

# Geschäftsbericht 2018/2019

WE BUY YOUR BOOKS, DVDs, CDs, Games

OK-OFF  
CDs, Games

49

CAFE marlutan

105556

P

# Die AFIAA Anlagestiftung versteht sich als Kompetenzzentrum für Immobilienanlagen im Ausland.

Schweizer Vorsorgeeinrichtungen können ihr Immobilienportfolio durch ein Investment in direkte und indirekte Immobilienanlagen im Ausland erweitern und damit diversifizieren.

## 10

neue Anleger konnte die AFIAA Anlagestiftung im Geschäftsjahr hinzugewinnen.

## 2

währungsgesicherte Anlagegruppen stehen den Anlegern offen.

# 2,5 Milliarden CHF

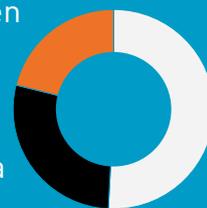
verwaltet die AFIAA Anlagestiftung.

## International diversifiziert

Die AFIAA Anlagestiftung investiert weltweit in stabile Immobilienanlagen.

Asien/Ozeanien  
21%

Nordamerika  
28%



Europa  
51%



27

Standorte Direktanlagen AFIAA Global

Büroimmobilien gehören zum Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Global.

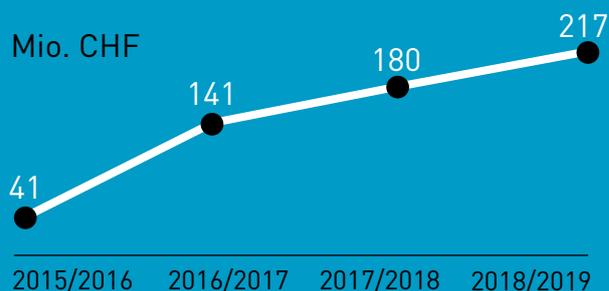
## Zweite Immobilie in New York

Mit dem Kauf des Bürogebäudes «45 West 45th Street» besitzt die AFIAA Anlagengruppe per Ende Geschäftsjahr zwei Immobilien in New York City.



AFIAA Diversified indirect

## Kontinuierliches Wachstum



Das Nettovermögen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen.

15

Zielfonds (mit rund 2200 Liegenschaften) sind für das Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect gezeichnet und investiert.



# Inhalt

Jahresbericht	
Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers	8
Bericht des Investment Committee	10
Interview mit Jean-Bernard Georges	12
Bericht der Geschäftsleitung	14
Corporate Governance	26
Jahresrechnung	
Anlagegruppe AFIAA Global	38
Anlagegruppe AFIAA Global hedged	41
Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect	42
Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged	43
Stammvermögen	44
Anhang zur Jahresrechnung	45
Anhang zur AFIAA Anlagestiftung	67
Bericht der Revisionsstelle	85
Zusatzinformationen	89

---

Ce rapport annuel est également disponible en français.  
Envoyez votre demande à [office@afiaa.com](mailto:office@afiaa.com).

This annual report is also available in English.  
Send your request to [office@afiaa.com](mailto:office@afiaa.com).

## Übersetzungen des Geschäftsberichts

Der vorliegende Geschäftsbericht ist im Original in deutscher Sprache abgefasst und entsprechend ins Französische und ins Englische übersetzt worden. Rechtlich verbindlich ist die deutsche Version, die auch durch die Revisionsstelle geprüft wurde.

# Kennzahlen per 30.9.2019

## Anlagegruppe AFIAA Global <sup>1</sup>

in Tausend CHF	30.9.2019	30.9.2018	Veränderung
<b>Marktwerte</b>			
Marktwerte direkte Anlagen	2 278 165	1 994 263	14,24%
Gesamtanlagen	2 278 165	1 994 263	14,24%
<b>Fremdkapital</b>			
Hypothekendarlehen (direkte Anlagen)	475 307	383 306	24,00%
In % des Marktwerts der Gesamtanlagen	20,86	19,22	8,55%
In % des Marktwerts der direkten Anlagen	20,86	19,22	8,55%
<b>Nettovermögen</b>			
Nettovermögen per Abschluss	1 829 276	1 717 155	6,53%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	116.5391	116.6006	-0,05%
<b>Anspruchsbestand</b>			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	15 696 669,9125	14 726 807,9964	6,59%
<b>Kapitalzusagen Anleger</b>			
Kapitalzusagen	1 638 347	1 521 434	7,68%
Kapitalabrufe	-1 638 347	-1 521 434	7,68%
Quote Kapitalabrufe	100,00%	100,00%	0,00%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> GAV	0,50%	0,53%	-5,43%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> NAV	0,67%	0,70%	-4,47%
Anlagerendite	2,95%	2,77%	6,47%

## Anlagegruppe AFIAA Global hedged <sup>2</sup>

in Tausend CHF	30.9.2019	30.9.2018	Veränderung
<b>Marktwerte</b>			
Marktwerte flüssige Mittel	11 830	7 085	66,96%
Finanzinstrumente	-759	-371	104,62%
Marktwerte indirekte Anlagen	171 520	95 190	80,19%
Gesamtanlagen	198 590	101 904	94,88%
<b>Nettovermögen</b>			
Nettovermögen per Abschluss	184 318	86 774	112,41%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	154.3641	150.0156	2,90%
<b>Anspruchsbestand</b>			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	1 194 050,2061	578 431,2090	106,43%
<b>Kapitalzusagen Anleger</b>			
Kapitalzusagen	183 232	92 573	97,93%
Kapitalabrufe	-180 732	-92 523	95,34%
Quote Kapitalabrufe	98,64%	99,95%	-1,31%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> GAV inkl. Kosten Zielfonds	0,55%	0,57%	-3,20%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> NAV inkl. Kosten Zielfonds	0,73%	0,74%	-1,71%
Anlagerendite	2,90%	0,04%	7 146,71%

**Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect <sup>3</sup>**

in Tausend CHF	30.9.2019	30.9.2018	Veränderung
<b>Marktwerte</b>			
Marktwerte flüssige Mittel	7 333	4 047	81,20%
Marktwerte indirekte Anlagen	208 660	176 490	18,23%
Gesamtanlagen	215 993	180 537	19,64%
<b>Nettovermögen</b>			
Nettovermögen per Abschluss	217 494	180 400	20,56%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	128 819.7500	118 948.4000	8,30%
<b>Anspruchsbestand</b>			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	1 688,3613	1 516,6215	11,32%
<b>Kapitalzusagen Anleger</b>			
Kapitalzusagen (in Tausend USD)	336 800	184 500	82,55%
Kapitalabrufe (in Tausend USD)	-180 067	-159 367	12,99%
Quote Kapitalabrufe	53,46%	86,38%	-38,10%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> NAV inkl. Kosten Zielfonds	1,24%	1,33%	-6,77%
Anlagerendite	8,30%	8,53%	-2,71%

**Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged <sup>4</sup>**

in Tausend CHF	30.9.2019	30.9.2018	Veränderung
<b>Marktwerte</b>			
Marktwerte flüssige Mittel	5 147	0	-
Finanzinstrumente	-448	0	-
Marktwerte indirekte Anlagen	84 443	0	-
Gesamtanlagen	89 142	0	-
<b>Nettovermögen</b>			
Nettovermögen per Abschluss	89 130	0	-
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	155 941.3080	0	-
<b>Anspruchsbestand</b>			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	571,5606	0	-
<b>Kapitalzusagen Anleger</b>			
Kapitalzusagen (in Tausend USD)	237 585	0	-
Kapitalabrufe (in Tausend USD)	-73 151	0	-
Quote Kapitalabrufe	30,79%	0	-
Betriebsaufwandquote TER GAV inkl. Kosten Zielfonds	1,29%	0	-
Betriebsaufwandquote TER NAV inkl. Kosten Zielfonds	1,29%	0	-
Anlagerendite p.a.	7,90%	0	-

<sup>1</sup> Details werden in der Vermögensrechnung auf Seite 38 erläutert.<sup>2</sup> Details werden in der Vermögensrechnung auf Seite 41 erläutert.<sup>3</sup> Details werden in der Vermögensrechnung auf Seite 42 erläutert.<sup>4</sup> Lancierung per 31.3.2019; Details werden in der Vermögensrechnung auf Seite 43 erläutert.

# Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers

## Sehr geehrte Damen und Herren

Im Geschäftsjahr 2018/2019 konnte die AFIAA Anlagestiftung ihren Weg erfolgreich fortsetzen. Wir durften 10 neue Anleger in der Stiftung begrüßen und zählen damit insgesamt 61 Anleger. Die Kapitalzusagen über alle Anlagegruppen beliefen sich auf CHF 238,8 Mio.

## Wachstum von AFIAA Global auf Kurs

Für die Anlagegruppe AFIAA Global haben wir uns im Rahmen der Wachstumsstrategie 2016+ das Ziel gesetzt, bis 2021 ein Immobilienvermögen von CHF 3 Mia. aufzubauen und aktiv zu managen. Per Ende des Geschäftsjahrs beläuft sich der Wert der Anlagegruppe auf CHF 2,3 Mia., womit wir mit unserer Strategie bei AFIAA Global auf Kurs sind. Basis für die weitere positive Entwicklung ist das qualitative Wachstum des Portfolios. Im Geschäftsjahr hat AFIAA zwei Liegenschaften in London und New York City erworben sowie eine in Berlin verkauft, die nicht mehr strategiekonform war. Zusätzlich konnten wir mit der Vermietung von rund 50 000 m<sup>2</sup> erneut eine sehr erfreuliche Vermietungsleistung erzielen.

## Anhaltendes Interesse an Multi-Manager-Strategie

Die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect, die eine komplementäre Anlagestrategie zu AFIAA Global bietet, weist nach einem dreijährigen Track Record eine jährliche Wachstumsrate (CAGR<sup>1</sup>) von 73,0% aus. Mittlerweile befinden sich 15 Zielfonds im Portfolio. Im Geschäftsjahr wurden neu drei Zielfonds im Wert von CHF 21,9 Mio. gezeichnet und CHF 71,3 Mio. an Kapital abgerufen.

## Währungsgesicherte Investitionen gefragt

Nach Lancierung der beiden währungsgesicherten Anlagegruppen ist die Stiftung bestens aufgestellt, um alle Bedürfnisse von Schweizer Pensionskassen in Bezug auf Immobilienanlagen im Ausland abzudecken. Die grosse Nachfrage nach währungsgesicherten Investitionsmöglichkeiten zeigte sich auch in Form von Kapitalzusagen. Für AFIAA Global hedged konnten wir CHF 49,0 Mio. und für AFIAA Diversified indirect hedged CHF 163,0 Mio. an Kapitalzusagen verzeichnen.

## Stiftungsrat mit neuem Mitglied aus der Westschweiz

Anfang 2019 durften wir mit Jean-Bernard Georges ein neues Mitglied im Stiftungsrat begrüßen (vgl. Interview auf den Seiten 12/13). Es freut uns sehr, dass wir mit dieser Besetzung die Vertretung der Anleger aus der Romandie in der Stiftung stärken konnten. Jean-Bernard Georges ist CIO von Copré und verfügt über langjährige Erfahrung in den Bereichen Investment Management und Portfolio Management für institutionelle Anleger.

## Strategie für nachhaltiges Immobilienportfolio

Im Zusammenhang mit globalen Investitionsmöglichkeiten erhalten Begriffe wie «Nachhaltigkeit», «Responsible Investments» und «ESG» (Environmental, Social, Governance) immer grössere Bedeutung. Gerade Immobilien verursachen mit ca. 40%<sup>2</sup> einen erheblichen Anteil des weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstosses. Als Konsequenz setzen sich immer mehr Investoren bewusst mit ihren Anlagen auseinander und implementieren Strategien, die den Schutz von Ressourcen bei zugleich attraktiven Renditen ermöglichen.

---

Das anhaltende Interesse für alle Anlagegruppen und das daraus resultierende Wachstum bestätigen das Vertrauen der Anleger in AFIAA.

Die AFIAA Anlagestiftung hat sich das Ziel gesetzt, das Thema Nachhaltigkeit erfolgreich in ihre Geschäftstätigkeit zu integrieren. Unter Einbezug aller Beteiligten erarbeiten wir deshalb eine umfassende und massgeschneiderte ESG-Strategie, die die gesamthaften Interessen der Stiftung berücksichtigt und 2020 vom Stiftungsrat verabschiedet werden soll.

---

<sup>1</sup> Compound Annual Growth Rate

<sup>2</sup> Quelle: «UN Environment Global Status Report 2017»



**Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns auf die weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.**

A handwritten signature in black ink that reads "A. Vögeli". The signature is written in a cursive style with a large, looped 'V'.

Andreas F. Vögeli  
Präsident des Stiftungsrats

A handwritten signature in black ink that reads "Ingo Bofinger". The signature is written in a cursive style with a large, looped 'B'.

Ingo Bofinger  
Geschäftsführer

# Bericht des Investment Committee

Das Geschäftsjahr war geprägt von einer dynamischen Zusammenarbeit von Investment Committee und Geschäftsleitung. Der Fokus lag auf der Umsetzung der Strategie 2016+ und dem Erreichen des damit verbundenen Wachstumsziels.

Der Stiftungsrat delegiert die Umsetzung der von ihm vorgegebenen Anlagestrategie für die Anlagegruppe AFIAA Global an das Investment Committee. Themenbereiche, die im Fokus stehen, sind An- und Verkäufe von Objekten, die Steuerung der Objekte sowie die Unterstützung des Stiftungsrates bei der Überprüfung respektive der Anpassung der Anlagestrategie. Weiter überwacht das Investment Committee die Zielerreichung des Immobilienportfolios.

## Investitionen und Devestitionen

Das Investment Committee hat im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt über sieben Anträge bezüglich An- und Verkäufen entschieden. Im Bereich Ankäufe wurden sechs Anträge gestellt. Ein Antrag (Helsinki, Finnland) wurde abgelehnt, während den fünf anderen Anträgen zugestimmt wurde. Im Einzelnen handelte es sich um Investitionsmöglichkeiten an folgenden Standorten: zweimal New York (Manhattan), Boston-Cambridge, Lissabon und Berlin. Alle Destinationen liegen im Fokus der aktuellen Strategie. In

---

«Realwerte werden in diesem Umfeld an Attraktivität gewinnen.»

New York City und Lissabon hätten die Akquisitionen zu einer Erweiterung der vorhandenen Objektanzahl geführt. In Berlin wäre es ein Wiedereintritt in den Markt, wogegen Boston ein neuer, aber strategiekonformer Standort gewesen wäre. Von den genehmigten Anträgen konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr nur ein Objekt in New York City umgesetzt werden («45 West 45th Street»). Ein weiteres Objekt in New York ist zum Anfang des neuen Geschäftsjahres dem Portfolio zugegangen («158 West 27th Street»). In Boston und Lissabon wurde AFIAA final überboten, in Berlin hat sich der Verkäufer aufgrund der von AFIAA identifizierten Risiken zurückgezogen.

Es wurde ein Antrag auf einen Verkauf gestellt. Hierbei handelt es sich um die sechs kleineren Objekte in Salzburg, die hinsichtlich ihres unterdurchschnittlichen Volumens und ihres Standorts nicht mehr strategiekonform sind. Das Investment Committee hat diesem Antrag zugestimmt. Dies auch vor dem Hintergrund, die aktuelle Marktphase für die

Trennung von dem Standort zu nutzen. Die Objekte befinden sich aktuell im Verkaufsprozess.

Die Anzahl der dem Investment Committee vorgestellten Objekte sowie die jeweiligen spezifischen Investitionsüberlegungen zeugen von der Dynamik der gemeinsamen Arbeit von Investment Committee und Geschäftsleitung. Weiter dokumentiert es die Verfassung der Märkte, die von einer hohen Wettbewerbsintensität geprägt sind. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde fokussiert an der Erreichung des Wachstums sowie den Zielen der Strategie 2016+ gearbeitet. Herausfordernd waren und sind die aktuell tiefen Renditeniveaus. Leitend für die Auswahl und die Prüfung der Objekte sind die Qualität der Standorte, die Perspektiven der Objekte und die damit einhergehenden identifizierbaren Risiken.

## Marktausblick oder das Verhältnis von Cashflow und Wert

Zusammengefasst befinden sich institutionelle Anleger aktuell in einem wirtschaftlich und (geld-)politisch anspruchsvollen Umfeld. Die Zinsen werden aller Wahrscheinlichkeit nach weiter auf einem niedrigen Niveau verharren oder noch tiefer fallen. Alle erkennbaren Einflüsse werden die seit Jahren laufende Asset Inflation weiter treiben. Realwerte werden in diesem Umfeld an Attraktivität gewinnen und die weiter steigende Zahl an Marktteilnehmern wird den Wettbewerb zusätzlich intensivieren. Um interne oder regulatorische Mindestverzinsungen zu erreichen, werden Immobilienquoten weiter steigen. Investoren stehen somit der Versuchung gegenüber, höhere Risiken einzugehen, um ihre Zielrenditen zu erreichen. Die potenziellen Risiken sind in Lagen, Zuständen, Mieterstrukturen oder in der Annahme zu hoher künftiger Mieten begründet.

Aufgrund signifikanter Wertsteigerungen in den letzten Jahren sind die Cashflow-Renditen gesunken und die Wertsteigerung ist wieder der grösste Renditelieferant. Dieser Effekt führt in allen Portfolios zu einer Verringerung der Cashflow-Renditen, womit die Diskussion über den Fokus Cashflow versus Wert wieder neu entfacht ist. Auf der einen Seite ist es richtig, Wert auf den Wert und seine Stabilität zu legen. Doch der Wert der Immobilien wird extern vom Markt bestimmt und ist unter anderem abhängig von den Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt und der Präferenz der Investoren bezüglich ihrer Investments in die verschiedenen Anlageklassen.

Auf der anderen Seite ist es der Cashflow in Form des Nettoertrages, der den Wert über die Zeit sichert. Ein Objekt, das mit seinen Charakteristiken einen Cashflow sicherstellt, ermöglicht es, einen möglichen Wertverlust über die Zeit aufzuholen. Der Nettoertrag entscheidet jedoch über den zeitnahen Erfolg. Analysen zeigen, dass über die Zeit die Qualität des Nettoertrages in Bestandsportfolios wichtiger für die Gesamrendite ist als die zyklische Senkung der Verzinsung. Oder anders formuliert: Nicht realisierter Mietertrag ist unwiederbringlich verloren und kann somit auch nicht mehr zum Erfolg des Objektes beitragen. Über den Cashflow haben Höhe und Nachhaltigkeit des Mietzinses Einfluss auf den Wert. Damit rückt der Produktionsfaktor des Ertrages in den Fokus: die Fläche. Ihre Vermietbarkeit ist eine Funktion von Lage, Qualität, Flexibilität und technischer Ausstattung. Hohe Nachfrage, kurze Absorptionszeiten und nachhaltiger Mietertrag sind ergebnisrelevant.

Wenn tiefe Objektrenditen im Ankauf mit Potenzialen begründet werden, besteht das Risiko, dass Investments bezüglich ihrer künftigen Mietentwicklung als zu positiv eingeschätzt werden. Leerstände und/oder kurze Mietvertragslaufzeiten sind aber keine automatischen Potenziale. Es geht vielmehr darum, bei aktuellen Investments nicht den Boden für künftige Risiken zu legen, sondern die Entwicklung künftiger Cashflows unabhängig von den letztjährigen Mietsteigerungen markt- und objektspezifisch zu prognostizieren.

Wertsteigerung respektive Werterhalt kann auf diesem Niveau nicht mehr sinnvoll aus der (reinen) Senkung von Verzinsungsansprüchen kommen, sondern nur aus nachhaltigen Nettoerträgen.

Somit ist dem Ertrag – seiner Höhe, seiner Stabilität und seiner Nachhaltigkeit – mehr Aufmerksamkeit zu schenken als dem Wert. Genau das ist das Bestreben des Investment Committee, um die Ziele des Portfolios für die Investoren sicherzustellen.

Dr. Stephan Kloess  
Präsident des Investment Committee

# Interview mit Jean-Bernard Georges

Der CIO der Sammelstiftung Copré ist seit Anfang 2019 Stiftungsratsmitglied von AFIAA. Er erläutert, wie Copré ihre Anlagestrategie an das Tiefzinsumfeld angepasst hat und welche Rolle dabei ausländische Immobilien spielen.

## **Sie haben lange für Banken gearbeitet, zuletzt bei einem Family Office. Seit 2017 sind Sie nun CIO der Sammelstiftung Copré. Warum der Wechsel in die berufliche Vorsorge?**

Ich habe meine Investmentkarriere in der institutionellen Vermögensverwaltung einer Schweizer Grossbank in Zürich begonnen. Institutionelle Investoren sind anspruchsvoll, benötigen oft raffinierte Lösungen und agieren in einem komplexen Umfeld. Ich habe in der Zusammenarbeit mit ihnen viel gelernt. Nach mehr als 20 Jahren im Bankensektor erschien es mir selbstverständlich, in das Gebiet zurückzukommen, das ich gut kenne und das mich sehr interessiert. Die gesellschaftliche Bedeutung der beruflichen Vorsorge macht meine Arbeit zudem sehr motivierend.

## **Seit Anfang 2019 sind Sie Stiftungsratsmitglied der AFIAA Anlagestiftung. Warum haben Sie sich zu diesem Schritt entschieden?**

Die Beteiligung an AFIAA ist eine wichtige Position in unserem Portfolio. Die Anlagephilosophie von AFIAA basiert auf Qualität, Risiko- und Kostenkontrolle, Transparenz und Good Governance. Das sind Werte, die voll und ganz mit denen unserer Stiftung übereinstimmen und an denen ich mich auch persönlich orientiere. Es ist mir daher eine Ehre und ein Vergnügen, dem Stiftungsrat von AFIAA beitreten und die Interessen aller Anleger vertreten zu dürfen.

## **2018 war ein schwieriges Anlagejahr. Copré erzielte mit -0,55% jedoch ein vergleichsweise gutes Anlageergebnis. Wie sieht es 2019 aus?**

Das Jahr 2019 begann mit einem aussergewöhnlichen Anstieg der Aktienmärkte, was sich auch in der Performance von Copré widerspiegelt, die per 30. September 2019 einen indikativen Wert von +7,88% erreichte. Dieses Umfeld ist jedoch eine Herausforderung für unsere Stiftung, da uns zu Beginn des Jahres jeweils die Finanzmittel der neuen Anschlüsse zufließen. Im Kontext von stark steigenden Märkten und negativen Zinssätzen wirkt sich das Halten von Barmitteln negativ auf die relative Performance aus, da es nicht möglich oder wünschenswert ist, alle Barmittel sofort einzusetzen.

## **Hat sich die Vermögensallokation von Copré durch das Tiefzinsumfeld verändert?**

Bereits im Jahr 2014 hat Copré begonnen, ihre Investitionen in Liquidität und Anleihen zu reduzieren, um neue Risikoprämien zu erschliessen, hauptsächlich im Bereich der

alternativen Anlagen, aber auch in ausländischen Immobilien. Wir wenden diesen Grundsatz weiterhin systematisch und umsichtig an. Das hat uns dazu veranlasst, in Private Equity, Senior Loans, Infrastruktur und ausländische Immobilien zu investieren.

## **Welche Bedeutung haben Immobilienanlagen im Portfolio?**

Mit einem Anteil von rund einem Drittel unserer Kapitalanlagen sind Immobilien unsere wichtigste Anlageklasse in Bezug auf die Gewichtung. Sie sind der historische Anlagenschwerpunkt der Stiftung und ihre Aufgabe ist es, im Portfolio eine Rolle der Stärke, Stabilität und Rendite einzunehmen. Ausserdem ergänzen sie die weiteren Anlageklassen Aktien, Anleihen und alternative Anlagen ideal.

## **Welche Anlagestrategie verfolgt Copré bei ausländischen Immobilien?**

Wir verfolgen einen ähnlichen Ansatz wie bei den anderen Anlagekategorien. Wir wählen hauptsächlich kollektive Anlagevehikel aus, die eine konservative und kostengünstige Verwaltung von hochwertigen Direktanlagen bieten. Wir

---

## **«Chi va piano va sano e va lontano»**

vermeiden Strukturen, die wenig transparent sind und die die Anzahl der Kostenstufen vervielfachen. Hinzu kommen als Satelliten einige Nischenvehikel mit einem etwas aggressiveren Management, die eine langfristige Zusatzrendite und eine zusätzliche Diversifikation bieten.

## **Copré investiert mit einer Quote von 6,48% in ausländische Immobilien. Die Quote einer durchschnittlichen Schweizer Vorsorgeeinrichtung liegt bei 2%. Warum dieser Unterschied?**

Der Anteil von 2% ist wahrscheinlich auf die Tendenz zugunsten des Heimatmarkts (Home Bias) sowie auf die oberflächliche Wahrnehmung zurückzuführen, dass diese Investitionen riskanter seien. Bei Copré glauben wir, dass ausländische Immobilienanlagen eine ideale Ergänzung für ein Schweizer Immobilienportfolio sind. Im Ausland sind die Renditen nicht unbedingt höher, insbesondere wenn sie einer Währungsabsicherung unterliegen. Das Hauptargument für diese Märkte besteht darin, dass sie sich in Bezug

auf den Immobilienzyklus in unterschiedlichen Phasen befinden. Die Diversifizierung, die auch die Nutzungsart der Immobilien betreffen kann, ist daher ein wesentliches Element. Wie bei vielen Vorsorgeeinrichtungen besteht unser Schweizer Immobilienportfolio hauptsächlich aus Wohnimmobilien, weshalb wir im Ausland andere Investitionen anstreben.

### Wann hat Copré begonnen, in ausländische Immobilien zu investieren, und weshalb?

Unsere ersten Investitionen gehen auf das Jahr 2014 zurück und wurden im Rahmen der Umsetzung der damals vom Stiftungsrat definierten neuen Anlagestrategie getätigt. Diese sah einen schrittweisen Abbau von Bargeld und Anleihen zugunsten von alternativen Anlagen und ausländischen Immobilien vor. Ausschlaggebend war eine Verbesserung der risikoadjustierten Rendite.

### Seit 2014 investiert Copré über die AFIAA Anlagestiftung in ausländische Immobilien. Wie unterscheidet sich AFIAA von anderen Anbietern?

AFIAA ist eine unabhängige Stiftung, die keine anderen Interessen als jene ihrer Anleger vertritt. Insbesondere die Anlagegruppe AFIAA Global, in die Copré investiert ist, hat eine starke Identität mit einer Fokussierung auf Qualität, Büronutzung und Länder mit soliden und transparenten Bedingungen. Der strenge Auswahlprozess führt zu einem aktiven Management mit gut kontrollierten Risiken. Während

andere Immobilienmanager aggressivere Strategien fahren, um die Rendite kurzfristig zu verbessern, bleibt AFIAA ihrem Modell treu. Das wird sich langfristig auszahlen oder anders gesagt: «Chi va piano va sano et va lontano.»

### Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung von AFIAA?

Angesichts der schwierigen Marktbedingungen in der Schweiz und des geringen Anteils von Pensionskassenvermögen in ausländischen Immobilien dürfte diese Anlageklasse in den kommenden Jahren weiter an Popularität gewinnen. AFIAA wird von diesem Wachstum profitieren und ihre Bekanntheit weiter steigern können. Sie wird ihre Entwicklung fortsetzen und Marktanteile gewinnen, insbesondere in der Westschweiz. Die Einführung neuer Anlagevehikel, die andere Rendite-/Risikoprofile aufweisen, wie beispielsweise AFIAA Diversified indirect, wird dazu beitragen. Ich bin daher sehr optimistisch, was die Zukunft der AFIAA Anlagestiftung angeht.

#### Zu Copré

Deckungsgrad	112%
Rendite	7,88%
Bilanzsumme	CHF 2,48 Mia.
Versicherte	12 836

(indikative Zahlen per 30. September 2019)

#### Zur Person



Jean-Bernard Georges ist seit 2019 Mitglied des Stiftungsrats von AFIAA. Seit 2017 ist er CIO von Copré (La Collective de Prévoyance). Zuvor war er acht Jahre Investment Manager bei einem Family Office in Nyon. Zudem war er langjährig Investment Analyst und Portfolio Manager bei der Bank Sarasin & Cie in Zürich und Genf, der Arab Bank in Zürich sowie der UBS in Zürich.

# Bericht der Geschäftsleitung

Nach der Lancierung einer zweiten währungsgesicherten Anlagegruppe deckt AFIAA die gesamte Bandbreite bei Anlagen in ausländische Immobilien ab. In einem weiterhin stabilen Marktumfeld verzeichnete die Stiftung Kapitalzusagen in Höhe von CHF 238,8 Millionen.

## Anlagegruppen AFIAA Global/AFIAA Global hedged

### Portfolio Management

Das globale Wirtschaftsumfeld zeigte sich 2019 unverändert mit Zinsen auf tiefem Niveau. Hinzu kamen Spannungen der internationalen Handelsbeziehungen und ein ungeklärter Brexit-Status.

Die Attraktivität von Immobilienanlagen wird sich bei anhaltendem Niedrigzinsniveau voraussichtlich auf ungewisse Zeit verlängern. Über ein Voranschreiten der Renditekompression kann momentan nur spekuliert werden. Erste Anzeichen, wie beispielsweise der fortschreitende Rückgang von Immobilientransaktionen im Jahr 2019, könnten allerdings auf eine Stagnation auf aktuellem Niveau hindeuten.

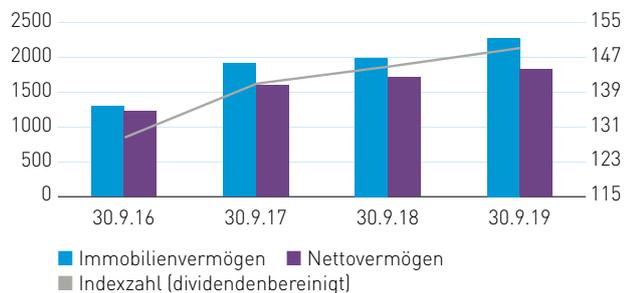
### AFIAA Global

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe AFIAA Global erreichte per Ende des Geschäftsjahrs einen Gesamtwert von CHF 2,3 Mia. (+14,2%) und eine Anlagerendite von 2,95%. Die Treiber für das Wachstum des Portfolios lassen sich in CHF +232,6 Mio. Nettotransaktionen (inkl. Anzahlungen für Transaktionen), CHF 65,2 Mio. Wertänderungen, CHF 31,5 Mio. wertvermehrnde Aufwendungen im Rahmen von Sanierungsmassnahmen und CHF -45,5 Mio. Währungseffekte aufteilen.

Seit Umsetzung der Strategie 2016+ entwickelte sich das Portfolio strategiekonform und verzeichnet seit September 2016 ein Wachstum von CHF +1,0 Mia. (+80,1%). Ausgehend von einer Zielgrösse von CHF 3 Mia. entspricht dies einer Zielerreichungsquote von ca. 77%. Zum Berichtszeitpunkt setzt sich das Portfolio aus 27 Liegenschaften mit einem durchschnittlichen Marktwertvolumen von CHF 84,0 Mio. zusammen.

### Entwicklung der verwalteten Vermögen

Vermögen in CHF Mio. (linke Skala), Indexzahl in CHF (rechte Skala)



### AFIAA Global hedged

Nach Abschluss des ersten vollen Geschäftsjahrs erreicht die Anlagegruppe AFIAA Global hedged eine Anlagerendite von 2,90% bei einem Nettoanlagevermögen von CHF 184,3 Mio.

Über das Geschäftsjahr hinweg haben sich bis auf den US-Dollar alle Portfoliwährungen gegenüber dem Schweizer Franken abgewertet, wodurch zum Berichtsstichtag eine positive Währungsabsicherung verbucht werden konnte.

## Transaktionen

Angetrieben durch das anhaltend niedrige Zinsniveau und eine erhöhte Allokation der Investoren in Immobilieninvestitionen sind die Preise für Immobilien seit Ende der Finanzkrise weltweit sehr stark gestiegen bzw. die Renditen sehr stark gesunken. Dies hat zur Folge, dass Kaufpreise für Immobilien an Bestlagen in nahezu allen für AFIAA relevanten Zielmärkten auf Rekordniveau liegen. Es mehren sich jedoch die Anzeichen, dass sich die nunmehr fast zehn Jahre andauernde Verteuerung von Core-Immobilien dem Ende nähert. Der Spread zwischen den niedrigen Leitzinsen und den aktuellen Immobilienrenditen liegt in nahezu allen Core-Märkten nach wie vor über dem fünfjährigen Durchschnitt, was theoretisch für eine weitere Verteuerung von Immobilien sprechen könnte. Die sich eintrübenden ökonomischen Aussichten, gepaart mit politischen Unsicherheiten, und per se weit vorangeschrittene Immobilienzyklen dürften einer weiteren Reduktion der Renditen jedoch entgegenwirken.

## Zurückgehende Transaktionsvolumen

Unterstützt wird diese These durch einen Blick auf die Transaktionsvolumen seit Anfang 2019. In der für AFIAA wichtigsten Assetklasse Büroimmobilien hat sich das Volumen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 um 5% verringert. Nimmt man die ebenfalls etablierten Assetklassen Einzelhandel, Logistik und Hotel hinzu, hat sich das Transaktionsvolumen sogar um ca. 14% reduziert. In Europa ist vor allem der Rückgang an Retailtransaktionen bemerkenswert (-51%), wobei sich Bürotransaktionen um 9% verringert haben.

Die weltweiten Kapitalströme sprechen eine recht eindeutige Sprache. So floss ein Grossteil des Kapitals aus den USA nach Europa, wobei hier insbesondere Spanien mit USD 3,6 Mia. (+195%) und Deutschland mit USD 3,2 Mia. (-40%) ein Ziel waren. Unangefochtener Spitzenreiter ist weiterhin Grossbritannien, das allein USD 4,6 Mia. aus den USA anzog. Europäische Investoren bevorzugten ebenso einen Sprung über den Atlantik. So stiegen Investitionen aus Deutschland um 8% und aus der Schweiz um 102% (USD 2,6 bzw. 1,2 Mia.) an. Investoren aus Asien und dem Nahen Osten waren in gleichem Masse in den USA, in Europa und auch in Australien tätig. Speziell der Anstieg südkoreanischen Kapitals, das in Frankreich allokiert wurde (USD 2,3 Mia.; ein Plus von 652%), ist bemerkenswert.

Insbesondere in turbulenten Zeiten wie diesen ist es für AFIAA essenziell, den strategischen Anforderungen an Immobilieninvestments in Bezug auf Lage- und Objektqualität treu zu bleiben. Nur so ist sicherzustellen, dass das Portfolio von AFIAA nachhaltige Mieteinnahmen aus den Objekten generieren kann.

## Ankäufe

Ungeachtet der hohen Immobilienpreise in den Zielmärkten ist es AFIAA im Geschäftsjahr 2018/2019 gelungen, zwei qualitativ hochwertige Objekte für die Anlagegruppe AFIAA Global zu erwerben:

- Bereits im vierten Quartal 2018 erwarb AFIAA das Bürogebäude «14 Tothill Street» im Londoner Teilmarkt Victoria. Das Objekt ist vollständig und für weitere zwölf Jahre an die britische Regierung vermietet. Der Teilmarkt Victoria entwickelte sich in den vergangenen Jahren sehr dynamisch, wovon AFIAA langfristig profitiert. Aufgrund des lang laufenden Mietvertrags mit einem sehr bonitätsstarken Mieter ist AFIAA gegen einen potenziellen Mietausfall durch mittelfristige Brexit-bedingte Marktschwankungen bestmöglich abgesichert.
- Kurz vor Ende des Geschäftsjahrs im September 2019 erwarb AFIAA das Bürogebäude «45 West 45th Street» in Manhattan, New York City. Das Objekt, das im Jahr 2018 umfassend renoviert wurde, weist einen Vermietungsstand von ca. 92% aus und ist an Unternehmen aus verschiedenen Branchen vermietet. Die Lage im Teilmarkt Midtown ermöglicht den Mietern in ca. fünf Minuten Fussweg direkten Zugang zur Grand Central Station, einem der grössten ÖV-Knotenpunkte weltweit.

## Verkauf

Anfang 2019 hat AFIAA das Objekt «Forum Zehlendorf» in Berlin an einen angelsächsischen Investor verkauft, weil es als nicht mehr strategiekonform beurteilt wurde. Der erzielte Verkaufspreis lag deutlich über der letzten Bewertung. Der Verkauf wurde im Vorjahr vom Investment Committee genehmigt.

Das Gesamttransaktionsvolumen im Geschäftsjahr 2018/2019 belief sich auf rund CHF 253,5 Mio.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Wechselkurse Stand 30.9.2019

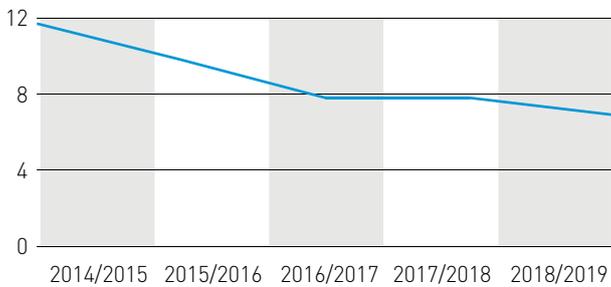
## Asset Management

Die wichtigsten Zahlen zum vergangenen Geschäftsjahr:

- Fast 50 000 m<sup>2</sup> konnten vermietet werden.
- Die Leerstandsquote sank im Vergleich zum Vorjahr (7,80%) auf 6,90%.
- Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit stieg von 5,10 auf 5,80 Jahre.
- Die Fremdkapitalquote stieg von 19,21% auf 20,95%.
- In den Projektrestrukturierungen wurden ca. CHF 26,7 Mio. abgewickelt.

### Entwicklung Leerstandsquote

in %



### Nachhaltigkeit

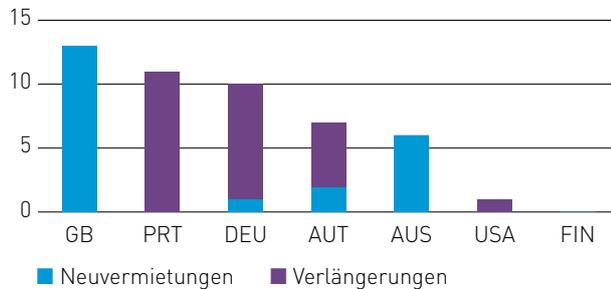
AFIAA legt bei ihren Immobilien hohen Wert auf Nachhaltigkeitsstandards. Die bereits bestehenden Nachhaltigkeitszertifikate konnten erneuert werden. Für das im Umbau befindliche Gebäude «Gresham St Paul's» wird das Zertifikat BREEAM Excellent angestrebt.

### Vermietungsaktivitäten

Die Vermietungsmärkte, insbesondere in Europa, zeigten sich grösstenteils vermietetfreundlich. Lediglich in den USA dauerten Vermietungen – vor allem im Detailhandel – deutlich länger als in den Vorjahren. Alle Vermietungen übertrafen die Vorgaben aus den Verkehrswertgutachten. Die Jahresmietleistung der neu- und anschlussvermieteten Verträge beträgt mehr als CHF 25,5 Mio. und damit rund einen Viertel der Gesamtmiete von AFIAA Global.

### Vermietungsleistung 2018/2019 nach Ländern

in 1000 m<sup>2</sup>



### Vermietungsleistung 2018/2019 nach Ländern

■ Grossbritannien	28,0%
■ Portugal	22,0%
■ Deutschland	21,0%
■ Österreich	15,0%
■ Australien	11,0%
■ USA	3,0%
■ Finnland	0,0%



## **Aus den Ländern in Kürze**

### **Grossbritannien**

Hervorzuheben sind zwei Vertragsabschlüsse über insgesamt 13 006 m<sup>2</sup> im Gebäude «Gresham St Paul's» in London, die deutlich über dem Businessplan lagen. Mehr als ein Jahr vor Fertigstellung der im Umbau befindlichen Immobilie konnten über 80% der Büroflächen für 15 Jahre vermietet werden. Aufgrund der Sorge um den Brexit haben einige Projektentwickler ihre Bauvorhaben gestoppt, so dass es in London derzeit zu Flächenknappheit am Markt kommt.

### **Portugal**

Der Büromarkt in Lissabon weist derzeit eine historisch niedrige Leerstandsquote von 3,7% auf. Dies zeigen auch die Mietvertragsverlängerungen der beiden Bestandsmieter im Gebäude «Espace & Explorer» über insgesamt 10 471 m<sup>2</sup> mit einer Laufzeit von jeweils fünf Jahren.

### **Deutschland**

Im Gebäude «Romeo & Julia» in Frankfurt konnten 3815 m<sup>2</sup> anschlussvermietet werden. Im «Westfalen-Center» in Dortmund wurden 3495 m<sup>2</sup> neu an eine Beratungsgesellschaft vermietet.

### **Australien**

In Sydney konnten im Gebäude «U60» 3273 m<sup>2</sup> neu vermietet werden. Die Umbauarbeiten sind bis auf die Dachterrasse und einen Innenhof abgeschlossen.

## **Finanzierung**

Im Geschäftsjahr wurden ein Darlehen über GBP 42 Mio. zur Finanzierung des Ankaufs von «14 Tothill Street» in London sowie ein Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs von «45 West 45th Street» in New York City aufgenommen. Die Fremdkapitalquote hat sich auf 20,95% erhöht, der durchschnittliche Darlehenszinssatz liegt bei 2,27% und die gewichtete Laufzeit bei 4,94 Jahren.

## **Restrukturierungen**

Die laufenden Projektrestrukturierungen umfassen ein Auftragsvolumen von CHF 161,1 Mio. Davon wurden CHF 26,7 Mio. im Geschäftsjahr abgewickelt. Die Projekte ermöglichen es, Transaktionskosten zu vermeiden und ausserordentliche Werthebel zu nutzen sowie frühzeitig zu verbesserten Konditionen zu vermieten. Mit einer neuen Eingangshalle und Spa-Bereichen konnte die Immobilie «The Atrium» in Sydney unter ihrem neuen Namen «U60» erfolgreich vermarktet und eine signifikante Wertsteigerung realisiert werden. Zudem ermöglicht es die direkte Anlagestrategie, Erfolgsfaktoren auf andere Länder zu übertragen. So gelang es mit ähnlichen Verbesserungen in London, die Immobilie «Garrard House» neu als «Gresham St Paul's» bereits ein halbes Jahr nach Baustart weitgehend zu vermieten. Vergleichbare Synergien bestehen bei Vertragsstrukturen, Vermarktungsstrategien und bei der Mieterbetreuung.

### Mehrwert durch aktives Asset Management

Als aktiver Asset Manager erwirbt AFIAA bewusst Gebäude mit Renovationsbedarf, um sie durch Sanierungs- und Bau-massnahmen auf den Status eines Core-Objekts zu heben.

Dazu beschäftigt AFIAA eigene Mitarbeitende in den Be-reichen Projektleitung und Asset Management, sowohl am Hauptsitz in Zürich als auch vor Ort in den Zielmärkten.

Zwei Beispiele aus dem vergangenen Geschäftsjahr, die aufzeigen, wie AFIAA durch aktives Asset Management Mehrwert für die Anleger generiert.

#### U60, Sydney



##### Ausgangslage

- Hauptmieter verlängert Mietvertrag nicht
- Gebäude technisch und optisch veraltet
- Flächen mit geringer Arbeitsplatzkapazität
- Neuvermietung nur zu schlechten Konditionen möglich



##### Erfolg

- Projekt innerhalb Zeit- und Kostenrahmen
- 90% der Flächen zu Spitzenmieten vermarktet
- Wertsteigerung deutlich über Investitionskosten
- Nachhaltigkeitszertifikat NABERS

#### Gresham St Paul's, London



##### Ausgangslage

- Hauptmieter verlässt Gebäude
- Objektstandards nicht mehr zeitgemäss
- Kapazität beträgt lediglich eine Person auf 12 m<sup>2</sup>
- Neuvermietung nur zu schlechten Konditionen möglich



##### Erfolg

- Über 80% der Bürofläche direkt nach Baubeginn zu Spitzenmieten vermarktet
- Wertsteigerung deutlich über Investitionskosten
- Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM Excellent mit Projektabschluss im Jahr 2020/2021 angestrebt

Das Portfolio der Direktanlagen besteht per 30. September 2019 aus folgenden Liegenschaften:

Liegenschaft	Baujahr	Kauf	Nutzungsart	Vermietbare Fläche m <sup>2</sup>
Westfalen-Center, Dortmund	1996–1998	2007	Büro/Hotel	28 605
Romeo & Julia, Frankfurt	1972/2009	2013	Büro	14 278
Kaisergalerie, Hamburg	1907/2014	2017	Büro/Handel	16 696
Campus Bravo, München	2005	2005	Büro	8 525
Twin Office, Salzburg	2005	2007	Büro	3 457
Arkade Mitte, Salzburg	1985	2007	Büro	5 776
Fashion Park, Salzburg	2003/2004	2007	Handel	1 581
Gusswerk «Lofts», Salzburg	2006	2007	Handel	2 590
Gusswerk «Turm», Salzburg	2007	2007	Büro/Handel	1 455
Gusswerk «Esprit», Salzburg	1980/2007	2007	Handel	2 506
BigBiz, Bauteil C, Wien	2005	2007	Büro	18 891
Brondankulma, Helsinki	1975/2013	2015	Büro/Handel	6 650
Gresham St Paul's, London <sup>1</sup>	1998/2019	2009	Büro	13 492
Tudor Street, London <sup>1</sup>	2003	2012	Büro	9 032
Schomberg House, London <sup>1</sup>	1700/1956/2007	2017	Büro	3 459
12 Golden Square, London	1995/2015	2017	Büro	2 472
14 Tothill Street, London <sup>2</sup>	1916	2018	Büro	5 350
Espace & Explorer, Lissabon	2010	2013	Büro	15 153
400 West 15th Street, Austin	1981	2008	Büro	25 752
501 Congress Avenue, Austin	1963/2015	2015	Büro/Handel	10 909
119–125 West 25th Street, New York City	1930/2017	2016	Büro/Handel	12 823
45 West 45th Street, New York City <sup>2</sup>	1923/2018	2019	Büro/Handel	12 399
Arch Square, Washington, D.C.	1890/2013	2015	Büro/Handel	5 181
525 Flinders Street, Melbourne	2008	2012	Büro	10 281
114 William Street, Melbourne	1976/2013	2016	Büro	21 013
628 Bourke Street, Melbourne	1989	2017	Büro	24 448
U60, Sydney	2006/2018	2009	Büro/Handel	20 037

Alle Liegenschaften befinden sich im Alleineigentum von AFIAA.

<sup>1</sup> Baurecht

<sup>2</sup> Unterjährige Akquisition

## Direktanlagen

Per Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 bestand das Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Global aus 27 Direktanlagen. Der Anlagefokus liegt auf Büroimmobilien der Risikokategorien Core und Core Plus, die sich in den Zielmarktregionen Europa, Nordamerika und Australien befinden.



Westfalen-Center, Dortmund



Romeo & Julia, Frankfurt



Kaisergalerie, Hamburg



Campus Bravo, München



Twin Office, Salzburg



Arkade Mitte, Salzburg



Fashion Park, Salzburg



Gusswerk «Lofts», Salzburg



Gusswerk «Turm», Salzburg



Gusswerk «Esprit», Salzburg



BigBiz, Bauteil C, Wien



Brondankulma, Helsinki



Gresham St Paul's, London



Tudor Street, London



Schomberg House, London



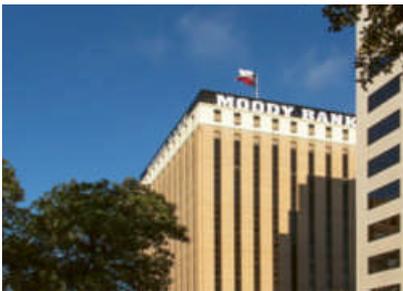
12 Golden Square, London



14 Tothill Street, London



Espace & Explorer, Lissabon



400 West 15th Street, Austin



501 Congress Avenue, Austin



119-125 West 25th Street, New York City



45 West 45th Street, New York City



Arch Square, Washington, D.C.



525 Flinders Street, Melbourne



114 William Street, Melbourne



628 Bourke Street, Melbourne



U60, Sydney

## Anlagegruppen AFIAA Diversified indirect/ AFIAA Diversified indirect hedged

### Strategie

AFIAA Diversified indirect bietet Vorsorgeeinrichtungen Zugang zu einem breit diversifizierten internationalen Portfolio von nicht kotierten Immobilienfonds. Eine Diversifikation wird über Strategien, Sektoren, Länder, Zielfonds sowie Investitionszyklen angestrebt. Basis sind Märkte und Nutzungsarten mit Wachstumspotenzial sowie Themen, die von strukturellen und demografischen Trends profitieren.

### Neue Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

Seit 31. März 2019 ist die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged aktiv. Sie investiert ausschliesslich in die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect und unterscheidet sich lediglich durch die Absicherung der Fremdwährungsrisiken. Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden Kapitalzusagen von USD 70,5 Mio. von AFIAA Diversified indirect übertragen und neues Kapital in Höhe von USD 167,1 Mio. unterzeichnet. Der zum Ende des Geschäftsjahrs ausgewiesene Net Asset Value (NAV) beträgt CHF 89,1 Mio. Daraus resultiert ein Anteilwert von CHF 155 941.31, was einer annualisierten Anlagerendite von 7,90% entspricht.

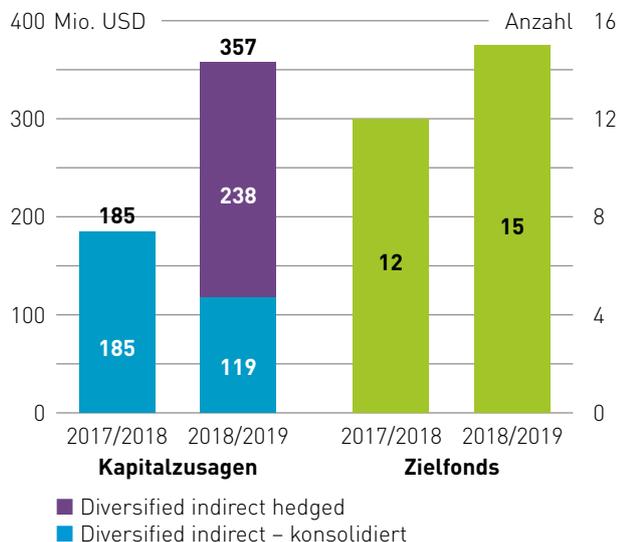
### AFIAA Diversified indirect

Die Kapitalzusagen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect veränderten sich durch den Übertrag auf AFIAA Diversified indirect hedged und durch neues Kapital auf insgesamt USD 336,8 Mio. Im Geschäftsjahr 2018/2019 wurden USD 20,7 Mio. Kapital abgerufen. Daraus ergab sich eine Kapitalabrufquote von 53,46%. Der zum Stichtag ausgewiesene NAV beträgt CHF 217,5 Mio., woraus ein Anteilwert von CHF 128 819.75 resultiert. Dies entspricht einer Anlagerendite von 8,30%.

Das Mandat der Vermögensverwaltung ist an CBRE Global Investment Partners, London, delegiert.

### Portfolio Controlling

Im Geschäftsjahr wurde der Bereich «Portfolio Controlling» in der Managementgesellschaft der Stiftung kontinuierlich weiterentwickelt. Zu dessen Aufgaben gehören insbesondere die Überwachung der Anlagegrenzen mit Ex-ante- und Ex-post-Kontrollen, die Feststellung des NAV und die Kommunikation mit den Anlegern und den involvierten Dienstleistern. Die zusätzliche Überwachung des externen Vermögensverwalters durch die Geschäftsführung bietet Vorteile für die Anleger in der Wahrnehmung ihrer Interessen.



### Portfolioaktivitäten

Im Geschäftsjahr 2018/2019 konnte das Portfolio um 3 Zielfonds auf insgesamt 15 ausgebaut werden und das Kapital von 4 bestehenden Zielfonds wurde erhöht. Insgesamt beliefen sich die Kapitalzusagen auf USD 54,6 Mio. Demgegenüber stehen Kapitalabrufe in Höhe von USD 25,2 Mio. Bei einem Portfolio Rebalancing wurden Anteile des Australian Diversified Fund im Wert von USD 3,2 Mio. teilveräussert. Die durchschnittliche Fremdkapitalquote der Zielfonds zum Stichtag betrug 21,3%.

#### Irish Property Fund

Region	Entwickeltes Europa
Sektor	Wohnen

#### Australian Office Fund

Region	Entwickeltes Asien-Pazifik
Sektor	Büro

#### Asia Diversified Fund

Region	Entwickeltes Asien-Pazifik
Sektor	Büro/Handel/Logistik/Wohnen

Weitere Kapitalzusagen in Zielfonds werden nach Ablauf des Geschäftsjahres gezeichnet und Abrufe im Wert von USD 49,6 Mio. sind vorgesehen.

### Vermietungsaktivitäten

Der Vermietungsgrad der 2240 Objekte der investierten Zielfonds beträgt 94,70%, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei 6,4 Jahren.

## Nachhaltigkeit

Die AFIAA Anlagengestiftung und die von ihr beauftragten Vermögensverwalter richten sich in ihrem Anlageprozess nach den branchenüblichen Nachhaltigkeitsprinzipien (ESG). Der Vermögensverwalter bewertet die Nachhaltigkeit der Immobilienfonds nach GRESB-Standard (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Der Bericht zum Ende

des Geschäftsjahrs präsentiert einen ESG-Vergleich des Zielfortfolios von AFIAA Diversified indirect, der den Benchmark übersteigt. Der Australian Diversified Fund war erneut der Top-Performer und konnte mit 94,8 Punkten das gute Ergebnis des Vorjahrs (90,6 Punkte) sogar übertreffen.

