

A yellow mining truck is positioned in the middle ground of a vast, terraced open-pit mine. The mine's walls are composed of reddish-brown earth and rock, showing distinct horizontal layers and vertical erosion patterns. The truck is facing right, and its shadow is cast on the ground below it.

# Geschäftsbericht 2009/2010

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**.

## Zu den Fotografien

### **Titelbild (REUTERS/Tim Wimborne)**

Eisenerz-Mine 1300 km nördlich von Perth, Australien.

Der Rohstoffreichtum Australiens ist einer der Gründe, weshalb wir dort investieren.

### **Übrige Bilder (Eliane Rutishauser)**

Über die weiten Flächen von Australien fliegen, das ist – und man hat es eigentlich vorher gewusst – enorm. Die Weite scheint sich ins Unendliche auszudehnen. Menschenleere rote Erde.

Die Städte Sydney, Brisbane und Melbourne welche ich auf meiner Reise für die AFIAA in Australien besuchte sind, auf den ersten Blick, Städte wie überall auf der Welt.

Vom Dach des AFIAA Gebäudes Atrium blicke ich auf Darling Harbour. Schon am Morgen herrscht rund um den Hafen rege Betriebsamkeit. Geschäftsleute steigen aus der Monorail, Touristen schlendern über die Pyrmont Bridge, Wassertaxis steuern durch den Hafen. Auf dem Rundgang durchs Haus werde ich von Howard, dem Property Manager begleitet. In den Büroräumen von American Express sind die Sicherheitsvorschriften hoch. Howard kontrolliert, dass nichts Falsches auf's Bild kommt.

Auch in Brisbane steht mir bei meiner Arbeit der Property Manager zur Seite. Das Gebäude HQ South wurde erst vor kurzem fertig gestellt. Während ich die Aufnahmen mache, telefoniert Scott Langford immer wieder. Obwohl man es von außen nicht sieht, müssen noch Arbeiten abgeschlossen werden. Dies natürlich möglichst ohne die Betriebe im Haus zu stören. Im HQ South beeindruckte mich die Fahrradgarage. Hier können Angestellte, die mit dem Fahrrad zur Arbeit kommen, ihre Räder parkieren, eine Dusche nehmen, sich umziehen um dann, wie aus dem Ei gepellt und vom morgendlichen Sport beflügelt, in ihr Büro einzutreten.

Ja, auf den ersten Blick sind die Städte in Australien wie überall auf der Welt. Und trotzdem – es ist ein *Molukkenibis* und kein Spatz der nach den Brotkrumen von meinem Frühstück auf der Terrasse schießt. Und der Blick über das Land geht weit, fast unendlich weit.

## Übersetzungen des Geschäftsberichts

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

## Einleitung

Bericht des Präsidenten des Stiftungsrates	5
Bericht des Management Committee	6
Organe	7
Kennzahlen per 30.09.2010	8
Direkte Anlagen	9

## Finanzbericht

### Sondervermögen

Konsolidierte Vermögensrechnung	15
Konsolidierte Erfolgsrechnung	16
Veränderung des Nettovermögens	17
Verwendung des Erfolges (Sondervermögen)	17

### Verwaltungsrechnung

Bilanz (konsolidiert)	21
Erfolgsrechnung (konsolidiert)	21
Bilanz Stammvermögen	22
Erfolgsrechnung Stammvermögen	22
Antrag zur Verwendung des Erfolges (Stammvermögen)	22

### Anhang zur Jahresrechnung

1 Grundlagen und Organisation	27
2 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit	29
3 Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnisses aus Vermögensanlage	33
4 Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung	40
5 Kennzahlen gemäss KGAST	45
6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	48

### Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle	53
-----------------------------	----

## Zusatzinformationen

Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten	57
Sitz der Anlagestiftung	58
Mitgliedschaften	58



Sydney, Harbour Bridge



# Einleitung



Sydney, Opera House

## Bericht des Präsidenten des Stiftungsrates

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen

Das makroökonomische Umfeld für unsere Assetklasse „Immobilien Ausland“ erweist sich zunehmend als günstig. Die durch die Wirtschaftskrise ausgelöste kurze, aber scharfe Rezession hat zu historischen Tiefständen bei den Fremdkapitalzinsen sowie den Renditen risikoloser Anlagen geführt. Nach den deutlichen Wertkorrekturen stabilisieren sich gleichzeitig die Investmentmärkte in Europa und sind zumeist wieder auf Erholungskurs. Auch in den USA spüren wir deutlich Werterholungen, während in Australien die Zinsen und die Werte unserer Objekte kontinuierlich ansteigen. Dennoch ist das „Wasser im Wein“ schwer verdaulich: Aufgrund der massiven Geldmengenausweitung und der dadurch gestiegenen Inflationserwartungen in der EU und den USA sind die Wechselkurse der Währungen unserer Investitionsländer gegenüber dem Schweizer Franken stark abgewertet. Zusätzlich führen momentan die hohe Staatsverschuldung zahlreicher Staaten sowie die Flucht in den „Safe Haven“ zur Aufwertung des Franken. Diese Entwicklungen können sich aber wie schon so oft wieder ins Gegenteil umkehren, zumal sie zu Lasten der Schweiz als Exportnation ausschlagen. Je-

der Anleger, der in fremde Währungen investiert, unabhängig über welche Anlageklasse, muss sich jedoch mit Sinn und Kosten einer Währungsabsicherung auf seiner individuellen Ebene befassen. Die Währungskorrekturen bei AFIAA sind immerhin nicht realisiert und bilden daher für die Zukunft auch Chancen auf Wertaufholung.

Die Immobilienquote der Schweizer Pensionskassen hat sich innerhalb der letzten 5 Jahre von 11 % auf 20 % nahezu verdoppelt. Der Anteil „Immobilien Ausland“ pendelt hierbei fast gleichbleibend bei 1 %. Im Vergleich zu anderen Vermögensklassen kann die von AFIAA erzielte Immobilien-Cash-Rendite von 5.7 % währungsunabhängig und risikoadjustiert als attraktiv bezeichnet werden. Wir rechnen daher mit der Aufnahme weiterer Schweizer Pensionskassen und mit anhaltend homogenem Wachstum.

Zürich, im Dezember 2010

Andreas Markwalder  
Präsident des Stiftungsrates



## Bericht des Management Committee

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäftsjahr 2009/2010 war geprägt von drei grossen Neuakquisitionen. Diese waren in Sydney, das Headquarter von American Express für den Asiatisch-Pazifischen Raum, ferner in Brisbane das Headquarter von Leighton Contractors, dem führenden Bau- und Infrastrukturunternehmen in Australien. Zu beiden Landmark Buildings gehört jeweils im Erdgeschoss ein Nahversorgungszentrum für die umliegende Wohnbebauung wie für die Mitarbeiter in den Büro- etagen vor Ort.

Des Weiteren konnten wir in Edinburgh in Schottland ein mehrfach prämiertes brandneues Bürohaus akquirieren, das in den Obergeschossen an eine namhafte, seit 180 Jahren etablierte, Anwaltssozietät vermietet ist. Die noch zur Vermietung anstehenden Flächen im Erdgeschoss (Handel, Restaurant) und im ersten Obergeschoss (insgesamt 26 % der Flächen) sind über eine Erstvermietungsgarantie auf fünf (Erdgeschoss) bzw. drei Jahre (Bürobereich) besichert.

Mit diesen drei Neuakquisitionen hat AFIAA jeweils neue Märkte erfolgreich betreten können und gleichzeitig hinsichtlich der Assetklasse „Immobilien Ausland“ Milestones gesetzt, weil es sich um Neubauten, Vollvermietungen sowie energieeffiziente Bauten handelt.

Auf diesem Pfad, längerfristig in nachhaltige und energieeffiziente Bauten zu investieren, wollen wir auch im jetzt angelaufenen Geschäftsjahr 2010/2011 weitergehen, und dazu in Teilen das bestehende Portfolio zielgerecht und Performance während umschichten.

So sind wir im Moment damit befasst, das Teilportfolio in Kanada, bestehend aus Bürobauten in Calgary, Toronto und Mississauga, an einen kanadischen REIT zu veräussern. Gelingt uns dieser Abschluss, so wird AFIAA einen deutlichen Mehrerlös gegenüber den Verkehrswerten vorweisen. Gleichzeitig prüfen wir die Akquisition von mehreren neuwertigen Regierungsbauten in zwei kanadischen Metropolen, in die wir den in Kanadischen Dollar erzielten Erlös wieder neu anlegen würden.

Für Nordamerika ist festzustellen, dass etablierte Märkte wie u. a. Toronto, New York und Washington die Bodenbildung durchschritten haben, klassische Core-Produkte nur selten angeboten werden und die Preise/Werte infolge einer Vielzahl von *all cash buyers* wieder angezogen haben. Diese angesichts der nur zaghaft anspringenden Konjunktur in den USA eigentlich atypische Erholung kommt uns früher als erwartet sowohl bei unseren Direktinvestments in Philadelphia als auch bei den noch mit 3 % verbliebenen indirekten Investments entgegen. Daher sind wir für das neue Geschäftsjahr ausgesprochen zuversichtlich.

Zürich, im Dezember 2010

Das Management Committee

Hans Brauwers, Axel Schuhmacher, Gabriele Wolfram, Reto Schnabel

## Organe

### Stiftungsrat

Andreas Markwalder	Präsident
Carlo Garland	Vizepräsident
Beat Bommer	Mitglied
Dr. Christoph Burckhardt	Mitglied (bis 30.09.2009)
Thomas R. Schönbächler	Mitglied

### Investment Committee

Dr. Thomas Wetzel	Präsident
Andreas Markwalder	Vizepräsident
Dr. Christoph Caviezel	Mitglied
Thomas Frutiger	Mitglied
Dr. Steffen Metzner	Fachmitglied
Stefan Schädle	Mitglied
Gabriele Wolfram	Sekretär <sup>1</sup>

### Management Committee / Geschäftsleitung

Hans Brauwers	CEO, Managing Director
Axel Schuhmacher	Vice CEO, Head of Asset Management
Gabriele Wolfram	Head of Portfolio Management
Reto Schnabel	CFO

### Revisionsstelle

Ernst & Young AG

### Schätzungsexperten

Martin Frei	MSc ETH in Architektur / SIA, MAS ETH in Management, Technology and Economics / BWI (Obmann)
Daniel Conca	Lic. iur., dipl. Immobilien- Treuhänder; MRICS

<sup>1</sup> Ohne Stimmrecht

## Kennzahlen per 30.09.2010

**Marktwerte**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>30.09.2009</b>	<b>Veränderung</b>
Marktwerte direkte Anlagen	966 025	769 245	+ 25.58 %
Marktwerte indirekte Anlagen	29 912	26 054	+ 14.81 %
Gesamtanlagen	995 937	795 299	+ 25.23 %

**Fremdkapital**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>30.09.2009</b>	<b>Veränderung</b>
Hypothekendarlehen (direkte Anlagen)	323 082	261 386	+ 23.61 %
In % des Marktwertes der Gesamtanlagen	32.44 %	32.87 %	- 1.31 %
In % des Marktwertes der direkten Anlagen	33.45 %	33.98 %	- 1.56 %

**Nettovermögen**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>30.09.2009</b>	<b>Veränderung</b>
Nettovermögen per Abschluss	676 196	577 808	+ 17.03 %
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	111.3393	114.0714	- 2.40 %

**Anspruchsbestand**

<b>in Stück</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>30.09.2009</b>	<b>Veränderung</b>
Ansprüche in Umlauf	6 073 285.5960	5 065 324.7421	+ 19.90 %
Gekündigte Ansprüche	0	0	-

**Kapitalzusagen Anleger**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>30.09.2009</b>	<b>Veränderung</b>
Kapitalzusagen	832 725	691 725	+ 20.38 %
Kapitalabrufe	(771 268)	(613 229)	+ 25.77 %
Quote Kapitalabrufe	92.62 %	88.65 %	+ 4.48 %

Die Kapitalabrufe werden jeweils rückwirkend abgerechnet und in Ansprüche umgewandelt. Zum Berichtszeitpunkt ist der 25. Kapitalabruf im Umfang von CHF 43 343 602 noch nicht in Ansprüche umgewandelt und unter Verpflichtungen gegenüber Anlegern bilanziert.

