

Geschäftsbericht 2011/2012

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

This annual report is also available in English. Send your request to **office@afiaa.com**.

Übersetzungen des Geschäftsberichts

Der vorliegende Geschäftsbericht ist 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.

Zu den Fotografien

Die Bilderstrecke für diesen Geschäftsbericht wurde im Frühling 2012 in London von unserer Fotografin Eliane Rutishauser aufgenommen.

Titelbild: Von der Tower Bridge hat man einen schönen Blick auf das südliche Themse-Ufer, wo sich das Städtebauprojekt „More London“ mit dem markanten Wolkenkratzer „The Shard“ von seiner besten Seite präsentiert.

Seite 2 – 3: Etwas weiter der Themse entlang trifft man auf den „Oxo Tower Wharf“. Ursprünglich als Kraftwerk für die Post gebaut, war das Gebäude lange Zeit in den Händen der „Liebig Extract of Meat Company“, deren Marke „OXO“ war. Heute ist Oxo Tower Wharf vor allem ein Wohngebäude.

Seite 4: Den „Gherkin“ muss man kaum jemandem vorstellen. Wohl auch vielen bekannt: die Computeranimation des Künstlers Julian Opie. Sie passt wunderbar in die Nachbarschaft des imposanten Turms.

Seite 12 – 13: Das Bürogebäude an der One Coleman Street fasziniert durch seine markante Fassade. Die Scheiben sind alle in einem anderen Winkel geneigt. Darüber hinaus überzeugt das Haus durch seine ausgezeichnete Ökobilanz.

Seite 14 – 15: „More London“.

Seite 16: Blick auf das Bürohaus 21 Tudor Street, welches die AFIAA dieses Jahr neu ins Portfolio aufgenommen hat.

Seite 20 – 21: Broadgate Tower oder auch 201 Bishopgate, ist eines der höchsten Hochhäuser in London und steht über den Zufahrtsgleisen zum Bahnhof Liverpool Street.

Seite 22 – 23: Finsbury Avenue Square.

Seite 26 – 27: Blick von der Lambeth Brücke zum Parliament View Apartment Gebäude.

Seite 28: Victoria Street.

Seite 48 – 49: High Holborn Street.

Seite 50: The Perspective Building, 100 Westminster Bridge Road.

Seite 52 – 53: Spiegelung bei der U-Bahn Station Euston Square.

Seite 54: St. Giles High Street. In früherer Zeit war diese Gegend ein berüchtigtes Elendsviertel. Jetzt steht an dieser Stelle das Bauprojekt des Architekten Renzo Piano.

Rückseite: Fetter Lane.

Jahresbericht

Bericht des Stiftungsrates	5
Bericht der Geschäftsleitung	6
Organe	9
Kennzahlen per 30.09.2012	10
Direkte Anlagen	11

Jahresrechnung

Sondervermögen

Konsolidierte Vermögensrechnung	17
Konsolidierte Erfolgsrechnung	18
Veränderung des Nettovermögens	19
Verwendung des Erfolges (Sondervermögen)	19

Verwaltungsrechnung

Bilanz (konsolidiert)	23
Erfolgsrechnung (konsolidiert)	23
Bilanz Stammvermögen	24
Erfolgsrechnung Stammvermögen	24
Antrag zur Verwendung des Erfolges (Stammvermögen)	24

Anhang zur Jahresrechnung

1 Grundlagen und Organisation	29
2 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit	31
3 Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnisses aus Vermögensanlage	35
4 Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung	40
5 Kennzahlen gemäss KGAST	45
6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	47

Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle mit Jahresrechnung per 30.09.2012	51
---	----

Zusatzinformationen

Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten	55
Sitz der Anlagestiftung	56
Mitgliedschaften	56



Südliches Themse-Ufer, „Oxo Tower Wharf“



GABRIEL'S
WHARF

Jahresbericht

Bericht des Stiftungsrates

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen

Anspruchsvolles Investitionsumfeld

Vergangenen Sommer jährte sich der Ausbruch der Finanzkrise bereits zum fünften Mal. Innert weniger Quartale haben die Zentralbanken der bedeutendsten Finanzzentren die Leitzinsen um drei bis fünf Prozentpunkte gesenkt und halten sie seither auf aussergewöhnlich tiefem Niveau.

Das aktuelle Investitionsumfeld in etablierten Märkten ist weiterhin von niedrigen Leitzinsen bei gleichzeitig moderater Inflation sowie anhaltend niedrigem Wirtschaftswachstum geprägt. Unter diesen makroökonomischen Prämissen lassen sich für institutionelle Investoren Normstrategien ableiten. Ein Ausbau der strategischen Allokation ist für Unternehmens- und Schwellenländer-Anleihen, für Aktien global tätiger Unternehmen sowie für Währungen strukturstarker Wachstumsländer zu erwarten.

Flucht in Sachwerte

Selbstredend sind auch weiterhin Sachwerte wie Immobilienanlagen, Edelmetalle und Rohstoffe besonders gefragt. Die wichtigsten Triebkräfte hierfür sind die hohe Volatilität der Finanzmärkte sowie die durch expansive Geldpolitik geschürten Inflationsängste vieler Investoren.

Dabei spielen für Schweizerische Personalvorsorgeeinrichtungen traditionell Investments in inländische Wohnliegenschaften eine besondere Rolle. Pensionskassengelder von über CHF 100 Mia. sind aktuell in Schweizer Liegenschaften investiert. Die kontinuierlichen Aufwertungen von Schweizer Immobilien über die vergangenen 20 Jahre sind im Rückblick auch fundamental erklärbar. Bevölkerungswachstum, Migration, Einkommensentwicklung, tiefe Zinsen und zumindest regional hinter dem Bevölkerungswachstum liegende Bautätigkeit sind nebst der Flucht in Sachwerte die Gründe für den Preisanstieg und den Anlagenotstand im Bereich von institutionellen Immobilienanlagen.

Internationale Immobilienanlagen als lohnende Alternative

Das hohe Preisniveau im Schweizer Immobilienmarkt und insbesondere fehlende Opportunitäten lassen nach unserer Wahrnehmung Investoren der zweiten Säule vermehrt Engagements in Auslandsimmobilien evaluieren. Dabei geht es weder um einen totalen Rückzug aus dem Schweizerischen Immobiliensegment noch um das Erzielen von Mehrrenditen sondern schlicht um die Umsetzung des Diversifikationsgedankens auch im Segment der Immobilienanlagen. Der Schritt über die Schweizer Grenze hinaus ist für die meisten Pensionskassen mit einer Delegation von

Verantwortung an einen vertrauenswürdigen Dienstleister verbunden. AFIAA als einzige Anlagestiftung nach Schweizer Recht, die direkt in internationale Immobilien investiert, bietet sich als unabhängige, professionelle Selbsthilfeorganisation seit mittlerweile über acht Jahren exklusiv für Schweizerische Vorsorgeeinrichtungen als Partner für das Auslandsimmobilien-Segment an.

Klare Strategie – Verstärkte Organisation – Einfache Strukturen

Die Gremien unserer Anlagestiftung haben im vergangenen Jahr intensiv am Profil der AFIAA gearbeitet. Unter dem Titel „Visiereinstellung“ haben die Mitglieder des Stiftungsrats und des Investment Committee in Strategiesitzungen und Workshops ihre Vorstellungen über die strategische Ausrichtung und die gesuchte Asset Class abgeglichen und festgehalten. Auf Basis einer detaillierten Portfolio-, Markt- und Korrelationsanalyse wurden Cluster definiert, die einerseits Investitionsmärkte umfassen, die stark genug sind, um spezifische Marktkenntnis und permanente Marktpräsenz aufzubauen und zu unterhalten, andererseits aber untereinander ein hohes Diversifikationspotenzial bieten. Den Clustern übergeordnet stehen die drei Weltregionen Europa, Nordamerika (ohne Mexiko) und Ozeanien (Australien) in denen AFIAA jeweils mit eigenen Mitarbeitern vertreten ist. In den überarbeiteten Anlagerichtlinien und in einem prägnant formulierten Investitionsprofil ist für Investoren und Interessenten aber auch für Partner und verkaufswillige Bestandhalter die Stossrichtung klar formuliert.

Die Verantwortlichkeiten innerhalb der operativen Führungsebene wurden stringent funktional zugeordnet. Folgerichtig konzentriert sich ab dem angelaufenen Geschäftsjahr Christopher Duisberg, unser Sitzleiter in New York unter der Bereichsverantwortung des Head of Asset Management auf die Verwaltung unserer nordamerikanischen Anlagen und hat den Bereich Akquisitionen Nordamerika einem neu eingestellten Mitarbeiter übergeben. Mit der Integration eines Head of Acquisitions Global in die Geschäftsleitung wird diese weiter verstärkt und auf die nächste Phase der Unternehmensentwicklung ausgerichtet.

