



AXA Anlagestiftung Jahresbericht

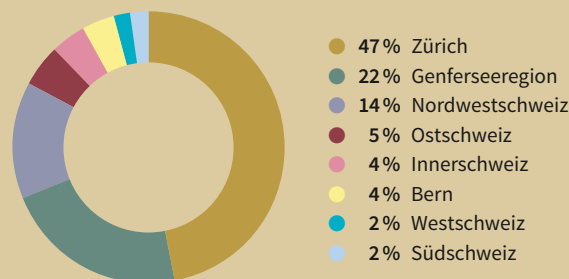
per 31. März 2026

Wichtiges in Kürze*

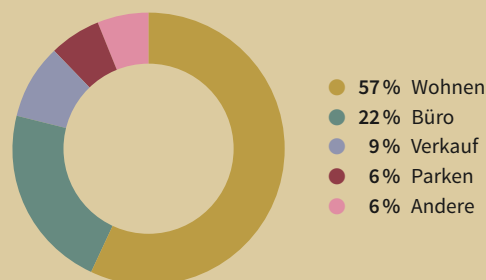
Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

	per 31. März 2026	per 31. März 2025
● Anzahl Liegenschaften***	360 Immobilien	361 Immobilien
● Netto-Mietzinseinnahmen	331.52 Mio. CHF	320.83 Mio. CHF
● Mietzinsausfall	3.75 %	4.35 %
● Nettovermögen	9.84 Mrd. CHF	9.33 Mrd. CHF
● Leerstand	2.96 %	3.52 %
● Anlagerendite	5.51 % (Klasse 1A) 5.49 % (Klasse 1B) 5.48 % (Klasse 1C) 5.17 % (Klasse 2C)	4.36 % (Klasse 1) 3.93 % (Klasse 2)

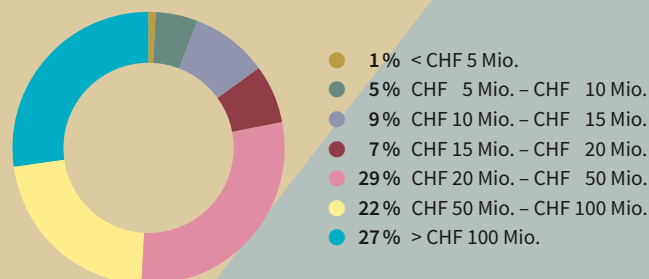
Immobilienallokation nach Regionen**



Immobilienallokation nach Nutzung**



Immobilienallokation nach Liegenschaftsgrösse**



Quelle: BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Switzerland AG, handelnd für die AXA Anlagestiftung.

* Zahlen per 31. März 2026

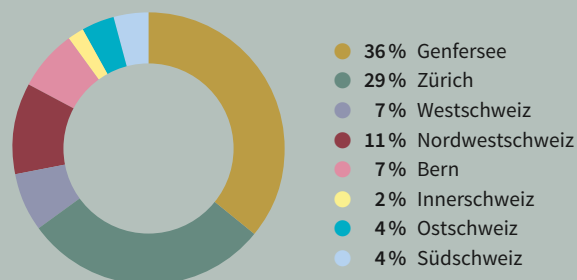
** Die Immobilienallokation nach Regionen und nach Liegenschaftsgrösse basiert auf dem Marktwert der Liegenschaften, die Immobilienallokation nach Nutzung basiert auf den jährlichen Soll-Mietzinsen je Nutzungsart.

*** Die Anzahl Liegenschaften reduziert sich trotz einem erfolgten Ankauf um eine Liegenschaft, da der Ankauf eine direkte Arrondierung zu einer bestehenden Liegenschaft darstellt und in diese integriert wird.

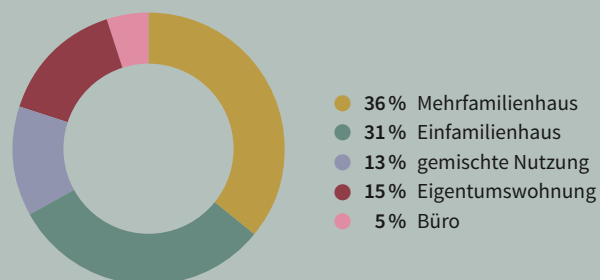
Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz

	per 31. März 2026	per 31. März 2025
● Anzahl Hypotheken	1'647	1'580
● Ø Restlaufzeit	4.75 Jahre	4.88 Jahre
● Modified Duration*	4.53	4.65
● Nettovermögen	2.08 Mrd. CHF	1.99 Mrd. CHF
● Ø Netto-Belehnung	48.15%	50.10%
● Anlagerendite	1.37% (Klasse 1A) 1.30% (Klasse 1B)	3.85% (Klasse 1)

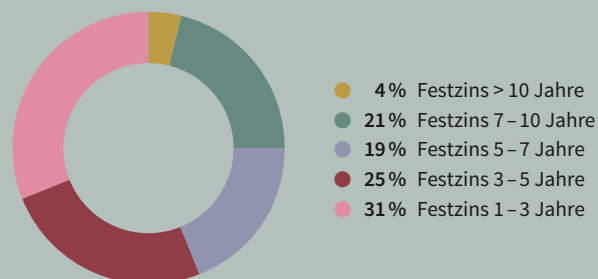
Aufteilung des Portfolios nach Regionen



Aufteilung des Portfolios nach Nutzung



Aufteilung des Portfolios nach Laufzeit



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

* Sensitivitätsmass auf Veränderungen des Zinsniveaus. Gibt an, um wie viel Prozent der Wert eines Portfolios sinkt (oder steigt), wenn der Zinssatz um 1 % (100 Basispunkte) steigt (oder fällt).

Inhalt

Lagebericht

Vorwort	5
Das Geschäftsjahr 2025/26 im Überblick	7
Nachhaltigkeitsbericht	
Anlagegruppe Hypotheken Schweiz	14
Nachhaltigkeitsbericht	
Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz	17
.....	
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die umweltrelevanten Kennzahlen	25
.....	

Jahresrechnungen der Anlagegruppen

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz	27
Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz	29
.....	

Jahresrechnung des Stammvermögens

Bilanz und Erfolgsrechnung	43
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	44
.....	

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeine Angaben und Erläuterungen	45
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	47
Corporate Governance	48
Käufe und Verkäufe	49
Überwachung der Einhaltung der Anlagerichtlinien	49
Kennzahlen per 31. März 2026	50
Organe und Funktionsträger	54
Delegationen/Informationen über Dritte	55
.....	
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	56
.....	
Glossar	59
.....	

Lagebericht

Vorwort

Geschätzte Anlegerinnen und Anleger

Das vergangene Geschäftsjahr stand im Zeichen eines weiterhin anspruchsvollen, zugleich jedoch von Chancen geprägten Marktumfelds. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz entwickelten sich insgesamt robust, auch wenn geopolitische Unsicherheiten, volatile Kapitalmärkte sowie eine fragile globale Wachstumsdynamik weiterhin bestimmende Einflussfaktoren blieben. In diesem Kontext bestätigten Schweizer Immobilien- und Hypothekenanlagen einmal mehr ihre Bedeutung als stabile, langfristig orientierte Anlageklassen mit attraktivem Risiko-/Ertragsprofil.

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz entwickelte sich in der Berichtsperiode ausgesprochen erfreulich und erzielte eine solide Anlagerendite von 5.51 Prozent. Die strukturell hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie die anhaltende Attraktivität qualitativ hochwertiger Liegenschaften an guten Mikrolagen bildeten ein tragfähiges Fundament für die weiterhin positive Entwicklung des Portfolios. Gleichzeitig gewann die regulatorische und politische Diskussion rund um den Schweizer Wohnungsmarkt deutlich an Intensität. Verschiedene wohnpolitische Initiativen und Vorstösse im Bereich des Wohnschutzes könnten – abhängig von ihrer konkreten Ausgestaltung und regionalen Umsetzung – künftig spürbare Auswirkungen auf die Rahmenbedingungen institutioneller Immobilienanlagen entfalten. Weitergehende Eingriffe in die Mietzinsgestaltung sowie zusätzliche Einschränkungen bei baulichen Sanierungs- und Verdichtungsmassnahmen bergen das Risiko, Investitionsanreize zu schwächen und die notwendige Erneuerung des Wohnungsbestandes zu verzögern. In der Folge könnten Ertragskraft und Bewertungsperspektiven einzelner Liegenschaften unter Druck geraten.

Diese Entwicklungen verdeutlichen die wachsende Bedeutung eines vorausschauenden, verantwortungsvollen und langfristig orientierten Immobilienmanagements. Im Zentrum unserer Tätigkeit standen daher die langfristige und sorgfältige Bewirtschaftung des Bestandes, die gezielte Weiterentwicklung und Modernisierung ausgewählter Liegenschaften sowie ein diszipliniertes, auf Kontinuität ausgerichtetes Investitionsvorgehen. Dabei legen wir konsequent Wert auf Standortqualität, Nutzungssicherheit, Energieeffizienz sowie eine ausgewogene Risikodiversifikation.

Die Rahmenbedingungen am Schweizer Transaktionsmarkt waren im Berichtsjahr von hoher Wettbewerbsintensität und einem strukturell begrenzten Angebot geprägt. Die Anlagestiftung begegnet diesem anspruchsvollen Umfeld mit einer konsequent disziplinierten Ankufsstrategie, die sich nicht an kurzfristigen Wachstumsbestrebungen, sondern an langfristiger Werterhaltung sowie klar definierten Rendite- und Qualitätsanforderungen orientiert.

Die Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz verzeichnete mit einer Jahresrendite von 1.37 Prozent ebenfalls eine positive Entwicklung. Zwar blieb das Marktumfeld von intensivem Wettbewerb und erhöhtem Margendruck geprägt, gleichzeitig eröffnete die veränderte Zinssituation attraktive Opportunitäten für risikobewusste Anbieter mit langfristigem Anlagehorizont. Dank einer konsequenten Kreditprüfung, einer konservativen Belehnungspolitik sowie einer breiten Diversifikation konnte die hohe Qualität des Portfolios gewahrt werden.

Nachhaltigkeit verstehen wir nicht als kurzfristigen Trend, sondern als integralen Bestandteil einer verantwortungs-

vollen und generationenübergreifenden Anlagestrategie. Im Immobilienbereich stehen insbesondere die schrittweise Dekarbonisierung des Portfolios, Investitionen in energetische Sanierungen sowie die kontinuierliche Verbesserung der Energieeffizienz und Ressourcenschonung im Vordergrund. Der sozialen Dimension tragen wir Rechnung, indem wir durch unsere Investitionen lebenswerten, inklusiven und ansprechenden Wohn- und Arbeitsraum schaffen und das Wohl der Mieterinnen und Mieter als zentrale Anspruchsgruppe stärken. Unser Ziel ist es, ökologische und soziale Verantwortung mit wirtschaftlicher Nachhaltigkeit zu verbinden und die Attraktivität sowie Zukunftsfähigkeit unseres Immobilienbestandes konsequent zu stärken. Auch im Hypothekengeschäft werden nachhaltigkeitsrelevante Kriterien zunehmend systematisch in die Anlage- und Risikoprozesse integriert.

Das Vertrauen unserer Anlegerinnen und Anleger bildet die Grundlage unseres Handelns und unseres langfristigen Erfolgs. Für dieses Vertrauen danken wir Ihnen herzlich. Unser besonderer Dank gilt zudem unseren Mitarbeitenden, den Mitglie-

dern der Gremien, sowie unseren Partnerinnen und Partnern für ihr grosses Engagement, ihre hohe Fachkompetenz und die vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr.

Mit einer soliden strategischen Positionierung, qualitativ hochwertigen Portfolios und einer klaren langfristigen Ausrichtung blicken wir den kommenden Entwicklungen mit Zuversicht entgegen. Auch künftig werden wir uns mit Umsicht und Verantwortung dafür einsetzen, nachhaltige Werte zu schaffen und Interessen unserer Anlegerinnen und Anleger bestmöglich zu wahren.

Ivana Reiss
Präsidentin des Stiftungsrates

Sonia Cíncia
Geschäftsführerin

Das Geschäftsjahr 2025/26 im Überblick

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz Bericht des Portfoliomanagements

Die Schweizer Wirtschaft zeigte sich im Berichtszeitraum insgesamt robust, auch wenn das Umfeld weiterhin von geopolitischen Unsicherheiten, moderatem globalem Wachstum sowie einer rückläufigen, jedoch noch nicht vollständig bodenbildenden Inflation geprägt war. Die Binnenwirtschaft entwickelte sich solide, während die Exportdynamik durch das anspruchsvolle internationale Umfeld gedämpft blieb. Für das Jahr 2026 wird ein Wirtschaftswachstum von rund 1 Prozent erwartet. Die Zinslandschaft stabilisierte sich nach den Anpassungen im Vorjahr auf einem moderaten Niveau, was zu einer erhöhten Planbarkeit für Investoren und Kreditnehmer beitrug.

Die Anlagegruppe blickt auf ein insgesamt erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Das Anlagevermögen erhöhte sich auf CHF 2.08 Mrd. (Vorjahr: CHF 1.99 Mrd.), getragen von einer weiterhin guten Nachfrage nach hypothekarischen Anlagen sowie einer disziplinierten Investitionstätigkeit.

Struktur des Portfolios

Die Struktur des Portfolios blieb im Berichtszeitraum insgesamt stabil und weiterhin klar auf Wohnnutzungen ausgerichtet. Deren Anteil lag per Ende Geschäftsjahr bei rund 82 Prozent (Vorjahr: 80 Prozent). Innerhalb dieses Kernbereichs verzeichnete das Segment Mehrfamilienhäuser Zuwächse auf 36 Prozent (Vorjahr: 34 Prozent), während Einfamilienhäuser mit 31 Prozent unverändert blieben. Demgegenüber behielten Eigentumswohnungen ihren Anteil von 15 Prozent, während gemischt genutzte Liegenschaften leicht auf 13 Prozent abnahmen (Vorjahr: 15 Prozent). Büroimmobilien machten weiterhin einen stabilen Anteil von 5 Prozent aus.

Auch die regionale Allokation zeigte insgesamt nur moderate Veränderungen. Die Schwerpunkte blieben in der Genfersee-

region und in Zürich, wobei sich die Gewichtungen leicht verschoben. So reduzierte sich der Anteil der Genferseeregion auf 36 Prozent (Vorjahr: 39 Prozent), während Zürich mit 29 Prozent (Vorjahr: 28 Prozent) leicht zulegte. Die übrigen Regionen trugen weiterhin zur breiten Diversifikation bei.

In der Belehnungsstruktur zeigte sich im Geschäftsjahresverlauf eine Verschiebung hin zu mittleren Belehnungssegmenten. Das Segment 50–65 Prozent blieb mit 41 Prozent der grösste Portfoliobestandteil, während höhere Belehnungsklassen reduziert wurden (65–80 Prozent: 9 Prozent, Vorjahr: 14 Prozent). Die durchschnittliche Belehnungsquote sank entsprechend auf 48.15 Prozent (Vorjahr: 50.10 Prozent).

Die Qualität des Portfolios bleibt unverändert hoch. Dies widerspiegelt sich auch in den internen Ratingkennzahlen, die sich über die letzten Jahre hinweg stabil auf einem hohen Niveau entwickelt haben und die konsequente Anwendung der Risikokriterien unterstreichen.

Neugeschäftsvergabe im Geschäftsjahr

Die Neugeschäftsvergabe entwickelte sich im Geschäftsjahr 2025/26 in einem weiterhin kompetitiven Umfeld stabil. Das rückläufige Zinsniveau führte zu tieferen Abschlusskonditionen im Neugeschäft sowie bei Verlängerungen, die sich im Bereich von rund 1.2 Prozent bis 1.3 Prozent bewegten.

Sowohl im Neugeschäft als auch bei Verlängerungen wurden tendenziell längere Laufzeiten abgeschlossen als die aktuelle Restlaufzeit des Portfolios. Im Neugeschäft betrug die durchschnittliche Laufzeit rund 8 Jahre, bei Verlängerungen rund 5 Jahre, während die Restlaufzeit im Portfolio bei rund 4.5 Jahren lag. Dies trägt dazu bei, die Portfolioduration insgesamt stabil zu halten.

Markt- und Renditeentwicklung

Das Zinsumfeld in der Schweiz war im Geschäftsjahr 2025/26 von einer weiteren Lockerung der Geldpolitik geprägt. Die Schweizerische Nationalbank senkte im Verlauf des Jahres die Leitzinsen schrittweise und hielt diese ab Mitte 2025 bei 0 Prozent, begleitet von rückläufigen Inflationsraten und einer insgesamt moderaten wirtschaftlichen Dynamik.

Die Entwicklung stand im Einklang mit der globalen Tendenz hin zu einer weniger restriktiven Geldpolitik, wobei sich die Effekte im Schweizer Franken-Markt besonders deutlich zeigten. Entsprechend war auch bei den langfristigen Zinsen im Jahresverlauf eine rückläufige Tendenz zu beobachten.

Vor diesem Hintergrund entwickelten sich Hypothekaranlagen weiterhin stabil. Die Spreads gegenüber relevanten Vergleichsindizes normalisierten sich im Jahresverlauf und bewegten sich zuletzt wieder auf langfristigen Durchschnittsniveaus von rund 60 bis 70 Basispunkten. Die Verfallrendite der Anlagegruppe lag per Ende Geschäftsjahr bei 1.31 Prozent (Vorjahr: 1.38 Prozent) und damit weiterhin auf einem im aktuellen Marktumfeld attraktiven Niveau.

Über einen längeren Zeithorizont hinweg bestätigten Hypothekenanlagen ihre Überlegenheit gegenüber traditionellen Obligationenanlagen. Die Anlagegruppe erzielte über die letzten fünf Jahre eine Mehrrendite von rund 3.7 Prozent gegenüber dem SBI Total AAA–BBB Index sowie von rund 1.7 Prozent gegenüber dem SBI Domestic Swiss Pfandbrief Index (1–10 Jahre).

Diese Outperformance ist in erster Linie auf den strukturellen Renditeaufschlag von Hypotheken gegenüber vergleichbaren Obligationen zurückzuführen, der sich in Form stabiler

laufender Erträge (Carry) widerspiegelt. Insgesamt erwies sich die Anlageklasse auch im aktuellen Umfeld als robuste und verlässliche Ertragsquelle. Die Kombination aus stabilen Cashflows, moderater Duration (4.53, Vorjahr: 4.65) und attraktiven Verfallrenditen bietet weiterhin ein überzeugendes Risiko-Rendite-Profil im Vergleich zu klassischen festverzinslichen Anlagen.

Ausblick

Das kommende Geschäftsjahr bleibt von Unsicherheiten im globalen Umfeld geprägt, insbesondere im Hinblick auf geopolitische Entwicklungen sowie die weitere geldpolitische Ausrichtung der Zentralbanken. Gleichzeitig sprechen strukturelle Faktoren für eine anhaltend robuste Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz.

Über die vergangenen Jahre hinweg konnten Hypothekenanlagen – wie bereits erwähnt – gegenüber relevanten Obligationenindizes eine deutliche Outperformance erzielen. Diese relative Attraktivität dürfte auch künftig Bestand haben, nicht zuletzt aufgrund der stabilen Einkommenskomponente sowie der vergleichsweise geringen Volatilität der Anlageklasse. Zudem bewegen sich die aktuellen Verfallrenditen weiterhin auf einem attraktiven Niveau und sind auch im aktuellen Marktumfeld ein Argument für Hypotheken als interessante Alternative zu traditionellen festverzinslichen Anlagen.

Die Anlagegruppe wird ihre bewährte Strategie fortsetzen und den Fokus auf qualitativ hochwertige Anlagen, eine ausgewogene Diversifikation sowie eine konsequente Risikosteuerung legen. Ziel bleibt es, auch in einem anspruchsvollen Umfeld stabile und attraktive risikoadjustierte Erträge für die Investoren zu erwirtschaften.

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Bericht des Portfoliomanagements

Das Geschäftsjahr 2025/26 verlief in fast allen Bereichen sehr erfreulich. Das Ergebnis ist geprägt durch eine intensive Bautätigkeit, ein gutes Operatives Ergebnis, positive Bewertungseffekte sowie einen positiv performancewirksamen steuerlichen Einmaleffekt. Die gesetzten Wachstumsziele durch Ankäufe am Markt mussten hingegen im Verlauf des Geschäftsjahres korrigiert werden. Grund dafür waren ausbleibende Zuschläge für abgegebene Kaufpreisangebote.

