

Geschäftsbericht 2019/2020



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.

65

Anleger vertrauen der AFIAA Anlagestiftung.

4

Anlagegruppen stehen den Anlegern zur Zeichnung offen.

2,6 Milliarden CHF

investiertes Immobilienvermögen verwaltet die AFIAA Anlagestiftung.

International zuhause

Die AFIAA Anlagestiftung investiert weltweit in stabile Immobilienanlagen.

Asien/Ozeanien
21%

Nordamerika
25%



Europa
54%

Anlagegruppe AFIAA Global



23

Standorte Direktanlagen

Büroimmobilien gehören zum Portfolio der Anlagegruppe.

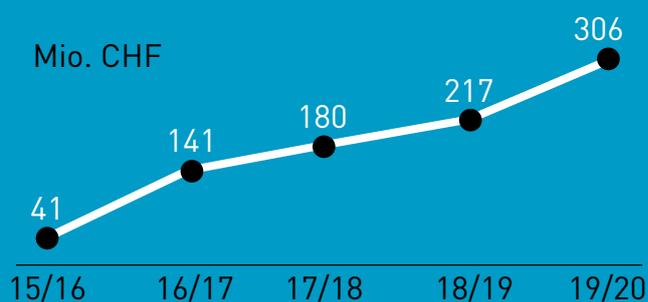


Markteintritt in Schweden

Mit dem Kauf eines Bürogebäudes in Stockholm ist der AFIAA Anlagestiftung der Eintritt in den schwedischen Immobilienmarkt geglückt.

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

Breit diversifiziert



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

18

Zielfonds (mit rund 2600 Liegenschaften) sind für das Portfolio der Anlagegruppe gezeichnet, 17 sind investiert.

Inhalt

Jahresbericht	
Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers	8
Bericht des Investment Committee für die Anlagegruppe AFIAA Global	10
Bericht der Geschäftsleitung	12
Corporate Governance	22
Jahresrechnungen	
Anlagegruppe AFIAA Global	34
Anlagegruppe AFIAA Global hedged	37
Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect	38
Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged	39
Stammvermögen	40
Anhang zu den Jahresrechnungen	41
Anhang zur AFIAA Anlagestiftung	63
Bericht der Revisionsstelle	81
Zusatzinformationen	85

Ce rapport annuel est également disponible en français.
Envoyez votre demande à office@afiaa.com.

This annual report is also available in English.
Send your request to 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 30.9.2020

Anlagegruppe AFIAA Global

in Tausend CHF	30.9.2020	30.9.2019	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte direkte Anlagen	2 279 366	2 278 165	0,05%
Gesamtanlagen	2 383 597	2 441 117	-2,36%
Fremdkapital			
Hypothekendarlehen (direkte Anlagen)	498 570	475 307	4,89%
In % des Marktwerts der Gesamtanlagen	20,92%	19,47%	7,43%
In % des Marktwerts der direkten Anlagen	21,87%	20,86%	4,84%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	1 778 623	1 829 276	-2,77%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	108,9310	116,5391	-6,53%
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	16 327 982,7271	15 696 669,9125	4,02%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen ¹	1 898 207	1 638 347	15,86%
Kapitalabrufe	-1 858 207	-1 638 347	13,42%
Quote Kapitalabrufe	97,89%	100,00%	-2,11%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} GAV	0,51%	0,50%	1,73%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} NAV	0,69%	0,67%	3,86%
Anlagerendite	-3,72%	2,95%	-6,67%

Anlagegruppe AFIAA Global hedged

in Tausend CHF	30.9.2020	30.9.2019	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte indirekte Anlagen	479 600	171 520	179,62%
Gesamtanlagen	515 327	198 590	159,49%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	515 291	184 318	179,57%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	151,2671	154,3641	-2,01%
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	3 406 499,9979	1 194 050,2061	185,29%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen	515 157	183 232	181,15%
Kapitalabrufe	-492 657	-180 732	172,59%
Quote Kapitalabrufe	95,63%	98,64%	-3,04%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} GAV inkl. Kosten Zielfonds	0,55%	0,55%	0,55%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten Zielfonds	0,74%	0,73%	1,78%
Anlagerendite	-2,01%	2,90%	-4,90%

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

in Tausend CHF	30.9.2020	30.9.2019	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte indirekte Anlagen	290 414	208 660	39,18%
Gesamtanlagen	305 160	215 993	41,28%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	305 893	217 494	40,64%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	127 214,5477	128 819,7500	-1,25%
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	2 404,5461	1 688,3613	42,42%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen (in Tausend USD)	366 600	336 800	8,85%
Kapitalabrufe (in Tausend USD)	-275 567	-180 067	53,04%
Quote Kapitalabrufe	75,17%	53,46%	40,60%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} GAV inkl. Kosten Zielfonds	1,49%	1,24%	20,55%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten Zielfonds	1,49%	1,24%	20,16%
Anlagerendite	-1,25%	8,30%	-9,54%

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged ²

in Tausend CHF	30.9.2020	30.9.2019	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte indirekte Anlagen	185 823	84 443	120,06%
Gesamtanlagen	196 070	89 142	119,95%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	176 200	89 130	97,69%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	159 636,2128	155 941,3080	2,37%
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	1 103,7586	571,5606	93,11%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen (in Tausend USD)	286 106	237 585	20,42%
Kapitalabrufe (in Tausend USD)	-177 223	-73 151	142,27%
Quote Kapitalabrufe	61,94%	30,79%	101,18%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} GAV inkl. Kosten Zielfonds	1,52%	1,29%	18,00%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten Zielfonds	1,52%	1,29%	18,18%
Anlagerendite p.a.	2,37%	7,90%	-5,53%

¹ Beinhaltet Zusagen über die Reinvestition von Ausschüttungen.² Lancierung per 31.3.2019

Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers

Sehr geehrte Damen und Herren

Zeichnete sich zu Beginn des Geschäftsjahres 2019/2020 noch eine Fortsetzung der Themen und Entwicklungen aus dem Jahr 2019 ab, so nahm der Jahresverlauf spätestens ab März 2020 eine drastische Wende und die nachfolgenden Monate wurden von den globalen Geschehnissen durch die anhaltende Covid-19-Pandemie dominiert. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die AFIAA Anlagestiftung zur Bewältigung von Krisen sehr gut aufgestellt und das Vertrauen der Anleger auch in aussergewöhnlichen Zeiten hoch ist. Wir durften 5 neue Anleger in der Stiftung begrüßen, womit die AFIAA Anlagestiftung Gelder von insgesamt 65 Anlegern verwaltet. Über alle Anlagegruppen konnten wir neue Kapitalzusagen von CHF 173,0 Mio. verzeichnen.

Erfolgreicher Markteintritt in Schweden

Das Geschäftsjahr der Anlagegruppe AFIAA Global begann mit einer weiteren Akquisition in New York City. Noch vor Beginn der ersten Lockdown-Periode hat AFIAA das Salzburg-Portfolio, das nicht mehr strategiekonform war, gewinnbringend veräussert. Kurze Zeit später gelang es AFIAA, den Verkaufserlös des Salzburg-Portfolios zu reinvestieren und erstmals eine Immobilie in Schweden zu erwerben. AFIAA konnte somit erfolgreich den Eintritt in einen neuen Zielmarkt vollziehen und eine Transaktion in einer Zeit abschliessen, in welcher der Grossteil der globalen Immobilienmärkte stillstand. Vor diesem Hintergrund ist auch die sehr positive Vermietungsleistung von über 46 000 m², die annähernd das Vorjahresniveau erreichte, besonders hervorzuheben.

Durchgängiger Anteilsscheinhandel bei Immobilienfondsanlagen

Auch die indirekten Immobilienanlagen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect waren im Geschäftsjahr den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie unterworfen. Jedoch lief der Anteilsscheinhandel bei allen Zielfonds im Portfolio ohne Einschränkungen weiter und wir konnten Kapitalzusagen von USD 33,5 Mio. verzeichnen (inkl. Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged) und in vier weitere Zielfonds investieren. Damit besteht das Portfolio per Ende des Geschäftsjahres aus insgesamt 18 Zielfonds. Im Weiteren konnten wir Top-ups (Aufstockungen) bei zehn bestehenden Zielfonds in Höhe von USD 89,6 Mio. durchführen.

Schweizer Franken als Krisenwährung und Immobilienbewertungen mit lokalen Unterschieden

Mit Ankündigung der Lockdown-Massnahmen Mitte März 2020 reagierten zunächst die Währungsmärkte mit zum Teil signifikanten Einbrüchen zum Schweizer Franken. Zusätzlich wurden vom Markt negative Bewertungseffekte auf die

Marktwerte der Liegenschaften erwartet. Unmittelbar nach Inkrafttreten der Lockdowns kamen in den jeweiligen Ländern die Transaktions- und Vermietungsmärkte sukzessive zum Stillstand. Nur wenige Märkte wie Deutschland, Frankreich oder Schweden zeigten Transaktionstätigkeiten mit Objekten im Core-Risikobereich.

Erfolgreicher Markteintritt in Schweden trotz Pandemie und Stillstand vieler Immobilienmärkte

Die Informationslage und die Markttransparenz, welche die Grundlage für die Bewertungen von Liegenschaften sind, erschwerten sich, was in entsprechenden Klauseln in den Marktwertberichten resultierte, die auf die erhöhte Unsicherheit bei der Bewertung der Liegenschaften hinwiesen. Zu beobachten waren Abwertungen auf Liegenschaften mit Branchen wie Gastronomie, Handel oder Tourismus, die von den Covid-19-Beschränkungen besonders betroffen waren. Aber auch Co-Working-Betreiber sahen sich vor dem Hintergrund ihrer Geschäftsmodelle und der erlassenen Abstandsregeln besonderen Herausforderungen gegenüber.

Stabile Organisation als Antwort auf volatile Zeiten

Nachdem die Lockdown-Restriktionen ab Ende Juni 2020 vielerorts gelockert wurden, erholten sich die Märkte wieder. Es zeigte sich eine erhöhte Marktaktivität bei den Transaktionen und Vermietungen. Mit Beginn der Wintersaison und der sich abzeichnenden zweiten Pandemiewelle leiteten verschiedene Länder erneute Lockdowns ein. Zwar hatten einige Staaten nunmehr konkretere Hilfsprogramme entworfen, um die klein- und mittelständischen Unternehmen aus den betroffenen Branchen zu unterstützen, trotzdem wurden weitere, nachgelagerte Marktberichtigungen erwartet.

AFIAA begegnet diesen volatilen Zeiten mit einer stabilen Organisation, einer klaren Governance und einem umfassenden Controlling, sodass die Risiken rechtzeitig erkannt und bewertet und die entsprechenden Massnahmen zum Schutz der Vermögen eingeleitet werden können.



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

A handwritten signature in black ink that reads "A. Vögeli".

Andreas F. Vögeli
Präsident des Stiftungsrats

A handwritten signature in black ink that reads "Ingo Bofinger".

Ingo Bofinger
Geschäftsführer

Bericht des Investment Committee für die Anlagegruppe AFIAA Global

Das Geschäftsjahr war geprägt von den erschwerten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedingungen in der zweiten Geschäftsjahreshälfte. Das Investment Committee hat mit den anderen Gremien auch in diesem Jahr konstruktiv und zukunftsgerichtet zusammengearbeitet. Der Fokus lag auf dem weiteren Wachstum und der Optimierung des Portfolios.

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 Überwachung der Umsetzung der Objektstrategien, Entscheidungen über Investitionen bei grösseren Renovations- und Umbauarbeiten, die Überwachung der Performance des Immobilienportfolios sowie die Unterstützung des Stiftungsrates bei der Überprüfung respektive der Anpassung der Anlagestrategie.

Investitionen und Devestitionen

Das Investment Committee hat im Geschäftsjahr 2019/2020 im Bereich An- und Verkauf insgesamt über sechs Objekte entschieden. Fünf Objekte wurden für den Ankauf vorgestellt. Am Standort Paris wurde nach näherer Prüfung über vier Objekte entschieden. Es handelte sich um Objekte in der Rue d'Astorg, der Rue de la Banque, dem Boulevard des Italiens sowie der Rue Blanche. Leider sind die guten Angebote von AFIAA unter Berücksichtigung aller Faktoren nicht zum Zug gekommen. Neu wurde der Standort Stockholm als einer der prioritären Zielmärkte bearbeitet. Beim Objekt «Cerberus 2» entschied sich das Investment Committee für den Ankauf. Somit konnte im Geschäftsjahr die Akquisition in Stockholm erfolgreich umgesetzt werden. Das Objekt «158 West 27th Street» in New York, über das am Ende des Geschäftsjahres 2018/2019 entschieden wurde, ist dem Portfolio zum Anfang des Geschäftsjahres 2019/2020 zugegangen. Somit erhöhte sich das Volumen des Portfolios durch die angekauften Objekte um ca. CHF 130 Mio.

Im Bereich Verkauf wurde ein Antrag gestellt. Das Objekt befindet sich in der Vermarktung. Der Verkauf des Portfolios in Salzburg (sechs kleinere, ebenfalls nicht strategiekonforme Objekte), über den im Geschäftsjahr 2018/2019 entschieden wurde, ist im März 2020 erfolgreich vollzogen worden.

Im Bereich der Investitionen steht das Umbauprojekt «Gresham St Paul's» in London im Kalenderjahr 2020 vor dem erfolgreichen Abschluss. Aufgrund des Volumens der umfassenden Sanierung begleitet ein Ausschuss aus dem Investment Committee das Projekt von Anfang an. Im Geschäftsjahr hat sich der Ausschuss mehrfach mit dem Team in London über den Fortschritt ausgetauscht. Darüber

hinaus ist die Berichterstattung über die laufenden Projekte Bestandteil jeder Sitzung des Investment Committee.

Die Anzahl der dem Investment Committee vorgestellten und gemeinsam diskutierten Objekte sowie die jeweiligen spezifischen Investitionsüberlegungen zeugen von der bestehenden Dynamik der gemeinsamen Arbeit von Investment Committee und Geschäftsleitung. Weiter dokumentiert es die Verfassung der Märkte, die nach wie vor von einer hohen Wettbewerbsintensität geprägt sind. In der zweiten Hälfte konnten zwei Entwicklungen festgestellt werden. Zum einen besteht ein immer noch vorhandener Anlegedruck bei Investoren. Zum anderen nimmt die Differenzierung der Investoren bei Auswahl und Prüfung der Objekte zu. Im Fokus stehen vor allem die Standorte (Makro- und Mikrolage) sowie die Zustände der Objekte bezüglich ihrer Position im Lebenszyklus und Mieterstruktur. Mit Blick nach vorne bedeutet dies, dass Auswahl und Prüfung sich künftig weiter intensivieren werden und vermehrt gute Ideen bezüglich der Objektstrategien gefragt sind.

Neue Mitglieder im Investment Committee

Im Geschäftsjahr konnte das Investment Committee mit Charles Pridgeon und Andreas Kressler zwei neue Mitglieder begrüßen. Deren Auswahl sowie Einarbeitung in die Materie und das Einfinden in das Team sind erfolgreich verlaufen. Wir heissen sie auch an dieser Stelle willkommen.

Marktausblick oder das Verhältnis von Cashflow und Wert

Geld- und Fiskalpolitik haben die Geldschleusen rund um die Welt geöffnet und werden diese, wie es aussieht, auch so schnell nicht wieder schliessen. Mit der Abwendung der FED vom punktgenauen 2%-Ziel hin zur Zeiträumbeurteilung des Inflationszieles und der Fokussierung auf Vollbeschäftigung ist das Feld für eine höhere Inflation bereitet. Die EZB, die historisch begründet bis dato immer das Inflationsziel über alles gestellt hat, könnte motiviert sein, es der FED gleichzutun. Damit ist eine gewisse Sicherheit in der Beurteilung der Politik niedriger Zinsen entstanden: Die Zinsen bleiben bis auf Weiteres tief. Auch wenn eine wirtschaftliche «Aufholjagd» nach der aktuellen Krise starten wird, ist mit einer länger andauernden Erholung und somit insgesamt niedrigen Wachstumsraten zu rechnen. Gegen den kurzfristigen Anstieg der Inflation spricht

die hohe verfügbare Kapazität, die Zurückhaltung der Nachfrager sowie weitere Produktivitätsfortschritte. Mittelfristig ist ein Szenario höherer Inflationsraten bei unverändert niedrigen Zinsen keineswegs ausgeschlossen. Es ist neben einem Schuldenschnitt die einzige Möglichkeit der Staaten, sich mit der Zeit zu entschulden.

