022 mit der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Gemischt (die übernehmende Anlagegruppe) zusammengelegt, der neue Name der fusionierten Anlagegruppe lautet AXA Immobilien Schweiz. Im Zuge der Zusammenlegung wurden alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der übertragenden Anlagegruppen auf die übernehmende Anlagegruppe übertragen. Die übertragenden Anlagegruppen wurden infolgedessen aufgehoben. Den Anlegern der übertragenden Anlagegruppen wurden Ansprüche an der übernehmenden Anlagegruppe in entsprechender Höhe zugesprochen. Der Umtausch der Ansprüche erfolgte hierbei auf der Basis der Nettoinventarwerte per 31. März 2022. Die Anleger wurden über die Zusammenlegung der Anlagegruppen vorgängig, fristgerecht informiert.

Sacheinlagen

Im Berichtsjahr wurden keine Sacheinlagen getätigt.

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in CHF	31. März 2022	31. März 2021
SVA Kanton Zürich	8'451.20	0.00

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Vermögensanlage

Das Stiftungsvermögen gliedert sich per 31.03.2022 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 3.10 Prozent und real 2.60 Prozent (Vorjahr nominal 3.28 Prozent / real 2.58 Prozent). Die Bandbreite der angewandten realen Diskontierungssätze reicht von minimalen 1.60 Prozent (Vorjahr 1.75 Prozent) für neu gebautes und ansprechendes Wohnen an verkehrsgünstiger Lage in Zürich bis hin zu maximalen 4.20 Prozent (Vorjahr 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.

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, Anlagerichtlinien und Prospekt sowie die jeweils aktuellen Jahresberichte 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 Betriebstätigkeit 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 Vermögensverwaltungsverträge, 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 Betriebsaufwandsquoten für das laufende Geschäftsjahr werden auf den Seiten 56 ff. ausgewiesen.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Anlagestiftung als Erbringerin von Rückerstattungen:
Die Anlagestiftung hat im Verlauf der Berichtsperiode 2021/22 keine Rückerstattungen erbracht.

Die Anlagestiftung als Empfängerin von Rückerstattungen:
Die Anlagestiftung hat im Verlauf der Berichtsperiode 2021/22 keine Rückerstattungen erhalten.

Die Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2021/22 keine Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen ausgerichtet.

Die AXA Investment Managers Schweiz AG als Geschäftsführerin und Vermögensverwalterin sowie die AXA Versicherungen AG als Vermögensverwalterin der Immobilienanlagegruppen und als Vermögensverwalterin der Hypothekaranlagegruppe bestätigen der Anlagestiftung, dass sie im Geschäftsjahr 2021/22 keine Vermögensvorteile erlangt haben.

Entschädigung Gremien

Die Entschädigung des Stiftungsrats und der eingesetzten Fachausschüsse ist im Vergütungsreglement vom 01. September 2020 festgelegt.

Käufe und Verkäufe

Ort	Nutzung	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2022 in CHF
Käufe			
Genève (GE), Avenue de France 8	Wohnliegenschaft	01.12.2021	20'173'069
Genève (GE), Boulevard de la Cluse 27	Wohnliegenschaft	01.12.2021	13'873'069
Genève (GE), Rue de Savoie 4	Wohnliegenschaft	01.12.2021	13'083'069
Genève (GE), Rue du 31-Décembre 69	Wohnliegenschaft	16.06.2021	19'933'937
Genève (GE), Rue du Belvédère 8	Wohnliegenschaft	22.06.2021	18'492'377
Genève (GE), Rue Henri-Veyrassat 12	Wohnliegenschaft	19.11.2021	19'680'000
Stetten (AG), Oberdorf Platz 1a, 1b, 2a, 2b	Wohnliegenschaft	01.01.2022	21'767'609
Stetten (AG), Oberdorf Platz 3, Oberdorf Park 6	Wohnliegenschaft	01.01.2022	18'624'071
Zürich (ZH), Feldstrasse 46	Wohnliegenschaft	24.02.2022	23'990'000
Zürich (ZH), Gerhardstrasse 8	Wohnliegenschaft	24.02.2022	18'570'000
Zürich (ZH), Hagenholzstrasse 55	Wohnliegenschaft im Bau	04.10.2021	136'240'000
Zürich (ZH), Hohlstrasse 100/104	Wohnliegenschaft	24.02.2022	86'090'000
Zürich(ZH), Müllerstrasse 76	Wohnliegenschaft	24.02.2022	14'920'000
Zürich(ZH), Zentralstrasse 53	Wohnliegenschaft	24.02.2022	24'500'000
Zürich(ZH), Zwinglistrasse 35	Wohnliegenschaft	24.02.2022	24'450'000
Thalwil (ZH), Gotthardstr. 23 (Arrondierung)	Geschäftshaus	01.01.2022	6'040'000
Genève, (GE) Boulevard George-Favon 14+16	gemischte Liegenschaft	01.12.2021	41'078'185
Genève (GE), Rue Bovy-Lysberg 3+5	gemischte Liegenschaft	01.02.2022	38'230'000
Genève (GE), Rue de la Ferme 9	gemischte Liegenschaft	01.12.2021	14'923'069
Genève (GE), Rue John-Grasset 9 + Pitons 15	gemischte Liegenschaft	06.08.2021	36'020'000
Zürich (ZH), Birmensdorferstrasse 32	gemischte Liegenschaft	15.11.2021	16'750'000
Bern, Tinguelyweg 1	Wohnliegenschaft im Bau	–	–
(die Beurkundung erfolgte am 02.06.2021, die Eigentumsübertragung findet mit Fertigstellung im Herbst 2023 statt)			