Bei der Gruppenstruktur wurde eine Verschlan-
kung beschlossen. Im Rahmen der BVG-Strukturreform ist per 01.01.2012 die Verordnung für Anlagestiftungen in Kraft getreten. Diese sieht für Tochtergesellschaften im Stammvermögen einer Anlagestiftung keine weiteren Beteiligungen vor. Die AFIAA Investment AG ist eine Tochtergesellschaft im Stammvermögen der AFIAA; sie hält mit der amerikanischen AFIAA US Investment Inc. – unserer Management Organisation für

Nordamerika – eine weitere Beteiligung. Innerhalb der gesetzlichen Umsetzungsfrist ist daher eine Umstrukturierung notwendig. Der Stiftungsrat hat entschieden, nicht nur die amerikanische Gesellschaft auf das Sondervermögen zu übertragen. Es soll darüber hinaus die operative Schweizer Management Gesellschaft AFIAA Investment AG liquidiert und die Geschäftstätigkeit zukünftig direkt durch die Anlagestiftung ausgeübt werden. Auch steuerliche Vorteile sprechen für diese weitergehende Lösung. Zusätzlich wird durch diese vereinfachte Struktur noch evidenter, dass die operativen Einheiten exklusiv für AFIAA und im alleinigen Interesse dieser Stiftung und ihrer Anleger tätig sind.

An die Anleger der AFIAA richtet sich unser Dank für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung unserer weiteren Wachstumspläne. Weiter gilt unser Dank den Kollegen aus dem Investment Committee für die angenehme Zusammenarbeit sowie die wertvollen und konstruktiven Diskussionen. Dem AFIAA-Team danken wir für das professionelle Engagement und den unermüdlischen und motivierten Einsatz zum Wohle unserer Organisation.

Zürich, im Dezember 2012

Im Namen des Stiftungsrates

Andreas Markwalder, Präsident

Bericht der Geschäftsleitung

Sehr geehrte Damen und Herren

Kontrolliertes Wachstum

AFIAA verfolgt dezidiert eine Wachstumsstrategie. Ausschlaggebend dafür ist die bereits heute verstärkte anlegerseitige Nachfrage nach internationalen Immobilienanlagen über transparente Schweizerische Strukturen und das erwartete Marktwachstum in den kommenden Jahren. Wir gehen davon aus, dass der Gesamtmarkt internationaler Immobilienanlagen innerhalb der zweiten Säule (CHF 7.4 Mia. gemäss Pensionskassenstatistik 2010) bis zur nächsten Vollerhebung 2015 deutlich wachsen wird. AFIAA hält heute einen Marktanteil von gut 10 % und hat zum Ziel, diesen in einem wachsenden Gesamtmarkt zusätzlich auszuweiten. Wir glauben dabei in einem wiederentdeckten Wachstumsmarkt von unserem „First-mover“-Vorteil und als bankenunabhängige Selbsthilfeorganisation von unserer Kostenführerschaft sowie von einer gewissen Skepsis gegenüber Finanzinstituten profitieren zu können. Neuanlegern bietet AFIAA zeitnah Zugang zu einem bestehenden attraktiven und international diversifizierten Portfolio von aktuell 28 Direktanlagen, bisherige Mitstifter profitieren mittelfristig über Skaleneffekte und die weiter verbesserte Diversifikation von unseren Wachstumsambitionen.

Die operative Umsetzung der Wachstumsstrategie ist möglichst TER-neutral und unter der Prämisse jederzeitiger Qualitätssicherung geplant. Der notwendige zeitliche Vorlauf für den Ausbau interner Ressourcen sowie die Akquisition von Neugeldern bilden weitere Grenzen des Wachstums. Budget, Organisation und Prozesse sind ausgelegt, jährliche Wachstumsschritte von CHF 250 – 400 Mio. investiertes Eigenkapital auf qualitativ hohem Niveau zu verarbeiten.

Gespräche mit möglichen Neukunden wurden intensiviert. Bei mehreren, teils grösseren Vorsorgeeinrichtungen ist AFIAA aktuell in der Prüfung. Investitionsentscheide werden in naher Zukunft erwartet.

Fokussierte Länderallokation

AFIAA versteht sich als global diversifiziertes Immobilien-Sondervermögen. In einer regelmässigen Überprüfung und Adjustierung der Strategie innerhalb der bestehenden Anlagerichtlinien setzt sich AFIAA Zielvorgaben für die Akquisitionstätigkeit der nächsten Planperiode. Dabei wird unter Berücksichtigung des Reifegrads und der Perspektive verschiedener Märkte eine Zielvorgabe für die Länderallokation erarbeitet. Diese Planung erlaubt, die internen Ressourcen fokussiert einzusetzen, von (Immobilien-)Marktzyklen zu profitieren und unseren Investoren eine perspektivische Abschätzung der Länderallokation zu kommunizieren.

Für AFIAA sind Transparenz und Integrität eines Marktes die ausschlaggebenden Kriterien und Voraussetzungen, um Chancen und Risiken effizient beurteilen zu können. Daher werden in einem ersten Schritt Länder, die unsere hohen Anforderungen an Markttransparenz und (fehlende) Korruption nicht erfüllen zum vornherein ausgeschlossen. Auch mangelnde Rechtsstaatlichkeit ist ein Ausschlusskriterium. Die verbleibenden Märkte werden nach volkswirtschaftlichen Basisdaten beurteilt, da die Immobilienmärkte nicht autonom agieren, sondern mittelfristig der allgemeinen Wirtschaftslage folgen. Als Kriterien werden insbesondere die wirtschaftliche Gesamtleistung der jeweiligen Volkswirtschaften (BIP), Wachstumsgrössen (BIP Wachstumsaussichten) und der Staatshaushalt (Staatsverschuldung in

% des BIP) herangezogen. Weitere Beurteilungskriterien sind der Diversifikationsbeitrag einer Volkswirtschaft (Korrelation des jeweiligen BIP-Wachstums mit dem BIP-Wachstum der Schweiz), die Immobilienmarkt-Liquidität (Transaktionsvolumina), Rohstoffvorkommen (Rohstoffreserven der wichtigsten nicht-erneuerbaren Energieträger) und konjunkturelle Stabilität (Standardabweichung der BIP-Wachstumsraten). Aus der nach dem beschriebenen Verfahren generierten Liste bevorzugter Investitionsländer werden jene evaluiert, die aufgrund der bestehenden Anlagerichtlinien möglich sind, Klumpenrisiken vermeiden und bei der gesuchten Asset Class qualitativ hochwertiger Core Immobilien für den Anleger eine definierte Netto-Eigenkapitalrendite von derzeit mindestens 4.5 % nach hypothetischen Absicherungskosten zu generieren versprechen.

Verfeinerte Objektstrategie

Nicht nur bezüglich Wachstum und makroökonomischer Allokation, auch im Hinblick auf Zielmetropolen, Produktverfügbarkeit und -attraktivität sowie Objekteigenschaften, haben die Gremien der AFIAA intensiv am Profil des Anlagevehikels gearbeitet. AFIAA verfolgt heute eine klare Core-Strategie mit der Zielgewichtung von mindestens 80 % Core-Office Immobilien (allenfalls mit untergeordneter Einzelhandelsnutzung) bei einer zugleich geringen Beimischung an Core-Plus-Objekten. Letztgenannte sollen zudem grundsätzlich mittelfristig in Core Objekte überführt werden. Aus dieser Zielvorgabe leitet sich ab, dass bei Investitionsentscheidungen keine Kompromisse bei der (nicht veränderbaren) Lage der Objekte eingegangen werden und daher ausschliesslich in CBD- und CBD-Fringe-Lagen sowie in langfristig etablierten und bedeutenden Teilmärkten von einer abschliessenden Liste definierter Metropolen investiert wird.

Zur Gesamtbeurteilung von Investitionsopportunitäten hat AFIAA in den letzten Monaten ein Objekt-rating-System entwickelt. Das Grundkonzept dieses Objekt-Ratings ist es, Investitionsmöglichkeiten objektiver zu bewerten und dadurch vergleichbarer zu machen. Lage, Objektqualität, Nachhaltigkeit und Vermietungssituation eines Objekts werden dabei unterschiedlich gewichtet und nach verschiedenen Kriterien bewertet, wobei die nicht bzw. nur sehr schwer veränderbaren Merkmale Lage und Objektqualität mit einem Anteil von 60 % überproportionalen Einfluss auf das Ergebnis haben. Das Rating-System dient einerseits der Vorselektion von Investitionsmöglichkeiten und schafft andererseits auch die Grundlage für fundierte und strukturierte Diskussionen über die Objekte innerhalb der entscheidenden Gremien. Auch bezüglich Objekt-rating hat die Geschäftsleitung eine klare Zielvorgabe für den Objektankauf.

Intensivierte Akquisitionstätigkeit

Bei der Umsetzung der angepeilten Wachstumsstrategie konzentriert sich die Geschäftsleitung der AFIAA aus Qualitätsgründen auf den Ankauf eines Objektes pro Quartal. Potenzielle Investitionsobjekte liegen im Bereich von ca. CHF 40 Mio. bis rund CHF 140 Mio. pro Objekt, wobei Grössen um CHF 100 Mio. aus Fungibilitäts Gesichtspunkten bevorzugt sind. Im zweiten und dritten Quartal 2012 konnte mit dem Ankauf von 21 Tudor Street, London und 525 Flinders Street, Melbourne der angestrebte Rhythmus aufrecht erhalten werden. Auf Basis dieser Zukäufe umfasst das Portfolio mittlerweile 28 Direktanlagen mit einem Marktwert von CHF 1 044.1 Mio.