Fazit: Es ist die Zeit der Realwerte – also stehen auch Immobilien im Fokus. In verschiedenen nationalen und internationalen Umfragen wird das von institutionellen Investoren reflektiert. Die Immobilienquoten sind noch nicht ausgeschöpft und die Investoren haben angekündigt, diese weiter zu erhöhen.

«Die Anlageklasse Immobilien wird in vielen wirtschaftlichen Szenarien weiter für Anleger attraktiv bleiben.»

Rückläufige Gewinne, abgeblasene Expansionen, steigende Arbeitslosenzahlen und das Thema Homeoffice prägen das Umfeld vieler kommerzieller Mieter. Damit verändert sich respektive sinkt die Flächennachfrage. Investoren sind aufgefordert, die Geschäftsmodelle ihrer Mieter zu verstehen, den Kontakt zu Mietern als Kunden zu pflegen und die Mieterdiversifikation voranzutreiben. Alles, um künftige Cashflows zu sichern. Gleichzeitig zu den Aktivitäten auf der Ertragsseite sollte die Liquidität der zu vermietenden Flächen prioritär sein. Der Nutzung entsprechend sollte an unstrittig guten Standorten investiert werden. Büroflächen sind flexibel nutzbar zu gestalten. Sie sind konkret mit modernen Annehmlichkeiten für Büroarbeiter wie Umkleieräumen, Duschen, Fahrradabstellplätzen, grosszügigen Foyers und Aufenthaltsgelegenheiten auszustatten. Obige Themen setzt AFIAA strategisch und operativ um.

Für das weitere Wachstum ist es empfehlenswert, sich längerfristige Trends und die aktuellen Zyklen der Investitionsstandorte bewusst zu machen, künftig auf den Markt kommende Flächen sowie wesentliche Um- und Ansiedlungen der letzten Zeit zu kennen, die Wettbewerbssituation eigener Flächen zu analysieren und auf ESG-Konformität zu achten. Eventuelle Bewertungskorrekturen können dadurch zwar nicht vollständig aufgefangen, aber das Kapitalanlageziel «stabiler Cashflow» gesichert werden.

Investoren werden die Lage wieder in den Fokus stellen. Teilen wird sich das Investorenfeld bei der Beurteilung der Zustände und der Mieterstrukturen von Objekten, was

Chancen für diejenigen eröffnet, die die Arbeit am Objekt nicht scheuen und in der Lage sind, aus Ideen Erträge und Werte zu schaffen. Vor diesem Hintergrund gilt nach wie vor: Es ist der Cashflow in Form des Nettoertrages, der den Wert über die Zeit hinweg sichert. Ein Objekt, das mit seinen Charakteristiken einen Cashflow sicherstellt, vermag einen möglichen Wertverlust langfristig aufzuholen. Potenziale bei aktuell tiefen Objektrenditen sind durch eine markt- und objektspezifische Prognose nachhaltiger künftiger Cashflows abzusichern. Werterhalt kann auf diesem Niveau nicht mehr sinnvoll aus der (reinen) Senkung von Verzinsungsansprüchen kommen, sondern nur aus nachhaltigen Nettoerträgen und damit aus aktivem Asset und Property Management. Die Lagequalitäten sind seit 2016 in der Strategie der Anlagegruppe AFIAA Global verankert. Die Sicherung des Cashflows steht im Fokus der operativen Umsetzung.

Dies sind die Themen der Arbeit des Investment Committee, das die Ziele des Portfolios im Sinne der Investoren sicherstellt, die ihre Investition vor dem Hintergrund der eigenen Bilanz als langfristiges Engagement ansehen.

Für das Investment Committee

Dr. Stephan Kloess
Präsident des Investment Committee

Bericht der Geschäftsleitung

Die Covid-19-Pandemie war das dominierende Thema im Geschäftsjahr 2019/2020. Sie führte zeitweise zu grosser Unsicherheit und starken Schwankungen an den Immobilien- und Finanzmärkten. In diesem volatilen Marktumfeld konnte die AFIAA Anlagestiftung Kapitalzusagen in Höhe von CHF 173,0 Millionen verzeichnen.

Anlagegruppen AFIAA Global/AFIAA Global hedged

Portfolio Management

Während der Lockdown-Periode kam die Immobilienwirtschaft fast flächendeckend zum Stillstand. Es wurden lediglich einzelne, bereits zuvor angestossene Transaktionen abgewickelt. Erst ab Juni 2020 nahmen die Transaktionsaktivitäten wieder langsam Fahrt auf. Der Vermietungsmarkt verzeichnete einen deutlichen Nachfragerückgang und in der Folge geringere Vermietungsaktivitäten. Gerade der durch die Pandemie beschleunigte Trend hin zum Homeoffice hat viele Unternehmen dazu bewegt, bis anhin gültige Bürokonzepte zu überdenken. Es bleibt abzuwarten, wie sich Arbeitswelt und Bürolandschaft zukünftig verändern werden.

Auswirkungen auf die Marktwerte der Portfolioliegenschaften ergaben sich nachgelagert mit den Bewertungsrunden per Ende Juni und September 2020. Hier zeigten die Märkte unterschiedliche Beeinträchtigungen durch die Krise. Bei den europäischen und australischen Liegenschaften im Portfolio wurden weitestgehend stabile Marktwerte bis hin zu leichten Aufwertungen verzeichnet. Im Gegensatz dazu erfuhren die US-Liegenschaften deutliche Marktwertabschläge. Mit Beginn der Wintersaison auf der nördlichen Halbkugel nahmen die Infektionszahlen aufgrund einer zweiten Pandemiewelle wieder zu. Die daraus resultierenden Lockdown-Massnahmen vieler europäischer Länder könnten bis in den Frühling 2021 erneut zu Beeinträchtigungen auf den Transaktions- und Vermietungsmärkten führen. Zuletzt haben erste Meldungen zu erfolgreichen Impfstoffen jedoch wieder die Hoffnung genährt, dass die globale Pandemie sich im Verlauf des Jahres 2021 ihrem Ende nähern könnte.

AFIAA Global

Trotz der herausfordernden Situation im Jahr 2020 hat das Immobilienportfolio der Anlagegruppe AFIAA Global im Geschäftsjahr seinen Gesamtwert von CHF 2,3 Mia. (+0,05%) erhalten können und schliesst auch währungsbedingt mit einer Anlagerendite von -3,72% ab. Das Portfoliowachstum von netto CHF +1,2 Mio. (nach Transaktionen) resultiert aus CHF +94,9 Mio. Wertänderungen und CHF -93,7 Mio. Währungseffekten.

Ausgehend von einer Zielgrösse von CHF 3 Mia. entspricht dies einer Zielerreichungsquote von ca. 77%. Zum Berichtszeitpunkt setzt sich das Portfolio aus 23 Liegenschaften mit einem durchschnittlichen Marktwertvolumen von CHF 99,0 Mio. zusammen.

AFIAA Global hedged

Nach Abschluss des zweiten vollen Geschäftsjahres erreicht die Anlagegruppe AFIAA Global hedged eine Anlagerendite von -2,01% bei einem Nettoanlagevermögen von CHF 515,3 Mio. und verzeichnet somit ein Wachstum zum Vorjahr von +179,6%.

Der Renditespread zwischen beiden Anlagegruppen von rund 170 Basispunkten zeigt die Wirksamkeit der Währungsabsicherung bei gleichzeitig geringer Volatilität.

Transaktionen

Das Geschäftsjahr lässt sich aus Transaktionssicht in die zwei Abschnitte vor und nach Ausbruch der Covid-19-Pandemie unterteilen. Während Ende 2019 in vielen Zielmärkten von AFIAA neue Rekordpreise für Immobilien erzielt und sehr hohe Transaktionsvolumen verzeichnet wurden, kam der Transaktionsmarkt ab April 2020 nahezu komplett zum Erliegen.

In der Dekade vor Corona haben zwei Treiber die Märkte wesentlich beeinflusst: sinkende Zinsen und steigende Mieten. Während das Kapital für Immobilieninvestitionen günstiger wurde, stiegen die Kosten zur Nutzung von Immobilien. Das Resultat waren steigende Immobilienpreise bzw. fallende Immobilienankaufsrenditen. Positive wirtschaftliche Aussichten sowie Miet- und Preissteigerungen der letzten Jahre wurden von den Investoren in die Zukunft fortgeschrieben. So konnte auch der nächste Preisanstieg gerechtfertigt werden, was in vielen Märkten zu einem historisch hohen Preisniveau führte. Günstige Refinanzierungskonditionen halfen bei der Renditeoptimierung.

Mit Ausbruch der Covid-19-Pandemie ging diese Periode zu Ende, da nun sicher geglaubte Entwicklungen der allgemeinen Unsicherheit gewichen sind. Ein natürlicher Reflex von Investoren in solchen Zeiten ist es, in vermeintlich sichere Anlagen zu flüchten. Im Immobilienbereich sind dies als stabil bewertete Assetklassen und Märkte, die ein hohes Mass an Liquidität aufweisen und deren fundamentale Wirtschaftsdaten sich robuster als andere zeigen.

So liefen die Transaktionsmärkte in Deutschland schneller wieder an als etwa in Spanien oder Grossbritannien. Auch wurden Märkte mit einem grossen lokalen Investorenpool rascher wieder aktiv als Märkte, die grösstenteils durch internationales Kapital angetrieben werden. Dabei zeigte sich das Preisniveau für Core-Objekte als relativ robust, teilweise waren sogar Verteuerungen zu beobachten. Die Risikoaversion vieler Investoren und finanzierender Banken zeigte sich am Rückgang von geplanten Neubauten und am geringen Transaktionsvolumen im Value-Add-Bereich. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Auswirkungen auf die einzelnen Transaktionsmärkte noch nicht in vollem Umfang abschätzbar, da die Unsicherheit überwiegt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Immobilienmärkte die fundamentale Entwicklung nicht werden ausblenden können. Preisanpassungen nach unten sind daher auch im Core-Segment möglich.

Diese Unsicherheit bietet jedoch auch Chancen. Entscheidend ist es, die richtige Balance zwischen Geduld und Mut zu finden. Geduld, die relevanten Signale für zukünftige Entwicklungen abzuwarten und zu erkennen. Mut, anhand der Erkenntnisse gezielt am Markt tätig zu werden, Objek-

te zu erwerben und deren Potenziale zu heben, während andere Marktteilnehmer noch an der Seitenlinie stehen. Nachfolgend eine Auflistung der wesentlichen Treiber und Unsicherheiten, die die weitere Entwicklung der Immobilienmärkte und damit die Immobilienpreise beeinflussen werden:

- Kurz- und langfristige konjunkturelle Folgen der Covid-19-Pandemie
- Zinspolitik der Notenbanken
- Zukünftiger Personal- und Flächenbedarf von Büromietern (qualitativ und quantitativ)
- Strukturelle Veränderungen: Formen der Arbeit, Digitalisierung der Arbeitswelt, E-Commerce, Mobilität
- Integration von ESG-Kriterien

Mehr denn je ist eine fokussierte und strategische Aufstellung entscheidend für die zukünftige Rendite. Die Transaktionsmärkte werden in den kommenden Jahren Opportunitäten bieten, derzeit jedoch ist Geduld wichtiger, als sich zu früh zu positionieren.

Ankäufe

Trotz der Herausforderungen im Geschäftsjahr 2019/2020 ist es AFIAA gelungen, zwei strategisch passende, qualitativ hochwertige Immobilien für die Anlagegruppe AFIAA Global zu erwerben:

- Im vierten Quartal 2019 konnte AFIAA ein weiteres Bürogebäude in New York City erwerben. Das Objekt «158 West 27th Street» liegt im Teilmarkt Midtown South und bietet auf rund 10 000 m² moderne Büro- und Retailflächen. Die unmittelbare Nähe zur Penn Station, die derzeit erweitert wird, ist langfristig ein entscheidender Vorteil der Immobilie.
- Im zweiten Quartal 2020 konnte AFIAA von der durch Covid-19 bedingten Zurückhaltung anderer Marktteilnehmer profitieren und den Einstieg in den schwedischen Markt vollziehen. Auf dem hart umkämpften Markt ist es AFIAA gelungen, ein vollvermietetes Objekt in der Stockholmer Altstadt zu erwerben.

Verkauf

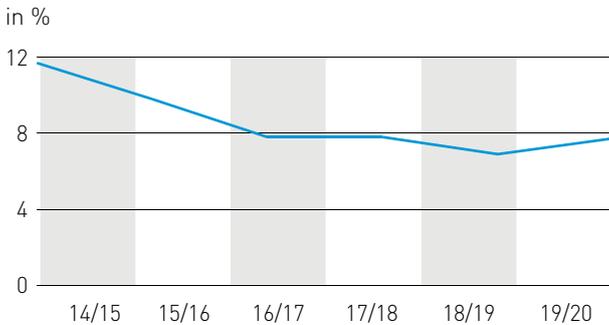
Im ersten Quartal 2020 konnte AFIAA ein Portfolio von sechs Objekten in Salzburg, Österreich, verkaufen. Der Verkauf erfolgte, da Standort und Grösse der einzelnen Objekte nicht mehr mit der Strategie der Anlagegruppe AFIAA Global übereinstimmten.

Asset Management

Die wichtigsten Zahlen zum vergangenen Geschäftsjahr:

- Fast 47 000 m² konnten vermietet werden.
- Aufgrund des Verkaufs des Salzburg-Portfolios und des Ankaufs von «158 West 27th Street» in New York stieg die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr (6,90%) auf 7,73%.
- Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit stieg von 5,80 auf 6,00 Jahre.
- Die Fremdkapitalquote stieg von 20,95% auf 21,87%.
- In den Projektrestrukturierungen wurden rund CHF 53,8 Mio. abgewickelt.

Entwicklung Leerstandsquote



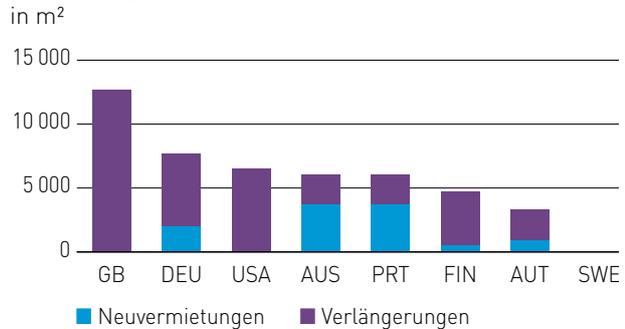
Nachhaltigkeit

AFIAA legt bei ihren Immobilien hohen Wert auf Nachhaltigkeitsstandards. Alle bereits bestehenden Nachhaltigkeitszertifikate konnten erneuert werden. Für die im Umbau befindlichen Gebäude «Gresham St Paul's» sowie «628 Bourke Street» werden die Zertifikate BREEAM Excellent sowie ein Nabers Rating angestrebt.

Vermietungsaktivitäten

Die Vermietungsmärkte, insbesondere in den USA und Australien, zeigten sich grösstenteils hart getroffen von der Pandemie. In den USA dauerten Vermietungen im Bürobereich sowie im Detailhandel deutlich länger als in den Vorjahren. Trotzdem konnte die Vermietungsleistung des Vorjahres fast erreicht werden. Dies lag vor allem daran, dass Bestandsmieter Expansions- und Umzugspläne aufgaben und ihre bestehenden Verträge verlängerten. Die Jahresmietleistung der neu- und anschlussvermieteten Verträge beträgt mehr als CHF 29,3 Mio. und damit mehr als ein Viertel der Gesamtmiete von AFIAA Global.

Vermietungsleistung 2019/2020 nach Ländern



Aus den Ländern in Kürze

Grossbritannien

Hervorzuheben ist der Vertragsabschluss über insgesamt rund 9200 m² im Gebäude «21 Tudor Street» in London mit einer Laufzeit bis September 2033. Das Gebäude ist vollvermietet und langfristig gesichert.

