

# Geschäftsbericht 2012/2013

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 Bilder in diesem Geschäftsbericht zeigen Liegenschaften aus dem AFIAA Portfolio und illustrieren einerseits die Vielfalt der Objekte – geografisch und in Bezug auf Grösse und Nutzung – andererseits ihre konstant hohe Qualität. Die Fotos wurden in den neun Jahren seit der AFIAA Gründung von Eliane Rutishauser, Zürich, und Paul Zanre, Edinburgh, aufgenommen.

# Jahresbericht

Bericht des Stiftungsrates	4
Bericht des Investment Committee	6
Bericht der Geschäftsführung	7
Anleger	11
Profil der AFIAA Anlagestiftung	12
Organe	13
Kennzahlen per 30.09.2013	14
Bericht Portfolio Management	15
Bericht Asset Management	22
Bericht Akquisition	24
Corporate Governance	28

# Jahresrechnung

## Anlagegruppe AFIAA Global

Konsolidierte Vermögensrechnung	39
Konsolidierte Erfolgsrechnung	40
Veränderung des Nettovermögens	41
Verwendung des Erfolges	41

## Verwaltungsrechnung

Konsolidierte Bilanz	43
Konsolidierte Erfolgsrechnung	43
Bilanz Stammvermögen	44
Erfolgsrechnung Stammvermögen	44
Verwendung des Erfolges	44

## Anhang zur Jahresrechnung

1 Grundlagen und Organisation	47
2 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit	49
3 Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnisses aus Vermögensanlage	53
4 Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung	58
5 Kennzahlen gemäss KGAST	63
6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	65

# Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung per 30.09.2013	68
---	----

# Zusatzinformationen

Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexpertin	72
Sitz der Anlagestiftung	73
Mitgliedschaften	73



# Jahresbericht



# Bericht des Stiftungsrates

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen

## Positive Binnenkonjunktur

Ein Blick auf die aktuellsten Prognosen der Konjunkturforscher kann schweizerische institutionelle Anleger verhalten optimistisch stimmen. Gemessen am Bruttoinlandprodukt (BIP) soll unsere Wirtschaft sowohl 2013 als auch 2014 wachsen. Bei den Prognosen und auch bei den realisierten Wachstumsraten in den letzten Quartalen und Jahren steht die Schweiz besser da, als die meisten westlichen Industrieländer.

Als weiterer Indikator der relativen Stärke kann die stabil tiefe Arbeitslosenquote herangezogen werden. Inflationsraten nahe Null steigern das Anlegervertrauen zusätzlich.

Die jüngste Wachstumsdynamik wurde von wettbewerbsfähigen Exportsektoren, vorwiegend aber von einem starken Privatkonsum getragen, der nicht unwesentlich von der lockeren Geldpolitik befeuert wird. Mit ihrem Ansinnen, der Aufwertung des Schweizer Frankens entgegenzuwirken, importiert die Schweiz die Geldpolitik des Auslands, die für eine gesunde Schweizer Binnenwirtschaft sehr expansiv ist und mittelfristig das Risiko einer Inflation von ungewolltem Ausmass in sich birgt.

## Immobilienboom oder Immobilienblase – oder was ist diesmal anders?

In einigen Aspekten ähneln die jüngsten wirtschaftlichen Entwicklungen dem geldpolitisch getriebenen Konsumboom Ende der Achtzigerjahre. Wie damals treiben günstige Kredite die Binnenwirtschaft über den Immobilienmarkt an. Die damalige Euphorie endete jäh mit dem Platzen der Immobilienblase und einem markanten Anstieg der Inflationsrate auf über 6%.

Die Überhitzungsgefahr im hiesigen Immobilienmarkt besteht zumindest regional. Zur Gruppe der Warner gesellen sich neben Analysten, Beratern und Geschäftsbanken auch die Nationalbank, die Finanzmarktaufsicht und der Bundesrat. Diese kritischen Stimmen wollen nicht einen Immobilien-crash heraufbeschwören, sondern eine weitere Dynamisierung verhindern – nach jüngsten Anzeichen mit einigem Erfolg. Die Fremdfinanzierung von Immobilien ist im Vergleich zur letzten schweizerischen Immobilienkrise moderater und risikogerechter gepreist. Wir haben heute guten Grund zur Hoffnung, dass im Gegensatz zur Lage vor knapp einem Vierteljahrhundert ein „Soft Landing“ beim Immobilienmarkt Schweiz gelingen kann. Rückläufige Preise für Importgüter und die Personenfreizügigkeit haben zudem dazu beigetragen,

dass auch eine Teuerung bisher ausbleibt. Das heutige schweizerische Preisniveau von Immobilien muss aber nach einem mehr als 20-jährigen Anstieg nicht nur in urbanen Zentren als hoch bezeichnet werden, der Anlagebedarf – nicht zuletzt aufgrund des Wachstums der zweiten Säule – bleibt gross, die Verfügbarkeit von institutionellen Produkten ist inzwischen stark eingeschränkt.

## Auswirkungen der Zinswende

Mit der Ankündigung zur Drosselung der Anleihekäufe hat die amerikanische Notenbank erstmals bereits vor einem halben Jahr die Zinswende eingeläutet. Dies sehr vorsichtig, in Etappen und mit Bedacht. Der geplante Ausklang des Ankaufprogramms ist auch Zeichen dafür, dass die Erholung der US-Wirtschaft so weit gediehen ist, dass sie ohne geldpolitische Stimuli wachsen kann. Die Aussicht auf höhere Zinsen dürfte aber früher oder später in einigen nachgefragten Investitionsmärkten zu einer gewissen Abkühlung im Immobiliensegment führen.

AFIAA begegnet diesen Perspektiven durch eine fundierte Analyse der Marktzyklen – historische Höchstpreise im Ankauf sollen vermieden werden. Eine definierte minimale Ankaufsrendite wird nicht unterschritten. Eine Erweiterung des Immobilienuniversums über die Landesgrenzen hinaus in die etablierten institutionellen Immobilienmärkte dieser Welt potenziert den Pool qualitativ hochstehender Ankaufsobjekte, die unsere Mindestrenditevorstellung erfüllen können. Aufmerksam verfolgen wir zudem auch antizyklische Opportunitäten ohne dabei Kompromisse bei Lage- und Objektqualität einzugehen. AFIAA bietet ihren Anlegern in diesem Sinne eine seit über neun Jahren bewährte, kostengünstige und transparente Alternative und sinnvolle Diversifikation zum inländischen Immobilien-Portefeuille.

## Core Strategie bestätigt – Strukturen gestärkt

Zusätzlich zu seinen ordentlichen Sitzungen hat sich der Stiftungsrat in separaten Strategie-Workshops intensiv mit dem Investitionsprofil der AFIAA beschäftigt. Anstoss für die erneute Überprüfung der Strategie bildete das Spannungsfeld zwischen Rendite- und Qualitätsvorgaben für den Objektankauf. Im primär gesuchten US-Segment hochwertiger und möglichst sicherer Core-Objekte in besten Innenstadtlagen einer knappen Liste von Gateway-Metropolen sind die Ankaufsrenditen zwischenzeitlich deutlich unter die Renditevorstellung unserer Investoren gefallen.

Das Investitionsprofil soll durch eine Ergänzung der zulässigen Metropolen leicht angepasst werden ohne das Risikoprofil grundsätzlich zu verändern oder die Qualitätsansprüche aufzuweichen. Bei dieser konsequenten Core-Strategie ist AFIAA auch gut aufgestellt, wenn kommerzielle Liegenschaftsmärkte weltweit zur Schwäche neigen sollten. Auch die Mindest-Renditevorstellung bleibt weiterhin unverändert. Das konsequente Festhalten an der gewählten Strategie kann vorübergehend und in einzelnen Märkten zu einem Investitionsstopp führen, verhindert aber auch prozyklische Objektankäufe zu Rekordpreisen. Als globale Immobiliengruppe kann AFIAA von der unterschiedlichen Zyklizität der verschiedenen Immobilienmärkte profitieren und antizyklische Opportunitäten wahrnehmen. Der im Dezember realisierte Ankauf von „Espace & Explorer“, einem der baulich modernsten Bürogebäude an bester Lage im ehemaligen Expo-Gelände von Lissabon zu einer Ankaufsrendite von deutlich über 7% ist ein erfolgreiches Beispiel antizyklischer Chancen.

Des Weiteren hat sich der Stiftungsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr u.a. mit der Finanzierungsstrategie, neuen Anlageprodukten sowie mit der Strukturreform und deren Konsequenzen auf unsere Gruppenstruktur und Regularien befasst. Die Liquidation der stiftungseigenen Managementgesellschaft AFIAA Investment AG und die Integration der operativen Einheiten direkt in die Anlagestiftung konnte friktionslos umgesetzt werden. Im Zuge dieser Anpassung wurde auch das Organisationsreglement der Anlagestiftung überarbeitet. Insbesondere wurde dabei der Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung im Sinne einer zeitgemässen Corporate Governance detaillierter ausgearbeitet, Verantwortlichkeiten, Kompetenzen und Qualifikationsprofile präzisiert und mit bestehenden Richtlinien, Prozessbeschreibungen und Reglementen abgeglichen. Unter beratender Mitwirkung eines dafür spezialisierten Dienstleisters hat der Stiftungsrat zudem die Vergütungspolitik auf ihre Marktkonformität überprüft. Ein aktualisiertes Anstellungsreglement regelt alle übrigen wichtigen Mitarbeiter-Aspekte und positioniert AFIAA als attraktiven Arbeitgeber.

In intensivem Austausch mit der Geschäftsführung konnte ein integriertes Risikomanagement implementiert werden. Mit der Wahl der Zürcher Kantonalbank als Depotbank und Wüest & Partner als Schweizer Schätzungsexperte erfüllen renommierte Partner wichtige Funktionen für die AFIAA und stärken die Strukturen weiter. Mit der Umsetzung der erwähnten strukturellen und organisatorischen Massnahmen ist AFIAA nun für die nächsten Wachstumsschritte vorbereitet.

Offen und umfassend rapportiert die Geschäftsführung der AFIAA dem Stiftungsrat und dem Investment Committee über relevante Entwicklungen in

den Märkten, im Portfolio und in den Management-Strukturen. Verstärkte Transparenz ist auch die Zielsetzung des überarbeiteten Geschäftsberichts, der mit dem Bericht des Investment Committee, dem Firmenporträt und einem Corporate Governance Bericht ergänzt wurde. Neu legt AFIAA darin die Einzel-Entschädigungen des Präsidenten des Stiftungsrates, des Präsidenten des Investment Committee, des CEO sowie die Gesamtentschädigungen der drei Gremien offen. Dieser Transparenzlevel hat sich bei Schweizer Unternehmen mit qualifiziertem Öffentlichkeitsbezug als Standard durchgesetzt.