In Paris hat AFIAA im Frühling 2012 die Due Dilligence für ein weiteres, zunächst als attraktiv eingeschätztes, Objekt abgebrochen. Wesentliche Gründe waren schwer quantifizierbare rechtliche Feststellungen sowie bauliche Mängel. Ein bereits in fortgeschrittener Prüfung befindliches attraktives Einzelobjekt in Köln wurde im Herbst seitens der Eigentümerin überraschend zurückgezogen.

Wesentliche Quellen unserer umfassenden Angebotspipeline sind neben den Beziehungsnetzen unserer lokalen Mitarbeiter und Partner insbesondere Projektentwickler, Bestandshalter (Fonds, Versicherungsgesellschaften, Family Offices etc.), Immobilienberater, Investment Banken, Grossbanken und renommierte Anwaltskanzleien. Aufgrund des international sehr erfahrenen Akquisitionsteams, welches im Laufe des Geschäftsjahres auf vier erfahrene Spezialisten aufgestockt wurde, verfügen wir über exzellente persönliche Kontakte. Besonders hervorzuheben ist das weitreichende und belastbare Netzwerk des Head of Acquisitions Global, welcher in seiner langjährigen Laufbahn globale Immobilientransaktionen für verschiedene institutionelle Investoren von mehr als CHF 7 Mia. verantwortete. Darauf aufbauend konnte unsere Akquisitionsabteilung im Laufe des Geschäftsjahres 2011/12 ein Angebotsvolumen von rund 1 300 Objekten bzw. insgesamt rund CHF 110 Mia. prüfen (konstantes Volumen von ca. CHF 8 – 9 Mia. pro Monat bzw. ca. 100 Objekte je Monat). Nach strenger Vorselektion verbleibt dennoch konstant eine Pipeline von 6 – 8 Investitionsmöglichkeiten, welche wir durch unsere lokalen Strukturen analysieren und innerhalb der Gremien laufend bewerten.

Stabile Performance

Mit einer Anlagerendite gegen 8 % stellt sich die Gesamtperformance des Sondervermögens für das Geschäftsjahr 2011/12 überaus positiv dar. Bei einem Eigenkapital von CHF 862.9 Mio. per 30.09.2012 konnte ein stabiler Nettoerfolg von CHF 46.8 Mio. (vor Instandsetzungskosten) erzielt werden. Nach vier Geschäftsjahren in Folge mit Performance belastender Währungsentwick-

lung haben im Berichtsjahr die meisten relevanten Fremdwährungen im Verhältnis zum Schweizer Franken an Wert gewonnen. Kapitalverluste aus Neubewertungen und hohe Instandsetzungsmassnahmen bei zwei Objekten belasten demgegenüber als Sondereffekt im Berichtsjahr den Gesamterfolg beträchtlich und erklären den Rückgang des währungsbereinigten Gesamterfolgs von CHF 33.2 Mio. auf 21.6 Mio.

Neubewertungen im Portfoliobestand führten in Summe zu Abwertungen von CHF 10.6 Mio. oder 1.22 % bezogen auf das investierte Eigenkapital. CHF 5.8 Mio. dieser nicht-realisierten Kapitalverluste resultieren aus Ankaufsnebenkosten der im Berichtsjahr akquirierten Objekte 21 Tudor Street in London und 525 Flinders Street in Melbourne, die überwiegend nicht durch die Wertgutachten mitabgedeckt sind und entsprechend wertberichtigt wurden. Um diese Wachstumskosten der Objektakquisitionen in Zukunft teilweise kompensieren, resp. wirtschaftlich zwischen Alt- und Neuanleger aufteilen zu können, hat der Stiftungsrat die Ausgabekommissionen für Kapitalzusagen nach dem 01.07.2012 moderat auf 1 – 2 % (in Abhängigkeit des Gesamt-Commitments) angepasst. Trotz des Wachstums des Immobilienportfolios um 22.16 % und der Verstärkung der Strukturen ist die revidierte TER_{ISA} leicht auf 0.55 % gesunken.

Die bedeutendste Aufwertung erfuhr das Objekt Garrard House in London, wo mit dem Single Tenant Schroders eine Mietvertragsverlängerung zu substantiell verbesserten Konditionen abgeschlossen werden konnte. Weitere Wertsteigerungen erfuhren die neu positionierten Objekte Forum Zehlendorf, Berlin und Westfalen-Center, Dortmund. Bei diesen Objekten stehen den Wertsteigerungen von gesamthaft CHF 8.5 Mio. jedoch auch erfolgswirksam erfasste Ausgaben in ähnlichem Umfang gegenüber (vgl. hierzu die Entwicklung der Instandsetzungsaufwendungen). Der umbaubedingte Leerstand in Berlin erklärt rund 0.6 Prozentpunkte der Mietzinsausfallrate. Die Kennzahl dürfte sich nun nach Abschluss des Bauprojekts entsprechend verbessern. Der gewichtigste Anteil der Mietzinsausfallquote trägt das Logistikobjekt Rohr Road, Groveport (Ohio, USA). Der Minderertrag aus dem Leerstand des Objekts trägt mit CHF 1.8 Mio. rund 2.4 Prozentpunkte zur Mietzinsausfallrate bei. Leider hat sich beim Objekt Rohr Road ein Mietinteressent im letzten Sommer nach intensiven Verhandlungen wieder zurückgezogen. Die grösste Abwertung verzeichnete das Objekt „Classical Service Center“ (Münster). Ausschlaggebend dort war eine nachhaltig herausfordernde lokale Vermietungssituation, die nach der Beurteilung des Managements in der bestehenden Bewertung nicht angemessen reflektiert wurde und AFIAA veranlasste, das Objekt von einem neuen lokalen

Gutachter schätzen zu lassen. Die entsprechende Wertkorrektur wurde zeitnah erfasst.

Positiv vermerkt werden darf die Beilegung einer Rechtsstreitigkeit mit dem ehemaligen Mieter unseres spanischen Objekts. Die vereinnahmte Vergleichszahlung von rund CHF 2 Mio. konnte NAV-relevant verbucht werden.

Ausbau der Strukturen

Neben dem personellen Ausbau der Akquisitionsabteilung und der lokalen Management Einheiten in Sydney und New York wurden auch das Asset Management und die Finanzabteilung sowie die Bereiche Research und Portfolio Management verstärkt. Diese liefern über detaillierte Markt- und Portfolioauswertungen wertvolle Grundlagen und Handlungsempfehlungen für den Investitionsfokus der Akquisition oder für Objektstrategien innerhalb des Asset Managements. Auch Stiftungsrat und Investment Committee basieren ihre strategischen Entscheidungen sowie An- und Verkaufsbeschlüsse unter anderem auf den umfangreichen Dokumentationen des Portfoliomanagements. Zusätzlich verantwortet dieser Bereich die Immobilienverkäufe. Mit dem erfolgreichen Verkauf eines nicht-strategischen kleineren Objekts in Düsseldorf über einen steueroptimalen Verkauf der entsprechenden Objektgesellschaft konnte auch in dieser Disziplin Schlagkraft und Umsetzungskompetenz bewiesen werden. Aus dem Verkauf resultierte nach allen Kosten ein erfreulicher Kapitalgewinn. Die für die Bewirtschaftung des Objekts gebundenen internen Ressourcen können auf grösseren bestehenden und zukünftigen Objekten der AFIAA effektiver eingesetzt werden. Weitere kleinere Objekte sollen in naher Zukunft für den Verkauf vorbereitet werden, um das Portfolio auch auf diesem Weg weiter im Sinne der revidierten Objektstrategie kontinuierlich zu optimieren.

Ausblick

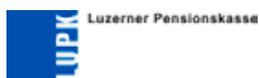
Derzeit ist ein weiteres Objekt in der Due Dilligence. Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um ein Grade A Bürogebäude im CBD einer deutschen Metropole. Die voraussichtlichen Gesamtinvestitionskosten belaufen sich um EUR 100 Mio. Der Abschluss eines verbindlichen Kaufvertrags wird für die nächsten Wochen angestrebt.

Zürich, im Dezember 2012

Die Geschäftsleitung

Norbert Grimm, CEO

Axel Schuhmacher, Martin Brendel, Reto Schnabel, Gabriele Wolfram



Organe

Stiftungsrat

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

Investment Committee

Dr. Thomas Wetzler Präsident
Dr. Christoph Caviezel Vizepräsident
Thomas Frutiger Mitglied
Andreas Markwalder Mitglied¹
Dr. Steffen Metzner Fachmitglied
Stefan Schädle Mitglied
Livia Gallati Sekretär¹

Geschäftsleitung

Norbert Grimm CEO, Managing Director
Axel Schuhmacher Vice CEO, Head of Asset Management
Martin Brendel (seit 11.06.2012) Head of Acquisitions Global
Christopher Duisberg (bis 30.09.2012) Managing Director USA
Reto Schnabel CFO
Gabriele Wolfram Head of Portfolio Management

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

Kennzahlen per 30.09.2012

Marktwerte

in Tausend CHF	30.09.2012	30.09.2011	Veränderung
Marktwerte direkte Anlagen	1 044 144	850 780	+ 22.73 %
Marktwerte indirekte Anlagen	35 825	33 260	+ 7.71 %
Gesamtanlagen	1 079 969	884 040	+ 22.16 %

Fremdkapital

in Tausend CHF	30.09.2012	30.09.2011	Veränderung
Hypothekendarlehen (direkte Anlagen)	276 705	274 498	+ 0.80 %
In % des Marktwertes der Gesamtanlagen	25.62 %	31.05 %	- 17.48 %
In % des Marktwertes der direkten Anlagen	26.50 %	32.26 %	- 17.85 %