Finnland

Der Hauptmieter des Gebäudes «Brondankulma» hat seinen Bestandsvertrag über rund 5000 m² vorzeitig verlängert und gleichzeitig weitere 600 m² mit einer Laufzeit von acht Jahren hinzugemietet.

Portugal

Im Gebäude «Espace & Explorer» in Lissabon hat ein Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche rund 3800 m² für eine Laufzeit von zehn Jahren neu angemietet.

Australien

In Melbourne konnten im Gebäude «628 Bourke Street» rund 3000 m² neu- und anschlussvermietet werden. Die Bauarbeiten zur Neupositionierung des Gebäudes verlaufen plangemäss und liegen im Kostenrahmen. Mit der Fertigstellung ist im vierten Quartal 2021 zu rechnen.

Finanzierung

Im Geschäftsjahr wurde ein Darlehen über USD 50 Mio. zur Finanzierung des Ankaufs von «158 West 27th Street» in New York aufgenommen. Die Fremdkapitalquote hat sich auf 21,87% erhöht, der durchschnittliche Darlehenszinssatz liegt bei 2,32% und die gewichtete Laufzeit bei 4,12 Jahren.

Restrukturierungen

Die laufenden Projektrestrukturierungen umfassen ein Auftragsvolumen von CHF 161,1 Mio. Davon wurden CHF 53,8 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 wird die Immobilie

«628 Bourke Street» in Melbourne vermarktet. Zudem ermöglicht es die direkte Anlagestrategie, Erfolgsfaktoren auf andere Länder zu übertragen. So gelang es mit ähnlichen Verbesserungen in London und Sydney, die Immobilie kurz nach Baustart frühzeitig zu vermieten.

Das Portfolio der Direktanlagen besteht per 30. September 2020 aus folgenden Liegenschaften:

Liegenschaft	Baujahr	Kauf	Nutzungsart	Vermietbare Fläche m ²
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
BigBiz, Bauteil C, Wien	2005	2007	Büro	18 891
Brondankulma, Helsinki	1975/2013	2015	Büro/Handel	6 650
Cerberus 2, Stockholm ²	1750/2006/2017	2020	Büro	1 608
Gresham St Paul's, London ¹	1998/2019	2009	Büro	13 492
21 Tudor Street, London ¹	2003	2012	Büro	9 032
Schomberg House, London ¹	1700/1956/2007	2017	Büro	3 459
12 Golden Square, London	1995/2015	2017	Büro	2 472
14 Tothill Street, London	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	1923/2018	2019	Büro/Handel	12 399
158 West 27th Street, New York City ²	1913/2018	2019	Büro/Handel	10 845
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.

¹ Baurecht

² Unterjährige Akquisition

Direktanlagen

Per Ende des Geschäftsjahres 2019/2020 bestand das Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Global aus 23 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



BigBiz, Bauteil C, Wien



Brondankulma, Helsinki



Cerberus 2, Stockholm



Gresham St Paul's, London



21 Tudor Street, London



Schomberg House, London



12 Golden Square, London



14 Tothill Street, London



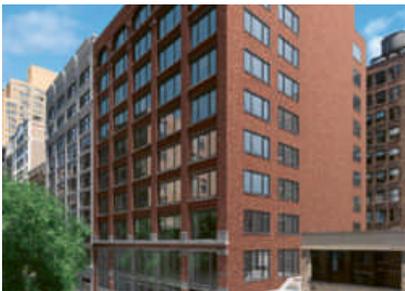
Espace & Explorer, Lissabon



400 West 15th Street, Austin



501 Congress Avenue, Austin



119-125 West 25th Street, New York City



45 West 45th Street, New York City



158 West 27th 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.

Portfolio Controlling

Die globale Covid-19-Pandemie und die daraus resultierenden nationalen Lockdowns haben seit dem Frühjahr 2020 die globalen Märkte erfasst. Obwohl sich die Situation über die Sommermonate stabilisierte, bleibt ungewiss, wie sich die Lage infolge erneut steigender Infektionszahlen und strengerer Lockdown-Massnahmen weiterentwickeln wird.

Mit einem breit diversifizierten und defensiven Portfolio bestehend aus 93,9% Core und Core Plus Investments sind die Anlagegruppen AFIAA Diversified indirect und AFIAA Diversified indirect hedged auch bei Marktunsicherheiten gut aufgestellt. Alle unterliegenden Zielfonds sind für den Anteilsscheinhandel geöffnet und die Anlagegruppen nehmen weiterhin Zeichnungen entgegen.

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

Die Kapitalzusagen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect haben sich um USD 29,8 Mio. auf insgesamt USD 366,6 Mio. erhöht. Im Geschäftsjahr 2019/2020 wurden USD 95,5 Mio. Kapital abgerufen. Daraus ergab sich eine Kapitalabrufquote von 75,17%. Der zum Stichtag ausgewiesene Net Asset Value betrug CHF 305,9 Mio., woraus ein Anteilswert von CHF 127 214.5477 resultierte. Die jährliche Anlagerendite betrug -1,25%. Das Mandat der Vermögensverwaltung ist an CBRE Global Investment Partners, London, delegiert.

Portfolioaktivitäten

Im Geschäftsjahr 2019/2020 wurden ein australischer Zielfonds im Rahmen eines Portfolio Rebalancing veräussert und Kapital in vier neuen Zielfonds gezeichnet. Das Portfolio hat sich dadurch auf insgesamt 18 Zielfonds vergrössert und konnte durch zusätzliche Kapitalzusagen für zehn bestehende Zielfonds weiter ausgebaut werden. Trotz herausfordernder Wirtschaftslage beliefen sich die Kapitalzusagen auf insgesamt USD 142,8 Mio. Demgegenüber standen Kapitalabrufe in Höhe von USD 119,7 Mio.

Dutch Health Care Fund

Region	Entwickeltes Europa
Sektor	Wohnen/andere

Australian Commercial Property Fund

Region	Entwickeltes Asien-Pazifik
Sektor	Büro

Hong Kong Logistics Fund

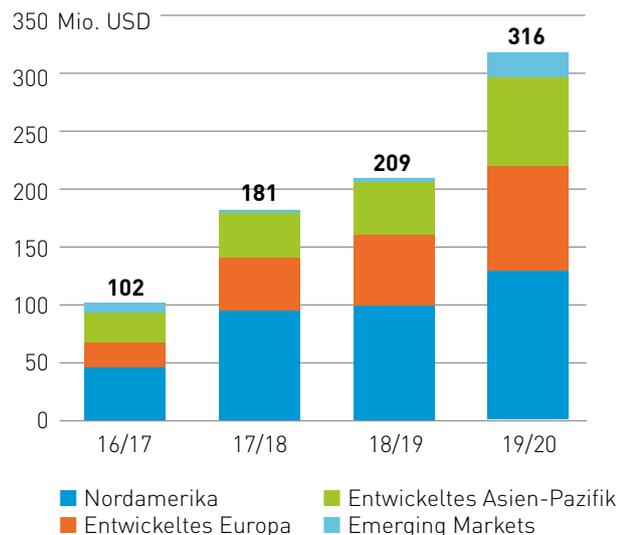
Region	Entwickeltes Asien-Pazifik
Sektor	Logistik

China Logistics Fund

Region	Emerging Asien-Pazifik
Sektor	Logistik

Der Investitionsplan sieht vor, das Portfolio durch Kapitalzusagen für bestehende Zielfonds und durch zusätzliche Investitionen in Übereinstimmung mit den bevorzugten Anlagethemen zu erweitern. Dies soll insbesondere durch zusätzliche Investitionen im Wohn- und Bürosektor in Europa und den USA erreicht werden. Dem Investitionsplan entsprechend wurde das Portfolio zwischen Bilanzstichtag und Berichtszeitpunkt um einen US Residential Fund ergänzt. Angesichts der Situation im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie werden Investitionen vorwiegend in widerstandsfähige Sektoren bei ausreichender Preissicherheit getätigt.

Wertentwicklung des Zielfondsportfolios



Nachhaltigkeit

Die AFIAA Anlagengestiftung und der von ihr beauftragte Vermögensverwalter richten sich in ihrem Anlageprozess nach den branchenüblichen Nachhaltigkeitsprinzipien (ESG). Die Nachhaltigkeit der Immobilienfonds wird nach GRESB-Standard (Global Real Estate Sustainability Benchmark) bewertet. Die GRESB-Auswertung per Ende des Geschäftsjahres war aufgrund von Covid-19 zum Zeitpunkt der Jahresberichterstattung noch nicht verfügbar.

Eckdaten Zielfondsportfolio

Der durchschnittliche Vermietungsgrad der 2616 Objekte betrug 93,80%, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge lag bei 5,8 Jahren. Die durchschnittliche Fremdkapitalquote der Zielfonds betrug zum Stichtag 24,0%.

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 2019/2020 wurde neues Kapital in Höhe von USD 23,5 Mio. gezeichnet und USD 25,0 Mio. aus der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect übertragen. Der zum Ende des Geschäftsjahres ausgewiesene Net Asset Value beträgt CHF 176,2 Mio. Daraus resultiert ein Anteilswert von CHF 159 636.2128, was einer jährlichen Anlagerendite von 2,37% entspricht.

Portfoliozusammensetzung

Grösste fünf Positionen ¹

■ Harrison Street Core Property Fund	12%
■ Morgan Stanley Prime Property Fund	11%
■ Prologis European Logistics Fund	10%
■ Prologis Targeted US Logistics Fund	9%
■ Curlew Student Trust II	6%
■ Übrige	52%



Nutzungsarten ¹

■ Industrie/Logistik	37%
■ Wohnen/andere	33%
■ Büro	25%
■ Handel	5%



Regionen ¹

■ Nordamerika	40%
■ Entwickeltes Europa	29%
■ Entwickeltes Asien-Pazifik	24%
■ Emerging Asien-Pazifik	6%
■ Emerging Europa	1%



Währungen ¹

■ USD	43%
■ EUR	25%
■ AUD	19%
■ GBP	6%
■ RMB	5%
■ HKD	2%



¹ Basierend auf Quartalsbericht CBRE

Indirekte Anlagen

Per Ende des Geschäftsjahres 2019/2020 bestand das Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect aus 18 gezeichneten Zielfonds, wovon 17 bereits investiert waren. Der Anlagefokus liegt auf internationalen Immobilienfonds mit Core-Liegenschaften, die sich in den Zielmarkregionen Europa, Nordamerika und Asien-Pazifik befinden.



European Logistics Fund
Europa
Logistik



Dutch Residential Fund
Europa
Wohnen



Dutch Health Care Fund
Europa
Wohnen/andere



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



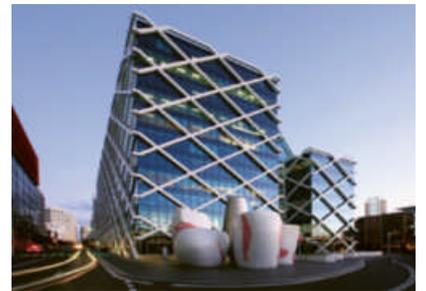
Australian Logistics Fund
Asien-Pazifik
Logistik



Australian Commercial Property Fund
Asien-Pazifik
Büro



Australian Office Fund
Asien-Pazifik
Büro



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



Pacific Retail Fund
Asien-Pazifik
Logistik



China Logistics Fund
Asien-Pazifik
Logistik



Hongkong Logistics Fund
Asien-Pazifik
Logistik

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 unter der Rubrik «Publikationen» abrufbar.

1 Einleitung

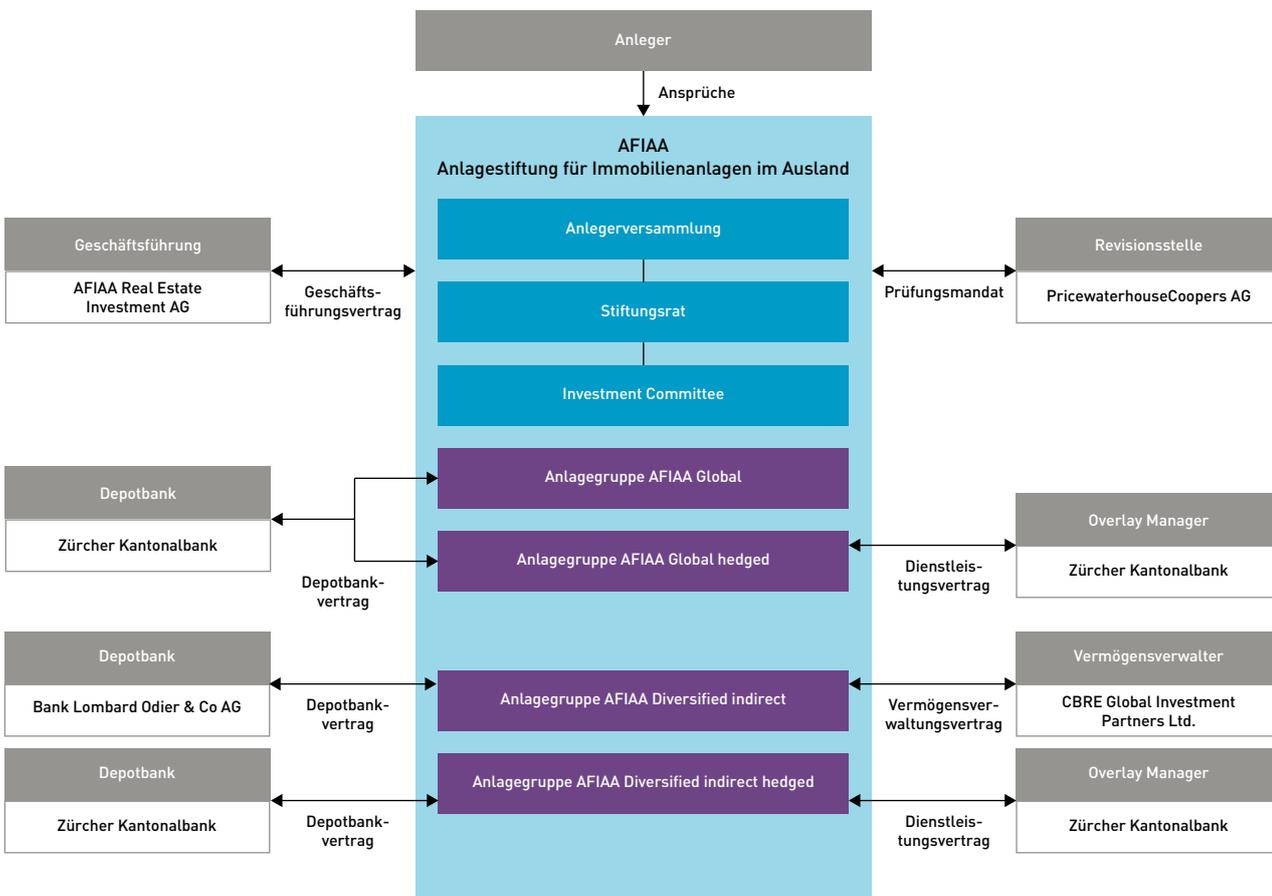
AFIAA legt grossen Wert darauf, dass höchste Standards bezüglich ethischen und professionellen Verhaltens bei der Verwaltung von Vorsorgevermögen angewandt werden. Zur Sicherstellung dieser Standards hat AFIAA einen Verhaltenskodex implementiert, der vom Stiftungsrat periodisch

überprüft und bei Bedarf angepasst wird. Der Verhaltenskodex basiert auf den relevanten Gesetzen bzw. Regulierungen, insbesondere Art. 48f–48l BVV 2 (Integrität und Loyalität der Verantwortlichen), Art. 49a Abs. 2 lit. c. und Abs. 3 BVV 2 (Anlage des Vermögens) sowie auf der ASIP-Charta und Fachrichtlinie des Schweizerischen Pensionskassenverbands. Ferner hat die Managementgesellschaft von AFIAA, die AFIAA Real Estate Investment AG, 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