Im Fokus stand erneut das Investieren in den Bestand mit dem Ziel der schrittweisen Erneuerung des Gebäudebestandes und der konsequenten Umsetzung der gesteckten Nachhaltigkeitsstrategie. Wenn immer möglich erfolgte dabei auch das Realisieren von Ausnützungspotenzialen.

Die Mietzinsen konnten insbesondere bei Neuvermietungen deutlich gesteigert werden, bestehende Mietverträge wurden hingegen massgeblich durch die beiden Referenzzinssatzsenkungen vom März und September 2025 beeinflusst. Die Neubewertungen der Bestandsliegenschaften lieferten konstant positive Resultate, gestützt durch ein niedriges Zinsniveau. Effektive Auswirkungen politischer Diskussionen im Inland oder politischer Ereignisse im Ausland auf den Immobilienbestand waren keine spürbar. Die konstant tiefe Fremdkapitalquote bietet auch weiterhin Stabilität im Portfolio.

Das Jahresergebnis der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz profitierte neben den steigenden Mietzinseinnahmen und den positiven Bewertungseffekten spürbar von einem einmaligen Sondereffekt auf Stufe latenter Steuern. Zum 30. September 2025 wurde die bisherige Berechnungsmethode der latenten Steuerrückstellungen auf inner- und interkantonale Gewinn- und Verlustverrechnung umgestellt. Dies führte zu einer einmaligen erfolgswirksamen Auflösung von latenten Steuerrückstellungen in Höhe von CHF 85.0 Mio.

Das Gesamtvermögen der Immobilien-Anlagegruppe stieg während der Berichtsperiode vom 01. April 2025 bis 31. März 2026 um 4.83 Prozent auf CHF 10.29 Mrd., das Nettovermögen beträgt zum Stichtag 31. März 2026 CHF 9.84 Mrd., was einer Zunahme um 5.47 Prozent entspricht. Der Verkehrswert aller Liegenschaften nahm von CHF 9.69 Mrd. auf CHF 10.08 Mrd. und somit um 4.05 Prozent zu. Die vereinnahmten Sollmietzinsen beliefen sich im vergangenen Geschäftsjahr auf CHF 359.72 Mio., dies entspricht einer Zunahme um 2.71 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die EBIT-Marge beträgt 74.30 Prozent und liegt damit deutlich über der des Vorjahres (73.15 Prozent). Dies ist insbesondere auf eine positive Leerstandsentwicklung und auf deutlich niedrigere Aufwendungen für Unterhaltsarbeiten zurückzuführen. Der realisierte Erfolg der Immobilien-Anlagegruppe beläuft sich in der Berichtsperiode auf CHF 241.39 Mio., was einer Zunahme von 1.22 Prozent gegenüber dem Vorjahresniveau entspricht. Der Gesamterfolg stieg sogar um 34.88 Prozent von CHF 381.05 Mio. auf CHF 513.98 Mio.

Per Geschäftsjahresbeginn 01. April 2025 wurden die bestehenden zwei Anteilklassen auf sechs Anteilklassen ausgeweitet, dem liegt ein neues vergünstigtes Gebührenmodell zu Grunde. In vier dieser sechs Anteilklassen wurde auch investiert.

Auf Basis eines Nettoinventarwertes von CHF 1'112.37 pro Anteil vor Ausschüttung für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz Anteilklasse 1A kann für das Geschäftsjahr 2025/26 eine Anlagerendite von 5.51 Prozent ausgewiesen werden. Für die Anteilklasse 1B kann bei einem Nettoinventarwert von CHF 1'112.25 pro Anteil vor Ausschüttung per 31. März 2026 eine Anlagerendite von 5.49 Prozent und für die Anteilklasse 1C und einem Nettoinventarwert von CHF 1'112.11 pro Anteil vor Ausschüttung eine Anlagerendite von 5.48 Prozent ausgewiesen werden. Die Anteilklasse 2C weist auf Basis eines Nettoinventarwertes von CHF 1'096.47 pro Anteil vor Ausschüttung eine etwas niedrigere Anlagerendite von 5.17 Prozent aus.

Ankäufe

In einem seit Jahresmitte 2025 zunehmend kompetitiven Transaktionsmarkt blieb der Akquisitionserfolg im Geschäftsjahr 2025/26 trotz anhaltend hoher Marktpräsenz und intensiver Prüfung zahlreicher Opportunitäten verhalten. Massgeblich für diese Entwicklung war die hohe Kapitalverfügbarkeit bei institutionellen Investoren. Infolgedessen stieg die Zahlungsbereitschaft der Mitbewerber, während deren Renditeerwartungen sowohl für Wohn- als auch für Geschäftsliegenschaften im Jahresverlauf deutlich sanken. Für innerstädtische Core-Lagen in Zürich wurden teilweise bereits wieder Spitzenrenditen von unter 2.0 Prozent beobachtet. Eine konsequente Akquisitionsdisziplin, die auf die nachhaltige Ertragskraft und langfristige Wertstabilität des Portfolios ausgerichtet ist, bleibt vor diesem Hintergrund zentral.

Im Berichtszeitraum wurde eine strategisch sinnvolle Arrondierung realisiert, die die bestehende Liegenschaft gezielt ergänzt. Per 10. April 2025 wurde die Wohnliegenschaft an der Rue des Maraîchers 53 in Genf zu einem Kaufpreis von CHF 8.43 Mio. erworben. Die Liegenschaft befindet sich in sehr guter Mikrolage und grenzt direkt an die im Jahr 2024 erworbene Bestandsliegenschaft an der Rue des Bains 22–26, wodurch sich Synergieeffekte in der lokalen Bewirtschaftung ergeben. Die voll vermietete Wohnliegenschaft erwirtschaftet eine Nettorendite von 2.46 Prozent und weist langfristig ein Mietzinspotenzial auf. Der Standort Genf sowie die Nutzungsart Wohnen werden mit diesem Kauf gezielt gestärkt.

Im Herbst 2025 wurde die Gelegenheit genutzt, für zwei im Portfolio befindliche Liegenschaften (mehrheitliche Wohnnutzung) in Stetten (AG) für einen Kaufpreis von CHF 0.15 Mio. zusätzliche Stellplätze in der im Miteigentum befindlichen Tiefgarage zu erwerben.

Des weiteren erhielt die AXA Anlagestiftung den Zuschlag für den Ankauf einer Wohnliegenschaft in Winterthur, Friedenstrasse 8. Hierbei handelt es sich um eine Arrondierung zu zwei bestehenden Liegenschaften an der Friedenstrasse 6 und 10, der Kaufpreis beträgt CHF 3.00 Mio. Die Eigentumsübertragung wird per 01. April 2026 und somit im neuen Geschäftsjahr 2026/27 stattfinden.

Verkäufe

Zu Zwecken der Portfoliobereinigung wurde per 16. April 2025 eine gemischt genutzte Liegenschaft in Payerne veräussert, welche aufgrund ihres Volumens und ihrer Lage nicht mehr der strategischen Ausrichtung des Immobilienportfolios der AXA Anlagestiftung entsprach. Es wurde ein Verkaufspreis von CHF 8.50 Mio. erzielt und ein Veräusserungsgewinn vor Steuern von CHF 0.28 Mio. realisiert.

Sanierungen / Neubauten

Neben vielen laufenden Bauprojekten wurden im Geschäftsjahr 2025/26 eine Reihe wesentlicher Sanierungs- und Neubauprojekte erfolgreich fertiggestellt. Diese stärken das Portfolio langfristig, sowohl durch einen guten Vermietungsstand als auch stabile Mietzinseinnahmen. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum CHF 156.42 Mio. in zahlreiche Bauprojekte investiert, wovon CHF 23.91 Mio. für Projektentwicklungen und Ersatzneubauten anfielen.

Der prägnant sichtbare Ersatzneubau «Haus zum Falken» am Bahnhof Stadelhofen in Zürich ist ein modernes Geschäftshaus. Erstellt nach den Plänen des namhaften Architekten Santiago Calatrava, verfügt das Gebäude über eine direkte Anbindung an das Zürcher S-Bahn Netz sowie an die Laden-Passage im Untergeschoss des Bahnhofs. Ausserdem befindet sich in drei Untergeschossen des Gebäudes eine öffentliche Velostation mit rund 800 Abstellplätzen. Das Haus wurde im Januar 2026 fertiggestellt und ist voll vermietet. Publikums-magnet ist die neu eröffnete Bäckerei / Confiserie im Erdgeschoss, welche an hoch frequentierter Passantenlage die Nahversorgung garantiert. Die Büroflächen wurden den Mietern zwecks Mieterausbau am Jahresanfang 2026 übergeben.

An der Stampfenbachstrasse 52/56 in Zürich entstand nach Rückbau des bisherigen Geschäftshauses ein moderner Ersatzneubau, dabei wurden rund 1'000 m² vermietbare Fläche zusätzlich geschaffen. Das gesamte Bürogebäude ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung im Januar 2026 an einen Single Tenant voll vermietet und wurde bereits per 01. Februar 2026 dem neuen und gleichzeitig alten Mieter übergeben.

Die neu gebaute Wohnliegenschaft an der Sonneggstrasse 41 in zentrumsnaher, sehr nachgefragter Wohnlage in Zürich wurde im September 2025 fertiggestellt und ist zum Stichtag der Berichterstattung vollständig vermietet. Das Gebäude umfasst elf Mietwohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern sowie 25 Veloabstellplätze und entspricht aktuellen Nachhaltigkeitsstandards. Es verfügt über zwei Stellplätze für Elektrofahrzeuge und bietet aufgrund seiner innerstädtischen Lage ein Mobilitätskonzept für alle Mieter an.

In La-Tour-de-Peilz entstand ebenfalls ein Ersatzneubau mit 31 Wohnungen gemäss Minergie-Standard. Die Fertigstellung erfolgte im Oktober 2025, es sind alle Wohnungen vermietet. Das neue Gebäude fügt sich harmonisch in die vorhandene sehr grüne Umgebung ein, besticht durch eine Holzfassade, Erdsonden-Heizung und PV-Anlage.

In Basel an der Wallstrasse 22 / Bollwerkpromenade 5 wurde die Umnutzung zweier Bürogebäude in 105 neue Wohnungen an zentraler Lage erfolgreich im August 2025 abgeschlossen. Eine Besonderheit ist die neue Fassade, welche aus PV-Fassaden-Elementen besteht, so wird trotz sehr geringer Dachfläche Solar-Strom hergestellt. Die bestehenden Untergeschosse bleiben in ihrer bisherigen Nutzung erhalten und sind langfristig an bonitätsstarke Mieter aus der Telekommunikationsbranche vermietet.

Ebenfalls in Basel schreitet die Sanierung der «Hauptpost» an der Gerbergasse / Freie Strasse sichtbar voran. Alle Retailflächen im Erdgeschoss und die bereits vermieteten Büroflächen wurden im Januar 2026 den Mietern übergeben. Aus der ehemals öffentlichen Hauptpost und einem Mix an Bausubstanz aus diversen Jahrzehnten ist mit Unterstützung des Basler Architektenbüros Herzog & de Meuron wieder ein in sich stimmiges Gesamtensemble entstanden, den modernen Anforderungen entsprechend und mit einer Erweiterung der Mietfläche durch Dachaufbau im obersten Geschoss. Die laufenden Mieterausbauten werden im Verlauf des Frühsommers 2026 fertig gestellt.

Am Rütliweg 1 in Uster erfolgt die Totalsanierung von 60 Wohnungen im bewohnten Zustand. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses entstehen zusätzlich sechs neue Wohnungen.

Der Baustart erfolgte im Juni 2025, die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2026 vorgesehen, die Heizung wird von Gas auf Fernwärme umgestellt.

Im Portfolio der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz werden Projekte in allen Regionen der Schweiz umgesetzt. So gibt es neben den bereits vorgängig erwähnten Bau- und Sanierungsvorhaben, zahlreiche weitere Sanierungsprojekte in den unterschiedlichsten Gegenden und Projektstadien. Alle Projekte werden dabei mit der gleichen Intensität vorangetrieben, stets im Vordergrund steht dabei insbesondere die Verbesserung der Nachhaltigkeit und die Schaffung eines positiven Einflusses auf die Portfolioqualität und die Ertrags-situation.

Vermietung

Das aktive Asset Management seitens des Portfoliomanagers trägt sehr wesentlich zur hohen Mieterbindung bei. Der Vermietungsstand im Portfolio wurde stets auf einem sehr hohen Niveau gehalten und kontinuierlich verbessert. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz weist per Stichtag 31. März 2026 eine niedrige Leerstandsquote von 2.46 Prozent auf. Über den Berichtszeitraum betrachtet beträgt die finanzielle Leerstandsquote 2.96 Prozent, wobei die Mietausfallquote 3.75 Prozent beträgt. Insbesondere im Wohnungsbestand weist das Portfolio eine sehr geringe Fluktuation auf, alle fertig gestellten Sanierungen im bewohnten Zustand wurden nach Fertigstellung innert kürzester Zeit ebenfalls wieder voll vermietet. Auch im kommerziellen Bereich erfolgten im Verlauf des Geschäftsjahres keine bedeutenden Flächenrückgaben, auslaufende Verträge wurden fast durchwegs verlängert bzw. nahtlos wieder vermietet. Insbesondere die Nachfrage nach Flächen an B-Lagen blieb herausfordernd, war aber durchaus vorhanden und ermöglichte Vertragsverlängerungen / Vermietungserfolge in Liegenschaften wie «Brandbachcenter» in Dietlikon, «Schappe Center» in Kriens oder Bern, Nussbaumstrasse.

Immobilienbewertung

Im Geschäftsjahr 2025/26 wurden durch den externen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG (JLL) alle Liegenschaften

je einmal gemäss festgelegtem Turnus bewertet. Laufende Bauprojekte mit einem Investitionsvolumen von mehr als 15 Prozent vom Marktwert vor Baustart, werden unterjährig quartalsweise bewertet. Im Verlauf des Geschäftsjahres erfolgten Anpassungen im verwendeten Diskontsatzmodell, begründet durch das sich verändernde Zins- und Marktumfeld. Die langfristige Inflationsannahme blieb per 31. März 2026 unverändert bei 1.00 Prozent. Hingegen erfuhr der verwendete Basis-Diskontsatz eine Renditekompression um 5 Basispunkte und lag per Stichtag 31. März 2026 bei 3.70 Prozent (Vorjahr 3.75 Prozent). Das Immobilienportfolio wird gestaffelt in vier Tranchen jeweils zum Quartalsende bewertet. Alle vier Tranchen lieferten positive Bewertungsergebnisse. Die höchste Aufwertung war im 1. Quartal 2026 zu verzeichnen (+4.70 Prozent), bedingt durch die vorgängig genannte Diskontsatzreduktion um 5 Basispunkte. Insbesondere Wohnliegenschaften in gut angebundenen Agglomerationsgemeinden wie z. B. Uster oder Dübendorf sowie neuwertige Geschäftliegenschaften an erstklassigen Innenstadtlagen der Schweizer Grossstädte erfreuten sich einer neuerlichen Wertsteigerung. Die Neubewertung aller Liegenschaften resultierte in einer gesamthaft positiven Wertveränderung vor latenten Steuern und vor der Gegenrechnung aktivierter Baukosten von CHF 398.52 Mio. bzw. plus 4.12 Prozent. Damit wird das ebenfalls positive Bewertungsergebnis des vorherigen Berichtsjahres (CHF 285.33 Mio. bzw. plus 3.13 Prozent) deutlich übertroffen. Nach Gegenrechnung aller aktivierten Baukosten in Höhe von CHF 162.63 Mio. verbleibt eine positive Wertveränderung von CHF 235.89 Mio. bzw. von plus 2.44 Prozent. Unter Berücksichtigung der Re-

duktion der latenten Steuerrückstellungen verbleibt ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 272.58 Mio. Dies entspricht einer Wertänderungsrendite für das gesamte Geschäftsjahr von 2.95 Prozent. Der für alle bewerteten Bestandsliegenschaften angewandte, marktgewichtete Diskontierungssatz beträgt nominal 3.51 Prozent und real 2.51 Prozent und sank damit gegenüber dem Vorjahr nominal um 21 Basispunkte, veränderte sich real hingegen um nur minus 5 Basispunkte. Die Bandbreite der angewandten realen Diskontierungssätze reicht von minimalen 1.90 Prozent (minus 5 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr) für eine kleinere Wohnliegenschaft in Winterthur bis hin zu maximalen 4.20 Prozent (unverändert im Vergleich zum Vorjahr) für ein in der Agglomeration von Zürich gelegenes rein kommerziell genutztes Gebäude.

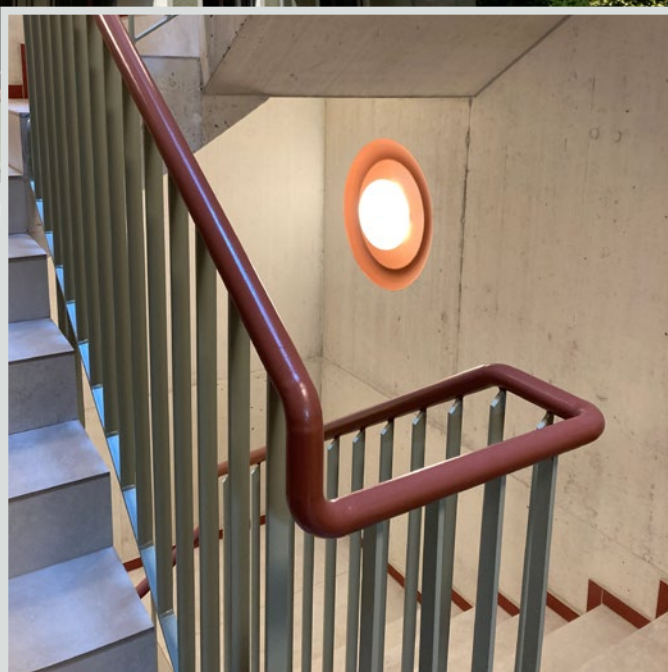
Finanzierung

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz weist zum Stichtag 31. März 2026 eine strategiekonforme niedrige Fremdfinanzierungsquote von 0.52 Prozent aus. Diese setzt sich aus zwei laufenden Hypotheken für zwei Bestandsliegenschaften zusammen. Die erste Hypothek i. H. v. CHF 20.98 Mio. mit einem Zinssatz von 1.20 Prozent steht im direkten Bezug zur Geschäftliegenschaft an der Stampfenbachstrasse 114 in Zürich, die Restlaufzeit beträgt noch rund 9 Monate. Die zweite Hypothek i. H. v. CHF 31.85 Mio. mit einem Zinssatz von 0.75 Prozent steht in direktem Bezug zur Geschäftliegenschaft an der Usterstrasse 15 / Löwenstrasse 37 in Zürich, die Restlaufzeit beträgt rund 4 Jahre und 10 Monate.

Bildliches Highlight der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz



Zürich (ZH) | Ersatzneubau | Sonneggstrasse 41



Nachhaltigkeitsbericht 2025/26

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz

Die Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz verfolgt eine nachhaltige und risikoarme Portfoliostrategie, bei der die Reduktion von CO₂-Emissionen, die systematische Überwachung physischer Klimarisiken sowie die Förderung energieeffizienter Sanierungen integrale Bestandteile der Anlagestrategie darstellen. Ziel bleibt es, die Widerstandsfähigkeit des Portfolios weiter zu erhöhen und gleichzeitig einen messbaren Beitrag zur Dekarbonisierung des Schweizer Gebäudeparks zu leisten. Diese Ausrichtung schafft langfristigen Mehrwert für Anleger, Umwelt und Gesellschaft.

Die Anlagegruppe setzt auf einen ganzheitlichen Ansatz in der Risiko- und Chancensteuerung. Dabei kommt der Energieeffizienz der finanzierten Objekte sowie der Förderung nachhaltiger Sanierungen eine zentrale Bedeutung zu, ohne andere relevante Risikoaspekte aus dem Blick zu verlieren.

Im Berichtsjahr konnten Fortschritte bei der Erhöhung des Anteils erneuerbarer Heizsysteme erzielt werden. Gleichzeitig wurde die Risikoüberwachung im Hinblick auf physische Klimarisiken weiter vertieft. Ziel ist es, die Resilienz des Hypothekarportfolios kontinuierlich zu stärken und damit unter anderem auch einen aktiven Beitrag zur Erreichung der nationalen Klimaziele zu leisten.

CO₂-Intensität und Energieträgermix

Die strategischen Leitlinien der Anlagegruppe umfassen eine verantwortungsvolle Kreditvergabe, die gezielte Unterstützung energieeffizienter Sanierungen sowie die proaktive Identifikation und Steuerung klimabezogener Risiken.