Nettovermögen

in Tausend CHF	30.09.2012	30.09.2011	Veränderung
Nettovermögen per Abschluss	862 890	704 105	+ 22.55 %
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	112.3564	107.2718	+ 4.74 %
Nettovermögen je Anspruch, dividendenbereinigt (CHF)	115.8111	107.2718	+ 7.96 %

Anspruchsbestand

in Stück	30.09.2012	30.09.2011	Veränderung
Ansprüche in Umlauf	7 679 936.7995	6 563 749.8058	+ 17.01 %
Gekündigte Ansprüche	0	0	-

Kapitalzusagen Anleger

in Tausend CHF	30.09.2012	30.09.2011	Veränderung
Kapitalzusagen	925 458	874 458	+ 5.83 %
Kapitalabrufe	(890 402)	(782 335)	+ 13.81 %
Quote Kapitalabrufe	96.21 %	89.47 %	+ 7.54 %

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

Direkte Anlagen

In der Berichtsperiode hat AFIAA ihr Portfolio um zwei Liegenschaften erweitert, sowie eine Liegenschaft in Düsseldorf verkauft. Die Immobilie 21 Tudor Street in London wurde im Mai ins Portfolio aufgenommen. Im Juni 2012 wurde die Akquisition von 525 Flinders Street in Melbourne abgeschlossen. Beides sind klassische Core-Liegenschaften mit Büronutzung. Verkauft wurde im Juli 2012 die AFIAA Dock 13-Villa in Düsseldorf.

Die Immobilie wies ein zu geringes Volumen aus und es fehlte ein langfristiges Miet- bzw. Preissteigerungspotenzial. Der Verkaufspreis lag EUR 0.3 Mio, oder rund 6 %, über dem Buchwert der Liegenschaft.

Das Portfolio der Direktanlagen besteht per 30.09.2012 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
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
Tudor Street, London	21, Tudor Street	2003	Büro	9 192	2012
Flinders Street, Melbourne	525, Flinders Street	2009	Büro	10 327	2012

Akquisitionen im Geschäftsjahr

21, Tudor Street, London



525, Flinders Street, Melbourne





One Coleman Street

The image shows a modern building facade at night. The building has a grid of windows, some of which are illuminated from within, showing office interiors. The facade is composed of light-colored, geometric panels. A blue translucent overlay is positioned in the center of the image, containing the text "Jahresrechnung" in white. A street lamp is visible in the foreground, and a blue circular sign is on the left side of the street.

Jahresrechnung



„More London“



Sondervermögen

AFIAA Immobilien CHF
Valor Nr. 1.957.472

21 Tudor Street

Konsolidierte Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen	30.09.2012	30.09.2011
Aktiven			
Liegenschaften		1 079 969 205	884 040 156
Indirekte Anlagen	I	35 825 658	33 260 267
Direkte Anlagen	II	1 044 143 547	850 779 889
Übrige Aktiven		40 157 144	36 198 082
Forderungen gegenüber Dritten		14 068 684	12 986 657
Debitoren aus Lieferungen und Leistungen		2 309 299	2 163 789
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1 232 733	857 835
Vorausbezahlte Finanzierungskosten		1 720 233	2 047 731
Latente Steuerguthaben	III	20 826 196	18 142 070
Flüssige Mittel		74 870 814	104 992 238
Bankguthaben		44 309 294	62 344 802
Festgelder/Callgelder		30 561 520	42 647 436
Total Aktiven		1 194 997 163	1 025 230 476
Fremdkapital			
Langfristige Hypothekendarlehen	IV	226 448 342	250 822 550
Kurzfristige Hypothekendarlehen	IV	50 256 736	23 675 231
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen		1 484 221	1 371 743
Verpflichtungen gegenüber Dritten		7 469 948	5 726 029
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		8 180 228	6 675 772
Total Fremdkapital		293 839 475	288 271 325
Nettovermögen			
Nettovermögen vor Liquidationskosten		901 157 688	736 959 151
Geschätzte Liquidationskosten	VI	(38 267 436)	(32 854 160)
Nettovermögen		862 890 252	704 104 991
Ansprüche			
Ausgegebene Ansprüche je Stichtag (Stück)		7 679 936.7995	6 563 749.8058
Gekündigte Ansprüche (Stück)		0	0
Kapitalwert je Anspruch (CHF)		107.5682	102.1766
Nettoerfolg der Berichtsperiode je Anspruch (CHF)		4.7882	5.0952
Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF)		112.3564	107.2718

Anmerkungen I – VIII siehe Abschnitt 4 im Anhang.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF	01.10.2011 – 30.09.2012	01.10.2010 – 30.09.2011
Operativer Erfolg		
Liegenschaftenertrag	81 163 258	75 045 942
Mietertrag	88 284 164	80 970 837
Minderertrag Leerstand	(6 856 142)	(5 348 041)
Inkassoverluste/Delkredereveränderung	(264 764)	(1 315 152)
Unterhalt Immobilien	(13 029 530)	(7 736 622)
Instandhaltung	(2 989 063)	(2 384 719)
Instandsetzung	(10 040 469)	(5 351 903)
Betriebsaufwand	(19 629 968)	(19 553 054)
Ver- und Entsorgungskosten	(4 192 593)	(4 039 181)
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	(4 068 408)	(4 178 928)
Versicherungen	(721 272)	(795 605)
Verwaltungshonorare	(807 564)	(948 303)
Vermietungskosten	(355 609)	(952 585)
Steuern und Abgaben	(4 373 809)	(3 976 326)
Lokale administrative Gesellschaftskosten	VII (3 071 157)	(2 626 090)
Übriger Betriebsaufwand	(2 039 556)	(1 297 738)
Operatives Ergebnis	48 503 760	47 756 266
Sonstige Erträge	4 305 419	1 233 630
Kapitalertrag Fonds	3 511 416	16 140
Aktivzinsen	1 342 464	1 168 507
Übrige Erträge (Aufwendungen)	(548 461)	48 983
Finanzierungsaufwand	(14 903 757)	(15 657 464)
Hypothekarzinsen	(13 214 549)	(14 298 128)
Sonstige Passivzinsen	(537 161)	(509 437)
Baurechtszinsen	(1 152 047)	(849 899)
Verwaltungskosten	VIII (5 516 800)	(5 661 470)
Rechts- und Beratungskosten	(68 707)	(118 155)
Revisionsaufwand	(196 275)	(285 626)
Schätzungsaufwand	(143 062)	(172 314)
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	(158 000)	(105 000)
Vergütungen an Depotbank	(87 041)	(83 219)
Vergütungen an Verwaltungsorgane (AFIAA Investment AG)	(4 547 398)	(4 159 409)
Akquisitionsaufwendungen	(253 694)	(679 032)
Übrige Verwaltungskosten	(62 623)	(58 715)
Kapital- und Gewinnsteuern	1 246 143	5 566 268
Erträge und Aufwendungen aus Anspruchs- transaktionen	3 138 532	206 148
Kommission bei Anspruchszeichnung	540 338	55 332
Einkauf in laufenden Erfolg	2 598 194	150 816
Nettoerfolg der Berichtsperiode	36 773 297	33 443 378
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	(6 145 696)	(4 406 438)
Realisierter Erfolg	30 627 601	29 036 940
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	27 415 554	(35 860 698)
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	9 251 848	(16 561 289)
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	VI (5 413 276)	(2 964 824)
Gesamterfolg der Berichtsperiode	61 881 727	(26 349 871)
Abzug totaler Währungserfolg *)	40 248 020	(59 583 416)
Währungsbereinigter Gesamterfolg	21 633 707	33 233 545

*) 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 39 dargestellt.

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.09.2012	30.09.2011
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	704 104 991	676 195 607
Zeichnungen Ansprüche	117 907 534	54 259 255
Ausschüttungen	(21 004 000)	-
Nettoerfolg	36 773 297	33 443 378
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	(6 145 696)	(4 406 438)
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	27 415 554	(35 860 698)
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	9 251 848	(16 561 289)
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	(5 413 276)	(2 964 824)
Gesamterfolg Geschäftsjahr	61 881 727	(26 349 871)
Nettovermögen	862 890 252	704 104 991

**Verwendung des Erfolges
(Sondervermögen)**

Für die Berichtsperiode 2011/12 bildet der realisierte Erfolg Basis für die Gewinnverwendung. Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 10.12.2012 beschlossen, eine Ausschüttung von CHF 3.40 pro Anspruch mit der Option der kommissionsfreien Wiederanlage gemäss Art. 7a des Stiftungsreglements anzubieten.