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 2021/2022 gab es in keiner der Anlagegruppen aktive oder passive Verstösse gegen die Anlagerichtlinien.

Kennzahlen per 31. März 2022

AXA Hypotheken Schweiz

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

		31. März 2022	31. März 2021
Eckdaten Klasse 1			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698499 / 43669849	CH0436698499 / 43669849
Anzahl Ansprüche	Anzahl	1'589'412.156	1'562'522.634
Inventarwert pro Anspruch	CHF	968.72	1'002.99
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1'539.69	1'567.20
TER KGAST		0.30 %	0.29 %
Eckdaten Klasse 2			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698507 / 43669850	CH0436698507 / 43669850
Anzahl Ansprüche	Anzahl	11'206.729	11'077.013
Inventarwert pro Anspruch	CHF	951.64	990.93
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	10.66	10.98
TER KGAST		0.36 %	0.36 %

	1 Jahr		3 Jahre p.a.		Seit Lancierung p.a.	
Kennzahlen Klasse 1	Anlagegruppe	Benchmark	Anlagegruppe	Benchmark	Anlagegruppe	Benchmark
Rendite p.a.	– 2.78 %	– 4.82 %	– 0.92 %	– 1.62 %	– 0.39 %	– 1.18 %
Volatilität p.a.	3.13 %	2.86 %	2.84 %	3.07 %	2.79 %	3.00 %
Kennzahlen Klasse 2 [1)]						
Rendite p.a.	– 2.84 %	– 4.82 %	–	–	– 1.58 %	– 2.22 %
Volatilität p.a.	3.13 %	2.86 %	–	–	2.94 %	3.18 %

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

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

AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Benchmark: KGAST Immo-Index Gemischt

		31. März 2022	31. März 2021
Eckdaten Klasse 1			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698515 / 43669851	CH0436698515 / 43669851
Anzahl Ansprüche	Anzahl	5'883'529.388	5'154'257.202
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'056.76	1'039.05
Gesamtvermögen	Mio. CHF	6'773.62	5'923'53
Nettovermögen	Mio. CHF	6'217.48	5'355'51
Eckdaten Klasse 2			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698523 / 43669852	CH0436698523 / 43669852
Anzahl Ansprüche	Anzahl	166'405.782	142'767.740
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'047.49	1'029.39
Gesamtvermögen	Mio. CHF	191.50	163.99
Nettovermögen	Mio. CHF	174.31	146.96

Kennzahlen konsolidiert	**Berichtsjahr**	**Vorjahr**
Mietausfallquote [1]	4.03 %	5.99 %
Fremdfinanzierungsquote	3.29 %	4.71 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.41 %	72.83 %

Kennzahlen Klasse 1	**Berichtsjahr**	**Vorjahr**
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA} (GAV))	0.40 %	0.42 %
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA} (NAV))	0.43 %	0.45 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.14 %	2.78 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.98 %	2.69 %
Ausschüttungsrendite [2]	2.64 %	2.74 %
Ausschüttungsquote [2]	100.00 %	100.00 %

Kennzahlen Klasse 2	**Berichtsjahr**	**Vorjahr**
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA} (GAV))	0.68 %	0.69 %
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA} (NAV))	0.73 %	0.74 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.86 %	2.60 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.72 %	2.45 %
Ausschüttungsrendite [2]	2.37 %	2.48 %
Ausschüttungsquote [2]	100.04 %	99.98 %

[1] Berechnung Mietausfallquote für das Jahr 2022 sowie 2021 ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.

[2] Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 51.