Detailliertere Portfolioauswertungen und separate Kapitel zum Asset Management und der Akquisition bilden neu eigenständige Bestandteile des vorliegenden Geschäftsberichts. Sie sollen – weit über die minimalen gesetzlichen Anforderungen zur finanziellen Berichterstattung hinaus – einen vertieften Einblick in die Tätigkeit und das Portfolio der AFIAA ermöglichen.

Innerhalb des Stiftungsrates bringt sich seit 01.01.2013 als Vertreter der BVK, Personalvorsorge des Kantons Zürich (Stifterin) neu und planmässig Adrian Wipf, Leiter Anlagen BVK, sehr aktiv ein. Er löst damit Thomas R. Schönbächler, Chef BVK ab, der diese Funktion übergangsweise und äusserst professionell und engagiert ausgefüllt hat. Der Präsident des Stiftungsrates von AFIAA, Andreas Markwalder, übernimmt per 01.01.2014 als Direktor die operative Leitung von GastroSocial. Aufgrund der neu übernommenen Aufgaben wächst seine berufliche Belastung weiter an. Andreas Markwalder hat deshalb gegenüber dem Stiftungsrat von AFIAA den Wunsch geäussert, ihn an der Anlegerversammlung 2015 abzulösen. Der Stiftungsrat hat umgehend die nötigen Schritte eingeleitet und führt derzeit verschiedene Gespräche. Sobald Entscheide vorliegen, wird AFIAA informieren.

Im Geschäftsjahr 2012/13 konnte AFIAA mit den kantonalen Pensionskassen von Thurgau und Appenzel Ausserrhoden, der Versicherungskasse der Stadt St. Gallen, dem Sicherheitsfonds BVG und der Pensionskasse Manor fünf weitere Vorsorgeeinrichtungen gewinnen. Der Stiftungsrat begrüsst die Neuanleger und dankt allen Investoren für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung unserer Wachstumsstrategie. An alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der AFIAA richtet sich unser Dank für den professionellen Einsatz. Weiter gilt unser Dank den Kollegen aus dem Investment Committee für die angenehme Zusammenarbeit und die vielen sachlichen und profunden Diskussionen.

Zürich, im Dezember 2013

Im Namen des Stiftungsrates

Andreas Markwalder, Präsident

# Bericht des Investment Committee

## Intensive Zusammenarbeit

Im Geschäftsjahr 2012/13 hat sich das Investment Committee in drei ordentlichen Sitzungen und in einem zweitägigen Workshop beraten. Über Entwicklungen im Portfolio, erzielte Erfolge und Massnahmen bei arbeitsintensiven Objekten, die Objektpipeline und finanzielle Entwicklungen wird regelmässig detailliert und transparent berichtet. Vertieft wurden einzelne Objektstrategien anhand umfassender, von der Geschäftsführung erarbeiteten Business Cases besprochen. Es hat sich gezeigt, dass sorgfältige Analysen der umfangreichen Dokumente einen beträchtlichen Zeitaufwand benötigen. Mit den Vorlagen zu den Objekten „Romeo & Julia“, Frankfurt sowie „Espace & Explorer“, Lissabon hat das Investment Committee zwei Kaufanträge bewilligt.

Die wesentlichen branchenspezifischen Spezialisierungen und Fachbereiche sowie der grösste Investor der AFIAA sind in unserem Gremium vertreten. So können immobilienwirtschaftliche Fragestellungen im Sinne der Anlegerschaft interdisziplinär aus wirtschaftswissenschaftlicher, juristischer und bautechnischer Sicht beurteilt werden. Positiv werten wir die langjährige persönliche Stabilität im Investment Committee. Die Diskussionskultur innerhalb des Gremiums und im Austausch mit der Geschäftsführung erleben wir als offen, kritisch und konstruktiv.

Im Zuge der Überarbeitung des Organisationsreglements und der Überprüfung des Entschädigungsmodells war das Investment Committee in den vergangenen Monaten auch mit immobilienfernen Themen betraut und darüber in fortwährendem Austausch mit dem Stiftungsrat. Der Stiftungsratspräsident nimmt als Mitglied ohne Stimmrecht im Investment Committee Einsitz. Dadurch ist der jederzeitige Informationsfluss zwischen den beiden Gremien gewährleistet. Weitere Kontakte ergeben sich regelmässig durch die Berichterstattungen des IC-Präsidenten an den Gesamtstiftungsrat und im Rahmen der Sitzungen zur strategischen Ausrichtung und deren Einfluss auf das Investitionsprofil. Dieses wurde im Berichtsjahr um die Städte Lissabon, Dublin und Auckland als Zielmärkte erweitert. Überarbeitet wurde auch die Liste möglicher Investitionsmetropolen in den USA.

## Vertiefte Objektkenntnisse – verbesserte Portfolioqualität

Die Geschäftsführung hat das Immobilienportfolio in den vergangenen Quartalen kritisch analysiert. Neben einem wachsenden Anteil grossvolumiger Core-Objekte, die den heutigen hohen Qualitäts-

ansprüchen genügen, besteht ein Altbestand mit Optimierungsbedarf. Das Management hat die entsprechenden Objektstrategien erarbeitet und sich intensiv und mit ansehnlichen Erfolgen den daraus abgeleiteten Asset Management-Aufgaben gewidmet. Einige kleinere, nicht strategische Objekte wurden für den Verkauf vorbereitet und stehen ohne Verkaufsdruck bei vorteilhafter Marktzyklik zur Disposition.

Das Investment Committee beurteilt das Immobilienportfolio neuerdings immer auch durch persönliche Besichtigungen. Mindestens ein Gremienmitglied prüft die Ankaufsobjekte zu Beginn der Due Diligence jeweils vor Ort und berichtet parallel zum Management dem Investment Committee. Um zusätzliche länderspezifische Kompetenzen aufzubauen und die Arbeit effizient zu gestalten, sind die einzelnen Investitionsländer verschiedenen Mitgliedern zugeordnet. Das Investment Committee führt in der Regel jährlich einen zweitägigen Workshop in eigenen Objekten durch, um sich vor Ort ein Bild über die Qualität der Anlageobjekte zu machen. Die letzte Arbeitsreise fand im Juni 2013 im Raum Lüneburg, Deutschland und Edinburgh, Grossbritannien statt.

## Ankauf von Prime Objekten

Mit dem Ankauf des kernsanierten und architektonisch herausragenden Hochhauskomplexes „Romeo & Julia“ im stark gefragten Frankfurter West-End gelang AFIAA in der Berichtsperiode eine grossvolumige Transaktion, welche die Qualitätsvorgaben ohne Zugeständnisse bezüglich Mindestrendite in allen Belangen erfüllt.

Vor wenigen Tagen und damit nach Bilanzstichtag durfte zudem der Vertragsabschluss zum Kauf der beiden modernen, qualitativ erstklassigen Bürogebäude „Espace & Explorer“ in Lissabon vermeldet werden. Mit dieser Investition erschliesst sich AFIAA eine zusätzliche Top-Metropole in Europa und diversifiziert ihr Portfolio weiter.

Zürich, im Dezember 2013

Im Namen des Investment Committee

Dr. Thomas Wetzel, Präsident

# Bericht der Geschäftsführung

## Detaillierte Umsetzungsplanung

In der Berichtsperiode hat die Geschäftsführung in mehreren Sitzungen und während zwei Workshops Entscheidungsgrundlagen zu Handen des Stiftungsrates erarbeitet und die Umsetzung der strategischen Vorgaben bezüglich Objektqualität, Portfoliooptimierung, geografischer Allokation und Wachstum geplant.

Mit dem für die Beurteilung von Ankaufsoptionen entwickelten Rating-System wurde inzwischen die Qualität des gesamten Immobilienbestands zum zweiten Mal bewertet. Es konnte dabei – trotz Alterung der Objekte – im gewichteten Durchschnitt eine leichte Verbesserung der Portfolioqualität festgestellt werden. Aktives Asset Management, punktuelle Portfolioumschichtungen und Ankäufe von weiteren Prime Objekten werden die durchschnittliche Objektqualität weiter verbessern. Historische und prospektive Renditeberechnungen sowie detaillierte Budgets pro Objekt und konsolidiert für die gesamte Anlagegruppe erlauben auch eine quantitative Beurteilung der Einzelobjekte und eine fundierte Einschätzung der für unsere Anleger erzielbaren Anlagerendite.

Komplexere Objekte hat die Geschäftsführung durchleuchtet und u.a. Performanceentwicklung, allfällige Zielabweichungen sowie Einordnung im Markt und im Bestandsportfolio in *Business Cases* festgehalten. Werttreiber und Wertsteigerungspotenziale wurden analysiert. Aus den gewonnenen Erkenntnissen zu den Objekten und aus einer Einschätzung der jeweils relevanten Investitions- und Vermietungsmärkte wurden Objektstrategien abgeleitet, die in einigen Fällen auch einen Verkauf vorsehen.

## Wählerisch in der Akquisition

Die nicht zuletzt durch volatile Finanzmärkte und drohende Inflation geschürte Risikoaversion führte gerade in etablierten Immobilienmärkten zu einem überaus intensiven Wettbewerb um institutionelle Core-Objekte. Angesichts sehr tiefer Renditen für Anlagealternativen in Staatsanleihen bonitätsstarker Länder akzeptieren risikoaverse Anleger weiterhin historisch niedrige Renditen für Top-Immobilien in den als relativ sicher geltenden Lagen und weiten ihre Ziel-Allokation für diese Anlageklasse aus. Das investitionsbereite Kapital übersteigt in unseren Zielmärkten die vorhandenen Anlagemöglichkeiten deutlich, und es konnte eine erhebliche Preissteigerung beobachtet werden.

Unter diesen Vorzeichen erwiesen sich die internen Qualitäts- und Renditevorgaben mit verschiedenen Ziel-Metropolen als kaum vereinbar. Das gesetzte Jahresziel von drei bis vier Akquisitionen konnte AFIAA daher nicht einhalten.

Mit dem Ankauf des Prime Objekts „Romeo & Julia“ im West-End Frankfurts gelang im Berichtsjahr immerhin ein grossvolumiger Ankauf, der die Qualitäts- und Renditevorgaben gemäss Investitionsprofil vollumfänglich erfüllt.