## Direkte Anlagen

Im Geschäftsjahr 2009/2010 hat AFIAA drei Gebäude erwerben können. Es sind dies das „Atrium“ in Sydney's Darling Harbour, „HQ South“ in Brisbane sowie „Quartermile 2“ in Edinburgh.

Im Berichtsjahr wurden keine Objekte veräußert. Das Portfolio der Direktanlagen besteht per 30.09.2010 aus folgenden Objekten:

Liegenschaft	Adresse	Baujahr	Nutzungsart	Vermietbare Fläche m <sup>2</sup>	Kauf
Campus B, München	Georg-Brauchle-Ring 52 – 54	2005	Büro	8 525	2005
Dock 13-Speicher, Düsseldorf	Speditionsstrasse 13	2001	Büro	5 625	2005
Dock 13-Villa, Düsseldorf	Speditionsstrasse 13a	2001	Handel	1 107	2005
Rue Lauriston, Paris	46/48 Rue Lauriston	1978	Büro	1 922	2005
Arch Street, Philadelphia	1401 Arch Street	1930	Büro	16 560	2005
Argentia Road, Mississauga	2550 Argentia Road	1987	Büro	4 755	2005
Country Hills, Calgary	110 Country Hills Road	2003	Büro	2 561	2006
Dundas Street, Toronto	250 Dundas Street	1983	Büro	11 025	2006
Market Street, Philadelphia	1760 Market Street	1980	Büro	11 441	2006
Forum Zehlendorf, Berlin	Teltower Damm 35	1998	Büro/Einzelhandel	3 328	2006
Classical Service Center, Münster	Münsterstrasse 109 + 111	1992/1997/ 2000	Büro	17 015	2006
Tele Haase, Wien	Vorarlberger Allee 38	1998	Büro/Lager/Produktion	3 761	2006
Westfalen-Center, Dortmund	Lindemann-/Wittekind-/Berswordt-strasse	1996/1998	Büro/Hotel	28 645	2007
Twin Office, Salzburg	Münchner Bundesstrasse 142	2005	Büro	3 457	2007
Arkade Mitte, Salzburg	Peilsteiner Strasse 5 – 7	1985/2005	Büro	5 990	2007
Fashion Park, Salzburg	Wickenburgallee 2	2004	Handel	1 581	2007
Gusswerk „Lofts“, Salzburg	Söllheimerstrasse 16	2006	Handel	2 589	2007
Gusswerk „Turm“, Salzburg	Söllheimerstrasse 16	2007	Büro/Handel	1 455	2007
Gusswerk „Esprit“, Salzburg	Söllheimerstrasse 16	2007	Handel	2 506	2007
Big Biz, Bauteil C, Wien	Dresdner Strasse 91	2005	Büro	18 890	2007
Elston Logan, Chicago	2700 N Elston Avenue	2007	Einzelhandel	4 596	2008
Rohr Road, Groveport	2829 Rohr Road	2006 – 2007	Logistik	111 436	2008
Datacolor, Lüneburg	Wilhelm-Fressel-Strasse 5	1990 – 2005	Büro/Lager/Produktion	19 802	2008
Datacolor, Öhringen	Verrenberger Weg 7	1978 – 2006	Büro/Lager/Produktion	5 596	2008
Poligono Industrial, Malaga	Casabermeja	2007	Logistik	8 480	2008
Wells Fargo Tower, Austin	400 West 15th Street	1981	Büro	26 120	2008
Garrard House, London	31 – 45 Gresham Street	1998	Büro	14 787	2009
Atrium, Sydney	60 Union Street	2006	Büro/Einzelhandel	19 791	2009
HQ South, Brisbane	512 Wickham Street	2010	Büro/Einzelhandel	14 909	2010
Quartermile 2, Edinburgh	2 Lister Square	2009	Büro/Einzelhandel	5 466	2010

### Akquisitionen im Geschäftsjahr

Atrium, Sydney  
↓



HQ South, Brisbane →  
Quartermile 2, Edinburgh ↘





Sydney, Darling Drive mit den Monorail-Stationen Convention und Harbourside

A nighttime photograph of a modern cityscape. The scene is dominated by a large, curved, metallic structure with a glass facade, illuminated from within, creating a bright blue glow. In the background, several skyscrapers are lit up against the dark sky. In the foreground, a road with a white crosswalk and a blue street sign is visible. A blue semi-transparent rectangular overlay is positioned in the center of the image, containing the text "Finanzbericht".

# Finanzbericht



Sydney, Darling Harbour



# Sondervermögen

AFIAA Immobilien CHF  
Valor Nr. 1.957.472

Sydney, Atrium



**Konsolidierte Vermögensrechnung**

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen	30.09.2010	30.09.2009
<b>Aktiven</b>			
<b>Liegenschaften</b>		<b>995 937 512</b>	<b>795 298 610</b>
Indirekte Anlagen	I	29 912 202	26 053 781
Direkte Anlagen	II	966 025 310	769 244 829
<b>Übrige Aktiven</b>		<b>36 485 359</b>	<b>37 395 056</b>
Sonstige Forderungen gegenüber Dritten		13 083 730	16 776 447
Debitoren aus Lieferungen und Leistungen		3 911 131	4 032 467
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1 487 606	1 355 642
Vorausbezahlte Finanzierungskosten		4 862 699	4 145 138
Latente Steuerguthaben	III	13 140 193	11 085 362
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>56 515 143</b>	<b>47 307 257</b>
Bankguthaben		28 256 309	27 661 747
Festgelder/Callgelder		28 258 834	19 645 510
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 088 938 014</b>	<b>880 000 923</b>
<b>Fremdkapital</b>			
Langfristige Hypothekendarlehen	IV	295 769 598	253 893 054
Kurzfristige Hypothekendarlehen	IV	27 312 461	7 493 161
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen		1 738 274	1 534 412
Verpflichtungen gegenüber Dritten		7 231 869	7 925 644
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		7 457 268	5 856 921
Verpflichtungen gegenüber Anlegern	V	43 343 602	–
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>382 853 072</b>	<b>276 703 192</b>
<b>Nettovermögen</b>			
<b>Nettovermögen vor Liquidationskosten</b>		<b>706 084 942</b>	<b>603 297 731</b>
Geschätzte Liquidationskosten	VI	(29 889 335)	(25 489 338)
<b>Nettovermögen</b>		<b>676 195 607</b>	<b>577 808 393</b>
<b>Ansprüche</b>			
Ausgegebene Ansprüche je Stichtag (Stück)		6 073 285.5960	5 065 324.7421
Gekündigte Ansprüche (Stück)		0	0
Kapitalwert je Anspruch (CHF)		105.4845	107.5933
Nettoerfolg der Berichtsperiode je Anspruch (CHF)		5.8549	6.4781
Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF)		111.3393	114.0714

Anmerkungen I – VIII siehe Abschnitt 4 im Anhang.

**Konsolidierte Erfolgsrechnung**

in CHF	01.10.2009 – 30.09.2010	01.10.2008 – 30.09.2009
<b>Operativer Erfolg</b>		
<b>Liegenschaftenertrag</b>	<b>80 871 857</b>	<b>67 265 162</b>
Mietertrag	85 755 970	71 517 546
Mietertrag Leerstand	(4 430 833)	(3 994 393)
Inkassoverluste	(453 280)	(257 991)
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>(7 678 923)</b>	<b>(3 901 224)</b>
Instandhaltung	(3 483 526)	(3 535 484)
Instandsetzung	(4 195 397)	(365 740)
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>(21 304 587)</b>	<b>(19 647 446)</b>
Ver- und Entsorgungskosten	(4 398 514)	(3 900 776)
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	(4 634 236)	(4 399 967)
Delkredereveränderung	(203 250)	(188 411)
Versicherungen	(830 193)	(668 086)
Verwaltungshonorare	(1 079 745)	(836 897)
Vermietungskosten	(1 083 937)	(795 091)
Steuern und Abgaben	(4 728 763)	(4 670 150)
Lokale administrative Gesellschaftskosten	<b>VII</b> (3 099 473)	(3 445 389)
Übriger Betriebsaufwand	(1 246 476)	(742 679)
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>51 888 347</b>	<b>43 716 492</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1 264 429</b>	<b>1 317 387</b>
Kapitalertrag Fonds	160 584	594 461
Aktivzinsen	987 856	542 339
Übrige Erträge	115 989	180 587
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>(16 653 087)</b>	<b>(14 596 548)</b>
Hypothekarzinsen	(15 071 517)	(11 555 821)
Sonstige Passivzinsen	(618 082)	(2 466 334)
Baurechtszinsen	(963 488)	(574 393)
<b>Verwaltungskosten</b>	<b><b>VIII</b> (4 897 431)</b>	<b>(5 730 271)</b>
Rechts- und Beratungskosten	(287 665)	(69 785)
Revisionsaufwand	(305 156)	(304 975)
Schätzungsaufwand	(136 702)	(118 177)
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	(100 000)	(140 000)
Vergütungen an Depotbank	(78 333)	(72 028)
Vergütungen an Verwaltungsorgane	(3 858 345)	(4 745 586)
Akquisitionsaufwendungen	(82 335)	(196 748)
Übrige Verwaltungskosten	(48 895)	(82 972)
<b>Kapital- und Gewinnsteuern</b>	<b>1 138 960</b>	<b>6 451 701</b>
<b>Erträge und Aufwendungen aus Anspruchs- transaktionen</b>	<b>2 816 986</b>	<b>1 655 120</b>
Kommission bei Anspruchszeichnung	790 197	249 145
Einkauf in laufenden Erfolg	2 026 790	1 405 975
<b>Nettoerfolg der Berichtsperiode</b>	<b>35 558 204</b>	<b>32 813 881</b>
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	332 481	(35 639 790)
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>35 890 685</b>	<b>(2 825 909)</b>
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	(29 922 932)	(57 235 988)
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	(15 849 567)	(8 315 027)
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	<b>VI</b> (4 399 997)	1 490 203
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>	<b>(14 281 811)</b>	<b>(66 886 721)</b>
Abzug totaler Währungserfolg *)	(50 723 062)	(25 956 794)
<b>Währungsbereinigter Gesamterfolg</b>	<b>36 441 251</b>	<b>(40 929 927)</b>

\*) Fremdwährungseffekte beeinflussen den in Schweizer Franken ausgewiesenen Gesamterfolg massgeblich. Daher wird neben dem Gesamterfolg auch ein um Währungseffekte korrigierter Ge-

samterfolg ausgewiesen. Die Zusammensetzung des totalen Währungserfolgs wird auf den Seiten 38 – 39 dargestellt.