## Portfoliozusammensetzung

### Grösste fünf Positionen <sup>1</sup>

■ Prologis European Logistics Fund	14%
■ Morgan Stanley Prime Property Fund	13%
■ Prologis Targeted US Logistics Fund	13%
■ Harrison Street Core Property Fund	13%
■ Dexus Australia Diversified Fund	9%
■ Übrige	38%



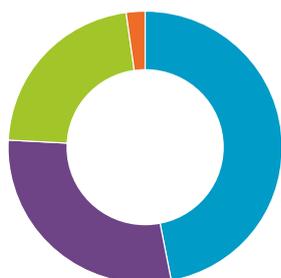
### Nutzungsarten <sup>1</sup>

■ Industrie/Logistik	39%
■ Wohnen/andere	29%
■ Büro	21%
■ Handel	11%



### Regionen <sup>1</sup>

■ Nordamerika	47%
■ Entwickeltes Europa	29%
■ Entwickeltes Asien-Pazifik	22%
■ Emerging Europe	2%



### Währungen <sup>1</sup>

■ USD	45%
■ EUR	28%
■ AUD	24%
■ GBP	3%



<sup>1</sup> Basierend auf Quartalsbericht CBRE

### Indirekte Anlagen

Per Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 war die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect in 15 Zielfonds investiert. Der Anlagefokus liegt auf internationalen Immobilienfonds mit Core-Liegenschaften, die sich in den Zielmarktregionen Europa, Nordamerika und Australien befinden.



European Logistics Fund  
Europa  
Logistik



Dutch Residential Fund  
Europa  
Wohnen



UK Student Housing Fund  
Europa  
Wohnen



Spanish Residential Fund  
Europa  
Wohnen



Irish Property Fund  
Europa  
Wohnen



US Logistics Fund  
Nordamerika  
Logistik



US Medical Office Fund  
Nordamerika  
Büro



US Diversified Fund  
Nordamerika  
Büro/Wohnen/Handel



US Diversified Fund  
Nordamerika  
Büro/Wohnen/Handel



US Alternative Sector Fund  
Nordamerika  
Wohnen/Büro/Logistik



Australian Logistics Fund  
Asien-Pazifik  
Logistik



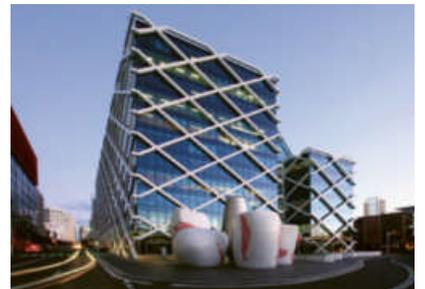
Pacific Retail Fund  
Asien-Pazifik  
Logistik



Australian Diversified Fund  
Asien-Pazifik  
Büro/Handel/Logistik



Australian Office Fund  
Asien-Pazifik  
Büro



Asia Diversified Fund  
Asien-Pazifik  
Büro/Handel/Logistik/Wohnen

# Corporate Governance

Der vorliegende Corporate-Governance-Bericht wurde unter Berücksichtigung der besonderen Form und der Wesensmerkmale einer Anlagestiftung in Anlehnung an die SIX-Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance erstellt. Die geltenden Versionen der Regularien der Anlagestiftung sind auf [www.afiaa.com](http://www.afiaa.com) unter der Rubrik «Publikationen» abrufbar.

## 1 Einleitung

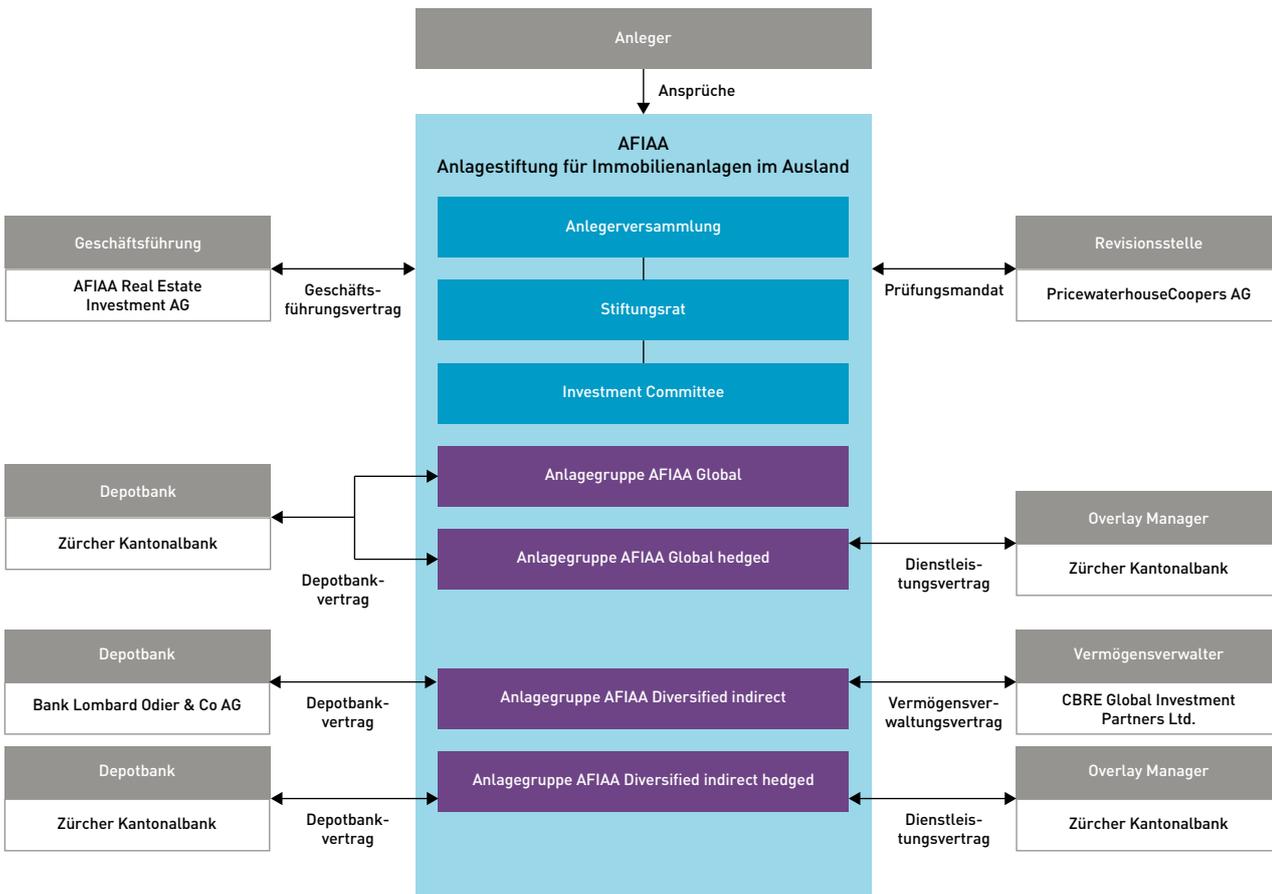
AFIAA legt grossen Wert darauf, dass höchste Standards bezüglich ethischen und professionellen Verhaltens bei der Verwaltung von Vorsorgevermögen angewandt werden. Zu diesem Zweck wurde ein Verhaltenskodex zur Sicher-

stellung der Loyalität und Integrität in der Vermögensverwaltung implementiert. Der Verhaltenskodex basiert auf den relevanten Gesetzen beziehungsweise Regulierungen, insbesondere Artikel 51b BVG, Artikel 48f–48l BVV 2 sowie auf der Fachrichtlinie des Schweizerischen Pensionskassenverbands (ASIP-Charta). Auch die Managementgesellschaft von AFIAA, die AFIAA Real Estate Investment AG, hat einen Verhaltenskodex mit denselben Grundsätzen implementiert.

AFIAA ist Mitglied des Schweizerischen Pensionskassenverbands ASIP und der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

## 2 AFIAA-Struktur

### 2.1 Übersicht Organisation

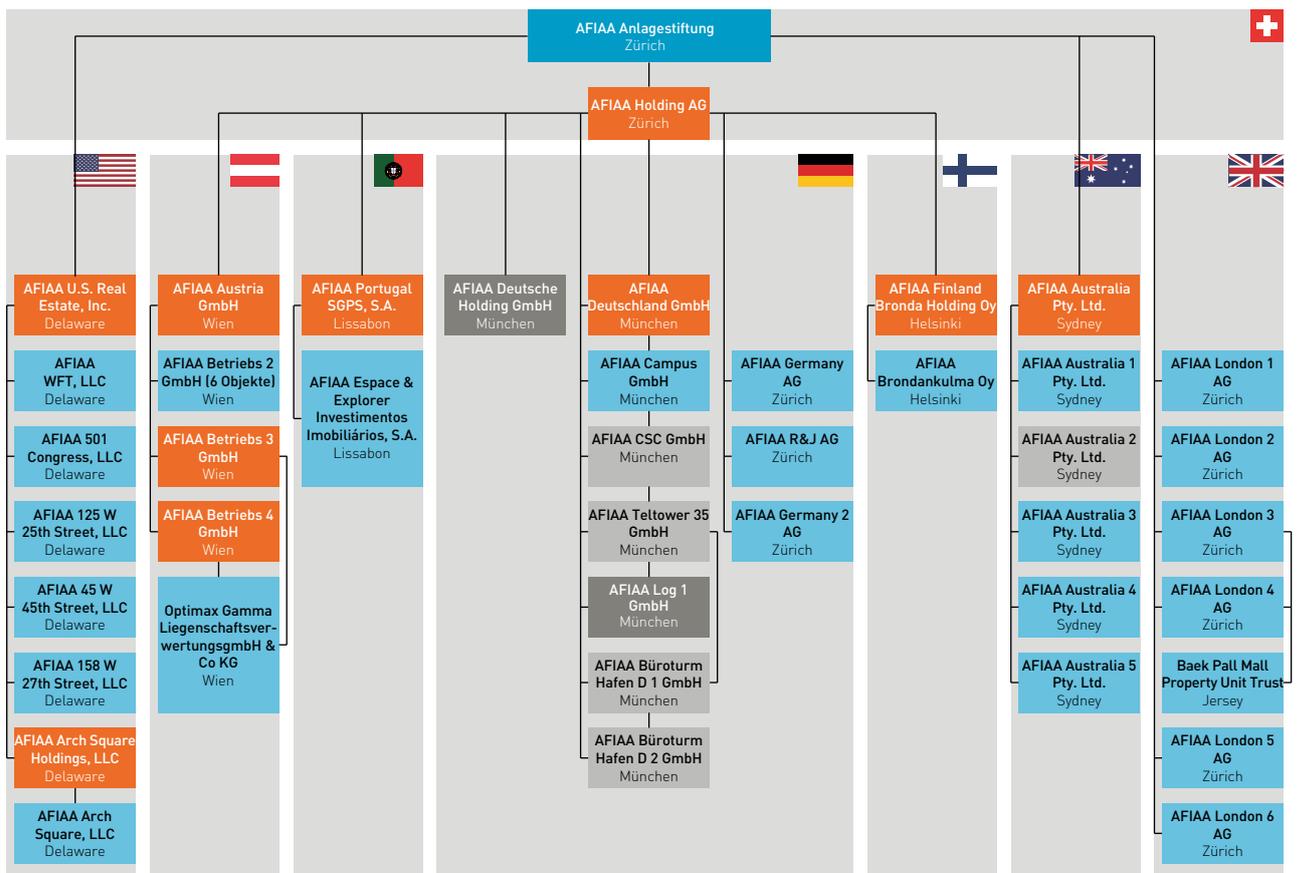


## 2.2 Übersicht AFIAA-Gesellschaften (Anlagegruppe AFIAA Global)

Bei der Anlagegruppe AFIAA Global hält die Stiftung ihre Immobilien indirekt über in- oder ausländische Objektgesellschaften.

- Objektgesellschaften
- Holdinggesellschaften
- Inaktive Vorratsgesellschaften
- In Liquidation

Stand 30. September 2019



## 2.3 Neugründungen von Gruppengesellschaften

- AFIAA 45 West 45th Street, LLC, Delaware: Gründung am 2. April 2019 im Rahmen der Akquisition von «45 West 45th Street» in New York City.
- AFIAA 158 West 27th Street, LLC, Delaware: Gründung am 11. September 2019 im Rahmen der Akquisition von «158 West 27th Street» in New York City.

## 2.4 Löschungen von Gruppengesellschaften

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Gruppengesellschaften gelöscht:

### Deutschland

- Die Auflösung der AFIAA Deutsche Holding GmbH wurde im Geschäftsjahr 2017/2018 eingeleitet. Nach Ablauf

des Sperrjahrs wird die Löschung der Gesellschaft umgesetzt.

- Die Auflösung der AFIAA Log 1 GmbH, München, wurde eingeleitet. Die Löschung erfolgt, sobald das Insolvenzverfahren des ehemaligen Mieters abgeschlossen ist.

### Grossbritannien

- Zwecks Umstrukturierung wurde die Auflösung des Baek Pall Mall Property Unit Trust eingeleitet.

### USA

- AFIAA Elston Logan, LLC, Delaware, mit Wirkung zum 25. Februar 2019.
- AFIAA Arch Street, LLC, Delaware, mit Wirkung zum 23. September 2019.

## 2.5 Verkauf von Gruppengesellschaften

Im Berichtsjahr wurden keine Gruppengesellschaften verkauft.

## 3 Anlagegruppen und Kapitalstruktur

Die gehedgten Anlagegruppen investieren in die unterliegenden, nicht währungsgesicherten Anlagegruppen AFIAA Global und AFIAA Diversified indirect. Die Anlagegruppen und die Kapitalstruktur sind auf Seite 68 abgebildet. In der folgenden Gesamtauswertung der einzelnen Anlagegruppen sind die Anleger, die in die gehedgte Anlagegruppe investiert sind, nicht doppelt gezählt.

### 3.1 Anlagegruppe AFIAA Global

Per 30. September 2019 betrug das Anlagevolumen CHF 1829,3 Mio. 40 Anleger halten insgesamt 15 696 669,9125 Ansprüche. Die Zahlen schliessen den «technischen» Anleger AFIAA Global hedged ein. Es bestanden keine offenen Kapitalzusagen. Im Berichtsjahr hatten vier Anleger die Rücknahme ihrer Ansprüche angemeldet. Diese Ansprüche konnten vollumfänglich an bestehende Anleger abgetreten werden.

### 3.2 Anlagegruppe AFIAA Global hedged

Per Geschäftsjahresende betrug das Anlagevolumen CHF 184,3 Mio. 18 Anleger halten insgesamt 1 194 050,2061 Ansprüche. Per Stichtag bestanden offene Kapitalzusagen von elf Anlegern im Umfang von CHF 2,5 Mio. Im Berichtsjahr wurden keine Ansprüche zurückgegeben.

### 3.3 Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

Per 30. September 2019 betrug das Anlagevolumen CHF 217,5 Mio. Neun Anleger halten insgesamt 1688,3613 Ansprüche. Die Zahlen schliessen den «technischen» Anleger AFIAA Diversified indirect hedged ein. Es bestanden offene Kapitalzusagen von fünf Anlegern in Höhe von USD 156,7 Mio. Im Berichtsjahr wurden keine Ansprüche zurückgegeben.

### 3.4 Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

Die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged ist seit 31. März 2019 aktiv. Per Geschäftsjahresende belief sich das Anlagevolumen auf CHF 89,1 Mio. Zwei Anleger halten insgesamt 571,5606 Ansprüche. Es bestanden offene Kapitalzusagen von vier Anlegern in Höhe von USD 164,4 Mio. Im Berichtsjahr wurden keine Ansprüche zurückgegeben.

Sowohl bei der Anlagegruppe AFIAA Global hedged als auch bei AFIAA Diversified indirect hedged werden die Fremdwährungsrisiken (Nettoinvestitionen in Immobilien und Fremdwährungsbestände) mit Terminkontrakten von in der Regel bis zu zwölf Monaten zu 85% abgesichert (Fremdwährungs-Forwards und -Swaps).

## 3.5 Anleger

Den Anlegerkreis der Stiftung bilden:

- privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen und
- juristische Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen gemäss oben stehendem Absatz verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Die Aufnahme neuer Anleger obliegt der Geschäftsführung. Sie kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen verweigern. Beitrittswillige unterzeichnen zur Aufnahme als Anleger eine entsprechende Erklärung, in der sie die Erfüllung der im voranstehenden Absatz genannten Voraussetzungen sowie die Kenntnisnahme von Statuten, Reglement, Prospekt (inkl. Anlagerichtlinien) und Finanzierungsrichtlinien bestätigen. Zusätzlich verpflichten sie sich zum Erwerb beziehungsweise zur Kapitalzusage für den Erwerb von mindestens einem Anspruch.

Der Status als Anleger ist gegeben, solange mindestens ein Anspruch oder eine verbindliche Kapitalzusage besteht.

Die Vertreter der Anleger bilden zusammen die Anlegerversammlung, die das oberste Organ der Stiftung ist.

## 3.6 Kapitalzusagen

Die Stiftung nimmt verbindliche, auf einen festen Betrag lautende Kapitalzusagen entgegen. Rechte und Pflichten aus Kapitalzusagen entstehen für den Anleger und die Stiftung erst nach Zustimmung durch die Geschäftsführung. Die Geschäftsführung ist bezüglich der Entgegennahme von Kapitalzusagen frei.

## 3.7 Ausgabe von Ansprüchen

Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt grundsätzlich in der Form von Kapitalabrufen durch die Stiftung. Abweichend von diesem Grundsatz können in folgenden Fällen Ansprüche erworben werden:

- bei direkter Weiterplatzierung zurückgegebener Ansprüche durch die Stiftung
- bei Abtretung von Ansprüchen im Rahmen der regulatorischen Vorgaben sowie
- ersatzweise bei Verzicht auf Ertragsausschüttung (Thesaurierung)

Es besteht kein freier Handel von Ansprüchen. Aus dem Erwerb von Ansprüchen ohne Mitwirkung der Stiftung entstehen der Stiftung gegenüber keine Ansprüche.

Der Inhalt eines Anspruchs besteht im Recht des Anlegers auf Teilnahme und Beschlussfassung an der Anlegerversammlung, auf Auskunft, Information sowie auf eine entsprechende Quote am Anlagevermögen und am jährlichen Erfolg.

## 4 Stiftungsrat

### 4.1 Mitglieder des Stiftungsrats

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit	Amtsperiode bis
Andreas F. Vögeli	Präsident	Partner von Niederer Kraft Frey AG	CH	14.3.2016	2021
Prof. em. Dr. Alfred Storck	Vizepräsident	Präsident des Stiftungsrats der Avadis Anlagestiftungen	CH	28.8.2014	2021
Marçal Décoppet	Mitglied	Geschäftsführer Fondation de Prévoyance des Paroisses et Institutions Catholiques	CH	28.1.2016	2021
Carlo Garland	Mitglied	Senior Portfolio Manager der ASGA Pensionskasse	CH	19.8.2004	2021
Jean-Bernard Georges	Mitglied	CIO von Copré (La Collective de Prévoyance)	CH	26.2.2019	2021
Max-Eric Laubscher	Mitglied	Leiter Vermögensanlagen und Mitglied der GL der Pensionskasse Basel-Stadt	CH	28.1.2016	2021
Christoph Oeschger	Mitglied	Geschäftsführer der Avadis Vorsorge AG	CH	28.8.2014	2021
Adrian Wipf	Mitglied	Leiter Asset Management und Mitglied der GL der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich	CH	1.1.2013	2021

Die Porträts der einzelnen Mitglieder des Stiftungsrats sind auf [www.afiaa.com](http://www.afiaa.com) publiziert.

Im Berichtsjahr sind keine Mitglieder des Stiftungsrats ausgeschieden.

### 4.2 Wahl und Amtszeit

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens drei fachkundigen Mitgliedern. Die Mitglieder des Stiftungsrats werden durch die Anlegerversammlung für eine Amtszeit von neu jeweils zwei Jahren einzeln gewählt. Die Details der Mandatsverhältnisse sind in separaten Verträgen geregelt.

### 4.3 Kompetenzregelung / Aufgaben des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat leitet als oberstes geschäftsführendes Organ die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen der Statuten und der Reglemente der Stiftung sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde. Er bestimmt die Gesamtstrategie und überwacht deren Umsetzung.

Der Stiftungsrat handelt als Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben, soweit die Beschlüsse des Stiftungsrats nichts Abweichendes vorsehen, keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Stiftung und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen.

Der Präsident und alle weiteren Mitglieder des Stiftungsrats sind kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt.

Der Stiftungsrat delegiert die operative Geschäftsführung an die AFIAA Real Estate Investment AG, soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten sowie das Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben. Die Überwachung der vom Stiftungsrat vorgegebenen Anlagestrategie für die Anlagegruppe AFIAA Global ist an das Investment Committee delegiert. Der Stiftungsrat übt die Aufsicht über das Investment Committee sowie die gesamte Geschäftsführung aus und erteilt die nötigen Weisungen. Er hat gegen konkrete, vom Investment Committee genehmigte An- und Verkäufe ein Vetorecht.

Der Stiftungsrat kann die Vorbereitung und die Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung von Geschäften an Ausschüsse, einzelne Mitglieder oder an die Geschäftsführung delegieren. Er hat für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder zu sorgen.

Der Stiftungsrat hat einen Prüfungsausschuss eingesetzt. Aufgabe des Prüfungsausschusses ist, sich insbesondere ein eigenständiges Urteil über die externe Revision, das interne Kontrollsystem (IKS) sowie den Jahresabschluss zu bilden. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses sind detailliert im Reglement des Prüfungsausschusses festgelegt.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind: Prof. em. Dr. Alfred Storck (Vorsitzender), Max-Eric Laubscher (Mitglied) und Damian Tobler (externes Mitglied).

## 5 Investment Committee für die Anlagegruppe AFIAA Global

### 5.1 Mitglieder des Investment Committee <sup>1</sup>

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit	Amtsperiode bis
Dr. Stephan Kloess	Präsident	Inhaber KRE KloessRealEstate	CH	1.1.2017	2021
Ulrich Kaluscha <sup>2</sup>	Vizepräsident	Inhaber IRESA LLC	CH	31.8.2017	2021
Thomas Frutiger	Mitglied	Delegierter des Verwaltungsrats der Frutiger Gruppe	CH	13.2.2006	2021
Claudia Reich Floyd	Mitglied	Portfoliomanagement/Research, Global Real Estate Securities bei Timbercreek	DE	31.8.2017	2021
Stefan Schädle	Mitglied	Leiter Real Estate Management BVK	CH	1.4.2008	2021
Cyrill Schneuwly	Mitglied	CEO Intershop Holding AG	CH	25.6.2018	2021

Die Porträts der einzelnen Mitglieder des Investment Committee sind auf [www.afiaa.com](http://www.afiaa.com) publiziert.

Im Berichtsjahr sind keine Mitglieder von ihrem Amt zurückgetreten.

### 5.2 Wahl und Amtszeit

Das Investment Committee besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitglieder und der Präsident des Investment Committee werden neu für eine Amtszeit von zwei Jahren durch den Stiftungsrat gewählt.

Bei der Zusammensetzung des Investment Committee achtet der Stiftungsrat auf die erforderliche Ausbildung und Erfahrung, einen guten Leumund sowie auf Unabhängigkeit und Seriosität. Im Investment Committee sind ausgewiesene Immobilienexperten für Anlagen in Auslandsimmobi-

lien vertreten. Im Übrigen konstituiert sich das Investment Committee selbst. Die Mitglieder des Investment Committee sind wieder wählbar.

Die Details der Mandatsverhältnisse sind in separaten Verträgen geregelt.

### 5.3 Kompetenzregelung / Aufgaben des Investment Committee

Das Investment Committee entscheidet innerhalb des vom Stiftungsrat vorgegebenen Rahmens über Investitionen, Devestitionen und grössere Renovations- und Umbauarbeiten, unterstützt den Stiftungsrat bei der Entwicklung und Überprüfung der Anlagestrategie für die Anlagegruppe AFIAA Global und überwacht deren Umsetzung. Ferner überwacht das Investment Committee die Performance des Immobilienportfolios AFIAA Global.

<sup>1</sup> Der Stiftungsrat hat am 22.11.2019 Andreas Kressler als neues Mitglied des Investment Committee gewählt.

Die Amtsperiode beginnt nach der Anlegerversammlung vom 27.2.2020.

<sup>2</sup> Rücktritt per 21.11.2019

Das Investment Committee handelt als Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben ohne vorgängige Zustimmung durch den Stiftungsrat keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Stiftung und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen.

Die Mitglieder des Investment Committee sind nicht zeichnungsberechtigt.

Das Investment Committee delegiert die Vorbereitung der Geschäfte und die Ausführung der Beschlüsse an die Geschäftsführung, soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten sowie das Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben. Ausnahmen von diesem Grundsatz bedürfen der vorgängigen Zustimmung durch den Stiftungsrat.

## 6 Geschäftsführung

AFIAA hat die operative Geschäftsführung und Verwaltung an die AFIAA Real Estate Investment AG delegiert. Die Details dazu sind in einem Geschäftsführungs- und Verwaltungsvertrag geregelt. Die AFIAA Real Estate Investment AG ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Avadis Vorsorge AG mit Sitz in Zürich.

Ingo Bofinger, CEO der AFIAA Real Estate Investment AG, ist zugleich Geschäftsführer der AFIAA Anlagestiftung.

Die AFIAA Real Estate Investment AG verfügt über eine Zertifizierung im Bereich des Qualitätsmanagements (ISO-Norm 9001:2015). Damit ist das Erfordernis von Artikel 16 Absatz 3 des Reglements von AFIAA erfüllt, dass die mit der Geschäftsführung beauftragte Gesellschaft ihre Abläufe und Prozesse nach den einschlägigen ISO-Qualitätsnormen zu zertifizieren hat.

### 6.1 Grundzüge der Kompetenzregelung zwischen Stiftungsrat, Investment Committee und Geschäftsführung

Die Grundzüge sowie die Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen zwischen dem Stiftungsrat, dem Investment Committee und der Geschäftsführung sind detailliert im Organisationsreglement der Stiftung geregelt.

Der Stiftungsrat übt die Aufsicht und die Oberleitung der Stiftung aus.

Gestützt auf die Delegation nimmt die AFIAA Real Estate Investment AG sämtliche operativen Geschäftsführungs- und Verwaltungsaufgaben wahr, die dem Stiftungszweck von AFIAA dienen und die nicht anderen Organen, Schätzungsexperten beziehungsweise anderen externen Stellen vorbehalten sind.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung der AFIAA Real Estate Investment AG haben eine Organfunktion bei der AFIAA Anlagestiftung und sind kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt. Zusätzlich nehmen sie bei den direkten und indirekten Tochtergesellschaften Organfunktionen mit Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien (vorbehältlich lokaler gesetzlicher Regelungen) ein.