Nach Bilanzstichtag im Dezember 2013 konnte AFIAA den Ankauf von „Espace & Explorer“ verkünden. Die zwei Bürogebäude im Parque das Nações, dem ehemaligen Expo-Gelände und Standort für moderne Bürogebäude in Lissabon, zählen zu den hochwertigsten Objekten der Metropole.

## Kostenbewusstes Wachstum

Vermehrte Direktanfragen von Investoren und über Berater breit angelegte Ausschreibungen belegen, dass sich der Kreis der Vorsorgeeinrichtungen, die Immobilien-Auslandsengagements in Erwägung ziehen, kontinuierlich ausweitet. Argumente für die Entscheidung der Neuanleger zu Gunsten AFIAA waren neben Transparenz und Kostenführerschaft auch das gegenwärtige Ertragspotenzial. Die Präsentation der aktuellen Pipeline mit attraktiven Objekten in unseren Investitionsregionen Amerika, Europa und Asien/Ozeanien hat auch mehrere bestehende Anleger spontan veranlasst, ihre Zusagen zum Teil substantiell zu erhöhen. Als vertriebsunterstützende Massnahmen wurden verschiedene Publikationen wie Newsletter, Medienmitteilungen und Fachartikel erstellt.

Als kostenbewusste Selbsthilfeorganisation verzichtet AFIAA bisher auf eine vergütungspflichtige Vertriebsvereinbarung mit externen Partnern. Die Direktansprache einzelner Investoren erfolgt durch die bestehenden internen Ressourcen. Im Geschäftsjahr 2012/13 konnte AFIAA zusätzliche Eigenmittel von CHF 126.5 Mio. (+13.66%) und fünf Neuanleger (+20.83%) gewinnen. Von den Gesamtzusagen der 29 Anleger per Bilanzstichtag 30.09.2013 im Betrag von CHF 1 052.0 Mio. sind aktuell CHF 990.7 Mio. investiert.

Gemessen an den gesamthaft in Auslandsimmobilien investierten schweizerischen Pensionskassengeldern hält AFIAA einen Marktanteil von geschätzten 10%. Bezogen auf das über Anlagestiftungen investierte Vermögen nimmt AFIAA als erste Anlagestiftung, die direkt in internationale

Immobilien investiert, eine Pionierrolle ein und ist mit einem Marktanteil von rund 32% Marktführerin. Neben noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen in Höhe von CHF 61.3 Mio. besteht weiteres Investitionspotenzial aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln und aus kurzfristig möglicher Fremdmittelaufnahme. Damit ist je nach Grösse und Leverage neuer Objekte die Finanzierung für ein bis zwei Ankäufe gesichert. Dies entspricht der Zielsetzung im Spannungsfeld zwischen Investitionspotenzial für Objektakquisitionen und Investitionsgeschwindigkeit für unsere Investoren.

### Moderate Fremdfinanzierung

Innerhalb der durch die Finanzierungsrichtlinie definierten Eckwerte hat die Geschäftsführung zu Handen des Stiftungsrates die Finanzierungsstrategie überarbeitet und präzisiert. Festgehalten wurden u.a. Entscheidungskompetenzen, Grundsätze und Regeln zur Währungsaufteilung des Fremdmittel-Portefeuilles, zum Leverage, zur Auswahl der finanzierenden Banken sowie zu Darlehenslaufzeiten und Zinsbindungen. Diskutiert wurden auch die grundsätzlichen Ziele der Fremdmittelaufnahme. Dabei steht prospektiv die Flexibilisierung der Kapitalbewirtschaftung – nicht zuletzt im Hinblick auf zeitnahe Kapitalabrufe bei unseren Anlegern zur (vorübergehenden) Reduktion der Fremdmittel- vor Wachstums- und Leverage-Überlegungen im Vordergrund. Wachstumsziele und die Steigerung der Eigenkapitalrendite – unter Inkaufnahme eines höheren Risikos – sollen mit anderen Worten nicht die ausschlaggebenden Beweggründe für den Einsatz von Fremdkapital in einem Core Vehikel sein. Konsequenterweise hat der Stiftungsrat den Zielkorridor für den portfolioweiten Fremdfinanzierungsgrad auf 25% bis 35% gesenkt. Diese Bandbreite wird per Bilanzstichtag mit einem Wert von 22.46% unterschritten.

Laufende Zinsabsicherungsgeschäfte, ungenutzte zugesicherte Kredite und eine starke Eigenkapitalbasis mildern die Auswirkungen einer drohenden Zinswende oder einer allfälligen Kreditklemme. Anschlussfinanzierungen im Geschäftsjahr verlängerten die durchschnittliche Zinsfestschreibung auf 2.80 Jahre (Vorjahr: 2.35 Jahre) und reduzierten den gewichteten durchschnittlichen Fremdfinanzierungssatz auf 4.16% (Vorjahr: 4.22%). Die durchschnittliche Darlehenslaufzeit beträgt 3.32 Jahre (Vorjahr: 3.66 Jahre).

### Erfreuliche Vermietungserfolge

Die per Bilanzstichtag ausgewiesene Mietzinsausfallquote von 8.15% bedeutet eine Verbesserung von 1.30 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr. Im September 2013 bezog Exel in dem Logistik-Objekt „Rohr Road“ in Groveport, Ohio weitere Flächen. Die Tochter der Deutschen Post/DHL, die den Vertrag garantiert, mietet ca. 30 000

Quadratmeter für die Zeit von 5 ¾ Jahren. Allein dieser Vermietungserfolg wird mittelfristig die Leerstandsquote um über einen Prozentpunkt weiter reduzieren. Mit einer Vermietung von über 1 100 Quadratmeter Bürofläche im Objekt „Classical Service Center“, Münster manifestiert sich eine leichte Erholung in diesem anspruchsvollen Markt. Auch dieser Abschluss widerspiegelt sich aufgrund der erst spät im Geschäftsjahr beginnenden Vertragslaufzeit nur marginal in der ausgewiesenen Mietzinsausfallquote, wird aber in der Folgeperiode einen positiven Beitrag leisten. Stark verbessert hat sich der Vermietungsstand im Objekt „Forum Zehlendorf“ in Berlin. Der beträchtliche Mietzinsausfall im Vorjahr war bei diesem Objekt umbaubedingt. Weitere Vermietungserfolge konnten insbesondere im „Westfalen-Center“, Dortmund erzielt werden. Die kontinuierlichen Vermietungsleistungen in kleineren Objekten verbessern nicht nur das laufende Ergebnis, sie erleichtern auch den geplanten Verkauf dieser nicht strategischen Immobilien. Anspruchsvoll bleibt die Vermietung in unseren zwei Objekten „Market Street“ und „Arch Street“ in Philadelphia. Der Leerstand in „Market Street“ konnte per Bilanzstichtag um rund 3 Prozentpunkte auf 13.44% reduziert werden. Für die zahlreichen Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen mussten jedoch teilweise hohe Mietervergünstigungen gewährt werden. Nur marginal gesunken auf 24.35% ist die Leerstandsquote im Objekt „Arch Street“, wo aktuell zwei Geschosse in der Vermietung sind.

### Leichte Aufwertungsgewinne und rekordhoher Nettoerfolg

Das Portfolio der Direktanlagen der AFIAA wuchs im Berichtsjahr um 7.76% auf CHF 1 125.2 Mio. Die Akquisition der Büroimmobilie „Romeo & Julia“ in Frankfurt trug wesentlich zu diesem Wachstum bei. Weiter wurden gesamthaft Aufwertungsgewinne von CHF 9.1 Mio. verbucht.

Die in Summe positiven Kapitalerfolge sind ungleich und mit unterschiedlichen Vorzeichen über die Investitionsregionen verteilt. Dies belegt die zeitlich versetzt verlaufenden Marktzyklen und damit das Diversifikationspotenzial einer global investierten Immobilien-Anlagegruppe. Unterschiedlich je nach Markt sind typischerweise auch die Magnituden bei den Wertanpassungen. Einerseits aufgrund unterschiedlicher Volatilität der Investitionsmärkte andererseits auch bedingt durch die jeweilige Bewertungspraxis.

Üblicherweise sind Bewertungserfolge in unseren angelsächsischen Investitionsländern volatiler als wir dies im deutschsprachigen Umfeld kennen. Die boomende Marktentwicklung in London, wo AFIAA mit „Garrard House“ und „Tudor Street“ gleich zwei Immobilien hält, trug wesentlich zum positiven Ergebnis bei. Sowohl die Annahmen zu

Marktmieten wie auch zu Kapitalisierungssätzen hat der unabhängige lokale Bewertungsgutachter dort im Vergleich zum Vorjahr positiver getroffen, was beim britischen Teilportfolio in Summe im Berichtsjahr zu einer Aufwertung von 10.41% in Britischen Pfund führte.

Die prozentual stärksten Abwertungen hat AFIAA im deutschen Teilportfolio mit –11.61% erlitten. Dies widerspiegelt nicht die allgemeine Marktentwicklung in den deutschen Primärmärkten, sondern ist auf objektspezifische Besonderheiten zurückzuführen.

Aufgrund des über einen Single Tenant eröffneten Insolvenzverfahrens wurden die zwei vom entsprechenden Mieter genutzten deutschen Gewerbeobjekte neu bewertet. Den verbuchten Werten liegt neu die Annahme zugrunde, dass der Mieter seinen vertraglichen Mietverpflichtungen nicht mehr nachkommen können („*vacant possession value*“). Zusätzlich zum Bewertungsverlust aus dieser Umstellung der Bewertungsannahmen haben wir vorsichtig geschätzte Räumungs- und Instandsetzungskosten, sowie eine drohende Vorfälligkeitsentschädigung zu Gunsten der finanzierenden Bank zurückgestellt. In Summe wirkt sich die missliche wirtschaftliche Situation des Mieters als Sondereffekt mit EUR 9.1 Mio. in der Gesamtpformance der AFIAA aus und belastet damit die Eigenkapitalrendite mit 1.23 Prozentpunkten.

Bei der Büro- und Einzelhandelsimmobilie „Forum Zehlendorf“ wurde im Geschäftsjahr die Marktwertschätzung um 5.26% korrigiert. Die Annahmen zur nachhaltigen Umsatzmiete des Ankermieters H&M mussten aufgrund der bisherigen Umsatzmeldungen nach unten korrigiert werden. Die bei Mietvertragsabschluss im Frühjahr 2011 vom Mieter, AFIAA und dem konsultierten Einzelhandelsexperten getroffenen Annahmen erwiesen sich also bisher als zu optimistisch.