**Veränderung des Nettovermögens**

<b>in CHF</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>30.09.2009</b>
<b>Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>577 808 393</b>	<b>596 272 089</b>
<b>Zeichnungen Ansprüche</b>	<b>112 669 025</b>	<b>48 423 025</b>
Nettoerfolg	35 558 204	32 813 881
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	332 481	(35 639 790)
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	(29 922 932)	(57 235 988)
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	(15 849 567)	(8 315 027)
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	(4 399 997)	1 490 203
<b>Gesamterfolg Geschäftsjahr</b>	<b>(14 281 811)</b>	<b>(66 886 721)</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>676 195 607</b>	<b>577 808 393</b>

**Verwendung des Erfolges  
(Sondervermögen)**

In der Aufbauphase bis 2007/2008 war die Anlagegruppe thesaurierend. Zum Abschluss dieser Phase entschied der Stiftungsrat im Vorjahr, den damaligen Gewinnvortrag von CHF 63 174 234 definitiv in das Nettovermögen zu integrieren und somit nicht mehr als Gewinnvortrag auszuweisen. Diese Umbuchung veränderte den Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch nicht. Für die Berichtsperiode 2009/10 bildet der realisierte Erfolg Basis für die Gewinnverwendung. Aufgrund des negativen Gesamterfolgs hat der Stiftungsrat beschlossen, auf eine Gewinnausschüttung zu verzichten.

**Verwendung des Erfolges**

<b>in CHF</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>30.09.2009</b>
Nettoerfolg des Rechnungsjahres	-	-
Realisierter Erfolg des Rechnungsjahres	35 890 687	(2 825 909)
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0	0
Gewinn-(Verlust-)vortrag Vorjahr	(2 825 909)	63 174 234
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>33 064 778</b>	<b>60 348 325</b>
<b>Umbuchung bisheriger Gewinnvortrag</b>	<b>-</b>	<b>(63 174 234)</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	0	-
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	33 064 778	-
Vortrag auf neue Rechnung	0	(2 825 909)



Sydney, Monorail, Harbourside



# Verwaltungsrechnung

## Verwaltungsrechnung der AFIAA Anlagestiftung

Der Konsolidierungskreis der Verwaltungsrechnung umfasst das Stammvermögen der Anlagestiftung, die Einzelabschlüsse der AFIAA Investment AG als schweizerische Management-Gesellschaft sowie diejenigen ihrer ausländischen Töchter

AFIAA U.S. Investment, Inc. (USA) und AFIAA Canada Real Estate Inc. (Kanada).

Weiter werden in der Verwaltungsrechnung gesondert das Stammvermögen der Stiftung sowie die minimalen Kosten zum Betrieb der Stiftung gezeigt.

### Bilanz (konsolidiert)

in CHF	30.09.2010	30.09.2009
<b>Aktiven</b>		
Sachanlagen (Mobiliar)	397 907	500 164
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>397 907</b>	<b>500 164</b>
Aktive Rechnungsabgrenzungen	62 826	234 347
Forderungen gegenüber Sondervermögen	1 086 411	337 428
Übrige Forderungen	12 893	3 128
Banken/Post	303 536	526 337
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1 465 666</b>	<b>1 101 240</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>1 863 573</b>	<b>1 601 404</b>
<b>Passiven</b>		
Stiftungskapital	100 000	100 000
Reservefonds	140 000	120 000
Währungsdifferenz aus Konsolidierung	(37 268)	(25 382)
Gewinnvortrag	579 679	295 718
Reingewinn Geschäftsjahr	112 822	303 961
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>895 233</b>	<b>794 297</b>
Passive Rechnungsabgrenzungen	670 416	464 517
Verbindlichkeiten gegenüber Sondervermögen	68 390	72 639
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen	175 551	206 957
Übrige Verbindlichkeiten	53 983	62 994
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>968 340</b>	<b>807 107</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>1 863 573</b>	<b>1 601 404</b>

### Erfolgsrechnung (konsolidiert)

in CHF	01.10.09 – 30.09.10	01.10.08 – 30.09.09
<b>Ertrag</b>		
Dienstleistungsertrag	4 288 426	4 745 586
Übriger Ertrag	728 530	842 963
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>5 016 956</b>	<b>5 588 549</b>
<b>Aufwand</b>		
Personalaufwand	(3 519 210)	(3 683 738)
Raumaufwand	(182 824)	(179 332)
Büro- und Verwaltungsaufwand	(491 418)	(598 153)
Beratungsaufwand	(224 109)	(407 784)
Marketingaufwand	(146 537)	(145 000)
Revision	(25 000)	(25 000)
Abschreibungen	(187 723)	(148 938)
<b>Betriebsgewinn</b>	<b>240 135</b>	<b>400 604</b>
Finanzertrag	5 542	9 978
Finanzaufwand und Währungserfolg	(17 480)	(36 800)
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>228 197</b>	<b>373 782</b>
Ertragssteuern	(115 376)	(69 821)
<b>Reingewinn Geschäftsjahr</b>	<b>112 821</b>	<b>303 961</b>

**Bilanz Stammvermögen**

in CHF	30.09.2010	30.09.2009
<b>Aktiven</b>		
Forderungen/(Verpflichtungen) gegenüber Sondervermögen	201 122	247 402
Beteiligung AFIAA Investment AG	100 000	100 000
<b>Total Aktiven</b>	<b>301 122</b>	<b>347 402</b>
<b>Passiven</b>		
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	5 000	65 000
Stammkapital	100 000	100 000
Reservfonds	120 000	100 000
Gewinnvortrag	62 402	62 023
Reingewinn Geschäftsjahr	13 720	20 379
<b>Total Passiven</b>	<b>301 122</b>	<b>347 402</b>

**Erfolgsrechnung Stammvermögen**

in CHF	01.10.09 – 30.09.10	01.10.08 – 30.09.09
<b>Ertrag</b>		
Beiträge aus dem Sondervermögen	100 000	140 000
<b>Total Ertrag</b>	<b>100 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Aufwand</b>		
Organe <sup>1)</sup> , Anlegerversammlung	81 280	73 198
Übriger Aufwand	5 000	5 000
Abschreibung Gründungskosten	0	41 423
<b>Total Aufwand</b>	<b>86 280</b>	<b>119 621</b>
<b>Reingewinn Geschäftsjahr</b>	<b>13 720</b>	<b>20 379</b>

**Antrag zur Verwendung des Erfolges  
(Stammvermögen)**

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, vom Reingewinn von CHF 13 720 des Geschäftsjahres 2009/2010 CHF 10 000 den allgemeinen Reserven zuzuweisen und den Restbetrag von CHF 3 720 sowie den Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 62 402 auf die neue Rechnung vorzutragen.

**Antrag an die Anlegerversammlung**

in CHF	30.09.2010	30.09.2009
Gewinnvortrag Vorjahr	62 402	62 023
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	13 720	20 379
Zuweisung an Reservfonds	(10 000)	(20 000)
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	66 122	62 402

<sup>1)</sup> Die jährlichen Stiftungsratsentschädigungen betragen CHF 10 000 für den Präsidenten, CHF 7 500 für den Vizepräsidenten und CHF 5 000 für die übrigen Stiftungsratsmitglieder. Die schweizerischen Mitglieder des Investment Committee werden mit einem Sitzungsgeld von CHF 750 pro Sitzung, das ausländische

Fachmitglied mit EUR 1 500 (Tagespauschale) entschädigt. Darüber hinaus wird eine IC-Präsidentenentschädigung von gesamthaft CHF 17 000 pro Jahr entrichtet.





Sydney, Shelley Street



AAMI

Emirates

CREDIT UNION

QIC



# Anhang zur Jahresrechnung

# 1 Grundlagen und Organisation

## Rechtsform und Zweck

Die AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB unter der Aufsicht des Bundesamtes für Sozialversicherung und auf Grundlage des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge. 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 zweiten Säule anlegen.

## Angabe der Urkunde und Reglemente

Rechtsgrundlage der Stiftungstätigkeit bilden folgende Regularien:

- Stiftungsurkunde vom 12.08.2004, in der Version vom 07.10.2004
- Die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Statuten vom 12.08.2004, in der Version vom 23.01.2007
- Reglement vom 19.08.2004, in der Version vom 30.10.2009

- Organisationsreglement vom 11.12.2008
- Anlagerichtlinien vom 29.05.2006, in der Version vom 31.12.2009
- Finanzierungsrichtlinien vom 29.05.2006, in der Version vom 31.12.2009

## 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 Vorsitzenden des Stiftungsrates spätestens sechs Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres zusammen. Aufgaben und Kompetenzen der Anlegerversammlung sind in den Statuten und dem Stiftungsreglement geregelt. Anleger der AFIAA sind per 30.09.2010 18 Pensionskassen (Vorjahr: 17). Die Aufteilung des Nettovermögens – inklusive der als Verpflichtungen gegenüber Anlegern ausgewiesenen, nicht gewandelten Kapitalabrufe in Höhe von CHF 43 343 602 – ergibt zum Bilanzstichtag folgendes Bild:

Anteil am totalen Investment in CHF	Anzahl Anleger		Totales Investment (in Tausend CHF)	
	30.09.10	30.09.09	30.09.10	30.09.09
0 (bisher keine Abrufe getätigt)	0	4	0	0
< 20 Mio.	11	6	102 080	58 019
20 bis 50 Mio.	4	4	141 060	129 118
> 50 Mio.	3	3	476 400	390 671
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>719 540</b>	<b>577 808</b>

Die Organisation wird geprägt durch die Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Anlegern und externen Partnern. Die Führungs- und Kontrollorganisation umfasst die sieben Ebenen Stiftungsrat, Investment Committee, Managementgesellschaft, Schätzungsexperten, Revisionsstelle, externe Stelle zur Überprüfung der Einhaltung der Anlagerichtlinien und Depotbank.

## Stiftungsrat

Der Stiftungsrat leitet die Stiftung, übt die Aufsicht über die gesamte Geschäftsführung aus und erteilt die nötigen Weisungen. Die Mitglieder des Stiftungsrates werden durch die Anlegerversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt und sind wieder wählbar. Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung.

## Mitglieder

**Andreas Markwalder:** Präsident; Gastro-Social

**Carlo Garlant:** Vizepräsident; ASGA Pensionskasse

**Beat Bommer:** Mitglied; Pensionskasse Basel-Stadt

**Dr. Christoph Burckhardt:** Mitglied (bis 30.09.2010); Peyer Partner Rechtsanwälte, Zürich

**Thomas R. Schönbächler:** Mitglied; Chef der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

## Investment Committee

Das Investment Committee besteht aus national erfahrenen Immobilien-Managern und international tätigen Fachleuten aus Wissenschaft und Praxis. Es entscheidet über sämtliche Neuinvestitionen sowie über grössere Umbau- und Renovationsmassnahmen.