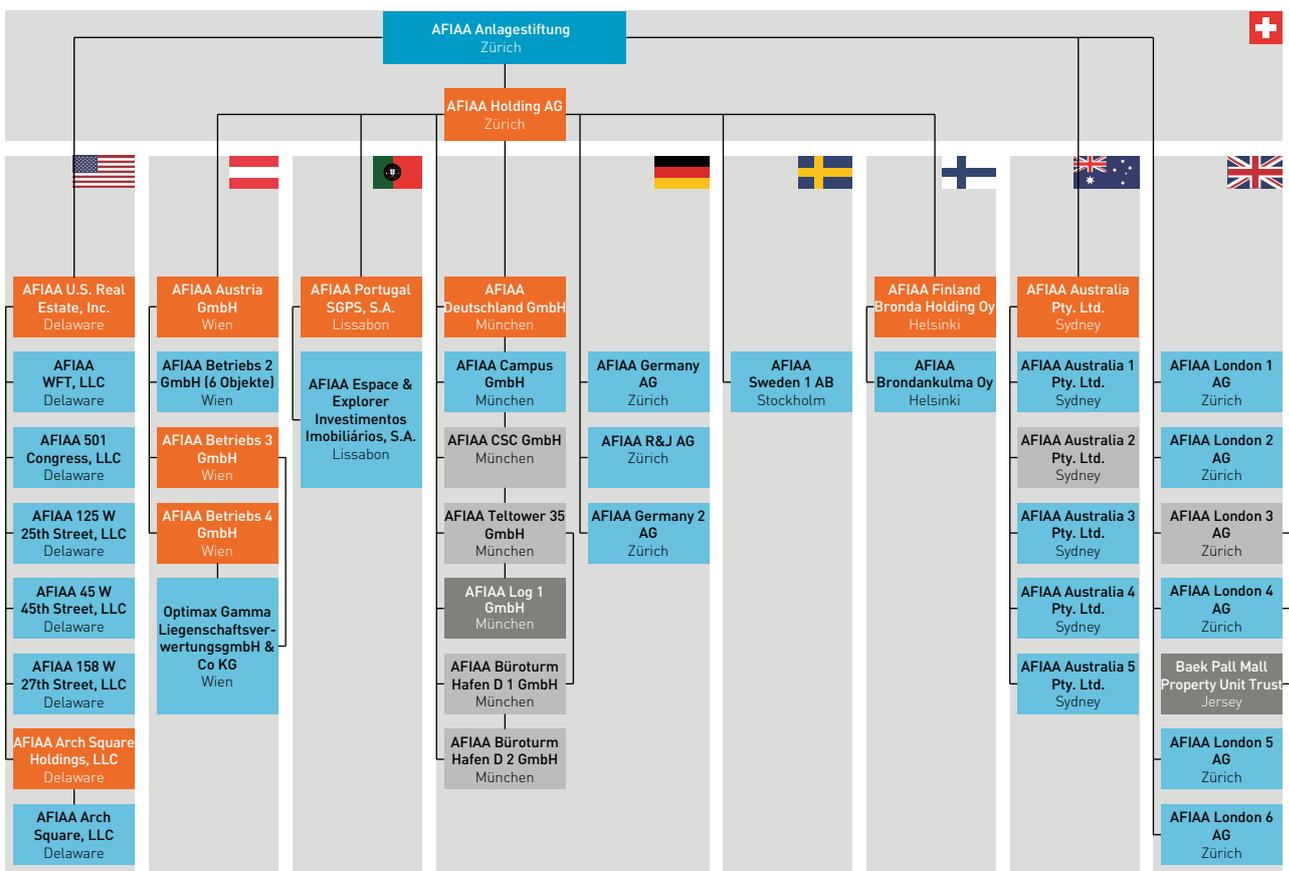


2.2 Übersicht AFIAA-Gesellschaften (Anlagegruppe AFIAA Global)

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 2020



2.3 Neugründungen von Gruppengesellschaften

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Gruppengesellschaften gegründet.

Im Rahmen der Akquisition der Liegenschaft «Kornhamnstorg 4, Cerberus 2» in Stockholm, welche als Share Deal durchgeführt wurde, erfolgte mit Wirkung zum 30. Juni 2020 der Erwerb der Objektgesellschaft Schinkelska Huset AB mit Sitz in Stockholm (neue Firma: AFIAA Sweden 1 AB).

2.4 Löschungen von Gruppengesellschaften

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Gruppengesellschaften gelöscht:

Deutschland

- Die Gesellschaft AFIAA Deutsche Holding GmbH wurde mit Wirkung zum 24. Juli 2020 aus dem Handelsregister gelöscht.
- 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.

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 64 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 2020 betrug das Nettovermögen CHF 1778,6 Mio. 36 Anleger halten insgesamt 16 327 982,7271 Ansprüche. Die Zahlen schliessen den «technischen» Anleger AFIAA Global hedged ein. Es bestanden offene Kapitalzusagen von zwei Anlegern in Höhe von CHF 40,0 Mio. Im Berichtsjahr hatten keine Anleger die Rücknahme ihrer Ansprüche angemeldet.

3.2 Anlagegruppe AFIAA Global hedged

Per 30. September 2020 betrug das Nettovermögen CHF 515,3 Mio. 22 Anleger halten insgesamt 3 465 041,9596 Ansprüche. Es bestanden offene Kapitalzusagen von elf Anlegern in Höhe von CHF 22,5 Mio. Im Berichtsjahr wurden keine Ansprüche zurückgegeben.

3.3 Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

Per 30. September 2020 betrug das Nettovermögen CHF 305,9 Mio. Acht Anleger halten insgesamt 2404,5464 Ansprüche. Die Zahlen schliessen den «technischen» Anleger AFIAA Diversified indirect hedged ein. Es bestanden offene Kapitalzusagen von einem Anleger in Höhe von USD 91,0 Mio. Im Berichtsjahr wurden keine Ansprüche zurückgegeben.

3.4 Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

Per 30. September 2020 betrug das Nettovermögen CHF 176,2 Mio. Neun Anleger halten insgesamt 1103,7586 Ansprüche. Es bestanden offene Kapitalzusagen von sechs Anlegern in Höhe von USD 108,8 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 bzw. 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 reglementarischen 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 Decoppet	Mitglied	Geschäftsführer Fondation de Prévoyance des Paroisses et Institutions Catholiques	CH	28.1.2016	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
Josef Lütolf	Mitglied	Leiter Wertschriftenanlagen und Mitglied der GL der Luzerner Pensionskasse	CH	28.2.2020	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 publiziert.

Carlo Garlant ist per Datum der Anlegerversammlung vom 27. Februar 2020 als Stiftungsrat zurückgetreten.

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 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 Managementgesellschaft AFIAA Real Estate Investment AG, soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten sowie das Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben. Die Überwachung der Umsetzung der vom Stiftungsrat vorgegebenen Anlagestrategie durch die Managementgesellschaft 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 ab einem Transaktionsvolumen von CHF 150 Mio. ein Vetorecht.

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

5 Prüfungsausschuss

Der Stiftungsrat hat einen Prüfungsausschuss eingesetzt. Aufgabe des Prüfungsausschusses ist insbesondere die Beurteilung der externen Revision, der Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems (IKS) unter Einbezug des Risikomanagements und die kritische Prüfung des Jahres-

abschlusses. 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). Die Mitglieder des Prüfungsausschusses werden vom Stiftungsrat für jeweils zwei Amtsjahre gewählt.

6 Investment Committee für die Anlagegruppe AFIAA Global

6.1 Mitglieder des Investment Committee

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit	Amtsperiode bis
Dr. Stephan Kloess	Präsident	Inhaber KRE KloessRealEstate	CH	1.1.2017	2021
Cyrill Schneuwly	Vizepräsident ¹	CEO Intershop Holding AG	CH	25.6.2018	2021
Thomas Frutiger	Mitglied	Delegierter des Verwaltungsrats der Frutiger Gruppe	CH	13.2.2006	2021
Andreas Kressler	Mitglied	Inhaber Kressler Consulting GmbH	CH	28.2.2020	2021
Charles Pridgeon	Mitglied	Privatinvestor Whitestork BV, Euroche GmbH	UK	26.6.2020	2021
Claudia Reich Floyd	Mitglied	Portfoliomanagement/Research, Global Real Estate Securities bei Hazelview Investments	DE	31.8.2017	2021
Stefan Schädle	Mitglied	Leiter Real Estate Management BVK	CH	1.4.2008	2021

Die Porträts der einzelnen Mitglieder des Investment Committee sind auf www.afiaa.com publiziert.

Im Berichtsjahr ist Ulrich Kaluscha als Mitglied und Vizepräsident mit Wirkung zum 21. November 2019 aus dem Investment Committee ausgeschieden.

6.2 Wahl und Amtszeit

Das Investment Committee besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitglieder und der Präsident des Investment Committee werden 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.

6.3 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 durch die Managementgesellschaft. Ferner überwacht das Investment Committee die Umsetzung der Objektstrategien (Objekt-Businesspläne) und der konsolidierten Portfoliosicht (inkl. Kontrolle

¹ Seit 29.4.2020, vorher Mitglied

Risiken) und der (Ziel-)Performance des Immobilienportfolios.

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 Geschäftsleitung der Managementgesellschaft, soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten und das Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben. Ausnahmen von diesem Grundsatz bedürfen der vorgängigen Zustimmung durch den Stiftungsrat.

7 Managementgesellschaft

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

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.

8 Geschäftsführer der Stiftung

Der Stiftungsrat prüft bei der Ernennung des Geschäftsführers, ob die fachlichen Voraussetzungen vorhanden und die Gewähr für eine einwandfreie Geschäftstätigkeit gegeben sind.

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

Aufgaben des Geschäftsführers sind insbesondere die Organisation, Führung und Kontrolle der täglichen Geschäfte nach Massgabe der Stiftungsregularien und Weisungen des Stiftungsrats, die Abwicklung von Kapitalzusagen und Rücknahmen von Ansprüchen, die Führung der Anlegerbuchhaltung, die Erstellung der Jahresrechnungen für die einzelnen Anlagegruppen sowie die Erstellung, Genehmigung und Publikation der Quartalsberichte. Ferner ist er verantwort-

lich für die Umsetzung des internen Kontrollsystems, des operationellen Risikomanagements und der Compliance.

9 Kompetenzregelung und Abgrenzung der Aufgaben

9.1 Grundzüge

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

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

Gestützt auf die Delegation nimmt die Managementgesellschaft sämtliche operativen Geschäftsführungs- und Verwaltungsaufgaben wahr, die dem Stiftungszweck von AFIAA dienen und die nicht anderen Organen, Kommissionen, Ausschüssen und externen Stellen vorbehalten sind.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung der Managementgesellschaft 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.

9.2 Ausgestaltung der Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber dem Investment Committee, dem Geschäftsführer und der Managementgesellschaft

Der Stiftungsrat sorgt dafür, dass der Geschäftsführer und die Geschäftsleitung AREI zeit- und sachgerecht über alle geschäftsrelevanten Beschlüsse des Stiftungsrats orientiert werden.

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.

Der Geschäftsführer und die Geschäftsleitung AREI nehmen in der Regel auf Einladung des Stiftungsratspräsidenten an den Sitzungen teil. Sie haben beratende Stimme und das Recht, Anträge zu stellen.

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, der Geschäftsführer sowie die Geschäftsleitung AREI zur Auskunft verpflichtet. Ausserhalb der Sitzungen kann jedes Mitglied des Stiftungsrats vom Geschäftsführer und der Geschäftsleitung AREI 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 Managementgesellschaft, 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 25. Juni 2020).

10 Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrats, des Investment Committee und der Managementgesellschaft

10.1 Festsetzungsverfahren für die Entschädigung

10.1.1 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 Stiftungsratsaktivität 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, eine ausserordentliche Sitzung und ein halbtägiger Workshop (mit dem Prüfungsausschuss, dem Investment Committee und der Geschäftsleitung AREI) statt.

Entschädigung Prüfungsausschuss:

Der Vorsitzende erhält eine Pauschalentschädigung von CHF 7500, die Mitglieder CHF 5000. 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 drei ordentliche Sitzungen, eine ausserordentliche Sitzung und ein halbtägiger Workshop (mit dem Stiftungsrat, dem Investment Committee und der Geschäftsleitung AREI) statt.

Gesamtentschädigung Stiftungsrat:

Der Aufwand für die Gesamtentschädigung des Stiftungsrats inklusive Prüfungsausschuss belief sich im Berichtsjahr auf CHF 248 879.40. Dem Stiftungsratspräsidenten wurde ein Bruttohonorar von CHF 48 998.65 ausbezahlt.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsent-schädigungen.

10.1.2 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, sechs Telefonkonferenzen, ein zweitägiger Workshop in der Schweiz (aufgrund Covid-19 nicht in einem ausländischen Zielmarkt von AFIAA) und ein halbtägiger Workshop (mit dem Stiftungsrat, dem Prüfungsausschuss und der Geschäftsleitung AREI) statt.

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

Im Berichtsjahr wurde im Rahmen des Ankaufprozesses die Immobilie «Kornhamnstorg 4, Cerberus 2» in Stockholm durch ein Mitglied des Investment Committee vor Ort besichtigt. Die Eigentumsübertragung erfolgte am 30. Juni 2020. Beim Umbauprojekt «Gresham St Paul's» in London fand eine Projektbesprechung vor Ort statt, an der zwei Mitglieder des Investment Committee teilnahmen.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

Der Aufwand für die Gesamtentschädigung des Investment Committee belief sich im Berichtsjahr auf CHF 209 677.40. Dem amtierenden Präsidenten des Investment Committee wurde ein Gesamthonorar von CHF 67 887.50 ausbezahlt.

10.1.3 Entschädigung Managementgesellschaft 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.

11 Mitwirkungsrechte der Anleger

11.1 Stimmrecht und Vertretung

Gemäss Artikel 8 der Statuten richtet sich das Stimmrecht der Anleger nach ihrem Anteil am Anlagevermögen.

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.

11.2 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.¹

11.3 Einberufung der Anlegerversammlung

Nach Artikel 13 des Reglements tritt die ordentliche Anlegerversammlung auf schriftliche Einladung durch den Stiftungsrat spätestens sechs Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres 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

¹ Wenn der Stiftungszweck dahingefallen ist oder nicht mehr mit zumutbarem Aufwand erreicht wird.

zum Zeitpunkt des Versands der Einladung zur Anlegerversammlung im Anlegerverzeichnis eingetragen ist. Anträge an die Anlegerversammlung kann jeder Anleger rechtzeitig vor Versand der Einladung einbringen. Nach Versand der Einladung oder erst in der Versammlung eingebrachte Anträge werden auf Beschluss der Versammlung zur Diskussion zugelassen. Die Beschlussfassung ist aber erst in der nächsten Versammlung möglich.

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.

12 Revisionsstelle

12.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die Anlegerversammlung vom 27. Februar 2020 hat PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, als Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem Jahr (bis zur Anlegerversammlung vom 25. Februar 2021) 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, des Geschäftsführers, der Geschäftsleitung AREI 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.

12.2 Honorar

Das Revisionshonorar für PricewaterhouseCoopers AG betrug für das Geschäftsjahr 2019/2020 CHF 260 926 (exkl. MwSt.). Neben dem Revisionshonorar verrechnete PricewaterhouseCoopers AG Beratungshonorare im Bereich Steuern von CHF 162 541.

12.3 Arbeitsweise

Der Stiftungsrat legt in Absprache mit der Revisionsstelle und der Geschäftsleitung AREI einen mehrjährigen Revisionsplan fest, welcher der Revisionsstelle jedoch genügend Spielraum lässt, eigene ungeplante Prüfungspunkte fest-

zulegen. Die Revisionsstelle unterbreitet dem Stiftungsrat jeweils in der ersten Sitzung nach der Anlegerversammlung das Revisionsbudget für das folgende Geschäftsjahr.

Die Revisionsstelle erstattet dem Stiftungsrat periodisch einen umfassenden Bericht. 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.

13 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.

