

Geschäftsbericht 2010/2011

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

Die Bilder in diesem Bericht zeigen Städte in Frankreich, den USA, Kanada und Australien – Märkte, in denen AFIAA weitere Investitionen plant.

Titelbild: Golden Gate Bridge, San Francisco.

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.

Jahresbericht

| | |
|----------------------------------|---|
| Bericht des Stiftungsrates | 5 |
| Bericht des Management Committee | 6 |
| Organe | 7 |
| Kennzahlen per 30.09.2011 | 8 |
| Direkte Anlagen | 9 |

Jahresrechnung

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 | 38 |
| 5 Kennzahlen gemäss KGAST | 43 |
| 6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag | 45 |

Bericht der Revisionsstelle

| | |
|---|----|
| Bericht der Revisionsstelle mit Jahresrechnung per 30.09.2011 | 49 |
|---|----|

Zusatzinformationen

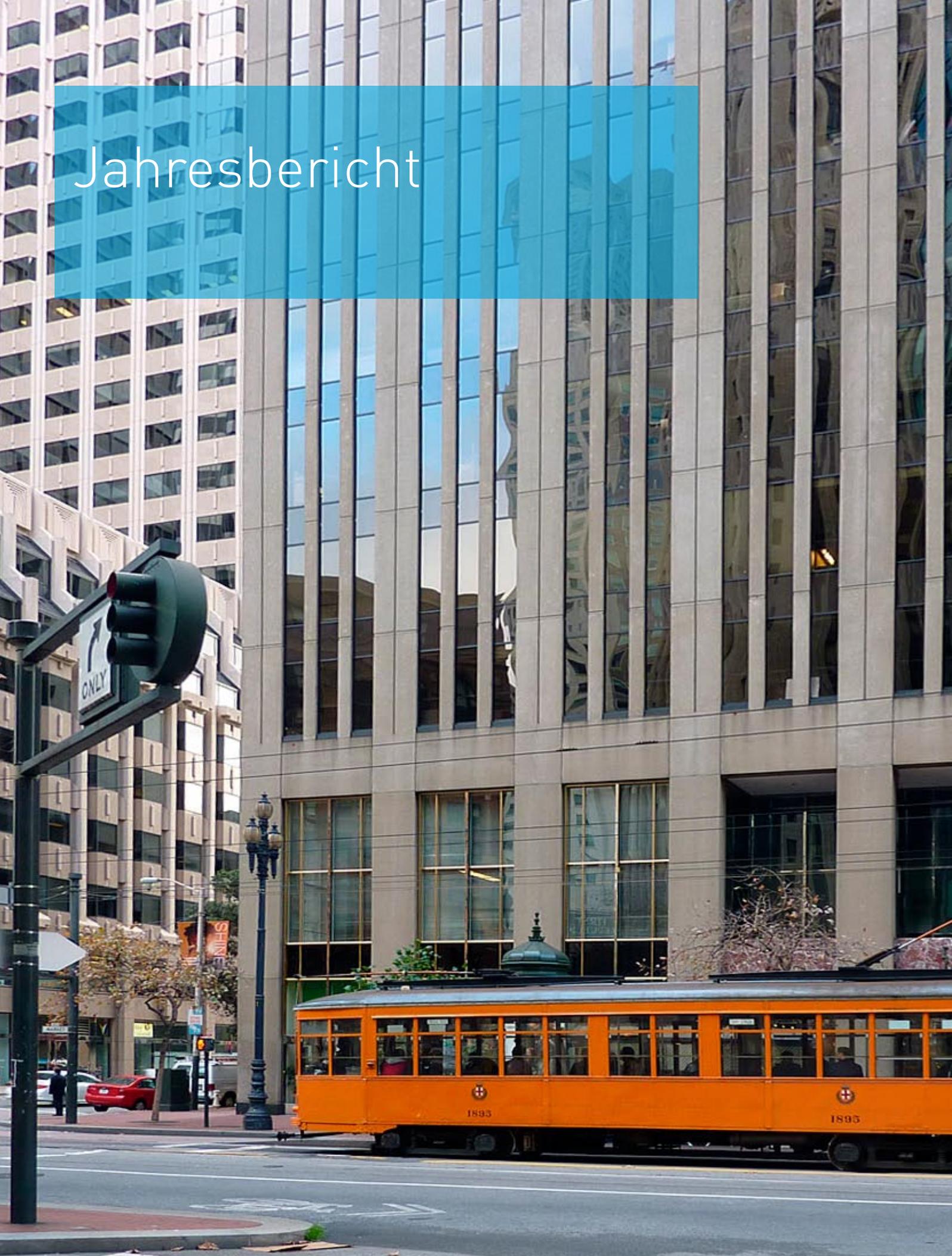
| | |
|---|----|
| Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten | 53 |
| Sitz der Anlagestiftung | 54 |
| Mitgliedschaften | 54 |



San Francisco, Financial District



Jahresbericht



Bericht des Stiftungsrates

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen

Das makroökonomische Umfeld ist derzeit geprägt von der anhaltend schwachen Verfassung der internationalen Finanzmärkte und den rekordtiefen Zinsen. 2011 trübten aufkommende Inflationsängste und die hohe Staatsverschuldung in Europa, den USA und Japan die Aussichten, nachdem die Aktienmärkte im zweiten Halbjahr 2010 deutlich korrigierten und sich auf Erholungskurs befanden. Die jüngsten Rückschläge führten zu neuer Verunsicherung in den Märkten. Vor diesem Hintergrund rückten Investitionen in Realwerte stärker in den Fokus der Investoren. Insbesondere Immobilien und innerhalb der Anlageklassen Gewerbeliegenschaften an Top-Lagen in den grossen Metropolen weltweit erfreuen sich einer grossen Nachfrage. Die Folgen sind ein intensivierter Wettbewerb um den Zuschlag von Qualitätsobjekten und steigende Preise verbunden mit geringeren Anfangsrenditen. Parallel flüchteten viele Investoren in harte Währungen. Diese Entwicklung trieb den Schweizer Franken in die Höhe und erschütterte das bisher geltende Währungsgefüge. Die Festsetzung des Mindestkurses zum Euro bei CHF 1.20 durch die Schweizer Nationalbank im September 2011 entschärfte die Währungssituation für AFIAA mit Blick auf das neue Geschäftsjahr leicht.

Als Schweizer Akteurin sah sich AFIAA im Geschäftsjahr 2010/11 mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Zum Einen zeigte sich die Suche nach qualitativ hochwertigen Objekten mit attraktiven Renditen als anspruchsvoll. Erstmals in der Geschichte der AFIAA wurden in einem Geschäftsjahr keine Objektankäufe realisiert, was die Liquiditätsquote erhöhte. Gleichzeitig belasteten die Währungsverluste den Leistungsausweis. Da es sich vorab um nicht realisierte Buchverluste handelt, sind die Chancen auf spätere Werterholung allerdings intakt. Insgesamt gelang es AFIAA, den Gesamterfolg vor Währungseinflüssen auf 4.75 % zu halten (Vorjahr 5.39 %). Die Abnahme ist ein Anzeichen der wirtschaftlichen Abkühlung, die den Druck auf die Leerstandsquote und die Kosten der Neuvermietung erhöht. Der Net Asset Value pro Anspruch per 30.09.2011 betrug CHF 107.27 (Vorjahr CHF 111.34). Die Veränderung resultierte primär aus Währungsdifferenzen. Um den veränderten Bedürfnissen der Anleger zukünftig noch besser zu entsprechen, prüft AFIAA auf Anregung verschiedener Investoren derzeit den Aufbau einer internen Hedging-Lösung.

Die Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) erlaubt die Allokation von bis zu 10 % der Vorsorgegelder in Auslandimmobilien. Dies entspricht einem Investitionsvolumen von rund

CHF 60 Mia. Aktuell erreicht der Anteil rund 1 %. Für AFIAA errechnet sich beim heutigen Investitionsverhalten der Pensionskassen ein Marktpotenzial von rund CHF 6 Mia. mit beträchtlichen Steigerungschancen. Auf Basis dieser Perspektiven verfolgt AFIAA eine konsequente Wachstumsstrategie, wobei sie die unterschiedlichen Immobilienzyklen in den verschiedenen Zielmärkten systematisch nutzen will. AFIAA ist überzeugt, dass die Ausweitung der Investitionen in Auslandimmobilien den zukünftigen Bedürfnissen der Pensionskassen entspricht und zur Stabilisierung und Sicherung der Altersguthaben der Versicherten beiträgt.

Im August 2011 übernahm Norbert Grimm als Chief Executive Officer die operative Führung der AFIAA von Hans Brauwers. Unter neuer Leitung will AFIAA den Führungswechsel nutzen, um die Organisation weiter zu professionalisieren und breiter abzustützen. Zudem wird den spezifischen Eigenheiten der Investitionsregionen grössere Beachtung geschenkt, indem AFIAA die Spezialisten und Experten vor Ort stärker in den Führungsprozess einbindet. Die eingeleiteten Massnahmen sollen die Strukturen schaffen, um AFIAA zu befähigen, die nächste Phase der Unternehmensentwicklung erfolgreich anzugehen. Der Stiftungsrat dankt Hans Brauwers für sein Engagement und seine wertvolle Arbeit, die er für AFIAA in den letzten drei Jahren geleistet hat.

Mein Dank richtet sich weiter an die Geschäftspartner weltweit für ihre ausgezeichnete Zusammenarbeit mit unseren Teams. Den Mitarbeitenden danke ich für ihren Enthusiasmus und den grossen Einsatz für AFIAA. Den Anlegern schliesslich danke ich für das Vertrauen und die Unterstützung unserer Wachstumsziele.