## Mitglieder

**Dr. Thomas Wetzel:** Präsident; Wenger Plattner Rechtsanwälte

**Andreas Markwalder:** Vizepräsident; GastroSocial

**Dr. Christoph Caviezel:** Mitglied; CEO

MobimoGruppe

**Thomas Frutiger:** Mitglied; Frutiger Bauunternehmung

**Dr. Steffen Metzner:** Fachmitglied; RES Consult GmbH, Leipzig und Lehrbeauftragter Universität Leipzig

**Stefan Schädle:** Mitglied; BVK, Versicherungskasse für das Staatspersonal des Kantons Zürich

**Gabriele Wolfram:** Sekretär (ohne Stimmrecht)

### Managementgesellschaft

Die Managementgesellschaft AFIAA Investment AG übt die Geschäftsführung über die Anlagestiftung aus. Sie besteht aus einem international erfahrenen Team mit langjähriger Immobilien-erfahrung, ist die zentrale Anlaufstelle für Anleger und Anbieter von Immobilienanlagen und koordiniert das Netzwerk. Abläufe und Prozesse sind nach den einschlägigen ISO-Qualitätsnormen zertifiziert.

Die Managementgesellschaft führt ausserdem die Stiftungsbuchhaltung und das Anlegerverzeichnis. Sie ist verantwortlich für die Ausgabe und Rücknahme der Anteilscheine, für die Liquiditätsplanung, die Anweisung von Zahlungen, die Erstellung der Jahresrechnung und des Jahresberichtes, für die Führung eines Jahres- bzw. Mehrjahresbudgets und für die periodische Berichterstattung von Abweichungen an den Stiftungsrat, für die vierteljährlichen NAV-Berechnungen der Anteile sowie die Vorbereitung der Sitzungen des Stiftungsrates.

### Verwaltungsrat

**Andreas Markwalder:** Präsident; Gastro Social

**Dr. Christoph Burckhardt:** Vizepräsident (bis 30.09.2010); Peyer Partner Rechtsanwälte, Zürich

**Beat Bommer:** Mitglied; Pensionskasse Basel-Stadt

**Carlo Garlant:** Mitglied; ASGA Pensionskasse

### Geschäftsleitung

**Hans Brauwers:** CEO, Managing Director

**Reto Schnabel:** CFO

**Axel Schuhmacher:** Vice CEO, Head of Asset Management

**Gabriele Wolfram:** Head of Portfolio Management

### Schätzungsexperten

Der Stiftungsrat ernennt mindestens zwei unabhängige Schweizer Schätzungsexperten mit gutem Ruf, welche nach Ausbildung und Erfahrung zur Erfüllung ihrer Aufgabe befähigt sind und den Anforderungen der Aufsicht genügen. Die Stiftung

lässt den Wert ihrer direkt und über Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien von einem dieser unabhängigen Schätzungsexperten einzeln und wenigstens jährlich auf den Abschluss eines Geschäftsquartals sowie zu bestimmten Anlässen hin schätzen. Dieser kann stattdessen einen ausländischen Experten zur Schätzung beiziehen, sofern dieser ebenfalls die vorstehend genannten Qualifikationsanforderungen erfüllt. Ein von einem ausländischen lokalen Experten erstelltes Gutachten wird vom unabhängigen Schätzungsexperten geprüft. Dieser prüft insbesondere die korrekte Anwendung der im Reglement vorgeschriebenen Bewertungsstandards und plausibilisiert die Schätzung nach anerkannten Methoden.

Der Stiftungsrat hat folgende unabhängigen Schätzungsexperten ernannt:

**Martin Frei:** MSc ETH in Architektur / SIA, MAS ETH in Management, Technology and Economics / BWI (Obmann)

**Daniel Conca:** Lic. iur., dipl. Immobilien-Treuhänder; MRICS

### Revisionsstelle

Gesetzliche Revisionsstelle der AFIAA ist Ernst & Young AG, Zürich. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt.

### Externe Stelle zur Überprüfung der Einhaltung der Anlagerichtlinien

Eine von der Managementgesellschaft unabhängige externe Stelle überwacht periodisch die Einhaltung der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien. Darüber hinaus muss die externe Stelle zur Überprüfung der Einhaltung der Anlagerichtlinien einmal jährlich die Umsetzung der KGAST-Compliance-Richtlinien bestätigen. Mit diesem Mandat wurde Ernst & Young AG, Zürich betraut.

### Depotbank

Die Depotbank führt die Konten der Anlagestiftung und wickelt Transaktionen des Zahlungsverkehrs und der kurzfristigen Geldanlage ab. Als Depotbank fungiert die Bank Sarasin + Cie. AG, Zürich.

### Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen/Rückerstattungen

In Bezug auf die Offenlegungspflicht gemäss den vom Bundesamt für Sozialversicherung erlassenen „Anforderungen an Anlagestiftungen“ halten wir folgendes fest:

Weder die AFIAA Anlagestiftung noch die AFIAA Investment AG hat 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.

## 2 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

### Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung der AFIAA Anlagestiftung für das am 30.09.2010 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde vom Stiftungsrat am 13.12.2010 genehmigt.

Die Rechnungslegung entspricht der schweizerischen Gesetzgebung und den vom Bundesamt für Sozialversicherung (BSV) formulierten „Anforderungen an Anlagestiftungen“. 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 2009/2010 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, welches den Zeitraum zwischen dem 01.10.2009 und dem 30.09.2010 umfasst.

### Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

#### Direkte Anlagen

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach 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. Überwiegend wird die Discounted-Cashflow-Methode angewandt. Dabei wird der Wert der Immobilie durch die Summe der auf den Bewertungsstichtag diskontierten, zukünftigen Nettoerträge bestimmt.

Die Bewertungsgutachten werden von unabhängigen lokalen Experten durchgeführt. Das vom ausländischen lokalen Bewerter erstellte Gutachten wird vom unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten geprüft. Dieser plausibilisiert die Gutachten durch Prüfung auf methodische Korrektheit und auf erkennbare materielle Divergenzen. Der Bericht der unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten ist Bestandteil des vorliegenden Geschäftsberichts.

AFIAA lässt den Wert jeder Immobilie wenigstens jährlich schätzen. Die Bewertungsrichtlinie der AFIAA sieht unterjährige rollierende Bewertungen vor. Durch die Bewertung zu verschiedenen Quar-

talsabschlüssen sollen Marktwertveränderungen zeitnah erfasst werden. Alle Marktwerte, die zu einem dem Bilanzstichtag vorgezogenen Bewertungsstichtag ermittelt wurden, wurden zum Ende des Geschäftsjahres kritisch hinterfragt und auf ihre Aktualität zum Bilanzstichtag überprüft.

#### Indirekte Anlagen

Die Bilanzierung indirekter Anlagen erfolgt nach den Angaben der jeweiligen Management-Gesellschaft aufgrund von Quartalsreportings und Jahresabschlüssen. Dabei werden die jeweils zuletzt ermittelten Nettoinventarwerte berücksichtigt.

#### Hypothekendarlehen

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

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken wurden vereinzelt Swap-Geschäfte abgeschlossen. Durch Kombination von variabel verzinsten Hypothekendarlehen und Swap-Geschäften resultiert über die Laufzeit der betroffenen Darlehen eine fixe Zinsbelastung. Wiederbeschaffungswerte der Swap-Geschäfte werden unter Anmerkung IV quantifiziert, jedoch in der Vermögensrechnung nicht angesetzt.

#### 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 Gesellschaften, welche die Objekte halten, werden bezüglich der latenten Steuerverpflichtung anhand der Steuerfolgen beurteilt, welche sich durch den Verkauf der Liegenschaften ergeben (selbst dann, wenn ein Verkauf der Gesellschaftsanteile möglich wäre).

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.

Nicht als Transaktionskosten zurückgestellt werden allfällige Auflösungskosten im Zusammenhang mit einer vorzeitigen Kreditrückzahlung von Hypothekendarlehen. Dazu gehören auch Auflösungskosten aus Zinsabsicherungsgeschäften. Diese Kosten sind abhängig vom Zinsniveau bei Verkauf und reflektieren den Marktpreis der Hypothek.

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. Sämtliche Tochtergesellschaften werden direkt oder indirekt zu 100 % von der Stiftung gehalten und vollkonsolidiert. Das Sondervermögen und die Verwaltungsrechnung werden separat geführt.

### Konsolidierungskreise

Die nachfolgend aufgeführten Konzerngesellschaften sind entweder dem Konsolidierungskreis Sondervermögen oder dem Konsolidierungskreis Verwaltungsrechnung zugeordnet. Die konsolidierte Jahresrechnung Sondervermögen bildet die Interessen der Anleger ab, während die eigentliche Stiftungsfunktion in der konsolidierten Verwaltungsrechnung dargestellt wird. Der Konsolidierungskreis des Sondervermögens hat sich um die AFIAA Scotland AG sowie AFIAA Australia 2 Pty Ltd und AFIAA Australia 3 Pty Ltd erweitert. Es sind dies Haltegesellschaften für erfolgte Akquisitionen in Edinburgh und Brisbane sowie eine Vorratsgesellschaft für eine weitere geplante Akquisition. Das im Geschäftsjahr erworbene „Atrium“ in Sydney wird von AFIAA Australia 1 Pty Ltd gehalten. Diese Gesellschaft bestand bereits zum 30.09.2009, damals noch als inaktive Haltegesellschaft.