Die Aufgaben der einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung richten sich nach dem jeweiligen Anstellungsvertrag und der dazugehörigen Stellenbeschreibung, vorbehältlich zwingenden Rechts und regulatorischer Vorschriften.

### 6.2 Ausgestaltung der Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber dem Investment Committee und der Geschäftsführung

Der Stiftungsrat sorgt dafür, dass die Geschäftsführung zeit- und sachgerecht über alle geschäftsrelevanten Beschlüsse des Stiftungsrats orientiert wird.

Das Investment Committee sorgt für eine umfassende, transparente und zeitgerechte Information an den Stiftungsrat und rapportiert periodisch, mindestens aber zweimal jährlich, dem Stiftungsrat über seine Tätigkeit.

Die Geschäftsführung informiert den Stiftungsrat regelmässig anlässlich der Stiftungsratssitzungen über den allgemeinen Geschäftsgang und über besondere Geschäfte sowie Entscheide, die sie getroffen hat.

Ausserordentliche Vorfälle mit erheblicher Tragweite meldet der Geschäftsführer dem Stiftungsratspräsidenten unverzüglich.

Jedes Mitglied des Stiftungsrats kann Auskunft über alle Angelegenheiten der Stiftung verlangen. In den Sitzungen sind die Mitglieder des Stiftungsrats sowie die Geschäftsführung zur Auskunft verpflichtet. Ausserhalb der Sitzungen kann jedes Mitglied des Stiftungsrats von der Geschäftsführung Auskunft über den Geschäftsgang und, mit schriftlicher Ermächtigung des Stiftungsratspräsidenten, auch über einzelne Geschäfte verlangen.

Der Stiftungsrat lässt sich periodisch und in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Quartals- und Jahresberichterstattungen über die wichtigen Kennzahlen sowie über die finanziellen und operativen Risiken von AFIAA orientieren.

Der Stiftungsrat bestimmt die Grundlagen der Risikopolitik, des Risikomanagementprozesses und des Risikomanagementkonzepts. Er legt die Top-Risiken fest und überwacht diese. Die Umsetzung des Risikomanagements erfolgt durch

die Geschäftsführung, wird aber durch den Stiftungsrat überwacht und findet im strategischen Rahmen unternehmensweit Anwendung. Ziel ist es, alle relevanten Risiken durch effiziente Verfahren und ein durchgängiges Risikobewusstsein kontrollierbar und soweit möglich beherrschbar zu machen. Das geltende Risikomanagementkonzept wird vom Stiftungsrat periodisch überprüft (letztmals anlässlich der Sitzung vom 5. Juni 2019). Bei der AFIAA Real Estate Investment AG erfolgt das Risikomanagement durch die Geschäftsführung und wird durch den Verwaltungsrat überwacht.

## 7 Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrats, des Investment Committee und der Geschäftsführung

### 7.1 Festsetzungsverfahren für die Entschädigung

#### 7.1.1 Stiftungsrat

Die Mitglieder des Stiftungsrats haben gemäss Artikel 4.5.5 des Organisationsreglements der Stiftung Anspruch auf eine angemessene, ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung, die der Stiftungsrat jährlich selbst festlegt. Ausserordentliche Bemühungen ausserhalb der normalen Stiftungsrats-tätigkeit werden nach Genehmigung durch den Stiftungsrat zusätzlich entschädigt.

#### Entschädigung Stiftungsrat:

Für das Berichtsjahr betragen die jährlichen Pauschalentschädigungen auf Gruppenebene CHF 30 000 für den Präsidenten, CHF 15 000 für den Vizepräsidenten und CHF 10 000 für die übrigen Stiftungsratsmitglieder. Pro Sitzung und Mitglied werden zusätzlich ein Sitzungsgeld von CHF 1500 sowie Spesen von CHF 100 entrichtet. Für Telefonkonferenzen und Sondersitzungen erhalten die Mitglieder des Stiftungsrats eine Entschädigung von CHF 750 (keine Spesenentschädigung). Workshops werden zu einem Satz von CHF 1500 pro Tag und CHF 750 pro halbem Tag entschädigt. Zirkularbeschlüsse werden nicht entschädigt.

Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche Sitzungen und ein halbtägiger Workshop (mit dem Prüfungsausschuss, dem Investment Committee und der Geschäftsleitung der AFIAA Real Estate Investment AG) statt.

Die Kanzlei Niederer Kraft Frey AG erhielt für diverse Aufträge ein Honorar von insgesamt CHF 10 511 (exkl. MwSt.).

#### Entschädigung Prüfungsausschuss:

Der Vorsitzende erhält eine Pauschalentschädigung von CHF 2500, die Mitglieder CHF 800. Sitzungen werden mit einem Sitzungsgeld von CHF 1500 und Spesen mit CHF 100 entschädigt. Für Telefonkonferenzen und Sondersitzungen erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine Entschädigung von CHF 750 (keine Spesenentschädigung).

Im Berichtsjahr fanden zwei ordentliche Sitzungen des Prüfungsausschusses, ein halbtägiger Workshop (mit dem Stiftungsrat, dem Investment Committee und der Geschäftsleitung der AFIAA Real Estate Investment AG) sowie eine Sondersitzung statt.

#### Gesamtentschädigung Stiftungsrat:

Der Aufwand für die Gesamtentschädigung des Stiftungsrats inkl. Prüfungsausschuss belief sich im Berichtsjahr auf CHF 184 688.85. Dem Stiftungsratspräsidenten wurde ein Bruttohonorar von CHF 39 616.15 (exkl. Honorar auf Mandatsbasis) ausbezahlt.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

#### 7.1.2 Investment Committee

Die Mitglieder des Investment Committee haben Anspruch auf eine angemessene, ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung, die der Stiftungsrat periodisch festlegt (Artikel 6.5.4 des Organisationsreglements). Ausserordentliche Bemühungen ausserhalb der normalen Gremienarbeit werden zusätzlich entschädigt.

Die jährlichen Pauschalentschädigungen betragen CHF 30 000 für den Präsidenten, CHF 15 000 für den Vizepräsidenten und CHF 10 000 für die übrigen Mitglieder des Investment Committee. Pro Sitzung und Mitglied werden zudem ein Sitzungsgeld von CHF 1500 sowie Spesen von CHF 100 entrichtet (im Ausland ansässigen Mitgliedern werden die effektiven Spesen vergütet). Für Telefonkonferenzen, Sondersitzungen und Zirkularentscheide erhalten die Mitglieder des Investment Committee eine Entschädigung von CHF 750 (keine Spesenentschädigung).

Im Berichtsjahr fanden drei ordentliche Sitzungen, sieben Telefonkonferenzen, ein zweitägiger Workshop in Paris und ein halbtägiger Workshop (mit dem Stiftungsrat, dem Prüfungsausschuss und der Geschäftsleitung der AREI) statt.

Besichtigungen von Investitionsobjekten (inkl. Berichterstattung) werden mit CHF 2500 pro Tag (plus effektive Spesen) entschädigt.

Im Berichtsjahr wurden im Rahmen des Ankaufprozesses die folgenden Immobilien von Mitgliedern des Investment Committee besichtigt: «1030 Mass Av. Cambridge» in Boston, «45 West 45th Street» in New York City, «Leipzigerstrasse 124» in Berlin und «158 West 27th Street» in New York City. Beim Umbauprojekt «Gresham St Paul's» in London fanden zwei Projektbesprechungen vor Ort statt, an denen jeweils zwei Mitglieder des Investment Committee teilnahmen.

Die Eigentumsübertragung am Objekt «45 West 45th Street» in New York City wurde im Berichtsjahr vollzogen (26. September 2019). Die Transaktionen bezüglich der Objekte «1030 Mass Av. Cambridge» in Boston und «Leipzigerstrasse 124» in Berlin wurden nicht weiterverfolgt bzw. kamen nicht zum Abschluss. Die Akquisition von «158 West 27th Street», New York City, wurde nach Geschäftsjahresende am 25. Oktober 2019 abgeschlossen.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

Der Aufwand für die Gesamtschädigung des Investment Committee belief sich im Berichtsjahr auf CHF 191 880.20. Dem amtierenden Präsidenten des Investment Committee wurde ein Gesamthonorar von CHF 54 300 ausbezahlt.

### 7.1.3 Geschäftsführung

#### **Gebühren Anlagegruppe AFIAA Global Management Fee**

Die Management Fee für die Anlagegruppe AFIAA Global beträgt maximal 40 Basispunkte per annum auf das Gesamtanlagevolumen (GAV) der Anlagegruppe. Die Gebühr berechnet sich auf Basis der jeweiligen Quartalsendbestände des Gesamtanlagevermögens der Anlagegruppe und wird quartalsweise abgegrenzt. Die AFIAA Real Estate Investment AG kann für Anleger Volumenrabatte gewähren.

#### **Transaktionskommission und Kommission für Renovationen und Umbauten**

Die AFIAA Real Estate Investment AG erhält für ihre Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken zusätzlich eine Kommission von maximal 1,0% der Kauf- bzw. Verkaufspreise der durch das Investment Committee bewilligten Objekte sowie eine Kommission von maximal 2,0% per annum des durch das Investment Committee bewilligten und beauftragten Bau-/Umbauvolumens.

#### **Gebühren Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect**

Die Geschäftsführungsgebühr wird den Anlegern direkt durch die AFIAA Real Estate Investment AG in Rechnung gestellt. Anlegern mit grösseren Kapitalzusagen können Volumenrabatte für die Geschäftsführungsgebühren gewährt werden.

#### **Gebühren währungsgesicherte Anlagegruppen**

Für die Verwaltung der währungsgesicherten Anlagegruppen AFIAA Global hedged und AFIAA Diversified indirect hedged

erhält die AFIAA Real Estate Investment AG neben den oben aufgeführten Gebühren keine zusätzlichen Entschädigungen.

## 8 Mitwirkungsrechte der Anleger

### 8.1 Stimmrecht und Vertretung

Gemäss Artikel 8 der Statuten richtet sich das Stimmrecht der Anleger nach ihrer Beteiligungsquote am Anlagevermögen der Anlagegruppen.

Es bestehen keine statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen.

Die Anleger haben das Recht, sich durch einen anderen Anleger oder einen durch die Stiftung eingesetzten unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten zu lassen.

### 8.2 Statutarische Quoren

Nach Artikel 8 der Statuten fasst die Anlegerversammlung ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der vertretenen Stimmen. Von diesem Grundsatz ausgenommen sind folgende Beschlüsse:

- Eine Mehrheit von zwei Dritteln der vertretenen Stimmen ist notwendig für Anträge an die Aufsichtsbehörde (OAK BV) zur Änderung der Statuten.
- Eine Mehrheit von drei Vierteln der vertretenen Stimmen ist notwendig für einen Antrag an die Aufsichtsbehörde zur Auflösung der Stiftung.<sup>1</sup>

### 8.3 Einberufung der Anlegerversammlung

Nach Artikel 13 des Reglements tritt die ordentliche Anlegerversammlung auf schriftliche Einladung durch den Stiftungsrat spätestens sechs Monate nach Abschluss des Geschäftsjahrs zusammen. Die Einladung muss spätestens 20 Tage vor Versammlungsdatum erfolgen.

Die vorschriftsgemäss einberufene Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Stimmen beschlussfähig. Der Stiftungsrat führt ein Verzeichnis der Anleger und ihrer Ansprüche. Teilnahmeberechtigt ist, wer im Zeitpunkt des Versands der Einladung zur Anlegerversammlung im Anlegerverzeichnis eingetragen ist. Anträge an die Anlegerversammlung kann jeder Anleger rechtzeitig vor Versand der Einladung einbringen. Anträge, die nach Erlass der Einladung oder erst in der Versammlung eingebracht werden, werden auf Beschluss der Versammlung zur Diskussion zugelassen. Die Beschlussfassung ist aber erst in der nächsten Versammlung möglich.

<sup>1</sup> Wenn der Stiftungszweck dahingefallen ist oder nicht mehr mit zumutbarem Aufwand erreicht wird.

Nach Artikel 8 der Statuten wird eine ausserordentliche Anlegerversammlung durch den Stiftungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen. Eine ausserordentliche Anlegerversammlung kann zudem auch von einem oder mehreren Anlegern, die zusammen mindestens 10% des Anlagevermögens vertreten, unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und allfälliger Anträge, schriftlich verlangt werden. Der Stiftungsrat muss nach Eingang des Begehrens die ausserordentliche Anlegerversammlung innert Monatsfrist einberufen.

## 9 Revisionsstelle

### 9.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die Anlegerversammlung vom 26. Februar 2019 hat PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, als Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem Jahr (bis zur Anlegerversammlung vom 27. Februar 2020) gewählt. Zusätzlich amtiert PricewaterhouseCoopers AG als unabhängige Revisionsstelle der AFIAA Holding AG. Leitender Revisor ist Raffael Simone.

Die Revisionsstelle prüft insbesondere, ob die Organisation der Stiftung, die Tätigkeit des Stiftungsrats, der eingesetzten Kommissionen und Ausschüsse, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Stellen und Gremien sowie die Vermögensanlage mit Gesetz, Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Finanzierungsrichtlinien übereinstimmen.

Der Stiftungsrat überzeugt sich periodisch von der Unabhängigkeit der Revisionsstelle.

### 9.2 Honorar

Das Revisionshonorar für PricewaterhouseCoopers AG betrug für das Geschäftsjahr 2018/2019 CHF 242 177 (exkl. MwSt.). Neben dem Revisionshonorar verrechnete PricewaterhouseCoopers AG Beratungshonorare im Bereich Steuern von CHF 136 129.

### 9.3 Arbeitsweise

Der Stiftungsrat legt in Absprache mit der Revisionsstelle und der Geschäftsführung einen mehrjährigen Revisionsplan fest, welcher der Revisionsstelle jedoch genügend Spielraum lässt, eigene ungeplante Prüfungspunkte festzulegen. Die Revisionsstelle unterbreitet dem Prüfungsausschuss und dem Stiftungsrat jeweils in der ersten Sitzung nach der Anlegerversammlung das Revisionsbudget für das folgende Geschäftsjahr.

Die Revisionsstelle unterbreitet dem Prüfungsausschuss periodisch (üblicherweise in der Sitzung vom Dezember/Januar) den Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnisnahme.

Bei ausserordentlichen Vorfällen informiert die Revisionsstelle den Präsidenten des Stiftungsrats umgehend.

Der Stiftungsrat kann bei Bedarf die Revisionsstelle mit besonderen Prüfaufgaben betrauen.

Die Revisionsstelle erstattet der Anlegerversammlung jährlich Bericht.

## 10 Informationspolitik

AFIAA informiert ihre Anleger offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz.

Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form von Quartals- und Jahresberichten. Diese werden in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) erstellt.

Die Anleger haben das Recht, vom Stiftungsrat jederzeit Auskunft über die Geschäftsführung und Einsicht ins Rechnungswesen zu verlangen. Die Stiftung ist gehalten, die Anleger auf Ersuchen über Käufe, Verkäufe und andere realisierte Transaktionen zu informieren. Hinsichtlich investierter kollektiver Anlageinstrumente sind die Anleger ebenfalls auskunftsberechtigt. Ausgeschlossen sind Auskünfte, die andere Anleger betreffen, mit Ausnahme der Anzahl der Ansprüche eines Anlegers in der gleichen Anlagegruppe. Die Auskunft oder die Einsicht kann mit Zustimmung des Präsidenten des Stiftungsrats verweigert werden, wenn sie schutzwürdige Interessen oder Geschäftsgeheimnisse gefährden würde.





45 West 45th Street, New York City

# Jahresrechnung



## Anlagegruppe AFIAA Global

ISIN CH0019574729, Valor Nr. 1.957.472

## Konsolidierte Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.09.2019	30.09.2018
<b>Aktiven</b>			
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>162 952 295</b>	<b>215 867 790</b>
Bankguthaben	1	119 094 018	79 574 573
Festgelder/Callgelder		43 858 277	136 293 217
<b>Übrige Aktiven</b>		<b>44 316 377</b>	<b>35 844 802</b>
Forderungen gegenüber Dritten		8 256 477	6 911 516
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5 609 737	4 457 999
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		3 218 348	1 816 921
Vorausbezahlte Finanzierungskosten		1 425 074	965 218
Latente Steuerguthaben	2	25 806 741	21 693 148
<b>Liegenschaften</b>		<b>2 278 164 803</b>	<b>1 994 262 807</b>
Direkte Anlagen	3	2 278 164 803	1 994 262 807
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>2 485 433 475</b>	<b>2 245 975 399</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		646 776	547 125
Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern		16 000 000	12 000 000
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	4	24 428 885	17 227 013
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		11 603 634	17 711 380
Kurzfristige Hypothekendarlehen	5	22 391 566	20 662 832
Langfristige Hypothekendarlehen	5	452 915 518	362 643 297
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>527 986 379</b>	<b>430 791 647</b>
<b>Nettovermögen</b>			
<b>Nettovermögen vor Liquidationskosten</b>		<b>1 957 447 096</b>	<b>1 815 183 752</b>
Geschätzte Liquidationskosten	6	-128 171 390	-98 029 221
<b>Nettovermögen</b>		<b>1 829 275 706</b>	<b>1 717 154 531</b>
<b>Ansprüche</b>			
Ausgegebene Ansprüche per 1. Oktober (Stück)		14 726 807,9964	13 696 871,2233
Veränderungen im Berichtsjahr		969 861,9161	1 029 936,7731
<b>Ausgegebene Ansprüche per Stichtag (Stück)</b>		<b>15 696 669,9125</b>	<b>14 726 807,9964</b>
Kapitalwert je Anspruch (CHF)		112.7719	113.5167
Nettoerfolg der Berichtsperiode je Anspruch (CHF)		3.7672	3.0839
<b>Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF)</b>		<b>116.5391</b>	<b>116.6006</b>

\* Anmerkungen 1 – 10 siehe Anhang zur Jahresrechnung.

**Konsolidierte Erfolgsrechnung**

in CHF	Anmerkungen *	01.10.18 – 30.09.2019	01.10.2017 – 30.09.2018
<b>Operativer Erfolg</b>			
<b>Liegenschaftenertrag (netto)</b>	<b>3</b>	<b>119 732 131</b>	<b>127 814 052</b>
Soll-Mietertrag		128 187 603	135 821 962
Minderertrag Leerstand		-8 544 920	-7 494 875
Inkassoverluste/Delkredereveränderung		89 448	-513 035
<b>Unterhalt Immobilien</b>		<b>-9 815 427</b>	<b>-22 282 120</b>
Instandhaltung		-5 039 026	-5 364 766
Instandsetzung	<b>3</b>	-4 776 401	-16 917 354
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>-32 313 072</b>	<b>-33 639 355</b>
Ver- und Entsorgungskosten		-7 457 501	-6 639 985
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)		-5 652 158	-5 671 479
Versicherungen		-992 418	-907 583
Bewirtschaftungshonorare		-1 407 494	-1 425 676
Vermietungskosten		-3 006 342	-5 955 618
Steuern und Abgaben		-10 171 707	-9 269 050
Lokale administrative Gesellschaftskosten	<b>7</b>	-1 134 934	-1 133 744
Übriger Betriebsaufwand		-2 490 518	-2 636 220
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>77 603 632</b>	<b>71 892 577</b>
<b>Sonstige Erträge</b>		<b>811 622</b>	<b>654 620</b>
Aktivzinsen		698 820	178 754
Übrige Erträge (Aufwendungen)		112 802	475 866
<b>Finanzierungsaufwand</b>		<b>-11 961 802</b>	<b>-11 479 807</b>
Hypothekarzinsen		-8 475 770	-8 630 819
Negativzinsen auf Bankguthaben		-269 492	-88 835
Sonstige Passivzinsen		-1 615 883	-708 246
Baurechtszinsen		-1 600 657	-2 051 907
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>8</b>	<b>-10 953 078</b>	<b>-10 558 861</b>
Rechts- und Beratungskosten		-106 394	-91 242
Revisionsaufwand		-242 177	-220 500
Schätzungsaufwand		-163 569	-251 964
Vergütung an die Verwaltungsrechnung		-406 000	-441 000
Vergütungen an Depotbank		-75 000	-91 250
Geschäftsführungshonorar		-9 667 342	-9 096 568
Akquisitionsaufwendungen		-230 936	-180 667
Übrige Verwaltungskosten		-61 660	-185 670
<b>Kapital- und Gewinnsteuern</b>	<b>9</b>	<b>1 787 420</b>	<b>-7 512 613</b>
<b>Erträge und Aufwendungen aus Anspruchstransaktionen</b>		<b>1 843 943</b>	<b>2 420 231</b>
Kommission bei Anspruchstransaktionen		1 027 500	1 348 500
Einkauf in laufenden Erfolg		816 443	1 071 731
<b>Nettoerfolg der Berichtsperiode</b>		<b>59 131 737</b>	<b>45 416 147</b>
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		-1 322 030	-39 486 926
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>57 809 707</b>	<b>5 929 221</b>
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		36 297 319	59 168 541
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung		-10 955 811	-14 790 449
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	<b>6</b>	-30 142 169	-5 809 550
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>10</b>	<b>53 009 046</b>	<b>44 497 763</b>
Totaler Währungserfolg **		-38 698 077	-29 144 639
<b>Währungsbereinigter Gesamterfolg</b>		<b>91 707 123</b>	<b>73 642 402</b>

\* Anmerkungen 1 – 10 siehe Anhang zur Jahresrechnung.

\*\* Fremdwährungseffekte beeinflussen den in Schweizer Franken ausgewiesenen Gesamterfolg massgeblich. Daher wird neben dem Gesamterfolg auch ein um Währungseffekte korrigierter Gesamterfolg ausgewiesen. Die Zusammensetzung des totalen Währungserfolgs wird auf Seite 53 dargestellt.

### Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.09.2019	30.09.2018
<b>Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>1 717 154 531</b>	<b>1 600 521 188</b>
<b>Zeichnungen Ansprüche</b>	<b>109 183 276</b>	<b>118 704 942</b>
<b>Ausschüttungen</b>	<b>-50 071 147</b>	<b>-46 569 362</b>
Nettoerfolg	59 131 737	45 416 147
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	-1 322 030	-39 486 926
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	36 297 319	59 168 541
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	-10 955 811	-14 790 449
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	-30 142 169	-5 809 550
<b>Gesamterfolg Geschäftsjahr</b>	<b>53 009 046</b>	<b>44 497 763</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>1 829 275 706</b>	<b>1 717 154 531</b>

### Verwendung des Erfolgs (Anlagegruppe)

Für die Berichtsperiode 2018/2019 bildet der Nettoerfolg Basis für die Gewinnverwendung. Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 9. Januar 2020 im Sinne einer nachhaltigen Dividendenpolitik beschlossen, eine Ausschüttung von CHF 3.40 pro Anspruch mit der Option der kommissionsfreien Wiederanlage gemäss Art. 8 des Stiftungsreglements anzubieten.

### Verwendung des Erfolges

in CHF	30.09.2019	30.09.2018
Nettoerfolg des Rechnungsjahrs	59 131 737	45 416 147
Gewinnvortrag Vorjahr	2 000 000	7 500 000
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>61 131 737</b>	<b>52 916 147</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	53 368 678	50 071 147
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	263 059	845 000
Vortrag auf neue Rechnung	7 500 000	2 000 000

## Anlagegruppe AFIAA Global hedged

ISIN CH0420414754, Valor Nr. 42041475

## Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.09.2019	30.09.2018
Flüssige Mittel		11 829 598	7 085 146
Finanzinstrumente	1	-759 378	-371 115
Forderung AFIAA Global		16 000 000	0
Beteiligung AFIAA Global		171 519 955	95 189 569
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>198 590 175</b>	<b>101 903 600</b>
<b>Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern		14 250 000	15 129 906
Verbindlichkeiten gegenüber AFIAA Global		5 000	0
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		16 713	0
<b>Nettovermögen</b>			
<b>Nettovermögen (Inventarwert)</b>		<b>184 318 462</b>	<b>86 773 694</b>

## Erfolgsrechnung \*\*

in CHF	01.10.2018 -30.09.2019	30.06.2018 -30.09.2018
<b>Operativer Erfolg</b>		
Dividendenertrag	2 775 668	0
Finanzertrag Finanzinstrumente	1 977 572	1 795 586
Kommissionsgebühren	-697 500	0
Einkauf in laufenden Ertrag bei Ausgabe von Ansprüchen	397 343	0
<b>Total Finanzerträge</b>	<b>4 453 083</b>	<b>1 795 586</b>
Revisionsaufwand	-4 500	-4 846
Vergütungen an Depotbank	-32 310	-8 078
Vergütung an Overlay Manager	-40 927	0
Negativzinsen auf Bankguthaben	-15 310	0
Übriger Finanzaufwand	-23 368	0
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-116 415</b>	<b>-12 924</b>
Kommission bei Anspruchstransaktionen	698 250	14 250
<b>Nettoerfolg</b>	<b>5 034 918</b>	<b>1 796 912</b>
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	764 929	-1 787 899
<b>Gesamterfolg</b>	<b>5 799 847</b>	<b>9 013</b>

## Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.09.2019	30.09.2018
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	86 773 694	0
Zeichnungen	91 744 921	86 764 681
Gesamterfolg	5 799 847	9 013
<b>Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>184 318 462</b>	<b>86 773 694</b>

## Ansprüche

in Stück	30.09.2019	30.09.2018
Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs	578 431,2090	0
Ausgegebene Ansprüche	615 618,9971	578 431,2090
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>1 194 050,2061</b>	<b>578 431,2090</b>
<b>Inventarwert pro Anspruch (in CHF)</b>	<b>154.3641</b>	<b>150.0156</b>

## Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.09.2019	30.09.2018
<b>Nettoerfolg des Geschäftsjahrs</b>	<b>5 034 918</b>	<b>1 796 912</b>
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	5 034 918	1 796 912

\* Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

\*\* Die Anlagegruppe wurde per 30. Juni 2018 lanciert.

## Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

ISIN CH0367669659, Valor Nr. 36766965

**Vermögensrechnung**

<b>Verkehrswert in CHF</b>	<b>Anmerkungen *</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Flüssige Mittel		7 333 243	4 046 949
Anteile Zielfonds		208 659 935	176 490 019
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1 753 039	142 724
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>217 746 217</b>	<b>180 679 692</b>
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		251 941	279 990
<b>Nettovermögen (Inventarwert)</b>		<b>217 494 276</b>	<b>180 399 702</b>

**Erfolgsrechnung**

<b>in CHF</b>	<b>1</b>	<b>01.10.2018</b>	<b>01.10.2017</b>
		<b>- 30.09.2019</b>	<b>- 30.09.2018</b>
Wertschriftenertrag und Aktivzinsen		8 092 453	5 788 642
Übrige Erträge		0	67 906
Einkauf in laufenden Ertrag bei Ausgabe von Ansprüchen		206 631	428 346
<b>Total Erträge</b>		<b>8 299 084</b>	<b>6 284 894</b>
Negativzinsen		-924	-1 784
Passivzinsen		-13	-35
Verwaltungskosten	<b>2</b>	-781 269	-612 420
<b>Total Aufwand</b>		<b>-782 206</b>	<b>-614 239</b>
<b>Nettoerfolg</b>		<b>7 516 878</b>	<b>5 670 655</b>
Realisierte Kapitalgewinne/(-verluste)		-102 825	343 444
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>7 414 053</b>	<b>6 014 099</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/(-verluste)		9 291 890	7 790 771
<b>Gesamterfolg</b>		<b>16 705 943</b>	<b>13 804 870</b>

**Veränderung des Nettovermögens**

<b>in CHF</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	180 399 702	141 135 213
Zeichnungen	20 388 631	25 459 619
Gesamterfolg	16 705 943	13 804 870
<b>Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>217 494 276</b>	<b>180 399 702</b>

**Ansprüche**

<b>in Stück</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs	1 516,6215	1 287,7898
Ausgegebene Ansprüche	171,7398	228,8317
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>1 688,3613</b>	<b>1 516,6215</b>
<b>Inventarwert pro Anspruch (in CHF)</b>	<b>128 819.75</b>	<b>118 948.40</b>

**Verwendung des Erfolgs**

<b>in CHF</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
<b>Nettoerfolg des Geschäftsjahrs</b>	<b>7 516 878</b>	<b>5 670 655</b>
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	7 516 878	5 670 655

\* Anmerkungen 1 – 2 siehe Anhang zur Jahresrechnung.

# Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

ISIN CH0420414689, Valor Nr. 42041468

## Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen **	30.9.2019
Flüssige Mittel		5 147 437
Finanzinstrumente	1	-448 240
Beteiligung AFIAA Diversified indirect		84 442 594
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>89 141 791</b>
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		11 883
<b>Nettovermögen (Inventarwert)</b>		<b>89 129 908</b>

## Erfolgsrechnung \*

in CHF	31.3.2019	-30.9.2019
Finanzertrag Finanzinstrumente	1 076 109	
<b>Total Finanzerträge</b>	<b>1 076 109</b>	
Revisionsaufwand	-4 500	
Vergütungen an Depotbank	-18 632	
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-23 132</b>	
<b>Nettoerfolg</b>	<b>1 052 977</b>	
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>1 052 977</b>	
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	2 342 840	
<b>Gesamterfolg</b>	<b>3 395 817</b>	

## Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2019
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	0
Zeichnungen	85 734 091
Gesamterfolg	3 395 817
<b>Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>89 129 908</b>

## Ansprüche

in Stück	30.9.2019
Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs	0
Ausgegebene Ansprüche	571,5606
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>571,5606</b>
<b>Inventarwert pro Anspruch (in CHF)</b>	<b>155 941.3080</b>

## Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2019
<b>Nettoerfolg des Geschäftsjahrs</b>	<b>1 052 977</b>
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	1 052 977

\* Die Anlagegruppe wurde per 31. März 2019 lanciert.

\*\* Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

# Stammvermögen

## Bilanz Stammvermögen

in CHF	30.09.2019	30.09.2018
<b>Aktiven</b>		
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	301 593	301 107
<b>Total Aktiven</b>	<b>301 593</b>	<b>301 107</b>
<b>Passiven</b>		
Stammkapital	100 000	100 000
Reservfonds	200 000	200 000
Gewinnvortrag	1 107	147
Reingewinn Geschäftsjahr	486	960
<b>Total Passiven</b>	<b>301 593</b>	<b>301 107</b>

## Erfolgsrechnung Stammvermögen

in CHF	1.10.2018 – 30.9.2019	1.10.2017 – 30.9.2018
<b>Ertrag</b>		
Anlagegruppe	406 000	441 000
<b>Total Ertrag</b>	<b>406 000</b>	<b>441 000</b>
<b>Aufwand</b>		
Organe, Anlegerversammlung *	-403 014	-405 516
Übriger Aufwand	-2 500	-34 524
<b>Total Aufwand</b>	<b>-405 514</b>	<b>-440 040</b>
<b>Reingewinn Geschäftsjahr</b>	<b>486</b>	<b>960</b>

## Verwendung des Erfolgs (Stammvermögen)

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, den Bilanzgewinn von CHF 1593 auf die neue Rechnung vorzutragen.

## Antrag an die Anlegerversammlung

in CHF	30.09.2019	30.09.2018
Gewinnvortrag Vorjahr	1 107	147
Nettoerfolg des Geschäftsjahrs	486	960
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1 593</b>	<b>1 107</b>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	1 593	1 107

\* Die Position beinhaltet Entschädigungen an Stiftungsrat und Investment Committee. Der Corporate Governance Bericht informiert über die Einzelentschädigungen der Präsidenten sowie der Gremien.

# Anhang zur Jahresrechnung

# Erläuterungen zur Vermögensrechnung

## 1 Flüssige Mittel

in Tausend CHF	2018/2019	2017/2018
Bankguthaben	119 094	79 575
<b>Total Bankguthaben</b>	<b>119 094</b>	<b>79 575</b>

Die Bankguthaben erhöhten sich per Stichtag kurzfristig auf CHF 119 094 018 (Vorjahr 79 574 573) aufgrund des Kaufs der Liegenschaft «158 West 27th Street» in New York City im Oktober 2019.

## 2 Latente Steuerguthaben

in Tausend CHF	2018/2019	2017/2018
Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen	24 127	14 435
Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen	1 680	7 258
<b>Total latente Steuerguthaben</b>	<b>25 807</b>	<b>21 693</b>

Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen werden insoweit erfasst, als es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, um mit den Verlustvorträgen verrechnet werden zu können.

Die Reduktion dieser Steuerguthaben ist überwiegend auf laufende Abschreibungen zurückzuführen. Diesen Steueraktiven stehen latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen respektive reduzierte latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen gegenüber, was sich in der Bilanzposition «geschätzte Liquidationskosten» widerspiegelt.

### 3 Direkte Anlagen

Die direkten Immobilienanlagen umfassen die Renditeliegenschaften, welche über Objektgesellschaften gehalten werden. Diese strukturellen Massnahmen dienen der Reduktion von Haftungsrisiken.

Alle Marktwerte der direkten Anlagen sind im Berichtsjahr von unabhängigen Schätzungsexperten überprüft und gemäss den gültigen Richtlinien neu bewertet worden. Die Bewertungen richten sich nach den Fachempfehlungen von Swiss GAAP FER 26, sowie den International Valuation Standards (IVS), welche vom International Valuation Standards Committee (IVSC) festgelegt werden.

Für die Bewertungen wird grundsätzlich die *Discounted-Cashflow-Methode* angewandt. Im Rahmen von umfangreichen Sanierungsmassnahmen kann die *Percentage-of-Completion-Methode* angewandt werden, nach der die angefallenen Projektkosten anteilig nach dem Fertigstellungsgrad zum Bewertungsstichtag aktiviert werden. Die Diskontierungssätze bewegten sich zwischen 2,26% und 7,83% (Vorjahr: 4,00% bis 9,65%).

Der Gesamtwert der 27 direkten Immobilienanlagen betrug zum Bilanzstichtag CHF 2 278 164 803.

#### Direkte Anlagen

in Tausend CHF	2018/2019	2017/2018
Bestand Anfang Geschäftsjahr	1 994 263	1 918 334
Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	244 027	75 729
Wertvermehrende Aufwendungen (Investitionen)	31 536	19 921
Kapitalerfolg	65 232	42 292
Verkäufe	-21 434	-21 985
Währungserfolg	-45 478	-40 028
Anzahlung auf Direkte Anlagen	10 019	0
<b>Bestand Ende Geschäftsjahr</b>	<b>2 278 165</b>	<b>1 994 263</b>

Die wertvermehrenden Aufwendungen in Immobilien erhöhten sich aufgrund der Umbauprojekte in Australien und Grossbritannien auf CHF 31,5 Mio. (Vorjahr: 19,9 Mio.). Die entsprechenden Aufwendungen für Instandsetzung, welche in der Erfolgsrechnung verbucht werden, verminderten sich auf CHF 4,8 Mio. (Vorjahr CHF 16,9 Mio.).

Aufgrund der Umbauprojekte in Australien und Grossbritannien reduzierten sich die Mieterträge.

### 4 Verbindlichkeiten gegenüber Dritten

Aufgrund des Umbauprojekts «Gresham St Paul's» in London sind die Verbindlichkeiten gegenüber Dritten im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.

## 5 Hypothekendarlehen

Die im Zusammenhang mit direkten Anlagen aufgenommenen Fremdmittel wiesen zum Abschlussstichtag einen Darlehensrestbetrag von CHF 475 307 084 (Vorjahr: CHF 383 306 129) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Währungen betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 2,27% (Vorjahr: 2,16%). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 4,96 Jahre (Vorjahr: 5,12 Jahre).

in Tausend der jeweiligen Währung						
Fremdwährung	Betrag	Buchwert 30.09.2019 CHF	Buchwert 30.09.2018 CHF	gewichtete durchschnittliche Zinsfestschreibung in Jahren	gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	
USD	100 816	101 008	48 552	5,32	3,65%	
EUR	199 377	218 796	227 258	5,08	1,25%	
GBP	82 000	101 639	50 952	5,93	2,27%	
AUD	80 000	53 864	56 544	1,91	3,87%	
<b>Total</b>		<b>475 307</b>	<b>383 306</b>			

Die folgende Tabelle zeigt die Werte der für Hypothekendarlehen verpfändeten Anlageliegenschaften:

in Tausend CHF	30.09.2019	30.09.2018
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	1 121 102	897 084
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	475 307	383 306

### Hypothekendarlehen nach Laufzeit

in Tausend CHF	30.09.2019	30.09.2018
1 Jahr	19 522	20 663
2 Jahre	55 522	1 593
3 Jahre	60 967	1 645
4 Jahre	95 229	58 237
5 Jahre	61 932	63 012
> 5 Jahre	182 135	238 156
<b>Total</b>	<b>475 307</b>	<b>383 306</b>

## 6 Geschätzte Liquidationskosten

Die Ermittlung der Rückstellungen für latente Liquidationssteuern erfolgte gemäss der Beschreibung im Anhang zur AFIAA Anlagestiftung (Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze AFIAA Global) und wird von den lokalen Steuerexperten beim Ankauf auf Objektebene ermittelt. Diese Rückstellungen für latente Liquidationssteuern werden sodann den veränderten Bewertungen der einzelnen Liegenschaften entsprechend angepasst.

in CHF	Buchwert 30.09.2019	Buchwert 30.09.2018	Veränderung
Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen	8 127	6 876	1 251
Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen	-103 326	-76 704	-26 622
Weitere Transaktionskosten	-32 972	-28 201	-4 771
<b>Total</b>	<b>-128 171</b>	<b>-98 029</b>	<b>-30 142</b>

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

### 7 Lokale administrative Gesellschaftskosten

Im vorliegenden Bericht werden unter dieser Position Kosten subsumiert, die dezentral in den Halte- und Bewirtschaftungsgesellschaften jedoch ausserhalb der operativen Liegenschaftenbewirtschaftung anfallen. Sie können in folgende Positionen aufgliedert werden:

in Tausend CHF	01.10.2018 – 30.09.2019	01.10.2017 – 30.09.2018	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	-529	-569	40
Asset Management und Buchhaltung	-554	-524	-30
Übrige	-52	-41	-11
<b>Total</b>	<b>-1 135</b>	<b>-1 134</b>	<b>-1</b>

### 8 Verwaltungskosten

Der Kostenblock zeigt die Aufwendungen auf Stufe der Stiftung sowie Revisions- und Schätzungsaufwendungen, die insgesamt als TER<sub>ISA</sub>-relevant definiert werden (vgl. dazu Erläuterungen gemäss KGAST). Das Geschäftsführungshonorar wurde vollumfänglich der AFIAA Real Estate Investment AG vergütet. Akquisitionsaufwendungen sind Kosten wie Due Diligence und Prüfungskosten für nicht zustande gekommene Objektankäufe.

in Tausend CHF	01.10.2018 – 30.09.2019	01.10.2017 – 30.09.2018	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	-106	-91	-15
Revisionsaufwand	-242	-221	-21
Schätzungsaufwand	-164	-252	88
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	-406	-441	35
Vergütungen an Depotbank	-75	-91	16
Geschäftsführungshonorar	-9 667	-9 096	-571
Akquisitionsaufwendungen	-231	-181	-50
Übrige Verwaltungskosten	-62	-186	124
<b>Total</b>	<b>-10 953</b>	<b>-10 559</b>	<b>-394</b>

Die Management Fee für die Anlagegrupper AFIAA Global beträgt maximal 40 Basispunkte per annum auf das Gesamtanlagevolumen (GAV) der Anlagegruppe.

## 9 Kapital- und Gewinnsteuern

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 beläuft sich der Steueraufwand aus Gewinnsteuern auf CHF 2,3 Mio., die hauptsächlich in Grossbritannien, Deutschland und Österreich angefallen sind. Dem entgegengewirkt hat die Veränderung der latenten Steuerguthaben in den USA und Australien von gesamthaft CHF 4,1 Mio., was zu einem positiven Steueraufwand von CHF 1,8 Mio. geführt hat.

Der Steueraufwand von CHF 7,5 Mio. im Geschäftsjahr 2017/2018 setzt sich zusammen aus Gewinnsteuern von CHF 1,8 Mio. sowie der Veränderung der latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen von gesamthaft CHF 5,7 Mio. Die Gewinnsteuern fallen grossteils in Grossbritannien, Österreich und Deutschland an. Aufgrund der Änderungen der Steuergesetze in den USA beträgt die Reduktion der latenten Steuerguthaben CHF 8 Mio. Diese wird teilweise kompensiert durch die Erhöhung der latenten Steuerguthaben in Australien von CHF 2,2 Mio.

## 10 Erläuterung des Gesamterfolgs

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahrs kann in verschiedene Komponenten unterteilt werden. Es lässt sich zwischen laufendem Ergebnis und Bewertungserfolgen, zwischen Ergebnissen der Direktanlagen und jenen des Fonds sowie dem Resultat in lokaler Währung und dem Gesamterfolg inkl. Währungseffekten differenzieren.

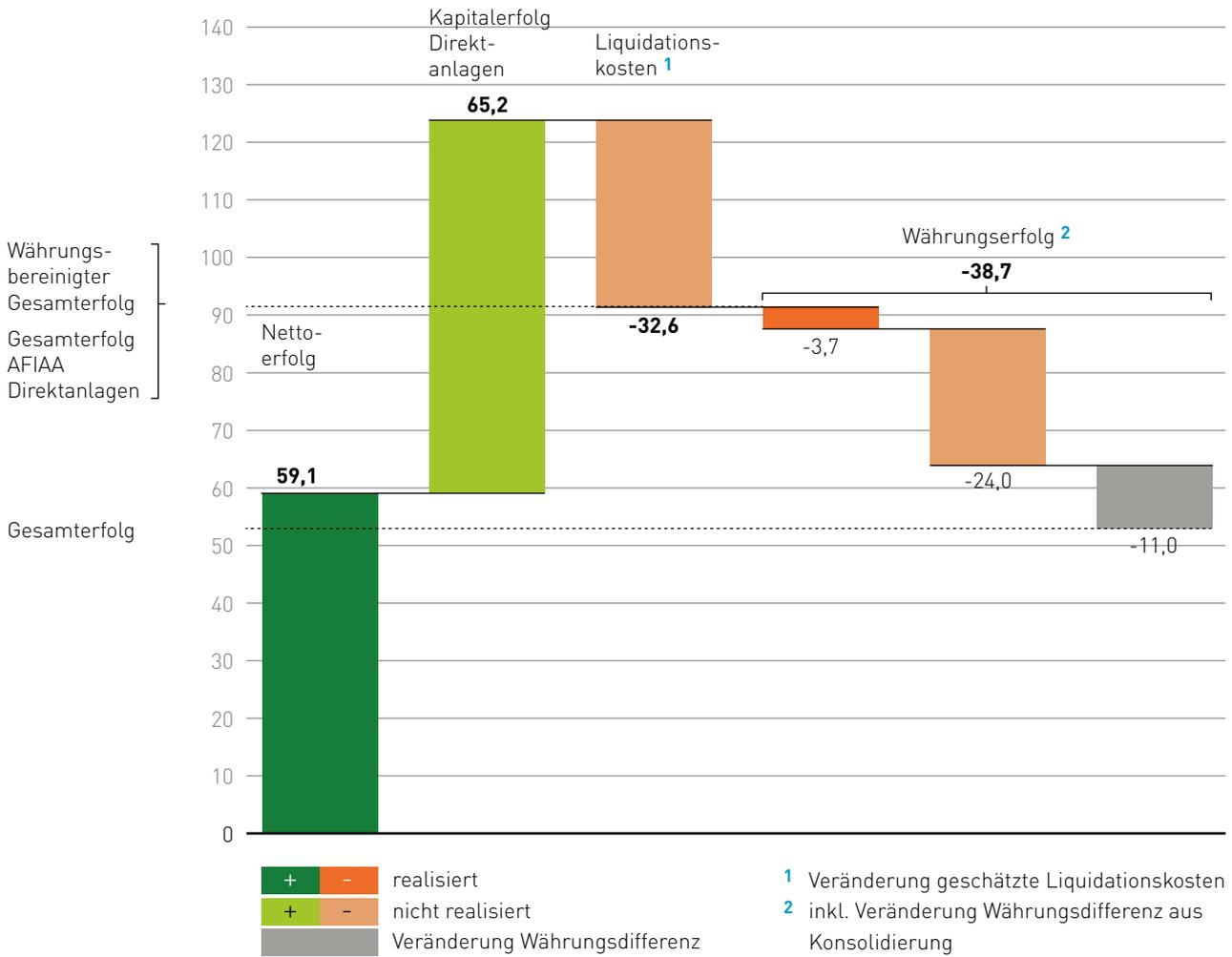
Der Nettoerfolg (ohne Fonds) zeigt das mit den Aktiven erwirtschaftete laufende Ergebnis nach Abzug aller Kosten. Er enthält im Gegensatz zum Gesamterfolg, der den totalen Wertbeitrag widerspiegelt, weder Währungs- noch Kapitalerfolge.

Die Eigenkapitalrendite, wie sie die Richtlinie Nr. 1 der KGAST, gültig ab 1. September 2016, definiert, ist in den Erläuterungen gemäss KGAST zusammen mit den übrigen auszuweisenden Kennzahlen ausgewiesen. Sie wird im Folgenden in verschiedene Komponenten aufgeteilt.

### Gesamterfolg der Berichtsperiode

in Tausend CHF	2018/2019	Bereichs- renditen	2017/2018	Bereichs- renditen
<b>Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen</b>	<b>1 826 338</b>		<b>1 719 226</b>	
Nettoerfolg	59 132	3,24%	45 416	2,64%
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	32 575	1,78%	28 077	1,63%
Kapitalerfolg Fonds	0	0,00%	150	0,01%
Währungserfolg	-38 698	-2,12%	-29 145	-1,70%
<b>Gesamterfolg</b>	<b>53 009</b>	<b>2,90%</b>	<b>44 498</b>	<b>2,59%</b>

**Wertbeitragskomponenten 1.10.2018 – 30.9.2019  
in Mio. CHF**



**Nettoerfolg der Berichtsperiode**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	1 826 338	1 719 226
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
<b>Nettoerfolg</b>	<b>59 132</b>	<b>45 416</b>
<b>Netto-Performance</b>	<b>3,24%</b>	<b>2,64%</b>
<b>in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs</b>		
<b>zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen</b>		

**Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	1 826 338	1 719 226
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
<b>Kapitalerfolg Direktanlagen</b>	<b>65 232</b>	<b>42 292</b>
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	-30 142	-5 809
Realisierte Liquidationskosten	-2 515	-8 406
<b>Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)</b>	<b>32 575</b>	<b>28 077</b>
Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahrs	1 994 263	1 918 378
Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahrs	2 278 165	1 994 263
<b>Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen</b>	<b>2 136 214</b>	<b>1 956 321</b>
<b>Wertänderungsrendite der Direktanlagen</b>	<b>1,52%</b>	<b>1,44%</b>
<b>in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>1,78%</b>	<b>1,63%</b>
<b>zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen</b>		

**Währungserfolg**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	1 826 338	1 719 226
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Realisierter Währungserfolg	-3 746	-9 173
Nicht realisierter Währungserfolg	-23 996	-5 181
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	-10 956	-14 791
<b>Total Währungserfolg</b>	<b>-38 698</b>	<b>-29 145</b>
<b>in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>-2,12%</b>	<b>-1,70%</b>
<b>zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen</b>		

Die realisierten und nicht realisierten Kapital- und Währungserfolge sind in den vorangegangenen Bereichen enthalten. In den nachstehenden Tabellen sind diese unterschiedlich gruppiert. Die folgenden Darstellungen dienen der Überleitung zur Erfolgsrechnung.

**Realisierte Kapital- und Währungserfolge**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	4 939	509
Realisierter Währungserfolg	-3 746	-9 173
Realisierte Kapitalerfolge indirekte Anlagen	0	-22 417
Realisierte Liquidationskosten	-2 515	-8 406
<b>Total</b>	<b>-1 322</b>	<b>-39 487</b>

**Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	60 293	41 783
Nicht realisierte Kapitalerfolge indirekte Anlagen	0	22 567
Nicht realisierter Währungserfolg	-23 996	-5 181
<b>Total</b>	<b>36 297</b>	<b>59 169</b>

## Erläuterungen gemäss KGAST

Gemäss der Weisung 05/2013 der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV) sind für Immobilienanlagegruppen mindestens die obligatorischen Kennzahlen gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1, (aktuelle Fassung vom 1. September 2016), im Anhang aufzuführen.

### Mietzinsausfallquote

Die Mietzinsausfallquote wird definiert als Mietzinsausfälle (Verluste aus leer stehenden Flächen und Inkassoverluste) in Prozent der Soll-Nettomietzinsen der Berichtsperiode. Sie ist ein wichtiger Indikator für die Vermietungssituation bei fertigen Bauten des Immobilien-Sondervermögens.

in Tausend CHF	2018/2019	2017/2018
<b>Soll-Mietertrag gemäss Erfolgsrechnung</b>	<b>128 188</b>	<b>135 822</b>
Verrechnete Nebenkosten	-23 508	-25 855
<b>Soll-Nettomiettertrag</b>	<b>104 680</b>	<b>109 967</b>
Minderertrag Leerstand	-8 545	-7 495
Inkassoverluste/Delkredereveränderungen	90	-513
<b>Totale Mietzinsausfälle</b>	<b>-8 455</b>	<b>-8 008</b>
<b>Im Verhältnis zum Soll-Nettomiettertrag</b>	<b>8,08%</b>	<b>7,28%</b>

### Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote setzt die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel ins Verhältnis zum Marktwert der Immobilien. Sie zeigt den Grad der Fremdfinanzierung der Immobilien auf.

in Tausend CHF	2018/2019	2017/2018
<b>Marktwert der direkten Anlagen</b>	<b>2 278 165</b>	<b>1 994 263</b>
Langfristige Hypothekendarlehen	452 915	362 643
Kurzfristige Hypothekendarlehen	22 392	20 663
<b>Total Hypothekendarlehen</b>	<b>475 307</b>	<b>383 306</b>
<b>Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen</b>	<b>20,86%</b>	<b>19,22%</b>

### Betriebsgewinnmarge

Die Betriebsgewinnmarge ist eine der wichtigsten Kennzahlen in der Unternehmensanalyse. Sie setzt den operativen Gewinn, der nach Abzug der operativen Aufwendungen verbleibt, ins Verhältnis zum Netto-Mietertrag. Im internationalen Kontext überwiegt die Bruttodarstellung der Betriebs-Nebenkosten, d.h. die Verrechnung an die Mieterschaft wird als Ertrag und die Zahlungen vollumfänglich als Aufwand gezeigt. Dies im Gegensatz zur schweizerischen Praxis, wonach ein Netting innerhalb der Aufwendungen vorgenommen wird. Daher wird der Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung untenstehend um die verrechneten Nebenkosten bereinigt, um die Vergleichbarkeit auf Stufe des Netto-Mietertrags zu gewährleisten.

in Tausend CHF	2018/2019	2017/2018
<b>Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung</b>	<b>119 732</b>	<b>127 814</b>
Verrechnete Nebenkosten	-23 508	-25 855
<b>Netto Mietertrag</b>	<b>96 224</b>	<b>101 959</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>77 604</b>	<b>71 893</b>
Baurechtszinsen	-1 601	-2 052
Instandsetzung	4 776	16 917
<b>Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition</b>	<b>80 779</b>	<b>86 758</b>
<b>Im Verhältnis zum Netto Mietertrag</b>	<b>83,95%</b>	<b>85,09%</b>

**Betriebsaufwandquote (TER<sub>ISA</sub>)****Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> GAV**

Die Total Expense Ratio<sub>ISA</sub> (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) GAV wird definiert als Betriebsaufwand des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen *Gesamtvermögens* (Summe aller Aktiven). TER<sub>ISA</sub> ist ein Indikator für die Belastung eines Immobilien-Sondervermögens (Anlagegruppe) durch den Betriebsaufwand. Ausgenommen sind die Akquisitionsaufwendungen. Dabei handelt es sich um Kosten im Zusammenhang mit nicht zustande gekommenen Ankäufen. Diese Kennzahl entspricht der Weisung OAK BV «W-02/2013 Ausweis der Vermögensverwaltungskosten.»

in Tausend CHF	2018/2019	2017/2018
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	2 245 975	2 103 642
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	2 485 433	2 245 975
Durchschnittliche Bilanzsumme	2 365 704	2 174 809
<b>Verwaltungskosten (Sondervermögen)</b>	<b>10 953</b>	<b>10 559</b>
Akquisitionsaufwendungen	-231	-181
Bewirtschaftungshonorare (Anteil)	0	60
Lokale administrative Gesellschaftskosten	1 135	1 134
<b>Betriebsaufwand (Sondervermögen)</b>	<b>11 857</b>	<b>11 572</b>
<b>Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,53%</b>

**Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> NAV**

Die Total Expense Ratio<sub>ISA</sub> (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) NAV wird definiert als Betriebsaufwand des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen *Nettovermögens*. TER<sub>ISA</sub> ist ein Indikator für die Belastung eines Immobilien-Sondervermögens (Anlagegruppe) durch den Betriebsaufwand. Gemäss Definition explizit TER<sub>ISA</sub>-relevant sind die Liegenschaftsverwaltungskosten. Ausgenommen sind die Akquisitionsaufwendungen. Dabei handelt es sich um Kosten im Zusammenhang mit nicht zustande gekommenen Ankäufen. Diese Kennzahl entspricht der Weisung OAK BV «W-02/2013 Ausweis der Vermögensverwaltungskosten.»

in Tausend CHF	2018/2019	2017/2018
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 717 155	1 600 521
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 829 276	1 717 155
Durchschnittliches Nettovermögen	1 773 215	1 658 838
<b>Verwaltungskosten (Sondervermögen)</b>	<b>10 953</b>	<b>10 559</b>
Akquisitionsaufwendungen	-231	-181
Bewirtschaftungshonorare (Anteil)	0	60
Lokale administrative Gesellschaftskosten	1 135	1 134
<b>Betriebsaufwand Sondervermögen</b>	<b>11 857</b>	<b>11 572</b>
<b>Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme</b>	<b>0,67%</b>	<b>0,70%</b>

### Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite **Return on Equity (ROE)** stellt den Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des Nettovermögens des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres zuzüglich/abzüglich Zeichnungen und Rücknahmen dar. Sie zeigt die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital zu Beginn der Periode, bereinigt um die Zeichnungen/Rücknahmen. Die Kennzahl entspricht der letzten Revision der «KGAST-Richtlinie Nr. 1», gültig ab 1. September 2016.

in Tausend CHF	2018/2019	2017/2018
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 826 338	1 719 226
<b>Gesamterfolg</b>	<b>53 009</b>	<b>44 498</b>
<b>Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>2,90%</b>	<b>2,59%</b>

### Rendite des investierten Kapitals (ROIC)

Diese Kennzahl (neu seit Revision der «KGAST-Richtlinie Nr. 1») gibt Auskunft über die Rendite des Gesamtvermögens der Anlagegruppe. Der bereinigte Gesamterfolg zuzüglich Finanzierungsaufwand wird in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Anlagegruppe dargestellt. Das durchschnittliche Gesamtvermögen der Anlagegruppe ist analog den Ausführungen zur TER<sub>ISA</sub> zu berechnen.

in Tausend CHF	2018/2018	2017/2018
Durchschnittliches Gesamtvermögen der Anlagegruppe	2 365 704	2 174 809
<b>Bereinigter Gesamterfolg plus Finanzierungsaufwand</b>	<b>64 154</b>	<b>54 906</b>
<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)</b>	<b>2,71%</b>	<b>2,52%</b>

### Anlagerendite

Als Anlagerendite wird die relative Veränderung des Nettoinventarwerts der Ansprüche in der Betrachtungsperiode bei angenommener Reinvestition allfälliger Ertragsausschüttungen bezeichnet. Sie zeigt die für den Anleger erzielte Gesamrendite.

in CHF	2018/2019	2017/2018
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	116.6006	116.8531
Ausschüttung	3.40	3.40
Ausschüttungsbereinigtes Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	113.2006	113.4531
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	116.5391	116.6006
<b>Anlagerendite</b>	<b>2,95%</b>	<b>2,77%</b>

### Ausschüttungsrendite

Die Ausschüttungsrendite setzt den je Anspruch ausgeschütteten Betrag ins Verhältnis zum Kapitalwert je Anspruch.

in CHF	2018/2019	2017/2018
Ausschüttungsrendite [je Anspruch]	3.40	3.40
Kapitalwert je Anspruch	116.6006	116.8531
<b>Ausschüttungsrendite</b>	<b>2,92%</b>	<b>2,91%</b>

### Ausschüttungsquote

Die Ausschüttungsquote (*Payout ratio*) zeigt den Anteil der Ertragsausschüttung am Nettoerfolg des Rechnungsjahres. Sie dient zur Beurteilung der Ausschüttungs- und Finanzierungspolitik.

in Tausend CHF	2018/2019	2017/2018
Gesamtbetrag der Ausschüttung (für 2018/2019 geplant)	53 369	50 071
Nettoerfolg des Rechnungsjahres	59 132	45 416
<b>Ausschüttungsquote (auf Gesamtausschüttung)</b>	<b>90,25%</b>	<b>110,25%</b>

### Kennzahlen OAK

Gemäss der Weisung 05/2013 der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) sind für Immobilienanlagegruppen Risikokennzahlen auszuweisen. Zur Berechnung der Volatilität wird die Standardabweichung vom Mittelwert verwendet.