Jahresrechnungen

Anlagegruppe AFIAA Global

ISIN CH0019574729, Valor Nr. 1.957.472

Konsolidierte Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2020	30.9.2019
Aktiven			
Flüssige Mittel		104 230 960	162 952 295
Bankguthaben		100 211 748	119 094 018
Festgelder/Callgelder		4 019 212	43 858 277
Übrige Aktiven		44 895 295	44 316 377
Forderungen gegenüber Dritten		6 726 621	8 256 477
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 544 216	5 609 736
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		3 172 419	3 218 348
Vorausbezahlte Finanzierungskosten		1 442 877	1 425 074
Latente Steuerguthaben	1	29 009 162	25 806 741
Liegenschaften		2 279 366 051	2 278 164 803
Direkte Anlagen	2	2 279 366 051	2 278 164 803
Gesamtvermögen		2 428 492 306	2 485 433 475
Passiven			
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 260 641	646 776
Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern		0	16 000 000
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		23 663 231	24 428 885
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		8 475 286	11 603 634
Kurzfristige Hypothekendarlehen	3	70 796 045	22 391 566
Langfristige Hypothekendarlehen	3	427 773 608	452 915 518
Total Fremdkapital		531 968 811	527 986 379
Nettovermögen vor Liquidationskosten		1 896 523 495	1 957 447 096
Geschätzte Liquidationskosten	4	-117 900 418	-128 171 390
Nettovermögen		1 778 623 077	1 829 275 706
Ansprüche			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		15 696 669,9125	14 726 807,9964
Ausgegebene Ansprüche		631 312,8146	969 861,9161
Ausgegebene Ansprüche per Stichtag (Stück)		16 327 982,7271	15 696 669,9125
Kapitalwert je Anspruch (CHF)		106,1668	112,7719
Nettoerfolg der Berichtsperiode je Anspruch (CHF)		2,7642	3,7672
Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF)		108,9310	116,5391

* Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF	Anmerkungen *	1.10.2019 – 30.9.2020	1.10.2018 – 30.9.2019
Operativer Erfolg			
Liegenschaftenertrag (netto)	5	116 228 577	119 732 131
Soll-Mietertrag		125 786 144	128 187 603
Minderertrag Leerstand		-9 138 832	-8 544 920
Inkassoverluste		-418 735	89 448
Unterhalt Immobilien		-12 653 241	-9 815 427
Instandhaltung		-4 895 838	-5 039 026
Instandsetzung		-7 757 403	-4 776 401
Betriebsaufwand		-35 842 407	-32 313 072
Ver- und Entsorgungskosten		-7 461 955	-7 457 501
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)		-5 285 882	-5 652 158
Versicherungen		-1 035 526	-992 418
Bewirtschaftungshonorare		-1 482 118	-1 407 494
Vermietungskosten		-3 134 604	-3 006 342
Steuern und Abgaben		-12 970 246	-10 171 707
Lokale administrative Gesellschaftskosten	6	-1 245 307	-1 134 934
Übriger Betriebsaufwand		-3 226 769	-2 490 518
Operatives Ergebnis		67 732 929	77 603 632
Sonstige Erträge			
		552 746	811 622
Aktivzinsen		99 946	698 820
Übrige Erträge		452 800	112 802
Finanzierungsaufwand		-15 441 202	-11 961 802
Hypothekarzinsen		-11 829 602	-8 475 770
Negativzinsen auf Bankguthaben		-71 653	-269 492
Sonstige Passivzinsen		-1 979 411	-1 615 883
Baurechtszinsen		-1 560 536	-1 600 657
Verwaltungskosten	7	-12 194 346	-10 953 078
Rechts- und Beratungskosten		-233 061	-106 394
Revisionsaufwand		-260 926	-242 177
Schätzungsaufwand		-242 165	-163 569
Vergütung an die Verwaltungsrechnung		-517 500	-406 000
Vergütungen an Depotbank		-70 000	-75 000
Geschäftsführungshonorar		-9 809 059	-9 667 342
Akquisitionsaufwendungen		-911 690	-230 936
Übrige Verwaltungskosten		-149 945	-61 660
Kapital- und Gewinnsteuern	8	4 483 084	1 787 420
Erträge und Aufwendungen aus Anspruchstransaktionen		0	1 843 943
Kommission bei Anspruchstransaktionen		0	1 027 500
Einkauf in laufenden Erfolg		0	816 443
Nettoerfolg der Berichtsperiode		45 133 211	59 131 737
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		-27 305 118	-1 322 030
Realisierter Erfolg		17 828 093	57 809 707
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		-68 091 653	36 297 319
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung		-28 795 641	-10 955 811
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	4	10 270 972	-30 142 169
Gesamterfolg der Berichtsperiode	9	-68 788 229	53 009 046
Totaler Währungserfolg **		-85 972 121	-38 698 077
Währungsbereinigter Gesamterfolg		17 183 892	91 707 123

* Anmerkungen 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 47 dargestellt.

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2020	30.9.2019
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 829 275 706	1 717 154 531
Zeichnungen Ansprüche	71 504 278	109 183 276
Ausschüttungen	-53 368 678	-50 071 147
Nettoerfolg der Berichtsperiode	45 133 211	59 131 737
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	-27 305 118	-1 322 030
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	-68 091 653	36 297 319
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	-28 795 641	-10 955 811
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	10 270 972	-30 142 169
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-68 788 229	53 009 046
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 778 623 077	1 829 275 706

Verwendung des Erfolges (Anlagegruppe)

Für die Berichtsperiode 2019/2020 bildet der Nettoerfolg Basis für die Gewinnverwendung. Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 7. Januar 2021 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. Zu diesem Zweck hat der Stiftungsrat eine Umbuchung nicht benötigter, zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolge, über CHF 3 000 000 in den Gewinnvortrag beschlossen.

Verwendung des Erfolges

in CHF	30.9.2020	30.9.2019
Nettoerfolg der Berichtsperiode	45 133 211	59 131 737
Gewinnvortrag Vorjahr	7 500 000	2 000 000
Umbuchung in Gewinnvortrag	3 000 000	-
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	55 633 211	61 131 737
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	55 515 141	53 368 678
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	263 059
Vortrag auf neue Rechnung	118 069	7 500 000

Anlagegruppe AFIAA Global hedged

ISIN CH0420414754, Valor Nr. 42041475

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2020	30.9.2019
Flüssige Mittel		35 642 726	11 829 598
Finanzinstrumente	1	83 435	-759 378
Forderung AFIAA Global		0	16 000 000
Beteiligung AFIAA Global		479 600 345	171 519 955
Gesamtvermögen		515 326 506	198 590 175

Fremdkapital

Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern		0	14 250 000
Verbindlichkeiten gegenüber AFIAA Global		0	5 000
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		35 287	16 713
Nettovermögen		515 291 219	184 318 462

Erfolgsrechnung

in CHF	1.10.2019 - 30.9.2020	1.10.2018 - 30.9.2019
Dividendenenertrag	5 004 053	2 775 668
Finanzertrag Finanzinstrumente	7 514 579	1 977 572
Kommissionsgebühren	0	-697 500
Einkauf in laufenden Erfolg	-69 045	397 343
Total Finanzerträge	12 449 588	4 453 083
Revisionsaufwand	-4 500	-4 500
Vergütungen an Depotbank	-32 310	-32 310
Vergütung an Overlay Manager	-123 446	-40 927
Negativzinsen auf Bankguthaben	-135 428	-15 310
Übriger Finanzaufwand	-22 476	-23 368
Total Verwaltungsaufwand	-318 160	-116 415
Kommission bei Anspruchstransaktionen	0	698 250
Nettoerfolg der Berichtsperiode	12 131 427	5 034 918
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	-22 612 403	764 929
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-10 480 975	5 799 847

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2020	30.9.2019
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	184 318 462	86 773 694
Zeichnungen	341 453 732	91 744 921
Gesamterfolg Geschäftsjahr	-10 480 975	5 799 847
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	515 291 219	184 318 462

Ansprüche

in Stück	30.9.2020	30.9.2019
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1 194 050,2061	578 431,2090
Ausgegebene Ansprüche	2 212 449,7918	615 618,9971
Stand am Ende des Geschäftsjahres	3 406 499,9979	1 194 050,2061
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	151,2671	154,3641

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2020	30.9.2019
Nettoerfolg der Berichtsperiode	12 131 427	5 034 918
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	12 131 427	5 034 918

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

ISIN CH0367669659, Valor Nr. 36766965

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2020	30.9.2019
Flüssige Mittel		14 746 455	7 333 243
Anteile Zielfonds	1	290 413 546	208 659 935
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1 114 987	1 753 039
Gesamtvermögen		306 274 988	217 746 217
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		381 743	251 941
Nettovermögen		305 893 245	217 494 276

Erfolgsrechnung

in CHF		1.10.2019	1.10.2018
		- 30.9.2020	- 30.9.2019
Wertschriftenertrag und Aktivzinsen		8 333 271	8 092 453
Übrige Erträge		44 875	0
Einkauf in laufenden Erfolg		612 492	206 631
Total Erträge		8 990 638	8 299 084
Negativzinsen		0	-924
Passivzinsen		0	-13
Verwaltungskosten	2	-1 062 073	-781 269
Total Aufwand		-1 062 073	-782 206
Nettoerfolg der Berichtsperiode		7 928 565	7 516 878
Realisierte Kapitalgewinne/(-verluste)		-3 517 799	-102 825
Realisierter Erfolg		4 410 766	7 414 053
Nicht realisierte Kapitalgewinne/(-verluste)		-7 599 852	9 291 890
Gesamterfolg der Berichtsperiode		-3 189 086	16 705 943

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2020	30.9.2019
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	217 494 276	180 399 702
Zeichnungen	91 588 055	20 388 631
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-3 189 086	16 705 943
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	305 893 245	217 494 276

Ansprüche

in Stück	30.9.2020	30.9.2019
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1 688,3613	1 516,6215
Ausgegebene Ansprüche	716,1848	171,7398
Stand am Ende des Geschäftsjahres	2 404,5461	1 688,3613
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	127 214,5477	128 819,7500

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2020	30.9.2019
Nettoerfolg der Berichtsperiode	7 928 565	7 516 878
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	7 928 565	7 516 878

* Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

ISIN CH0420414689, Valor Nr. 42041468

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen **	30.9.2020	30.9.2019
Flüssige Mittel		9 685 363	5 147 437
Finanzinstrumente	1	561 273	-448 240
Beteiligung AFIAA Diversified indirect		185 823 066	84 442 594
Gesamtvermögen		196 069 702	89 141 791
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		11 291	11 883
Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern		19 858 568	0
Nettovermögen		176 199 843	89 129 908

Erfolgsrechnung *

in CHF	1.10.2019	31.3.2019
	- 30.9.2020	- 30.9.2019
Finanzertrag Finanzinstrumente	3 201 253	1 076 109
Einkauf in laufenden Erfolg	770 914	0
Total Finanzerträge	3 972 167	1 076 109
Revisionsaufwand	-4 500	-4 500
Vergütung an Overlay Manager	-31 752	-18 632
Negativzinsen auf Bankguthaben	-30 059	0
Übriger Finanzaufwand	-8 053	0
Total Verwaltungsaufwand	-74 364	-23 132
Nettoerfolg der Berichtsperiode	3 897 803	1 052 977
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	-39	0
Realisierter Erfolg	3 897 764	1 052 977
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	-647 129	2 342 840
Gesamterfolg der Berichtsperiode	3 250 635	3 395 817

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2020	30.9.2019
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	89 129 908	0
Zeichnungen	83 819 300	85 734 091
Gesamterfolg der Berichtsperiode	3 250 635	3 395 817
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	176 199 843	89 129 908

Ansprüche

in Stück	30.9.2020	30.9.2019
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	571,5606	0
Ausgegebene Ansprüche	532,1980	571,5606
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1 103,7586	571,5606
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	159 636,2128	155 941,3080

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2020	30.9.2019
Nettoerfolg der Berichtsperiode	3 897 803	1 052 977
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	3 897 803	1 052 977

* Die Anlagegruppe wurde per 31. März 2019 lanciert.

** Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Stammvermögen

Bilanz Stammvermögen

in CHF	30.9.2020	30.9.2019
Aktiven		
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	301 930	301 593
Total Aktiven	301 930	301 593
Passiven		
Stammkapital	100 000	100 000
Reservfonds	200 000	200 000
Gewinnvortrag	1 593	1 107
Reingewinn Geschäftsjahr	337	486
Total Passiven	301 930	301 593

Erfolgsrechnung Stammvermögen

in CHF	1.10.2019 – 30.9.2020	1.10.2018 – 30.9.2019
Ertrag		
Anlagegruppe	517 500	406 000
Total Ertrag	517 500	406 000
Aufwand		
Organe, Anlegerversammlung *	-514 663	-403 014
Übriger Aufwand	-2 500	-2 500
Total Aufwand	-517 163	-405 514
Reingewinn Geschäftsjahr	337	486

Verwendung des Erfolgs (Stammvermögen)

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, den Bilanzgewinn von CHF 1930 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag an die Anlegerversammlung

in CHF	30.9.2020	30.9.2019
Gewinnvortrag Vorjahr	1 593	1 107
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	337	486
Bilanzgewinn	1 930	1 593
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	1 930	1 593

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

Anhang zu den Jahresrechnungen

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

1 Latente Steuerguthaben

in Tausend CHF	2019/2020	2018/2019
Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen	26 571	24 127
Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen	2 438	1 680
Total latente Steuerguthaben	29 009	25 807

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 Erhöhung dieser Steuerguthaben ist überwiegend auf Verluste in Grossbritannien zurückzuführen. Aufgrund der Umbauprojekte sowie der daraus resultierenden mietfreien Zeit erhöhten sich die Aufwendungen und reduzierten sich die Mieterträge. Diesen Steueraktiven stehen latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen respektive reduzierte latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen gegenüber, was sich in der Bilanzposition «geschätzte Liquidationskosten» widerspiegelt.

2 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 3,25% und 8,00% (Vorjahr: 2,26% bis 7,83%).

Der Gesamtwert der 23 direkten Immobilienanlagen betrug zum Bilanzstichtag CHF 2 279 366 051.

Direkte Anlagen

in Tausend CHF	2019/2020	2018/2019
Bestand Anfang Geschäftsjahr	2 278 165	1 994 263
Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	134 401	244 027
Wertvermehrnde Aufwendungen (Investitionen)	54 805	31 536
Kapitalerfolg	-36 032	65 232
Verkäufe	-41 927	-21 434
Währungserfolg	-100 027	-45 478
Anzahlung auf Direkte Anlagen	-10 019	10 019
Bestand Ende Geschäftsjahr	2 279 366	2 278 165

Die wertvermehrnden Aufwendungen in Immobilien erhöhten sich aufgrund der Umbauprojekte in Grossbritannien und Australien auf CHF 54,8 Mio. (Vorjahr: CHF 31,5 Mio).

Covid-19-Pandemie: Auswirkungen auf die Marktwerte der Portfolioliegenschaften ergaben sich mit den Bewertungsrounds per Ende Juni und September 2020. Bei den europäischen und australischen Liegenschaften wurden weitestgehend stabile Marktwerte bis hin zu leichten Aufwertungen verzeichnet. Im Gegensatz dazu erfuhren die US-Liegenschaften deutliche Marktwertabschläge.

3 Hypothekendarlehen

Die im Zusammenhang mit direkten Anlagen aufgenommenen Fremdmittel wiesen zum Abschlussstichtag einen Darlehensrestbetrag von CHF 498 569 654 (Vorjahr: CHF 475 307 084) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Währungen betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 2,32% (Vorjahr: 2,27%). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 4,12 Jahre (Vorjahr: 4,96 Jahre).

in Tausend der jeweiligen Währung					
Fremdwährung	Betrag	Buchwert 30.9.2020 CHF	Buchwert 30.9.2019 CHF	Gewichtete durchschn. Zinsfestschreibung in Jahren	Gewichteter durchschn. Zinssatz
USD	149 687	137 533	101 008	4,59	3,41%
EUR	195 810	210 966	218 796	4,25	1,24%
GBP	82 000	97 391	101 639	4,93	2,27%
AUD	80 000	52 680	53 864	0,91	3,87%
Total		498 570	475 307		

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

in Tausend CHF	30.9.2020	30.9.2019
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	1 135 026	1 121 102
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	498 570	475 307

Hypothekendarlehen nach Laufzeit

in Tausend CHF	30.9.2020	30.9.2019
1 Jahr	70 796	19 522
2 Jahre	59 308	55 522
3 Jahre	88 929	60 967
4 Jahre	60 334	95 229
5 Jahre	0	61 932
> 5 Jahre	219 203	182 135
Total	498 570	475 307

4 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 Tausend CHF	Buchwert 30.9.2020	Buchwert 30.9.2019	Veränderung
Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen	20 699	8 127	12 572
Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen	-104 166	-103 326	-840
Weitere Transaktionskosten	-34 433	-32 972	-1 461
Total	-117 900	-128 171	10 271

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

5 Liegenschaftenertrag

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie haben sich in der Erfolgsrechnung in der Höhe von CHF 4,5 Mio. niedergeschlagen. Mit CHF 3,7 Mio. ist die Ungewissheit über die Einbringlichkeit der Mieterträge in New York am höchsten. Von diesen CHF 4,5 Mio. sind CHF 3,3 Mio. in der Bilanz wertberichtigt worden, da diese Ausstände zum Abschlusszeitpunkt noch in Abklärung oder ungewiss waren.