Land	Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion	Kapital *)			
			30.09.10	30.09.09		30.09.10		30.09.09	
<b>Sondervermögen</b>									
<b>Schweiz</b>	AFIAA Holding AG	Zürich	100 %	100 %	1)	CHF	5 000 000	CHF	5 000 000
	AFIAA Schweiz GmbH	Zürich	100 %	100 %	5)	CHF	0	CHF	20 000
	AFIAA 250 Dundas AG	Zürich	100 %	100 %	2)	CHF	8 700 000	CHF	8 700 000
	AFIAA Country Hills AG	Zürich	100 %	100 %	2)	CHF	350 000	CHF	350 000
	AFIAA 2550 Argentia AG	Zürich	100 %	100 %	2)	CHF	500 000	CHF	500 000
	AFIAA London 1 AG	Zürich	100 %	100 %	2), 3)	CHF	100 000	CHF	100 000
	AFIAA Scotland AG	Zürich	100 %	-	2), 3)	CHF	100 000	-	-
	AFIAA Germany AG	Zürich	100 %	100 %	2), 3)	CHF	100 000	CHF	100 000
<b>Deutschland</b>	AFIAA Deutschland GmbH	München	100 %	100 %	1)	EUR	76 570	EUR	76 570
	AFIAA Deutsche Holding GmbH	München	100 %	100 %	1)	EUR	4 100 550	EUR	4 100 550
	AFIAA Campus GmbH	München	100 %	100 %	2), 3)	EUR	5 155 109	EUR	5 155 110
	AFIAA Dock 13-Speicher GmbH	München	100 %	100 %	2), 3)	EUR	3 035 908	EUR	3 035 908
	AFIAA Dock 13-Villa GmbH	München	100 %	100 %	2), 3)	EUR	1 115 773	EUR	1 115 773
	AFIAA CSC GmbH	München	100 %	100 %	2), 3)	EUR	9 102 311	EUR	9 102 311
	AFIAA Teltower 35 GmbH	München	100 %	100 %	2), 3)	EUR	5 682 858	EUR	5 682 858
	AFIAA Log 1 GmbH	München	100 %	100 %	2), 3)	EUR	2 876 862	EUR	2 876 862
<b>Frankreich</b>	AFIAA 46 Lauriston SAS	Gagny (Paris)	100 %	100 %	2), 3)	EUR	4 075 550	EUR	4 075 550
<b>Spanien</b>	AFIAA Real Estate Spain S.L.U.	Madrid	100 %	100 %	1)	EUR	5 000	EUR	5 000
	AFIAA Gestión 1 S.L.	Madrid	100 %	100 %	2), 3)	EUR	2 703 004	EUR	2 703 004
<b>USA</b>	AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Clayton	100 %	100 %	1)	USD	43 402 500	USD	43 402 500
	AFIAA 156 William Street, LLC	Philadelphia	100 %	100 %	1)	USD	0	USD	0
	AFIAA 156 William Street SPE, LLC	Philadelphia	100 %	100 %	2), 3)	USD	0	USD	0
	AFIAA Arch Street, LLC	Philadelphia	100 %	100 %	2), 3)	USD	12 159 528	USD	12 209 528
	AFIAA Market Street, LLC	Philadelphia	100 %	100 %	2), 3)	USD	12 450 000	USD	14 150 000
	AFIAA Elston Logan, LLC	Rosemont	100 %	100 %	2), 3)	USD	7 264 254	USD	7 569 239
	AFIAA Rohr Road, LLC	Columbus	100 %	100 %	2), 3)	USD	43 077 498	USD	46 207 513
	AFIAA WFT, LLC	Austin	100 %	100 %	2), 3)	USD	29 918 499	USD	26 641 014
<b>Kanada</b>	AFIAA 250 Dundas Inc.	Toronto	100 %	100 %	5)	CAD	0	CAD	0
	AFIAA 250 Dundas Trust	Toronto	100 %	100 %	3)	CAD	0	CAD	0
	AFIAA 2550 Argentia Inc.	Toronto	100 %	100 %	5)	CAD	0	CAD	0
	AFIAA 2550 Argentia Trust	Toronto	100 %	100 %	3)	CAD	0	CAD	0
	AFIAA Country Hills Inc.	Calgary	100 %	100 %	3)	CAD	0	CAD	0
<b>Österreich</b>	AFIAA Austria GmbH	Wien	100 %	100 %	1)	EUR	15 089 500	EUR	15 089 500
	AFIAA Betriebs 1 GmbH	Wien	100 %	100 %	2), 3)	EUR	989 500	EUR	989 500
	AFIAA Betriebs 2 GmbH	Wien	100 %	100 %	2), 3)	EUR	5 632 500	EUR	5 632 500
	AFIAA Betriebs 3 GmbH	Wien	100 %	100 %	1)	EUR	35 000 **)	EUR	35 000 **)
	AFIAA Betriebs 4 GmbH	Wien	100 %	100 %	1)	EUR	35 000 **)	EUR	35 000 **)
	Optimax Gamma Liegenschafts- verwertungsgmbH & Co KG	Wien	100 %	100 %	2), 3)	EUR	8 520 000	EUR	8 520 000
<b>Australien</b>	AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100 %	100 %	1)	AUD	62 000 002	AUD	1
	AFIAA Australia 1 Pty Ltd	Sydney	100 %	100 %	2), 3)	AUD	36 500 001	AUD	1
	AFIAA Australia 2 Pty Ltd	Sydney	100 %	-	2), 3)	AUD	25 000 000	-	-
	AFIAA Australia 3 Pty Ltd	Sydney	100 %	-	5)	AUD	1	-	-
<b>Verwaltungsrechnung</b>									
<b>Schweiz</b>	AFIAA Investment AG	Zürich	100 %	100 %	4)	CHF	100 000	CHF	100 000
<b>USA</b>	AFIAA U.S. Investment, Inc.	New York	100 %	100 %	4)	USD	50 000	USD	50 000
<b>Kanada</b>	AFIAA Canada Real Estate Inc.	Toronto	100 %	100 %	4)	CAD	0	CAD	0

1) Holding

2) Haltegesellschaft

3) Bewirtschaftungsgesellschaft

4) Management Gesellschaft

5) inaktiv

\*) Aktienkapital sowie einbezahltes Kapital

\*\*) davon EUR 17 500 einbezahlt

## Fremdwährungen

Die AFIAA Anlagestiftung ist im Euro-Raum, Australien, Grossbritannien, den USA und in Kanada tätig. Wechselkursschwankungen beeinflussen demzufolge die in Schweizer Franken dargestellte Vermögens- und Ertragslage der AFIAA Anlagestiftung.

### Umrechnung von Tochtergesellschaften

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

### Übrige Fremdwährungstransaktionen

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

### Währungsabsicherungen

Innerhalb des Sondervermögens 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
	30.09.2010	30.09.2009	01.10.09 – 30.09.10	01.10.08 – 30.09.09
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	1.3338	1.5168	1.4295	1.5143
USD	0.9770	1.0377	1.0552	1.1201
CAD	0.9524	0.9668	1.0137	0.9510
GBP	1.5395	1.6596	1.6431	1.7351
AUD	0.9460	0.9158	0.9488	0.8179

## 3 Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnisses aus Vermögensanlage

### Organisation der Anlagetätigkeit, Anlage-reglement

Der Stiftungsrat legt als oberstes geschäftsführendes Organ die strategische Ausrichtung der Stiftung fest und erlässt – gestützt auf Art. 10 des Reglements der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland – die Anlagerichtlinien.

Die für die Berichtsperiode relevanten Anlagerichtlinien wurden vom Stiftungsrat am 31.12.2009 verabschiedet. Diesen Richtlinien übergeordnet sind die Vorschriften der BVV 2, insbesondere Art. 49 ff. 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 des Management Committee. Die Umsetzung der Vorgaben und der Anlageentscheide obliegt dem Management Committee. Die gewählte Anlagestrategie fokussiert auf ein diversifiziertes Portfolio mit stabilen Direktanlagen und einer Beimischung von Fondsbeteiligungen mit mittlerer Haltedauer. 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 der „ASIP-Charta“ sowie des Ehrenkodex KGAST verpflichtet. Es wird darauf geachtet, dass nur mit Partnern zusammengearbeitet wird, welche 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 nach Anlagekategorien

Im Folgenden wird den jeweils vorgegebenen Bandbreiten die realisierte Aufteilung des Portfolios per 30.09.2010 gegenübergestellt. Während der Portfolioaufbauphase, längstens aber bis Ende Mai 2011, kann von den Anlagerichtlinien abgewichen werden.

#### Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 31.12.2009

##### Aufteilung nach Märkten

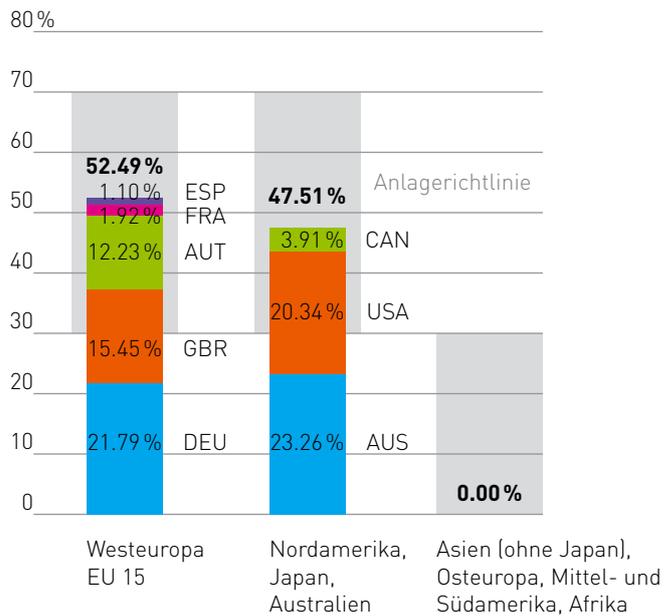
###### Hauptmärkte

Westeuropa EU 15	30 % bis 70 %
Nordamerika, Japan, Australien	30 % bis 70 %

###### Entwicklungsmärkte

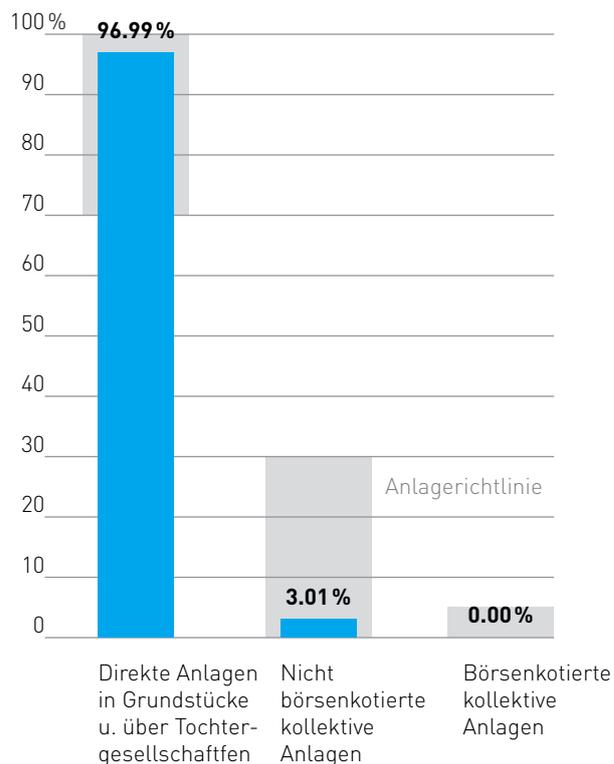
Asien (ohne Japan), Osteuropa, Mittel- und Südamerika, Afrika	0 % bis 30 %
---	--------------

#### Direktanlagen und abgerufene Fondsanlagen per 30.09.2010



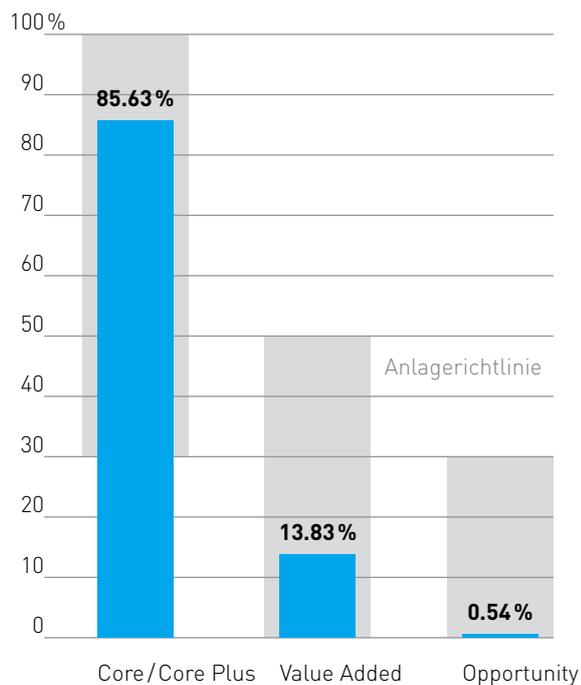
##### Aufteilung nach Anlageklassen

Direkte Immobilienanlagen in Grundstücke und über Tochtergesellschaften	70 % bis 100 %
Anlagen in nicht börsenkotierte kollektive Anlagen	0 % bis 30 %
Anlagen in börsenkotierte kollektive Anlagen	0 % bis 5 %