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

AXA Immobilien Schweiz Gemischt

Benchmark: KGAST Immo-Index Gemischt

	1 Jahr	3 Jahre p.a.	Seit Lancierung p.a.
Kennzahlen Klasse 1			
Anlagerendite	4.54 %	3.75 %	3.86 %
Volatilität	1.09 %	0.71 %	0.70 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	5.33 %	4.91 %	4.87 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	0.41 %	0.37 %	0.36 %
Kennzahlen Klasse 2			
Anlagerendite	4.32 %	–	3.59 %
Volatilität	1.15 %	–	0.85 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	5.33 %	–	4.99 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	0.41 %	–	0.37 %

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

AXA Immobilien Schweiz Wohnen

Benchmark: KGAST Immo-Index Wohnen

		31. März 2022	31. März 2021
Eckdaten			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698564 / 43669856	CH0436698564 / 43669856
Anzahl Ansprüche	Anzahl	752'739.084	733'557.477
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'093.07	1'071.03
Gesamtvermögen	Mio. CHF	885.09	841.69
Nettovermögen	Mio. CHF	822.80	785.66

Kennzahlen		**Berichtsjahr**	**Vorjahr**
Mietausfallquote [1]		2.04 %	2.51 %
Fremdfinanzierungsquote		0.00 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71.87 %	72.75 %
Eigenkapitalrendite (ROE)		4.62 %	4.51 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		4.35 %	4.29 %
Ausschüttungsrendite [2]		–	2.58 %
Ausschüttungsquote [2]		–	100.03 %

	1 Jahr	**3 Jahre p.a.**	**Seit Lancierung p.a.**
Anlagerendite	4.73 %	4.84 %	4.70 %
Volatilität	1.08 %	1.20 %	1.16 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Wohnen	6.88 %	6.38 %	6.19 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Wohnen	1.55 %	1.39 %	1.35 %

[1] Berechnung Mietausfallquote für das Jahr 2022 sowie 2021 ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.

[2] Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 51.

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

AXA Immobilien Schweiz Kommerziell

Benchmark: KGAST Immo-Index Geschäft

		31. März 2022	31. März 2021
Eckdaten			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698531 / 43669853	CH0436698531 / 43669853
Anzahl Ansprüche	Anzahl	796'456.721	773'125.960
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'033.87	1'029.62
Gesamtvermögen	Mio. CHF	855.20	824.76
Nettovermögen	Mio. CHF	823.43	796.02

Kennzahlen	**Berichtsjahr**	**Vorjahr**
Mietausfallquote [1]	4.02 %	10.44 %
Fremdfinanzierungsquote	0.00 %	0.00 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75.68 %	77.73 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.37 %	3.31 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.35 %	3.31 %
Ausschüttungsrendite [2]	–	2.94 %
Ausschüttungsquote [2]	–	99.99 %

	1 Jahr	**3 Jahre p.a.**	**Seit Lancierung p.a.**
Anlagerendite	3.44 %	3.50 %	3.34 %
Volatilität	0.72 %	0.63 %	0.68 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Geschäft	5.26 %	4.97 %	4.88 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Geschäft	0.73 %	0.62 %	0.60 %

[1] Berechnung Mietausfallquote für das Jahr 2022 sowie 2021 ohne im Bau (Projektentwicklungen, Sanierungen), in Abbruchbewirtschaftung oder in Erstvermietung befindliche Objekte.

[2] Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 51.

Hinweis: Alle 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

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

Hanspeter Herger
Management Support/Projektleiter,
x-plus services gmbh, Engelberg
Wahl 23.08.2021, gewählt bis 2024

* 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

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

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 Ciancia
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 24 bis 62 für das am 31. März 2022 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 2022 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, 23. Juni 2022

Glossar

Abkürzungen

Abs.	Absatz
abzgl.	Abzüglich
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
Blvd	Boulevard
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology
CHF	Schweizer Franken, Währung der Schweizerischen Eidgenossenschaft und des Fürstentums Liechtenstein
COVID / Covid	Corona virus disease
DCF-Methode	Discounted-Cash-Flow-Methode
EBIT	Earnings before interest and taxes (Deutsch: Gewinn vor Zinsen und Steuern)
ESG	Environmental Social Governance
ff.	Fortfolgende
GAV	Gross Asset Value
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark
inkl.	inklusive
JLL	Jones Lang LaSalle AG
KGAST	Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen
LEED	Zertifizierung Leadership in Energy and Environmental Design
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
MWh	Megawattstunden
n/a	non applicable (nicht relevant)
NAV	Net Asset Value
Nr.	Nummer
o. ä.	oder ähnlich
ROE	Return on Equity (Eigenkapitalrendite)
ROIC	Return on invested capital (Investitionsrendite)
S.	Seite
SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
Str.	Strasse
TER	Total Expense Ratio
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 2021 bis 31. März 2022.

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.

Kontakt: AXA Anlagestiftung | Affolternstrasse 42 | 8050 Zürich
Tel.: +41 58 360 78 87 | administration@axa-anlagestiftung.ch

05/2022