Eine weitere Abwertung in Deutschland betrifft das Objekt „Westfalen-Center“ in Dortmund, wo ein neuer Bewertungsexperte insbesondere zu Liegenschaftenzins und Sockelleerstand konservativere Annahmen getroffen hat. Der nun verbuchte aktualisierte Wert ist im Vergleich zum Vorjahr 10.64% tiefer.

In den übrigen Investitionsländern sind die Wertentwicklungen vergleichsweise stabil mit leicht positiver Tendenz in den USA, Frankreich und Österreich und geringen Abwertungen in Spanien und Australien.

Das operative Ergebnis entwickelt sich planmässig und konnte trotz den erfolgswirksam verbuchten Sonderrückstellungen für Räumungs- und Instandsetzungsaufwendungen auf CHF 59.1

Mio. (Vorjahr: CHF 48.5 Mio.) gesteigert und die Betriebsgewinnmarge mit 83.84% (Vorjahr: 84.08%) praktisch gehalten werden. Dieses positive Resultat ist einerseits auf den verbesserten Vermietungsstand und andererseits auf reduzierte Bautätigkeit zurückzuführen. Die weitere Reduktion des gewichteten durchschnittlichen Fremdfinanzierungssatzes auf 4.16% (Vorjahr: 4.22%) und die erneut gesenkte TER-Kostenquote von 0.49% (Vorjahr: 0.55%) schonen das Liquiditätsergebnis zusätzlich. Mit dem bisher höchsten Nettoergebnis von CHF 50.9 Mio. konnte bezogen auf das Eigenkapital per Periodenende eine Nettopformance von 5.60% erzielt werden. Dividendenausschüttungen der Fondsanlagen von insgesamt CHF 7.8 Mio. trugen massgeblich zu diesem ansehnlichen Ergebnis bei, führten jedoch auch zu Kapitalverlusten bei den indirekten Anlagen von CHF 6.9 Mio. Ungünstige Wechselkursentwicklungen belasten die Gesamtpformance für ungesicherte Anleger mit CHF 44.1 Mio. und die Eigenkapitalrendite mit 4.84%. Der währungsbereinigte Gesamterfolg beträgt CHF 41.2 Mio. oder 4.53% bezogen auf das Eigenkapital per Periodenende.

Die Mittel zur jüngsten Akquisition des portugiesischen Objekts „Espace & Explorer“ waren zum Bilanzstichtag bereits abgerufen und erklären die vergleichsweise hohe Liquiditätsquote.

### Weitere Stärkung der Management-Organisation

Im Zuge der Auflösung der AFIAA Investment AG haben alle Mitarbeiter neue Arbeitsverträge mit der AFIAA Anlagengestiftung erhalten. Ein zeitgemässes Anstellungsreglement bildet dabei einen integrierten Bestandteil und fasst die wichtigsten gesetzlichen und die bisherigen vertraglichen und reglementarischen Normen in einem allgemein gültigen Dokument zusammen. Stellenbeschriebe wurden, wo nötig, aktualisiert und modifizierten Verantwortungsbereichen angepasst. Identifikation und gezielte Förderung von Leistungsträgern soll diesen eine langfristig attraktive Perspektive bieten und die personelle Stabilität gewährleisten. Die Fluktuationsrate beträgt im Geschäftsjahr 8.33% (Vorjahr: 18.18%).

Gestärkt wurden die Strukturen insbesondere in der Akquisition. Diese Abteilung zählt inzwischen vier dezentral tätige international erfahrene Spezialisten, die in ihren bisherigen Laufbahnen Transaktionen im Volumen von über EUR 10 Mia. verantwortet haben. Eine neugeschaffene Stelle Manager Dispositions kann per Januar 2014 besetzt werden. Durch diesen Ausbau soll die Schlagkraft im Objektverkauf erhöht und die bereits initiierte Portfoliooptimierung im Sinne der Core-Strategie weiter vorangetrieben werden.

Organisatorische Feinjustierungen widerspiegeln sich auch im Qualitätsmanagement-System nach ISO 9001. Das Managementsystem wurde konzeptionell überdacht und die Systemdokumentation entsprechend überarbeitet. Dabei wurden mit dem integrierten Risikomanagement, dem Legal & Compliance sowie der internen Revision auch neue Bestandteile und Prozesse etabliert. Mit dem Rezertifizierungs-Audit vom Mai 2013 wird

AFIAA ein weiterer Entwicklungsschub hinsichtlich der Revision ihres Management-Systems attestiert.

Zürich, im Dezember 2013

Im Namen der Geschäftsführung

Norbert Grimm, CEO



# Anleger



KPMG Personal-  
vorsorgestiftung



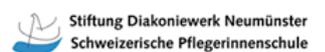
MANOR



Sicherheitsfonds BVG



SIX GROUP



# Profil AFIAA Anlagestiftung

## Überblick

Die 2004 gegründete AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland mit Sitz in Zürich (Schweiz) versteht sich als global diversifiziertes Immobilien-Sondervermögen. AFIAA unterliegt dem schweizerischen Recht auf der Grundlage des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge (BVG) und steht unter Aufsicht der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV).

Steuerbefreite schweizerische Pensionskassen können der Anlagestiftung ab einer Anlage-summe von CHF 3 Mio. beitreten. AFIAA bietet eine langfristige Beteiligung an einem weltweit diversifizierten Portfolio aus Direktanlagen und damit einen positiven Beitrag zur Diversifikation des Gesamt-Portfolios ihrer Anleger.

AFIAA gehört heute 29 Pensionskassen. Sie ist ein Zweckverbund für gemeinsame Immobilienanlagen. Anlagen der AFIAA sind daher Direktinvestitionen der Pensionskassen. AFIAA verwaltet ein Anlagevermögen von 1.3 Milliarden Franken, wächst kontinuierlich und ist als unabhängiges Anlagegefäss ausschliesslich im Interesse der beteiligten Pensionskassen tätig.

Derzeit beinhaltet das Portfolio 29 gewerbliche, nahezu voll vermietete Immobilien in Europa, Nordamerika und Australien, in Metropolen wie London, Paris, Berlin, Frankfurt, Wien, Chicago und Sydney, aber auch in etablierten B-Citylagen wie Dortmund, Salzburg und Philadelphia. Daneben ist AFIAA indirekt aktuell noch zu 2.48% in Immobilienfonds weltweit angesehener Fondsmanager investiert.

Anlageziel ist, weltweit diversifiziert in stabile Core-Office Gebäude zu investieren und gesicherte Miet-Cash-Flows zu generieren. Gleichzeitig sollen mit den Investitionen zusätzliche Markt- und Entwicklungspotenziale erschlossen werden.

## Auf einen Blick

Strukturell kommt AFIAA zu Gute, dass

- die Pensionskassen bisher nur marginal in Auslandsimmobilien investiert sind,
- der nationale Immobilienmarkt weitgehend ausgereizt ist,
- auch in der Assetkategorie der Immobilien, die Risikodiversifikation immer wichtiger wird,
- gleichzeitig Immobilien für die Pensionskassen eine fundamental wichtige Anlagekategorie bleiben.

AFIAA setzt sich im Rahmen der definierten Länderallokation periodisch Zielvorgaben für die Immobilienakquisition. Die konsequente Planung ermöglicht,

- die internen Kräfte gezielt vor Ort einzusetzen,
- die Marktzyklen bei Immobilien auszunutzen,
- und den Investoren eine perspektivische Einschätzung der Länderallokation bekannt zu geben.

## Ausblick

Dank ihrer attraktiven – laufend optimierten – Kostenstruktur ermöglicht AFIAA den Zugang zum Segment Immobilien Ausland zu konkurrenzlos günstigen Konditionen. Die revidierte TER<sub>ISA</sub> sank zuletzt auf 0.49%.

Damit bietet AFIAA die besten Voraussetzungen, ihren Marktanteil im Segment der internationalen Immobilien in Schweizer Hand signifikant zu steigern. Nach letzten Zahlen weist dieses Anlage-segment ein Volumen von 7.4 Milliarden Franken auf. AFIAA hält davon einen Anteil von gut 10 Prozent. Das Ziel ist, diese Quote bei einem wachsenden Gesamtmarkt zu steigern. Das Potenzial des Gesamtmarkts liegt bei 65 Milliarden Franken und wächst mit dem nationalen Pensionskassenvermögen.

AFIAA will das Wachstum kostenneutral und auf stabilem, hohem Qualitätsniveau erreichen. Die Planung wurde daher auf jährliche Wachstums- und Investitionsschritte von 250 bis 400 Millionen Franken ausgelegt.

AFIAA konzentriert sich bei ihren Investitionen auf Länder mit hoher Markttransparenz und Rechtssicherheit, soliden Aussichten für die Wirtschaft und einem insgesamt stabilen und transparenten Umfeld. Sie fokussiert weiter auf qualitativ hochwertige Core-Immobilien (neu oder neuwertig) in Zentrums-lagen mit bonitätsstarken Mietern, die eine Netto-Eigenkapitalrendite von derzeit mindestens 4.5 Prozent (netto, nach allfälligen Absicherungskosten) ermöglichen.

Die AFIAA-Struktur ist heute darauf ausgelegt, durchschnittlich pro Quartal eine Liegenschaft zu erwerben. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden weltweit insgesamt 1300 Objekte im Gesamtwert von 110 Milliarden Franken geprüft. Dies sind rund 100 Liegenschaften im kumulierten Wert von rund 8 Milliarden Franken pro Monat.

# Organe

Nach einer rigiden Vorauswahl bleiben laufend sechs bis acht Investitionsobjekte, die eingehend analysiert werden. Die geprüften Immobilien liegen in der Grössenordnung von 40 bis 200 Millionen Franken.

Mit der angestrebten Wachstumsrate von etwa 25% pro Jahr soll sich das Anlagevolumen in einigen Jahren verdoppeln.