Verwendung des Erfolges

in CHF	30.09.2012	30.09.2011
Nettoerfolg des Rechnungsjahres	-	-
Realisierter Erfolg des Rechnungsjahres	30 627 601	29 036 940
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0	0
Gewinnvortrag Vorjahr	8 032 941	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	38 660 542	29 036 940
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	26 111 785	21 003 999
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	12 548 757	8 032 941



Broadgate Tower



Verwaltungsrechnung

Verwaltungsrechnung der AFIAA Anlagestiftung

Der Konsolidierungskreis der Verwaltungsrechnung umfasst das Stammvermögen der Anlagestiftung, die Einzelabschlüsse der Schweizer Management-Gesellschaft AFIAA Investment AG 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	30.09.2012	30.09.2011
Aktiven		
Sachanlagen (Mobiliar)	182 240	284 053
Total Anlagevermögen	182 240	284 053
Aktive Rechnungsabgrenzungen	465 632	998 019
Forderungen gegenüber Sondervermögen	425 094	547 814
Übrige Forderungen	32 294	10 289
Banken/Post	1 044 622	414 399
Total Umlaufvermögen	1 967 641	1 970 521
Total Aktiven	2 149 881	2 254 574
Passiven		
Stiftungskapital	100 000	100 000
Reservefonds	160 000	150 000
Währungsdifferenz aus Konsolidierung	(47 039)	(51 610)
Gewinnvortrag	842 620	682 501
Reingewinn Geschäftsjahr	156 767	170 118
Total Eigenkapital	1 212 348	1 051 009
Passive Rechnungsabgrenzungen	660 401	809 296
Verbindlichkeiten gegenüber Sondervermögen	65 786	63 581
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen	81 684	113 031
Übrige Verbindlichkeiten	129 662	217 657
Total Fremdkapital	937 533	1 203 565
Total Passiven	2 149 881	2 254 574

Erfolgsrechnung (konsolidiert)

in CHF	01.10.11 – 30.09.12	01.10.10 – 30.09.11
Ertrag		
Dienstleistungsertrag	4 885 234	4 574 665
Übriger Ertrag	797 567	615 295
Total Betriebsertrag	5 682 801	5 189 960
Aufwand		
Personalaufwand	(3 834 169)	(3 574 677)
Raumaufwand	(237 257)	(209 347)
Büro- und Verwaltungsaufwand	(836 655)	(652 928)
Beratungsaufwand	(298 161)	(243 728)
Marketingaufwand	(112 084)	(66 630)
Revision	(25 000)	(25 000)
Abschreibungen	(115 207)	(120 187)
Betriebsgewinn	224 269	297 463
Finanzertrag	7 828	21 002
Finanzaufwand und Währungserfolg	(14 089)	(32 380)
Gewinn vor Steuern	218 008	286 085
Ertragssteuern	(61 240)	(115 967)
Reingewinn Geschäftsjahr	156 767	170 118

Bilanz Stammvermögen

in CHF	30.09.2012	30.09.2011
Aktiven		
Forderungen/(Verpflichtungen) gegenüber Sondervermögen	195 892	195 096
Beteiligung AFIAA Investment AG	100 000	100 000
Total Aktiven	295 892	295 096
Passiven		
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	5 000	5 000
Stammkapital	100 000	100 000
Reservefonds	140 000	130 000
Gewinnvortrag	50 096	66 122
Reingewinn Geschäftsjahr	796	(6 026)
Total Passiven	295 892	295 096

Erfolgsrechnung Stammvermögen

in CHF	01.10.11 – 30.09.12	01.10.10 – 30.09.11
Ertrag		
Beiträge aus dem Sondervermögen	158 000	105 000
Total Ertrag	158 000	105 000
Aufwand		
Organe ¹⁾ , Anlegerversammlung	152 204	106 026
Übriger Aufwand	5 000	5 000
Abschreibung Gründungskosten	0	0
Total Aufwand	157 204	111 026
Reingewinn/(-verlust) Geschäftsjahr	796	(6 026)

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

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, vom Bilanzgewinn von CHF 50 891 CHF 10 000 den allgemeinen Reserven zuzuweisen und den Restbetrag von CHF 40 891 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag an die Anlegerversammlung

in CHF	30.09.2012	30.09.2011
Gewinnvortrag Vorjahr	50 096	66 122
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	796	(6 026)
Bilanzgewinn	50 892	60 096
Zuweisung an Reservefonds	(10 000)	(10 000)
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	40 892	50 096

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-Präsidialentschädigung beträgt CHF 18 000. Für beide Gremien wird pro Sitzung und Mitglied ein Sitzungsgeld von CHF 750 entrichtet, sowie Spesen von CHF 100. Für Telefonkonferenzen erhalten die Mitglieder beider Gremien eine Entschädigung von CHF 750 (ohne Spesen).



Lambeth Bridge



Anhang zur Jahresrechnung



1 Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland („AFIAA“) ist eine Stiftung die der beruflichen Vorsorge dient. Seit der Kodifikation Anfang 2012 basiert die Anlagestiftung auf folgenden Rechtsgrundlagen: Art. 53g bis Art. 53k des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge (BVG), Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), Verweise auf die Verordnungen BVV1 sowie BVV2 (Vorschriften betreffend Anlagen, Integrität und Loyalität der Verantwortlichen, Rechnungslegung, Bewertung und Transparenz.) AFIAA bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien im Ausland. Bei der Stiftung können alle in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen der beruflichen Vorsorge Mittel anlegen.

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 30.09.2012 24 Pensionskassen (Vorjahr: 23). Die Aufteilung des Nettovermögens ergibt zum Bilanzstichtag folgendes Bild:

Anteil am totalen Investment in CHF	Anzahl Anleger		Totales Investment (in Tausend CHF)	
	30.09.12	30.09.11	30.09.12	30.09.11
0 [bisher keine Abrufe getätigt]	0	3	0	0
< 20 Mio.	16	13	141 384	109 203
20 bis 50 Mio.	4	4	188 640	135 906
> 50 Mio.	4	3	532 866	458 996
Total	24	23	862 890	704 105

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. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht einem anderen Organ oder der Aufsichtsbehörde zustehen. Gemäss Statuten hat der Stifter das Recht, ein Mitglied des Stiftungsrates zu ernennen, solan-

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 12.12.2011
- Anlagerichtlinien vom 29.05.2006, in der Version vom 12.12.2011
- Finanzierungsrichtlinien vom 29.05.2006, in der Version vom 12.12.2011

ge er einen Anspruch an der Stiftung hat. Die übrigen 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;
GastroSocial

Carlo Garlant: Vizepräsident; ASGA Pensionskasse

Beat Bommer: Mitglied; Pensionskasse Basel-Stadt

Prof. Dr. Peter Forstmoser: Mitglied;
Niederer Kraft & Frey Rechtsanwälte

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

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 und Verkäufe sowie über grössere Umbau- und Renovationsmassnahmen.

Mitglieder

Dr. Thomas Wetzel: Präsident; Wenger Plattner Rechtsanwälte

Dr. Christoph Caviezel: Vizepräsident; Mobimo-Gruppe

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

Livia Gallati: Sekretär (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; GastroSocial

Carlo Garlant: Vizepräsident; ASGA Pensionskasse

Beat Bommer: Mitglied; Pensionskasse Basel-Stadt

Prof. Dr. Peter Forstmoser: Mitglied; Niederer Kraft & Frey Rechtsanwälte

Geschäftsleitung

Norbert Grimm: CEO, Managing Director

Axel Schuhmacher: Vice CEO, Head of Asset Management

Martin Brendel (seit 11.06.2012): Head of Acquisitions Global

Christopher Duisberg (bis 30.09.2012): Managing Director North America

Reto Schnabel: CFO

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. 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 Schweizer 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 Betreuungs-
entschädigungen/Rückerstattungen**

Weder die AFIAA Anlagestiftung noch die AFIAA Investment AG bzw. andere AFIAA Gruppengesellschaften haben im Berichtsjahr von Banken oder anderen Vertriebspartnern Entschädigungen oder anderweitige Vergütungen für Vertrieb und Betreuung erhalten oder solche geleistet. Es wurden keine Rückerstattungen von Gebühren oder Kommissionen an Anleger erbracht.

2 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung der AFIAA Anlagestiftung für das am 30.09.2012 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde vom Stiftungsrat am 10.12.2012 genehmigt.

Die Rechnungslegung entspricht der Schweizerischen Gesetzgebung der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und den „Verordnungen über die Anlagestiftungen (ASV)“. Diese Vorschriften verbessern die Vergleichbarkeit der Jahresrechnung und erhöhen ihre Transparenz und Klarheit. In Bezug auf die konsolidierte Jahresrechnung wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen. Bei der Konsolidierung wurden die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie im Vorjahr angewandt.

Das Geschäftsjahr 2011/12 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, welches den Zeitraum zwischen dem 01.10.2011 und dem 30.09.2012 umfasst.

Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze**Direkte Anlagen**

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach der Fachempfehlung Swiss GAAP FER 26, sowie dem Grundsatz des „Fair Value“ in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Valuation Standards (IVS). Die IVS definieren den Markt-

wert 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 Quartalsabschlüssen sollen Marktwertveränderungen zeitnah erfasst werden. Alle Marktwerte, die zu einem dem Bilanzstichtag vorgezogenen Bewer-

tungsstichtag 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 Anlagengewährung 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 offen gelegt, 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 Gesellschaft AFIAA London 2 sowie AFIAA Paris 1 erweitert. Erstere Gesellschaft wurde für den Erwerb der „Tudor Street“ in London gegründet, die zweite Gesellschaft im Hinblick auf eine geplante Investition in Paris. Infolge des Nichtzustandekommens dieser Akquisition steht diese nun als Vorratsgesellschaft für eine zukünftige Akquisition in Frankreich zur Verfügung. Zusätzlich wurde die AFIAA Australia 4, als Vorratsgesellschaft für eine zukünftige Akquisition in Australien gegründet. In der Berichtsperiode wurde die AFIAA Dock 13 Villa GmbH verkauft. Es wurde keine Gesellschaft liquidiert. Der Konsolidierungskreis des globalen AFIAA Sondervermögens umfasst per Bilanzstichtag folgende Gesellschaften:

Land	Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion	Kapital ⁶⁾				
			30.09.12	30.09.11		30.09.12	30.09.11			
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	550 000	CHF	100 000	
	AFIAA London 2 AG	Zürich	100 %	-	2), 3)	CHF	100 000		-	
	AFIAA Scotland AG	Zürich	100 %	100 %	2), 3)	CHF	1 020 000	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	4 147 550	EUR	4 110 550	
	AFIAA Campus GmbH	München	100 %	100 %	2), 3)	EUR	5 155 269	EUR	5 155 110	
	AFIAA Dock 13-Speicher GmbH	München	100 %	100 %	2), 3)	EUR	3 051 908	EUR	3 035 908	
	AFIAA Dock 13-Villa GmbH	München	0 %	100 %	2), 3)	EUR	0	EUR	1 115 773	
	AFIAA CSC GmbH	München	100 %	100 %	2), 3)	EUR	10 702 311	EUR	9 102 311	
	AFIAA Teltower 35 GmbH	München	100 %	100 %	2), 3)	EUR	5 682 893	EUR	5 682 893	
	AFIAA Log 1 GmbH	München	100 %	100 %	2), 3)	EUR	2 880 377	EUR	2 880 377	
	AFIAA Büroturm Hafen D1 GmbH	München	100 %	100 %	5)	EUR	376 500	EUR	376 500	
	AFIAA Büroturm Hafen D2 GmbH	München	100 %	100 %	5)	EUR	175 000	EUR	175 000	
	Frankreich	AFIAA 46 Lauriston SAS	Gagny (Paris)	100 %	100 %	2), 3)	EUR	4 075 550	EUR	4 075 550
		AFIAA Paris 1 SAS	Gagny (Paris)	100 %	-	5)	EUR	37 000		-
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	4 707 664	
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 %	5)	USD	0	USD	0	
	AFIAA Arch Street, LLC	Philadelphia	100 %	100 %	2), 3)	USD	14 544 528	USD	15 269 528	
	AFIAA Market Street, LLC	Philadelphia	100 %	100 %	2), 3)	USD	23 120 000	USD	23 470 000	
	AFIAA Elston Logan, LLC	Rosemont	100 %	100 %	2), 3)	USD	6 314 254	USD	7 214 254	
	AFIAA Rohr Road, LLC	Columbus	100 %	100 %	2), 3)	USD	39 318 155	USD	40 612 227	
AFIAA WFT, LLC	Austin	100 %	100 %	2), 3)	USD	27 022 447	USD	29 133 409		
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	75 225 002	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 %	2), 3)	AUD	14 375 001	AUD	1	
	AFIAA Australia 4 Pty Ltd	Sydney	100 %	100 %	5)	AUD	0		-	
Verwaltungsrechnung										
Schweiz	AFIAA Investment AG	Zürich	100 %	100 %	4)	CHF	100 000	CHF	100 000	
	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, Grossbritannien, Nordamerika und in Australien 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
	30.09.2012	30.09.2011	01.10.11 – 30.09.12	01.10.10 – 30.09.11
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	1.2091	1.2187	1.2110	1.2578
USD	0.9398	0.9083	0.9331	0.9029
CAD	0.9551	0.8717	0.9262	0.9150
GBP	1.5176	1.4150	1.4709	1.4494
AUD	0.9773	0.8828	0.9604	0.9255

3 Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnisses aus Vermögensanlage

Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagereglement

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 12.12.2011 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 der Geschäftsleitung. Die Umsetzung der Vorgaben und der Anlageentscheide obliegt der Geschäftsleitung. 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

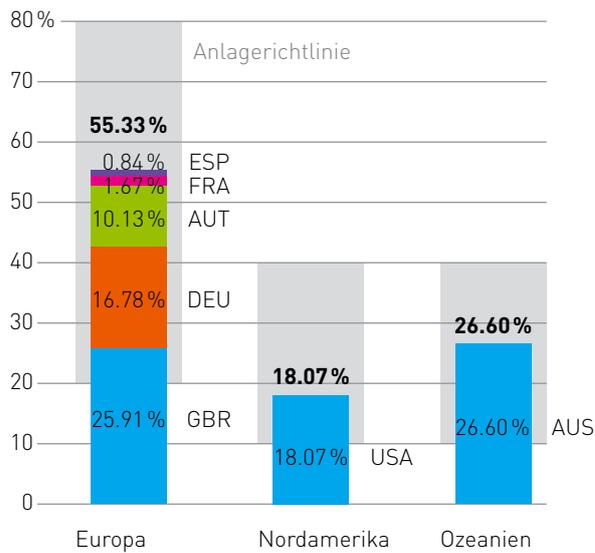
Im Folgenden wird den jeweils vorgegebenen Bandbreiten die realisierte Aufteilung des Portfolios per 30.09.2012 gegenübergestellt.

Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 12.12.2011

Aufteilung nach Märkten

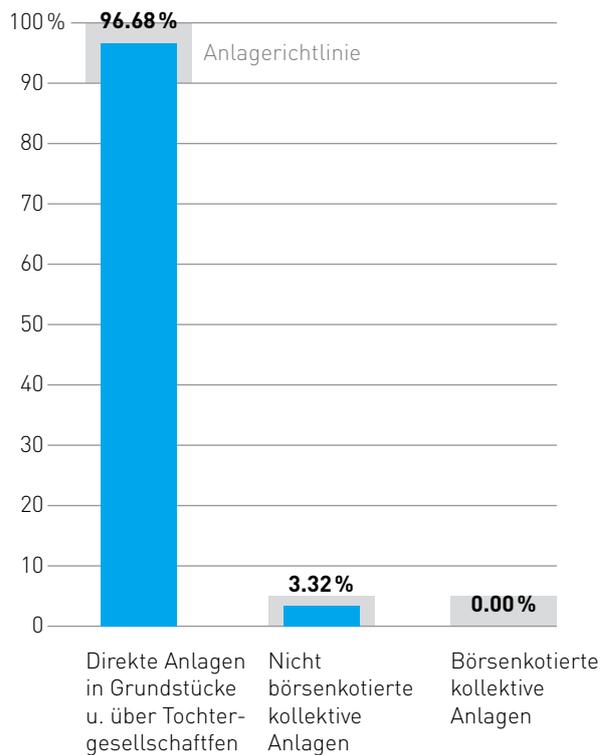
Europa	20 – 80 %
Mittel- und Nordeuropa (DEU, AUT, Benelux, Skandinavien)	20 – 50 %
Westeuropa (GBR)	0 – 30 %
Südeuropa (FRA, ITA, ESP)	0 – 30 %
Nordamerika (USA, CAN)	10 – 40 %
Ozeanien (AUS)	10 – 40 %

Direktanlagen und abgerufene Fondsanlagen per 30.09.2012



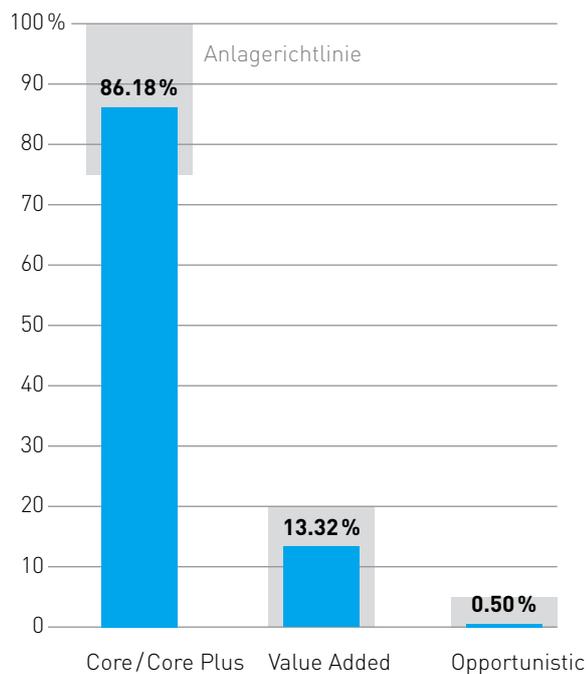
Aufteilung nach Anlageklassen

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



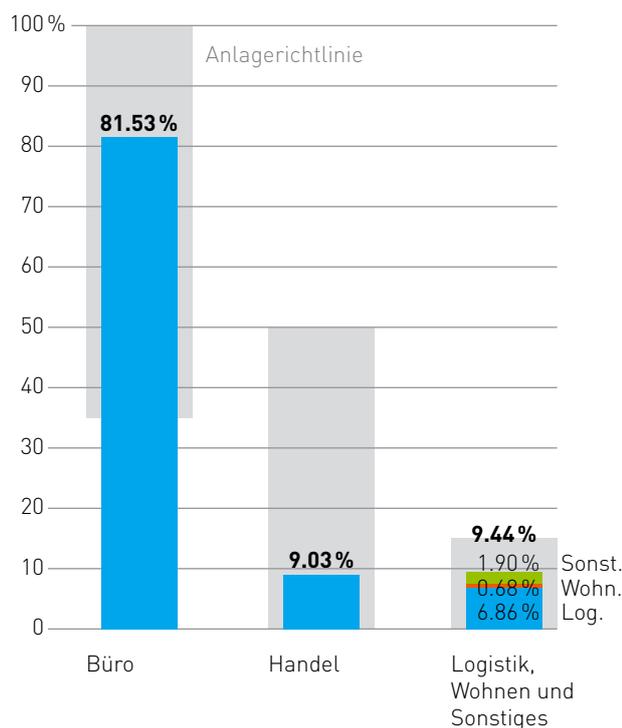
Aufteilung nach Investment-Strategie

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



Aufteilung nach Nutzungsart

Büro	35 – 100 %
Handel	0 – 50 %
Diverse (Hotel, Logistik, Wohnen, Sonstiges)	0 – 15 %



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.