Zürich, im Dezember 2011

Im Namen des Stiftungsrates

Andreas Markwalder
Präsident

Bericht des Management Committee

Sehr geehrte Damen und Herren

AFIAA ist eine Anlagestiftung nach schweizerischem Recht und investiert als „Selbsthilfeorganisation“ für steuerbefreite Pensionskassen ausschliesslich in Immobilien im Ausland. In der Berichtsperiode traten fünf neue Pensionskassen bei: Pensionskasse der Bernischen Kraftwerke, Pensionskasse der Stadt Olten, KPMG Personalvorsorgestiftung, Personalvorsorgestiftung SIX Group und Pensionskasse der Schweizerischen Epilepsie-Stiftung. Der Kreis der Investoren umfasst aktuell 23 Personalvorsorgeeinrichtungen mit einem Gesamtanlagevolumen von CHF 70 Mia.

Per 30. September 2011 umfasste das Portfolio 27 Direktanlagen mit nachhaltigem Wachstumspotenzial in Nordamerika, Europa und Australien. Das Anlagevolumen betrug nahezu CHF 1 Mia. Davon entfielen CHF 850.8 Mio. auf Direktinvestitionen und CHF 33.3 Mio. auf Fondsanlagen, der Rest auf liquide Mittel. Geografisch verteilten sich die Investitionen mit 54 % auf Europa, 21 % auf Nordamerika und 25 % auf Ozeanien. Der Fremdfinanzierungsgrad erreichte mit CHF 274.5 Mio. 32.3 %. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen betrug 3.76 Jahre bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 4.71 %. Geografisch verteilt sich das Fremdkapital mit 70.1 % auf Europa, 20.6 % auf Nordamerika und 9.3 % auf Ozeanien. Die von den Anlegern zugesagten, jedoch bisher nicht beanspruchten Kapitalzusagen stiegen per Bilanzstichtag auf CHF 92.1 Mio. an.

Run auf Qualitätsobjekte

Das Angebot an Objekten an Top-Lagen, die höchste Ansprüche an Qualität, Modernität und Nutzerfreundlichkeit erfüllen, verknappte sich 2010/11. Mehr denn je ist ein perfektes Timing gefragt, um die Zyklen in den Zielmärkten optimal zu nutzen. In der Berichtsperiode prüfte AFIAA zahlreiche Objekte, darunter zwei erstklassige Gewerbeliegenschaften in Paris und Düsseldorf. Nach eingehender Prüfung verzichtete AFIAA aufgrund der hohen Preise und entsprechend tiefen Renditeerwartungen auf den Kauf. Aktuell richtet sich das Augenmerk von AFIAA auf Südeuropa, insbesondere auf Paris, Nordamerika und vielversprechende Opportunitäten in weiteren Märkten. AFIAA ist überzeugt, dass auch das gegenwärtige Marktumfeld attraktive Investmentchancen bietet. Hohe Wertsteigerungspotenziale verspricht sich AFIAA insbesondere von Qualitätsobjekten, die auch in Bezug auf ihre Nachhaltigkeit höchsten Kriterien entsprechen.

Stabile Portfolioentwicklung

2010/11 verbuchte AFIAA insbesondere bei ihren Objekten in Australien und London Auf-

wertungsgewinne von gesamthaft CHF 13.1 Mio. Diese standen Wertverlusten – mehrheitlich aus Deutschland und den USA – von CHF 14.9 Mio. gegenüber. Unter dem Strich resultierte ein Wertverlust von CHF 1.8 Mio. Insgesamt erwies sich das Portfolio jedoch als stabil. Mit Bezug auf das laufende Geschäftsjahr erwartet AFIAA infolge des Wirtschaftsabschwungs eine fortgesetzte Seitwärtsbewegung. Die indirekten Anlagen erholten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter und legten in lokaler Währung um CHF 5.4 Mio. zu.

Die Mietzinseinnahmen entwickelten sich nach der Veräusserung der drei Objekte in Toronto, Calgary und Mississauga im Januar 2011 leicht rückläufig und nahmen um 7.2 % gegenüber der Vorjahresperiode ab. Auch die Leerstände wuchsen leicht an. Die Mietzinsausfallrate insgesamt stieg auf 8.66 % an (Vorjahr 6.84 %). Demgegenüber entwickelten sich die Bauprojekte erfreulich, allen voran der Umbau des Forums Zehlendorf in Berlin. Die von baulichen Massnahmen betroffenen Liegenschaften konnten gemäss Terminplanung den neuen Mietern übergeben werden.

Durch nicht realisierte Buchverluste belastetes Ergebnis

Der starke Schweizer Franken belastete das Ergebnis von AFIAA mit insgesamt CHF 59.6 Mio. Das Gesamtergebnis erreichte – CHF 26.4 Mio. (Vorjahr – CHF 14.3 Mio.). In der Vergangenheit verzichtete AFIAA auf ein Hedging und überliess die Währungsabsicherung wunschgemäss den Anlegern. Auf Anregung einzelner Pensionskassen prüft AFIAA in Zusammenarbeit mit der Bank Bär den Aufbau einer Hedging-Lösung. Aufgrund regulatorischer Auflagen kann das Konzept jedoch erst der Anlegerversammlung im Januar 2013 zur Genehmigung vorgelegt werden.

Per Bilanzstichtag beschäftigte AFIAA 19 Mitarbeitende mit insgesamt 1 750 Stellenprozenten. Mit einer Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}) von 0.56 % senkte AFIAA im Geschäftsjahr 2010/11 die Kosten erneut (Vorjahr 0.60 %) und stellte ihre schlanke Organisation unter Beweis. Im laufenden Jahr setzt sich AFIAA zum Ziel, zusätzliche Einsparungen zu realisieren und strebt die Kostenführerschaft an. Zudem erlangte die AFIAA Investment AG im Sommer 2011 die Rezertifizierung ihres Qualitätsmanagementsystems nach ISO 9001:2008 für sämtliche Unternehmensbereiche.

Ausrichtung auf Wachstum

Der zukünftige Fokus liegt auf der konsequenten Umsetzung der im vierten Quartal 2011 vom

Stiftungsrat verabschiedeten Wachstumsstrategie. Ziel ist die weitere Diversifikation des Portfolios mit neuen Investitionsobjekten, die über attraktive Renditen und ein klar überdurchschnittliches Wertsteigerungspotenzial verfügen. Derzeit prüft AFIAA Objekte in Frankreich, USA, Kanada und Australien und ist zuversichtlich, in der ersten Jahreshälfte 2012, einen oder zwei Kaufabschlüsse bekannt geben zu können. Gleichzeitig überprüft AFIAA die Gesellschaftsstruktur und optimiert ihre Führungsorganisation und -abläufe, um für die angestrebten, nächsten Wachstumsschritte vorbereitet zu sein.

Zürich, im Dezember 2011

Das Management Committee

Norbert Grimm, CEO
Christopher Duisberg, Reto Schnabel,
Axel Schuhmacher, Gabriele Wolfram

Organe

Stiftungsrat

Andreas Markwalder Präsident
Carlo Garland Vizepräsident
Beat Bommer Mitglied
Prof. Dr. Peter Forstmoser Mitglied
Thomas R. Schönbächler Mitglied

Investment Committee

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

Management Committee / Geschäftsleitung

Norbert Grimm CEO, Managing Director
(seit 18.08.2011)
Hans Brauers CEO, Managing Director
(bis 17.08.2011)
Axel Schuhmacher Vice CEO, Head of Asset
Management
Gabriele Wolfram Head of Portfolio
Management
Reto Schnabel CFO
Christopher Duisberg Managing Director
USA

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

¹ Ohne Stimmrecht

Kennzahlen per 30.09.2011

Marktwerte

| in Tausend CHF | 30.09.2011 | 30.09.2010 | Veränderung |
|------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Marktwerte direkte Anlagen | 850 780 | 966 025 | - 11.93 % |
| Marktwerte indirekte Anlagen | 33 260 | 29 912 | + 11.20 % |
| Gesamtanlagen | 884 040 | 995 937 | - 11.24 % |

Fremdkapital

| in Tausend CHF | 30.09.2011 | 30.09.2010 | Veränderung |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|
| Hypothekendarlehen (direkte Anlagen) | 274 498 | 323 082 | - 15.04 % |
| In % des Marktwertes der Gesamtanlagen | 31.05 % | 32.44 % | - 4.29 % |
| In % des Marktwertes der direkten Anlagen | 32.26 % | 33.45 % | - 3.56 % |

Nettovermögen

| in Tausend CHF | 30.09.2011 | 30.09.2010 | Veränderung |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Nettovermögen per Abschluss | 704 105 | 676 196 | + 4.13 % |
| Nettovermögen je Anspruch (CHF) | 107.2718 | 111.3393 | - 3.66 % |

Anspruchsbestand

| in Stück | 30.09.2011 | 30.09.2010 | Veränderung |
|----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Ansprüche in Umlauf | 6 563 749.8058 | 6 073 285.5960 | + 8.08 % |
| Gekündigte Ansprüche | 0 | 0 | - |

Kapitalzusagen Anleger

| in Tausend CHF | 30.09.2011 | 30.09.2010 | Veränderung |
|-----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Kapitalzusagen | 874 458 | 832 725 | + 5.02 % |
| Kapitalabrufe | (782 335) | (771 268) | + 1.44 % |
| Quote Kapitalabrufe | 89.47 % | 92.62 % | - 3.40 % |

Die Kapitalabrufe werden jeweils rückwirkend abgerechnet und in Ansprüche umgewandelt. Zum Berichtszeitpunkt bestehen keine umgewandelten Kapitalabrufe.