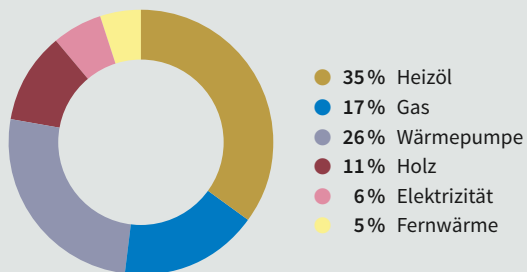
Mit dieser Ausrichtung leisten wir einen nachhaltigen Beitrag zur Reduktion der CO₂-Intensität des Portfolios, zur Begrenzung physischer Klimarisiken sowie zur Sicherstellung einer stabilen und werthaltigen Portfoliostruktur.

Die Umsetzung erfolgt insbesondere durch die Förderung nachhaltiger Sanierungsmassnahmen – etwa den Einsatz von Wärmepumpen, verbesserte Gebäudeisolierungen und die Nutzung erneuerbarer Energien – sowie durch eine kontinuierliche und systematische Risikoüberwachung. In den vergangenen zwölf Monaten wurde die Energieeffizienz der besicherten Objekte weiter verbessert. Der Anteil erneuerbarer Energieträger konnte von 35 Prozent im Vorjahr auf 39 Prozent gesteigert werden. Diese Entwicklung mindert finanzielle Risiken aus Energiepreisschocks, schafft Puffer gegen zunehmend strenge Klimavorgaben und trägt zur langfristigen Wertsicherung des Portfolios bei.

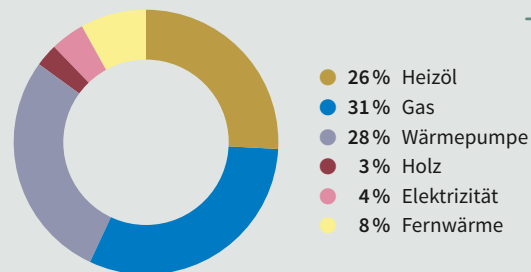
Die CO₂-Intensität des Portfolios beträgt 21.6 kg CO₂e/m², was rund 25 Prozent unter dem Schweizer Durchschnitt von 28.7 kg CO₂e/m² liegt.

ESG Facts & Figures per 31. März 2026

Energieträgermix Gebäudepark CH

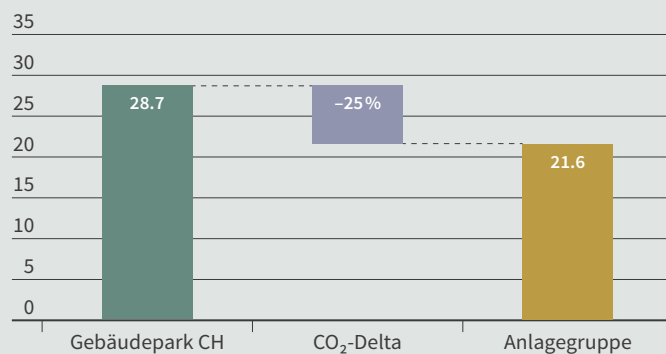


Energieträgermix Anlagegruppe



Quelle: Bericht «Climate Impact Evaluation of Portfolio» von Wüest Partner per 21. Oktober 2025. Der Anteil wird gemessen an der Anzahl Liegenschaften. «Gebäudepark CH» entspricht dem gesamten beheizten Gebäudepark der Schweiz.

CO₂-Intensität, Scope 1 (in kg CO₂e/m² pro Jahr)



Quelle: Bericht «Climate Impact Evaluation of Portfolio» von Wüest Partner per 21. Oktober 2025. Es handelt sich um Durchschnittswerte. Die Peergroup entspricht dem gesamten beheizten Gebäudepark der Schweiz.

Physische Klimarisiken und Risikomanagement

Physische Klimarisiken bei Hypotheken umfassen naturbedingte Gefahren wie Überschwemmungen, Murgänge, Erdbeben, Stürme, Waldbrände und Lawinen, welche den Wert der finanzierten Immobilien direkt beeinflussen können. Dabei wird zwischen plötzlichen, ereignisbezogenen Risiken (akut) und langfristigen, strukturellen Veränderungen (chronisch) unterschieden, etwa infolge des Klimawandels oder veränderter Umweltbedingungen.

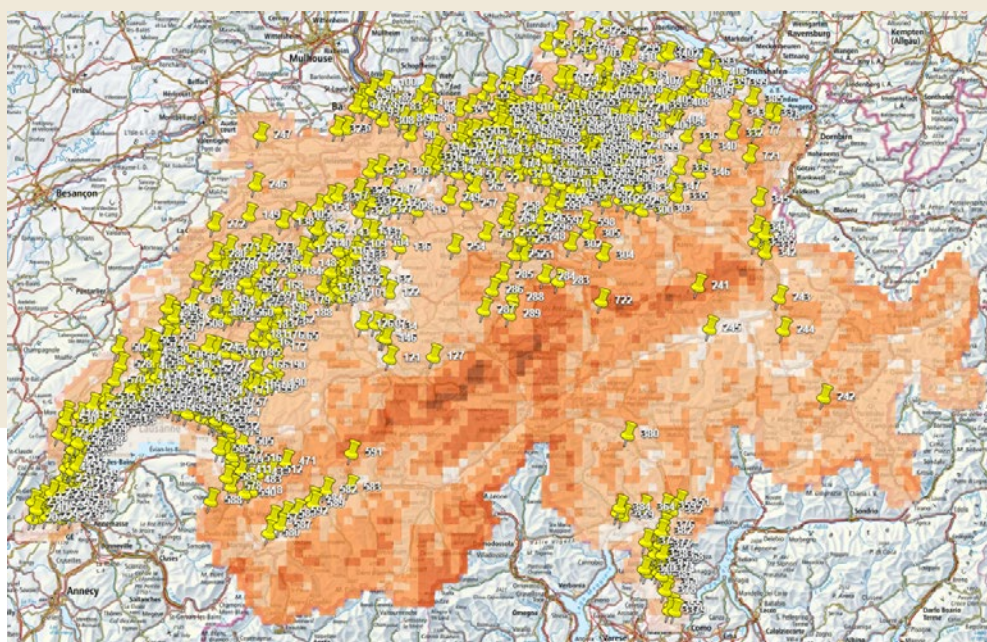
Die potenziellen Auswirkungen solcher Risiken zeigen sich insbesondere in Wertminderungen, erhöhten Ausfallrisiken sowie möglichen Einschränkungen der Versicherbarkeit. Im Berichtsjahr wurden die physischen Klimarisiken im Rahmen einer umfassenden Portfolioanalyse systematisch überprüft. Insgesamt weist das Portfolio eine geringe physische Risikoexposition auf, begünstigt durch einen breiten Diversifikationseffekt sowie den bewussten Verzicht auf grössere Einzelfinanzierungen in ausgewiesenen Hochrisikogebieten.

Sturmgefährdung*

Die Hypothekendarfinanzierungen der Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz befinden sich überwiegend ausserhalb jener Regionen, die durch starke Sturmböenspitzen gekennzeichnet sind (dunkelrot).

Neben der (klimabedingten) Sturmgefährdung werden im Risikomanagement weitere physische Klimarisiken berücksichtigt, etwa Lawinen und Erdbebengefahren. Die Hypothekendarfinanzierungen der Anlagegruppe liegen grösstenteils ausserhalb potenzieller Lawinengebiete, weshalb das entsprechende Risiko als gering eingeschätzt wird.

Hinsichtlich der Erdbebengefährdung weist die Region Wallis die höchste Exposition innerhalb der Schweiz auf, der Anteil der in diesem Gebiet finanzierten Liegenschaften ist im Gesamtkontext des Portfolios marginal. Entsprechend ergibt sich keine wesentliche Beeinträchtigung des Gesamtrisikoprofils der Anlagegruppe.



Quelle: AXA Versicherungen AG

* Sturmgefährdung: Böenspitzen mit Wiederkehrperiode 100 Jahre (BAFU); Darstellung der Orte einer oder mehrerer Finanzierungen. Es werden keine einzelnen Adressdaten abgebildet; Kartenmaterial: map.geo.admin.ch

Legende

< 30 m/s	< 108 km/h
30–40 m/s	108–144 km/h
40–50 m/s	144–180 km/h
50–60 m/s	180–216 km/h
> 60 m/s	> 216 km/h

Nachhaltigkeitsbericht Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz*

Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz verfolgt eine nachhaltige Anlagestrategie, die darauf abzielt, den langfristigen Wert ihrer Immobilien zu sichern und die ökologische Performance kontinuierlich zu verbessern. ESG-Kriterien werden systematisch entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von Erwerb über Bau- und Sanierungsprojekte bis zum Betrieb – in die Auswahl und Bewirtschaftung der Anlagen einbezogen (ESG-Integrationsansatz). Der Fokus liegt auf der Verringerung von CO₂-Emissionen während der Bau- und Betriebsphase durch den Einsatz von energieeffizienten Technologien und erneuerbaren Energien. Ergänzend werden weitere ESG-Themen wie Biodiversität und soziale Aspekte in Bau und Sanierung berücksichtigt, etwa durch naturnahe Aussenräume, altersgerechten und barrierefreien Wohnraum sowie die Ausstattung der Portfolioliegenschaften mit Elektroladestationen und Photovoltaikanlagen.

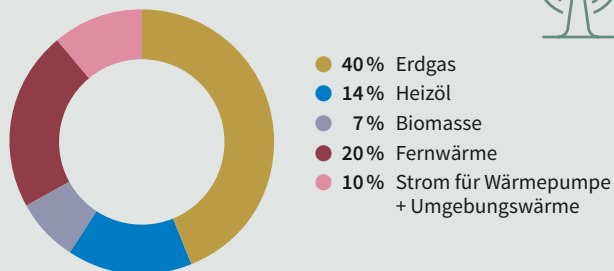
Vor dem Hintergrund des Klimawandels strebt die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz bis 2050 Netto-Null-CO₂-Emissionen in der Wärme- und Stromversorgung an (Klimaausrichtungsansatz). Grundlage bildet ein seit 2021 entwickelter und jährlich aktualisierter CO₂-Absenkpfad auf Liegenschaftsebene, ergänzt durch definierte Zwischenziele und ein regelmässiges Monitoring der Zielerreichung. Die Steuerung erfolgt unter Einbezug eines internen ESG-Ratings für alle Liegenschaften, aus dem konkrete Optimierungsmassnahmen

abgeleitet werden. Zusätzlich überwacht die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz regelmässig die Entwicklungen gesetzlicher Vorgaben sowohl in der Schweiz als auch auf internationaler Ebene, um proaktiv Massnahmen zur Stärkung der Resilienz ihrer Anlagen zu ergreifen. Die Nachhaltigkeitsstrategie ist im operativen Geschäftsalltag integriert und durch die Veröffentlichung der umweltrelevanten Kennzahlen gemäss den Empfehlungen der KGAST wird die Transparenz gegenüber den Anlegern gefördert.

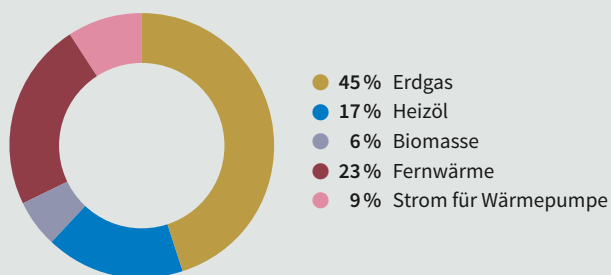
* Weiterführende Informationen zur ESG-Strategie und -Zielsetzung können im übergeordneten Nachhaltigkeitsbericht nach GRI von BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Switzerland AG – Real Assets nachgelesen werden.

ESG Facts & Figures per 31. März 2026

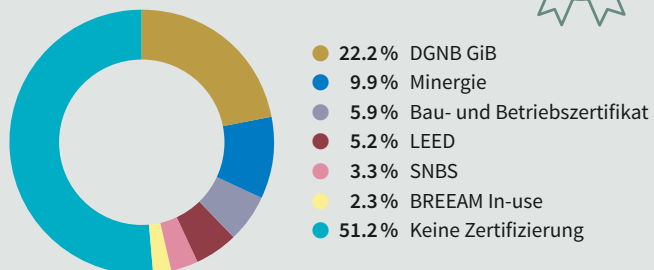
Energieträgermix nach Energieverbrauch 2025



Energieträgermix nach Energiebezugsfläche (EBF) 2025



Anteil Nachhaltigkeitszertifizierungen nach Verkehrswert



93.1 kWh/m² EBF¹⁾

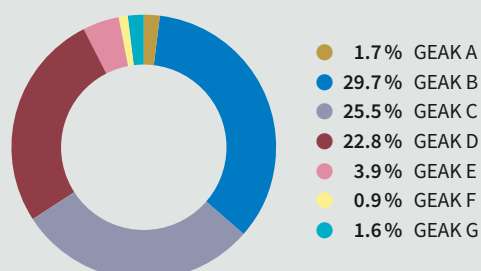
Energieintensität

11.7 kg CO₂-eq/m² EBF¹⁾

Treibhausgasintensität



GEAK-Gesamtenergie nach Verkehrswert



Auszeichnung Benchmark 2025



G R E S B
REAL ESTATE

Standing Investment

★★★★

	Environmental	Social	Governance
Score	89 / 100	52 / 62	18 / 18
GRESB Average	79 / 100	44 / 62	17 / 18

Development

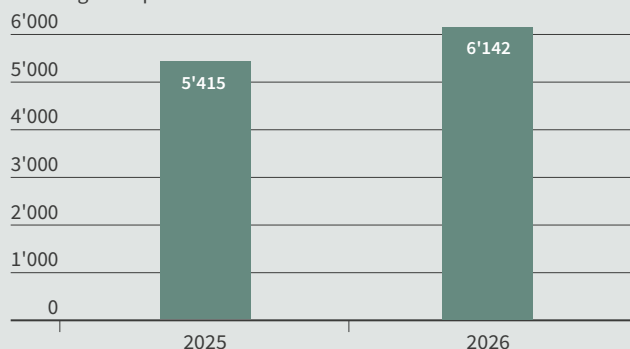
★★★

	Environmental	Social	Governance
Score	90 / 100	42 / 51	25 / 25
GRESB Average	88 / 100	43 / 51	23 / 25

Installierte Photovoltaikleistung per Geschäftsabschluss



Leistung in kWp



¹⁾ Stand 31. Dezember 2025

Ökologische Aspekte

Bis 2050 strebt die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz die Dekarbonisierung des gesamten Portfolios an. Die Ziele richten sich nach dem 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens. Das Ziel besteht darin, bis spätestens 2050 Klimaneutralität (Netto-Null-CO₂) in den Bereichen Wärme- und Stromversorgung zu erreichen. Um die Entwicklung gegenüber dem Zielpfad zu überprüfen, hat die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz seit dem Jahr 2021 ein detailliertes CO₂-Absenkpfad-Modell auf Liegenschaftsebene erarbeitet, das jährlich aktualisiert wird. Dieses Modell dient als wichtiges Werkzeug zur Evaluierung der ökologischen Performance im Vergleich zu den festgelegten Zwischenzielen.

Umweltrelevante Kennzahlen (geprüft)

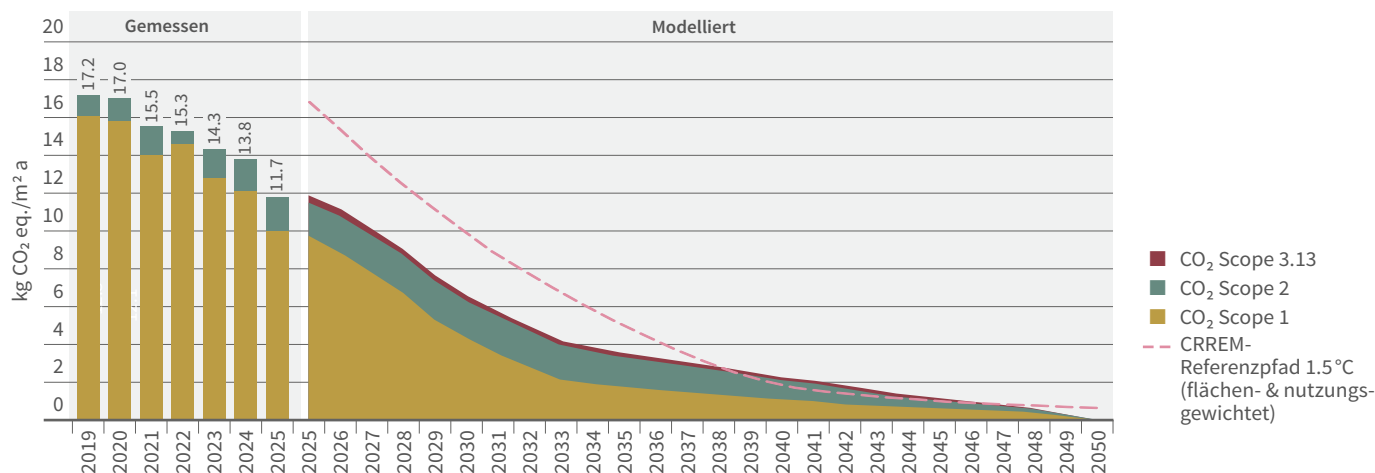
Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz wendet gemäss Empfehlung der KGAST vom 05. Dezember 2023 die Regelungen und Definitionen der Randziffern 93 bis 110 der «Fach-

information Kennzahlen von Immobilienfonds» sowie des Zirkulars Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS) an. Ebenfalls werden die Regelungen der GRI 303-5 Water Consumption angewendet. Die umweltrelevanten Kennzahlen per 31. Dezember 2025 wurden gemäss REIDA (Real Estate Investment Data Association) berechnet (methodische Grundlagen Version 1.2.3). Als Gesamtfläche zur Berechnung des Abdeckungsgrades gilt die Energiebezugsfläche aller Bestandsliegenschaften, die mindestens zwölf Monate im Portfolio waren. Transaktionen, Entwicklungen/Neubauten/Ersatzneubauten und Gesamterneuerungen werden von der Berechnung ausgeschlossen.

Die Treibhausgasemissionen wurden nach dem GHG-Protocol¹⁾ berechnet, wobei die Treibhausgasemissionsfaktoren nach REIDA (Version 01. April 2026) verwendet wurden. Zur besseren Vergleichbarkeit und Transparenz wurden die Emissionen für das Jahr 2025 sowohl nach der «Location-Based»- als auch nach der «Market-Based»-Methode ausgewiesen. In der «Location-Based»-Methode werden für Strom und Fernwärme

¹⁾ Das Greenhouse Gas Protocol (Treibhausgasprotokoll) ist ein weltweit anerkannter Standard für die Messung und Verwaltung von Treibhausgasemissionen. Es gilt als der am weitesten verbreitete Standard zur Erstellung von Treibhausgasbilanzen.

CO₂-Absenkpfad-Modell



Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Modell um eine interne Simulation auf der Basis der Portfoliovermögenswerte der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz per 31. März 2026 handelt. Die Informationen sind indikativ und werden zu Prognosezwecken verwendet. Es besteht keine Garantie, dass die errechneten Werte und/oder das Netto-null-CO₂-Ziel für das Portfolio im vorgegebenen Zeitraum erreicht werden. Zu- oder Abgänge im Portfolio wurden nicht berücksichtigt. Effizienzsteigerungen und CO₂-Reduktionen aufgrund technologischen Fortschritts wurden nicht berücksichtigt. Die Inputparameter sowie weitere Informationen zu den Modellberechnungen finden Sie im portfolioübergreifenden Nachhaltigkeitsbericht nach GRI von BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Switzerland AG – Real Assets.

die nach REIDA ausgewiesenen Treibhausgasemissionsfaktoren des Schweizer Standardmixes angewendet, während in der «Market-Based»-Methode die spezifischen Faktoren der tatsächlich eingekauften Produktmixes verwendet werden (die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz setzt sich aktiv dafür ein, erneuerbare Energien direkt einzukaufen). Die Kennzahlen

zu Energie, Treibhausgasemissionen und Wasser untergingen einer Limited Assurance Revision. Die Prüfung umfasste ausschliesslich Kennzahlen, die nach der Location-Based-Methodik berechnet wurden; Kennzahlen gemäss der Market-Based-Methodik waren nicht Gegenstand der Prüfung.