	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p.a.	2,95%	3,55%	2,71%	2,65%
Volatilität	3,84%	5,13%	4,70%	6,84%

## Erläuterungen zur Vermögensrechnung

## 1 Finanzinstrumente

## Offene Geschäfte per 30.9.2019

Long/Short	Währung	Nominal	Derivat-Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	35 950 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.08308	1.08612
Short (verkauft)	EUR	64 340 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.08604	1.08612
Short (verkauft)	GBP	27 220 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.21894	1.22386
Short (verkauft)	GBP	49 370 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.22380	1.22385
Short (verkauft)	USD	37 530 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.98147	0.98988
Short (verkauft)	USD	66 680 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.98982	0.98986
Short (verkauft)	AUD	46 750 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.66453	0.66912
Short (verkauft)	AUD	83 460 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.66941	0.66911

## Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat		Nominal		FX-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	35 950 000		1.08308	38 936 654
Short (verkauft)	EUR	64 340 000		1.08604	69 875 685
Short (verkauft)	GBP	27 220 000		1.21894	33 179 411
Short (verkauft)	GBP	49 370 000		1.22380	60 418 759
Short (verkauft)	USD	37 530 000		0.98147	36 834 381
Short (verkauft)	USD	66 680 000		0.98982	66 001 198
Short (verkauft)	AUD	46 750 000		0.66453	31 066 684
Short (verkauft)	AUD	83 460 000		0.66941	55 869 209

## Deckung

Portfolio und Liquide Mittel	EUR				117 863 850
Portfolio und Liquide Mittel	GBP				89 556 279
Portfolio und Liquide Mittel	USD				121 964 702
Portfolio und Liquide Mittel	AUD				153 041 696

## Deckungsgrad

EUR short					117,523%
GBP short					116,929%
USD short					117,037%
AUD short					117,535%

## Absicherungsquote

EUR short					85,090%
GBP short					85,522%
USD short					85,443%
AUD short					85,081%

## Gegenpartei-Risiko

Die Gegenpartei für die Devisentermingeschäfte ist die mit einem aktuellen AAA-Rating bewertete Zürcher Kantonalbank.

## Erläuterungen gemäss KGAST

Gemäss der Weisung 05/2013 der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) sind für Immobilienanlagegruppen mindestens die obligatorischen Kennzahlen gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1, (aktuelle Fassung vom 1. September 2016), im Anhang aufzuführen.

### Betriebsaufwandquote (TER<sub>KGAST</sub>)

#### Betriebsaufwandquote TER<sub>KGAST</sub> GAV

Die TER-Kostenquote wurde nach der Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Betriebsaufwandquote TER<sub>KGAST</sub> berechnet. Sie ist von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) anerkannt. Die Kennzahl entspricht der letzten Revision der KGAST-Richtlinie Nr. 1, gültig ab 1. September 2016.

Die erste Kennzahl (TER) umfasst die Betriebsaufwandquote auf Stufe der AFIAA Anlagestiftung, ohne die Kosten der unterliegenden Zielfonds. Die zweite Kennzahl umfasst die zusammengesetzte Betriebsaufwandquote TER<sub>KGAST</sub>, welche auch die Kosten der unterliegenden Zielfonds beinhaltet.

in Tausend CHF	2018/2019	2017/2018
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	101 904	85 836
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahrs	198 590	101 904
Durchschnittliche Bilanzsumme	150 247	93 870
<b>Verwaltungskosten (Sondervermögen)</b>	<b>78</b>	<b>37</b>
Revisionsaufwand	5	5
Depotgebühren	32	32
Overlay Manager Gebühren	41	0
<b>Betriebsaufwand Sondervermögen</b>	<b>78</b>	<b>37</b>
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0,05%	0,04%
Unterliegende Anlagegruppe	0,50%	0,53%
<b>Total TER<sub>KGAST</sub> GAV</b>	<b>0,55%</b>	<b>0,57%</b>

#### Betriebsaufwandquote TER<sub>KGAST</sub> NAV

Die TER-Kostenquote wurde nach der Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Betriebsaufwandquote TER<sub>KGAST</sub> berechnet. Sie ist von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) anerkannt. Die Kennzahl entspricht der letzten Revision der KGAST-Richtlinie Nr. 1, gültig ab 1. September 2016.

Die erste Kennzahl (TER) umfasst die Betriebsaufwandquote auf Stufe der AFIAA Anlagestiftung, ohne die Kosten der unterliegenden Zielfonds. Die zweite Kennzahl umfasst die zusammengesetzte Betriebsaufwandquote TER<sub>KGAST</sub>, welche auch die Kosten der unterliegenden Zielfonds beinhaltet.

in Tausend CHF	2018/2019	2017/2018
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	86 774	85 836
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahrs	184 318	86 774
Durchschnittliches Nettovermögen	135 546	86 305
<b>Verwaltungskosten (Sondervermögen)</b>	<b>78</b>	<b>37</b>
Revisionsaufwand	5	5
Depotgebühren	32	32
Overlay Manager Gebühren	41	0
<b>Betriebsaufwand Sondervermögen</b>	<b>78</b>	<b>37</b>
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,06%	0,04%
Unterliegende Anlagegruppe	0,67%	0,70%
<b>Total TER<sub>KGAST</sub> NAV</b>	<b>0,73%</b>	<b>0,74%</b>

Die TER<sub>KGAST</sub> Berechnungen Vorjahr werden annualisiert dargestellt.

**Eigenkapitalrendite (ROE)**

Die Eigenkapitalrendite **Return on Equity (ROE)** stellt den Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des Nettovermögens des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahrs zuzüglich/abzüglich Zeichnungen und Rücknahmen dar. Sie zeigt die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital zu Beginn der Periode, bereinigt um die Zeichnungen/Rücknahmen. Die Kennzahl entspricht der letzten Revision der «KGAST-Richtlinie Nr. 1», gültig ab 1. September 2016.

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	178 519	85 836
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
<b>Gesamterfolg</b>	<b>5 800</b>	<b>9</b>
<b>im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>3,25%</b>	<b>0,01%</b>

**Anlagerendite**

Als Anlagerendite wird die relative Veränderung des Nettoinventarwerts der Ansprüche in der Betrachtungsperiode bei angenommener Reinvestition allfälliger Ertragsausschüttungen bezeichnet. Sie zeigt die für den Anleger erzielte Gesamtrendite.

<b>in CHF</b>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahrs	150.0156	150.0000
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahrs	154.3641	150.0156
<b>Anlagerendite</b>	<b>2,90%</b>	<b>0,01%</b>

**Kennzahlen OAK**

Gemäss der Weisung 05/2013 der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV) sind für Immobilienanlagegruppen Risikokennzahlen auszuweisen. Zur Berechnung der Volatilität wird die Standardabweichung der Anlagerenditen vom Mittelwert verwendet.

	<b>1 Jahr</b>	<b>5 Jahr</b>	<b>10 Jahre</b>	<b>Seit Lancierung</b>
Anlagerendite p. a.	2,90%	n/a	n/a	2,32%
Volatilität	5,42%	n/a	n/a	4,74%

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

### 1 Anlagegruppe

Die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect ist am 1. Juni 2017 von der Avadis Anlagestiftung übernommen worden. Die Kapitalabrufe erfolgen in USD.

### 2 Verwaltungskosten

Der Kostenblock zeigt die Aufwendungen auf Stufe der Stiftung sowie Revisions- und Schätzungsaufwendungen, die insgesamt als TER<sub>KGAST</sub>-relevant definiert werden (vgl. dazu Erläuterungen gemäss KGAST). Das Geschäftsführungshonorar wurde vollumfänglich an AFIAA Real Estate Investment AG vergütet. Akquisitionsaufwendungen beinhalten externe Prüfungskosten für Ankäufe von Zielfonds.

in Tausend CHF	01.10.2018 – 30.09.2019	01.10.2017 – 30.09.2018	Veränderung
Geschäftsführungshonorar	-576	-419	-157
Buchführungsaufwand	-44	-35	-9
Vergütungen an Depotbank	-95	-76	-19
Revisionsaufwand	-9	-9	0
Rechts- und Beratungskosten	-47	-65	18
Übrige Verwaltungskosten	-10	-8	-2
<b>Total</b>	<b>-781</b>	<b>-612</b>	<b>-169</b>

## Erläuterungen gemäss KGAST

### Betriebsaufwandquote (TER<sub>KGAST</sub> NAV)

Die TER-Kostenquote wurde nach der Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Betriebsaufwandquote TER<sub>KGAST</sub> berechnet. Sie ist von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) anerkannt. Die Kennzahl entspricht der letzten Revision der KGAST-Richtlinie Nr. 1, gültig ab 1. September 2016.

Die erste Kennzahl (TER) umfasst die zusammengesetzte Betriebsaufwandquote TER<sub>KGAST</sub>, welche auch die Kosten der unterliegenden Zielfonds beinhaltet. Die zweite Kennzahl umfasst die Betriebsaufwandquote auf Stufe der AFIAA Anlagestiftung, ohne die Kosten der unterliegenden Zielfonds.

in Tausend CHF	2018/2019	2017/2018
Durchschnittliches Nettovermögen	204 933	163 494
Betriebsaufwandquote TER <sub>KGAST</sub> NAV inkl. Kosten Zielfonds	1,24%	1,33%
Betriebsaufwandquote TER <sub>KGAST</sub> NAV exkl. Kosten Zielfonds	0,38%	0,38%

### Anlagerendite

Die Anlagerendite wird unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttungen als geometrische Verkettung der einzelnen Quartalsrenditen berechnet, basierend auf den Nettoinventarwerten. Die in diesem Geschäftsbericht ausgewiesenen Performedaten basieren auf den Nettoinventarwerten der Anlagegruppe.

### Benchmark

Der zur Anwendung gelangende Benchmark MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted ist ein Total-Return-Index, umgerechnet in Schweizer Franken, unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Erträge.

	AFIAA Diversified indirect	AFIAA Diversified indirect	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted
	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Anlagerendite 1 Jahr	8,30%	8,53%	3,83%	7,38%
Anlagerendite 5 Jahre p. a.	n/a	n/a	n/a	n/a
Anlagerendite 10 Jahre p. a.	n/a	n/a	n/a	n/a
Anlagerendite seit Lancierung p. a.	8,79%	9,04%	7,36%	9,21%

### Volatilität

Zur Berechnung der Volatilität wird die Standardabweichung der Anlagerenditen vom Mittelwert verwendet.

	AFIAA Diversified indirect	AFIAA Diversified indirect	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted
	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Volatilität 1 Jahr	3,05%	4,58%	2,96%	3,76%
Volatilität 5 Jahre p. a.	n/a	n/a	n/a	n/a
Volatilität 10 Jahre p. a.	n/a	n/a	n/a	n/a
Volatilität seit Lancierung p. a.	3,79%	4,30%	3,83%	4,09%

# Erläuterungen zur Vermögensrechnung

## 1 Finanzinstrumente

### Offene Geschäfte per 30.9.2019

Long/Short	Währung	Nominal	Derivat-Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	15 060 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.08612	1.08308
Short (verkauft)	GBP	3 910 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.22386	1.21894
Short (verkauft)	USD	32 270 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.98988	0.98147
Short (verkauft)	AUD	24 310 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.66912	0.66453

### Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat		Nominal		FX-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	15 060 000		1.08612	16 356 987
Short (verkauft)	GBP	3 910 000		1.22386	4 785 308
Short (verkauft)	USD	32 270 000		0.98988	31 943 393
Short (verkauft)	AUD	24 310 000		0.66912	16 266 294

### Deckung

Portfolio und Liquide Mittel	EUR				17 711 037
Portfolio und Liquide Mittel	GBP				4 618 221
Portfolio und Liquide Mittel	USD				37 626 332
Portfolio und Liquide Mittel	AUD				28 555 773

### Deckungsgrad

EUR short	117,603%
GBP short	118,113%
USD short	116,598%
AUD short	117,465%

### Absicherungsquote

EUR short	85,032%
GBP short	84,665%
USD short	85,764%
AUD short	85,132%

### Gegenpartei-Risiko

Die Gegenpartei für die Devisentermingeschäfte ist die mit einem aktuellen AAA-Rating bewertete Zürcher Kantonalbank.

## Erläuterungen gemäss KGAST

Gemäss der Weisung 05/2013 der OBERAUFSICHTSKOMMISSION Berufliche Vorsorge (OAK BV) sind für Immobilienanlagegruppen mindestens die obligatorischen Kennzahlen gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1, (aktuelle Fassung vom 1. September 2016), im Anhang aufzuführen.

### Betriebsaufwandquote ( $TER_{KGAST}$ )

#### Betriebsaufwandquote $TER_{KGAST}$ GAV

Die TER-Kostenquote wurde nach der Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Betriebsaufwandquote  $TER_{KGAST}$  berechnet. Sie ist von der OBERAUFSICHTSKOMMISSION Berufliche Vorsorge (OAK BV) anerkannt. Die Kennzahl entspricht der letzten Revision der KGAST-Richtlinie Nr. 1, gültig ab 1. September 2016.

Die erste Kennzahl (TER) umfasst die Betriebsaufwandquote auf Stufe der AFIAA Anlagestiftung, ohne die Kosten der unterliegenden Zielfonds. Die zweite Kennzahl umfasst die zusammengesetzte Betriebsaufwandquote  $TER_{KGAST}$ , welche auch die Kosten der unterliegenden Zielfonds beinhaltet.

in Tausend CHF	2018/2019
Bilanzsumme per 31.3.2019	81 652
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahrs	89 142
Durchschnittliche Bilanzsumme	85 397
<b>Verwaltungskosten (Sondervermögen)</b>	<b>42</b>
Revisionsaufwand	5
Vergütungen an Depotbank	37
<b>Betriebsaufwand Sondervermögen</b>	<b>42</b>
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0,05%
Unterliegende Anlagegruppe	1,24%
<b>Total <math>TER_{KGAST}</math> GAV</b>	<b>1,29%</b>

#### Betriebsaufwandquote $TER_{KGAST}$ NAV

Die TER-Kostenquote wurde nach der Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Betriebsaufwandquote  $TER_{KGAST}$  berechnet. Sie ist von der OBERAUFSICHTSKOMMISSION Berufliche Vorsorge (OAK BV) anerkannt. Die Kennzahl entspricht der letzten Revision der KGAST-Richtlinie Nr. 1, gültig ab 1. September 2016.

Die erste Kennzahl (TER) umfasst die Betriebsaufwandquote auf Stufe der AFIAA Anlagestiftung, ohne die Kosten der unterliegenden Zielfonds. Die zweite Kennzahl umfasst die zusammengesetzte Betriebsaufwandquote  $TER_{KGAST}$ , welche auch die Kosten der unterliegenden Zielfonds beinhaltet.

in Tausend CHF	2018/2019
Nettovermögen per 31.3.2019	81 652
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahrs	89 130
Durchschnittliches Nettovermögen	85 391
<b>Verwaltungskosten (Sondervermögen)</b>	<b>42</b>
Revisionsaufwand	5
Vergütungen an Depotbank	37
<b>Betriebsaufwand Sondervermögen</b>	<b>42</b>
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,05%
Unterliegende Anlagegruppe	1,24%
<b>Total <math>TER_{KGAST}</math> NAV</b>	<b>1,29%</b>

Die  $TER_{KGAST}$  Berechnungen werden annualisiert dargestellt.

**Eigenkapitalrendite (ROE)**

Die Eigenkapitalrendite **Return on Equity (ROE)** stellt den Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des Nettovermögens des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahrs zuzüglich/abzüglich Zeichnungen und Rücknahmen dar. Sie zeigt die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital zu Beginn der Periode, bereinigt um die Zeichnungen/Rücknahmen. Die Kennzahl entspricht der letzten Revision der «KGAST-Richtlinie Nr. 1», gültig ab 1. September 2016.

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2018/2019</b>
Nettovermögen per 31.3.2019	81 652
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	
<b>Gesamterfolg</b>	<b>3 396</b>
<b>im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>4,16%</b>

**Anlagerendite**

Als Anlagerendite wird die relative Veränderung des Nettoinventarwerts der Ansprüche in der Betrachtungsperiode bei angemommener Reinvestition allfälliger Ertragsausschüttungen bezeichnet. Sie zeigt die für den Anleger erzielte Gesamterendite.

<b>in CHF</b>	<b>2018/2019</b>
Nettovermögen je Anspruch per 31.3.2019	150 000.0000
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahrs	155 941.3080
<b>Anlagerendite</b>	<b>3,96%</b>

**Kennzahlen OAK**

Gemäss der Weisung 05/2013 der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) sind für Immobilienanlagegruppen Risikokennzahlen auszuweisen. Zur Berechnung der Volatilität wird die Standardabweichung der Anlagerenditen vom Mittelwert verwendet.

Die ausgewertete Periode beträgt lediglich zwei Quartale. Deshalb kann keine Volatilitätsberechnung erstellt werden.

	<b>1 Jahr</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>10 Jahre</b>	<b>Seit Lancierung</b>
Anlagerendite p. a.	7,90%	n/a	n/a	n/a
Volatilität	n/a	n/a	n/a	n/a

Die Anlagerendite wird annualisiert dargestellt.

# Anhang zur AFIAA Anlagestiftung

# Grundlagen und Organisation der AFIAA Anlagestiftung

## Rechtsform und Zweck

AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland («AFIAA») ist eine Stiftung, die der beruflichen Vorsorge dient. Seit der Kodifikation Anfang 2012 basiert die Anlagestiftung auf folgenden Rechtsgrundlagen: Art. 53g bis Art. 53k des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge (BVG), Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), Verweise auf die Verordnungen BVV 1 sowie BVV 2 (Vorschriften betreffend Anlagen, Integrität und Loyalität der Verantwortlichen, Rechnungslegung, Bewertung und Transparenz). AFIAA bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien im Ausland. Bei der Stiftung können alle in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen der beruflichen Vorsorge Mittel anlegen.

## Rechtsgrundlagen AFIAA Anlagestiftung

- Stiftungsurkunde vom 12.8.2004, und Nachtrag vom 7.10.2004
- Die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Statuten vom 12.8.2004, in der Version vom 26.2.2019
- Reglement vom 19.8.2004, in der Version vom 26.2.2019
- Organisationsreglement vom 14.12.2007, in der Version vom 3.4.2019

- Finanzierungsrichtlinien vom 29.5.2006, in der Version vom 28.3.2018
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Global vom 23.3.2005, in der Version vom 3.4.2019
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Diversified indirect vom 16.5.2017, in der Version vom 3.4.2019
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Global hedged vom 14.6.2018, in der Version vom 3.4.2019
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Diversified indirect hedged vom 29.8.2018, in der Version vom 3.4.2019

## Organisation

Oberstes Organ der AFIAA ist die Anlegerversammlung, die durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Die ordentliche Anlegerversammlung tritt jährlich auf schriftliche Einladung des Stiftungsratspräsidenten spätestens sechs Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres zusammen. Aufgaben und Kompetenzen der Anlegerversammlung sind in den Statuten geregelt.

## Anlagegruppen und Kapitalstruktur

Per 30. September 2019 hält AFIAA vier Anlagegruppen mit insgesamt 61 Anlegern:

- AFIAA Global
- AFIAA Global hedged
- AFIAA Diversified indirect
- AFIAA Diversified indirect hedged (Lancierung per 30. September 2018, aktiv seit 31. März 2019)

Die Zusammensetzung der Anleger für alle Anlagegruppen, ohne Doppelzählungen, stellt sich per 30. September 2019 wie folgt dar:

### AFIAA Anlagestiftung

Anteil am totalen Investment in CHF	Anzahl Anleger		Totales Investment (in Tausend CHF)	
	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2018
0 (bisher keine Abrufe getätigt)	2	1	0	0
< 20 Mio.	37	32	225 616	228 908
20 bis 50 Mio.	12	10	383 577	313 586
> 50 Mio.	10	10	1 455 063	1 355 060
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>53</b>	<b>2 064 256</b>	<b>1 897 554</b>

Die Führungs- und Kontrollorganisation von AFIAA umfasst die sechs Ebenen Stiftungsrat, Investment Committee, Geschäftsführung, Schätzungsexperten, Revisionsstelle und Depotbank.

Der Stiftungsrat delegiert integral die Geschäftsführung und Verwaltung an die AFIAA Real Estate Investment AG, soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten und Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben.

Zusammensetzung und Zuständigkeiten des Stiftungsrats, des Investment Committee und der Geschäftsführung werden im Corporate Governance Bericht ab Seite 26 erläutert.

### **Schätzungsexperten**

Als unabhängige Schweizer Schätzungsexperten wählt der Stiftungsrat mindestens zwei natürliche Personen mit gutem Ruf, welche nach Ausbildung und Erfahrung zur Erfüllung ihrer Aufgabe befähigt sind, oder eine renommierte juristische Person. Die Schätzungsexperten müssen ihren Wohnsitz respektive Sitz in der Schweiz haben. Im Falle von zwei natürlichen Personen als Schätzungsexperten wird einer als Obmann bestimmt. Dieser ist gegenüber dem Stiftungsrat für die Einheitlichkeit und Konsistenz aller Schätzungen verantwortlich. Die Amtsdauer der Schätzungsexperten beträgt neu drei Jahre. Sie sind wieder wählbar.

Die Stiftung lässt den Wert ihrer über Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien von einem unabhängigen Schätzungsexperten einzeln und wenigstens jährlich auf den Abschluss eines Geschäftsquartals sowie zu bestimmten Anlässen hin schätzen. Ein von einem ausländischen lokalen Experten erstelltes Gutachten wird vom unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten geprüft. Dieser prüft insbesondere die korrekte Anwendung der im Reglement vorgeschriebenen Bewertungsstandards und plausibilisiert die Schätzung nach anerkannten Methoden. Die Schätzungsverfahren werden auf der nächsten Seite im Abschnitt Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze, Direkte Anlagen, offen gelegt.

Der Stiftungsrat hat Jones Lang LaSalle Ltd., Zürich, als unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten ernannt. Das Mandat läuft bis ins Jahr 2020.

### **Revisionsstelle**

Gesetzliche Revisionsstelle von AFIAA ist PricewaterhouseCoopers AG, Zürich. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt.

### **Depotbanken**

#### **AFIAA Global**

Als Depotbank der Anlagegruppe AFIAA Global fungiert die Zürcher Kantonalbank, Zürich. Sie führt die Konten der Anlagegruppe und wickelt Transaktionen des Zahlungsverkehrs und der kurzfristigen Geldanlagen ab.

#### **AFIAA Global hedged**

Als Depotbank der Anlagegruppe AFIAA Global hedged fungiert die Zürcher Kantonalbank, Zürich. Sie führt die Konten der Anlagegruppe, wickelt Transaktionen des Zahlungsverkehrs ab und führt die Währungsabsicherung durch.

#### **AFIAA Diversified indirect**

Als Depotbank der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect agiert die Bank Lombard Odier & Co AG in Genf (Lombard Odier). Die Buchhaltung und die Kalkulation des Nettoinventarwerts der Ansprüche werden ebenfalls von Lombard Odier durchgeführt.