Direkte Anlagen

Im Dezember 2010 hat AFIAA erfolgreich den Verkauf des kanadischen Teilportfolios realisiert. Aus der Veräußerung der drei nicht strategischen Gewerbeliegenschaften Dundas Street (Toronto), Argentia Road (Mississauga) und Country Hills (Calgary) erwirtschaftete AFIAA einen deutlichen Gewinn. Der Verkaufspreis lag CAD 2.8 Mio. über den Schätzwerten per 30.09.2010 und CAD 7.8 Mio. über den Anschaffungskosten.

Zahlreiche mögliche Kaufobjekte wurden im Berichtsjahr näher analysiert. Vorsichtige Einschätzungen bezüglich der zukünftigen wirtschaft-

lichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Annahmen zu Anschlussvermietungen und Exit beeinflussten die Modellrechnungen zunehmend ungünstig. Zwei im Ankaufsprozess weit fortgeschrittene Akquisitionen erfüllten daher unter Rendite-/Risiko-Aspekten die Erwartungen der zuständigen Organe nicht und wurden seitens AFIAA abgebrochen. In der Berichtsperiode 01.10.2010 – 30.09.2011 wurden keine Objekte zugekauft.

Das Portfolio der Direktanlagen besteht per 30.09.2011 aus folgenden Objekten:

| Liegenschaft | Adresse | Baujahr | Nutzungsart | Vermietbare Fläche m ² | 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 |
| 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-/Berswordtstrasse | 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 |



Chicago, Skyline

A nighttime photograph of a city skyline, likely New York City, viewed from across a body of water. The sky is a deep blue, and the city lights are visible. A teal rectangular overlay is positioned in the center of the image, containing the text 'Jahresrechnung'.

Jahresrechnung



Chicago, South Loop



Sondervermögen

AFIAA Immobilien CHF
Valor Nr. 1.957.472

Chicago "L" über Chicago River, bei Merchandise Mart

Konsolidierte Vermögensrechnung

| Verkehrswert in CHF | Anmerkungen | 30.09.2011 | 30.09.2010 |
|---|-------------|----------------------|----------------------|
| Aktiven | | | |
| Liegenschaften | | 884 040 156 | 995 937 512 |
| Indirekte Anlagen | I | 33 260 267 | 29 912 202 |
| Direkte Anlagen | II | 850 779 889 | 966 025 310 |
| Übrige Aktiven | | 36 198 082 | 36 485 359 |
| Sonstige Forderungen gegenüber Dritten | | 12 986 657 | 13 083 730 |
| Debitoren aus Lieferungen und Leistungen | | 2 163 789 | 3 911 131 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten | | 857 835 | 1 487 606 |
| Vorausbezahlte Finanzierungskosten | | 2 047 731 | 4 862 699 |
| Latente Steuerguthaben | III | 18 142 070 | 13 140 193 |
| Flüssige Mittel | | 104 992 238 | 56 515 143 |
| Bankguthaben | | 62 344 802 | 28 256 309 |
| Festgelder/Callgelder | | 42 647 436 | 28 258 834 |
| Total Aktiven | | 1 025 230 476 | 1 088 938 014 |
| Fremdkapital | | | |
| Langfristige Hypothekendarlehen | IV | 250 822 550 | 295 769 598 |
| Kurzfristige Hypothekendarlehen | IV | 23 675 231 | 27 312 461 |
| Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen | | 1 371 743 | 1 738 274 |
| Verpflichtungen gegenüber Dritten | | 5 726 029 | 7 231 869 |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | | 6 675 772 | 7 457 268 |
| Verpflichtungen gegenüber Anlegern | V | 0 | 43 343 602 |
| Total Fremdkapital | | 288 271 325 | 382 853 072 |
| Nettovermögen | | | |
| Nettovermögen vor Liquidationskosten | | 736 959 151 | 706 084 942 |
| Geschätzte Liquidationskosten | VI | (32 854 160) | (29 889 335) |
| Nettovermögen | | 704 104 991 | 676 195 607 |
| Ansprüche | | | |
| Ausgegebene Ansprüche je Stichtag (Stück) | | 6 563 749.8058 | 6 073 285.5960 |
| Gekündigte Ansprüche (Stück) | | 0 | 0 |
| Kapitalwert je Anspruch (CHF) | | 102.1766 | 105.4845 |
| Nettoerfolg der Berichtsperiode je Anspruch (CHF) | | 5.0952 | 5.8549 |
| Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF) | | 107.2718 | 111.3393 |

Anmerkungen I – VIII siehe Abschnitt 4 im Anhang.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

| in CHF | 01.10.2010 – 30.09.2011 | 01.10.2009 – 30.09.2010 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Operativer Erfolg | | |
| Liegenschaftenertrag | 75 045 942 | 80 871 857 |
| Mietertrag | 80 970 837 | 85 755 970 |
| Mietertrag Leerstand | (5 348 041) | (4 430 833) |
| Inkassoverluste | (576 854) | (453 280) |
| Unterhalt Immobilien | (7 736 622) | (7 678 923) |
| Instandhaltung | (2 384 719) | (3 483 526) |
| Instandsetzung | (5 351 903) | (4 195 397) |
| Betriebsaufwand | (19 553 054) | (21 304 587) |
| Ver- und Entsorgungskosten | (4 039 181) | (4 398 514) |
| Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung) | (4 178 928) | (4 634 236) |
| Delkredereveränderung | (738 298) | (203 250) |
| Versicherungen | (795 605) | (830 193) |
| Verwaltungshonorare | (948 303) | (1 079 745) |
| Vermietungskosten | (952 585) | (1 083 937) |
| Steuern und Abgaben | (3 976 326) | (4 728 763) |
| Lokale administrative Gesellschaftskosten | VII (2 626 090) | (3 099 473) |
| Übriger Betriebsaufwand | (1 297 738) | (1 246 476) |
| Operatives Ergebnis | 47 756 266 | 51 888 347 |
| Sonstige Erträge | 1 233 630 | 1 264 429 |
| Kapitalertrag Fonds | 16 140 | 160 584 |
| Aktivzinsen | 1 168 507 | 987 856 |
| Übrige Erträge | 48 983 | 115 989 |
| Finanzierungsaufwand | (15 657 464) | (16 653 087) |
| Hypothekarzinsen | (14 298 128) | (15 071 517) |
| Sonstige Passivzinsen | (509 437) | (618 082) |
| Baurechtszinsen | (849 899) | (963 488) |
| Verwaltungskosten | VIII (5 661 470) | (4 897 431) |
| Rechts- und Beratungskosten | (118 155) | (287 665) |
| Revisionsaufwand | (285 626) | (305 156) |
| Schätzungsaufwand | (172 314) | (136 702) |
| Vergütungen an die Verwaltungsrechnung | (105 000) | (100 000) |
| Vergütungen an Depotbank | (83 219) | (78 333) |
| Vergütungen an Verwaltungsorgane | (4 159 409) | (3 858 345) |
| Akquisitionsaufwendungen | (679 032) | (82 335) |
| Übrige Verwaltungskosten | (58 715) | (48 895) |
| Kapital- und Gewinnsteuern | 5 566 268 | 1 138 960 |
| Erträge und Aufwendungen aus Anspruchs- transaktionen | 206 148 | 2 816 986 |
| Kommission bei Anspruchszeichnung | 55 332 | 790 197 |
| Einkauf in laufenden Erfolg | 150 816 | 2 026 790 |
| Nettoerfolg der Berichtsperiode | 33 443 378 | 35 558 204 |
| Realisierte Kapital- und Währungserfolge | (4 406 438) | 332 481 |
| Realisierter Erfolg | 29 036 940 | 35 890 685 |
| Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge | (35 860 698) | (29 922 932) |
| Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung | (16 561 289) | (15 849 567) |
| Veränderung geschätzte Liquidationskosten | VI (2 964 824) | (4 399 997) |
| Gesamterfolg der Berichtsperiode | (26 349 871) | (14 281 811) |
| Abzug totaler Währungserfolg *) | (59 583 416) | (50 723 062) |
| Währungsbereinigter Gesamterfolg | 33 233 545 | 36 441 251 |

*) 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 Seite 37 dargestellt.

Veränderung des Nettovermögens

| in CHF | 30.09.2011 | 30.09.2010 |
|--|---------------------|---------------------|
| Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres | 676 195 607 | 577 808 393 |
| Zeichnungen Ansprüche | 54 259 255 | 112 669 025 |
| Nettoerfolg | 33 443 378 | 35 558 204 |
| Realisierte Kapital- und Währungserfolge | [4 406 438] | 332 481 |
| Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge | [35 860 698] | [29 922 932] |
| Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung | [16 561 289] | [15 849 567] |
| Veränderung geschätzte Liquidationskosten | [2 964 824] | [4 399 997] |
| Gesamterfolg Geschäftsjahr | (26 349 871) | (14 281 811) |
| Nettovermögen | 704 104 991 | 676 195 607 |

**Verwendung des Erfolges
(Sondervermögen)**

Für die Berichtsperiode 2010/11 bildet der realisierte Erfolg Basis für die Gewinnverwendung. Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 12.12.2011 beschlossen, eine Ausschüttung von CHF 3.20 pro Anspruch mit der Option der kommissionsfreien Wiederanlage gemäss Art. 7a des Stiftungsreglements anzubieten.