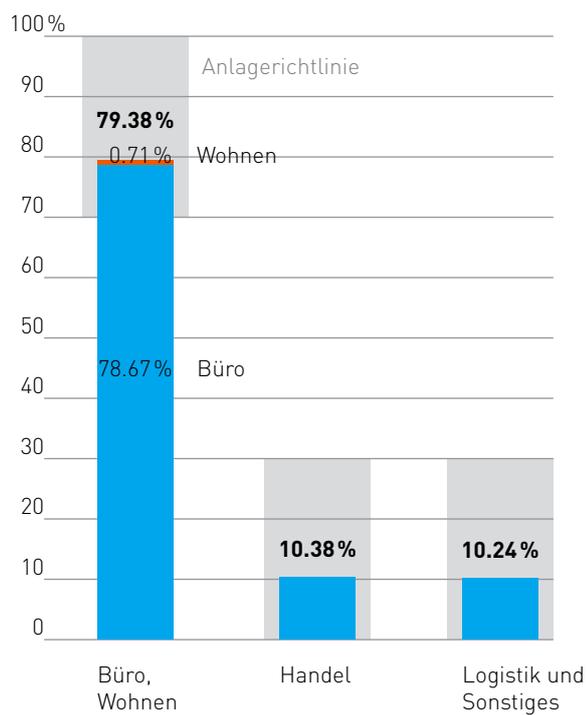
**Aufteilung nach Investment-Strategie**

Core/Core Plus	30 % bis 100 %
Value Added	0 % bis 50 %
Opportunity	0 % bis 30 %



**Aufteilung nach Nutzungsart**

Geschäftshäuser, gemischte Nutzung (Geschäftshäuser mit untergeordnetem Wohnanteil)	70 % bis 100 %
Handel, Einkaufscenter, Fachmärkte	0 % bis 30 %
Logistik, Liegenschaften mit Hotelanlagen, Parking- und Freizeitanlagen	0 % bis 30 %



## 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 der 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.

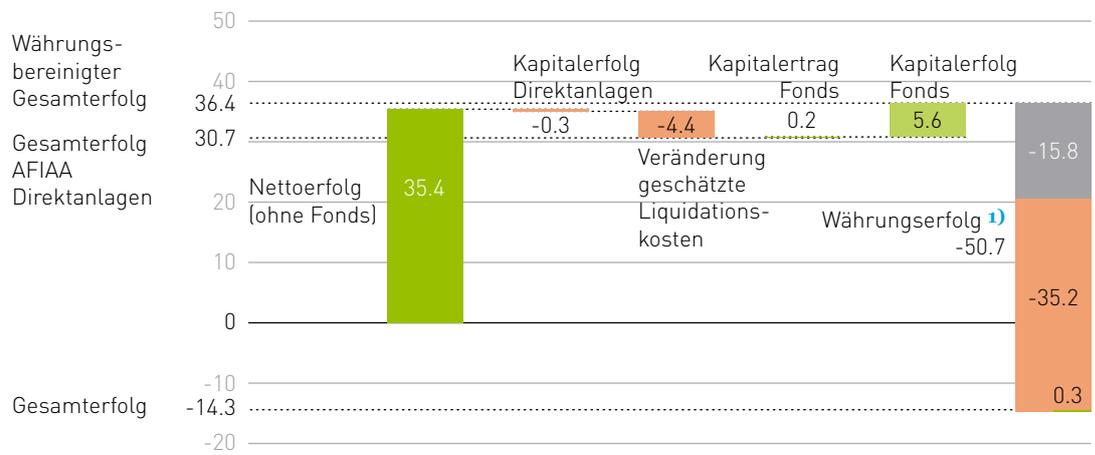
Die Eigenkapitalrendite, wie sie die Fachinformation der KGAST vom 01.01.2008 definiert, ist im Abschnitt 5 zusammen mit den übrigen auszuweisenden Kennzahlen erläutert. Sie wird im Folgenden in verschiedene Komponenten aufgeteilt.

### Gesamterfolg im Berichtszeitraum in Tausend CHF

	2009/2010	Bereichsrenditen	2008/2009	Bereichsrenditen
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	577 808		596 272	
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	676 196		577 808	
<b>Durchschnittliches Nettovermögen</b>	<b>627 002</b>		<b>587 040</b>	
Nettoerfolg (ohne Fonds)	35 398	5.65 %	32 220	5.49 %
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	(4 747)	(0.76 %)	(26 307)	(4.48 %)
Kapitalertrag Fonds	160	0.03 %	594	0.10 %
Kapitalerfolg Fonds	5 630	0.90 %	(47 437)	(8.08 %)
Währungserfolg	(50 723)	(8.10 %)	(25 956)	(4.42 %)
<b>Gesamterfolg</b>	<b>(14 282)</b>	<b>(2.28 %)</b>	<b>(66 887)</b>	<b>(11.39 %)</b>

**Wertbeitragskomponenten 01.10.09 – 30.09.10**

in Mio. CHF



+ - nicht realisiert  
 + - realisiert  
 Veränderung Währungsdifferenz

<sup>1)</sup> inkl. Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung

**Nettoerfolg der Berichtsperiode (mit und ohne Fonds)**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2008/2009</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	577 808	596 272
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	676 196	577 808
<b>Durchschnittliches Nettovermögen</b>	<b>627 002</b>	<b>587 040</b>
<b>Nettoerfolg</b>	<b>35 558</b>	<b>32 814</b>
Kapitalertrag Beteiligungen	160	594
Nettoerfolg (ohne Fonds)	35 398	32 220
<b>Netto-Performance (mit Fonds)</b>	<b>5.67 %</b>	<b>5.59 %</b>
<b>in Bezug auf das durchschnittliche Nettovermögen</b>		

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

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2008/2009</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	577 808	596 272
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	676 196	577 808
<b>Durchschnittliches Nettovermögen</b>	<b>627 002</b>	<b>587 040</b>
<b>Kapitalerfolg Direktanlagen</b>	<b>(347)</b>	<b>(27 797)</b>
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	(4 400)	1 490
<b>Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)</b>	<b>(4 747)</b>	<b>(26 307)</b>
Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahres	769 245	706 757
Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahres	966 025	769 245
<b>Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen</b>	<b>867 635</b>	<b>738 001</b>
<b>Wertänderungsrendite der Direktanlagen</b>	<b>(0.55 %)</b>	<b>(3.56 %)</b>
<b>in Bezug auf das durchschnittliche Nettovermögen</b>	<b>(0.76 %)</b>	<b>(4.48 %)</b>

**Kapitalerfolg Fonds**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2008/2009</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	577 808	596 272
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	676 196	577 808
<b>Durchschnittliches Nettovermögen</b>	<b>627 002</b>	<b>587 040</b>
<b>Kapitalerfolg Fonds</b>	<b>5 630</b>	<b>(47 437)</b>
<b>Wertänderungsrendite der Fonds</b>	<b>0.90 %</b>	<b>(8.08 %)</b>
<b>in Bezug auf das durchschnittliche Nettovermögen</b>		

**Währungserfolg**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2008/2009</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	577 808	596 272
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	676 196	577 808
<b>Durchschnittliches Nettovermögen</b>	<b>627 002</b>	<b>587 040</b>
Realisierter Währungserfolg	332	(1 483)
Nicht realisierter Währungserfolg	(35 206)	(16 158)
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	(15 849)	(8 315)
<b>Total Währungserfolg</b>	<b>(50 723)</b>	<b>(25 956)</b>
<b>in Bezug auf das durchschnittliche Nettovermögen</b>	<b>(8.10 %)</b>	<b>(4.42 %)</b>

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

#### **Realisierte Kapital- und Währungserfolge**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2008/2009</b>
Realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	0	0
Realisierte Kapitalerfolge Indirekte Anlagen	0	(34 156)
Realisierter Währungserfolg	332	(1 483)
<b>Total</b>	<b>332</b>	<b>(35 639)</b>

#### **Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2008/2009</b>
Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	(347)	(27 797)
Nicht realisierte Kapitalerfolge Indirekte Anlagen	5 630	(13 281)
Nicht realisierter Währungserfolg	(35 206)	(16 158)
<b>Total</b>	<b>(29 923)</b>	<b>(57 236)</b>

## 4 Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

Die nachfolgenden Anmerkungen beziehen sich auf die entsprechend bezeichneten Bilanzpositionen des Sondervermögens.

### I Indirekte Anlagen

Im Zuge des Portfolioaufbaus hat AFIAA zur raschen Diversifikation ab dem ersten Geschäftsjahr 2004/2005 in das Segment der indirekten Anlagen investiert. Per Bilanzstichtag 2010 sind noch zwei Beteiligungen an indirekten Anlagen im Portfolio. Der Anteil der Fondsanlagen an den Gesamtanlagen beträgt zum Bilanzstichtag noch 3.01 % (Vorjahr 3.28 %).

Die indirekten Immobilienanlagen umfassen Beteiligungen an Fonds, welche nicht kotiert sind. Die Kapitalzusage (Commitment) kann in einen bereits investierten (abgerufenen) und in einen noch zu investierenden Betrag (offene Verpflichtungen) unterteilt werden. Per 30.09.2010 bestehen offene Verpflichtungen von lediglich CHF 1.1 Mio. Die Informationen der Fondsgesellschaften erfolgen mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung. Im vorliegenden Geschäftsbericht widerspiegeln die NAV Werte der verbliebenen Fonds-Anlagen aktuelle NAV Meldungen per 30.09.2010.

Nach zwei Geschäftsjahren mit hohen Wertkorrekturen im Segment der indirekten Anlagen, führte die leichte Erholung der US-amerikanischen Wirtschaft in der aktuellen Berichtsperiode bei beiden von AFIAA gehaltenen Fondsbeteiligungen zu substantiellen Wertsteigerungen. Gesamthaft konnte ein Kapitalgewinn von CHF 5.6 Mio. verbucht werden. Bezogen auf die Fonds-NAV per 30.09.2010 entspricht dies einer Wertänderungsrendite von 21.61 % für das Segment der indirekten Anlagen. Treiber dieser erfreulichen Entwicklung sind insbesondere beschleunigte Abverkäufe der hochwertigen Eigentums-

wohnungen innerhalb des AIG U.S. Residential Fund. Reduzierte Neubautätigkeit im Wohnungssegment und positive Nettoabsorption wirken vorteilhaft auf Mietniveau und Leerstandsdaten. Das Fonds-Management des Hines US Core Office Fund (HUSCOF) berichtet von einer Stabilisierung der Immobilienmärkte in den USA. Eine eigentliche Erholung des Vermietungsmarktes ist in Teilmärkten wie Manhattan und Washington D.C. mit steigendem Mietniveau und sinkendem Leerstand bereits festzustellen. Dies führt in Kombination mit vereinfachter Kreditfinanzierung zur Rückkehr internationaler institutioneller Investoren. Eine Verbesserung der Fundamentaldaten der US-Wirtschaft erwartet Hines in der zweiten Jahreshälfte 2011.