## Die AFIAA-Qualitäten

### Starke Werte (USPs)

- Risikoadäquate Performance
- Kostengünstiges Management (TER<sub>ISA</sub> 0.49%)
- Optimale, nicht gebührengetriebene Struktur (verhindert Interessenskonflikt)
- Hohe Stabilität
- Hohe Transparenz
- Bankenunabhängigkeit
- Qualifizierte Partner (Unabhängige Schätzungsexperten, Revision, Depotbank)
- Aktive Mitbestimmung der Investoren
- Steuerung durch namhafte Pensionskassen und angesehene Immobilien-Experten
- „Swissness“: Eigene Schweizer Mitarbeiter in den Zielmärkten
- Neun Jahre erfolgreiche Investitionsarbeit
- Professionalität

## Stiftungsrat

**Andreas Markwalder**, Präsident

**Carlo Garland**, Vizepräsident

**Beat Bommer**, Mitglied

**Prof. Dr. Peter Forstmoser**, Mitglied

**Thomas R. Schönbächler**, Mitglied

(bis 31.12.2012)

**Adrian Wipf**, Mitglied (seit 01.01.2013)

**Livia Gallati**, Sekretär <sup>1</sup>

## Investment Committee (Immobilienexperten)

**Dr. Thomas Wetzel**, Präsident

**Dr. Christoph Caviezel**, Vizepräsident

**Thomas Frutiger**, Mitglied

**Andreas Markwalder**, Mitglied <sup>1</sup>

**Dr. Steffen Metzner**, Mitglied

**Stefan Schädle**, Mitglied

**Livia Gallati**, Sekretär <sup>1</sup>

## Geschäftsführung

**Norbert Grimm**, CEO

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

**Martin Brendel**, Head of Acquisitions Global

**Reto Schnabel**, CFO

**Gabriele Wolfram**, Head of Portfolio Management

## Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich

## Schätzungsexperte

Wüest & Partner AG, Zürich

**Dr. Christoph Zaborowski**, Chartered Surveyor MRICS; Dr. oec. publ., Volkswirt

## Depotbank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

<sup>1</sup> Ohne Stimmrecht

# Kennzahlen per 30.09.2013

## Marktwerte

in Tausend CHF	30.09.2013	30.09.2012	Veränderung
Marktwerte direkte Anlagen	1 125 192	1 044 144	+ 7.76%
Marktwerte indirekte Anlagen	28 611	35 825	- 20.14%
Gesamtanlagen	1 153 803	1 079 969	+ 6.84%

## Fremdkapital

in Tausend CHF	30.09.2013	30.09.2012	Veränderung
Hypothekendarlehen (direkte Anlagen)	252 727	276 705	- 8.67%
In % des Marktwertes der Gesamtanlagen	21.90%	25.62%	- 14.52%
In % des Marktwertes der direkten Anlagen	22.46%	26.50%	- 15.25%

## Nettovermögen

in Tausend CHF	30.09.2013	30.09.2012	Veränderung
Nettovermögen per Abschluss	908 335	862 890	+ 5.27%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	108.4592	112.3564	- 3.47%
Nettovermögen je Anspruch, dividendenbereinigt (CHF)	115.2827	115.8111	- 0.46%

## Anspruchsbestand

in Stück	30.09.2013	30.09.2012	Veränderung
Ansprüche in Umlauf	8 374 894.2629	7 679 936.7995	+ 9.05%
Gekündigte Ansprüche	0	0	-

## Kapitalzusagen Anleger

in Tausend CHF	30.09.2013	30.09.2012	Veränderung
Kapitalzusagen	1 051 958	925 458	+ 13.67%
Kapitalabrufe	(990 633)	(890 402)	+ 11.26%
Quote Kapitalabrufe	94.17%	96.21%	- 2.12%

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

# Bericht Portfolio Management

## Eckwerte aus Investmentprofil

Auf Basis unserer Core-Strategie und unter Berücksichtigung der aktuellen geographischen Allokation ist der Ausbau des Anteils von nord-amerikanischen Objekten an unserem Portfolio ein wichtiges Ziel für die nächsten Jahre, da langfristig eine Drittelung der kontinentalen Verteilung angestrebt wird. Auch wollen wir möglichst zeitnah von der einsetzenden wirtschaftlichen Erholung in Nordamerika profitieren. Da sich die Suche nach passenden Investitionsmöglichkeiten besonders in den „Gateway Cities“ der USA als schwierig gestaltet, schauen wir hier auch verstärkt in anderen etablierten Wirtschaftsmetropolen nach interessanten Opportunitäten.

Ebenfalls von der wirtschaftlichen Entwicklung profitieren wollen wir weiterhin auf dem australischen Kontinent. Aufgrund der florierenden Wirtschaft, attraktiven Anfangsrenditen und günstigen Transaktionsbedingungen sondieren wir seit kurzem auch den neuseeländischen Markt.

Neben dem Ankauf von erstklassigen Objekten in diesen und anderen wirtschaftlich starken Ländern suchen wir zusätzlich auch nach antizyklischen Investitionsmöglichkeiten, welche unserem Objektprofil entsprechen, jedoch höhere Renditen ermöglichen. Dabei werden in nächster Zeit die Märkte in Portugal, Irland und Spanien verstärkt in den Fokus rücken. Diese Länder haben zwar die Krise der letzten Jahre noch nicht ganz überwunden, jedoch sind erste Anzeichen einer wirtschaftlichen Erholung erkennbar.

Diese Strategie bildet für uns die Grundlage für die kontinuierliche Verbesserung der Qualität unseres Portfolios und für einen nachhaltigen Erfolg.

## Verkäufe

Das Ziel unserer Portfoliostrategie ist es, attraktive Objekte mit stabilem Cash Flow zu sichern und langfristig zu halten. Wir verfolgen somit ganz bewusst keinen Trading-Ansatz, der die Erzielung von Kapitalgewinnen durch schnelle An- und Verkäufe mit kurzer Haltedauer anstrebt.

Die Geschäftsführung der AFIAA möchte jedoch die aktuelle Portfolioqualität weiter anheben. Objekte, welche aufgrund ihres zu geringen Volumens, zu geringer künftiger Ertragskraft oder wegen ihrer Lage nicht mehr strategiekonform sind, sollen, nachdem sie durch das Asset Management optimiert wurden, mittelfristig verkauft werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren vor diesem Hintergrund strategisch keine Verkäufe geplant. Für die kommenden Jahre wurden jedoch vom Management verschiedene Objekte identifiziert, um welche das Portfolio bereinigt werden soll. Es handelt sich hierbei um vorwiegend kleinere Objekte mit einem Gesamtvolumen von derzeit ca. 15% der Direktanlagen.

Um diese Aufgabe zügig umsetzen zu können, wird das Team Portfolio Management im Bereich Verkäufe ab 2014 durch einen weiteren, international sehr erfahrenen Spezialisten zusätzlich verstärkt.

Im Folgenden wird den jeweils in den Anlagerichtlinien vorgegebenen Bandbreiten die realisierte Aufteilung des Portfolios per 30.09.2013 gegenübergestellt.

### Geografische Allokation

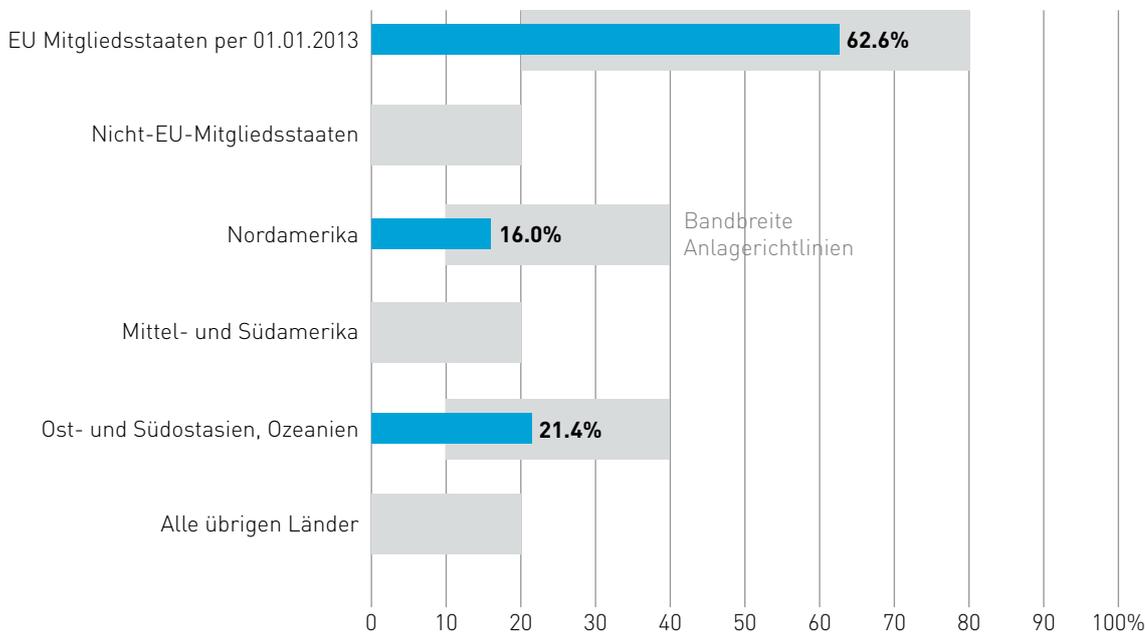
#### Anlagerichtlinien

<b>Europa (ex CH)</b>	<b>20 – 80%</b>
EU-Mitgliedstaaten per 01.01.2013	20 – 80%
Nicht-EU-Mitgliedstaaten	0 – 20%
<b>Amerika</b>	<b>10 – 40%</b>
Nordamerika	10 – 40%
Mittel- und Südamerika	0 – 20%
<b>Asien/Ozeanien</b>	<b>10 – 40%</b>
Ost- und Südostasien, Ozeanien	10 – 40%
Alle übrigen Länder	0 – 20%

Beschränkung pro Land max. 40%.

#### Aufteilung nach Regionen

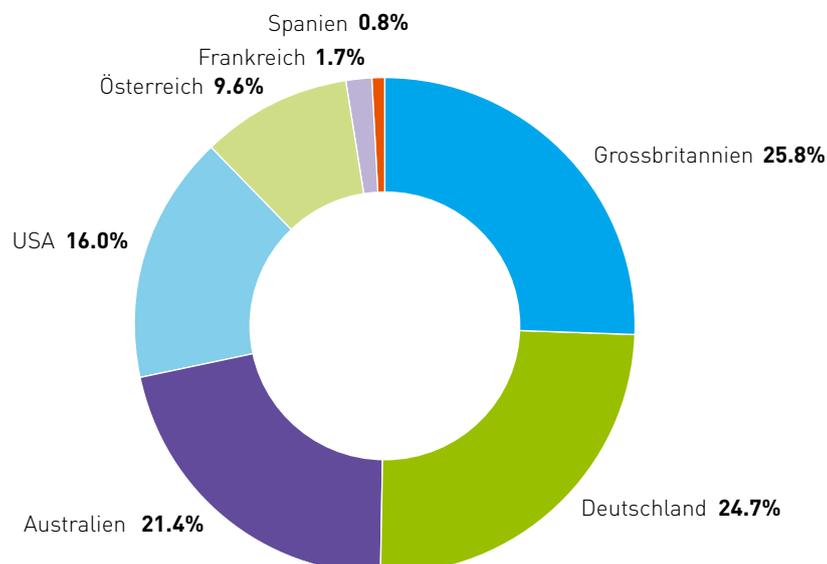
Die direkten und indirekten Anlagen verteilten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf drei Kontinente, wobei der Schwerpunkt deutlich auf Europa liegt. Mittelfristig wollen wir diese Übergewichtung reduzieren, vor allem indem wir Ankäufe in Nordamerika forcieren. Langfristig streben wir eine Drittelung der grossen Regionen an.