Verwendung des Erfolges

| in CHF | 30.09.2011 | 30.09.2010 |
|--|-------------------|-------------------|
| Nettoerfolg des Rechnungsjahres | - | - |
| Realisierter Erfolg des Rechnungsjahres | 29 036 940 | 35 890 687 |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne | 0 | 0 |
| Gewinn-/([Verlust-])vortrag Vorjahr | 0 | [2 825 909] |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag | 29 036 940 | 33 064 778 |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag | 21 003 999 | 0 |
| Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg | 0 | 33 064 778 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 8 032 941 | 0 |



New York, Manhattan, Hudson River



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 | 30.09.2011 | 30.09.2010 |
|--|------------------|------------------|
| Aktiven | | |
| Sachanlagen (Mobiliar) | 284 053 | 397 907 |
| Total Anlagevermögen | 284 053 | 397 907 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 998 019 | 62 826 |
| Forderungen gegenüber Sondervermögen | 547 814 | 1 086 411 |
| Übrige Forderungen | 10 289 | 12 893 |
| Banken/Post | 414 399 | 303 536 |
| Total Umlaufvermögen | 1 970 521 | 1 465 666 |
| Total Aktiven | 2 254 574 | 1 863 573 |
| Passiven | | |
| Stiftungskapital | 100 000 | 100 000 |
| Reservefonds | 150 000 | 140 000 |
| Währungsdifferenz aus Konsolidierung | (51 610) | (37 268) |
| Gewinnvortrag | 682 501 | 579 679 |
| Reingewinn Geschäftsjahr | 170 118 | 112 822 |
| Total Eigenkapital | 1 051 009 | 895 233 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 809 296 | 670 416 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Sondervermögen | 63 581 | 68 390 |
| Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen | 113 031 | 175 551 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 217 657 | 53 983 |
| Total Fremdkapital | 1 203 565 | 968 340 |
| Total Passiven | 2 254 574 | 1 863 573 |

Erfolgsrechnung (konsolidiert)

| in CHF | 01.10.10 – 30.09.11 | 01.10.09 – 30.09.10 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ertrag | | |
| Dienstleistungsertrag | 4 574 665 | 4 288 426 |
| Übriger Ertrag | 615 295 | 728 530 |
| Total Betriebsertrag | 5 189 960 | 5 016 956 |
| Aufwand | | |
| Personalaufwand | (3 574 677) | (3 519 210) |
| Raumaufwand | (209 347) | (182 824) |
| Büro- und Verwaltungsaufwand | (652 928) | (491 418) |
| Beratungsaufwand | (243 728) | (224 109) |
| Marketingaufwand | (66 630) | (146 537) |
| Revision | (25 000) | (25 000) |
| Abschreibungen | (120 187) | (187 723) |
| Betriebsgewinn | 297 463 | 240 135 |
| Finanzertrag | 21 002 | 5 542 |
| Finanzaufwand und Währungserfolg | (32 380) | (17 480) |
| Gewinn vor Steuern | 286 085 | 228 197 |
| Ertragssteuern | (115 967) | (115 376) |
| Reingewinn Geschäftsjahr | 170 118 | 112 821 |

Bilanz Stammvermögen

| in CHF | 30.09.2011 | 30.09.2010 |
|---|----------------|----------------|
| Aktiven | | |
| Forderungen/(Verpflichtungen) gegenüber Sondervermögen | 195 096 | 201 122 |
| Beteiligung AFIAA Investment AG | 100 000 | 100 000 |
| Total Aktiven | 295 096 | 301 122 |
| Passiven | | |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | 5 000 | 5 000 |
| Stammkapital | 100 000 | 100 000 |
| Reservefonds | 130 000 | 120 000 |
| Gewinnvortrag | 66 122 | 62 402 |
| Reingewinn Geschäftsjahr | (6 026) | 13 720 |
| Total Passiven | 295 096 | 301 122 |

Erfolgsrechnung Stammvermögen

| in CHF | 01.10.10 – 30.09.11 | 01.10.09 – 30.09.10 |
|--|---------------------|---------------------|
| Ertrag | | |
| Beiträge aus dem Sondervermögen | 105 000 | 100 000 |
| Total Ertrag | 105 000 | 100 000 |
| Aufwand | | |
| Organe ¹⁾ , Anlegerversammlung | 106 026 | 81 280 |
| Übriger Aufwand | 5 000 | 5 000 |
| Abschreibung Gründungskosten | 0 | 0 |
| Total Aufwand | 111 026 | 86 280 |
| Reingewinn/(-verlust) Geschäftsjahr | (6 026) | 13 720 |

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

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, vom Bilanzgewinn von CHF 60 096 CHF 10 000 den allgemeinen Reserven zuzuweisen und den Restbetrag von CHF 50 096 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag an die Anlegerversammlung

| in CHF | 30.09.2011 | 30.09.2010 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Gewinnvortrag Vorjahr | 66 122 | 62 402 |
| Nettoerfolg des Geschäftsjahres | (6 026) | 13 720 |
| Bilanzgewinn | 60 096 | 76 122 |
| Zuweisung an Reservefonds | (10 000) | (10 000) |
| Gewinnvortrag auf neue Rechnung | 50 096 | 66 122 |

¹⁾ 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 Mitglieder des Investment Committee

beziehen jährliche Honorare von CHF 4 000, die IC-Präsidentschädigung beträgt CHF 18 000. Für beide Gremien wird pro Sitzung und Mitglied ein Sitzungsgeld von CHF 750 entrichtet.



Montreal, Centre-Ville



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 14.12.2007, in der Version vom 11.12.2009
- Anlagerichtlinien vom 29.05.2006, in der Version vom 13.12.2010
- 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 30.09.2011 23 Pensionskassen (Vorjahr: 18). Die Aufteilung des Nettovermögens (Vorjahr: 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) | |
|-------------------------------------|----------------|-----------|-------------------------------------|----------------|
| | 30.09.11 | 30.09.10 | 30.09.11 | 30.09.10 |
| 0 (bisher keine Abrufe getätigt) | 3 | 0 | 0 | 0 |
| < 20 Mio. | 13 | 11 | 109 203 | 102 080 |
| 20 bis 50 Mio. | 4 | 4 | 135 906 | 141 060 |
| > 50 Mio. | 3 | 3 | 458 996 | 476 400 |
| Total | 23 | 18 | 704 105 | 719 540 |

Die Organisation wird geprägt durch die Zusammenarbeit zwischen Stiftungsrat, Investment Committee, Geschäftsleitung 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 Garland: Vizepräsident; ASGA Pensionskasse

Beat Bommer: Mitglied; Pensionskasse Basel-Stadt

Prof. Dr. Peter Forstmoser (seit 19.01.2011): Mitglied; Niederer Kraft & Frey Rechtsanwälte

Thomas R. Schönbächler: Mitglied; 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
Dr. Christoph Caviezel: Vizepräsident; MobimoGruppe
Thomas Frutiger: Mitglied; Frutiger Bauunternehmung
Andreas Markwalder: Mitglied (ohne Stimmrecht), GastroSocial

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

Stefan Schädle: Mitglied; BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

Gabriele Wolfram: Sekretärin (ohne Stimmrecht); AFIAA Investment AG

Managementgesellschaft

Die Managementgesellschaft AFIAA Investment AG übt die Geschäftsführung über die Anlagestiftung aus. Sie besteht aus einem Team mit langjähriger internationaler Erfahrung im Immobilienbereich, 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

Carlo Garlant: Mitglied; ASGA Pensionskasse

Beat Bommer: Mitglied; Pensionskasse Basel-Stadt

Prof. Dr. Peter Forstmoser (seit 03.03.2011): Mitglied; Niederer Kraft & Frey Rechtsanwälte

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

Geschäftsleitung

Norbert Grimm (seit 18.08.2011): CEO, Managing Director

Hans Brauwers (bis 17.08.2011): 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 Tochterge-

sellschaften gehaltenen Immobilien von einem dieser unabhängigen Schätzungsexperten einzeln und wenigstens jährlich auf den Abschluss eines Geschäftsquartals sowie zu bestimmten Anlässen hin schätzen. Der Schweizer Schätzungsexperte 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 30.09.2011 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde vom Stiftungsrat am 12.12.2011 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 2010/2011 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, welches den Zeitraum zwischen dem 01.10.2010 und dem 30.09.2011 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 Büroturm Hafen D1 GmbH und die AFIAA Büroturm Hafen D2 GmbH erweitert. Diese Gesellschaften wurden für den Erwerb zweier Liegenschaften in Düsseldorf gegründet. Infolge des Nichtzustandekommens dieser Akquisitionen stehen sie nun als Vorratsgesellschaften für zukünftige Akquisitionen in Deutschland zur Verfügung. Die AFIAA Schweiz GmbH wurde liquidiert.