Umweltrelevante Kennzahlen nach KGAST für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

	2025		2024	
Gesamte Fläche EBF (in m ²)	1'449'874		1'402'078	
Massgebliche Fläche EBF (in m ²)	1'263'057		1'252'081	
Abdeckungsgrad (in %)	87 %		89 %	
Energieverbrauch (in kWh)	117'568'886		119'392'897	
Energieintensität (in kWh/m ² a EBF)	93.1		95.4	
Scope 1	56.0		59.8	
Scope 2	37.1		35.6	
Brennstoffe (in % kWh)				
Gas	40 %		41 %	
Öl	14 %		19 %	
Biomasse	7 %		3 %	
Wärme (in % kWh)				
Fernwärme	20 %		19 %	
Umgebungswärme	7 %		6 %	
Elektrizität (in % kWh)				
Wärmepumpe	3 %		2 %	
Allgemeinstrom	9 %		10 %	
	Location-Based	Market-Based	Location-Based	Market-Based
Anteil erneuerbare Energie	36 %	42 %	30 %	35 %
Anteil nicht erneuerbare Energie	64 %	58 %	70 %	65 %
	Location-Based	Market-Based	Location-Based	Market-Based
Treibhausgasemissionen (in kg CO ₂ -eq/a)	14'838'203	14'201'218	16'696'800	14'838'203
Treibhausgasintensität (in kg CO ₂ -eq/m ² a EBF)	11.7	11.2	13.3	13.0
Scope 1	10.0	9.0	11.6	10.7
Scope 2	1.8	2.3	1.7	2.3
Wasserverbrauch (in m ³)	1'102'475		1'089'167	
Wasserintensität (in m ³ /m ² EBF)	0.92		0.86	
Abdeckungsgrad (in % EBF)	82 %		90 %	

Bitte beachten Sie, dass Aktualisierungen in der REIDA-Methodik und der verwendeten Treibhausgasemissionsfaktoren als auch die Erhöhung des Portfolioabdeckungsgrads zu Veränderungen in den Kennzahlen führen können (Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz ist stetig bemüht auch nach der Publikation des Jahresberichts Datenlücken wo möglich zu schliessen, z. B. durch neu eingetroffene Rechnungen). Dadurch sind vorgängig publizierte Vorjahreswerte nicht miteinander vergleichbar. Einzig der Wasserverbrauch 2024 weist eine Diskrepanz zum im Vorjahr publizierten Wert von über 10% aus, was auf die erfolgreiche Erhöhung der Datenabdeckung zurückzuführen ist.

Einzelwerte (z. B. Scope 1 und 2) können aufgrund von Rundungen geringfügig vom ausgewiesenen Total abweichen.

Quelle: BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Switzerland AG, handelnd für die AXA Anlagestiftung, berechnet per 31. Dezember 2025.

Fortschritte in der Dekarbonisierung und ökologischer Aufwertung des Portfolios

Die AXA Anlagestiftung setzt konsequent auf erneuerbare Energien bei Heizsystemen im Rahmen von Sanierungen und Neubauprojekten und treibt den Austausch konventionell betriebener, fossiler Systeme kontinuierlich voran. Im relevanten Berichtszeitraum wurden 15 fossile Heizsysteme durch Systeme ersetzt, die erneuerbare Energieträger nutzen. Davon wurden sechs durch Wärmepumpen, sieben durch einen Anschluss an die Fernwärme und zwei durch eine Pelletheizung ersetzt. Infolgedessen nutzen nun 38 Prozent der Energiebezugsflächen Wärme aus erneuerbaren Quellen, was eine leichte Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Weiter wurden an mehreren Liegenschaften Sanierungen und Betriebsoptimierungen durchgeführt und bei neun Liegenschaften Photovoltaikanlagen (PV) installiert, mit zwei weiteren PV-Anlagen derzeit in Ausführung. Von den 18 Liegenschaften, an denen Biodiversitätsmassnahmen im Berichtszeitraum umgesetzt wurden, wurden vier durch die Stiftung Natur & Wirtschaft zertifiziert. Im für die Umweltkennzahlen relevanten Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025 hat das Portfolio der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz rund 93.1 kWh Energie pro m² Energiebezugsfläche (EBF) (Vorjahr: 96,5 kWh/m² EBF) verbraucht und 11.7 kg CO₂-Äquivalente pro m² EBF (Vorjahr: 13.8 kg CO₂-eq/m² EBF) ausgestossen.



Soziale Aspekte

Die Integration sozialer Aspekte in alle Bauprojekte und bestehenden Liegenschaften gehört zu einem umfassenden Verständnis von Nachhaltigkeit für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz. Ein aktiver Dialog und die Partizipation der Mieterschaft helfen, deren Bedürfnisse und Anliegen

besser zu verstehen und die Zufriedenheit, Gesundheit, Sicherheit und den Komfort der Mieter zu fördern.

Regelmässige Einbindung von Stakeholdern und Mieterzufriedenheit

Durch aktiven Dialog wird angestrebt, die Bedürfnisse und Anliegen der Mieter besser zu verstehen. Seit 2021 finden jährliche Umfragen bei Wohnungs- und Geschäftsmietern statt, um die Zufriedenheit systematisch zu erfassen. Die Mieterumfragen behandeln Themen wie Innenraumqualität, Lichtverhältnisse, Lärmbelastung, Umgebung, Komfort sowie die Zufriedenheit mit der Bewirtschaftung und Hauswartung. Im Jahresvergleich zeigt sich, dass die Mieterzufriedenheit aller verwalteten Liegenschaften dem Branchendurchschnitt entspricht.

Nachhaltige Investitionen und Umnutzung

Die AXA Anlagestiftung setzt auf langfristige, risikobewusste Investitionen in energetisch effiziente und kreislauffähige Gebäude. Darüber hinaus werden Massnahmen ergriffen, um Gebäude, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, entsprechend zu transformieren. Das Ziel dabei ist, nachhaltige Renditen zu erzielen und einen positiven Beitrag für Gesellschaft und Wirtschaft zu leisten. Im Fokus stehen dabei die Qualität der Immobilien sowie ihr Mehrwert für Nutzer, Nachbarschaft und Umwelt. Durch die Umnutzung leerstehender Gewerbe- und Büroflächen leistet die Anlagestiftung einen Beitrag zur nachhaltigen Nutzung und Wiederbelebung bestehender Gebäude. So entstehen neue Wohnungen an bereits erschlossenen Lagen. Im Berichtszeitraum wurde beispielsweise die Umnutzung von Büro zu Wohnen der Liegenschaft «Wallstrasse» in Basel umgesetzt.

Förderung der nachhaltigen Stadtmobilität in Zürich durch 800 Veloabstellplätze im Neubauprojekt «Haus zum Falken»

Das Projekt «Haus zum Falken» zeigt eindrucksvoll, wie innovative Architektur, nachhaltige Mobilitätsinfrastruktur und energieeffiziente Technologien Hand in Hand gehen, um eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung zu fördern. Das von Santiago Calatrava entworfene Gebäude setzt nicht nur einen städtebaulichen Akzent am Stadelhoferplatz, sondern fördert zugleich die nachhaltige Stadtmobilität. Unter den hochwertigen Mietflächen in den Obergeschossen und einer Retailfläche im Erdgeschoss befindet sich eine unterirdische Velostation der Stadt Zürich, die sich über drei Untergeschosse erstreckt und eine wettergeschützte Unterbringung von rund 800 Velos ermöglicht. Die Velostation ist Teil eines ganzheitlichen Konzepts, das eine unterirdische Passage mit direktem Zugang zu den Gleisen und zur Bahnhofspassage schafft. Dank dieser neuen Passage und des gezielten Rückbaus der unteren Gebäudedefassade werden Pendlerströme effizient gelenkt und die Platznutzung am Bahnhof optimiert. Damit unterstützt das Projekt die städtische Strategie, die Veloinfrastruktur auszubauen und den Verkehrsfluss zu verbessern. Darüber hinaus trägt das Projekt durch den Einsatz einer Erdsonden-Wärmepumpe sowie die Installation einer PV-Anlage auf dem begrünten Flachdach zur Versorgung mit erneuerbarer Energie bei. Eine geplante Zertifizierung nach dem LEED-Gold-Standard unterstreicht das nachhaltige Baukonzept.



Zürich (ZH) | «Haus zum Falken»

Foto: Ingo Rasp



Governance Aspekte

Um die Vision der Nachhaltigkeitsstrategie der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz in die Praxis zu bringen, wird auf integrale Planung, die aktive Einbindung von Stakeholdern sowie die feste organisatorische Verankerung und Umsetzung gesetzt.

Sehr gute Performance: Vier Sterne beim Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Für eine kontinuierliche Qualitätssicherung nimmt die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz mit ihrem Portfolio seit 2020 am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), dem weltweit führenden Benchmark hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten teil. Im Jahr 2025 erzielte die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz im Bereich Standing Investment vier Sterne und im Bereich Development drei Sterne, was die Nachhaltigkeitsbemühungen der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz unterstreicht.

Zunehmender Anteil an Nachhaltigkeits-zertifizierungen im Portfolio

Gesamthaft sind 49 Prozent des Gesamtanlagevermögens mit einem Nachhaltigkeitslabel wie DGNB GiB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – Gebäude im Betrieb), BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) In-use, LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), Minergie oder SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) zertifiziert. Dies entspricht einer Steigerung um +7 Prozent. Die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz verfolgt das Ziel, in Zukunft den Anteil zertifizierter Liegenschaften im Portfolio weiter auszubauen. Zudem verfügen rund 86 Prozent der Liegenschaften, gemessen am Marktwert, über einen GEAK-Ausweis (Gebäudeenergieausweis der Kantone), wobei 31 Prozent die Klassen A oder B erreicht haben (Vorjahr: 30 Prozent).

Risiken bei der Anwendung einer nachhaltigen Anlagepolitik

Die Anwendung von Nachhaltigkeitsansätzen im Anlageprozess kann die Wertentwicklung des Immobilienfonds beeinflussen. Die im Rahmen der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgten energetischen oder anderen Massnahmen schlagen sich nicht zwangsläufig in höheren Bewertungen respektive höheren Mieterträgen nieder. Entsprechend kann sich das Vermögen der Anlagegruppe im Vergleich zu einem ähnlichen Anlagevehikel mit Immobilienanlagen, bei dem Anlagen ohne Berücksichtigung von ESG-Faktoren getätigt werden, anders entwickeln. Die Erreichung des von der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz verfolgten Ziels der Klimaneutralität (Netto-Null-CO₂) des Portfolios bis 2050 hängt von diversen, auch externen Faktoren wie der Dauer von Baubewilligungsverfahren, der Verfügbarkeit von nachhaltiger Energie, regulatorischen Vorgaben, Materialverfügbarkeiten, Lieferzeiten, technischen Möglichkeiten etc. ab, was zu Verzögerungen in der Zielerreichung führen kann.

Mehr Wohnraum im Herzen von Basel durch das Umnutzungsprojekt an der Wallstrasse

Im Rahmen einer Totalsanierung wurde an der Wallstrasse 22 / Bollwerk-Promenade 5 in Basel eine Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnraum realisiert. Die beiden Gebäude waren ursprünglich auf die Bedürfnisse eines Single Tenant ausgelegt. Nach umfassenden Machbarkeitsstudien und angesichts der herrschenden Wohnungsknappheit wurde entschieden, die oberen Stockwerke in Wohnräume umzuwandeln, um die zentrale Lage im Herzen Basels optimal zu nutzen. Insgesamt entstanden 105 neue Wohnungen mit 1.5 bis 3.5 Zimmern. Die zentrale Lage sowie die gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse und der begrünte Innenhof tragen wesentlich zum Wohlbefinden und zur Durchmischung der Mieter bei. Um die Liegenschaft auf Minergie-Standard zu bringen, wurden moderne Fenster eingebaut und die alte Fassade durch eine energieeffiziente Hülle ersetzt, samt PV-Fassade mit integrierten PV-Modulen. Beheizt wird weiterhin über Fernwärme, zudem wurden neue, moderne Lüftungsanlagen eingebaut, um den Mieterkomfort zu sichern.



Basel (BS) | Wallstrasse 22 / Bollwerk-Promenade 5



Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

mit begrenzter Sicherheit über die die umweltrelevanten Kennzahlen der Anlagegruppe «AXA Immobilien Schweiz» für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2025, an den Stiftungsrat

Wir wurden vom Stiftungsrat beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit einer begrenzten Sicherheit über die beiliegende Berichterstattung der umweltrelevanten Kennzahlen der Anlagegruppe «AXA Immobilien Schweiz» der AXA Anlagestiftung (Tabelle «Umweltrelevante Kennzahlen nach KGAST für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz» auf der Seite 20) für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2025 durchzuführen.

Die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) wurden durch den Stiftungsrat der AXA Anlagestiftung auf der Basis der Randziffern 93 bis 110, Kapitel VI. «Freie Selbstregulierung: Umweltrelevante Kennzahlen» der Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (nachfolgend «FI AMAS» (geeignete Kriterien)) erstellt.

Inhärente Grenzen

Die Genauigkeit und Vollständigkeit für die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Darüber hinaus unterliegt die Quantifizierung der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) einer inhärenten Unsicherheit aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Erkenntnisse, die zur Bestimmung von Faktoren im Zusammenhang mit den umweltrelevanten Kennzahlen und den für die Kombination erforderlichen Werten verwendet werden. Unser Prüfbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit der FI AMAS gelesen werden.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat der AXA Anlagestiftung ist für die Berechnung und die Erstellung der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in Übereinstimmung mit der FI AMAS verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung

und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der umweltrelevanten Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung der geeigneten Kriterien verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätsmanagement

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen ethischen Anforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (einschliesslich den International Independence Standards), herausgegeben vom International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-Kodex), der auf den Grundprinzipien Integrität, Objektivität, fachliche Eignung und gebotene Sorgfalt, Vertraulichkeit und professionelles Verhalten basiert, eingehalten, der in der Schweiz durch die EXPERTsuisse umgesetzt ist.

PricewaterhouseCoopers AG wendet den Internationalen Standard für Qualitätsmanagement 1 an, der von ihr verlangt, ein Qualitätsmanagementsystem zu entwerfen, zu implementieren und zu betreiben, einschliesslich Richtlinien oder Verfahren zur Einhaltung ethischer Ansprüche, beruflicher Standards und geltender gesetzlicher und behördlicher Anforderungen.

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung mit begrenzter Sicherheit durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) 'Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information' und dem International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements ('ISAE 3410'), wie vom Interna-

tional Auditing and Assurance Standards Board publiziert, vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der FI AMAS erstellt worden sind.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers. Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit nach ISAE 3000 (Revised) und ISAE 3410 sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Befragung von Mitarbeitenden der AXA Anlagestiftung, welche für die Ermittlung, Verarbeitung und Kontrolle der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) verantwortlich sind;
- Erlangung eines Verständnisses über die Konzeption, der Implementierung von Systemen und Prozessen für die Ermittlung, Verarbeitung und Überwachung der umweltrelevanten Kennzahlen;
- Einschätzung Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch eine Stichprobenerhebung und Überprüfung ausgewählter Berechnungen;
- Einschätzung der Angemessenheit der wesentlichen Schätzungen und Beurteilungen der Geschäftsführung der AXA Anlagestiftung, welche für die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen relevant sind;
- Einschätzung, ob die Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen vollständig sind und gemäss Vorschriften der FI AMAS entsprechen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen. Wir kommentieren weder zukunftsorientierte Informationen und schliessen daraus keine Schlussfolgerungen noch haben wir weitergehenden Prüfungshandlungen ausser den auf-

geführten Prüfungshandlungen für den Berichtszeitraum endend am 31. Dezember 2025 durchgeführt.

Schlussfolgerung

Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) der Anlagegruppe «AXA Immobilien Schweiz» der AXA Anlagestiftung für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2025, nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit der FI AMAS berechnet worden sind.

Vorgesehene Nutzer und Verwendungszweck des Berichts

Dieser Bericht ist nur für den Stiftungsrat der AXA Anlagestiftung bestimmt und wurde ausschliesslich erstellt, um ihm über die umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) Bericht zu erstatten, und für keinen anderen Zweck. Mit der Abgabe unserer Schlussfolgerung akzeptieren und übernehmen wir keine Verantwortung (rechtlich oder in anderer Weise) oder Haftung für die Verwendung unseres Berichts einschliesslich der Schlussfolgerung für andere Zwecke oder gegenüber anderen Personen, welchen unser Bericht vorgelegt wird oder in dessen Händen er gelangen mag, und andere Personen können sich auf unsere Schlussfolgerung nicht berufen.

Wir erlauben die Weitergabe unseres Berichts nur als Ganzes und zusammen mit den angemessenen Kriterien, damit der Stiftungsrat darlegen kann, dass er seiner Governance Verantwortung mit der Beauftragung eines unabhängigen Prüfungsberichts über die Berichterstattung der umweltrelevanten Kennzahlen (einschliesslich der Aussagen zu den Treibhausgasen) nachgekommen ist, ohne dass wir damit eine Verantwortung oder Haftung gegenüber irgendeiner anderen Partei übernehmen. Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen oder akzeptieren wir keine Verantwortung gegenüber irgendjemand anderes als dem Stiftungsrat der AXA Anlagestiftung für unsere Arbeiten oder diesen Bericht.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Fabio Reinert

Zürich, 23. Juni 2026

Jahresrechnungen der Anlagegruppen

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz

Vermögensrechnung per 31. März 2026

	31. März 2026 CHF	31. März 2025 CHF
Bankguthaben auf Sicht	27'919'966.02	17'528'143.19
Hypotheken	2'054'386'420.76	1'975'833'359.34
Sonstige Vermögenswerte	1'565'590.80	2'635'011.95
Gesamtvermögen	2'083'871'977.58	1'995'996'514.48
Abzüglich Verbindlichkeiten	1'520'871.41	10'225'846.54
Nettovermögen	2'082'351'106.17	1'985'770'667.94

Erfolgsrechnung per 31. März 2026

	01. April 2025 – 31. März 2026 CHF	01. April 2024 – 31. März 2025 CHF
Ertrag Bankguthaben	–	32'468.59
Erträge aus Hypotheken	25'700'336.32	25'761'514.71
Sonstige Erträge	624'106.86	1'331'292.10
Retrozession	–	–
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	516'739.49	204'151.80
Total Erträge	26'841'182.67	27'329'427.20
Abzüglich:		
Passivzinsen	–	–
Aufwände Bankguthaben auf Sicht	–	5'842.65
Revisionsaufwand	32'400.00	32'401.05
Vergütung an die Depotbank	–	–
Reglementarische Vergütungen an die Leistungserbringer	4'356'343.67	5'653'346.46
Sonstige Aufwendungen	510'091.66	467'599.39
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	–	8'859.12
Total Aufwände	4'898'835.33	6'168'048.67
Nettoertrag	21'942'347.34	21'161'378.53
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1'705'976.32	-1'623'327.36
Realisierter Erfolg	20'236'371.02	19'538'051.17
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	6'840'421.76	52'879'865.36
Gesamterfolg	27'076'792.78	72'417'916.53

Anlagegruppe AXA Hypotheken Schweiz Ausschüttung und Verwendung des Erfolgs

	31. März 2026 CHF	31. März 2025 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	21'942'347.34	21'161'378.53
Vortrag des Vorjahres	9'243.40	17'207.26
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	21'951'590.74	21'178'585.79
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	21'940'818.96	21'169'342.39
Vortrag auf neue Rechnung	10'771.78	9'243.40

Veränderung des Nettovermögens

	31. März 2026 CHF	31. März 2025 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1'985'770'667.94	1'893'440'719.04
Ordentliche Jahresausschüttung	-21'169'342.38	-18'081'837.17
Zeichnungen	539'285'766.66	48'641'063.55
Rücknahmen	-448'612'778.83	-10'647'194.01
Kursveränderungen und laufende Erträge (Gesamterfolg)	27'076'792.78	72'417'916.53
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	2'082'351'106.17	1'985'770'667.94
Nettofondsvermögen	2'082'351'106.17	1'985'770'667.94
– Anlageklasse 1A	1'615'040'646.83	1'985'770'667.94
– Anlageklasse 1B	467'310'459.34	–
Anzahl Ansprüche im Umlauf per 31. März		
– Anlageklasse 1A	1'639'569.310	2'021'904.717
– Anlageklasse 1B	474'692.088	–
Inventarwert je Anspruch		
– Anlageklasse 1A	985.04	982.13
– Anlageklasse 1B	984.45	–
Nettoertrag der Rechnungsperiode		
– Anlageklasse 1A	17'242'302.93	21'178'585.79
– Anlageklasse 1B	4'709'287.81	–
Nettoertrag je Anspruch		
– Anlageklasse 1A	10.51	10.47
– Anlageklasse 1B	9.92	–

Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Vermögensrechnung per 31. März 2026

	31. März 2026 CHF	31. März 2025 CHF
AKTIVEN		
Umlaufvermögen	200'254'196.67	118'518'869.14
Flüssige Mittel	145'434'886.14	53'658'530.96
Kurzfristige Forderungen	52'051'622.57	61'740'044.23
Aktive Rechnungsabgrenzung	2'767'687.96	3'120'293.95
Anlagevermögen	10'086'908'270.33	9'694'908'580.61
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	7'203'783.85	7'132'369.71
Angefangene Bauten (inkl. Land)	220'900'000.00	226'450'000.00
Fertige Bauten (inkl. Land)	9'617'453'445.95	9'230'158'186.34
Miteigentumsanteile	235'250'000.00	224'830'000.00
Beteiligungen	–	–
Vorfinanzierte Mieterausbauten	6'101'040.53	6'338'024.56
Gesamtvermögen	10'287'162'467.00	9'813'427'449.75
PASSIVEN		
Fremdkapital	450'422'100.85	487'044'533.03
Kurzfristige Verbindlichkeiten	62'612'809.73	61'033'210.22
Passive Rechnungsabgrenzung	13'796'699.03	14'254'005.61
Hypothekarschulden ¹⁾	52'825'000.00	53'875'000.00
Rückstellungen	–	–
Latente Liquidationssteuern ²⁾	321'187'592.09	357'882'317.20
Nettovermögen	9'836'740'366.15	9'326'382'916.72

¹⁾ Die Hypothekarschulden setzen sich wie folgt zusammen: Grundschuld von CHF 20.98 Millionen auf der Liegenschaft Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 114 und Grundschuld von CHF 31.85 Millionen auf der Liegenschaft Zürich (ZH), Usterstrasse 15 / Löwenstrasse 37 (siehe auch Inventar auf Seite 41).