#### **AFIAA Diversified indirect hedged**

Als Depotbank der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged fungiert die Zürcher Kantonalbank, Zürich. Sie führt die Konten der Anlagegruppe, wickelt Transaktionen des Zahlungsverkehrs ab und führt die Währungsabsicherung durch.

### **Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen/ Rückerstattungen**

Weder die AFIAA Anlagestiftung noch eine ihrer Tochtergesellschaften haben im Berichtsjahr von Banken oder anderen Vertriebspartnern Entschädigungen oder anderweitige Vergütungen für Vertrieb und Betreuung erhalten oder solche geleistet. Es wurden keine Rückerstattungen von Gebühren oder Kommissionen an Anleger erbracht. Die Entschädigung der AFIAA Real Estate Investment AG ist durch das Geschäftsführungshonorar abgedeckt.

# Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

## Rechnungslegung

Die Rechnungslegung entspricht der schweizerischen Gesetzgebung, der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 (sinngemässe Anwendung) und der «Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV)». Diese Vorschriften verbessern die Vergleichbarkeit der Jahresrechnung und erhöhen ihre Transparenz und Klarheit. In Bezug auf die konsolidierte Jahresrechnung wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen. Bei der Konsolidierung wurden die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie im Vorjahr angewandt.

Das Geschäftsjahr 2018/2019 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, welches den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2018 und dem 30. September 2019 umfasst.

## Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

### Direkte Anlagen

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach der Fachempfehlung Swiss GAAP FER 26, sowie dem Grundsatz des «Fair Value» in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Valuation Standards (IVS). Die IVS definieren den Marktwert als den mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielenden Verkaufserlös, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte. Zur Marktwertermittlung zugelassen sind marktgängige Verfahren wie z.B. marktorientierte Vergleichswerte, Barwert- oder Ertragswertverfahren. Grundsätzlich wird die *Discounted-Cashflow-Methode* angewandt. Dabei wird der Wert der Immobilie durch die Summe der auf den Bewertungsstichtag diskontierten, zukünftigen Nettoerträge bestimmt. Im Rahmen von umfangreichen Sanierungsmassnahmen kann die *Percentage-of-Completion-Methode* angewandt werden, nach der die angefallenen Projektkosten anteilig nach dem Fertigstellungsgrad zum Bewertungsstichtag aktiviert werden.

Die Bewertungsgutachten werden von unabhängigen lokalen Experten durchgeführt. Das vom ausländischen lokalen Bewerter erstellte Gutachten wird vom unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten plausibilisiert. Dabei prüft er insbesondere die korrekte Anwendung der im Reglement der Stiftung sowie den Bewertungsrichtlinien vorgeschriebenen Bewertungsstandards und plausibilisiert die Bewertung nach anerkannten Methoden. Der Bericht des unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten ist Bestandteil des vorliegenden Geschäftsberichts.

AFIAA lässt den Wert jeder Immobilie wenigstens jährlich schätzen. Die Bewertungsrichtlinie von AFIAA sieht unter-

jährliche rollierende Bewertungen vor. Durch die Bewertung zu verschiedenen Quartalsabschlüssen sollen Marktwertveränderungen zeitnah erfasst werden. Alle Marktwerte, die zu einem dem Bilanzstichtag vorgezogenen Bewertungsstichtag ermittelt wurden, wurden zum Ende des Geschäftsjahrs kritisch hinterfragt und auf ihre Aktualität zum Bilanzstichtag überprüft.

### Hypothekendarlehen

Die Bilanzierung der Hypothekendarlehen erfolgt zum Darlehensbetrag abzüglich allfälliger geleisteter Tilgungen. Die Hypothekendarlehen sind auf die entsprechenden Anlageobjekte in der jeweiligen Anlagewährung abgestimmt.

### Liquidationskosten

Liquidationskosten berücksichtigen Rückstellungen für allfällige Verkäufe von Liegenschaften. Sie beinhalten latente Steueraktiven und -passiven sowie weitere Transaktionskosten.

Für die Tochtergesellschaften, welche die Objekte halten, gilt, dass die positiven Differenzen zwischen Konzern- und Steuerwerten per Bilanzstichtag mittels latenter Steuerpflichtungen berücksichtigt werden (Liability-Methode). Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweilige Liegenschaft geltenden Steuersystem berechnet. Die steuerliche Behandlung für jedes Objekt widerspiegelt die Exit-Methode (*Share Deal* oder *Asset Deal*), die in einem bestimmten Markt vorherrscht. Die zugrunde liegende Annahme für die Marktpraxis (Exit-Methode) und die entsprechenden steuerlichen Konsequenzen werden jährlich durch externe oder interne Sachverständige überprüft.

Auf den negativen Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, latente Steuerguthaben gebildet.

Weitere Transaktionskosten, die zurückgestellt werden, sind insbesondere geschätzte Kosten für Beratung und Vermittlung sowie Gebühren bei einem Verkauf. Sie werden insoweit berücksichtigt, als sie direkt oder indirekt – über einen Abzug vom Verkaufspreis – nach lokalen Usancen vom Verkäufer getragen werden müssen. Diese Transaktionskosten stellen in der Regel eine negative Differenz zwischen Konzern- und Steuerwerten dar. Entsprechend werden darauf latente Steuerguthaben aktiviert, sofern die Verrechenbarkeit mit steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

Im Regelfall nicht als Transaktionskosten zurückgestellt werden allfällige Auflösungskosten im Zusammenhang

mit einer vorzeitigen Kreditrückzahlung von Hypothekendarlehen.

Die Rückstellungen für Liquidationskosten werden erfolgsneutral direkt im Eigenkapital erfasst.

### **Konsolidierungsgrundsätze**

#### **Konsolidierungsmethode**

Die konsolidierten Jahresrechnungen umfassen die Jahresrechnung der Stiftung (Muttergesellschaft) und die Abschlüsse der von ihr kontrollierten Gesellschaften nach Eliminierung von gruppeninternen Transaktionen und Beständen. Sämtliche Tochtergesellschaften werden direkt oder indirekt zu 100% von der Stiftung gehalten und voll konsolidiert. Die Anlagegruppe AFIAA Global und das Stammvermögen werden separat geführt.

#### **Konsolidierungskreis**

Die nachfolgend aufgeführten Konzerngesellschaften sind dem Konsolidierungskreis Anlagegruppe AFIAA Global zugeordnet.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr hat sich der Konsolidierungskreis wie folgt geändert:

Gegründet wurde die Gesellschaft AFIAA 45 West 45th Street LLC, die die gleichnamige Liegenschaft in New York City hält. Im weiteren wurde für eine weitere Akquisition in New York City, die erst nach dem Bilanzstichtag erfolgte, die AFIAA 158 West 27th Street LLC gegründet. Die US-Gesellschaften AFIAA Arch Street LLC sowie AFIAA Elston Logan LLC wurden liquidiert.

Der Konsolidierungskreis der Anlagegruppe AFIAA Global umfasst per Bilanzstichtag folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion	Kapital <sup>7</sup>			
		30.9.2019	30.9.2018		30.9.2019		30.9.2018	
<b>Anlagegruppe AFIAA Global</b>								
<b>Schweiz</b>								
AFIAA Holding AG	Zürich	100%	100%	1	CHF	5 000 000	CHF	5 000 000
AFIAA London 1 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	550 000	CHF	550 000
AFIAA London 2 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA London 3 AG	Zürich	100%	100%	2	CHF	1 020 000	CHF	1 020 000
AFIAA London 4 AG	Zürich	100%	100%	2	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA London 5 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA London 6 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA Germany AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA R&J AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA Germany 2 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
<b>Grossbritannien</b>								
Baek Pall Mall Property Unit Trust Jersey		100%	100%	2, 3	GBP	58 004 873	GBP	58 504 873
<b>Deutschland</b>								
AFIAA Deutschland GmbH	München	100%	100%	1	EUR	76 570	EUR	76 570
AFIAA Deutsche Holding GmbH	München	100%	100%	1, 5	EUR	25 000	EUR	25 000
AFIAA Campus GmbH	München	100%	100%	2, 3	EUR	5 155 289	EUR	5 155 289
AFIAA CSC GmbH	München	100%	100%	2, 4	EUR	8 575 000	EUR	8 575 000
AFIAA Teltower 35 GmbH	München	100%	100%	2, 4	EUR	5 682 893	EUR	5 682 893
AFIAA Log 1 GmbH	München	100%	100%	5	EUR	2 950 377	EUR	2 950 377
AFIAA Büroturm Hafen D1 GmbH	München	100%	100%	4	EUR	376 500	EUR	376 500
AFIAA Büroturm Hafen D2 GmbH	München	100%	100%	4	EUR	105 000	EUR	105 000
<b>Portugal</b>								
AFIAA Portugal SGPS	Lissabon	100%	100%	1	EUR	5 218 076	EUR	5 218 076
AFIAA Espace & Explorer S.A.	Lissabon	100%	100%	2, 3	EUR	7 152 621	EUR	7 152 621
<b>Finnland</b>								
AFIAA Finland Bronda Holding Oy	Helsinki	100%	100%	1	EUR	377 241	EUR	377 241
AFIAA Brondankulma Oy	Helsinki	100%	100%	2, 3	EUR	20 693 453	EUR	20 693 453
<b>USA</b>								
AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Delaware	100%	100%	1	USD	247 902 237	USD	205 902 237
AFIAA Arch Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 4	USD	0	USD	1
AFIAA Elston Logan, LLC	Delaware	100%	100%	2, 4	USD	0	USD	1
AFIAA WFT, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	38 874 300	USD	43 002 969
AFIAA Arch Square Holding	Delaware	100%	100%	1	USD	52 314 785	USD	52 914 167
AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	52 314 785	USD	52 914 167
AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	70 089 067	USD	69 141 817
AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	154 555 269	USD	157 390 269
AFIAA 45 West 45th Street, LLC	Delaware	100%	-	2, 3	USD	73 175 424	USD	-
AFIAA 158 West 27th Street, LLC	Delaware	100%	-	2	USD	-	USD	-

<sup>1</sup> Holding<sup>2</sup> Haltegesellschaft<sup>3</sup> Bewirtschaftungsgesellschaft<sup>4</sup> inaktiv<sup>5</sup> in Liquidation<sup>6</sup> davon EUR 17 500 einbezahlt<sup>7</sup> Aktienkapital sowie weiteres einbezahltes Kapital

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion	Kapital 7			
		30.9.2019	30.9.2018		30.9.2019	30.9.2018		
<b>Österreich</b>								
AFIAA Austria GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	11 017 500	EUR	11 017 500
AFIAA Betriebs 2 GmbH	Wien	100%	100%	2,3	EUR	4 632 500	EUR	4 632 500
AFIAA Betriebs 3 GmbH	Wien	100%	100%	1,6	EUR	35 000	EUR	35 000
AFIAA Betriebs 4 GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	8 520 000	EUR	8 520 000
Optimax Gamma Liegenschafts- verwertungsgmbH & Co KG	Wien	100%	100%	2,3	EUR	8 520 000	EUR	8 520 000
<b>Australien</b>								
AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	227 325 001	AUD	227 325 001
AFIAA Australia 1 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2,3	AUD	36 500 001	AUD	36 500 001
AFIAA Australia 3 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2,3	AUD	14 375 000	AUD	14 375 000
AFIAA Australia 4 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2,3	AUD	68 600 000	AUD	68 600 000
AFIAA Australia 5 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2,3	AUD	83 500 001	AUD	83 500 001

### Fremdwährungen

Die Anlagegruppe AFIAA Global ist im Euro-Raum, in Grossbritannien, Nordamerika und Australien tätig. Wechselkurschwankungen beeinflussen demzufolge die in Schweizer Franken dargestellte Vermögens- und Ertragslage der Anlagegruppe AFIAA Global.

### Umrechnung von Tochtergesellschaften

Die Aktiven und die Verbindlichkeiten der ausländischen Tochtergesellschaften werden zum Tagesmittelkurs per Bilanzstichtag in Schweizer Franken umgerechnet. Die Umrechnung der Erfolgsrechnungspositionen erfolgt zum durchschnittlichen Wechselkurs der Berichtsperiode. Die aus den unterschiedlichen Kursen resultierenden Fremdwährungseffekte werden erfolgsneutral als «Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung» erfasst.

### Übrige Fremdwährungstransaktionen

Fremdwährungstransaktionen werden zum jeweiligen Tageskurs des Transaktionstages umgerechnet. Einflüsse aus Wechselkursveränderungen werden erfolgsneutral im Eigenkapital gebucht.

### Währungsabsicherungen

Innerhalb der Anlagegruppe werden keine Währungsabsicherungen vorgenommen. Eine allfällige Absicherung des Fremdwährungsrisikos obliegt den Investoren.

### Währungsumrechnungskurse

Für die Währungsumrechnung per Stichtag wurde auf die Angaben der Depotbank und für die Jahresdurchschnittskurse auf öffentlich zugängliche Interbank-Kurse abgestellt.

Währung	Stichtagskurs	Stichtagskurs	Durchschnittskurs	Durchschnittskurs
	30.9.2019	30.9.2018	1.10.18 – 30.9.19	1.10.17 – 30.9.18
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	1.0974	1.1346	1.1223	1.1612
USD	1.0019	0.9768	0.9949	0.9760
GBP	1.2395	1.2738	1.2702	1.3124
AUD	0.6733	0.7068	0.7001	0.7420

# Erläuterung der Anlagentätigkeit

## Organisation der Anlagentätigkeit

Der Stiftungsrat legt als oberstes geschäftsführendes Organ die strategische Ausrichtung der Stiftung fest und erlässt – gestützt auf Art. 9 Abs. 5 der Statuten der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland – die Anlagerichtlinien.

Die für die Berichtsperiode relevanten Anlagerichtlinien wurden vom Stiftungsrat am 3. April 2019 verabschiedet. Diesen Richtlinien übergeordnet sind Vorschriften der BVV 2 und der ASV, insbesondere Art. 49ff. BVV 2 und Art. 27 ASV, bzw. die daraus für Anlagestiftungen abgeleitete Praxis der Aufsichtsbehörden sowie die Statuten und das Reglement der Stiftung. Die Anlagerichtlinien definieren, in welche Immobilienarten investiert wird, welche Investitionsgrundsätze dabei verfolgt werden und wie die Risikoverteilung aussieht.

Die einzelnen Anlageentscheide trifft das Investment Committee auf Antrag der Geschäftsführung. Die Umsetzung der Vorgaben und der Anlageentscheide obliegt der Geschäftsführung. Die gewählte Anlagestrategie fokussiert auf ein diversifiziertes Portfolio mit stabilen Direktanlagen. Die Einhaltung der Anlagerichtlinien wird bei jedem Investitionsentscheid durch das Investment Committee sowie quartalsweise durch eine von der Geschäftsführung unabhängige Stelle überprüft. Sämtliche Organe und Personen, die im Bereich der Kapitalanlage involviert sind, unterstehen einer strengen Pflicht zur Vertraulichkeit. Zudem sind diese Personen zur Einhaltung des Verhaltenskodex der Stiftung verpflichtet. Es wird darauf geachtet, dass nur mit Partnern zusammengearbeitet wird, welche – je nach Aufgabe – lokale und/oder weltweite Erfahrungen aufweisen können, um so das Risiko zu minimieren sowie weit möglichst vom internationalen Knowhow der Partner zu profitieren.

## Darstellung der Vermögensanlage in Bezug auf die Anlagerichtlinien

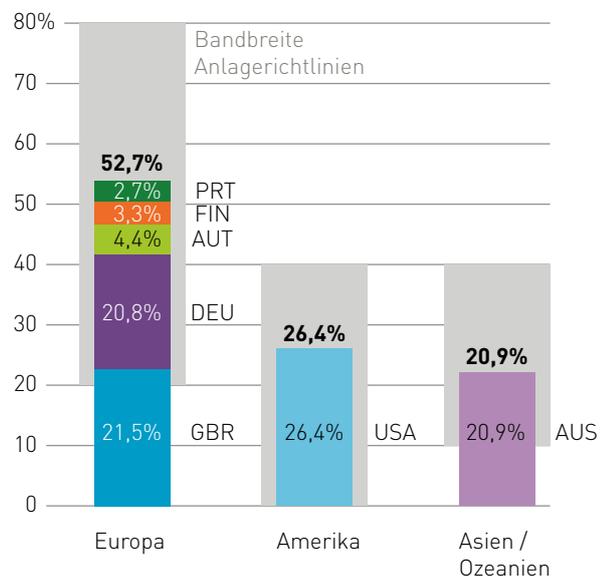
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30. September 2019 gegenübergestellt.

### Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 3. April 2019

#### Aufteilung nach Märkten

<b>Europa (ex CH)</b>	<b>20 – 80%</b>
EU-Mitgliedstaaten per 1.1.2013	20 – 80%
Nicht-EU-Mitgliedstaaten	0 – 40%
<b>Amerika</b>	<b>0 – 40%</b>
Nordamerika	0 – 40%
Mittel- und Südamerika	0 – 20%
<b>Asien/Ozeanien</b>	<b>10 – 40%</b>
Ost- und Südostasien, Ozeanien	10 – 40%
Alle übrigen Länder	0 – 20%

### Direktanlagen per 30. September 2019

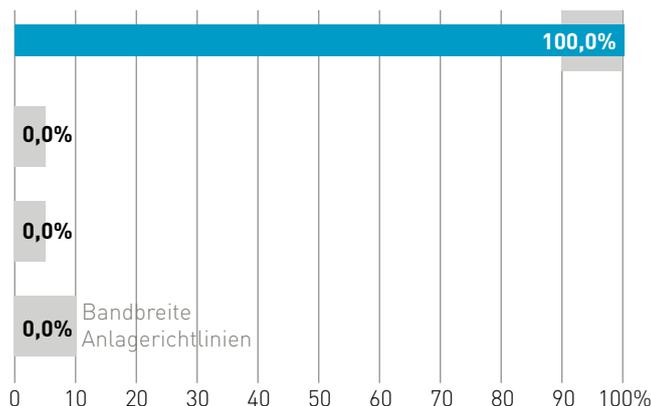


**Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 3. April 2019**

**Direktanlagen und abgerufene Fondsanlagen per 30. September 2019**

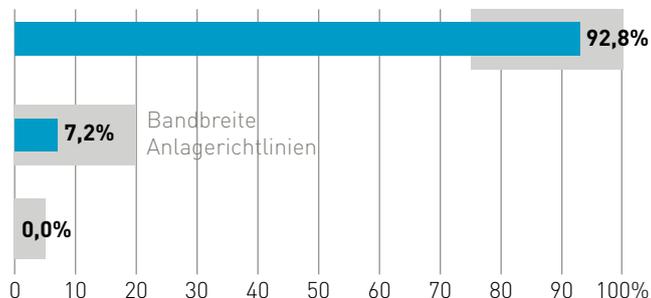
**Aufteilung nach Anlagekategorie**

Direkte Immobilienanlagen in Grundstücke und über Tochtergesellschaften	90 – 100%
Anlagen in nicht börsennotierte kollektive Anlagen	0 – 5%
Anlagen in börsennotierte kollektive Anlagen	0 – 5%
Beteiligungen an Immobilien-gesellschaften	0 – 10%



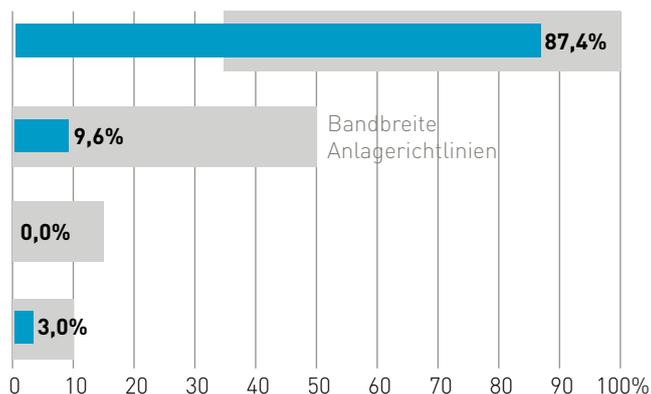
**Aufteilung nach Investmentstil**

Core / Core Plus	75 – 100%
Value Added	0 – 20%
Opportunistic	0 – 5%



**Aufteilung nach Nutzungsart**

Büro	35 – 100%
Einzelhandel	0 – 50%
Logistik	0 – 15%
Diverse (Hotel, Parking, Wohnen, Restaurants)	0 – 10%



## Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

### Rechnungslegung

Die Rechnungslegung entspricht der schweizerischen Gesetzgebung, der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 (sinngemässe Anwendung) und der «Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV)».

### Bewertungs und Bilanzierungsgrundsätze

Die Bewertung der Anlagegruppe AFIAA Global hedged richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 3 des Reglements.

Bei den Anlagen der Anlagegruppe AFIAA Global hedged werden Ansprüche der Anlagegruppe AFIAA Global gehalten und die Währungsabsicherung erfolgt mittels Terminkontrakten. Die Bewertung der an AFIAA Global gehaltenen Ansprüche erfolgt aufgrund des ermittelten NAV zum jeweiligen Stichtag. Die Bewertung der Absicherungspositionen erfolgt zu dem von den Banken zum jeweiligen Stichtag mitgeteiltem Wert.

### Derivate Instrumente

Der Einsatz von derivativen Instrumenten erfolgt nur unter Beachtung von Art. 56a BVV 2 sowie der diesbezüglichen aufsichtsrechtlichen Praxis. Derivate Instrumente werden lediglich zur Absicherung von Währungsrisiken auf Nettoinvestment in Immobilien und Fremdwährungsbestände eingesetzt. Der Umfang der Absicherung richtet sich nach der Beteiligungsquote von AFIAA Global hedged an AFIAA Global. Die Fremdwährungsrisiken werden rollend mit Terminkontrakten von in der Regel bis zu drei Monaten abgesichert (Fremdwährungs-Forwards und -Swaps).

Zum jeweiligen Bewertungstermin werden die auf AFIAA Global hedged entfallenden abzusichernden Vermögenswerte pro Fremdwährung zu 85% abgesichert. Die Rebalancing Bandbreite beträgt  $\pm 5\%$  der Rebalancing Zielgrösse. Sollte die Exposure Ermittlung zum Quartalsende ergeben, dass die Hedge Ratio nicht bei 85% liegt, so erfolgt unabhängig von einer Über- oder Unterschreitung der Rebalancing Bandbreite ein Rebalancing auf die Zielgrösse von 85%. Eine ausserplanmässige Ermittlung der Exposure erfolgt im Falle von grösseren Immobilientransaktionen und grösseren Umbauten bei Bestandsobjekten.

### Liquiditätshaltung

Um ein Liquiditätspolster zu halten, das die Performance der Anlagegruppe nicht verwässert, werden bei neuen Kapitalzusagen nur 95% abgerufen und 5% als offene Kapitalzusagen erhalten. Zur Liquiditätssicherung kann zusätz-

lich auf eine technisch bedingte, kurzfristige Kreditlinie einer Bank zurückgegriffen werden. Das Liquiditätspolster dient für allfällige, infolge von Währungsschwankungen (steigende Fremdwährungskurse) zu leistende Ausgleichszahlungen an die Banken.

### Gegenparteiisiko

Das Gegenparteiisiko ist auf 10% des Anlagegruppenvermögens beschränkt. Die Gegenpartei ist die mit einem AAA bewertete Zürcher Kantonalbank, welche als Overlay Manager fungiert.

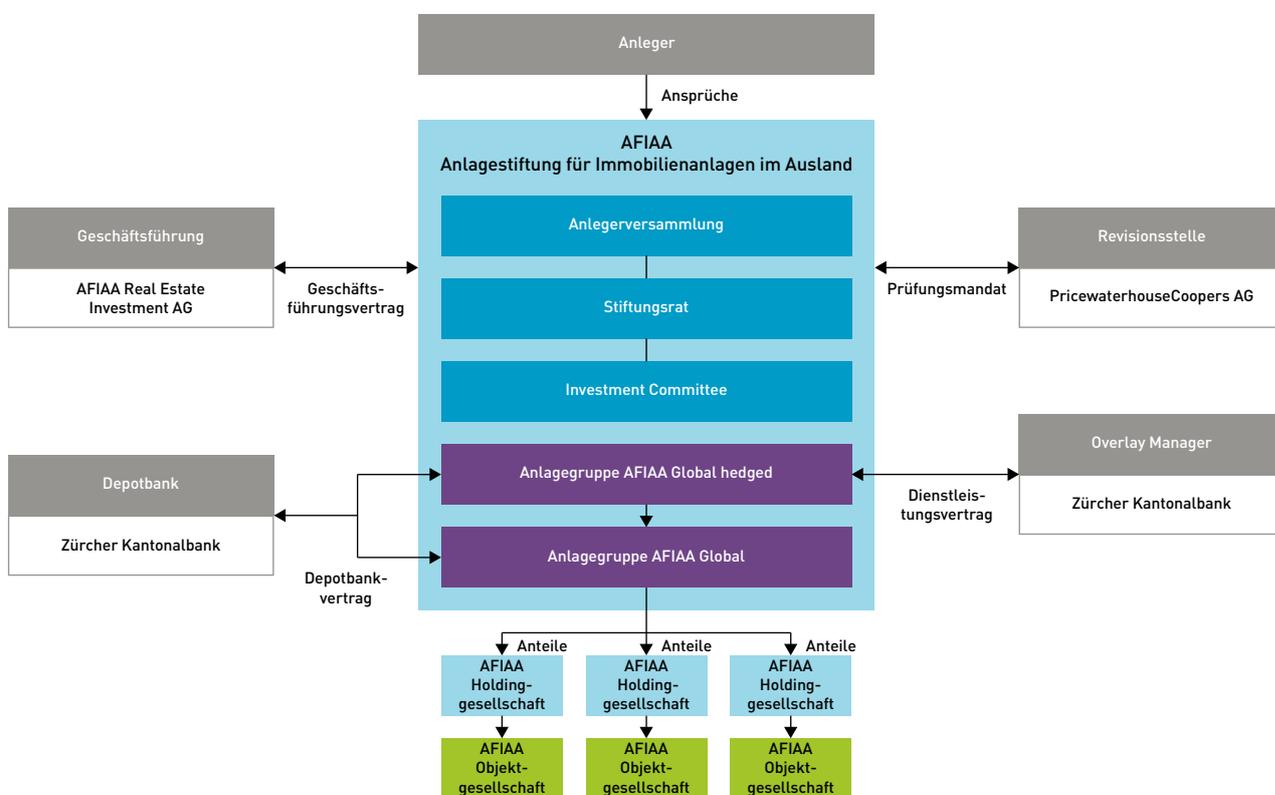
## Erläuterung der Anlagentätigkeit

### Organisation der Anlagentätigkeit

Der Stiftungsrat erlässt für die Anlagegruppe AFIAA Global hedged die Anlagerichtlinien und den Prospekt. Er wahrt als oberstes geschäftsführendes Organ die Interessen der Anleger, überwacht die Geschäftsführung und bestimmt den Vermögensverwalter.