#### Aufteilung nach Ländern

Schwerpunkte im Portfolio bilden vor allem die drei Märkte Grossbritannien, Deutschland und Australien mit insgesamt über 70% Anteil am Portfolio. Der Anteil Deutschlands ist hierbei im Vergleich zum Vorjahr durch den Ankauf des Frankfurter Objektes „Romeo & Julia“ deutlich angewachsen (+8 Prozentpunkte).

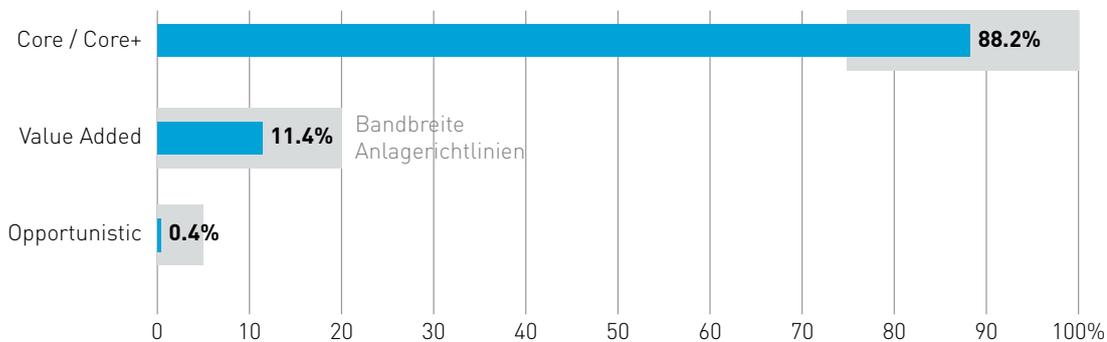


### Allokation nach Investment-Strategie

#### Anlagerichtlinien

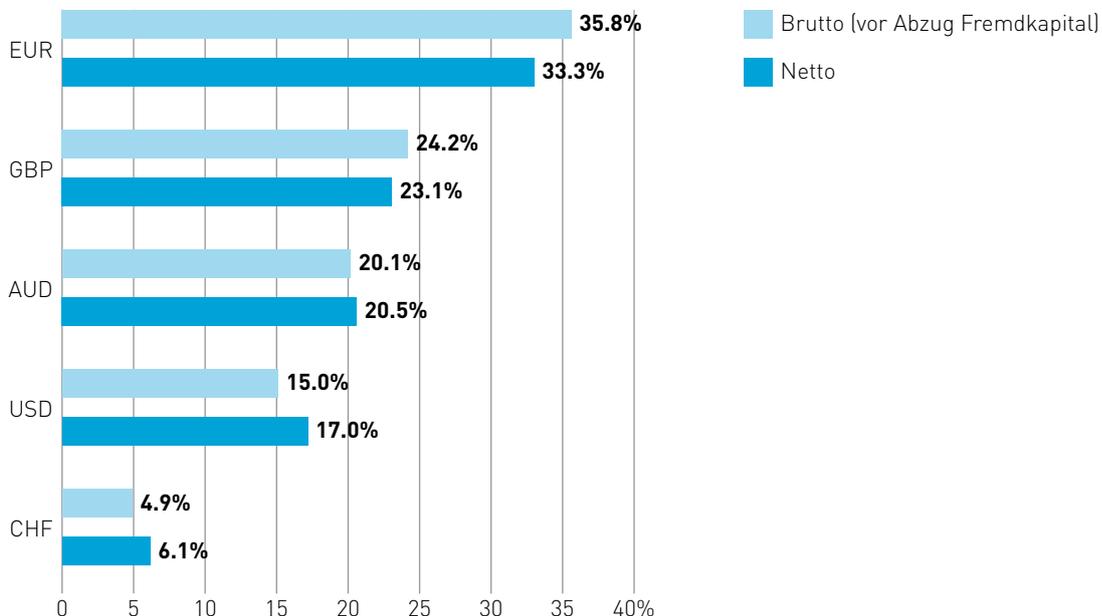
Core/Core+	75 – 100%
Value Added	0 – 20%
Opportunistic	0 – 5%

Der Anteil des Segments Core/Core+ konnte gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht werden. Ziel ist es, diese Tendenz stetig fortzusetzen. Neben der konsequenten Verfolgung der Core-Ankaufstrategie soll durch aktives Asset Management und Portfolioumschichtungen der Anteil von „Value Added“-Objekten weiter verringert werden. Der geringe Teil „Opportunistic“ kommt aus der indirekten Anlage im AIG.



### Investitionen nach Währungen

Sowohl vor als auch nach Fremdkapital hat der Euro den grössten Anteil an den Investitionen, gefolgt vom britischen Pfund und dem australischen Dollar.

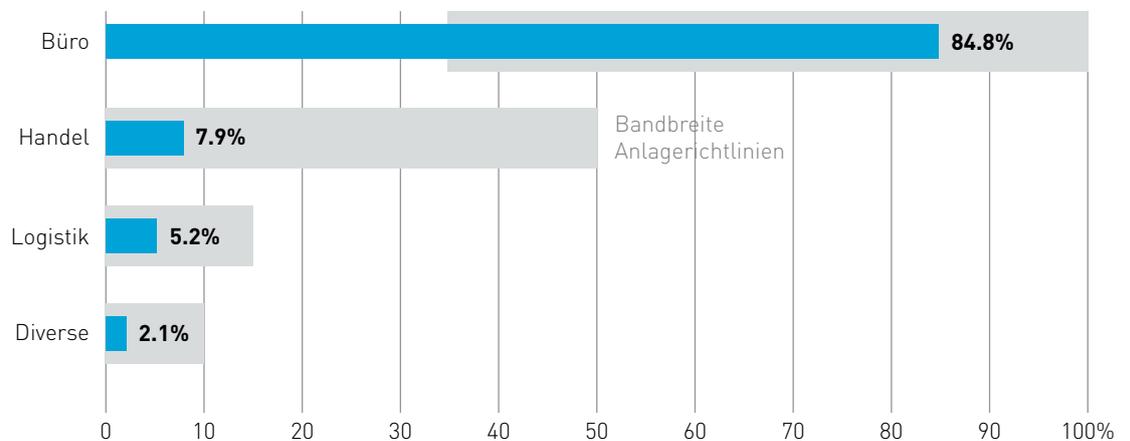


## Allokation nach Nutzungsart

### Anlagerichtlinien

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

Das Portfolio konzentriert sich deutlich auf das Segment der Büroimmobilien, Einzelhandel als Beimischung bleibt jedoch weiter interessant. Investitionen in andere Nutzungsarten sind nicht beabsichtigt, von den aktuell im Portfolio befindlichen Objekten mit Logistik- oder Hotelnutzung wollen wir uns perspektivisch trennen.

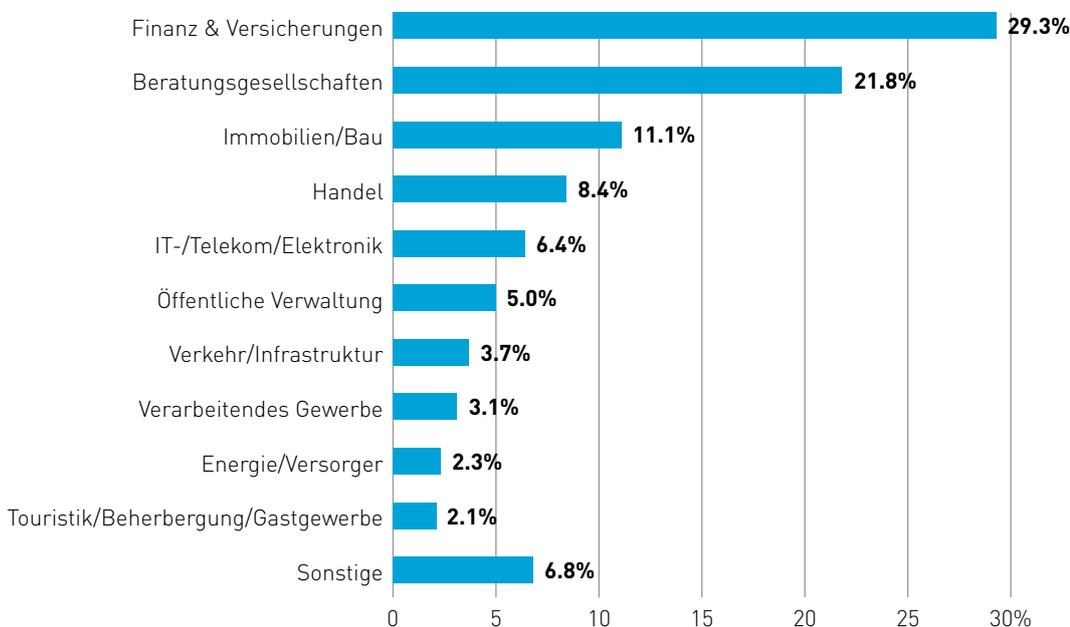


### Mieterbranchen

Die meisten unserer Mieter sind Unternehmen aus der Finanz- und Versicherungsbranche, gefolgt von Beratungsgesellschaften (Anwaltskanzleien etc.). Zusammen mit der Branche Immobilien/

Bau haben diese drei Branchen einen Anteil von knapp zwei Dritteln am Portfolio.