| Land | Gesellschaft | Sitz | Beteiligung | | Funktion | Kapital ⁶⁾ | | | |
|----------------------------|---|------------------------|---------------|----------|----------|-----------------------|-------------------------|-----------|-------------------------|
| | | | 30.09.11 | 30.09.10 | | 30.09.11 | | 30.09.10 | |
| Sondervermögen | | | | | | | | | |
| Schweiz | AFIAA Holding AG | Zürich | 100 % | 100 % | 1) | CHF | 5 000 000 | CHF | 5 000 000 |
| | AFIAA 250 Dundas AG | Zürich | 100 % | 100 % | 5) | CHF | 8 700 000 | CHF | 8 700 000 |
| | AFIAA Country Hills AG | Zürich | 100 % | 100 % | 5) | CHF | 350 000 | CHF | 350 000 |
| | AFIAA 2550 Argentia AG | Zürich | 100 % | 100 % | 5) | 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 % | 100 % | 2), 3) | CHF | 100 000 | CHF | 100 000 |
| | AFIAA Germany AG | Zürich | 100 % | 100 % | 2), 3) | CHF | 100 000 | CHF | 100 000 |
| Deutschland | AFIAA Deutschland GmbH | München | 100 % | 100 % | 1) | EUR | 76 570 | EUR | 76 570 |
| | AFIAA Deutsche Holding GmbH | München | 100 % | 100 % | 1) | EUR | 4 110 550 | EUR | 4 100 550 |
| | AFIAA Campus GmbH | München | 100 % | 100 % | 2), 3) | EUR | 5 155 110 | 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 | 5 682 893 | EUR | 5 682 858 |
| | AFIAA Log 1 GmbH | München | 100 % | 100 % | 2), 3) | EUR | 2 880 377 | EUR | 2 876 862 |
| | AFIAA Büroturm Hafen D1 GmbH | München | 100 % | – | 5) | EUR | 376 500 | – | – |
| | AFIAA Büroturm Hafen D2 GmbH | München | 100 % | – | 5) | EUR | 175 000 | – | – |
| | Frankreich | AFIAA 46 Lauriston SAS | Gagny (Paris) | 100 % | 100 % | 2), 3) | EUR | 4 075 550 | EUR |
| Spanien | 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 | 4 707 664 | EUR | 2 703 004 |
| USA | 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 | 15 269 528 | USD | 12 159 528 |
| | AFIAA Market Street, LLC | Philadelphia | 100 % | 100 % | 2), 3) | USD | 23 470 000 | USD | 12 450 000 |
| | AFIAA Elston Logan, LLC | Rosemont | 100 % | 100 % | 2), 3) | USD | 7 214 254 | USD | 7 264 254 |
| | AFIAA Rohr Road, LLC | Columbus | 100 % | 100 % | 2), 3) | USD | 40 612 227 | USD | 43 077 498 |
| | AFIAA WFT, LLC | Austin | 100 % | 100 % | 2), 3) | USD | 29 133 409 | USD | 29 918 499 |
| Kanada | AFIAA 250 Dundas Inc. | Toronto | 100 % | 100 % | 5) | CAD | 0 | CAD | 0 |
| | AFIAA 250 Dundas Trust | Toronto | 100 % | 100 % | 5) | CAD | 0 | CAD | 0 |
| | AFIAA 2550 Argentia Inc. | Toronto | 100 % | 100 % | 5) | CAD | 0 | CAD | 0 |
| | AFIAA 2550 Argentia Trust | Toronto | 100 % | 100 % | 5) | CAD | 0 | CAD | 0 |
| | AFIAA Country Hills Inc. | Calgary | 100 % | 100 % | 5) | CAD | 0 | CAD | 0 |
| Österreich | 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 ⁷⁾ | EUR | 35 000 ⁷⁾ |
| | AFIAA Betriebs 4 GmbH | Wien | 100 % | 100 % | 1) | EUR | 8 520 000 ⁷⁾ | EUR | 8 520 000 ⁷⁾ |
| | Optimax Gamma Liegenschafts- verwertungsgmbH & Co KG | Wien | 100 % | 100 % | 2), 3) | EUR | 7 535 050 | EUR | 7 535 050 |
| Australien | AFIAA Australia Pty Ltd | Sydney | 100 % | 100 % | 1) | AUD | 62 000 002 | AUD | 62 000 002 |
| | AFIAA Australia 1 Pty Ltd | Sydney | 100 % | 100 % | 2), 3) | AUD | 36 500 001 | AUD | 36 500 001 |
| | AFIAA Australia 2 Pty Ltd | Sydney | 100 % | 100 % | 2), 3) | AUD | 25 000 000 | AUD | 25 000 000 |
| | AFIAA Australia 3 Pty Ltd | Sydney | 100 % | 100 % | 5) | AUD | 1 | AUD | 1 |
| Verwaltungsrechnung | | | | | | | | | |
| Schweiz | AFIAA Investment AG | Zürich | 100 % | 100 % | 4) | CHF | 100 000 | CHF | 100 000 |
| USA | AFIAA U.S. Investment, Inc. | New York | 100 % | 100 % | 4) | USD | 50 000 | USD | 50 000 |
| Kanada | AFIAA Canada Real Estate Inc. | Toronto | 100 % | 100 % | 4) | CAD | 0 | CAD | 0 |

1) Holding

2) Haltegesellschaft

3) Bewirtschaftungsgesellschaft

4) Managementgesellschaft

5) inaktiv

6) Aktienkapital sowie einbezahltes Kapital

7) 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 |
|---------|---------------|---------------|---------------------|---------------------|
| | 30.09.2011 | 30.09.2010 | 01.10.10 – 30.09.11 | 01.10.09 – 30.09.10 |
| | CHF | CHF | CHF | CHF |
| EUR | 1.2187 | 1.3338 | 1.2578 | 1.4295 |
| USD | 0.9083 | 0.9770 | 0.9029 | 1.0552 |
| CAD | 0.8717 | 0.9524 | 0.9150 | 1.0137 |
| GBP | 1.4150 | 1.5395 | 1.4494 | 1.6431 |
| AUD | 0.8828 | 0.9460 | 0.9255 | 0.9488 |

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 13.12.2010 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 30.09.2011 gegenübergestellt.

Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 13.12.2010

Direktanlagen und abgerufene Fondsanlagen per 30.09.2011

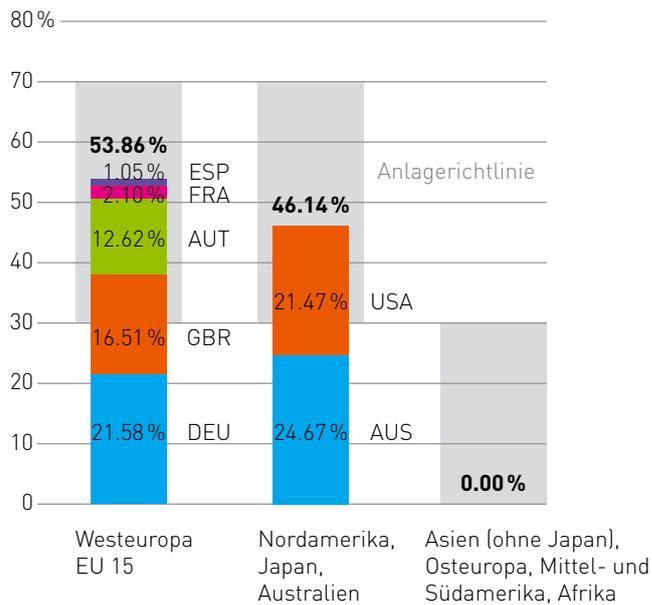
Aufteilung nach Märkten

Hauptmärkte

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

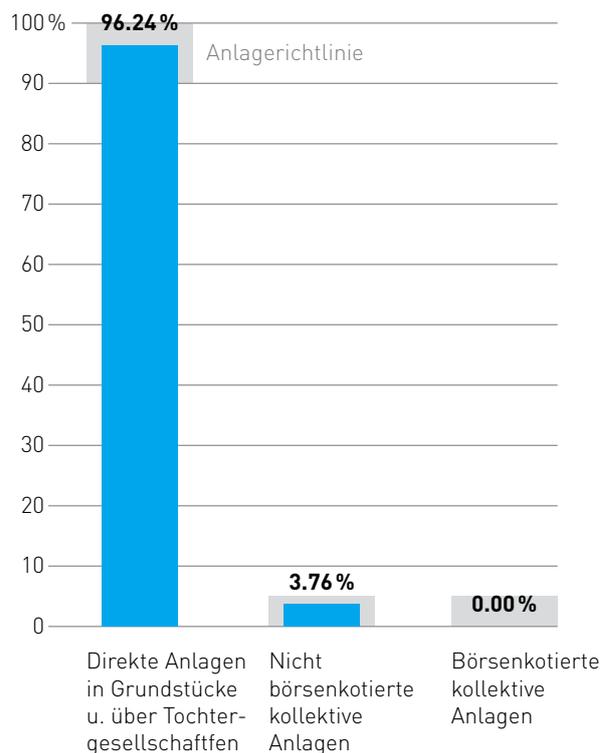
Entwicklungsmärkte

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



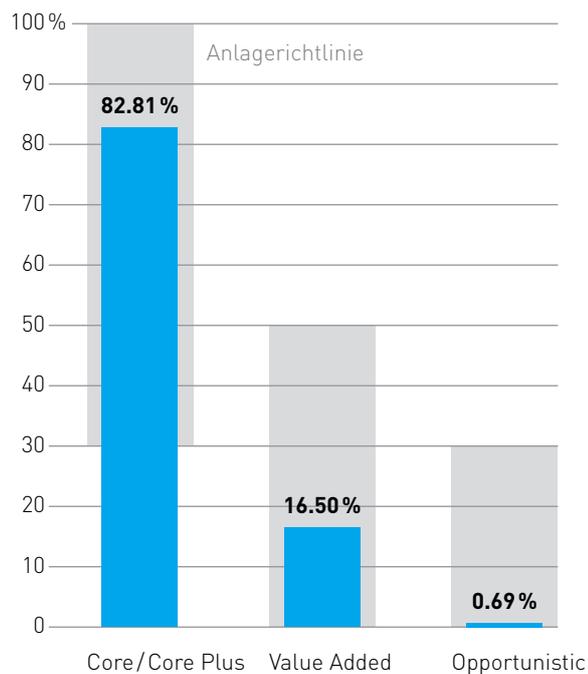
Aufteilung nach Anlageklassen

| | |
|---|----------------|
| Direkte Immobilienanlagen in Grundstücke und über Tochtergesellschaften | 90 % bis 100 % |
| Anlagen in nicht börsenkotierte kollektive Anlagen | 0 % bis 5 % |
| Anlagen in börsenkotierte kollektive Anlagen | 0 % bis 5 % |