²⁾ Die Veränderung der Rückstellungen für Latente Liquidationssteuern ist im wesentlichen auf die Umstellung der Berechnungsmethodik auf Inner- und Interkantonale Gewinn- und Verlustverrechnung zurückzuführen und mit einer damit einhergehenden Auflösung von CHF 85.00 Mio. verbunden.

Erfolgsrechnung per 31. März 2026

	01. April 2025 – 31. März 2026 CHF	01. April 2024 – 31. März 2025 CHF
Mietertrag Netto	331'519'657.52	320'829'449.02
Soll-Mietertrag (netto)	359'715'744.08	350'229'144.97
Minderertrag Leerstand	-23'302'582.77	-24'237'452.29
Nicht realisierte Mietzinsen (Delkredere)	-748'061.00	654'242.00
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-4'145'442.79	-5'816'485.66
Unterhalt Immobilien	-29'996'984.68	-32'818'358.16
Instandhaltung	-23'940'538.64	-25'337'805.36
Instandsetzung	-6'056'446.04	-7'480'552.80
Operativer Aufwand	-34'750'223.64	-35'300'724.78
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-916'614.32	-1'353'853.15
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-6'454'964.81	-6'317'420.22
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-	-
Versicherungen	-4'337'444.42	-3'789'978.68
Bewirtschaftungshonorare	-11'170'539.12	-11'364'299.48
Vermietungs- und Insertionskosten	-1'912'698.43	-1'694'877.06
Steuern und Abgaben	-5'520'000.00	-6'444'000.00
Übriger operativer Aufwand	-4'437'962.54	-4'336'296.19
Operatives Ergebnis	266'772'449.20	252'710'366.08
Sonstige Erträge	595'304.36	2'435'102.44
Aktivzinsen	-	-
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Baurechtszinserträge	-	-
Übrige Erträge	595'304.36	2'435'102.44
Finanzierungsaufwand	-1'544'277.37	-2'343'718.77
Hypothekarzinsen	-503'386.71	-1'437'706.67
Sonstige Passivzinsen	-161'148.51	-2'300.05
Baurechtszinsen	-879'742.15	-903'712.05
Verwaltungsaufwand	-26'216'918.73	-27'023'303.71
Managementgebühr (Geschäftsführungshonorar)	-25'296'407.27	-23'312'118.07
Verwaltungskosten an Dritte	-	-2'883'264.85
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-691'186.64	-731'696.53
Übriger Verwaltungsaufwand	-229'324.82	-96'224.26
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'526'919.67	4'433'784.85
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgaben von Ansprüchen	1'728'979.73	5'050'523.49
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-202'060.06	-616'738.64

Erfolgsrechnung per 31. März 2026

	01. April 2025 – 31. März 2026 CHF	01. April 2024 – 31. März 2025 CHF
Nettoertrag der Rechnungsperiode	241'133'477.13	230'212'230.89
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	259'565.51	8'281'662.43
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	259'565.51	8'281'662.43
Realisierter Erfolg	241'393'042.64	238'493'893.32
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	272'583'925.65	142'554'771.12
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	235'889'200.54	138'778'699.58
Veränderungen latente Liquidationssteuern	36'694'725.11	3'776'071.54
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	513'976'968.29	381'048'664.44
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag der Rechnungsperiode	241'133'477.13	230'212'230.89
Realisierter Kapitalgewinne/-verluste	259'565.51	8'281'662.43
Vortrag des Vorjahres	13'668.53	39'647.18
Veränderung des Vortrags bei Ausgabe/Rücknahme von Anteilen	-28'663.27	2'478.82
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	241'378'047.90	238'536'019.32
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag ¹⁾	-241'296'337.19	238'493'735.89
Vortrag auf neue Rechnung	81'710.72	42'283.43

¹⁾ Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 46.

NAV – Berechnung per 31. März 2026

	Klasse 1A	Klasse 1B	Klasse 1C	Klasse 2C	Klasse 1	Klasse 2
	31. März 2026 CHF	31. März 2026 CHF	31. März 2026 CHF	31. März 2026 CHF	31. März 2025 CHF	31. März 2025 CHF
Ansprüche	7'286'666.147	1'157'804.465	400'541.751	221'338.985	8'622'321.818	216'396.609
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	7'007'065.222	1'128'396.562	486'860.034	216'396.609	8'152'383.962	174'196.637
Veränderungen im Berichtsjahr	279'600.925	29'407.903	–86'318.283	4'942.376	469'937.856	42'199.972
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	7'286'666.147	1'157'804.465	400'541.751	221'338.985	8'622'321.818	216'396.609
Kapitalwert je Anspruch	1'085.66	1'085.66	1'085.66	1'073.39	1'056.41	1'044.30
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	26.71	26.59	26.45	23.08	26.13	22.71
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'112.37	1'112.25	1'112.11	1'096.47	1'082.54	1'067.01
Ausschüttung ¹⁾	–27.07	–27.07	–27.07	–23.51	27.07	23.51
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'085.30	1'085.18	1'085.04	1'072.96	1'055.47	1'043.50
Veränderung des Nettovermögens						
Nettovermögen Beginn Rechnungsjahres	7'395'722'776.85	1'190'984'797.56	513'864'468.01	225'810'874.31	8'452'686'772.19	178'791'102.39
Zeichnungen	288'256'560.00	30'352'705.94	8'474'747.79	5'057'739.50	528'157'734.68	42'573'645.38
Rücknahmen	–	–	–97'238'921.30	–	–38'613'834.69	–
Ausschüttungen	–192'240'098.55	–30'545'694.93	–10'620'409.76	–5'087'484.28	–214'341'743.33	–3'919'424.34
Ausrichtung Gewinnvortrag (Ausgabe/Rücknahme Anteile)	2'534'866.44	–3'882.14	–2'560'699.67	1'052.10	–	–
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	413'951'278.75	65'633'002.37	22'686'287.37	11'706'399.80	372'683'113.56	8'365'550.88
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	7'908'225'383.49	1'256'420'928.80	434'605'472.44	237'488'581.43	9'100'572'042.41	225'810'874.31
Ausgabepreis	1'112.43	1'112.30	1'112.17	1'099.79	1'081.86	1'069.59
Rücknahmepreis	1'058.17	1'058.05	1'057.92	1'046.14	1'029.08	1'017.41

¹⁾ Für Erläuterungen zur Ausschüttung verweisen wir auf den Absatz Ausschüttungspolitik auf Seite 46.

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2026 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2025 bis 31. März 2026) in CHF
Wohnbauten								
Aarau (AG), Delfterstr. 21–30	1976	01.01.2019	117'370'000	31.03.2026	15'882	0 %	–	2'668'780
Aarau (AG), Delfterstr. 31–44	1979	01.01.2019	211'480'000	31.03.2026	32'013	0 %	–	5'097'319
Aarburg (AG), Hofmattstr. 11A/11C/15	2009	01.01.2019	15'154'036	31.12.2025	3'173	0 %	–	296'053
Affoltern am Albis (ZH), Tannholzstr. 6	1968	01.01.2019	6'590'000	30.09.2025	932	0 %	–	167'051
Affoltern am Albis (ZH), Zürichstr. 106–110	1966	01.01.2019	8'150'000	31.12.2025	1'171	0 %	–	225'010
Alpnach Dorf (OW), Allmendweg 1–5	2012	01.01.2019	38'900'000	30.06.2025	6'456	0 %	–	1'216'994
Arbon (TG), Wassergasse 7–15	2011	01.01.2019	19'100'000	30.09.2025	3'702	0 %	–	555'421
Arni (AG), Voräckerweg 2–14	2006	01.01.2019	22'280'873	30.06.2025	4'676	0 %	–	747'294
Au (ZH), Johannes-Hirt-Str. 6/10	2011	01.01.2019	36'010'000	30.09.2025	4'043	0 %	–	900'007
Basel (BS), Neuhausstr. 20–36, Salmenweg 12–16, Hunnenstr. 9/11	1982	31.03.2025	118'980'000	31.12.2025	14'662	0 %	–	3'091'623
Basel (BS), Missionsstr. 40 / Maiengasse 65	1959	01.01.2019	12'020'000	30.09.2025	2'058	0 %	–	284'055
Bassersdorf (ZH), Chrüzacherstr. 12+14	2004	28.01.2021	27'580'000	31.12.2025	3'293	0 %	–	530'886
Bellinzona (TI), Via Mario Jaeggli 10	1976	01.01.2019	8'440'000	31.03.2026	2'072	0 %	–	184'882
Beringen (SH), Klösterli 19–23	1976	01.01.2019	5'450'000	31.12.2025	1'517	0 %	–	214'210
Bern (BE), Papiermühlestr. 2B	1948	01.01.2019	10'120'000	31.03.2026	1'063	0 %	–	237'941
Bern (BE), Sulgenbachstr. 20	2003	01.01.2019	14'430'000	30.09.2025	1'750	0 %	–	335'381
Bern (BE), Tinguelyweg 1	2023	20.09.2023	57'760'000	31.03.2026	5'873	0 %	–	1'271'124
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 10/12	1955	01.01.2019	2'120'000	31.12.2025	1'104	0 %	–	122'084
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 14/16	1955	01.01.2019	1'670'000	31.12.2025	956	0 %	–	99'326
Biel/Bienne (BE), Meisenweg 6/8	1955	01.01.2019	2'480'000	31.12.2025	1'185	0 %	–	126'606
Binz/Maur (ZH), Guetschstr. 28–40	1994	19.12.2023	54'950'000	30.09.2025	7'848	0 %	–	1'448'534
Binz/Maur (ZH), Zelglistr. 66–88	1995	19.12.2023	54'650'000	30.09.2025	7'558	0 %	–	1'393'389
Bottmingen (BL), Margrethenstr. 10–16, Batteriestr. 4a/b	2020	01.07.2022	34'420'000	31.03.2026	2'848	0 %	–	647'992
Bottmingen (BL), Oberwilerstr. 30	1985	01.01.2019	4'580'000	31.12.2025	771	0 %	–	105'534
Buchs (SG), Dossenstr. 1–13 / Brunnenstr. 9	2013	01.01.2019	56'610'000	31.12.2025	10'712	0 %	–	1'822'180
Bülach (ZH), Frohburgweg 1–13	1981	19.12.2023	35'070'000	30.09.2025	4'960	0 %	–	882'190
Bülach (ZH), Südstr. 21 / Handgasse 6	1959	01.01.2019	14'030'000	31.03.2026	1'972	0 %	–	340'871
Bulle (FR), Ch. de la Vudalla 32–38	1981	01.01.2019	13'270'000	31.12.2025	2'628	0 %	–	410'991
Bulle (FR), Rue de la Berra 66–72	1994	01.01.2019	12'790'000	30.09.2025	3'318	0 %	–	462'234
Burgdorf (BE), Kirchbergstr. 71	1959	01.01.2019	1'410'000	31.12.2025	585	0 %	–	90'400
Burgdorf (BE), Steinhof 5	2000	01.01.2019	9'330'000	30.09.2025	2'157	0 %	–	313'507
Bussigny (VD), Rte de Buyère 1	1984	01.01.2019	8'730'338	31.12.2025	1'261	0 %	–	109'501
Carouge (GE), Bd des Promenades 1 / R. Débridée	1976	01.01.2019	57'180'170	31.12.2025	6'669	0 %	–	689'651
Carouge (GE), Rue des Charmettes 6	1981	01.01.2019	12'840'914	30.09.2025	1'415	0 %	–	266'255
Chardonne (VD), Ch. de Bellevue 8	1985	01.01.2019	3'300'000	31.03.2026	759	0 %	–	93'661
Chavannes-près-Renens (VD), Ch. Champ Fleuri 6–22	1976	01.01.2019	52'400'000	31.03.2026	9'614	0 %	–	606'856
Chur (GR), Engadinstr. 12 / Gürtelstr. 4	1962	01.01.2019	13'790'000	30.06.2025	3'196	0 %	–	478'131
Chur (GR), Giacomettistr. 33/35	1970	01.01.2019	11'297'899	30.09.2025	2'168	0 %	–	335'022

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2026 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2025 bis 31. März 2026) in CHF
Chur (GR), Rheinstr. 130/132	1983	01.01.2019	9'250'000	31.03.2026	1'908	0%	–	247'323
Chur (GR), Rheinstr. 166–172	1973	01.01.2019	22'060'000	31.03.2026	3'964	0%	–	665'649
Cointrin (GE), Av. Louis-Casaï 45/45A	2004	01.01.2019	19'250'000	31.12.2025	2'004	0%	–	395'478
Colombier (NE), Ch. de Sources 16/16A	1988	01.01.2019	11'765'957	30.09.2025	2'046	0%	–	300'596
Dietikon (ZH), Max Müller-Str. 4–8	1964	01.01.2019	12'155'005	30.06.2025	1'643	0%	–	310'194
Dietikon (ZH), Steinmuerlistr. 42–48A	1978	19.12.2023	28'781'097	30.09.2025	3'648	0%	–	644'290
Dübendorf (ZH), Alte Gfennstr. 12/14	1951	01.01.2019	5'330'000	31.12.2025	1'024	0%	–	152'603
Dübendorf (ZH), Alte Gfennstr. 6/8A–C	1969	01.01.2019	23'738'809	31.12.2025	2'835	0%	–	543'204
Dübendorf (ZH), Amselweg 2–4	1964	01.01.2019	16'493'606	30.06.2025	3'422	0%	–	452'385
Dübendorf (ZH), Gumpisbühlstr. 41–45	1985	01.01.2019	14'260'000	31.03.2026	2'192	0%	–	345'247
Dübendorf (ZH), Seidenstr. 10–30	2012	23.01.2020	156'910'000	30.09.2025	16'655	0%	–	3'501'068
Düdingen (FR), Obermattweg 31/33	1987	01.01.2019	4'580'000	31.12.2025	1'424	0%	–	174'509
Düdingen (FR), Peterstr. 17/19	1976	01.01.2019	3'300'000	30.09.2025	2'206	0%	–	143'948
Ecublens (VD), Ch. de Champ-Colomb 1A–B/5A–B	2011	01.01.2019	45'603'908	30.06.2025	5'836	0%	–	1'196'637
Effretikon (ZH), Illnauerstr. 18	1965	01.01.2019	10'198'507	30.06.2025	1'306	0%	–	295'512
Effretikon (ZH), Weiherstr. 10–12/32–34	1973	01.01.2019	11'695'210	30.09.2025	2'356	0%	–	414'803
Elgg (ZH), Bahnhofstr. 6	1996	01.01.2019	5'790'000	30.06.2025	1'281	0%	–	227'819
Elgg (ZH), Bahnhofstr. 8A/8B	1983	01.01.2019	8'700'000	30.06.2025	1'346	0%	–	235'050
Ennenda (GL), Rosengasse 9/12	1959	01.01.2019	3'440'209	30.09.2025	837	0%	–	128'956
Ennetbürgen (NW), Riedmatt 11–15	2011	01.01.2019	44'360'000	31.12.2025	6'201	0%	–	1'169'202
Estavayer-le-Lac (FR), Ch. des Tenevières 9–15	1969	01.01.2019	8'490'000	31.03.2026	1'806	0%	–	270'397
Frauenfeld (TG), Mühlewiesenweg 1–7	2010	01.01.2019	73'827'711	30.06.2025	11'974	0%	–	2'026'595
Frauenfeld (TG), Oberwiesenstr. 45/45A/47	1992	01.01.2019	7'150'000	31.03.2026	1'256	0%	–	179'644
Frauenfeld (TG), Ringstr. 7/7A/7B	1951	01.01.2019	4'540'000	31.03.2026	1'129	0%	–	164'530
Frauenfeld (TG), Sonnenhofstr. 7	1971	01.01.2019	9'200'000	30.06.2025	1'496	0%	–	275'264
Frenkendorf (BL), Eggstr. 15–21	1974	01.01.2019	12'538'423	30.09.2025	2'225	0%	–	362'962
Fribourg (FR), Bd de Pérolles 46	1945	01.01.2019	17'692'994	31.12.2025	5'642	0%	–	546'141
Fribourg (FR), Ch. Monséjour 19	1961	01.01.2019	11'156'973	30.09.2025	2'265	0%	–	345'566
Fribourg (FR), Rte de la Broye 6	1961	01.01.2019	3'210'000	30.06.2025	711	0%	–	89'040
Fribourg (FR), Rue François-Guillimann 11–15	1930	01.01.2019	13'926'560	30.06.2025	2'639	0%	–	373'913
Genève (GE), Av. de Champel 28/30	1981	01.01.2019	86'350'000	31.12.2025	9'709	0%	–	2'028'404
Genève (GE), Av. de Champel 32/34	1981	01.01.2019	34'107'566	31.12.2025	3'875	0%	–	750'356
Genève (GE), Av. de Miremont 10	1936	01.01.2019	18'950'000	30.09.2025	2'216	0%	–	370'461
Genève (GE), Avenue de France 8	1932	01.12.2021	15'940'000	30.06.2025	1'497	0%	–	279'301
Genève (GE), Avenue Ernest-Hentsch 7	1929	17.05.2022	27'150'000	31.03.2026	2'135	0%	–	317'535
Genève (GE), Boulevard de la Cluse 27	1908	01.12.2021	10'700'000	30.06.2025	955	0%	–	145'216
Genève (GE), Rue de Savoie 4	1907	01.12.2021	10'090'000	30.06.2025	989	0%	–	83'065
Genève (GE), Rue des Bains 22–26	1890	09.12.2024	44'691'083	31.12.2025	3'411	0%	–	880'640
Genève (GE), Rue des Charmilles 4	1936	01.01.2019	15'780'000	31.03.2026	1'927	0%	–	243'049
Genève (GE), Rue des Confessions 21 / Avenue De-Gallatin 14	1952	12.01.2021	18'710'000	31.03.2026	1'940	0%	–	282'941
Genève (GE), Rue du 31-Décembre 69	1911	16.06.2021	18'430'465	30.06.2025	1'094	0%	–	486'182