6 Lokale administrative Gesellschaftskosten

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

in Tausend CHF	01.10.2019 – 30.9.2020	01.10.2018 – 30.9.2019	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	-490	-529	39
Asset Management und Buchhaltung	-626	-554	-72
Übrige	-129	-52	-77
Total	-1 245	-1 135	-110

7 Verwaltungskosten

Der Kostenblock zeigt die Aufwendungen auf Stufe der Stiftung sowie Revisions- und Schätzungsaufwendungen, die insgesamt als TER_{ISA}-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 und sind nicht TER_{ISA}-relevant.

in Tausend CHF	01.10.2019 – 30.9.2020	01.10.2018 – 30.9.2019	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	-233	-106	-127
Revisionsaufwand	-261	-242	-19
Schätzungsaufwand	-242	-164	-78
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	-517	-406	-111
Vergütungen an Depotbank	-70	-75	5
Geschäftsführungshonorar	-9 809	-9 667	-142
Akquisitionsaufwendungen	-912	-231	-681
Übrige Verwaltungskosten	-150	-62	-88
Total	-12 194	-10 953	-1 241

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

8 Kapital- und Gewinnsteuern

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 beläuft sich der Steueraufwand aus Gewinnsteuern auf CHF 1,9 Mio., die hauptsächlich in Grossbritannien, USA und Österreich angefallen sind. Dem entgegengewirkt hat die Veränderung der latenten Steuerguthaben in den USA, Grossbritannien und Schweden von gesamthaft CHF 6,4 Mio., was zu einem positiven Steueraufwand von CHF 4,5 Mio. geführt hat.

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 beläuft sich der Steueraufwand aus Gewinnsteuern auf CHF 2,3 Mio., die hauptsächlich in Grossbritannien, USA 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.

9 Erläuterung des Gesamterfolgs

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 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.

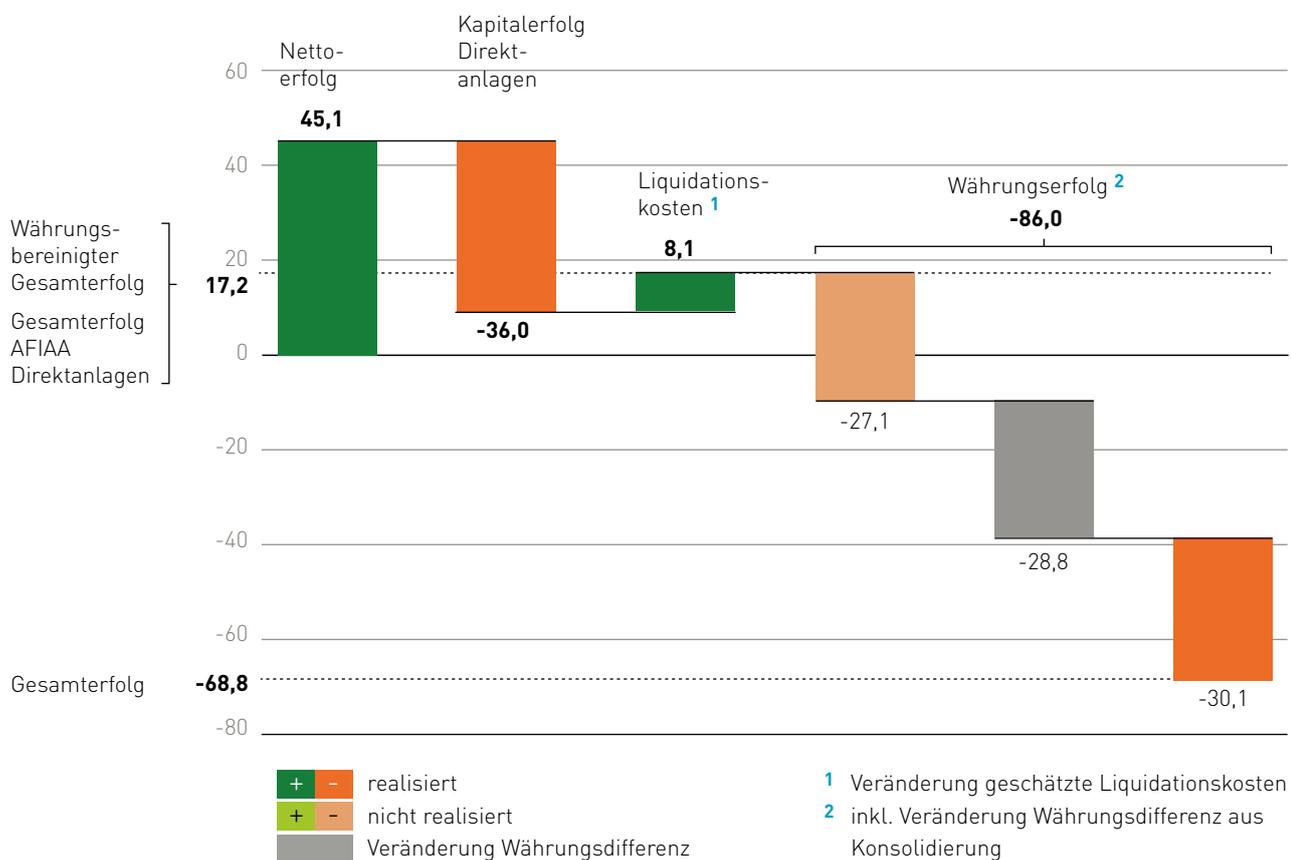
Der Nettoerfolg zeigt das mit den Aktiven erwirtschaftete laufende Ergebnis nach Abzug aller Kosten. Er enthält im Gegensatz zum Gesamterfolg, der den totalen Wertbeitrag widerspiegelt, weder Währungs- noch Kapitalerfolge.

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	2019/2020	Bereichs- renditen	2018/2019	Bereichs- renditen
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 900 780		1 826 338	
Nettoerfolg	45 133	2,37%	59 132	3,24%
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	-27 949	-1,47%	32 575	1,78%
Währungserfolg	-85 972	-4,52%	-38 698	-2,12%
Gesamterfolg	-68 788	-3,62%	53 009	2,90%

**Wertbeitragskomponenten 1.10.2019 – 30.9.2020
in Mio. CHF**



Nettoerfolg der Berichtsperiode

in Tausend CHF	2019/2020	2018/2019
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 900 780	1 826 338
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Nettoerfolg	45 133	59 132
Netto-Performance in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	2,37%	3,24%
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)

in Tausend CHF	2019/2020	2018/2019
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 900 780	1 826 338
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Kapitalerfolg Direktanlagen	-36 032	65 232
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	10 271	-30 142
Realisierte Liquidationskosten	-2 188	-2 515
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	-27 949	32 575
Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahres	2 278 165	1 994 263
Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahres	2 279 366	2 278 165
Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen	2 278 765	2 136 214
Wertänderungsrendite der Direktanlagen	-1,23%	1,52%
in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-1,47%	1,78%
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

Währungserfolg

in Tausend CHF	2019/2020	2018/2019
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 900 780	1 826 338
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Realisierter Währungserfolg	-30 037	-3 746
Nicht realisierter Währungserfolg	-27 140	-23 996
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	-28 796	-10 956
Total Währungserfolg	-85 972	-38 698
in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-4,52%	-2,12%
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

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

in Tausend CHF	2019/2020	2018/2019
Realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	4 920	4 939
Realisierter Währungserfolg	-30 037	-3 746
Realisierte Liquidationskosten	-2 188	-2 515
Total	-27 305	-1 322

Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge

in Tausend CHF	2019/2020	2018/2019
Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	-40 952	60 293
Nicht realisierter Währungserfolg	-27 140	-23 996
Total	-68 092	36 297

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. Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sind in dieser Berechnung berücksichtigt.

in Tausend CHF	2019/2020	2018/2019
Soll-Mietertrag gemäss Erfolgsrechnung	125 786	128 188
Verrechnete Nebenkosten	-22 261	-23 508
Soll-Nettomiettertrag	103 525	104 680
Minderertrag Leerstand	-9 139	-8 545
Inkassoverluste	-418	90
Totale Mietzinsausfälle	-9 557	-8 455
Im Verhältnis zum Soll-Nettomiettertrag	9,23%	8,08%

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	2019/2020	2018/2019
Marktwert der direkten Anlagen	2 279 366	2 278 165
Langfristige Hypothekendarlehen	427 774	452 915
Kurzfristige Hypothekendarlehen	70 796	22 392
Total Hypothekendarlehen	498 570	475 307
Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen	21,87%	20,86%

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	2019/2020	2018/2019
Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung	116 229	119 732
Verrechnete Nebenkosten	-22 262	-23 508
Netto Mietertrag	93 967	96 224
Operatives Ergebnis	67 733	77 604
Baurechtszinsen	-1 561	-1 601
Instandsetzung	7 757	4 776
Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition	73 929	80 779
Im Verhältnis zum Netto Mietertrag	78,68%	83,95%

Betriebsaufwandquote (TER_{ISA})**Betriebsaufwandquote TER_{ISA} GAV**

Die Total Expense Ratio_{ISA} (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) GAV wird definiert als Betriebsaufwand des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen *Gesamtvermögens* (Summe aller Aktiven). TER_{ISA} 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	2019/2020	2018/2019
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	2 485 433	2 245 975
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	2 428 492	2 485 433
Durchschnittliche Bilanzsumme	2 456 963	2 365 704
Verwaltungskosten	12 194	10 953
Akquisitionsaufwendungen	-912	-231
Lokale administrative Gesellschaftskosten	1 245	1 135
Betriebsaufwand Anlagegruppe	12 528	11 857
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0,51%	0,50%

Betriebsaufwandquote TER_{ISA} NAV

Die Total Expense Ratio_{ISA} (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) NAV wird definiert als Betriebsaufwand des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen *Nettovermögens*. TER_{ISA} ist ein Indikator für die Belastung eines Immobilien-Sondervermögens (Anlagegruppe) durch den Betriebsaufwand. Gemäss Definition explizit TER_{ISA}-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	2019/2020	2018/2019
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 829 276	1 717 155
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 778 623	1 829 276
Durchschnittliches Nettovermögen	1 803 949	1 773 215
Verwaltungskosten	12 194	10 953
Akquisitionsaufwendungen	-912	-231
Lokale administrative Gesellschaftskosten	1 245	1 135
Betriebsaufwand Anlagegruppe	12 528	11 857
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0,69%	0,67%

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	2019/2020	2018/2019
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 900 780	1 826 338
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-68 788	53 009
Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-3,62%	2,90%

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_{ISA} zu berechnen.

in Tausend CHF	2019/2020	2018/2019
Durchschnittliches Gesamtvermögen der Anlagegruppe	2 456 963	2 365 704
Bereinigter Gesamterfolg plus Finanzierungsaufwand	-53 347	64 154
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-2,17%	2,71%

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	2019/2020	2018/2019
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	116,5391	116,6006
Ausschüttung	3,40	3,40
Ausschüttungsbereinigtes Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	113,1391	113,2006
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	108,9310	116,5391
Anlagerendite	-3,72%	2,95%

Ausschüttungsrendite

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

in CHF	2019/2020	2018/2019
Ausschüttungsrendite [je Anspruch]	3,40	3,40
Kapitalwert je Anspruch	116,5391	116,6006
Ausschüttungsrendite	2,92%	2,92%

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	2019/2020	2018/2019
Gesamtbetrag der Ausschüttung (für 2019/2020 geplant)	55 515	53 369
Nettoerfolg des Rechnungsjahres	45 133	59 132
Ausschüttungsquote (auf Gesamtausschüttung)	123,00%	90,25%

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.	-3,72%	3,21%	2,57%	2,24%
Volatilität	3,76%	4,01%	4,76%	6,69%

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

1 Finanzinstrumente

Offene Geschäfte per 30.9.2020

Long/Short	Währung	Nominal	Derivat-Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	103 190 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,07969	1,07668
Short (verkauft)	GBP	78 490 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,17876	1,18531
Short (verkauft)	USD	112 340 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,92624	0,91644
Short (verkauft)	AUD	141 720 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,65108	0,65683

Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat			FX-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	103 190 000	1,07969	111 413 314
Short (verkauft)	GBP	78 490 000	1,17876	92 520 872
Short (verkauft)	USD	112 340 000	0,92624	104 053 577
Short (verkauft)	AUD	141 720 000	0,65108	92 271 199

Deckung

Portfolio/Liquide Mittel	EUR			121 700 419
Portfolio/Liquide Mittel	GBP			91 715 330
Portfolio/Liquide Mittel	USD			133 462 629
Portfolio/Liquide Mittel	AUD			164 989 245

Deckungsgrad

EUR short	117,938%
GBP short	116,850%
USD short	118,802%
AUD short	116,419%

Absicherungsquote

EUR short	84,790%
GBP short	85,580%
USD short	84,173%
AUD short	85,897%

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	2019/2020	2018/2019
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	198 590	101 904
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	515 327	198 590
Durchschnittliche Bilanzsumme	356 959	150 247
Verwaltungskosten	160	78
Revisionsaufwand	5	5
Depotgebühren	32	32
Overlay Manager Gebühren	123	41
Betriebsaufwand Anlagegruppe	160	78
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0,04%	0,05%
Unterliegende Anlagegruppe	0,51%	0,50%
Total TER_{KGAST} GAV	0,55%	0,55%

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	2019/2020	2018/2019
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	184 318	86 774
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	515 291	184 318
Durchschnittliches Nettovermögen	349 805	135 546
Verwaltungskosten	160	78
Revisionsaufwand	5	5
Depotgebühren	32	32
Overlay Manager Gebühren	123	41
Betriebsaufwand Anlagegruppe	160	78
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,05%	0,06%
Unterliegende Anlagegruppe	0,69%	0,67%
Total TER_{KGAST} NAV	0,74%	0,73%

Die TER_{KGAST} 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 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	2019/2020	2018/2019
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	525 772	178 519
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-10 481	5 800
im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-1,99%	3,25%

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	2019/2020	2018/2019
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	154,3641	150,0156
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	151,2671	154,3641
Anlagerendite	-2,01%	2,90%

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.

	1 Jahr	5 Jahr	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p. a.	-2,01%	n/a	n/a	0,37%
Volatilität	0,94%	n/a	n/a	3,59%

Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung

1 Zielfonds

Covid-19-Pandemie: Die Auswirkungen zeichneten sich in dieser Anlagegruppe regional unterschiedlich ab. Bewertungskorrekturen im zweiten Quartal 2020, die hauptsächlich in den Zielfonds in Europa und Amerika verzeichnet wurden, erlebten bereits im dritten Quartal eine Aufwertung. Die grösste Abwertung erfolgte in einem UK Fonds. Aufgrund von Bauverzögerungen besteht zudem das Risiko, dass mehrere Entwicklungsprojekte im Studentenwohnungsbereich nicht zum Start des nächsten akademischen Jahres fertiggestellt sind. Der Zielfonds hat entsprechende Rückstellungen gebildet.