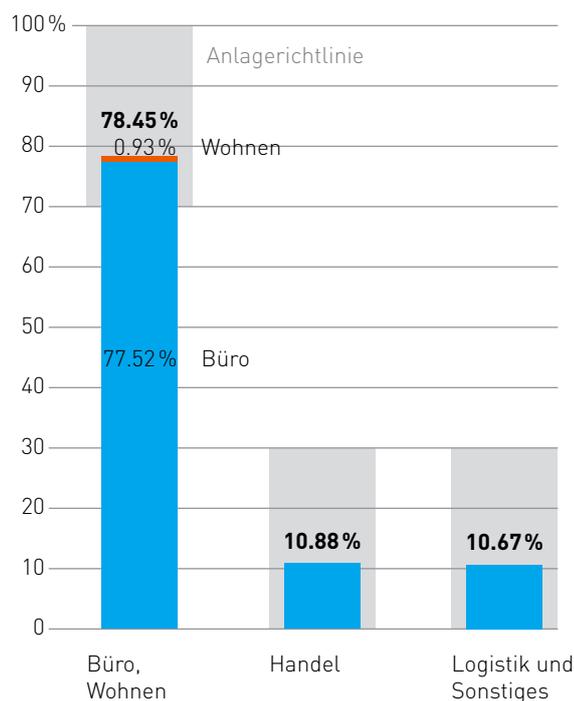
Aufteilung nach Investment-Strategie

| | |
|----------------|----------------|
| Core/Core Plus | 30 % bis 100 % |
| Value Added | 0 % bis 50 % |
| Opportunistic | 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 01.04.2010 definiert, ist im

Abschnitt 5 zusammen mit den übrigen auszuweisenden Kennzahlen erläutert. Sie wird im Folgenden in verschiedene Komponenten aufgeteilt.

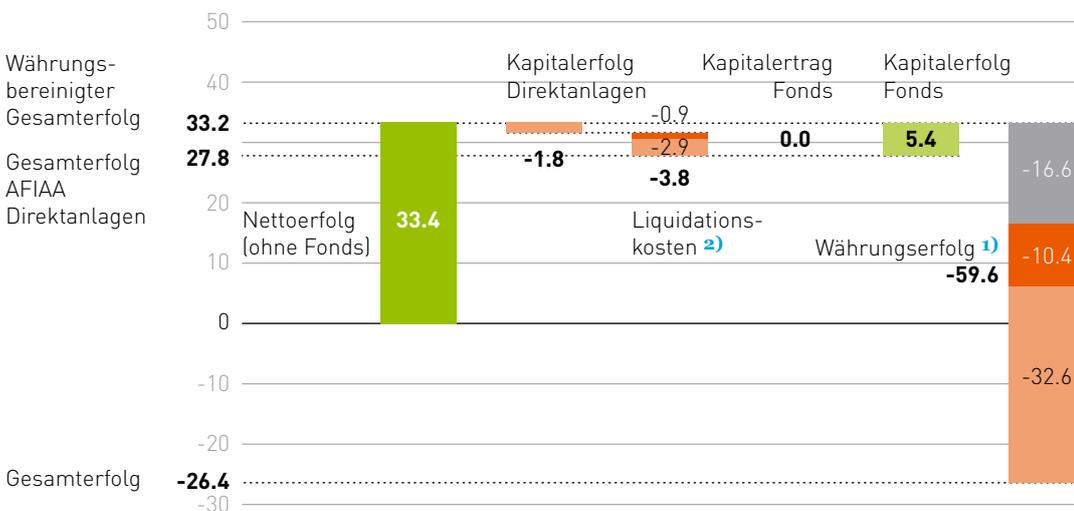
Mit der letzten Revision der KGAST-Fachinformation „Kennzahlen von Immobilien-Sondervermögen (Anlagegruppen) in Anlagestiftungen“ wurde präzisiert, dass als Bezugsgrösse zur Berechnung der Eigenkapitalrendite das Nettovermögen per Periodenende und nicht etwa das durchschnittliche Nettovermögen herangezogen werden soll. Die einzelnen Komponenten der Eigenkapitalrendite wurden daher im Folgenden mit derselben Basis berechnet. Die Darstellung der Vergleichsperiode wurde entsprechend dem Berichtsjahr angepasst.

Gesamterfolg im Berichtszeitraum in Tausend CHF

| | 2011/2010 | Bereichsrenditen | 2009/2010 | Bereichsrenditen |
|--|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres | 704 105 | | 676 196 | |
| Nettoerfolg (ohne Fonds) | 33 427 | 4.75 % | 35 398 | 5.24 % |
| Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten) | (5 592) | (0.80 %) | (4 747) | (0.70 %) |
| Kapitalertrag Fonds | 16 | 0.01 % | 160 | 0.02 % |
| Kapitalerfolg Fonds | 5 382 | 0.76 % | 5 630 | 0.83 % |
| Währungserfolg | (59 583) | (8.47 %) | (50 723) | (7.50 %) |
| Gesamterfolg | (26 350) | (3.74 %) | (14 282) | (2.11 %) |

Wertbeitragskomponenten 01.10.2010 – 30.09.2011

in Mio. CHF



+ - nicht realisiert

+ - realisiert

Veränderung Währungsdifferenz

1) inkl. Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung

2) Veränderung geschätzte Liquidationskosten zuzüglich realisierte Liquidationskosten

Nettoerfolg der Berichtsperiode (mit und ohne Fonds)

| in Tausend CHF | 2010/2011 | 2009/2010 |
|---|------------------|------------------|
| Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres | 704 105 | 676 196 |
| Nettoerfolg | 33 443 | 35 558 |
| Kapitalertrag Beteiligungen | 16 | 160 |
| Nettoerfolg (ohne Fonds) | 33 427 | 35 398 |
| Netto-Performance (mit Fonds) | 4.75 % | 5.26 % |
| in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres | | |

Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)

| in Tausend CHF | 2010/2011 | 2009/2010 |
|---|------------------|------------------|
| Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres | 704 105 | 676 196 |
| Kapitalerfolg Direktanlagen | (1 753) | (347) |
| Veränderung geschätzte Liquidationskosten | (2 965) | (4 400) |
| Realisierte Liquidationskosten | (874) | 0 |
| Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten) | (5 592) | (4 747) |
| Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahres | 966 025 | 769 245 |
| Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahres | 850 780 | 966 025 |
| Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen | 908 403 | 867 635 |
| Wertänderungsrendite der Direktanlagen | (0.62 %) | (0.55 %) |
| in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres | (0.80 %) | (0.70 %) |

Kapitalerfolg Fonds

| in Tausend CHF | 2010/2011 | 2009/2010 |
|---|------------------|------------------|
| Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres | 704 105 | 676 196 |
| Kapitalerfolg Fonds | 5 382 | 5 630 |
| Wertänderungsrendite der Fonds | 0.76 % | 0.83 % |
| in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres | | |

Währungserfolg

| in Tausend CHF | 2010/2011 | 2009/2010 |
|---|------------------|------------------|
| Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres | 704 105 | 676 196 |
| Realisierter Währungserfolg | (10 439) | 332 |
| Nicht realisierter Währungserfolg | (32 583) | (35 206) |
| Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung | (16 561) | (15 849) |
| Total Währungserfolg | (59 583) | (50 723) |
| in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres | (8.46 %) | (7.50 %) |

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 | 2010/2011 | 2009/2010 |
|--|------------------|------------------|
| Realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen | 6 907 | 0 |
| Realisierte Kapitalerfolge Indirekte Anlagen | 0 | 0 |
| Realisierter Währungserfolg | (10 439) | 332 |
| Realisierte Liquidationskosten | (874) | 0 |
| Total | (4 406) | 332 |

Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge

| in Tausend CHF | 2010/2011 | 2009/2010 |
|--|------------------|------------------|
| Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen | (8 660) | (347) |
| Nicht realisierte Kapitalerfolge Indirekte Anlagen | 5 382 | 5 630 |
| Nicht realisierter Währungserfolg | (32 583) | (35 206) |
| Total | (35 861) | (29 923) |

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 2011 sind noch zwei Beteiligungen an indirekten Anlagen im Portfolio. Der Anteil der Fondsanlagen an den Gesamtanlagen beträgt zum Bilanzstichtag noch 3.76 % (Vorjahr 3.01 %).

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 30.09.2011 bestehen offene Verpflichtungen von lediglich CHF 1.0 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 30.09.2011.

Nach Geschäftsjahren mit hohen Wertkorrekturen im Segment der indirekten Anlagen, wiesen beide verbleibenden Fonds sowohl im Berichtsjahr wie auch schon in der Vorperiode substantielle Werterholungen aus. Gesamthaft konnte ein unrealisierter Kapitalgewinn von CHF 5.4 Mio. (Vorjahr: CHF 5.6 Mio.) verbucht werden. Bezogen auf die Fonds-NAV per 30.09.2010 entspricht dies einer Wertänderungsrendite von 18.00 % (Vorjahr: 21.61 %).

Das Fonds-Management des Hines US Core Office Fund (HUSCOF) berichtet von anziehenden Immobilien Investitionsmärkten, die aktuell jedoch mehr vom Investorenverhalten als von den Fundamentaldaten der kommerziellen Vermietungsmärkte getrieben werden. So verzeichnete das HUSCOF Portfolio – trotz der im Vergleich zu vor der Rezession gestiegenen Leerstände und Vermietungskosten sowie gesunkenen Mietzinsen – bereits seit sieben aufeinanderfolgenden Quartalen wieder Wertsteigerungen. Diese wirken sich beim für Core Vehikel gegenwärtig recht hohen Fremdfinanzierungsgrad von 57 % überproportional auf die NAV-Entwicklung aus. Im Berichtsjahr der AFIAA trug HUSCOF mit einem Kapitalgewinn von CHF 3.8 Mio. resp. mit einer Wertänderungsrendite von 16.79 % zur Gesamtperformance bei (Vorjahr: + CHF 4.7 Mio. resp.