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2026 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2025 bis 31. März 2026) in CHF
Genève (GE), Rue du Belvédère 8	1900	22.06.2021	16'450'000	30.06.2025	1'233	0 %	–	266'538
Genève (GE), Rue du Saint-Jean 44	1908	30.09.2020	13'160'000	30.06.2025	960	0 %	–	251'608
Genève (GE), Rue Henri-Veyrassat 12	1945	19.11.2021	16'500'000	30.09.2025	1'278	0 %	–	192'986
Genève (GE), Rue Tronchin 26	1920	01.01.2019	9'490'000	31.12.2025	1'240	0 %	–	119'443
Granges-Paccot (FR), Rte des Grives 5	1983	01.01.2019	2'760'000	31.03.2026	1'037	0 %	–	139'796
Granges-Paccot (FR), Rte des Grives 7	1983	01.01.2019	2'900'000	31.03.2026	1'036	0 %	–	146'310
Hergiswil (NW), Büelstr. 21/23/27	2004	01.01.2019	16'182'656	30.09.2025	2'394	0 %	–	370'852
Herzogenbuchsee (BE), Felderhofstr. 24–28	1965	01.01.2019	12'288'192	30.09.2025	3'061	0 %	–	348'868
Hettlingen (ZH), Stationsstr. 20/22	2002	01.01.2019	8'575'087	30.09.2025	2'124	0 %	–	295'333
Horgen (ZH), Asylstr. 18	2006	01.01.2019	76'461'188	31.12.2025	10'950	0 %	–	2'622'949
Horgen (ZH), Traubenweg 9/11	2006	01.01.2019	18'884'180	31.12.2025	2'072	0 %	–	612'139
Horn (TG), Seestr. 49/51	1966	01.01.2019	5'090'000	31.12.2025	1'532	0 %	–	221'885
Ittigen (BE), Grauholzstr. 68–80	1979	01.01.2019	24'918'154	31.12.2025	4'506	0 %	–	603'341
Kreuzlingen (TG), Gottliebenstr. 18/20	1996	01.01.2019	8'070'000	30.06.2025	1'728	0 %	–	271'997
Kreuzlingen (TG), Ribistr. 35/37	1968	01.01.2019	4'670'000	30.09.2025	1'180	0 %	–	126'388
Kriens (LU), Villastr. 6–14 / Gärtnerweg 1–7	1971	01.01.2019	37'230'000	31.03.2026	7'748	0 %	–	1'163'676
Künsnacht (ZH), Boglerenstr. 20/22	1908	01.01.2019	12'370'000	30.09.2025	634	0 %	–	263'080
Künsnacht (ZH), Obere Dorfstr. 42	1952	01.01.2019	6'952'710	31.12.2025	609	0 %	–	142'443
La Chaux-de-Fonds (NE), Croix-Fédérale 27C	1973	01.01.2019	5'834'074	30.09.2025	2'072	0 %	–	223'154
La Chaux-de-Fonds (NE), Croix-Fédérale 44	1972	01.01.2019	11'597'495	30.06.2025	3'466	0 %	–	416'647
La Chaux-de-Fonds (NE), Résidence Helvétie 77/79	1986	01.01.2019	3'630'000	31.12.2025	1'958	0 %	–	149'984
La Chaux-de-Fonds (NE), Rue des Crêtets 139–143	1964	01.01.2019	27'940'489	30.09.2025	8'495	0 %	–	846'567
La Tour-de-Peilz (VD), Av. Bel-Air 34	1957	01.01.2019	7'900'000	31.12.2025	1'640	0 %	–	219'608
Landikon (ZH), Stallikonstr. 105/107	1989	01.01.2019	7'100'000	31.03.2026	1'192	0 %	–	162'781
Langnau am Albis (ZH), Fuhrstr. 5/7/8–18	1967	01.01.2019	23'970'000	31.12.2025	3'675	0 %	–	616'343
Lausanne (VD), Av. de Chailly 24/24bis	1949	01.01.2019	3'384'931	30.09.2025	1'568	0 %	–	77'026
Lausanne (VD), Av. de France 18A	1850	01.01.2019	7'654'906	30.06.2025	1'070	0 %	–	190'069
Lausanne (VD), Av. de France 23bis/25	1933	01.01.2019	6'424'906	30.06.2025	1'266	0 %	–	198'009
Lausanne (VD), Av. du Denantou 13/15	1954	01.01.2019	11'770'936	31.12.2025	1'794	0 %	–	192'960
Lausanne (VD), Av. du Grey 2–14	1971	01.01.2019	55'910'000	31.03.2026	10'044	0 %	–	1'302'698
Lausanne (VD), Av. du Grey 40–48	1976	01.01.2019	49'730'000	31.03.2026	6'450	0 %	–	1'186'046
Lausanne (VD), Av. du Grey 76	1973	01.01.2019	21'809'785	31.12.2025	4'376	0 %	–	404'726
Lausanne (VD), Avenue de Valmont 20	1961	01.11.2022	40'683'980	30.06.2025	6'583	0 %	–	973'983
Léchelles (FR), Rte de Fribourg 2	1993	01.01.2019	3'580'000	30.06.2025	1'224	0 %	–	199'373
Liestal (BL), Ramllinsburgerstr. 5/7	1975	01.01.2019	9'840'000	31.12.2025	1'765	0 %	–	258'366
Locarno (TI), Via Pioda 20 / Via Franzoni 31	1973	16.07.2019	9'700'000	31.03.2026	2'581	0 %	–	289'376
Lugano (TI), Via Maggio 13	1975	01.01.2019	22'110'000	30.09.2025	3'287	0 %	–	652'466
Luzern (LU), Reussinsel 38/40	2008	01.01.2019	20'280'000	31.03.2026	2'256	0 %	–	372'493
Luzern (LU), Reussinsel 42–46	2006	01.01.2019	28'060'000	31.03.2026	3'157	0 %	–	498'544
Luzern (LU), Stollberggrain 6/8	2005	01.01.2019	9'900'000	30.09.2025	1'499	0 %	–	193'653

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2026 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2025 bis 31. März 2026) in CHF
Männedorf (ZH), Mettlenstr. 6/8	1964	01.01.2019	7'520'000	30.06.2025	976	0%	–	190'077
Marin-Epagnier (NE), Tertres 2 / A. Bachelin 8	1975	01.01.2019	12'689'515	31.12.2025	2'616	0%	–	309'608
Meyrin (GE), Rue Virginio Malnati 37	1987	01.01.2019	36'690'000	31.03.2026	5'804	0%	–	927'180
Morges (VD), Ch. de Bellevue 1	1968	01.01.2019	8'460'000	30.09.2025	2'039	0%	–	153'989
Morges (VD), Ch. de Bellevue 3	1967	01.01.2019	9'420'000	30.09.2025	1'986	0%	–	300'732
Morges (VD), Rives de la Morges 2/3	1962	01.01.2019	17'860'000	30.06.2025	2'469	0%	–	469'232
Münchwilen (TG), Frauenfelderstr. 13	2018	01.01.2019	10'670'000	31.12.2025	2'212	0%	–	304'849
Morges (VD), Av. du Delay 6–14	1983	23.01.2020	42'820'000	31.03.2026	6'123	0%	–	–29'702
Muralto (TI), Via San Gottardo 8	1987	01.01.2019	36'184'599	31.12.2025	8'531	0%	–	1'731'459
Muri (AG), Bachmatten 5–7	1996	01.01.2019	18'645'642	30.06.2025	3'638	0%	–	479'407
Neuchâtel (NE), Rue du Crêt-Taconnet 32	1960	01.01.2019	3'080'000	30.09.2025	918	0%	–	70'334
Neuchâtel (NE), Rue Louis-Bourguet 16	1949	01.01.2019	2'250'000	30.06.2025	492	0%	–	54'380
Neuchâtel (NE), Ruelle Vaucher 15	1952	01.01.2019	4'240'000	31.12.2025	730	0%	–	98'999
Neuenhof (AG), Sandstr. 6–12	2012	01.01.2019	49'090'000	31.03.2026	7'479	0%	–	1'219'501
Nidau (BE), Lysstr. 1–7	2014	01.01.2019	16'050'000	31.03.2026	3'309	0%	–	388'031
Niederglatt (ZH), Bahnhofstr. 2/4	1973	01.01.2019	11'410'000	31.12.2025	1'740	0%	–	337'908
Niederglatt (ZH), Reusslistr. 16/18	1972	01.01.2019	24'980'000	30.09.2025	4'210	0%	–	235'445
Niederhasli (ZH), Huebwiesenstr. 2–8	1974	01.01.2019	21'670'000	30.06.2025	3'368	0%	–	534'426
Niederwangen (BE), Bodelenweg 101/103/105/107	2015	01.01.2019	29'400'135	30.06.2025	5'242	0%	–	698'803
Nussbaumen (AG), Schulstr. 7/9	1980	01.01.2019	15'480'000	31.03.2026	2'989	0%	–	469'934
Nyon (VD), Chemin du Bochet 8a/b	1973	01.11.2022	27'850'000	30.06.2025	3'643	0%	–	625'775
Olten (SO), Langhagstr. 2–8	1978	01.01.2019	14'552'890	30.06.2025	3'567	0%	–	476'957
Opfikon (ZH), Boulevard Lilienthal 11–19	2009	01.01.2019	115'400'000	31.12.2025	14'262	0%	–	3'019'454
Pfäffikon (SZ), Hinterhofstr. 22/24	1965	01.01.2019	12'520'000	31.12.2025	1'548	0%	–	302'345
Pfäffikon (ZH), Sophie-Guyerstr. 15/17	1971	01.01.2019	8'154'826	31.12.2025	1'243	0%	–	232'261
Pfäffikon (ZH), Sandgrubenstr. 23–25	2003	14.08.2020	19'072'101	30.06.2025	2'410	0%	–	430'058
Pfungen (ZH), Hofackerstr. 2/4	1962	01.01.2019	5'477'246	30.06.2025	1'114	0%	–	144'921
Plan-les-Ouates (GE), Rte du Vélodrome 62–72	2004	01.01.2019	70'470'000	31.12.2025	9'090	0%	–	1'647'951
Pully (VD), Rte de Vevey 25/27	1962	01.01.2019	20'370'000	30.06.2025	2'433	0%	–	507'389
Rapperswil (SG), Rietstr. 2–14	2001	01.01.2019	38'630'000	30.06.2025	5'339	0%	–	1'045'539
Rheinfelden (AG), Rosengässchen 1	1966	01.01.2019	8'930'000	30.06.2025	2'074	0%	–	256'672
Rohr (AG), Siebenmatten 1–5	2010	01.01.2019	53'410'000	31.12.2025	9'003	0%	–	1'448'880
Rombach (AG), Rombachtäli 11/13	1964	01.01.2019	5'080'000	30.09.2025	1'096	0%	–	171'473
Romont (FR), Rte du Pré de la Grange 4/6	1986	01.01.2019	2'420'000	30.09.2025	1'316	0%	–	172'896
Saint-Prex (VD), Rue du Cherrat 6	1972	01.01.2019	9'330'000	31.03.2026	1'219	0%	–	175'224
Schaffhausen (SH), Herblingerstr. 81/83	1971	01.01.2019	6'400'000	30.09.2025	1'922	0%	–	233'958
Seuzach (ZH), Turnerstr. 22–26	2000	01.01.2019	26'850'000	31.12.2025	4'039	0%	–	715'802
Sion (VS), Rue de la Dixence 25/27	2019	01.01.2019	45'180'000	31.03.2026	8'044	0%	–	1'416'734
Spreitenbach (AG), Althaustr. 6–22	1982	01.01.2019	33'030'000	30.09.2025	5'057	0%	–	822'924
St. Gallen (SG), Kesselhaldenstr. 81/83/83A	1984	01.01.2019	7'030'000	30.06.2025	1'975	0%	–	234'826
St. Gallen (SG), Ludwigstr. 5/7	2023	01.01.2019	38'130'000	30.09.2025	4'014	0%	–	888'879

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2026 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2025 bis 31. März 2026) in CHF
St. Gallen (SG), Reherstr. 24/24A/24B	1979	01.01.2019	18'637'301	31.12.2025	4'069	0%	–	538'923
St. Gallen (SG), Wiesentalstr. 12/14	1956	01.01.2019	7'410'000	31.03.2026	1'749	0%	–	238'026
Stäfa (ZH), Chälhofstr. 9/10	1982	28.02.2020	18'952'263	31.12.2025	1'981	0%	–	396'320
Steffisburg (BE), Schlossstr. 5/7	1952	01.01.2019	4'520'000	30.06.2025	913	0%	–	161'525
Steinhausen (ZG), Mattenstr. 54–60	1985	01.01.2019	22'050'000	31.03.2026	3'529	0%	–	587'891
Steinhausen (ZG), Neudorfstr. 10	1960	01.01.2019	2'110'000	30.09.2025	423	0%	–	63'771
Steinhausen (ZG), Tellenmattstr. 24	1965	01.01.2019	4'030'000	30.06.2025	667	0%	–	123'044
Stetten (AG), Oberdorf Platz 3, Oberdorf Park 6	2021	01.01.2022	18'817'295	30.06.2025	2'429	0%	–	469'754
Strengelbach (AG), Schleipfenstr. 9/11	1964	01.01.2019	4'857'207	30.06.2025	1'099	0%	–	170'220
Thalwil (ZH), Kronenbergstr. 14/16	1967	01.01.2019	9'850'000	31.03.2026	1'127	0%	–	191'845
Thalwil (ZH), Oberdorfstr. 5a	2003	01.10.2020	12'300'000	30.06.2025	1'119	0%	–	230'944
Thalwil (ZH), Schwandelstr. 22–26A	1976	01.01.2019	116'080'000	31.12.2025	10'078	0%	–	2'550'931
Unterentfelden (AG), Kirchweg 1/3/5	1969	01.01.2019	9'342'376	30.06.2025	1'744	0%	–	290'771
Unterentfelden (AG), Kirchweg 15–19	1983	01.01.2019	10'537'877	30.09.2025	2'478	0%	–	327'091
Unterentfelden (AG), Quellmattstr. 9/11	1968	01.01.2019	4'860'000	31.03.2026	919	0%	–	140'763
Unterlunkhofen (AG), Ausserdorfstr. 16/18/22	1995	01.01.2019	12'920'359	30.09.2025	2'510	0%	–	381'881
Urtenen-Schönbühl (BE), Etzmatttrain 16–28	2008	01.01.2019	22'880'000	31.03.2026	4'164	0%	–	527'481
Urtenen-Schönbühl (BE), Etzmatttrain 17–27	2012	01.01.2019	37'090'000	31.03.2026	5'973	0%	–	979'454
Uster (ZH), Brunnenwiesenstr. 40/42	1976	01.01.2019	54'024'552	30.06.2025	6'915	0%	–	1'444'372
Uster (ZH), Burgstr. 34–40	1965	01.01.2019	20'480'000	31.12.2025	2'614	0%	–	555'821
Uster (ZH), Burgstr. 53–57	1962	01.01.2019	10'610'000	31.12.2025	1'426	0%	–	252'688
Uster (ZH), Ifangweg 1–11	1968	01.01.2019	45'410'000	31.03.2026	5'243	0%	–	1'008'242
Uster (ZH), Lorenweg 20–24	2009	01.01.2019	41'290'000	30.09.2025	4'457	0%	–	961'131
Uster (ZH), Meierackerstr. 4–12	2010	01.01.2019	57'680'000	31.03.2026	6'542	0%	–	1'309'749
Uster (ZH), Rütliweg 1–5/6/7/8	1982	01.01.2019	43'050'000	31.03.2026	4'718	0%	–	438'977
Uster (ZH), Schwizerstr. 6/8/14	1971	01.01.2019	1'680'000	30.09.2025	316	0%	–	1'497
Uster (ZH), Seeweg 6	1974	01.01.2019	2'500'000	30.06.2025	403	0%	–	85'718
Uster (ZH), Unterbühlenstr. 1A/1B	1966	01.01.2019	14'040'000	31.03.2026	1'555	0%	–	303'705
Uster (ZH), Unterbühlenstr. 3A/3B	1967	01.01.2019	11'270'000	31.03.2026	1'562	0%	–	279'194
Uster (ZH), Zürichstr. 8	2018	01.01.2019	29'970'000	30.06.2025	2'939	0%	–	730'852
Vétroz (VS), Rue Pré Fleuri 60–64	1989	01.01.2019	8'377'689	30.09.2025	1'978	0%	–	282'324
Vevey (VD), Ch. de la Confrérie 22	1969	01.01.2019	8'380'000	30.09.2025	1'215	0%	–	214'945
Vevey (VD), Rue des Chenevières 11	1965	01.01.2019	14'760'000	31.12.2025	2'599	0%	–	438'151
Villeneuve (VD), Rte de Praz-Bérard 3B	1984	16.07.2019	2'350'000	31.03.2026	997	0%	–	113'532
Villeneuve (VD), Rte de Praz-Bérard 3A	1984	16.07.2019	2'610'000	31.03.2026	1'001	0%	–	67'664
Villmergen (AG), Im Tannwinkel 4	2009	01.01.2019	17'010'000	31.03.2026	3'293	0%	–	473'059
Volketswil (ZH), Rütliwist. 17–25	1968	01.01.2019	16'262'770	30.09.2025	2'625	0%	–	389'810
Wädenswil (ZH), Obere Leihofstr. 3/15–23/24–28	1974	01.01.2019	47'940'000	30.09.2025	7'138	0%	–	1'211'244
Wädenswil (ZH), Obere Leihofstr. 9–13	1976	01.01.2019	19'888'245	30.09.2025	1'867	0%	–	441'532
Wallisellen (ZH), Engenbühlstr. 2–6	1980	01.01.2019	11'329'123	30.09.2025	2'789	0%	–	290'526
Wallisellen (ZH), Engenbühlstr. 8–12	1980	01.01.2019	13'320'000	30.09.2025	2'902	0%	–	387'104
Wallisellen (ZH), Schwarzackerstr. 31/33	2015	01.01.2019	33'110'000	31.03.2026	2'784	0%	–	738'982

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2026 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2025 bis 31. März 2026) in CHF
Wangen bei Olten (SO), Altmatt 12–18	1982	01.01.2019	16'070'000	30.06.2025	3'639	0 %	–	527'380
Wil (SG), Gallusstr. 7–11	1953	01.01.2019	7'690'000	31.03.2026	1'616	0 %	–	195'398
Wil (SG), Lettenstr. 15–21	1960	01.01.2019	9'560'000	30.06.2025	2'103	0 %	–	265'606
Winterthur (ZH), Aeckerwiesenstr. 20–26	1947	01.01.2019	25'241'189	31.12.2025	3'148	0 %	–	621'802
Winterthur (ZH), Auf Pünten 29–35	1975	01.01.2019	23'320'000	31.03.2026	3'039	0 %	–	550'893
Winterthur (ZH), Bollstr. 14/16	1990	01.01.2019	8'920'000	31.12.2025	2'102	0 %	–	232'363
Winterthur (ZH), Feldstr. 49	1964	16.07.2019	11'880'000	31.03.2026	1'520	0 %	–	339'137
Winterthur (ZH), Friedenstr. 10	1911	01.01.2019	3'940'000	31.03.2026	489	0 %	–	76'638
Winterthur (ZH), Friedenstr. 6	1911	01.01.2019	4'490'000	31.03.2026	727	0 %	–	109'636
Winterthur (ZH), Heiniweg 6–16	1969	01.01.2019	30'300'000	30.06.2025	5'700	0 %	–	835'869
Winterthur (ZH), Hofmannstr. 5/7/11	1988	01.01.2019	18'720'000	30.06.2025	3'244	0 %	–	508'967
Winterthur (ZH), Holzlegistr. 6	1960	01.01.2019	8'180'000	30.06.2025	1'169	0 %	–	219'493
Winterthur (ZH), Hulfteggstr. 16	1964	01.01.2019	10'430'000	31.12.2025	1'451	0 %	–	284'525
Winterthur (ZH), Hulfteggstr. 18	1964	01.01.2019	11'030'000	31.12.2025	1'446	0 %	–	320'613
Winterthur (ZH), Lettenstr. 25–29	2016	01.01.2019	47'290'000	31.12.2025	4'948	0 %	–	1'134'379
Winterthur (ZH), Römerstr. 128–132/ 138–144/148–156, Talackerstr. 57–61, Unterwegli 31/33/45–51	1976/ 1981– 1989	01.01.2019	178'490'000	31.03.2026	27'879	0 %	–	4'788'741
Winterthur (ZH), Türlimattstr. 1–7	1948	01.01.2019	14'210'000	31.03.2026	2'439	0 %	–	368'703
Winterthur (ZH), Ursulaweg 23/25	1965	01.01.2019	7'890'000	30.09.2025	1'061	0 %	–	230'781
Winterthur (ZH), Ursulaweg 27–33	1968	01.01.2019	29'420'000	30.09.2025	5'375	0 %	–	945'555
Winterthur (ZH), Wallrütistr. 113	1966	01.01.2019	6'440'000	30.09.2025	1'134	0 %	–	198'126
Winterthur (ZH), Weizackerstr. 25	1992	01.01.2019	7'336'635	30.09.2025	1'181	0 %	–	200'253
Winterthur (ZH), Weststr. 127–139	1965	01.01.2019	39'410'000	30.09.2025	5'086	0 %	–	954'277
Winterthur (ZH), Weststr. 128–134	1963	01.01.2019	11'590'000	30.09.2025	1'879	0 %	–	283'319
Yverdon-les-Bains (VD), Pierre-de-Savoie 52/54	1969	01.01.2019	13'321'374	30.09.2025	2'621	0 %	–	337'348
Yverdon-les-Bains (VD), Prairie 10/11/15/16	1950	01.01.2019	3'930'000	31.03.2026	1'740	0 %	–	–138'384
Yverdon-les-Bains (VD), Quartier de la Prairie 17/18	1954	01.01.2019	2'280'000	31.12.2025	930	0 %	–	–100'384
Yverdon-les-Bains (VD), Rue des Jordils 57/59	1970	01.01.2019	12'610'000	30.06.2025	2'285	0 %	–	359'776
Zofingen (AG), Mühlemattstr. 2/4	1965	01.01.2019	7'180'000	31.03.2026	1'792	0 %	–	282'591
Zollikerberg (ZH), Sennhofweg 23	1997	01.01.2019	103'252'824	31.12.2025	12'957	0 %	–	3'629'083
Zug (ZG), Bohlstr. 10	1954	01.01.2019	3'360'000	31.12.2025	469	0 %	–	67'195
Zürich (ZH), Ackersteinstr. 33/35	1934	16.07.2019	11'850'000	31.03.2026	996	0 %	–	228'092
Zürich (ZH), David-Hess-Weg 12	1949	01.01.2019	4'555'450	30.06.2025	410	0 %	–	81'251
Zürich (ZH), Dorfstr. 12/14	1945	01.01.2019	18'555'459	31.12.2025	1'759	0 %	–	48'090
Zürich (ZH), Eugen-Huber-Str. 64	2018	19.10.2020	15'570'000	30.09.2025	653	0 %	–	358'438
Zürich (ZH), Feldstrasse 46	1899	24.02.2022	20'910'000	31.03.2026	560	0 %	–	363'154
Zürich (ZH), Forsterstrasse 67	1967	13.04.2022	24'030'000	31.12.2025	1'340	0 %	–	405'020
Zürich (ZH), Frohburgstr. 184	1946	01.01.2019	7'930'000	31.03.2026	592	0 %	–	129'138
Zürich (ZH), Hädrichstr. 6–10	2012	01.01.2019	44'500'000	30.09.2025	3'471	0 %	–	940'378
Zürich (ZH), Hagenholzstrasse 55	2023	04.10.2021	166'630'000	31.03.2026	9'190	0 %	–	2'998'549