Offene Verpflichtungen Zielfonds

Die offenen Verbindlichkeiten sind zu den Stichtagskursen per 30.9.2020 umgerechnet.

in Tausend der jeweiligen Region und Währung	Fremdwährung	Commitments	davon abgerufen	Offene Verpflichtungen	Offene Verpflichtungen CHF
Nordamerika	USD	12 000	8 248	3 752	3 447
Europa	EUR	46 915	25 457	21 458	23 118
Europa	GBP	16 546	15 346	1 200	1 425
Asien-Pazifik	AUD	35 300	24 400	10 900	7 178
Asien-Pazifik	USD	31 400	11 559	19 841	18 229
Total					53 397

2 Verwaltungskosten

Der Kostenblock zeigt die Aufwendungen auf Stufe der Stiftung sowie Revisions- und Schätzungsaufwendungen, die insgesamt als TER_{KGAST}-relevant definiert werden (vgl. dazu Erläuterungen gemäss KGAST).

in Tausend CHF	1.10.2019 – 30.9.2020	1.10.2018 – 30.9.2019	Veränderung
Geschäftsführungshonorar	-776	-576	-200
Buchführungsaufwand	-61	-44	-17
Vergütungen an Depotbank	-117	-95	-22
Revisionsaufwand	-9	-9	0
Rechts- und Beratungskosten	-94	-47	-47
Übrige Verwaltungskosten	-5	-10	5
Total	-1 062	-781	-281

Erläuterungen gemäss 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 zusammengesetzte Betriebsaufwandquote TER_{KGAST}, 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	2019/2020	2018/2019
Durchschnittliche Bilanzsumme	283 542	205 344
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} GAV inkl. Kosten Zielfonds	1,49%	1,24%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} GAV exkl. Kosten Zielfonds	0,37%	0,38%

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 zusammengesetzte Betriebsaufwandquote TER_{KGAST}, 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	2019/2020	2018/2019
Durchschnittliches Nettovermögen	282 975	204 933
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten Zielfonds	1,49%	1,24%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV exkl. Kosten Zielfonds	0,38%	0,38%

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	2019/2020	2018/2019
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	309 082	200 788
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-3 189	16 706
Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-1,03%	8,32%

Anlagerendite

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

in CHF	2019/2020	2018/2019
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	128 819,7500	118 948,4010
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	127 214,5477	128 819,7500
Anlagerendite	-1,25%	8,30%

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.

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 Performancedaten basieren auf den Nettoinventarwerten der Anlagegruppe.

AFIAA Diversified indirect	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p.a.	-1,25%	n/a	n/a	6,21%
Volatilität	3,93%	n/a	n/a	4,23%

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.

MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p.a.	-4,26%	n/a	n/a	4,34%
Volatilität	5,99%	n/a	n/a	4,95%

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

1 Finanzinstrumente

Offene Geschäfte per 30.9.2020

Long/Short	Währung	Nominal	Derivat-Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	30 470 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,07969	1,07668
Short (verkauft)	EUR	2 120 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,07915	1,07668
Short (verkauft)	GBP	8 760 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,17876	1,18531
Short (verkauft)	GBP	350 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,18101	1,18531
Short (verkauft)	USD	76 710 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,92624	0,91644
Short (verkauft)	USD	3 830 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,91872	0,91645
Short (verkauft)	AUD	42 600 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,65108	0,65683
Short (verkauft)	AUD	1 760 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,65392	0,65682
Short (verkauft)	CNH	52 030 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,13453	0,13427
Short (verkauft)	CNH	2 150 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,13383	0,13427

Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat			FX-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	30 470 000	1,07969	32 898 185
Short (verkauft)	EUR	2 120 000	1,07915	2 287 787
Short (verkauft)	GBP	8 760 000	1,17876	10 325 938
Short (verkauft)	GBP	350 000	1,18101	413 355
Short (verkauft)	USD	76 710 000	0,92624	71 051 717
Short (verkauft)	USD	3 830 000	0,91872	3 518 694
Short (verkauft)	AUD	42 600 000	0,65108	27 736 051
Short (verkauft)	AUD	1 760 000	0,65392	1 150 904
Short (verkauft)	CNH	52 030 000	0,13453	6 999 700
Short (verkauft)	CNH	2 150 000	0,13383	287 743

Deckung

Portfolio/Liquide Mittel	EUR	38 434 021
Portfolio/Liquide Mittel	GBP	10 754 319
Portfolio/Liquide Mittel	USD	95 652 293
Portfolio/Liquide Mittel	AUD	51 820 334
Portfolio/Liquide Mittel	CNH	64 038 641

Deckungsgrad

EUR short	117,932%
GBP short	118,050%
USD short	118,764%
AUD short	116,818%
CNH short	118,196%

Absicherungsquote

EUR short	84,795%
GBP short	84,710%
USD short	84,201%
AUD short	85,603%
CNH short	84,605%

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	2019/2020	2018/2019
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	89 142	81 652
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	196 070	89 142
Durchschnittliche Bilanzsumme	142 606	85 397
Verwaltungskosten	36	42
Revisionsaufwand	5	5
Overlay Manager Gebühren	31	37
Betriebsaufwand Anlagegruppe	36	42
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0,03%	0,05%
Unterliegende Anlagegruppe	1,49%	1,24%
Total TER_{KGAST} GAV	1,52%	1,29%

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	2019/2020	2018/2019
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	89 142	81 652
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	176 200	89 130
Durchschnittliches Nettovermögen	132 671	85 391
Verwaltungskosten	36	42
Revisionsaufwand	5	5
Overlay Manager Gebühren	31	37
Betriebsaufwand Anlagegruppe	36	42
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,03%	0,05%
Unterliegende Anlagegruppe	1,49%	1,24%
Total TER_{KGAST} NAV	1,52%	1,29%

Die TER_{KGAST} 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 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	2019/2020	2018/2019
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	172 949	81 652
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg der Berichtsperiode	3 251	3 396
im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1,88%	4,16%

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.

in CHF	2019/2020	2018/2019
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	155 941,3080	150 000,0000
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	159 636,2128	155 941,3080
Anlagerendite	2,37%	3,96%

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.

	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p. a.	2,37%	n/a	n/a	4,24%
Volatilität	2,60%	n/a	n/a	2,68%

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 3.4.2020
- 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 3.4.2020
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Diversified indirect vom 16.5.2017, in der Version vom 3.4.2020
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Global hedged vom 14.6.2018, in der Version vom 3.4.2020
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Diversified indirect hedged vom 29.8.2018, in der Version vom 3.4.2020

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 2020 hält die AFIAA vier Anlagegruppen mit insgesamt 65 Anlegern:

- AFIAA Global
- AFIAA Global hedged
- AFIAA Diversified indirect
- AFIAA Diversified indirect hedged

Die Zusammensetzung der Anleger für alle Anlagegruppen, ohne Doppelzählungen, stellt sich per 30. September 2020 wie folgt dar:

AFIAA Anlagestiftung

Anteil am totalen Investment in CHF	Anzahl Anleger		Totales Investment (in Tausend CHF)	
	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019
0 (bisher keine Abrufe getätigt)	3	2	0	0
< 20 Mio.	43	37	314 178	225 616
20 bis 50 Mio.	10	12	333 997	383 577
> 50 Mio.	9	10	1 462 409	1 455 063
Total	65	61	2 110 584	2 064 256

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 25 erläutert.

Covid-19-Pandemie

Der Notfall-Ausschuss der Weltgesundheitsorganisation (WHO) hatte wegen des Coronavirus am 30. Januar 2020 eine «gesundheitliche Notlage von internationaler Tragweite» ausgerufen. Die daraus resultierenden nationalen Lockdowns hatten seit dem Frühjahr 2020 die globalen Märkte erfasst. Nachdem die Märkte zunächst sehr dynamischen Entwicklungen mit entsprechend flüchtiger Informationslage unterworfen waren, stabilisierte sich die Situation bis Herbstbeginn. In vereinzelten Märkten blieben die Auswirkungen der Lockdowns und des Pandemieverlaufs spürbar vorhanden und zeigten sich in entsprechenden Marktbewegungen.

AFIAA Global

Die Auswirkungen zeichneten sich je nach Region unterschiedlich ab. So hatten erwartungsgemäss Liegenschaften mit risikobehafteten Branchen (Einzelhandel, Co-Working, Gastronomie) in den USA Bewertungsabschläge erfahren. Im Gegensatz hierzu blieben die Marktwerte in Europa und Australien jedoch weitestgehend stabil. Mit einem defensiven Portfolio, bestehend aus hochwertigen Immobilien an prominenten CBD-Lagen, ist die Anlagegruppe AFIAA Global auch bei Marktunsicherheiten gut aufgestellt.

AFIAA Diversified indirect

Die Auswirkungen zeichneten sich auch in dieser Anlagegruppe regional unterschiedlich ab. Bewertungskorrekturen im zweiten Quartal 2020, die hauptsächlich in den Zielfonds in Europa und Amerika verzeichnet wurden, erlebten bereits im dritten Quartal eine Aufwertung. Das Portfolio ist gut positioniert und breit diversifiziert und dadurch in der Lage, die Marktauswirkungen bestmöglich abzufedern.

Eine abschliessende Einschätzung der Auswirkungen durch die Covid-19-Pandemie ist (noch) nicht möglich. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts lagen keine Hinweise vor, dass potenzielle finanzielle Auswirkungen die Fähigkeit der Unternehmensfortführung gefährden würden.

Grundlagen und Organisation der AFIAA Anlagestiftung

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 Schätzungsmethoden 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. Mit Ablauf der Mandatsdauer im Jahr 2020 wird das Mandatsverhältnis mit dem bestehenden unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten ab 2021 um drei weitere Jahre verlängert.

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 2019/2020 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, welches den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2019 und dem 30. September 2020 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 unterjährige 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 Anlagengewährung 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 Steuerverpflichtungen 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:

Liquidiert worden ist die Deutsche Holding GmbH. Durch den Ankauf einer Immobilie in Stockholm, Schweden, wurde mittels Share Deal die Gesellschaft Schinkelska Huset AB erworben, die im Anschluss in AFIAA Sweden 1 AB umbenannt worden ist. Zudem wurde die Immobilie Schomberg House, die durch den Beak Pall Mall Property Unit Trust in Jersey gehalten worden ist, an die AFIAA London 4 AG übertragen. In Folge wird der Trust aufgelöst.

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

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion		Kapital ⁷			
		30.9.2020	30.9.2019			30.9.2020		30.9.2019	
Anlagegruppe AFIAA Global									
Schweiz									
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, 4	CHF	1 020 000	CHF	1 020 000	
AFIAA London 4 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	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	
Grossbritannien									
Baek Pall Mall Property Unit Trust	Jersey	0%	100%	4, 5	GBP	0	GBP	58 004 873	
Deutschland									
AFIAA Deutschland GmbH	München	100%	100%	1	EUR	76 570	EUR	76 570	
AFIAA Deutsche Holding GmbH	München	0%	100%	1, 5	EUR	0	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	1 882 893	EUR	5 682 893	
AFIAA Log 1 GmbH	München	100%	100%	5	EUR	3 000 377	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	
Portugal									
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	
Finnland									
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	
Schweden									
AFIAA Sweden 1 AB	Stockholm	100%	-	2, 3	SEK	97 389 553	SEK	-	
USA									
AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Delaware	100%	100%	1	USD	277 702 500	USD	247 902 237	
AFIAA WFT, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	35 633 964	USD	38 874 300	
AFIAA Arch Square Holding	Delaware	100%	100%	1	USD	51 388 692	USD	52 314 785	
AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	51 388 692	USD	52 314 785	
AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	68 513 522	USD	70 089 067	
AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	149 705 269	USD	154 555 269	
AFIAA 45 West 45th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	77 219 250	USD	73 175 424	
AFIAA 158 West 27th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	52 076 157	USD	-	

¹ Holding² Haltegesellschaft³ Bewirtschaftungsgesellschaft⁴ inaktiv⁵ in Liquidation⁶ davon EUR 17 500 einbezahlt⁷ Aktienkapital sowie weiteres einbezahltes Kapital

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion		Kapital 7	
		30.9.2020	30.9.2019			30.9.2020	30.9.2019
Österreich							
AFIAA Austria GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	3 417 500	EUR 11 017 500
AFIAA Betriebs 2 GmbH	Wien	100%	100%	2, 4, 6	EUR	35 000	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
Australien							
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, Schweden, Nordamerika und Australien tätig. Wechselkursschwankungen 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 Transactionstages 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
	30.9.2020	30.9.2019	1.10.19 – 30.9.20	1.10.18 – 30.9.19
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	1,0774	1,0974	1,0747	1,1223
USD	0,9188	1,0019	0,9602	0,9949
GBP	1,1877	1,2395	1,2243	1,2702
SEK	0,1027	-	0,1036	-
AUD	0,6585	0,6733	0,6510	0,7001

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 2020 verabschiedet. Diesen Richtlinien übergeordnet sind Vorschriften der BVV 2 und der ASV, insbesondere Art. 40ff. 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

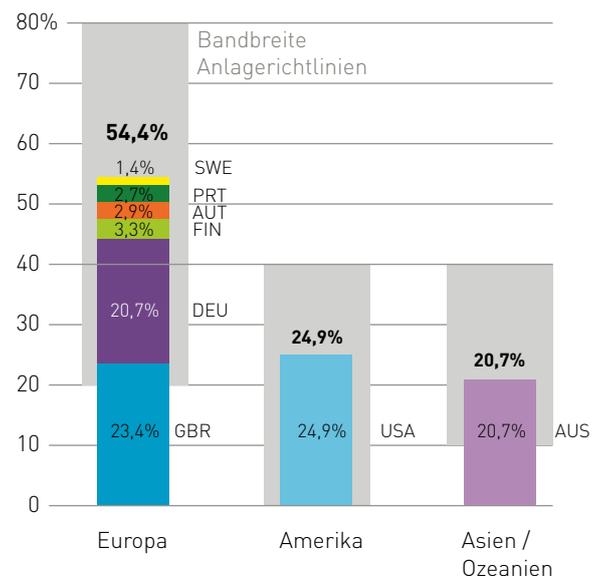
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30. September 2020 gegenübergestellt.

Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 3. April 2020

Aufteilung nach Märkten

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

Direktanlagen per 30. September 2020

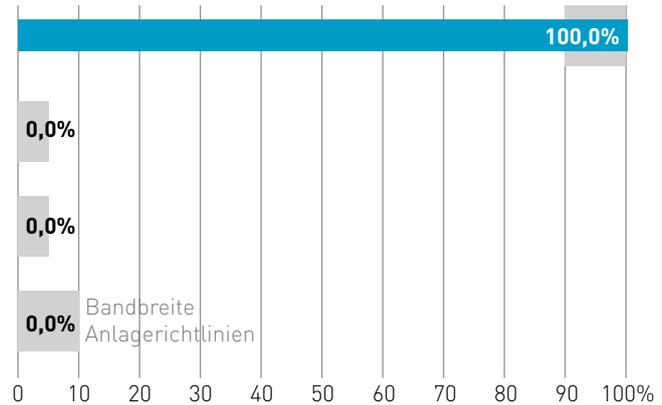


Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 3. April 2020

Direktanlagen und abgerufene Fondsanlagen per 30. September 2020

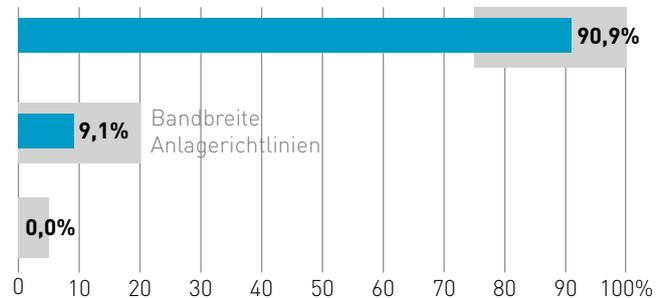
Aufteilung nach Anlagekategorie

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%



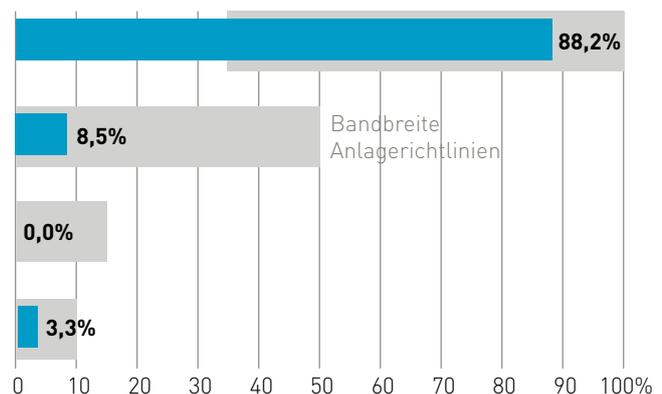
Aufteilung nach Investmentstil

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)».