+ 24.50 %). Verschiedene Abverkäufe aus dem Portfolio des HUSCOF zu Ankaufsrenditen von teilweise unter 5 % bestätigten den Aufwärtstrend der US amerikanischer Gewerbeobjekte in A-Lagen und sollen die Liquidität für laufende Investitionen, Darlehensrückzahlungen und allfällige Rücknahmen von Fondsansprüchen sichern. Zudem stellt HUSCOF für das kommende Geschäftsjahr wieder Dividendenausschüttungen in Aussicht.

Auch die Ansprüche am AIG U.S. Residential Fund legten in der Berichtsperiode weiter an Wert zu und erholten sich in lokaler Währung um CHF 1.6 Mio. oder + 21.86 % (Vorjahr: CHF 0.9 Mio; + 13.23 %). Zum erfreulichen Ergebnis beigetragen hat u.a. der Verkauf einer Wohnüberbauung in Kalifornien über dem bisherigen Buchwert. Das Fondsmanagement berichtet von landesweit steigenden Umsätzen und sinkenden Ankaufsrenditen im institutionellen Markt für Wohnbauten.

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, die einen Ausstieg per Ende 2011 erlaubt hätten. Weitere Optionen zur Rückgabe bestehen per Ende 2012 und 2013. Die Strategie, vorerst investiert zu bleiben hat sich bisher als richtig erwiesen, hat sich doch der Fondsanteil an HUSCOF seit dem Allzeittief von Dezember 2009 seither um 76 % erholt. Der AIG U.S. 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.

Indirekte Anlagen (Non-listed Real Estate Funds)

in Tausend der jeweiligen Währung

| Land | Fund | Commitment in Fremdwährung | davon abgerufen | Offene Verpflichtungen | NAV 30.09.11 CHF | NAV 30.09.10 CHF |
|--------------|----------------------|-----------------------------|-----------------|------------------------|------------------|------------------|
| USA | AIG U.S. Residential | USD 20 000 | USD 18 919 | USD 1 081 | 8 187 | 7 114 |
| USA | Hines HUSCOF | USD 30 000 | USD 30 000 | - | 25 073 | 22 798 |
| Total | | | | | 33 260 | 29 912 |

Die per 30.09.2011 offenen Verpflichtungen aus Kapitalzusagen reduzierten sich währungsbedingt auf CHF 981 914 (Vorjahr: CHF 1 056 182).

Indirekte Anlagen (Non-listed Real Estate Funds)

in Tausend CHF

| | 2010/2011 | 2009/2010 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Bestand Anfang Geschäftsjahr | 29 912 | 26 054 |
| Kapitaleinlagen | 0 | 0 |
| Kapitalerfolg | 5 382 | 5 629 |
| Verkäufe | 0 | 0 |
| Währungserfolg | (2 034) | (1 771) |
| Bestand Ende Geschäftsjahr | 33 260 | 29 912 |

II Direkte Anlagen

Die direkten Immobilienanlagen umfassen die Renditeliegenschaften, welche über Objektgesellschaften gehalten werden. Diese strukturellen Massnahmen dienen der Reduktion von Haftungsrisiken. Im aktuellen Berichtsjahr wurden drei kanadische Liegenschaften veräussert. Es handelt sich dabei um Dundas Street (Toronto), Argentia Road (Mississauga) und Country Hills (Calgary).

Alle Marktwerte der direkten Anlagen sind im Berichtsjahr von unabhängigen Schätzungsexperten

berprft 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 27 direkten Immobilienanlagen betrug zum Berichtszeitpunkt CHF 850 931 008.

Direkte Anlagen

in Tausend CHF

| | 2010/2011 | 2009/2010 |
|--|----------------|----------------|
| Bestand Anfang Geschäftsjahr | 966 025 | 769 245 |
| Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten) | 0 | 274 199 |
| Wertvermehrende Aufwendungen (Investitionen) | 0 | 316 |
| Kapitalerfolg | (1 753) | (347) |
| Verkäufe | (41 301) | - |
| Währungserfolg | (72 191) | (77 388) |
| Bestand Ende Geschäftsjahr | 850 780 | 966 025 |

III Latente Steuerguthaben

in Tausend CHF

| | 2010/2011 | 2009/2010 |
|---|-------------------|-------------------|
| Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen | 12 794 817 | 8 583 060 |
| Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen | 5 347 253 | 4 557 133 |
| Total latente Steuerguthaben | 18 142 070 | 13 140 193 |

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. Diesen Steueraktiven stehen latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen respektive reduzierte latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen

gegenüber, 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 274 497 781 (Vorjahr: CHF 323 082 059) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Wäh-

rungen betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 4.71 % (Vorjahr: 4.84 %). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 2.03 Jahre (Vorjahr: 2.40 Jahre).

| Fremdwährung | Betrag | Buchwert 30.09.2011 CHF | Buchwert 30.09.2010 CHF | gewichtete durch- schnittl. Zinsfest- schreibung in Jahren | gewichteter durchschn. Zinssatz |
|--------------|-------------|-------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------------------|
| USD | 62 085 184 | 56 391 973 | 74 896 820 | 1.90 | 4.70 % |
| EUR | 114 709 000 | 139 795 858 | 152 998 864 | 3.15 | 4.82 % |
| GBP | 37 250 000 | 52 708 750 | 57 346 375 | 0.18 | 3.19 % |
| AUD | 29 000 000 | 25 601 200 | 37 840 000 | 0.03 | 7.29 % |
| Total | | 274 497 781 | 323 082 059 | | |

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

| in Tausend CHF | 30.09.2011 | 30.09.2010 |
|--|------------|------------|
| Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften | 605 580 | 674 311 |
| Beanspruchte Kredite bzw. Deckung | 274 498 | 323 082 |

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

| Objekt | Währung | Kontrakt- wert 30.09.2011 | Wiederbe- schaffungs- wert 30.09.2011 | Kontrakt- wert 30.09.2010 | Wiederbe- schaffungs- wert 30.09.2010 |
|------------------------------|---------|---------------------------------|--|---------------------------------|--|
| CSC Münster | EUR | 15 090 000 | (1 759 544) | 15 090 000 | (1 930 909) |
| Westfalen-Center, Dortmund | EUR | 18 000 000 | (3 134 936) | 18 000 000 | (3 379 656) |
| Forum Zehlendorf, Berlin | EUR | 8 730 000 | (1 444 393) | 8 730 000 | (1 573 479) |
| Datacolor, Lüneburg/Öhringen | EUR | 12 400 000 | (1 530 667) | 12 400 000 | (1 777 552) |
| Wells Fargo Tower, Austin | USD | 26 640 000 | (1 323 678) | 26 640 000 | (1 798 012) |

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. Da im letzten Quartal der Berichtsperiode keine Kapitalabrufe erfolgten, bestanden zum 30.09.2011 keine Verpflichtungen gegenüber Anlegern. Im letzten Quartal der Vergleichsperiode war der 25. Kapitalabruf vom 24.08.2010 im Umfang von CHF 43 343 602 umgewandelt.

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 30.09.2011 | Buchwert 30.09.2010 | Veränderung |
|---|------------------------|------------------------|--------------------|
| Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen | 3 574 907 | 4 203 546 | (628 639) |
| Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen | (22 583 734) | (18 317 380) | (4 266 354) |
| Weitere Transaktionskosten | (13 845 333) | (15 775 501) | 1 930 168 |
| Total | (32 854 160) | (29 889 335) | (2 964 825) |

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 aufgliedert werden:

| in CHF | 01.10.2010 – 30.09.2011 | 01.10.2009 – 30.09.2010 | Veränderung |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------|
| Beratungskosten | (450 556) | (551 633) | 101 077 |
| Asset Management und Buchhaltung | (1 918 877) | (1 977 409) | 58 532 |
| Übrige | (256 657) | (570 431) | 313 774 |
| Total | (2 626 090) | (3 099 473) | 473 383 |

VIII Verwaltungskosten

Der Kostenblock zeigt die Aufwendungen auf Stufe der Stiftung sowie Revisions- und Schätzungsaufwendungen, die insgesamt als TER_{ISA}-relevant definiert werden. (vgl. dazu Abschnitt 5). Die Vergütungen an Verwaltungsorgane sind ausschliesslich Zahlungen an die stiftungseigene Manage-

ment 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 Objektkäufe.

| in CHF | 01.10.2010 – 30.09.2011 | 01.10.2009 – 30.09.2010 | Veränderung |
|--|----------------------------|----------------------------|------------------|
| Rechts- und Beratungskosten | (118 155) | (287 665) | 169 510 |
| Revisionsaufwand | (285 626) | (305 156) | 19 530 |
| Schätzungsaufwand | (172 314) | (136 702) | (35 612) |
| Vergütungen an die Verwaltungsrechnung | (105 000) | (100 000) | (5 000) |
| Vergütungen an Depotbank | (83 219) | (78 333) | (4 886) |
| Vergütungen an Verwaltungsorgane | (4 159 409) | (3 858 345) | (301 064) |
| Akquisitionsaufwendungen | (679 032) | (82 335) | (596 697) |
| Übrige Verwaltungskosten | (58 715) | (48 895) | (9 820) |
| Total | (5 661 470) | (4 897 431) | (764 039) |

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 | 2010/2011 | 2009/2010 |
|---|------------------|------------------|
| Soll-Mietertrag gemäss Bilanz | 80 971 | 85 756 |
| Verrechnete Nebenkosten | (12 531) | (14 343) |
| Soll-Nettomietzinsen | 68 440 | 71 413 |
| Minderertrag Leerstand | (5 348) | (4 431) |
| Inkassoverluste | (577) | (453) |
| Totale Mietzinsausfälle | (5 925) | (4 884) |
| Im Verhältnis zu den Soll-Nettomietzinsen | 8.66 % | 6.84 % |

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 | 2010/2011 | 2009/2010 |
|---|------------------|------------------|
| Marktwert der direkten Anlagen | 850 780 | 966 025 |
| Langfristige Hypotheken | 250 823 | 295 770 |
| Kurzfristige Hypotheken | 23 675 | 27 312 |
| Hypotheken Total | 274 498 | 323 082 |
| Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen | 32.27 % | 33.45 % |

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 | 2010/2011 | 2009/2010 |
|--|---------------|---------------|
| Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung | 75 046 | 80 872 |
| Verrechnete Nebenkosten | (12 531) | (14 343) |
| Netto Mietertrag | 62 515 | 66 529 |
| Operatives Ergebnis | 47 756 | 51 888 |
| Baurechtszinsen | (850) | (963) |
| Instandsetzung | 5 352 | 4 195 |
| Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition | 52 258 | 55 120 |
| Im Verhältnis zum Netto Mietertrag | 83.60 % | 82.86 % |

Betriebsaufwandquote (TER_{ISA})

Die Total Expense Ratio_{ISA} (Immobilien Sondervermögen Ausland) 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. 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.