### Die 10 grössten Branchen im AFIAA Portfolio nach Anteil an der Nettomiete



### Die fünf grössten Mieter

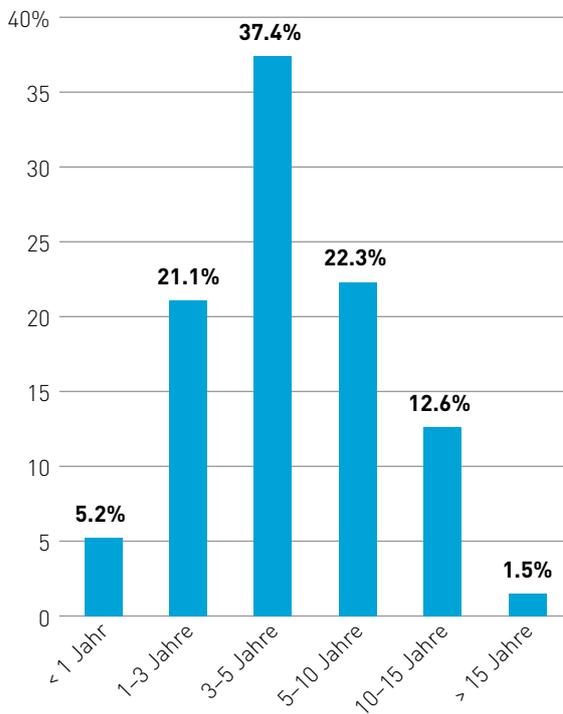
Unsere unten aufgeführten fünf grössten Mieter stehen zusammen für über 40% unserer Nettomieteinnahmen im Portfolio.

1. Schroders Investment Management
2. American Express
3. Jones Day
4. Leighton Contractors
5. O2 Germany GmbH & Co. OHG

---

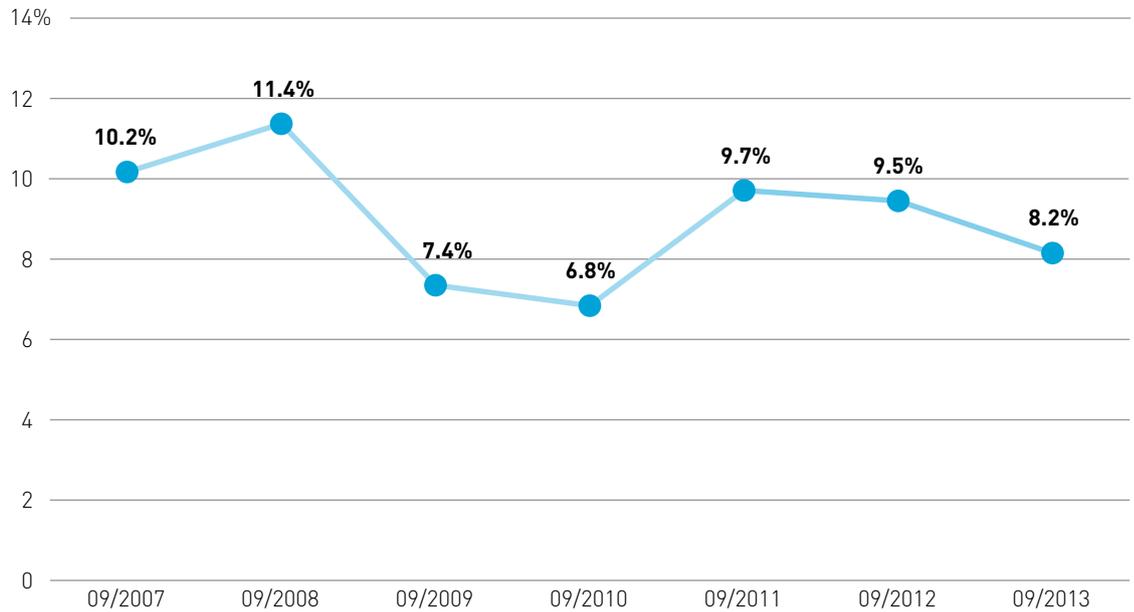
### Restlaufzeit der Mietverträge

Rund 70% der Nettomieteträge im Portfolio liegen Mietverträge mit einer Restlaufzeit von mindestens drei Jahren oder länger zugrunde. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liegt aktuell bei 6.7 Jahren.



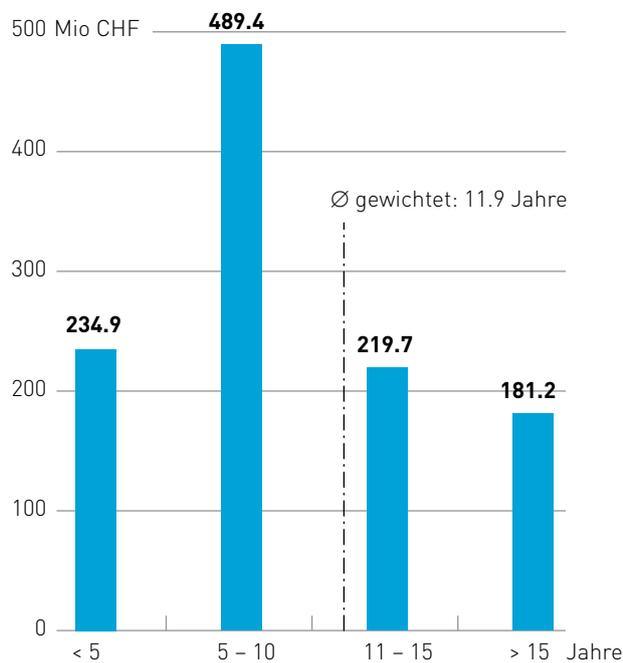
### Mietzinsausfallrate

Die Mietzinsausfallrate konnte durch erfreuliche Vermietungserfolge deutlich verbessert werden und bildete sich auf derzeit 8.15% zurück (Vorjahr: 9.45%).



### Altersstruktur der Direktanlagen

Etwa zwei Drittel des Anlagevolumens im Portfolio Direktanlagen entfällt auf Objekte welche nicht älter als 10 Jahre sind. Der nach Marktwerten gewichtete Altersdurchschnitt liegt mit 11.9 Jahren etwa auf dem Vorjahresniveau (11.7), wobei unser neu angekauftes kernsaniertes Frankfurter Objekt die Alterung des Portfolios in etwa ausgleichen konnte.



# Bericht Asset Management

## Veränderungen im Portfolio

In der Berichtsperiode hat AFIAA ihr Portfolio um die Liegenschaft „Romeo & Julia“ erweitert, eine Core-Liegenschaft im CBD von Frankfurt/Main (D). Objektveräusserungen haben nicht stattgefunden.

## Vermietungsaktivitäten

Erfreulicherweise konnten wir im Berichtszeitraum den Leerstand deutlich reduzieren, auf die Mietfläche bezogen von 21.3% auf 13.6%. Besonders hervorzuheben ist hierbei das Logistikobjekt „Rohr Road“ in Groveport, Ohio (USA), bei dem für eine Fläche von über 29 000 m<sup>2</sup> ein langfristiger Mietvertrag mit einem bonitätsstarken Nutzer vereinbart werden konnte.

Ebenso erfreulich ist der Abschluss eines neuen Grossmietvertrages mit mehr als 1 100 m<sup>2</sup> im Objekt „Classical Service Center“ in Münster. Weiterhin Optimierungspotenzial besteht hingegen bei unseren beiden Objekten in Philadelphia. Zwar konnten wir bei „Market Street“ zahlreiche Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen realisieren, doch mussten hierfür teilweise hohe Mietervergünstigungen gewährt werden, unter anderem, da die allgemeine Erholung der US-Wirtschaft Philadelphia noch nicht nachhaltig erreicht hat.

## Grössere Renovationsmassnahmen

Neben den üblichen Mieterausbauten insbesondere bei den oben erwähnten Grossvermietungen ist hier insbesondere das Büroobjekt „BigBiz“ in Wien zu nennen: Hier wurde 2012 ein massiver Schaden an der Planung und Ausführung der Fassade festgestellt, weshalb diese komplett neu erstellt werden muss. Die Baumassnahmen laufen derzeit und werden voraussichtlich planmässig bis Ende des Jahres 2013 abgeschlossen sein.

## Prüfung der Objektstrategien für Öhringen und Lüneburg (D)

Datacolor (Deutschland), der Mieter der beiden AFIAA Gewerbeimmobilien in Öhringen und Lüneburg, Deutschland, kämpft weiterhin mit wirtschaftlichen Problemen im schwierigen Umfeld der Druckindustrie und hat mittlerweile Insolvenz angemeldet. Da damit absehbar ist, dass zumindest für grosse Teile der vermietbaren Fläche eine Neuverwendung erfolgen muss, überprüfen wir derzeit die Objektstrategien für die beiden Liegenschaften.

Das Portfolio der Direktanlagen besteht per 30.09.2013 aus folgenden Objekten:

Liegenschaft	Adresse
Campus B, München	Georg-Brauchle-Ring 52 – 54
Speicher, Düsseldorf	Speditionstrasse 13
Forum Zehlendorf, Berlin	Teltower Damm 35
Classical Service Center, Münster	Münsterstrasse 109 + 111
Westfalen-Center, Dortmund	Lindemann-/Wittekind-/Berswordtstrasse
Datacolor, Lüneburg	Wilhelm-Fressel-Strasse 5
Datacolor, Öhringen	Verrenberger Weg 7
Romeo & Julia, Frankfurt	Ulmenstrasse 37 – 39
Tele Haase, Wien	Vorarlberger Allee 38
Twin Office, Salzburg	Münchner Bundesstrasse 142
Arkade Mitte, Salzburg	Peilsteiner Strasse 5 – 7
Fashion Park, Salzburg	Wickenburgallee 2
Gusswerk „Lofts“, Salzburg	Söllheimer Strasse 16
Gusswerk „Turm“, Salzburg	Söllheimer Strasse 16
Gusswerk „Esprit“, Salzburg	Söllheimer Strasse 16
BigBiz, Bauteil C, Wien	Dresdner Strasse 91
Rue Lauriston, Paris	46/48 rue Lauriston
Poligono Industrial, Malaga	Casabermeja
Garrard House, London	31 – 45 Gresham Street
Quartermile 2, Edinburgh	2 Lister Square
Tudor Street, London	21 Tudor Street
Arch Street, Philadelphia	1401 Arch Street
Market Street, Philadelphia	1760 Market Street
Elston Logan, Chicago	2700 N Elston Avenue
Rohr Road, Groveport	2829 Rohr Road
Wells Fargo Tower, Austin	400 West 15th Street
Atrium, Sydney	60 Union Street
HQ South, Brisbane	512 Wickham Street
Flinders Street, Melbourne	525 Flinders Street

## Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Die Hinwendung zu Nachhaltigkeit und Energieeffizienz wurde konsequent weiterverfolgt: Neben dem Erwerb des Objektes „Romeo & Julia“ in Frankfurt, das vom Umweltrating BREEAM die Einstufung „excellent“ erhielt, konnten wir mit unserem Objekt „Flinders Street“ in Melbourne beim australischen Energieeffizienz-Standard NABERS 4.5 Sterne erzielen, nachdem es bereits zuvor beim Umwelt-Rating Green Star 5 Sterne verliehen bekommen hatte.