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2026 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2025 bis 31. März 2026) in CHF
Zürich (ZH), Hohlstrasse 100/104	1914/ 2018	24.02.2022	72'550'000	31.03.2026	2'931	0%	–	1'288'196
Zürich (ZH), Kronenstr. 25	1968	01.01.2019	42'270'000	31.12.2025	2'983	0%	–	808'862
Zürich (ZH), Langackerstr. 10	1931	01.01.2019	5'020'000	31.12.2025	441	0%	–	118'252
Zürich (ZH), Luegislandstr. 56	1967	01.01.2019	37'500'419	30.06.2025	5'132	0%	–	940'527
Zürich (ZH), Oerlikonerstr. 3/5	1981	01.01.2019	36'320'000	31.03.2026	2'767	0%	–	530'027
Zürich (ZH), Rüttschistr. 20+24	1907	18.01.2021	17'277'060	31.12.2025	1'165	0%	–	292'915
Zürich (ZH), Silvrettaweg 16/18	1951	01.01.2019	8'690'000	31.12.2025	877	0%	–	181'797
Zürich (ZH), Winterthurerstr. 344/346	1978	01.01.2019	12'990'000	31.03.2026	1'856	0%	–	239'822
Zürich (ZH), Zschokkestr. 18	1910	01.01.2019	4'800'000	31.03.2026	438	0%	–	90'635
Zürich (ZH), Gerhardstrasse 8	1907	24.02.2022	15'160'000	31.03.2026	757	0%	–	277'291
Zürich (ZH), Müllerstrasse 76	1892	24.02.2022	12'930'000	31.03.2026	380	0%	–	206'414
Zürich (ZH), Zentralstrasse 53	1893	24.02.2022	21'800'000	31.03.2026	601	0%	–	448'208
Zürich (ZH), Zwinglistrasse 35	1894	24.02.2022	20'560'000	31.03.2026	687	0%	–	394'275
Total			5'900'456'403		833'066			143'405'090

Kommerziell genutzte Grundstücke

Allschwil (BL), Hagmattstr. 11	1990	01.01.2019	7'050'000	31.12.2025	4'402	0%	–	473'256
Baden (AG), Brown Boveri Str. 8	2001	01.01.2019	40'908'099	31.12.2025	17'310	0%	–	2'829'189
Basel (BS), Greifengasse 15	1928	01.01.2019	12'998'511	30.06.2025	1'167	0%	–	–123'724
Basel (BS), Lange Gasse 15	2000	01.01.2019	28'550'000	31.03.2026	4'566	0%	–	676'433
Basel (BS), Rebgrasse 2	1861	01.01.2019	5'240'000	30.09.2025	960	0%	–	190'984
Basel (BS), Wallstr. 22	1966	01.01.2019	84'270'000	31.03.2026	13'744	0%	–	1'349'407
Bern (BE), Eigerstr. 13	2003	01.01.2019	11'668'629	31.12.2025	2'355	0%	–	564'427
Bern (BE), Nussbaumstr. 21/25/29	2002	01.01.2019	34'212'791	31.12.2025	18'828	0%	–	646'624
Bern (BE), Zeughausgasse 22	1879	01.01.2019	7'460'000	31.03.2026	1'046	0%	–	245'495
Biel/Bienne (BE), Dufourstr. 17	1968	01.01.2019	7'190'000	30.09.2025	2'900	0%	–	510'561
Biel/Bienne (BE), Nidaugasse 14	1962	01.01.2019	11'680'000	30.06.2025	3'338	0%	–	470'608
Biel/Bienne (BE), Nidaugasse 42	1900	01.01.2019	6'930'000	31.03.2026	1'322	0%	–	269'706
Chur (GR), Bahnhofplatz 6+7	2008	01.01.2019	53'090'000	31.03.2026	8'321	0%	–	1'687'871
Cointrin (GE), Av. Louis-Casaï 47/49/55	2001	01.01.2019	75'150'000	31.12.2025	9'893	0%	–	2'359'650
Dietlikon (ZH), Industriestr. 24	1994	01.01.2019	29'640'000	31.03.2026	8'065	0%	–	–300'303
Dietlikon (ZH), Neue Winterthurerstr. 7	2003	01.01.2019	49'300'000	31.03.2026	17'609	0%	–	3'075'204
Ecublens (VD), Ch. du Dévent 7	1987	01.01.2019	10'220'000	30.09.2025	5'792	0%	–	599'399
Frauenfeld (TG), Bahnhofplatz 65–71	1999	01.01.2019	41'182'064	31.12.2025	7'821	0%	–	1'511'959
Genève (GE), Bd du Pont d'Arve 28	1978	01.01.2019	104'180'000	31.03.2026	13'563	0%	–	–229'262
Genève (GE), Bd du Théâtre 3/3bis	1870	01.01.2019	13'750'000	31.03.2026	1'319	0%	–	–105'387
Genève (GE), Quai du Sujet 10	1984	01.01.2019	17'053'891	30.09.2025	2'312	0%	–	778'699
Genève (GE), Rue Bartholoni 4/6	1998	01.01.2019	13'770'000	31.03.2026	1'418	0%	–	490'260
Genève (GE), Rue de Chantepoulet 10	1980	01.01.2019	12'338'302	31.12.2025	1'491	0%	–	483'428
Genève (GE), Rue de la Cité 15/17	1850	01.01.2019	17'620'000	31.12.2025	1'374	0%	–	637'418

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2026 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2025 bis 31. März 2026) in CHF
Genève (GE), Rue de la Corraterie 16/18/20/22	1830	01.01.2019	61'306'468	31.12.2025	3'900	0 %	–	1'652'253
Genève (GE), Rue de la Corraterie 9/11/13	1922	01.01.2019	82'056'679	31.12.2025	5'454	0 %	–	2'983'802
Genève (GE), Rue des Alpes 15 / Rue Lugardon 1	2002	01.01.2019	59'430'000	31.12.2025	4'887	0 %	–	2'216'544
Genève (GE), Rue du Cendrier 15/17	1968	01.01.2019	85'740'000	31.03.2026	6'119	0 %	–	–1'051'374
Genève (GE), Rue du Commerce 3–7	1990	01.01.2019	219'800'000	31.03.2026	10'805	0 %	–	4'085'277
Genève (GE), Rue du Stand 58	1870	01.01.2019	13'350'000	30.06.2025	981	0 %	–	473'470
Genève (GE), Rue du Stand 60/62	1870	01.01.2019	28'433'927	30.06.2025	1'984	0 %	–	889'663
Genève (GE), Rue du Vieux-Billard 3/3A	1996	01.01.2019	31'170'000	30.06.2025	2'643	0 %	–	930'828
Genève (GE), Rue Général-Dufour 20	1870	01.01.2019	27'800'000	31.03.2026	2'207	0 %	–	756'712
Genève (GE), Rue Jacques-Balmat 5	1910	01.01.2019	19'406'620	31.12.2025	1'726	0 %	–	664'250
Grenchen (SO), Kirchstr. 10 / Centralstr. 3	2004	01.01.2019	11'861'299	30.09.2025	6'126	0 %	–	337'540
Lancy (GE), Av. des Morgines 2/4/6	1985	01.01.2019	73'148'598	30.06.2025	12'682	0 %	–	3'528'048
Lausanne (VD), Av. de Rumine 20/22	1978	01.01.2019	17'175'185	30.09.2025	7'987	0 %	–	1'171'057
Lausanne (VD), Av. du Grey 38A	1990	01.01.2019	7'180'000	31.03.2026	1'616	0 %	–	291'128
Lenzburg (AG), Bahnhofstr. 4	2009	01.01.2019	9'080'000	31.12.2025	3'254	0 %	–	446'244
Locarno (TI), Via Ramogna 8	1899	01.01.2019	8'210'000	30.09.2025	1'325	0 %	–	191'517
Lugano (TI), Via al Forte 1	1902	01.01.2019	10'840'000	30.06.2025	1'756	0 %	–	472'683
Luzern (LU), Kapellgasse 6	1983	01.01.2019	6'062'054	30.09.2025	537	0 %	–	66'555
Morges (VD), Rue Louis de Savoie 57	1800	01.01.2019	2'370'000	31.03.2026	752	0 %	–	66'258
Paradiso (TI), Via Generale Guisan 6	1990	01.01.2019	20'580'000	31.12.2025	3'699	0 %	–	757'699
Solothurn (SO), Rötistr. 4/6	1989	01.01.2019	19'740'000	31.03.2026	6'657	0 %	–	1'098'063
St. Gallen (SG), Bahnhofplatz 1	1951	01.01.2019	11'600'000	31.12.2025	2'144	0 %	–	448'445
St. Gallen (SG), Poststr. 27 / Kornhausstr. 3	1958	01.01.2019	29'065'645	30.09.2025	7'077	0 %	–	1'134'743
St. Gallen (SG), Spisergasse 22	1490	01.01.2019	10'274'666	30.06.2025	1'647	0 %	–	313'982
Thalwil (ZH), Gotthardstr. 21 + 23	1963	01.01.2019 01.01.2022	11'188'198	30.06.2025	2'162	0 %	–	387'342
Wallisellen (ZH), Hertistr. 1	1980	01.01.2019	12'000'000	31.03.2026	5'093	0 %	–	641'012
Wallisellen (ZH), Husacherstr. 3	2003	01.01.2019	21'760'000	31.03.2026	7'664	0 %	–	–9'813
Winterthur (ZH), Bollstr. 4–8	1798	01.01.2019	580'000	31.03.2026	800	0 %	–	8'809
Winterthur (ZH), Oberer Graben 26	1750	01.01.2019	4'480'000	30.06.2025	693	0 %	–	198'865
Winterthur (ZH), Obertor 38 / Stadthausstr. 35	1614	01.01.2019	4'780'000	30.09.2025	838	0 %	–	180'875
Zug (ZG), Bahnhofstr. 12	1979	01.01.2019	24'687'072	31.12.2025	3'296	0 %	–	696'588
Zürich (ZH), Andreasstr. 11 / Hüttistr.	2001	01.01.2019	37'630'000	31.03.2026	5'406	0 %	–	1'472'265
Zürich (ZH), Bahnhofstr. 53/55	1925	01.01.2019	526'545'648	30.09.2025	9'148	0 %	–	10'631'239
Zürich (ZH), Bahnhofstr. 64	1970	01.01.2019	80'649'955	30.09.2025	1'611	0 %	–	1'319'228
Zürich (ZH), Brandschenkestr. 41	1907	01.01.2019	12'250'000	30.09.2025	1'013	0 %	–	421'164
Zürich (ZH), Dreikönigstr. 55	1894	01.01.2019	19'681'956	30.09.2025	1'851	0 %	–	617'883
Zürich (ZH), Florastr. 44	1964	01.01.2019	21'949'380	30.06.2025	1'707	0 %	–	598'230
Zürich (ZH), Kreuzbühlstr. 1	2025	01.01.2019	95'980'000	31.03.2026	2'348	0 %	–	451'238
Zürich (ZH), Limmatquai 50	1975	01.01.2019	22'892'100	30.06.2025	1'053	0 %	–	575'208
Zürich (ZH), Loewenstr. 1/3 & Sihlstr. 46	1926	25.02.2021	279'340'000	31.03.2026	10'563	0 %	–	4'088'398

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2026 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2025 bis 31. März 2026) in CHF
Zürich (ZH), Rennweg 58 / Oetenbachgasse 26	1968	30.10.2024	112'220'000	31.03.2026	1'496	0 %	–	2'275'990
Zürich (ZH), Schützengasse 31	2000	01.01.2019	53'170'000	31.03.2026	2'390	0 %	–	1'352'168
Zürich (ZH), Schweizergasse 14	1960	01.01.2019	36'380'000	31.03.2026	1'708	0 %	–	971'282
Zürich (ZH), Seidengasse 20	1992	01.01.2019	38'860'000	30.09.2025	945	0 %	–	943'646
Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 114	1968	26.06.2020	48'140'000	31.12.2025	2'900	44 %	0,74	979'021
Zürich (ZH), Strehlgasse 4	1812	01.01.2019	25'670'000	31.03.2026	850	0 %	–	650'996
Zürich (ZH), Usteristr. 15 / Löwenstr. 37	1891	17.05.2023	74'990'000	31.03.2026	2'535	42 %	4,82	1'416'024
Total			3'126'957'736		316'949			73'884'952

Gemischte Bauten

Basel (BS), Bärenfelderstr. 40	1910	01.01.2019	11'910'000	30.09.2025	1'813	0 %	–	341'064
Basel (BS), Tellstr.48–66 / Güterstr.255/257	2003	01.01.2019	154'480'000	31.03.2026	27'974	0 %	–	4'545'505
Basel (BS), Wasgenring 57	1958	01.01.2019	10'810'000	31.12.2025	2'999	0 %	–	391'603
Belp (BE), Neumattstr. 2/4	1975	01.01.2019	18'826'883	30.09.2025	4'087	0 %	–	550'518
Chiasso (TI), Via Alighieri 22 / Via Luini 1	1965	01.01.2019	9'320'000	31.03.2026	5'214	0 %	–	370'329
Frauenfeld (TG), Bahnhofstr. 102	1963	01.01.2019	9'060'000	30.06.2025	2'355	0 %	–	305'073
Fribourg (FR), Rte de Cité des Jardins 13/15	1969	01.01.2019	13'100'000	31.12.2025	3'720	0 %	–	477'351
Genève (GE), Boulevard George-Favon 14 + 16	1898	01.12.2021	34'376'927	30.06.2025	2'657	0 %	–	764'104
Genève (GE), Rue Bovy-Lysberg 3+5	1899	01.02.2022	29'490'000	31.12.2025	1'925	0 %	–	629'569
Genève (GE), Rue de la Ferme 9	1923	01.12.2021	12'411'923	30.06.2025	1'103	0 %	–	287'694
Genève (GE), Rue John-Grasset 9 + Pitons 15	1990	06.08.2021	30'120'114	30.06.2025	3'628	0 %	–	488'119
Horw (LU), Gemeindehausplatz 5–8	1980	01.01.2019	12'732'587	31.12.2025	2'074	0 %	–	440'120
Kriens (LU), Schappeweg 1–7 / Hobacherweg 2	2001	01.01.2019	78'309'779	30.09.2025	26'971	0 %	–	2'901'608
Lausanne (VD), Av. de Rumine 9–11	1958	23.01.2020	47'798'884	30.09.2025	9'583	0 %	–	1'119'773
Lausanne (VD), Rue de la Louve 1	1890	01.01.2019	18'390'000	30.09.2025	1'910	0 %	–	446'444
Locarno (TI), Via Borghese 15 / Corporazioni 7	1800	01.01.2019	13'335'000	31.12.2025	2'379	0 %	–	312'208
Luzern (LU), Kauffmannweg 16	2002	01.01.2019	22'140'000	31.12.2025	2'613	0 %	–	573'557
Luzern (LU), Sternenplatz 7	1437	30.09.2020	10'900'485	30.06.2025	731	0 %	–	193'691
Luzern (LU), Winkelriedstr. 47	2001	01.01.2019	12'230'000	30.09.2025	1'438	0 %	–	338'770
Marly (FR), Impasse du Nouveau-Marché 7	1988	01.01.2019	4'827'540	30.09.2025	3'020	0 %	–	246'274
Ostermundigen (BE), Untere Zollgasse 4	1965	01.01.2019	2'440'000	31.12.2025	827	0 %	–	97'234
Pfäffikon (ZH), Turmstr.9–25 / Kempptalstr. 26	1998	01.01.2019	62'550'000	31.03.2026	11'854	0 %	–	2'334'239
Rolle (VD), Rue du Temple 7C/7D	1975	01.01.2019	6'204'895	30.09.2025	2'066	0 %	–	117'350
Rothrist (AG), Bernstr. 109/111	1963	01.01.2019	3'542'708	31.12.2025	791	0 %	–	134'001
Rüti (ZH), Dorfstr. 10 / Bandwiesstr. 1a–1c	2015	01.01.2019	28'970'000	31.03.2026	4'782	0 %	–	972'328
Schaffhausen (SH), Vordergasse 3 / Moserstr. 48	1973	01.01.2019	25'599'500	30.06.2025	5'405	0 %	–	693'631
Seon (AG), Unterdorfstr. 18/20	1985	01.01.2019	12'480'000	30.09.2025	3'249	0 %	–	426'056
Stetten (AG), Oberdorf Platz 1a, 1b, 2a, 2b	2021	01.01.2022	19'068'181	30.06.2025	2'827	0 %	–	406'253
Uster (ZH), Poststr.1/3/5/ Hin. Bahnhofstr. 2–6	2008	01.01.2019	94'553'901	30.06.2025	12'519	0 %	–	2'505'790
Zürich (ZH), Birmensdorferstrasse 32	1897	15.11.2021	15'310'000	31.03.2026	961	0 %	–	273'386
Total			825'289'307		153'478			23'683'642

Inventar der Liegenschaften der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz

Grundstück	Baujahr	Erwerbs- datum	Verkehrswert per 31. März 2026 in CHF	Datum der letzten Schätzung	Miet- fläche m ²	Fremd- finanzie- rungs- quote	Restlaufzeit der Fremd- finanzie- rung	Nettoertrag (1. April 2025 bis 31. März 2026) in CHF
Bauland einschliesslich Abbruch und angefangene Objekte								
Basel (BS), Freie Str. 12 / Gerbergasse 13	1850/ 2025	01.01.2019	92'730'000	31.03.2026	–	0 %	–	–75'556
La Tour-de-Peilz (VD), Rte de St-Maurice 53	2025	01.01.2019	26'450'000	31.03.2026	–	0 %	–	236'404
Rorschacherberg (SG), Seehaldenstr.	–	01.01.2019	7'203'784	30.09.2025	–	0 %	–	–27'184
Zürich (ZH), Sonneggstr. 41	2025	01.01.2019	22'150'000	31.03.2026	–	0 %	–	192'026
Zürich (ZH), Stampfenbachstr. 52/56	2025	01.01.2019	79'570'000	31.03.2026	–	0 %	–	–233'898
Total			228'103'784		–			91'791

Zusammenfassung

Wohnbauten	5'900'456'403	833'066	143'405'090
Kommerziell genutzte Grundstücke	3'126'957'736	316'949	73'884'952
Gemischte Bauten	825'289'307	153'478	23'683'642
Bauland einschliesslich Abbruch und angefangene Objekte	228'103'784	–	91'791
Total	10'080'807'230	1.303.493	241'065'475

Jahresrechnung des Stammvermögens

Bilanz und Erfolgsrechnung

Bilanz per 31. März 2026

	31. März 2026 in CHF	31. März 2025 in CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	2'334'997	2'743'795
Forderungen aus Leistungen	2'567'051	2'789'214
Aktive Rechnungsabgrenzung	14'742	15'766
Total Aktiven	4'916'789	5'548'775
PASSIVEN		
Verbindlichkeiten aus Leistungen	2'678'682	3'054'520
Passive Rechnungsabgrenzung	176'135	229'468
Total Fremdkapital	2'854'816	3'283'987
Stiftungskapital	100'000	100'000
Freie Reserven	1'400'000	1'400'000
Vortrag aus Vorjahr	764'787	60'297
Gewinn / -Verlust	-202'814	704'490
Total Eigenkapital	2'061'973	2'264'787
Total Passiven	4'916'789	5'548'775

Erläuterungen

Forderungen aus Leistungen: Beinhaltet die Vermögensverwaltung.