Der Stiftungsrat kann Aufgaben und Kompetenzen an die Geschäftsführung delegieren. Die Geschäftsführung ist an die AFIAA Real Estate Investment AG als Mandatsträgerin

delegiert soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten und Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben. Sie überwacht den Vermögensverwalter, erstellt das Reporting, erstattet regelmässig Bericht an den Stiftungsrat und ist für die Vermarktung zuständig. Sie nimmt zudem die Abwicklung der zugesagten Gelder und die Rückzahlungen vor.



### Anlageziel

Die Anlagegruppe investiert weltweit überwiegend oder ausschliesslich in Immobilien im Ausland, namentlich in Hauptstädten, Wirtschaftsmetropolen und wirtschaftlich oder politisch für das betreffende Land oder die Region bedeutenden Städten. Der Schwerpunkt der Anlagen liegt in kommerziell genutzten Immobilien im Bereich Core/Core Plus. Abgesehen von den liquiden Mitteln erfolgen sämtliche Anlagen ausschliesslich über die Anlagegruppe AFIAA Global.

### Anlagestrategie

Die Immobilienanlagen der Anlagegruppe erfolgen ausschliesslich durch die Anlagegruppe AFIAA Global. Sie unterscheidet sich von letzterer lediglich durch die Absicherung der Fremdwährungsrisiken. Zusätzlich hält sie die zur Sicherstellung für die Währungsabsicherung notwendige Liquidität bereit. Die Anlagerichtlinien und der Prospekt von AFIAA Global bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Anlagestrategie.

## Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

### Rechnungslegung

Die Darstellung der Jahresrechnung erfolgt in Einklang mit den Fachempfehlungen zu Swiss GAAP FER 26.

Das Geschäftsjahr 2018/2019 umfasst die Periode vom 1. Oktober 2018 bis 30. September 2019.

### Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der einzelnen Anlagegruppen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 3 des Reglements.

Bei den Anlagen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect handelt es sich um nicht kotierte Fonds, die nicht in einem geregelten Markt gehandelt werden und für die keine realen Marktpreise existieren. Aufgrund der beschränkten Handelbarkeit von Immobilien berechnen und melden die Fonds in der Regel quartalsweise einen Nettoinventarwert. Die AFIAA Anlagestiftung nimmt keine Bewertungsanpassungen der Fonds vor. Die Buchhaltung der Anlagegruppe und die Berechnung des Nettoinventarwerts der Ansprüche werden von der Depotbank Lombard Odier durchgeführt.

### Fremdwährungen

Die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect ist investiert in Europa, Amerika und Australien. Wechselkursschwankungen beeinflussen demzufolge die in Schweizer Franken dargestellte Vermögens- und Ertragslage der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect.

### Währungsabsicherungen

Innerhalb der Anlagegruppe werden keine Währungsabsicherungen vorgenommen. Eine allfällige Absicherung des Fremdwährungsrisikos obliegt den Investoren.

### Währungsumrechnungskurse

Bei der Währungsumrechnung per Stichtag wird auf die Angaben der Depotbank abgestellt.

Währung	Stichtagskurs	Stichtagskurs
	30.9.2019	30.9.2018
	CHF	CHF
AUD	0.6725	0.7068
EUR	1.0871	1.1346
GBP	1.2288	1.2738
USD	1.0029	0.9768

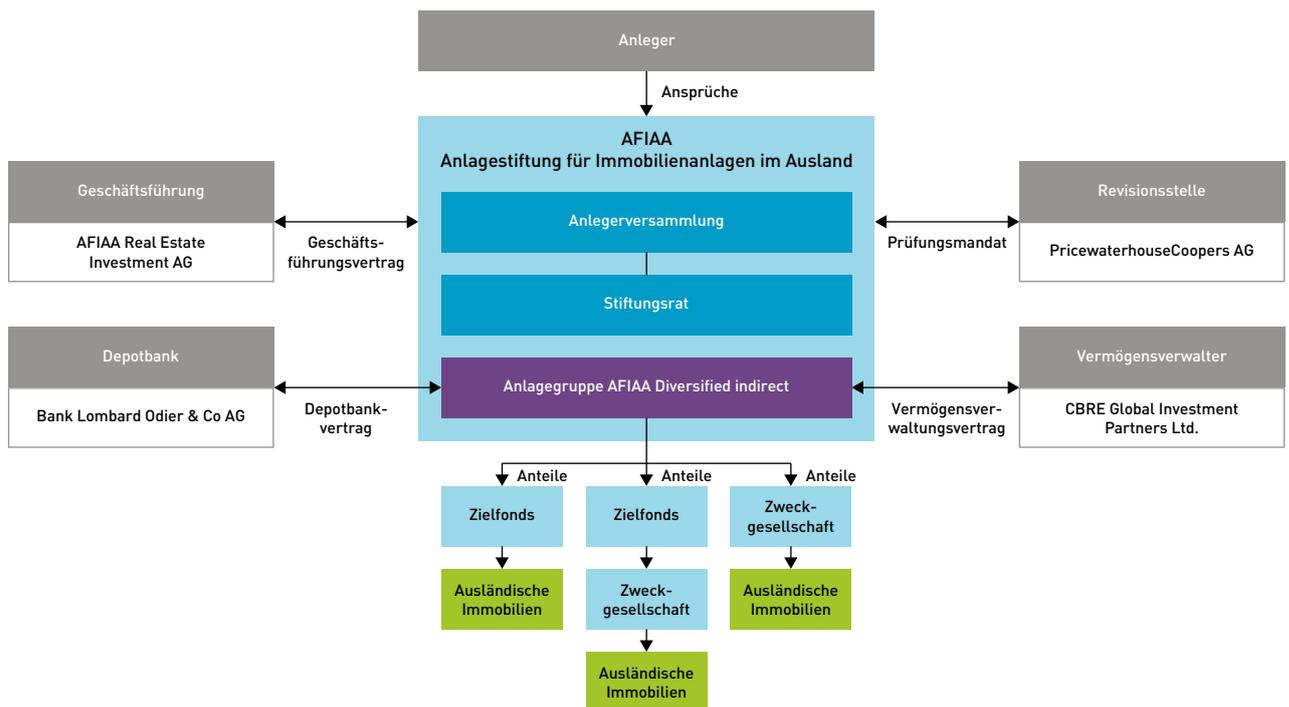
# Erläuterung der Anlagentätigkeit

## Organisation der Anlagentätigkeit

Der Stiftungsrat erlässt für die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect die Anlagerichtlinien und den Prospekt. Er wahrt als oberstes geschäftsführendes Organ die Interessen der Anleger, überwacht die Geschäftsführung und bestimmt den Vermögensverwalter.

Der Stiftungsrat kann Aufgaben und Kompetenzen an die Geschäftsführung delegieren. Die Geschäftsführung ist an die AFIAA Real Estate Investment AG als Mandatsträgerin delegiert soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten und Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben. Sie überwacht den Vermögensverwalter, erstellt das Reporting, erstattet regelmässig Bericht an den Stiftungsrat und ist für die Vermarktung zuständig. Sie nimmt zudem die Abwicklung der zugesagten Gelder und die Rückzahlungen vor.

Die Vermögensverwaltung beziehungsweise das Portfoliomanagement muss durch befähigte Personen, welche im Bereich Immobilien Ausland über die notwendige Ausbildung und Erfahrung verfügen, wahrgenommen werden. Der Vermögensverwalter wird durch den Stiftungsrat bestimmt. Zurzeit und bis auf weiteres hat der Stiftungsrat die Vermögensverwaltung an CBRE Global Investment Partners London, Grossbritannien, delegiert. Der Vermögensverwalter führt die Due Diligence der Zielfonds durch und ist für das Portfoliomanagement der Anlagegruppe nach den vertraglichen Vorgaben der Stiftung verantwortlich.



## Anlageziel

Das Ziel der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect besteht darin, mittels einer ausgewogenen Anlagestrategie eine langfristig positive Rendite zu erwirtschaften. Der Fokus liegt auf Core-Immobilien in entwickelten Ländern. Der Anlagemix wird so gewählt, dass eine ausgewogene Aufteilung in geografischer Hinsicht wie auch bezüglich Sektoren vorliegt.

## Anlagestrategie

Die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect strebt eine ausgewogene Risikoverteilung über verschiedene Zielfonds, Regionen und Sektoren an. Das Vermögen der Anlagegruppe wird weltweit in den Sektoren Büro, Detailhandel, Industrie sowie Wohnen/andere angelegt.

### Darstellung der Vermögensanlage in Bezug auf die Anlagerichtlinien

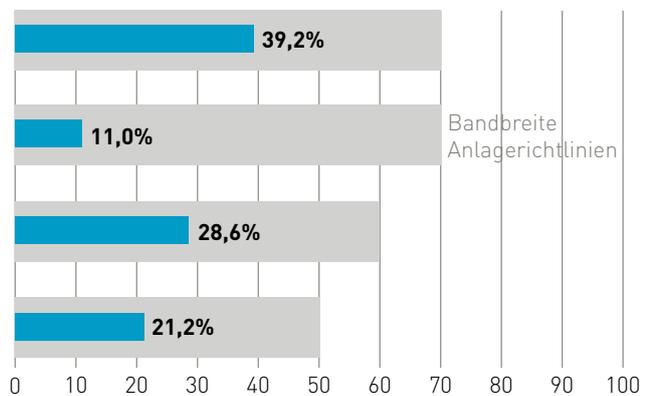
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30. September 2019 gegenübergestellt.

#### Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 3. April 2019

#### Portfolio per 30. September 2019

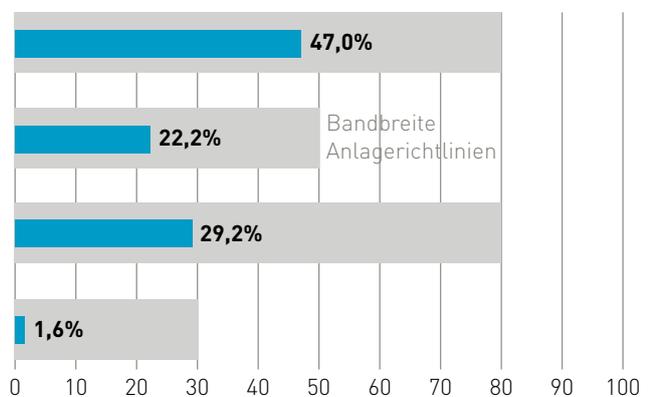
##### Aufteilung nach Sektoren

Industrie/Logistik	0 – 70%
Detailhandel	0 – 70%
Wohnen/andere	0 – 60%
Büro	0 – 50%



##### Aufteilung nach Regionen

Nordamerika	0 – 80%
Entwickeltes Asien-Pazifik	0 – 50%
Entwickeltes Europa	0 – 80%
Emerging Europa	0 – 30%



## Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

### Rechnungslegung

Die Rechnungslegung entspricht der schweizerischen Gesetzgebung, der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 (sinngemässe Anwendung) und der «Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV)».

Infolge Aktivierung der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged per 31. März 2019 wird im Geschäftsjahr 2018/2019 lediglich der Zeitraum zwischen dem 31. März 2019 und dem 30. September 2019 abgebildet.

### Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Die Bewertung der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 3 des Reglements.

Bei den Anlagen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged werden Ansprüche der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect gehalten und die Währungsabsicherung erfolgt mittels Terminkontrakten. Die Bewertung der an AFIAA Diversified indirect gehaltenen Ansprüche erfolgt aufgrund des ermittelten NAV zum jeweiligen Stichtag. Die Bewertung der Absicherungspositionen erfolgt zu dem von den Banken zum jeweiligen Stichtag mitgeteiltem Wert.

### Derivate Instrumente

Der Einsatz von derivativen Instrumenten erfolgt nur unter Beachtung von Art. 56a BVV 2 sowie der diesbezüglichen aufsichtsrechtlichen Praxis. Derivate Instrumente werden lediglich zur Absicherung von Währungsrisiken auf Nettoinvestment in Immobilien und Fremdwährungsbestände eingesetzt. Der Umfang der Absicherung richtet sich nach der Beteiligungsquote von AFIAA Diversified indirect hedged an AFIAA Diversified indirect. Die Fremdwährungsrisiken werden rollend mit Terminkontrakten von in der Regel bis zu drei Monaten abgesichert (Fremdwährungs-Forwards und -Swaps).

Zum jeweiligen Bewertungstermin werden die auf AFIAA Diversified indirect hedged entfallenden abzusichernden Vermögenswerte pro Fremdwährung zu 85% abgesichert. Die Rebalancing Bandbreite beträgt +/-5% der Rebalancing Zielgrösse. Sollte die Exposure Ermittlung zum Quartalsende ergeben, dass die Hedge Ratio nicht bei 85% liegt, so erfolgt unabhängig von einer Über- oder Unterschreitung der Rebalancing Bandbreite ein Rebalancing auf die Zielgrösse von 85%. Eine ausserplanmässige Ermittlung der Exposure erfolgt im Falle von grösseren Investitionen in neue oder bestehende Fonds.

### Liquiditätshaltung

Um ein Liquiditätspolster zu halten, das die Performance der Anlagegruppe nicht verwässert, werden bei neuen Kapitalzusagen nur 95% abgerufen und 5% als offene Kapitalzusagen erhalten. Zur Liquiditätssicherung kann zusätzlich auf eine technisch bedingte, kurzfristige Kreditlinie einer Bank zurückgegriffen werden. Das Liquiditätspolster dient für allfällige, infolge von Währungsschwankungen (steigende Fremdwährungskurse) zu leistende Ausgleichszahlungen an die Banken.

### Gegenparteirisiko

Das Gegenparteirisiko ist auf 10% des Anlagegruppenvermögens beschränkt. Die Gegenpartei ist die mit einem AAA bewertete Zürcher Kantonalbank, welche als Overlay Manager fungiert.

### Fremdwährungen

Wechselkursschwankungen von Kapitalabrufen in USD beeinflussen die in Schweizer Franken dargestellte Vermögens- und Ertragslage.

### Währungsumrechnungskurse

Bei der Währungsumrechnung per Stichtag wird auf die Angaben der Depotbank abgestellt.

Währung	Stichtagskurs 30.9.2019 CHF
USD	1.0019

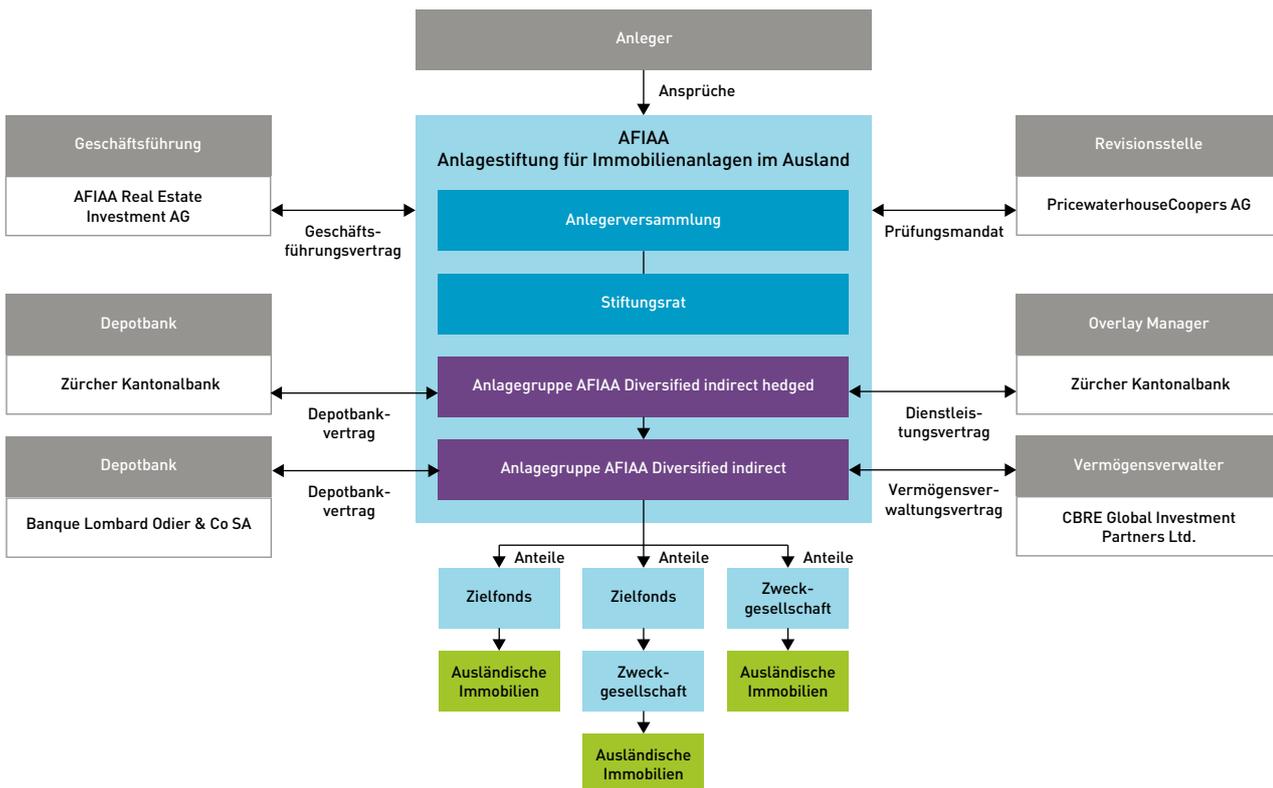
# Erläuterung der Anlagentätigkeit

## Organisation der Anlagentätigkeit

Der Stiftungsrat erlässt für die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged die Anlagerichtlinien und den Prospekt. Er wahrt als oberstes geschäftsführendes Organ die Interessen der Anleger, überwacht die Geschäftsführung und bestimmt den Vermögensverwalter.

Der Stiftungsrat kann Aufgaben und Kompetenzen an die Geschäftsführung delegieren. Die Geschäftsführung ist an die AFIAA Real Estate Investment AG als Mandatsträgerin delegiert soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten und Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben. Sie überwacht den Vermögensverwalter, erstellt das Reporting, erstattet regelmässig Bericht an den Stiftungsrat und ist für die Vermarktung zuständig. Sie nimmt zudem die Abwicklung der zugesagten Gelder und die Rückzahlungen vor.

Die Vermögensverwaltung beziehungsweise das Portfoliomanagement muss durch befähigte Personen, welche im Bereich Immobilien Ausland über die notwendige Ausbildung und Erfahrung verfügen, wahrgenommen werden. Der Vermögensverwalter wird durch den Stiftungsrat bestimmt. Zurzeit und bis auf weiteres hat der Stiftungsrat die Vermögensverwaltung an CBRE Global Investment Partners London, Grossbritannien, delegiert. Der Vermögensverwalter führt die Due Diligence der Zielfonds durch und ist für das Portfoliomanagement der Anlagegruppe nach den vertraglichen Vorgaben der Stiftung verantwortlich.



## Anlageziel

Das Ziel der Anlagegruppe besteht darin, die Fremdwährungseinflüsse durch Terminkontrakte abzusichern, wodurch die Rendite der Anlagegruppe von derjenigen der nicht währungsgesicherten Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect abweichen kann.

## Anlagestrategie

Die Anlagestrategie der Anlagegruppe besteht im Erwerb von Ansprüchen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect und der Durchführung von Währungsabsicherungen zur Minderung der daraus entstehenden Risiken.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

### **Anlagegruppe AFIAA Global**

Am 24. Oktober 2019 wurde im Rahmen eines Asset Deals ein weiteres Bürogebäude in New York City erworben.

Die Immobilie mit der Adresse 158 West 27th Street liegt im Stadtteil Manhattan. Das im Jahr 1913 errichtete und zwischen 2012 und 2018 umfassend renovierte Gebäude liegt in Midtown South Manhattan im Teilmarkt Chelsea und bietet rund 10 970 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

### **Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect**

Im November 2019 erfolgte ein Teilverkauf eines australischen Zielfonds über USD 7 Mio. Im Dezember 2019 wurden Kapitalabrufe über USD 51 Mio. getätigt.

### **Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged**

Nach dem Bilanzstichtag wurden neue Zeichnungen in Höhe von USD 20 Mio. getätigt.



# Bericht der Revisionsstelle



# Bericht der Revisionsstelle

## an die Anlegerversammlung der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich

### Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland bestehend aus

- konsolidierter Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Global [Seiten 38 bis 40 und Seiten 46 bis 58];
- Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Global hedged [Seite 41 und Seiten 59 bis 61];
- Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect [Seite 42 und Seiten 62 bis 63];
- Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged [Seite 43 und Seiten 64 bis 66];
- Bilanz und Erfolgsrechnung sowie Verwendung des Erfolgs des Stammvermögens [Seite 44]; und
- Anhang der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland [Seiten 68 bis 83]

für das am 30. September 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Stiftungsrats

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

#### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

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

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

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

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

Wir haben geprüft, ob

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

Wilhelm Wald  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. Januar 2020



# Zusatzinformationen



Zurich, 25. Oktober 2019

**Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten über das AFIAA Immobilien-Portfolio Direkte Anlagen für das Geschäftsjahr 2018/2019**

## 1. AUFTRAG

Gemäss AFIAA Reglement vom 28.01.2016, Art. 3, Abs. 8 und 9, sowie Richtlinie „AFIAA Bewertungsprozess“, Stand rev. 06.03.2014, sind die von AFIAA gehaltenen Liegenschaften jährlich durch unabhängige lokale Bewertungsexperten zum Marktwert zu bewerten. Diese Bewertungen werden von einem Schweizer Schätzungsexperten insbesondere auf die einheitliche und korrekte Anwendung der im Reglement vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze geprüft. Das Ergebnis des ausländischen Gutachtens muss ihm plausibel erscheinen.

Als Schweizer Bewertungsexperte wurde die Firma Jones Lang LaSalle AG mit Sitz in Zürich (nachfolgend „JLL Schweiz“), vertreten durch die Herren Patrik Stillhart und Daniel Macht, gewählt. Beide Vertreter entsprechen den Anforderungen von Art. 11 Abs. 3 ASV.

## 2. BEWERTUNGSSTANDARDS

Als Bewertungsergebnis wird der Bruttomarktwert dargestellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach dem Grundsatz des „Market Value“, d.h. der ermittelte Marktwert wird als der am Markt zu erzielende Verkaufserlös definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten und voneinander unabhängigen Parteien erzielt werden könnte.

JLL Schweiz bestätigt, dass die von dem lokalen Bewertungsexperten verwendeten Methoden den Richtlinien von AFIAA und jenen des International Valuation Standards Committee (IVSC), bzw. national anerkannten und gebräuchlichen Standards gem. Ziff. 1 Abs. 3 der genannten Richtlinie entsprechen.

Jones Lang LaSalle AG  
Prime Tower  
Hardstrasse 201  
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00  
F +41 44 215 75 01  
[info.ch@eu.jll.com](mailto:info.ch@eu.jll.com)  
[jll.ch](http://jll.ch)



### 3. BEWERTUNGSMETHODE

Die unabhängigen lokalen Bewertungsexperten verwenden für ihre Bewertungen in der Regel die Discounted-Cashflow-Methode bzw. die Barwertmethode. Dabei wird der Wert der Immobilie durch die Summe der auf den Bewertungsstichtag diskontierten, zukünftigen Nettoerträge bestimmt. Für die Diskontierung findet ein Zinssatz Verwendung, der sich marktgerecht pro Liegenschaft bestimmt.

Der Schweizer Bewertungsexperte plausibilisiert die Bewertungen durch Prüfung auf methodische Korrektheit und auf erkennbare materielle Divergenzen.

### 4. UNABHÄNGIGKEIT

Alle lokalen Bewertungsexperten sowie der Schweizer Bewertungsexperte bestätigen ihre Unabhängigkeit von AF/AA sowie von mit AF/AA verbundenen Personen. Für die Bewertungen wurden folgende lokale Schätzungsexperten beigezogen:

- Norbert Schultex, Guido Radlspeck, Georg Charlier und Stefan Döring (JLL, Deutschland)
- Marla Lourenço und Hugo Simões (JLL, Portugal)
- Tero Lentonen und Anni Konturi (JLL, Finnland)
- Roger Meeds, Elizabeth Livingston, Christy Bowen und Andrew Pirie (JLL, UK)
- John A. Katinos und James P. Stuckey Jr. (Cushman & Wakefield, USA)
- Brian K. Johnson (Cushman & Wakefield, USA)
- Lynda Gallagher und James D. Takach (Cushman & Wakefield, USA)
- Gary Longden (m3property, Australien)
- Andrew Duguid (m3property, Australien)

Jones Lang LaSalle AG

**Patrik Stillhart** MRICS  
 Managing Director  
 Jones Lang LaSalle AG, Zürich

**Daniel Macht** MRCS  
 Senior Vice President  
 Jones Lang LaSalle AG, Zürich

## Sitz der Anlagestiftung

### **AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland**

Zollstrasse 42

Postfach 1077

8005 Zürich

Schweiz

T +41 58 589 19 19

office@afiaa.com

www.afiaa.com

## Mitgliedschaften

Die AFIAA Anlagestiftung ist Mitglied in folgenden Fachverbänden und Vereinigungen:

- **KGAST** Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen, Zürich, [www.kgast.ch](http://www.kgast.ch)
- **ASIP** Schweizerischer Pensionskassenverband, Zürich, [www.asip.ch](http://www.asip.ch)
- **Swiss Circle** International Real Estate Marketing, [www.swisscircle.ch](http://www.swisscircle.ch)
- **AFIRE** Association of Foreign Investors in Real Estate, [www.afire.org](http://www.afire.org)
- **INREV** European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles, [www.inrev.org](http://www.inrev.org)

---

## Impressum

### Herausgeberin:

AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland,  
Zürich

### Fotos:

Dominik Golob (Fotos Gremien), Rieden bei Baden;  
José Almeida, Lissabon; Manfred Zentsch, Heidelberg;  
Kuvatoimisto Kuvio Oy, Helsinki; Eric Soltan, New York;  
Emma Cross, Melbourne; Mark Syke, Sydney



Die in diesem Bericht enthaltenen Angaben gelten nicht als Angebot und dienen lediglich der Information. Der Inhalt des Berichts ist sorgfältig zusammengestellt. Dennoch kann AFIAA keine Gewähr für Inhalt und Vollständigkeit des Berichts übernehmen. Die historischen Renditeangaben und Aussagen zu Marktentwicklungen geben keine Garantie für Ergebnisse. Als Anleger sind nur die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

AFIAA Anlagestiftung für  
Immobilienanlagen im Ausland

Zollstrasse 42  
Postfach 1077  
8005 Zürich  
Schweiz

T +41 58 589 19 19

office@afiaa.com  
www.afiaa.com



**KGAST**

**ASIP**

**Swiss Circle**

International Real Estate Marketing

**AFIRE**

**INREV**



45 West 45th Street, New York