Betriebsaufwandquote

| in Tausend CHF | 2010/2011 | 2009/2010 |
|--|--------------|--------------|
| Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres | 1 088 938 | 880 001 |
| Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres | 1 025 230 | 1 088 938 |
| Durchschnittliche Bilanzsumme | 1 057 084 | 984 470 |
| Verwaltungskosten (Sondervermögen) | 5 661 | 4 897 |
| Akquisitionsaufwendungen | (679) | (82) |
| Verwaltungshonorare (Liegenschaften) | 948 | 1 080 |
| Betriebsaufwand Sondervermögen | 5 930 | 5 895 |
| Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme | 0.56 % | 0.60 % |

Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite **Return on Equity (ROE)** stellt den Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des durchschnittlichen Nettovermögens des Sondervermögens dar. Sie zeigt die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital. Mit der letzten Revision der KGAST-Fachinformation „Kennzahlen von Immobilien-Sondervermögen (Anlagegruppen) in Anlagestiftungen“ wurde präzisiert, dass als Bezugsgrösse das Nettovermögen per Periodenende und nicht etwa das durchschnittliche Nettovermögen herangezogen werden soll. Der

„Einkauf in den laufenden Erfolg“ bei der Ausgabe von Ansprüchen bzw. die „Ausrichtung laufender Erträge“ bei der Rücknahme von Anteilen gewährleisten eine direkte Vergleichbarkeit des Gesamterfolgs mit dem Nettovermögen am Ende der Periode. Die Kennzahl für das Berichtsjahr wurde in Übereinstimmung mit der aktualisierten Fachinformation errechnet. Die Darstellung der Vergleichsperiode wurde entsprechend dem Berichtsjahr angepasst.

Eigenkapitalrendite

| in Tausend CHF | 2010/2011 | 2009/2010 |
|---|-----------------|-----------------|
| Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres | 704 105 | 676 196 |
| Gesamterfolg | (26 350) | (14 282) |
| Im Verhältnis zum Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres | (3.74 %) | (2.11 %) |

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 | 2010/2011 | 2009/2010 |
|---|-----------------|-----------------|
| Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres | 111.3394 | 114.0714 |
| Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres | 107.2718 | 111.3394 |
| Veränderung des Nettovermögens je Anspruch | (4.0676) | (2.7320) |
| Im Verhältnis zum Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres | (3.66 %) | (2.40 %) |

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 2010/2011 0 %, da aktuell keine Ausschüttung erfolgt.

6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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



Toronto, Harbourfront und Downtown



Bericht der Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle mit Jahresrechnung per 30.09.2011 der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich

An die Mitgliederversammlung der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Sondervermögen, Verwaltungsrechnung und Anhang, siehe Seiten 15 – 45), Geschäftsführung und Vermögensanlage der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland für das am 30.09.2011 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, 12.12.2011

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg dipl. Wirtschaftsprüfer
(Leitender Revisor)

Adrian Gabriel dipl. Wirtschaftsprüfer





Melbourne, Southbank



ZEON

ELBOURHE
short trip?

Zusatzinformationen



Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten über das AFIAA Immobilien-Portfolio Direkte Anlagen für das Geschäftsjahr 2010/2011

Auftrag

Gemäss AFIAA Reglement vom 30.10.2009, Art. 3, Abs. 6 und 7, sowie Richtlinie „AFIAA Bewertungsprozess“, Stand rev. 31. August 2009, 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 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 Immobilien Treuhand 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

John Robertson

Zürich und Murten, 14.10.2011

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

Daniel Conca Lic. iur., dipl. Immobilien-Treuhand; 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
- **ASIP** Schweizerischer Pensionskassenverband, Zürich, www.asip.ch
- **Swiss Circle** International Real Estate Marketing, www.swisscircle.ch

Impressum

Fotos: Melbourne und Auswahl übrige Städte: Eliane Rutishauser, Zürich / Chicago, New York, Montreal, Toronto, Paris: Fotolia / Golden Gate Bridge: Getty Images / San Francisco street car: freelarge-photos.com

Design: sappari design/development
Oliver Walkhoff, Zürich

Übersetzung: panalingua GmbH, Zürich

12.12.2011

Gedruckt auf FSC Papier.

AFIAA Anlagestiftung für
Immobilienanlagen im Ausland

Gartenhofstrasse 17
CH - 8004 Zürich

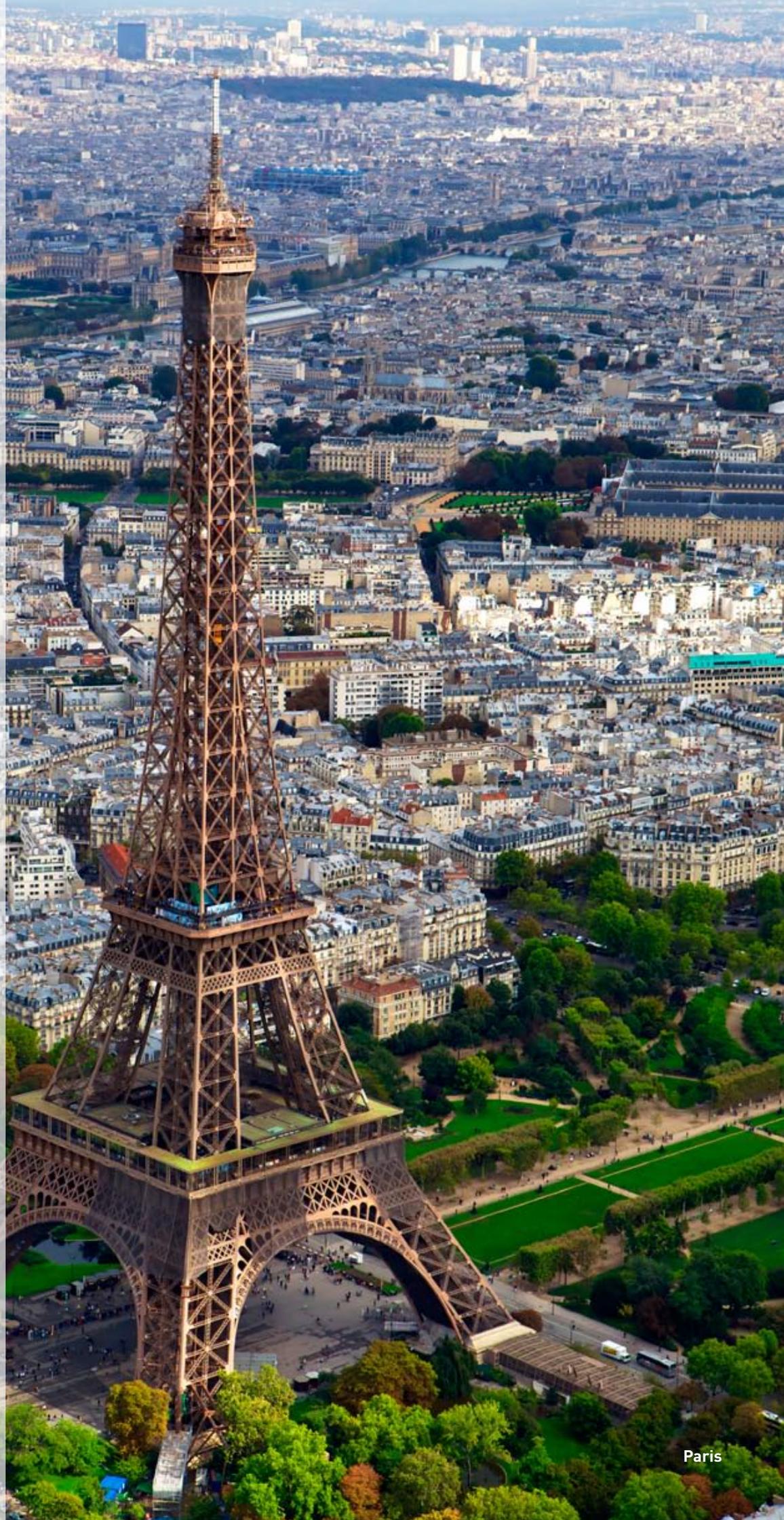
Tel. +41 44 245 4944
Fax +41 44 245 4949

office@afiaa.com
www.afiaa.com

Swiss Circle
International Real Estate Marketing

KGAST

ASIP



Paris