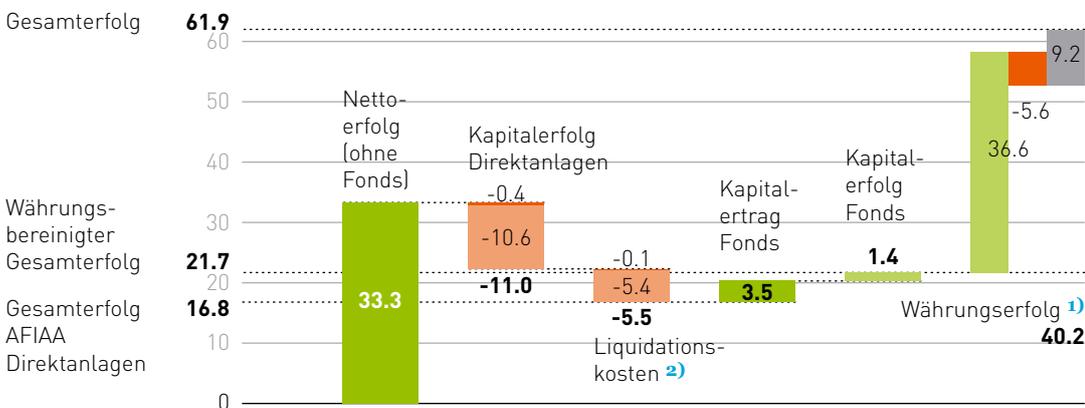
Mit der letzten Revision der KGAST-Fachinformation „Kennzahlen von Immobilien-Sondervermögen (Anlagegruppen) in Anlagestiftungen“ wurde präzisiert, dass als Bezugsgrösse zur Berechnung der Eigenkapitalrendite das Nettovermögen per Periodenende und nicht etwa das durchschnittliche Nettovermögen herangezogen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

Gesamterfolg im Berichtszeitraum in Tausend CHF

	2011/2012	Bereichsrenditen	2010/2011	Bereichsrenditen
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	862 890		704 105	
Nettoerfolg (ohne Fonds)	33 262	3.85 %	33 427	4.75 %
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	(16 503)	(1.91 %)	(5 592)	(0.80 %)
Kapitalertrag Fonds	3 511	0.41 %	16	0.01 %
Kapitalerfolg Fonds	1 363	0.16 %	5 382	0.76 %
Währungserfolg	40 248	4.66 %	(59 583)	(8.47 %)
Gesamterfolg	61 882	7.17 %	(26 350)	(3.74 %)

Wertbeitragskomponenten 01.10.2011 – 30.09.2012

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	2011/2012	2010/2011
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	862 890	704 105
Nettoerfolg (mit Fonds)	36 773	33 443
Kapitalertrag Beteiligungen	(3 511)	(16)
Nettoerfolg (ohne Fonds)	33 262	33 427
Netto-Performance (mit Fonds)	4.26 %	4.75 %

in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres**Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)**

in Tausend CHF	2011/2012	2010/2011
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	862 890	704 105
Kapitalerfolg Direktanlagen	(11 006)	(1 753)
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	(5 413)	(2 965)
Realisierte Liquidationskosten	(84)	(874)
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	(16 503)	(5 592)
Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahres	850 780	966 025
Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahres	1 044 144	850 780
Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen	1 028 253	908 403
Wertänderungsrendite der Direktanlagen	(1.60 %)	(0.62 %)
in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	(1.91 %)	(0.80 %)

Kapitalerfolg Fonds

in Tausend CHF	2011/2012	2010/2011
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	862 890	704 105
Kapitalerfolg Fonds	1 363	5 382
Wertänderungsrendite der Fonds	0.16 %	0.76 %

in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres**Währungserfolg**

in Tausend CHF	2011/2012	2010/2011
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	862 890	704 105
Realisierter Währungserfolg	(5 610)	(10 439)
Nicht realisierter Währungserfolg	36 606	(32 583)
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	9 252	(16 561)
Total Währungserfolg	40 248	(59 583)
in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	4.66 %	(8.46 %)

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	2011/2012	2010/2011
Realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	(452)	6 907
Realisierte Kapitalerfolge Indirekte Anlagen	0	0
Realisierter Währungserfolg	(5 610)	(10 439)
Realisierte Liquidationskosten	(84)	(874)
Total	(6 146)	(4 406)

Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge

in Tausend CHF	2011/2012	2010/2011
Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	(10 554)	(8 660)
Nicht realisierte Kapitalerfolge Indirekte Anlagen	1 363	5 382
Nicht realisierter Währungserfolg	36 606	(32 583)
Total	27 416	(35 861)

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 2004/05 in das Segment der indirekten Anlagen investiert. Per Bilanzstichtag 2012 sind noch zwei Beteiligungen an indirekten Anlagen im Portfolio. Der Anteil der Fondsanlagen an den Gesamtanlagen beträgt zum Bilanzstichtag noch 3.32 % (Vorjahr 3.76 %).

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 30.09.2012 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 30.09.2012.

Nach Geschäftsjahren mit hohen Wertkorrekturen im Segment der indirekten Anlagen, wiesen beide verbleibenden Fonds sowohl im Berichtsjahr wie auch schon in der Vorperiode erneut Werterholungen aus. Gesamthaft konnte ein unrealisierter Kapitalgewinn von CHF 1.4 Mio. (Vorjahr: CHF 5.4 Mio.) verbucht werden. Bezogen auf die Fonds-NAV per 30.09.2011 entspricht dies einer Wertänderungsrendite von 4.10 % (Vorjahr: 18.00 %).

Im Berichtsjahr der AFIAA trug der Hines U.S. Core Office Fund (HUSCOF) mit einem Kapitalgewinn von CHF 2.5 Mio. resp. mit einer Wertänderungsrendite von 10.05 % zur Gesamtpformance bei (Vorjahr: + CHF 3.8 Mio. resp. + 16.79 %). Wie von HUSCOF in Aussicht gestellt, wurden im abgeschlossenen Geschäftsjahr Dividenden von CHF 0.9 Mio ausgeschüttet.

Bedingt durch substantielle Ausschüttungen in Höhe von CHF 2.6 Mio. verloren die Ansprüche am AIG U.S. Residential Fund in der Berichtsperiode etwas an Wert. Mit einem Anteil von CHF 7.3 Mio. am Anlagevermögen waren Wertkorrekturen von CHF 1.2 Mio. oder - 14.14 % zu verbuchen (Vorjahr: CHF 1.5 Mio; + 21.86 %).

Trotz der erfreulichen Gesamtpformance der Fondsanlagen 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 Erholungspotenzial 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. Auf eine weitere Option zur Rückgabe per Ende 2012 hat AFIAA verzichtet. Eine letzte Ausstiegsoption besteht per Ende 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 massiv 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 30.09.12 CHF	NAV 30.09.11 CHF
USA	AIG U.S. Residential	USD 20 000	USD 18 919	USD 1 081	7 291	8 187
USA	HUSCOF	USD 30 000	USD 30 000	-	28 535	25 073
Total					35 826	33 260

Die per 30.09.2012 offenen Verpflichtungen aus Kapitalzusagen erhöhten sich währungsbedingt auf CHF 1 015 967 (Vorjahr: CHF 981 914).

Indirekte Anlagen (Non-listed Real Estate Funds)

in Tausend CHF

	2011/2012	2010/2011
Bestand Anfang Geschäftsjahr	33 260	29 912
Kapitaleinlagen	0	0
Kapitalerfolg	1 363	5 382
Verkäufe	0	0
Währungserfolg	1 203	(2 034)
Bestand Ende Geschäftsjahr	35 826	33 260

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 wurde eine Immobilie in Deutschland 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 Fachempfehlungen von Swiss GAAP FER 26, sowie den International Valuation Standards (IVS), welche vom International Valuation Standards Committee (IVSC) festgelegt werden.

Der Gesamtwert der 28 direkten Immobilienanlagen betrug zum Berichtszeitpunkt CHF 1 044 144.