Aktive Rechnungsabgrenzung: Beinhaltet die Organhaftpflichtversicherung.

Verbindlichkeiten aus Leistungen: Beinhaltet AXA IM Schweiz AG Mgmt. Fee sowie AXA Versicherungen AG Servicing Fee Hypotheken.

Passive Rechnungsabgrenzung: Beinhaltet die Aufsichtsabgabe OAK BVG, KGAST-Beitrag und Revisionskosten.

Erfolgsrechnung per 31. März 2026

	01. April 2025 – 31. März 2026 in CHF	01. April 2024 – 31. März 2025 in CHF
Total Ertrag	29'654'114	32'008'354
Gebühren Anlagegruppen	29'652'751	31'996'260
Diverses	719	67
Zinsertrag	645	12'026
Total Aufwand	–29'856'929	–31'303'864
Vermögensverwaltungsaufwand	–29'005'446	–30'376'422
Personalaufwand	–221'501	–244'647
Revisionsaufwand	–5'589	–5'405
Reise- und Repräsentationskosten	–4'786	–4'889
Geschäftsführungsaufwand	–450'000	–477'338
Übriger Verwaltungsaufwand	–166'154	–194'992
Finanzaufwand	–3'454	–171
Jahresgewinn / -Verlust	–202'814	704'490

Erläuterungen

Personalaufwand: Beinhaltet Honorar der Stiftungsräte und Ausschussmitglieder.

Übriger Verwaltungsaufwand: Beinhaltet Kosten Aufsichtsabgabe OAK, KGAST, Organhaftpflichtversicherung, Marketing, sowie die ESTV-Abgabe für Radio + Fernsehen.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung die folgende Gewinnverwendung:

	2025/26 in CHF	2024/25 in CHF
Jahresgewinn / -Verlust	–202'814	704'490
Gewinnvortrag aus Vorjahr	764'787	60'297
Bilanzgewinn	561'973	764'787
Zuweisung an freie Reserven	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	561'973	764'787

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 Zürich. 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 Prüfungsausschuss ein. Den Gremien kommen in erster Linie beurteilende, beratende und überwachende Funktionen zu.

Der Prüfungsausschuss 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	25. September 2024
Stiftungsreglement	25. September 2024
Organisationsreglement	27. November 2025
Anlagerichtlinien	01. Dezember 2025
Reglement zur Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	01. Januar 2025
Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten	03. Juli 2023
Gebührenreglement	01. April 2025
Vergütungsreglement und Spesenordnung	01. September 2020

Prospekte

Für die Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz wird ein Prospekt publiziert.

Ausschüttungspolitik

Aufgrund der im Geschäftsjahr vereinnahmten Erträge inkl. realisierte Kapitalgewinne hat der Stiftungsrat folgende Ausschüttungen beschlossen:

AXA Hypotheken Schweiz

Klasse 1A / CHF 10.51 pro Anspruch
 Klasse 1B / CHF 9.92 pro Anspruch

AXA Immobilien Schweiz

Klasse 1A / CHF 27.08 pro Anspruch
 Klasse 1B / CHF 26.61 pro Anspruch
 Klasse 1C / CHF 20.09 pro Anspruch
 Klasse 2C / CHF 23.12 pro Anspruch

Den Anlegern wird die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage geboten (ohne Ausgabeaufschlag). Die Wiederanlage ist beschränkt auf den Ausschüttungsbetrag jedes Anlegers.

Securities Lending und Pensionsgeschäfte

Die Anlagegruppen tätigen keine Effektenleihe und keine Pensionsgeschäfte.

Derivative Finanzinstrumente

Die AXA Anlagestiftung tätigt keine Derivatgeschäfte.

Gebühren

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

Die Details hierzu sind im Gebührenreglement vom 01. April 2025 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

Unter diesem Titel sind keine Feststellungen zu rapportieren, bzw. es liegen keine Ereignisse vor, welche nach dem Bilanzstichtag wirksam wurden.

Sacheinlagen

Im Berichtsjahr wurden keine Sacheinlagen getätigt.

Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

in CHF	31. März 2026	31. März 2025
SVA Kanton Zürich	2'588	3'970

Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung von Krediten

Der Anlagegruppe AXA Immobilien Schweiz wurde ein Rahmenkredit gewährt. Dieser ist mit Grundpfandrechten i. H. v. CHF 345.5 Mio. besichert, welche auf nachfolgend aufgeführten fünf Liegenschaften eingetragen sind:

- Wohnhaus, Dübendorf (ZH), Seidenstr. 10–30
- Geschäftshaus, Zürich (ZH), Bahnhofstr. 53/55
- Geschäftshaus, Zürich (ZH), Bahnhofstr. 64
- Geschäftshaus, Zürich (ZH), Löwenstr. 1/3 u. Sihlstr. 46
- Wohn- und Geschäftshaus, Lausanne (VD), Rue de la Louve 1

Latente Steuern – Umstellung Berechnungsmethodik

Mit der NAV Berechnung per 30. September 2025 erfolgte die Umstellung der Berechnungsmethodik der latenten Steuern auf die Inner- und Interkantonale Gewinn- und Verlustverrechnung.

Neue Gebührenstruktur – Umstellung Anteilklassen

Mit Wirkung per 01. April 2025 trat ein neues Gebührenmodell in Kraft. Im Zuge dieser Umstellung wurden die bisherigen Anteilklassen 1 und 2 durch volumenabgestufte Anteilklassen ersetzt. Alle Anlegerinnen und Anleger profitierten von einer generellen Reduktion der Gebühren – unabhängig von ihrem Anlagevolumen. Die jeweils geltenden Konditionen sind dem aktuellen Gebührenreglement zu entnehmen.

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Vermögensanlage

Das Stiftungsvermögen gliedert sich per 31. März 2026 in das Stammvermögen sowie in zwei 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 der festverzinslichen und variablen Hypotheken 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.

Im Durchschnitt aller bewerteten Liegenschaften beträgt der marktgewichtete Diskontierungssatz nominal 3.51 Prozent und real 2.51 Prozent und sank real gegenüber dem Vorjahr um 5 Basispunkte. Die Bandbreite der angewandten realen Diskontierungssätze reicht von minimalen 1.90 Prozent (minus 5 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr) für eine kleinere Wohnliegenschaft in Winterthur bis hin zu maximalen 4.20 Prozent (unverändert im Vergleich zum Vorjahr) für ein in der Agglomeration von Zürich gelegenes rein kommerziell genutztes Gebäude.

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 50 ff. ausgewiesen.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Anlagestiftung hat im Verlauf der Berichtsperiode 2025/26 weder Rückerstattungen erbracht, noch solche erhalten. Es wurden auch keinerlei Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen ausgerichtet.

Die BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Switzerland AG als Geschäftsführerin und Vermögensverwalterin sowie die AXA Versicherungen AG als Vermögensverwalterin bestätigten der Anlagestiftung, dass sie im Geschäftsjahr 2025/26 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

Käufe

Ort	Nutzung	Erwerbsdatum	Verkehrswert per 31. März 2026 in CHF
Genf (GE), Rue des Maraîchers 53	Wohnliegenschaft	10.04.2025	8'430'000

Verkäufe

Ort	Nutzung	Veräusserungsdatum	Verkaufspreis in CHF
Payerne (VD), Grand-Rue 70 / Rue des Moulins 4, 8	Gemischte Liegenschaft	16.04.2025	8'500'000

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 in Zusammenarbeit mit Financial Management and Controls von BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Switzerland AG 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 2025/2026 gab es in keiner der Anlagegruppen aktive Verstösse gegen die Anlagerichtlinien.

Kennzahlen per 31. März 2026

AXA Hypotheken Schweiz

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

		31. März 2026	31. März 2025					
Eckdaten Klasse 1A								
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698499 / 43669849	CH0436698499 / 43669849					
Anzahl Ansprüche	Anzahl	1'639'569.310	2'021'904.717					
Inventarwert pro Anspruch	CHF	985.04	982.13					
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	1'615.04	1'985.77					
TER KGAST		0.20 %	0.29 %					
Eckdaten Klasse 1B								
ISIN / Valoren-Nr.		CH1428219252 / 142821925	CH1428219252 / 142821925					
Anzahl Ansprüche	Anzahl	474'692.088	–					
Inventarwert pro Anspruch	CHF	984.45	–					
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	467.31	–					
TER KGAST		0.26 %	–					
1 Jahr		3 Jahre p.a.		5 Jahre p.a.		Seit Lancierung p.a.		
	Anlagegruppe	Benchmark	Anlagegruppe	Benchmark	Anlagegruppe	Benchmark	Anlagegruppe	Benchmark
Kennzahlen Klasse 1A								
Rendite	1.37 %	1.34 %	3.71 %	3.48 %	0.53 %	0.13 %	0.58 %	0.24 %
Volatilität	2.00 %	2.10 %	2.16 %	2.06 %	3.61 %	3.38 %	3.32 %	3.25 %
Kennzahlen Klasse 1B								
Rendite	1.30 %	1.34 %	–	–	–	–	1.30 %	1.34 %
Volatilität	2.01 %	2.10 %	–	–	–	–	2.01 %	2.10 %

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

AXA Immobilien Schweiz

Benchmark: KGAST Immo-Index Gemischt

		31. März 2026	31. März 2025
Eckdaten Klasse 1A			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698515 / 43669851	CH0436698515 / 43669851
Anzahl Ansprüche	Anzahl	7'286'666.147	8'622'321.818
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'085.30	1'082.54
Gesamtvermögen	Mio. CHF	8'270.20	9'574.96
Nettovermögen	Mio. CHF	7'908.23	9'100.57
Eckdaten Klasse 1B			
ISIN / Valoren-Nr.		CH1428215680 / 142821568	k. A.
Anzahl Ansprüche	Anzahl	1'157'804.465	k. A.
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'085.18	k. A.
Gesamtvermögen	Mio. CHF	1'313.96	k. A.
Nettovermögen	Mio. CHF	1'256.42	k. A.
Eckdaten Klasse 1C			
ISIN / Valoren-Nr.		CH1428215698 / 142821569	k. A.
Anzahl Ansprüche	Anzahl	400'541.751	k. A.
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'085.04	k. A.
Gesamtvermögen	Mio. CHF	454.52	k. A.
Nettovermögen	Mio. CHF	434.61	k. A.
Eckdaten Klasse 2C			
ISIN / Valoren-Nr.		CH0436698523 / 43669852	CH0436698523 / 43669852
Anzahl Ansprüche	Anzahl	221'338.985	216'396.609
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	CHF	1'072.96	1'067.01
Gesamtvermögen	Mio. CHF	248.49	238.47
Nettovermögen	Mio. CHF	237.49	225.81

AXA Immobilien Schweiz
Benchmark: KGAST Immo-Index Gemischt

	31. März 2026	31. März 2025
Kennzahlen konsolidiert	Berichtsjahr	Vorjahr
Mietausfallquote ¹⁾	3.75 %	4.35 %
Fremdfinanzierungsquote	0.52 %	0.56 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.30 %	73.15 %
Kennzahlen Klasse 1A	Berichtsjahr	Vorjahr
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV)) ²⁾	0.36 %	0.40 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV)) ²⁾	0.38 %	0.42 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.39 %	4.17 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.06 %	3.98 %
Ausschüttungsrendite ²⁾	2.50 %	2.50 %
Ausschüttungsquote ²⁾	99.96 %	99.98 %
Kennzahlen Klasse 1B	Berichtsjahr	Vorjahr
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV)) ²⁾	0.37 %	k. A.
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV)) ²⁾	0.39 %	k. A.
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.37 %	k. A.
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.12 %	k. A.
Ausschüttungsrendite ²⁾	2.45 %	k. A.
Ausschüttungsquote ²⁾	99.98 %	k. A.
Kennzahlen Klasse 1C	Berichtsjahr	Vorjahr
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV)) ²⁾	0.38 %	k. A.
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV)) ²⁾	0.40 %	k. A.
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.34 %	k. A.
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.98 %	k. A.
Ausschüttungsrendite ²⁾	1.85 %	k. A.
Ausschüttungsquote ²⁾	99.97 %	k. A.
Kennzahlen Klasse 2C	Berichtsjahr	Vorjahr
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.67 %	0.68 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.70 %	0.72 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.07 %	3.78 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.83 %	3.80 %
Ausschüttungsrendite	2.15 %	2.20 %
Ausschüttungsquote	99.98 %	99.99 %
Effektive Vergütungssätze an das Management der Anlagegruppe	Berichtsjahr	Vorjahr
Bautreuhandleistungen	0.00 %	0.00 %
Provisionen für den Kauf und Verkauf von Immobilien	0.00 %	0.00 %

¹⁾ Berechnung Mietausfallquote 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 46.

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

AXA Immobilien Schweiz

Benchmark: KGAST Immo-Index Gemischt

	1 Jahr	3 Jahre p.a.	5 Jahre p.a.	Seit Lancierung p.a.
Kennzahlen Klasse 1A				
Anlagerendite	5.51 %	3.60 %	3.52 %	3.53 %
Volatilität	1.48 %	1.19 %	1.05 %	0.91 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	5.12 %	3.73 %	4.13 %	4.30 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	0.58 %	0.60 %	0.54 %	0.49 %
Kennzahlen Klasse 1B				
Anlagerendite	5.49 %	k. A.	k. A.	5.49 %
Volatilität	1.48 %	k. A.	k. A.	1.48 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	5.12 %	k. A.	k. A.	5.12 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	0.58 %	k. A.	k. A.	0.58 %
Kennzahlen Klasse 1C				
Anlagerendite	5.48 %	k. A.	k. A.	5.48 %
Volatilität	1.48 %	k. A.	k. A.	1.48 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	5.12 %	k. A.	k. A.	5.12 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	0.58 %	k. A.	k. A.	0.58 %
Kennzahlen Klasse 2C				
Anlagerendite	5.17 %	3.25 %	3.18 %	3.15 %
Volatilität	1.48 %	1.19 %	1.07 %	0.98 %
Anlagerendite der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	5.12 %	3.73 %	4.13 %	4.25 %
Volatilität der Benchmark KGAST Immo-Index Gemischt	0.58 %	0.60 %	0.54 %	0.51 %

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

Organe und Funktionsträger

Stiftungsrat

Präsidium

Ivana Reiss

Vertreterin der Anlegerin
AXA Stiftung Berufliche Vorsorge,
Inhaberin, Reiss Advisory GmbH

Vize-Präsidium

Hanspeter Herger

Vertreter der Anlegerin
AXA Stiftung Berufliche Vorsorge,
Management Support/Projektleiter,
x-plus services gmbh

Mitglieder

Roland Baumer

Unabhängiger Experte,
Inhaber, Baumer Consulting GmbH

Philippe Corti

Unabhängiger Experte
Inhaber, CORTI SPLEISS Gruppe
Ab 20. März 2026

Patrick Fournier

Vertreter der Anlegerin
AXA BVG-Stiftung Westschweiz,
Inhaber, CPF Stratégie SA

Renato Piffaretti

Unabhängiger Experte,
Inhaber, Aivla Real Estate Strategies AG
Bis 12. Juli 2025

Anlageausschuss

Vorsitz

Philippe Corti

Inhaber, CORTI SPLEISS Gruppe
Ab 20. März 2026

Ivana Reiss

Inhaberin, Reiss Advisory GmbH
Vom 13. Juli 2025 bis 19. März 2026
ad interim

Renato Piffaretti

Inhaber, Aivla Real Estate Strategies AG
Bis 12. Juli 2025

Mitglieder

Thilo Gruner

Partner, Primus Property AG
Ab 01. Januar 2026

Ueli Kehl

Inhaber, NEUE IMMO AG

Ivana Reiss

Inhaberin, Reiss Advisory GmbH

Roland Vögele

Inhaber, MV Invest AG

Prüfungsausschuss

Vorsitz

Roland Baumer

Inhaber, Baumer Consulting GmbH

Mitglieder

Christophe Fischer

Partner, PKF Fiduciaire SA

Hanspeter Herger

Management Support/Projektleiter,
x-plus services gmbh

Sylke Wich-Glasen

Inhaberin, Sygnifikant GmbH
Ab 01. Januar 2026

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

BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Switzerland AG
vormals AXA Investment Managers Schweiz AG
Ernst-Nobs-Platz 7
8004 Zürich

Sonia Cancia
Geschäftsführerin

Miriam Paulo Caputo
Stv. Geschäftsführerin

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
8050 Zürich

Depotbank und Zahlstelle

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge
(OAK BV)
Seilerstrasse 8
3011 Bern

Vermögensverwaltung Immobilien

BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT Switzerland AG
vormals AXA Investment Managers Schweiz AG
Ernst-Nobs-Platz 7
8004 Zürich

Hypotheken-Sourcing und -Servicing und Vermögensverwaltung

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

Schätzungsexperten

Jones Lang LaSalle AG (Erstbewerter)
Hardstrasse 201
8005 Zürich

Wüest Partner AG (Zweitbewerter)
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Immobilienbewirtschafter

Livit AG
Altstetterstrasse 124
8048 Zürich

Wincasa AG
Theaterstrasse 17
8404 Winterthur

Equans Switzerland Facility Management AG
Geschäftseinheit MIBAG Property Managers
Brandstrasse 24/26
8952 Schlieren

Steuerberatung

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

Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der AXA Anlagestiftung, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der AXA Anlagestiftung (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. März 2026 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 27 bis 55) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen

Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem obersten Organ unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

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 Vorkehrungen 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 wird;

- 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

Raffael Simone
Zugelassener
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Andrin Brügger
Zugelassener
Revisionsexperte

Zürich, 23. Juni 2026

Glossar

Abkürzungen

Abs.	Absatz	KGAST	Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen
abzgl.	Abzüglich		
AG	Aktiengesellschaft	kWh	Kilowattstunde
Art.	Artikel	kWp	Kilowatt Peak
ASV	Verordnung über die Anlagestiftungen	LEED	Zertifizierung Leadership in Energy and Environmental Design
Blvd	Boulevard		
Bps	Basispunkte	Mio.	Millionen
BREEAM	Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology	Mrd.	Milliarden
CHF	Schweizer Franken, Währung der Schweizerischen Eidgenossenschaft und des Fürstentums Liechtenstein	MWh	Megawattstunden
		n/a	non applicable (nicht relevant)
		NAV	Net Asset Value
DCF-Methode	Discounted-Cash-Flow-Methode	Nr.	Nummer
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen	o. ä.	oder ähnlich
EBF	Energiebezugsfläche	ROE	Return on Equity (Eigenkapitalrendite)
EBIT	Earnings before interest and taxes (Deutsch: Gewinn vor Zinsen und Steuern)	ROIC	Return on invested capital (Investitionsrendite)
ESG	Environmental Social Governance	S.	Seite
EZB	Europäische Zentralbank	SDG	Sustainable Development Goals
FED	Federal Reserve System (Zentralbank der USA)	SNB	Schweizer Nationalbank
ff.	Fortfolgende	SNBS	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
GAV	Gross Asset Value	Str.	Strasse
GEAK	Gebäudeenergieausweis der Kantone	TER	Total Expense Ratio
GRESB	Global Real Estate Sustainability Benchmark	WAULT	Weighted average unexpired Leases (durchschnittliche Mietvertragslaufzeit)
GWh	Gigawattstunde	YTD	Year To Date
inkl.	inklusive	m ²	Quadratmeter
JLL	Jones Lang LaSalle AG	ZEV	Zusammenschluss zum Eigenverbrauch

Berechnungen

Die Performance- und Rendite-Berechnungen beruhen auf den Zahlen vom 01. April 2025 bis 31. März 2026.

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 Region, Nutzung und Grösse wurde anhand der Marktwerte berechnet.

Die Berechnungen der Kennzahlen sowie die Gliederung der Vermögensrechnung, Bilanz und Erfolgsrechnung basieren auf der KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 01. 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, Ernst-Nobs-Platz 7, 8004 Zürich kostenlos bezogen werden. axa.ch/anlagestiftung