Das Geschäftsjahr 2019/2020 umfasst die Periode vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020.

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 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

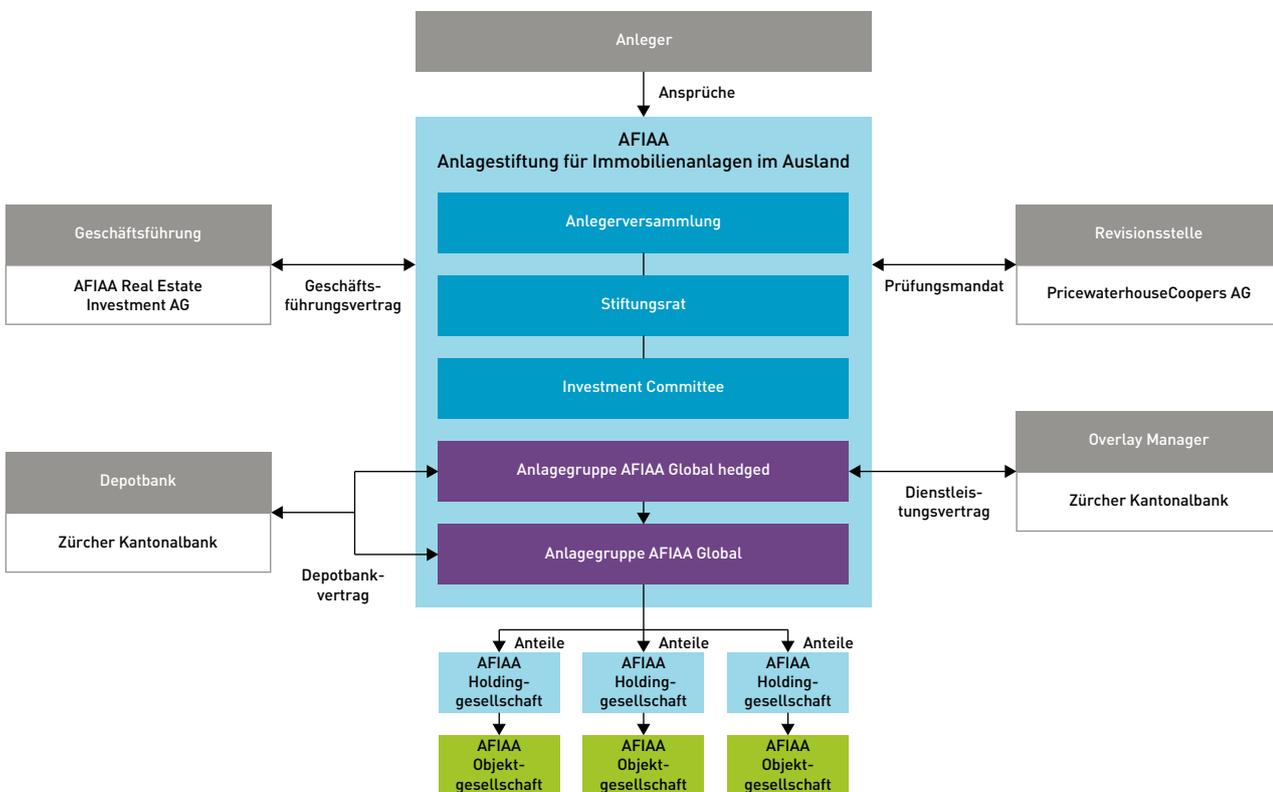
Das Gegenparteirisiko ist auf 10% des Anlagegruppenvermögens beschränkt. Die Gegenpartei ist die mit einem AAA bewertete Zürcher Kantonbank, welche als Overlay Manager fungiert.

Erläuterung der Anlagetätigkeit

Organisation der Anlagetätigkeit

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 2019/2020 umfasst die Periode vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020.

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 Nordamerika, Europa und Asien-Pazifik. 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
	30.9.2020	30.9.2019
	CHF	CHF
AUD	0,6585	0,6725
CNH	0,1354	-
EUR	1,0774	1,0871
GBP	1,1877	1,2288
HKD	0,1186	-
USD	0,9187	1,0029

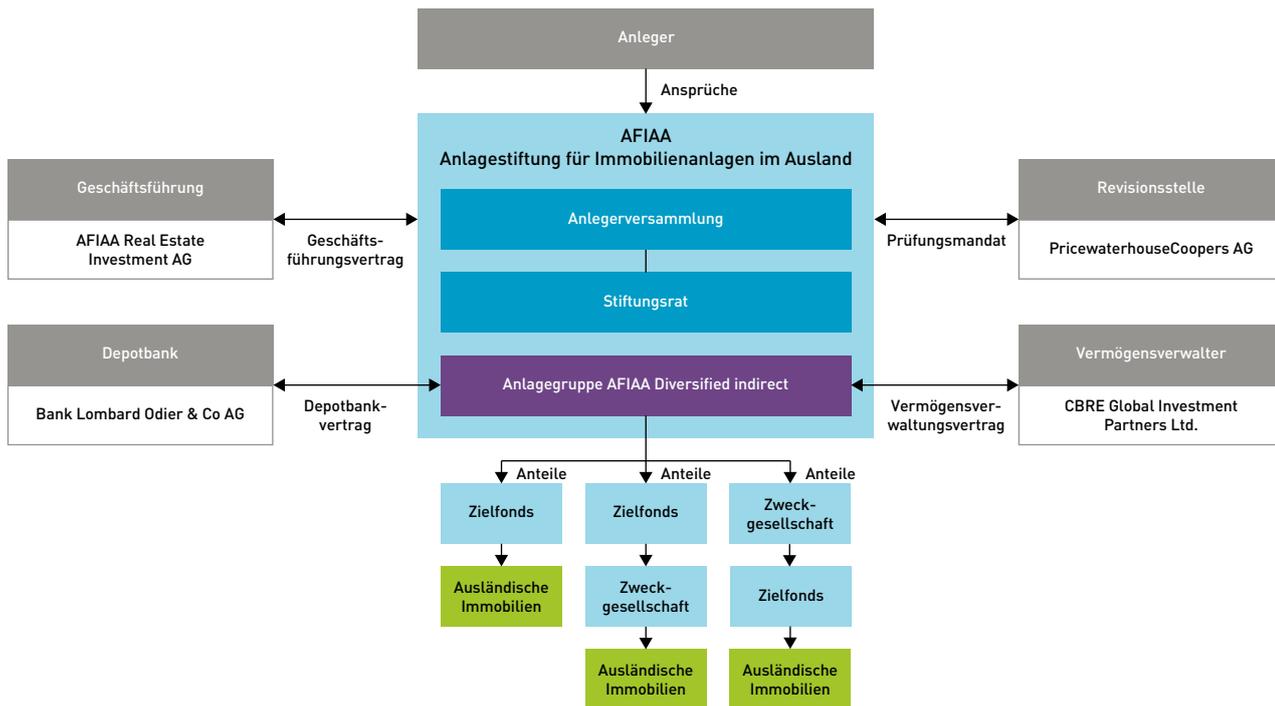
Erläuterung der Anlagetätigkeit

Organisation der Anlagetätigkeit

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

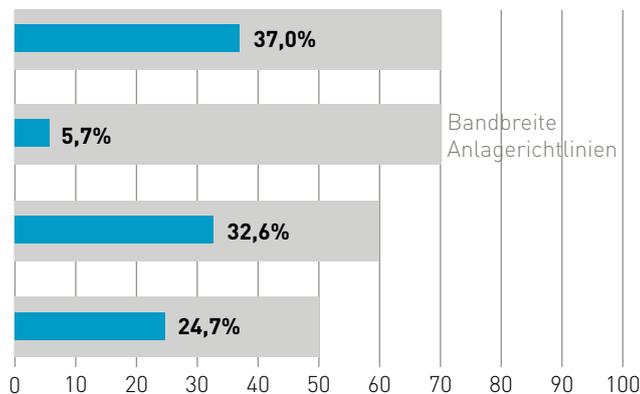
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30. September 2020 gegenübergestellt.

Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 3. April 2020

Portfolio per 30. September 2020

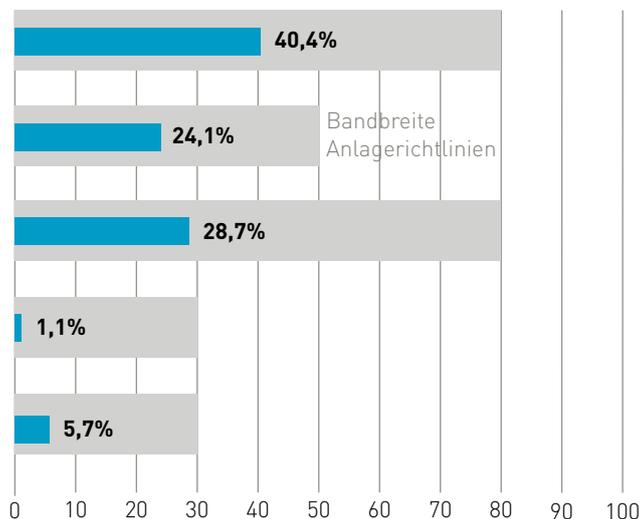
Aufteilung nach Sektoren

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%
Emerging Asien-Pazifik	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)».

Das Geschäftsjahr 2019/2020 umfasst die Periode vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020.

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 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	Stichtagskurs
	30.9.2020	30.9.2019
	CHF	CHF
USD	0,9188	1,0019

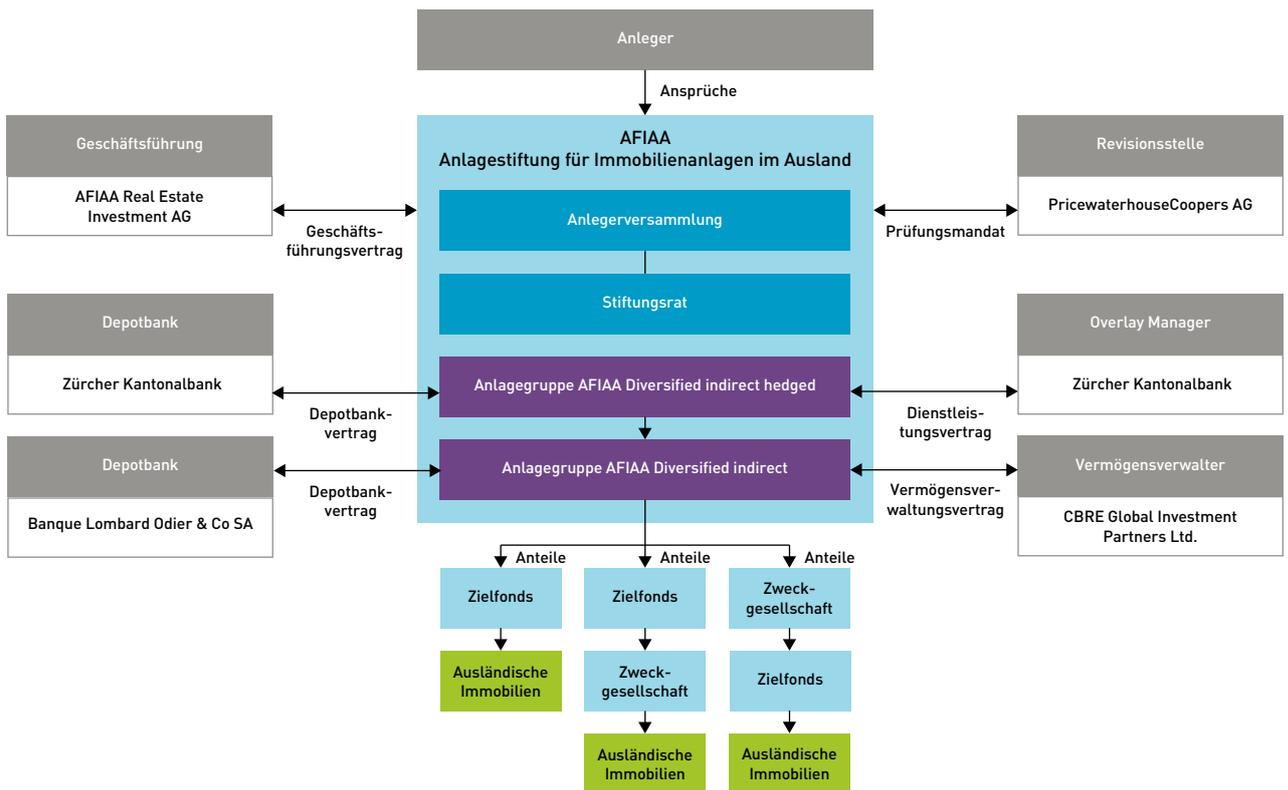
Erläuterung der Anlagentätigkeit

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

Covid-19-Pandemie: Die Auswirkungen zeichneten sich je nach Region unterschiedlich ab. So hatten erwartungsgemäss Liegenschaften mit risikobehafteten Branchen (Einzelhandel, Co-Working, Gastronomie) in den USA Bewertungsabschläge erfahren. Im Gegensatz hierzu blieben die Marktwerte in Europa und Australien jedoch weitestgehend stabil. Die finanziellen Auswirkungen der Pandemie werden auch nach dem Bilanzstichtag in die Bücher einfließen.

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

Nach dem Bilanzstichtag wurde ein neuer Zielfonds in Nordamerika im Betrag von USD 19 Mio. gezeichnet. Im November 2020 erfolgte ein Teilverkauf eines australischen Zielfonds über USD 6,8 Mio.

Covid-19-Pandemie: Die Auswirkungen zeichneten sich auch in dieser Anlagegruppe regional unterschiedlich ab. Bewertungskorrekturen im zweiten Quartal 2020, die hauptsächlich in den Zielfonds in Europa und Amerika verzeichnet wurden, erlebten bereits im dritten Quartal eine Aufwertung. Die finanziellen Auswirkungen der Pandemie werden auch nach dem Bilanzstichtag in die Bücher einfließen.

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 34 bis 36 und Seiten 42 bis 52];
- Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Global hedged [Seite 37 und Seiten 53 bis 55];
- Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect [Seite 38 und Seiten 56 bis 58];
- Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged [Seite 39 und Seiten 59 bis 61];
- Bilanz und Erfolgsrechnung sowie Verwendung des Erfolgs des Stammvermögens [Seite 40]; und
- Anhang der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland [Seiten 64 bis 80]

für das am 30. September 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

*PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch*

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerkes von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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.

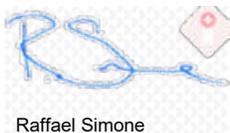
Wir haben geprüft, ob

- 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, 18. Januar 2021

Zusatzinformationen



Zürich, 27. Oktober 2020

Erklärung der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten betreffend des AFIAA Immobilien-Portfolios Direkte Anlagen für das Geschäftsjahr 2019/2020

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 Herrn Daniel Macht und Frau Yasmine Ghulam, 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
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 AFIAA sowie von mit AFIAA verbundenen Personen. Für die Bewertungen wurden folgende lokale Schätzungsexperten beigezogen:

- Stefan Döring, Christina Lepke, Ralf Kemper, Julika Puls, Andreas Röhr, Guido Radlspeck (JLL, Deutschland)
- Marta Lourenço, Hugo Simões (JLL, Portugal)
- Mikko Kuusela, Anni Kontturi (JLL, Finnland)
- Roger Meeds, Elizabeth Levingston, Christy Bowen, Simon Morris, Andrew Pirie (JLL, UK)
- Joseph Miller (JLL, USA)
- Martin Reynolds, Richard Lawrie (JLL, Australien)

Jones Lang LaSalle AG

A handwritten signature in black ink that reads 'Macht'.

Daniel Macht MRICS
Managing Director
Jones Lang LaSalle AG, Zürich

A handwritten signature in black ink that reads 'Yasmine Ghulam'.

Yasmine Ghulam MRICS
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
- **ASIP** Schweizerischer Pensionskassenverband, Zürich, www.asip.ch
- **Swiss Circle** International Real Estate Marketing, www.swisscircle.ch
- **AFIRE** Association of Foreign Investors in Real Estate, www.afire.org
- **INREV** European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles, 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



158 West 27th Street, New York