Direkte Anlagen

in Tausend CHF

	2011/2012	2010/2011
Bestand Anfang Geschäftsjahr	850 780	966 025
Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	168 998	0
Wertvermehrnde Aufwendungen (Investitionen)	0	0
Kapitalerfolg	(10 554)	(1 753)
Verkäufe	(5 705)	(41 301)
Währungserfolg	40 624	(72 191)
Bestand Ende Geschäftsjahr	1 044 144	850 780

III Latente Steuerguthaben

in Tausend CHF

	2011/2012	2010/2011
Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen	15 477	12 795
Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen	5 349	5 349
Total latente Steuerguthaben	20 826	18 142

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 276 705 077 (Vorjahr: CHF 274 497 781) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Währungen

betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 4.22 % (Vorjahr: 4.71 %). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 2.35 Jahre (Vorjahr: 2.03 Jahre).

in Tausend der jeweiligen Währung

Fremdwährung	Betrag	Buchwert 30.09.2012 CHF	Buchwert 30.09.2011 CHF	gewichtete durch- schnittl. Zinsfest- schreibung in Jahren	gewichteter durchschn. Zinssatz
USD	61 781	58 062	56 392	1.11	4.73 %
EUR	95 449	115 408	139 796	3.88	4.31 %
GBP	49 350	74 893	52 709	1.83	3.24 %
AUD	29 000	28 342	25 601	0.03	5.45 %
Total		276 705	274 498		

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

in Tausend CHF	30.09.2012	30.09.2011
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	628 334	605 580
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	276 705	274 498

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

in Tausend der jeweiligen Währung

Objekt	Währung	Kontrakt- wert 30.09.2012	Wiederbe- schaffungs- wert 30.09.2012	Kontrakt- wert 30.09.2011	Wiederbe- schaffungs- wert 30.09.2011
CSC Münster	EUR	15 090	[2 113]	15 090	[1 760]
Westfalen-Center, Dortmund	EUR	18 000	[3 825]	18 000	[3 135]
Forum Zehlendorf, Berlin	EUR	8 730	[1 725]	8 730	[1 444]
Datacolor, Lüneburg/Öhringen	EUR	12 400	[1 545]	12 400	[1 531]
Optimax, Wien	EUR	17 000	[87]	-	-
Optimax, Wien	EUR	13 000	[105]	-	-
Wells Fargo Tower, Austin	USD	26 640	[915]	26 640	[1 324]

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, analog Vorjahr, keine Kapitalabrufe erfolgten, bestanden zum 30.09.2012 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 Tausend CHF	Buchwert 30.09.2012	Buchwert 30.09.2011	Veränderung
Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen	5 192	3 575	1 617
Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen	(27 417)	(22 584)	(4 833)
Weitere Transaktionskosten	(16 042)	(13 845)	(2 198)
Total	(38 267)	(32 854)	(5 413)

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 Tausend CHF	01.10.2011 – 30.09.2012	01.10.2010 – 30.09.2011	Veränderung
Beratungskosten	(548)	(451)	(97)
Asset Management und Buchhaltung	(1 767)	(1 919)	152
Übrige	(756)	(256)	(500)
Total	(3 071)	(2 626)	(445)

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 Managementgesellschaft 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 Tausend CHF	01.10.2011 – 30.09.2012	01.10.2010 – 30.09.2011	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	(69)	(118)	(49)
Revisionsaufwand	(196)	(286)	(89)
Schätzungsaufwand	(143)	(172)	(29)
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	(158)	(105)	53
Vergütungen an Depotbank	(87)	(83)	4
Vergütungen an Verwaltungsorgane	(4 547)	(4 159)	388
Akquisitionsaufwendungen	(254)	(679)	(425)
Übrige Verwaltungskosten	(63)	(59)	4
Total	(5 517)	(5 661)	(145)

5 Kennzahlen gemäss KGAST

Folgende Kennzahlen richten sich nach der Fachinformation vom 01.04.2010 der KGAST:

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.

AFIAA legt den Begriff der Mietzinsausfälle weit aus und berücksichtigt bei der Berechnung der Mietzinsausfallquote neben Inkassoverlusten und Delkredereveränderungen von Mietzinsausständen auch Ausfälle und Wertberichtigungen von Nebenkosten.

in Tausend CHF	2011/2012	2010/2011
Soll-Mietertrag gemäss Bilanz	88 284	80 971
Verrechnete Nebenkosten	(12 903)	(12 531)
Soll-Nettomietzinsen	75 381	68 440
Minderertrag Leerstand	(6 856)	(5 348)
Inkassoverluste/Delkredereveränderung	(265)	(1 315)
Totale Mietzinsausfälle	(7 121)	(6 663)
Im Verhältnis zu den Soll-Nettomietzinsen	9.45 %	9.71 %

Fremdfinanzierungsquote

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

in Tausend CHF	2011/2012	2010/2011
Marktwert der direkten Anlagen	1 044 144	850 780
Langfristige Hypotheken	226 448	250 823
Kurzfristige Hypotheken	50 257	23 675
Hypotheken Total	276 705	274 498
Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen	26.50 %	32.27 %

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 Nettomietertrags zu gewährleisten.

in Tausend CHF	2011/2012	2010/2011
Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung	81 163	75 046
Verrechnete Nebenkosten	(12 903)	(12 531)
Netto Mietertrag	68 260	62 515
Operatives Ergebnis	48 504	47 756
Baurechtszinsen	(1 152)	(850)
Instandsetzung	10 040	5 352
Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition	57 392	52 258
Im Verhältnis zum Netto Mietertrag	84.08 %	83.60 %

Betriebsaufwandquote (TER_{ISA})

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

in Tausend CHF	2011/2012	2010/2011
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	1 025 230	1 088 938
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	1 194 997	1 025 230
Durchschnittliche Bilanzsumme	1 110 114	1 057 084
Verwaltungskosten (Sondervermögen)	5 517	5 661
Akquisitionsaufwendungen	(254)	(679)
Verwaltungshonorare (Liegenschaften)	808	948
Betriebsaufwand Sondervermögen	6 071	5 930
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0.55 %	0.56 %

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.

in Tausend CHF	2011/2012	2010/2011
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	862 890	704 105
Gesamterfolg	61 882	(26 350)
Im Verhältnis zum Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	7.17 %	(3.74 %)

Anlagerendite

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

in CHF	2011/2012	2010/2011
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	107.2718	111.3394
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres (dividendenbereinigt *)	115.8111	107.2718
Veränderung des Nettovermögens je Anspruch	8.5394	(4.0676)
Im Verhältnis zum Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	7.96 %	(3.66 %)

* Im Vorjahr wurde erstmals eine Ausschüttung von CHF 3.20 je Anspruch angeboten. Anstelle der Bardividende konnten kommissionsfrei neue Ansprüche zu einem NAV ex Dividende von CHF 104.0718 bezogen werden. Die Wertentwicklung je Anspruch bei Wiederanlage stellt sich wie folgt dar:

in CHF	
Wert je Anspruch 30.09.2011	107.2718
Offerierte Ausschüttung je Anspruch	3.20
Wert je Anspruch ex Dividende	104.0718
Neuansprüche bei Reinvestition (in Stück)	0.0307 Ansprüche / bisheriger Anspruch
Dividendenbereinigter NAV je Anspruch per 30.09.2012	$(1+3.20/104.0718) \times 112.3564 = 115.8111$

Ausschüttungsrendite

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

in CHF	2011/2012	2010/2011
Ausschüttung je Anspruch	3.20	0
Kapitalwert je Anspruch	107.2718	111.3394
Ausschüttungsrendite	2.98 %	0 %

Ausschüttungsquote

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).

in Tausend CHF	2011/2012	2010/2011
Gesamtbetrag der Ausschüttung	21 004	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	33 443	35 558
Ausschüttungsquote (auf Gesamtausschüttung)	62.80 %	0 %

6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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



High Holborn Street



MIDCITY
PLACE

BRITV
ELITE

WIND

Bericht der Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle mit konsolidierter Jahresrechnung per 30. September 2012 der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich

An die Mitgliederversammlung der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland

Als Revisionsstelle haben wir die konsolidierte Jahresrechnung (Sondervermögen, Verwaltungsrechnung und Anhang, Seiten 17 – 47), Geschäftsführung und Vermögensanlage der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland für das am 30. September 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Für die konsolidierte 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 Zulassung 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 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 konsolidierte Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 12.12.2012

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniel Lanfranconi
Zugelassener Revisionsexperte



Bei der Station Euston Square



Zusatzinformationen

Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten über das AFIAA Immobilien-Portfolio Direkte Anlagen für das Geschäftsjahr 2011/2012

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

CBRE GmbH, Deutschland

Stefan Gunkel

EHL Immobilien GmbH, Österreich

Wolfgang Wagner

Real Estate Advisory Group REAG, Frankreich

Gildas de Kermenguy

Gestion de Valoraciones y Tasaciones

GESVALT SA, Spanien

Sergio Espadero

Cushman & Wakefield, Grossbritannien

Andy Miles

Colliers International, Schottland

Andrew G. Clark

Metropolitan Valuation Services, Inc., USA

Martin Levine

Paul Hornsby & Company, USA

Paul Hornsby

M3Property, Australien

Martin Reynolds

CBRE Valuations Pty Limited, Australien

Steven Kearney

Zürich und Murten, 15.11.2012

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

8004 Zürich

Schweiz

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
- **AFIRE** Association of Foreign Investors in Real Estate, www.afire.org

Impressum

Fotos: Eliane Rutishauser, Zürich

Design: sappari design/development

Oliver Walkhoff, Zürich

Übersetzung: panalingua GmbH, Zürich

12.12.2012

Gedruckt auf FSC Papier

AFIAA Anlagestiftung für
Immobilienanlagen im Ausland

Gartenhofstrasse 17
8004 Zürich
Schweiz

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

office@afiaa.com
www.afiaa.com

KGAST

ASIP

Swiss Circle

International Real Estate Marketing



Fetter Lane