Trotz der jüngst positiven Entwicklung der indirekten Anlagen, hält AFIAA am Entscheid fest, sich fortan auf Direktanlagen zu konzentrieren. Der mittelfristige Ausstieg aus den Fonds ist weiterhin das Ziel. Bereits im Geschäftsjahr 2008/09 hat AFIAA die Möglichkeiten eines zeitnahen Ausstiegs aus dem HUSCOF geprüft und verhandelt. Das Angebot, die Anteile zum NAV Wert per 31.12.2009 zurückzugeben, bestand. Im Hinblick auf das Erholungspotential des Fonds wurde aber von einem Verkauf zu den damaligen Werten abgesehen. Es wurden jedoch verschiedene vorgezogene Kündigungsoptionen durchgesetzt. Diese Strategie hat sich bisher als richtig erwiesen, hat sich doch der Fondsanteil an HUSCOF seit dem Allzeittief von Dezember 2009 seither um 47 % erholt. Der AIG US Residential Fund läuft bis August 2013 mit zwei einjährigen Verlängerungsoptionen. Von diesen Optionen wird gemäss Fondsmanagement voraussichtlich Gebrauch gemacht, ein Grossteil der Anlagen soll aber bereits ab 2013 veräussert werden. AFIAA prüft dennoch eine Veräusserung des AIG Anteils über den Sekundärmarkt.

### Indirekte Anlagen (Non-listed Real Estate Funds) in Tausend der jeweiligen Währung

Land	Fund	Commitment in Fremdwährung	davon ab- gerufen	Offene Ver- pflichtungen	NAV 30.09.10 CHF	NAV 30.09.09 CHF
USA	AIG U.S. Residential	USD 20 000	USD 18 919	USD 1 081	7 114	6 670
USA	Hines HUSCOF	USD 30 000	USD 30 000	-	22 798	19 384
<b>Total</b>					<b>29 912</b>	<b>26 054</b>

Die per 30.09.2010 offenen Verpflichtungen aus Kapitalzusagen reduzierten sich währungsbedingt auf CHF 1 056 182 (Vorjahr: CHF 1 121 801).

**Indirekte Anlagen (Non-listed Real Estate Funds)**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2008/2009</b>
Bestand Anfang Geschäftsjahr	26 054	80 577
Kapitaleinlagen	0	9 314
Kapitalerfolg	5 629	[47 437]
Verkäufe	0	[12 519]
Währungserfolg	[1 771]	[3 881]
<b>Bestand Ende Geschäftsjahr</b>	<b>29 912</b>	<b>26 054</b>

**II Direkte Anlagen**

Die direkten Immobilienanlagen umfassen die Renditeliegenschaften, welche über Objektgesellschaften gehalten werden. Diese strukturellen Massnahmen dienen der Reduktion von Haftungsrisiken. Im Geschäftsjahr 2009/2010 hat AFIAA erstmals in Australien investiert und mit zwei Objekte auf diesem Kontinent ein substantielles Teilportfolio gebildet. Die hochwertigen Neubauten „Atrium“ in Sydney's Darling Harbour und „HQ South“ in Brisbane machen 23.26 % der Gesamtanlagen aus. Die jüngste Akquisition „Quartermile 2“ in Edinburgh arrondiert das britische Teilportfolio, dessen Gewichtung damit per 30.09.2010 auf 15.45 % erhöht werden konnte. Es

wurden im aktuellen Geschäftsjahr keine Immobilien veräussert.

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 International Valuation Standards (IVS), welche vom International Valuation Standards Committee (IVSC) festgelegt werden.

Der Gesamtwert der 30 direkten Immobilienanlagen betrug zum Berichtszeitpunkt CHF 966 025 310.

**Direkte Anlagen**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2008/2009</b>
Bestand Anfang Geschäftsjahr	769 245	706 757
Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	274 199	121 785
Wertvermehrnde Aufwendungen (Investitionen)	316	3 125
Kapitalerfolg	[347]	[27 796]
Verkäufe	–	–
Währungserfolg	[77 388]	[34 626]
<b>Bestand Ende Geschäftsjahr</b>	<b>966 025</b>	<b>769 245</b>

**III Latente Steuerguthaben**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2008/2009</b>
Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen	8 583 060	6 714 550
Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen	4 557 133	4 370 812
<b>Total latente Steuerguthaben</b>	<b>13 140 193</b>	<b>11 085 362</b>

Verrechenbare steuerliche Verlustvorträge reduzieren die zukünftige Steuerberechnungsgrundlage. 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 laufende Abschreibungen zurückzuführen. Die US-Objekte wurden auf zusätzliches steuerliches Abschreibungspotential analysiert. Diesen Steueraktiven stehen latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen respektive reduzierte latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen gegen-

über, was sich in der Bilanzposition „geschätzte Liquidationskosten“ widerspiegelt.

Bei den Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen handelt es sich um Steuereffekte ausstehender US-amerikanischer Zinszahlungen auf Gruppendarlehen. Diese Zinsen sind steuerlich erst in der Steuerperiode der Zinszahlung absetzbar.

#### IV Hypothekendarlehen

Die im Zusammenhang mit direkten Anlagen aufgenommenen Fremdmittel wiesen zum Abschlussstichtag einen Darlehensrestbetrag von CHF 323 082 059 (Vorjahr: CHF 261 386 215) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Währungen betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 4.84 % (Vorjahr: 5.05 %). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 2.40 Jahre (Vorjahr: 4.22 Jahre).

Fremdwährung	Betrag	Buchwert 30.09.2010 CHF	Buchwert 30.09.2009 CHF	gewichtete durch- schnittl. Zinsfest- schreibung in Jahren	gewichteter durchschn. Zinssatz
USD	76 660 000	74 896 820	83 597 112	1.71	5.09 %
EUR	114 709 000	152 998 864	174 648 903	4.15	4.82 %
GBP	37 250 000	57 346 375		0.18	3.03 %
AUD	40 000 000	37 840 000		0.03	7.18 %
CAD	–	–	3 140 200	–	–
<b>Total</b>		<b>323 082 059</b>	<b>261 386 215</b>		

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

in Tausend CHF	30.09.2010	30.09.2009
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	674 311	472 378
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	323 082	261 386

Die variablen Zinsbindungen der Hypothekendarlehen folgender Objekte wurden mittels Swap-Geschäften abgesichert:

Objekt	Währung	Kontrakt- wert 30.09.2010	Wiederbe- schaffungs- wert 30.09.2010	Kontrakt- wert 30.09.2009	Wiederbe- schaffungs- wert 30.09.2009
CSC Münster	EUR	15 090 000	(1 930 909)	15 090 000	(1 214 291)
Westfalen-Center, Dortmund	EUR	18 000 000	(3 379 656)	18 000 000	(2 318 086)
Forum Zehlendorf, Berlin	EUR	8 730 000	(1 573 479)	8 730 000	(1 103 477)
Datacolor, Lüneburg/Öhringen	EUR	12 400 000	(1 777 552)	12 400 000	(1 411 445)
Wells Fargo Tower, Austin	USD	26 640 000	(1 798 012)	44 400 000	(1 330 525)

Bei allen Absicherungsgeschäften entsprechen die Kontraktwerte dem Bezugsbetrag des entsprechenden Grundgeschäftes (Underlying), wodurch das Zinsänderungsrisiko vollständig eliminiert wird. In der Summe resultiert aus Grund- und Absicherungsgeschäft wie bei einer üblichen Fixhypothek ein gleich bleibender Finanzaufwand. Weder bei üblichen Fixhypotheken noch bei abgesicherten variablen Hypotheken erfolgt bilanziell eine Marktbewertung der Finanzverbindlichkeit. Entsprechend wurden Wiederbeschaffungswerte der Swap-Geschäfte bilanziell nicht erfasst.

## V Verpflichtungen gegenüber Anlegern

Die Verpflichtungen gegenüber den Anlegern umfassen die bereits abgerufenen Mittel, welche noch nicht in Ansprüche umgewandelt wurden. Umwandlungen erfolgen zu Beginn eines Quartals auf Basis des Net Asset Value (NAV) des Vorquartals. Per Bilanzstichtag ist der 25. Kapitalabruf vom 24.08.2010 im Umfang von CHF 43 343 602 umgewandelt. Da im letzten Quartal der Vergleichsperiode keine Kapitalabrufe erfolgten, bestanden zum 30.09.2009 keine Verpflichtungen gegenüber Anlegern.

## VI Liquidationskosten

Die Ermittlung der Rückstellungen für latente Liquidationssteuern erfolgte gemäss der Beschreibung im Abschnitt 2 und wird von den lokalen Steuerexperten beim Ankauf auf Objektebene ermittelt. Die Rückstellungen für latente Liquidationssteuern werden den veränderten Bewertungen der einzelnen Liegenschaften entsprechend angepasst.

in CHF	Buchwert 30.09.2010	Buchwert 30.09.2009	Veränderung
Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen	4 203 546	3 369 765	833 781
Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen	(18 317 380)	(14 602 627)	(3 714 753)
Weitere Transaktionskosten	(15 775 501)	(14 256 476)	(1 519 025)
<b>Total</b>	<b>(29 889 335)</b>	<b>(25 489 338)</b>	<b>(4 399 997)</b>

## VII Lokale administrative Gesellschaftskosten

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

in CHF	01.10.2009 – 30.09.2010	01.10.2008 – 30.09.2009	Veränderung
Beratungskosten	(551 633)	(1 226 153)	674 520
Asset Management und Buchhaltung	(1 977 409)	(1 592 219)	(385 190)
Übrige	(570 431)	(627 016)	56 585
<b>Total</b>	<b>(3 099 473)</b>	<b>(3 445 388)</b>	<b>345 915</b>

### VIII Verwaltungskosten

Der Kostenblock zeigt die Aufwendungen auf Stufe der Stiftung sowie Revisions- und Schätzungsaufwendungen, die insgesamt als TER<sub>ISA</sub>-relevant definiert werden. (vgl. dazu Abschnitt 5). Die Vergütungen an Verwaltungsorgane sind ausschliesslich Zahlungen an die stiftungseigene Management Gesellschaft AFIAA Investment AG. Diese wird von der Stiftung auf Basis eines Cost plus-Vertrages entschädigt. Akquisitionsaufwendungen sind Kosten wie Due Diligence und Reiseaufwendungen für nicht zustande gekommene Objektankäufe.

in CHF	01.10.2009 – 30.09.2010	01.10.2008 – 30.09.2009	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	(287 665)	(69 785)	(217 880)
Revisionsaufwand	(305 156)	(304 975)	(181)
Schätzungsaufwand	(136 702)	(118 177)	(18 525)
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	(100 000)	(140 000)	40 000
Vergütungen an Depotbank	(78 333)	(72 028)	(6 305)
Vergütungen an Verwaltungsorgane	(3 858 345)	(4 745 586)	887 241
Akquisitionsaufwendungen	(82 335)	(196 748)	114 413
Übrige Verwaltungskosten	(48 895)	(82 972)	34 077
<b>Total</b>	<b>(4 897 431)</b>	<b>(5 730 271)</b>	<b>832 840</b>

## 5 Kennzahlen gemäss KGAST

Gemäss den vom Bundesamt für Sozialversicherung publizierten und aktualisierten „Anforderungen an Anlagestiftungen“ sind für Immobilienanlagegruppen neu mindestens die obligatorischen Kennzahlen gemäss Fachinformation vom 01.04.2010 der KGAST im Anhang aufzuführen.

### Mietzinsausfallrate

Die Mietzinsausfallrate 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.

#### Mietzinsausfallrate

in Tausend CHF	2009/2010	2008/2009
<b>Soll-Mietertrag gemäss Bilanz</b>	<b>85 756</b>	<b>71 518</b>
Verrechnete Nebenkosten	(14 343)	(13 692)
<b>Soll-Nettomietzinsen</b>	<b>71 413</b>	<b>57 826</b>
Minderertrag Leerstand	(4 431)	(3 994)
Inkassoverluste	(453)	(258)
<b>Totale Mietzinsausfälle</b>	<b>(4 884)</b>	<b>(4 252)</b>
Im Verhältnis zu den Soll-Nettomietzinsen	6.84 %	7.35 %

### 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.

#### Fremdfinanzierungsquote

in Tausend CHF	2009/2010	2008/2009
Marktwert der direkten Anlagen	966 025	769 245
Langfristige Hypotheken	295 770	253 893
Kurzfristige Hypotheken	27 312	7 493
<b>Hypotheken Total</b>	<b>323 082</b>	<b>261 386</b>
Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen	33.45 %	33.98 %

## 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 Nettomietetrags zu gewährleisten.

### Betriebsgewinnmarge

in Tausend CHF	2009/2010	2008/2009
<b>Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung</b>	<b>80 872</b>	<b>67 265</b>
Verrechnete Nebenkosten	(14 343)	(13 692)
<b>Netto Mietertrag</b>	<b>66 529</b>	<b>53 573</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>51 888</b>	<b>43 716</b>
Baurechtszinsen	(963)	(574)
Instandsetzung <sup>1)</sup>	4 195	366
<b>Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition</b>	<b>55 120</b>	<b>43 508</b>
Im Verhältnis zum Netto Mietertrag	82.86 %	81.22 %

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

Die Total Expense Ratio<sub>ISA</sub> (Immobilien Sondervermögen Ausland) wird definiert als Betriebsaufwand des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens (Summe aller Aktiven). TER<sub>ISA</sub> ist ein Indikator für die Belastung eines Immobilien-Sondervermögens (Anlagegruppe) durch den Betriebsaufwand. Gemäss Definition explizit TER<sub>ISA</sub>-relevant sind die Liegenschaftsverwaltungskosten. Ausgenommen sind die Akquisitionsaufwendungen. Dabei handelt es sich um Kosten im Zusammenhang mit nicht zustande gekommenen Ankäufen.

### Betriebsaufwandquote

in Tausend CHF	2009/2010	2008/2009
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	880 001	859 958
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	1 088 938	880 001
Durchschnittliche Bilanzsumme	984 470	869 980
<b>Verwaltungskosten (Sondervermögen)</b>	<b>4 897</b>	<b>5 730</b>
Akquisitionsaufwendungen	(82)	(197)
Verwaltungshonorare (Liegenschaften)	1 080	837
<b>Betriebsaufwand Sondervermögen</b>	<b>5 895</b>	<b>6 370</b>
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0.60 %	0.73 %

<sup>1)</sup> Instandsetzungsmassnahmen sind im Gegensatz zu der in der Vergleichsperiode gültigen Fassung vom 01.01.2008 gemäss aktueller Fachinformation der KGAST vom 01.04.2010 neu bei der Be-

rechnung des Betriebsgewinns nicht abzuziehen. Um die Vergleichbarkeit gewährleisten zu können, wurde die Kennzahl der Vorperiode entsprechend der Darstellung des Berichtsjahres angepasst.

### Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite (ROE) **Return on Equity** stellt den Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des durchschnittlichen Nettovermögens des Sondervermögens dar. Sie zeigt die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital.

#### Eigenkapitalrendite

in Tausend CHF	2009/2010	2008/2009
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	577 808	596 272
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	676 196	577 808
Durchschnittliches Nettovermögen	627 002	587 040
<b>Gesamterfolg</b>	<b>(14 282)</b>	<b>(66 887)</b>
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	(2.28 %)	(11.39 %)

### 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 Gesamtrendite.

#### Anlagerendite

in CHF	2009/2010	2008/2009
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	114.0714	128.6017
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	111.3394	114.0714
<b>Veränderung des Nettovermögens je Anspruch</b>	<b>(2.7320)</b>	<b>(14.5303)</b>
Im Verhältnis zum Nettovermögen zu Beginn	(2.40 %)	(11.30 %)

### Ausschüttungsrendite /-quote

Die Ausschüttungsrendite setzt den pro Anspruch ausgeschütteten Betrag ins Verhältnis zum Kapitalwert je Anspruch. Die Ausschüttungsquote (Payout ratio) zeigt den Anteil der Ertragsausschüttung am Nettoertrag des Rechnungsjahres. Sie dient zur Beurteilung der Ausschüttungs- und Finanzierungspolitik eines Unternehmens (Sondervermögens einer Anlagestiftung). Beide Kennzahlen betragen für das Geschäftsjahr 2009/2010 0 %, da aktuell keine Ausschüttung erfolgt.

## 6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Kreis der Anleger konnte seit Bilanzstichtag um zwei Personalvorsorgeeinrichtungen auf 20 Kassen erweitert werden. Beide Neuanleger sowie bisherige Kassen mit offenen Kapitalzusagen partizipieren am 26. Kapitalabruf vom 30. Dezember 2010. Aufgrund der aktuellen Objektpipeline gehen wir von einem weiteren Kapitalabruf im ersten Quartal 2011 aus.

Im Dezember 2010 konnte AFIAA erfolgreich den Verkauf von drei nicht strategischen Objekten in Kanada realisieren. Bei den mehrheitlich älteren Gebäuden stehen mittelfristig Erneuerungsinvestitionen an. Zudem handelt es sich um kleinere Objekte, die verhältnismässig grossen Managementaufwand verursachen. Der Verkaufspreis lag CAD 2.8 Mio. über den Schätzwerten per 30.09.2010 und CAD 7.8 Mio. über den Anschaffungskosten.

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, welche die Aussagekraft der Jahresrechnung wesentlich beeinflussen könnten.









# Bericht der Revisionsstelle



## Bericht der Revisionsstelle

An die Mitgliederversammlung der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Sondervermögen, Verwaltungsrechnung und Anhang, siehe Seiten 15 – 48), Geschäftsführung und Vermögensanlage der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland für das am 30.09.2010 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Für die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung, der Vermögensanlage sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die rechtlichen bzw. reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation, Verwaltung, Erwerb und Rückgabe von Ansprüchen sowie die Vorschriften über die Loyalität in der Vermögensverwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, den Statuten, dem Reglement und den Anforderungen der Aufsichtsbehörde.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 13.12.2010

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg    dipl. Wirtschaftsprüfer  
(Leitender Revisor)

Marc Schega    dipl. Wirtschaftsprüfer





Brisbane, Kurilpa Bridge



# Zusatzinformationen



# Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten über das AFIAA Immobilien-Portfolio Direkte Anlagen für das Geschäftsjahr 2009/2010

## Auftrag

Gemäss AFIAA Reglement vom 30.10.2009 sowie in Anlehnung an das schweizerische Kapitalanlagegesetz (KAG), Art. 90, sind die von AFIAA gehaltenen Liegenschaften jährlich durch unabhängige lokale Schätzungsexperten zum Marktwert zu bewerten. Diese Bewertungen werden von einem Schweizer Schätzungsexperten insbesondere auf die einheitliche und korrekte Anwendung der im Reglement vorgeschriebenen Bewertungsmethoden geprüft und plausibilisiert.

Als Schweizer Bewertungsexperten wurden Daniel Conca, Murten, und Martin Frei, Immoconsult Martin Frei, Zürich, gewählt. Die Schweizer Bewertungsexperten entsprechen den Anforderungen, wie sie zu einer Genehmigung von Schätzungsexperten durch die FINMA nötig sind (Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen KAG, Art. 64, bzw. vormals Art. 50 Anlagefondsverordnung AFV).

## Bewertungsstandards

Als Bewertungsergebnis wird der Marktwert dargestellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach dem Grundsatz des „Fair 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.

Daniel Conca und Martin Frei bestätigen, dass die von den 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.

## Bewertungsmethode

Die unabhängigen lokalen Bewertungsexperten verwenden für ihre Bewertungen in der Regel die Discounted-Cashflow-Methode oder 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.

Die Schweizer Bewertungsexperten plausibilisieren die Bewertungen durch Prüfung auf methodische Korrektheit und auf erkennbare materielle Divergenzen.

## Unabhängigkeit

Alle lokalen Bewertungsexperten sowie die Schweizer Bewertungsexperten bestätigen ihre Unabhängigkeit von AFIAA sowie von mit AFIAA verbundenen Personen. Für die Bewertungen wurden folgende lokale Schätzungsexperten beigezogen:

Ehrenberg Niemeyer Adam, Deutschland

### Jochen Niemeyer

Sachverständigenbüro Stefan Elbers, Deutschland

### Stefan Elbers

CPB Immobilientreuhand GmbH, Österreich

### Wolfgang Wagner

Real Estate Advisory Group REAG, Frankreich

### Gildas de Kermenguy

Gestion de Valoraciones y Tasaciones SA, Spanien

### Sergio Espadero Comenar

Cushman & Wakefield, Grossbritannien

### Tom Alexander

Colliers International, Schottland

### Andrew G. Clark

Metropolitan Valuation Services, USA

### Alan Perl

Paul Hornsby & Company

### Paul Hornsby

Linnell Taylor Lipmann & Associates Ltd., Kanada

### Ian J. Pritchard

Consolidated Appraisal Services Ltd., Kanada

### John Shaw

Landsburys Property Pty Ltd., Australien

### Robert J. Rowlands Fapi

Zürich und Murten, 18.10.2010

Martin Frei MSc ETH in Architektur / SIA, MAS ETH in Management, Technology and Economics / BWI (Obmann)

Daniel Conca Lic. iur., dipl. Immobilien-Treuhänder; MRICS

## Sitz der Anlagestiftung

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

Gartenhofstrasse 17  
CH – 8004 Zürich

Tel. +41 44 245 4944  
Fax +41 44 245 4949

office@afiaa.com  
www.afiaa.com

## Mitgliedschaften

Die AFIAA Anlagestiftung ist Mitglied in folgenden Fachverbänden und Vereinigungen:

- **KGAST** Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen, Zürich, [www.kgast.ch](http://www.kgast.ch)
- **Stiftung Verhaltenskodex in der Beruflichen Vorsorge**, Luzern, [www.verhaltenskodex.ch](http://www.verhaltenskodex.ch)
- **ASIP** Schweizerischer Pensionskassenverband, Zürich, [www.asip.ch](http://www.asip.ch)
- **Swiss Circle** International Real Estate Marketing, [www.swisscircle.ch](http://www.swisscircle.ch)

## Impressum

Fotos: Eliane Rutishauser, Zürich;  
REUTERS/Tim Wimborne (Titel)

Design: sappari design/development  
Oliver Walkhoff, Zürich

Übersetzung: panalingua GmbH, Zürich



AFIAA Anlagestiftung für  
Immobilienanlagen im Ausland  
Gartenhofstrasse 17  
CH - 8004 Zürich  
Tel. +41 44 245 4944  
Fax +41 44 245 4949  
office@afiaa.com  
www.afiaa.com

**Swiss Circle**  
International Real Estate Marketing

**KGAST**

**KODEX**

**ASIP**

Brisbane