Baujahr	Nutzungsart	Vermietbare Fläche m <sup>2</sup>	Kauf	Verkehrswert in Tausend der FW	Sollmiet-ertrag FW	Nettomiet-ertrag FW	Leerstand FW <sup>2</sup>	Leerstand <sup>2</sup>
2005	Büro	8 525	2005	EUR 31 900	<sup>1</sup>		0	0.00%
1930/2001	Büro	5 625	2005	EUR 16 360	1 171 378	897 541	207 990	17.76%
1998	Büro/Einzelhandel	3 844	2006	EUR 16 200	923 258	853 012	56 953	6.17%
1992/1997/2000	Büro	16 880	2006	EUR 14 900	2 058 169	1 328 023	678 037	32.94%
1996 – 1998	Büro/Hotel	28 605	2007	EUR 47 450	4 038 484	3 432 607	507 838	12.57%
1990 – 2005	Büro/Lager/Produktion	18 247	2008	EUR 4 690	<sup>1</sup>		0	0.00%
1978 – 2006	Büro/Lager/Produktion	5 487	2008	EUR 982	<sup>1</sup>		0	0.00%
1972/2009	Büro	14 278	2013	EUR 100 000	3 893 342	3 361 927	412 169	10.59%
2002	Büro/Lager/Produktion	3 761	2006	EUR 5 230	<sup>1</sup>		0	0.00%
2005	Büro	3 457	2007	EUR 8 000	575 164	432 494	129 157	22.46%
1985	Büro	5 968	2007	EUR 5 840	588 445	521 081	60 655	10.31%
2003/2004	Handel	1 581	2007	EUR 3 780	278 406	278 406	0	0.00%
2006	Handel	2 890	2007	EUR 5 770	412 399	397 100	4 433	1.07%
2007	Büro/Handel	1 455	2007	EUR 3 570	262 094	243 647	16 147	6.16%
1980/2007	Handel	2 506	2007	EUR 4 990	<sup>1</sup>		3 212	0.87%
2005	Büro	18 891	2007	EUR 53 723	3 420 852	3 175 271	226 847	6.63%
1970/1984	Büro	2 024	2005	EUR 15 760	1 023 210	746 041	210 794	20.60%
2007	Logistik	8 479	2008	EUR 7 050	<sup>1</sup>		0	0.00%
1998	Büro	13 492	2009	GBP 106 000	<sup>1</sup>		0	0.00%
2009	Büro/Einzelhandel	5 458	2010	GBP 22 550	1 646 136	1 619 046	27 090	1.65%
2003	Büro	9 032	2012	GBP 75 000	<sup>1</sup>		0	0.00%
1900/1930	Büro	16 560	2005	USD 18 000	2 598 375	1 943 753	654 622	25.19%
1981	Büro	11 424	2006	USD 15 600	3 168 045	2 724 751	381 332	12.04%
1928/2007	Einzelhandel	4 596	2008	USD 20 200	1 579 551	1 490 711	88 840	5.62%
2006 – 2007	Logistik	111 436	2008	USD 45 500	<sup>1</sup>		1 828 785	49.04%
1981	Büro	25 752	2008	USD 73 300	5 836 763	4 712 772	851 898	14.60%
2006	Büro/Einzelhandel	20 176	2009	AUD 144 000	11 566 185	11 444 307	54 000	0.47%
2010	Büro/Einzelhandel	14 674	2010	AUD 94 000	7 899 289	7 887 822	0	0.00%
2008	Büro	10 283	2012	AUD 54 500	4 047 894	3 999 894	48 000	1.19%

Alle Liegenschaften befinden sich im Alleineigentum von AFIAA.

<sup>1</sup> Mietertrag wird aus Vertraulichkeitsgründen nicht offengelegt.

<sup>2</sup> Leerstandszahlen auf Sollmietertrag: Leerstandszahlen Fremdwährung aus Buchhaltung 2012/2013, Berechnung Leerstand %: Leerstand FW/Gross Rental Income. Die Leerstände sind auf Hauptmietflächen, Lager und Parken berechnet und können Flächen beinhalten, die physisch belegt sind, aber noch mietfreie Zeiten aufweisen (z.B. Rohr Road).

# Bericht Akquisition

## Tätigkeitsbericht Akquisition

Bei der Umsetzung der angepeilten Wachstumsstrategie konzentriert sich die Akquisition der AFIAA aus Qualitätsgründen auf den Ankauf hochwertiger Objekte in sehr guten Lagen der vorgesehenen Zielmärkte. Potenzielle Investitionsobjekte liegen, je nach Verfügbarkeit und Marktgrösse, im Bereich von ca. CHF 40 Mio. bis rund CHF 200 Mio. pro Objekt, wobei auf eine im jeweiligen Markt fungible Grösse besonders Wert gelegt wird.

Das Akquisitionsteam arbeitet hierbei mit dezentraler Struktur aus den Büros in New York (Zielmärkte Nordamerika), Sydney (Zielmärkte Ozeanien/Asien) und Zürich (Zielmärkte Europa und Leitungsfunktionen). Aufgrund des international sehr erfahrenen Akquisitionsteams, welches im Laufe des Geschäftsjahres auf vier erfahrene Spezialisten aufgestockt wurde, verfügen wir über exzellente lokale und persönliche Kontakte.

Wesentliche Quellen unserer umfassenden Angebotspipeline sind neben den Beziehungsnetzen unserer Mitarbeiter und Partner insbesondere Projektentwickler, Bestandshalter (Fonds, Versicherungsgesellschaften, Family Offices etc.), Immobilienberater, Investment Banken, Grossbanken und renommierte Anwaltskanzleien.

Darauf aufbauend konnte unsere Akquisitionsabteilung im Laufe des Geschäftsjahres 2012/2013 ein Angebotsvolumen von rund 1 300 Objekten bzw. insgesamt rund CHF 110 Mia. generieren. Nach strenger Vorselektion verbleiben laufend vier bis acht interessante Investitionsmöglichkeiten, welche tiefgreifend analysiert werden.

Nach der Vorselektion der eingehenden Angebotspipeline erfolgt zunächst eine Erstbewertung der Investitionsmöglichkeit mithilfe des implementierten Rating-Tools. Nur bei Erreichen der erforderlichen Mindestpunktzahl wird das Objekt weiter analysiert und der Geschäftsführung der AFIAA zur Erstbeurteilung und Abstimmung mit den strategischen Vorgaben aus dem Portfoliomanagement vorgelegt.

Sofern diese Erstabstimmung erfolgreich abgeschlossen werden konnte, sichert die Akquisitionsabteilung im Idealfall die Investitionsmöglichkeit mit geeigneten Instrumenten (z.B. *Letter of Intent*) und beauftragt interne und externe Experten mit der Durchführung der erforderlichen Due Diligence.

Dabei bewegt sich AFIAA allerdings in einem überaus intensiven Wettbewerb. Gut vermietete, hochwertige Objekte in besten Lagen sind in Zeiten historisch niedriger Zinsen extrem nachgefragt. Das investitionsbereite Kapital übersteigt in jedem unserer Zielmärkte die vorhandenen Anlagemöglichkeiten um ein Vielfaches. In den allermeisten Märkten haben wir daher im Laufe des Geschäftsjahres eine zum Teil erhebliche Verschärfung der Preise beobachtet, nicht zuletzt aufgrund einer Vielzahl neuer Kapitalquellen aus Asien – bedingt durch den dort stetig zunehmenden Anteil des Mittelstands an der Gesamtbevölkerung und damit einhergehend dem Bedarf an Altersvorsorgeprodukten. Auch europäische und nordamerikanische Pensionskassen planen eine Erhöhung ihrer direkten Immobilienankäufe. Der norwegische „Government Pension Fund“ hat erst in dieser Dekade Investitionen in Immobilien erlaubt und eine Allokation von bis zu 5% des Fondsvermögens geplant. Das norwegische Finanzministerium geht von einer Gesamtgrösse des Fonds von rund USD 717 Mia. per Ende 2014 und rund USD 1 000 Mia. per Ende 2019 aus. Auch unter deutschen institutionellen Investoren ist das Interesse grösser denn je. Dies zeigt eine Umfrage von *Investment & Pensions Europe* (IPE). Über die Hälfte der 83 befragten Pensionskassen will demnach in den nächsten beiden Jahren ihre Immobilienallokation um zwei Prozentpunkte ausweiten. Knapp jede fünfte Pensionskasse plant sogar eine Erhöhung um über drei Prozentpunkte.

Bieterprozesse für erstklassige Bestandsobjekte führen in Folge dessen in vielen Städten zu neuen Rekordpreisen, insbesondere auch in den „Gateway-Cities“ der USA wurden Preise erzielt, die z.T. deutlich über jenen aus der letzten Boomphase liegen. Günstige Finanzierungsbedingungen bei zugleich geringem Eigenkapitaleinsatz rechtfertigen für viele Marktteilnehmer die hohen Ankaufpreise.

Das Akquisitionsteam der AFIAA hat sich jedoch zur Aufgabe gemacht, keine Kompromisse bei Lage und Qualität einzugehen und fokussiert sich daher auf komplexere „Off-Market“ Transaktionen und Länder welche gegebenenfalls langfristig ein gutes Erholungspotenzial aufweisen. Diese Transaktionen brauchen jedoch deutlich mehr Zeit und Aufwand bei ungewissem Ausgang. So arbeiten wir beispielsweise seit rund neun Monaten an einer möglichen Transaktion in den Niederlanden und verhandeln nicht nur mit dem Projektentwickler sondern auch mit seiner finanzierenden Bank. Wir können jedoch nicht, wie beispielsweise in den USA geschehen, einfach ein Projektentwicklungs-

unternehmen erwerben, um uns eine ausreichende Zahl an Produkten zu sichern.

AFIAA ist ein Immobilieninvestor, unsere Investitionsentscheidungen werden nicht von günstigen Finanzierungskonditionen oder scheinbar hohen Eigenkapitalverzinsungen getrieben. Wir werden auch weiterhin keine schlechten Lagen oder stark renovierungsbedürftige Objekte erwerben, unser Augenmerk richtet sich grundsätzlich auch weiterhin auf den nachhaltig erzielbaren Objektertrag.

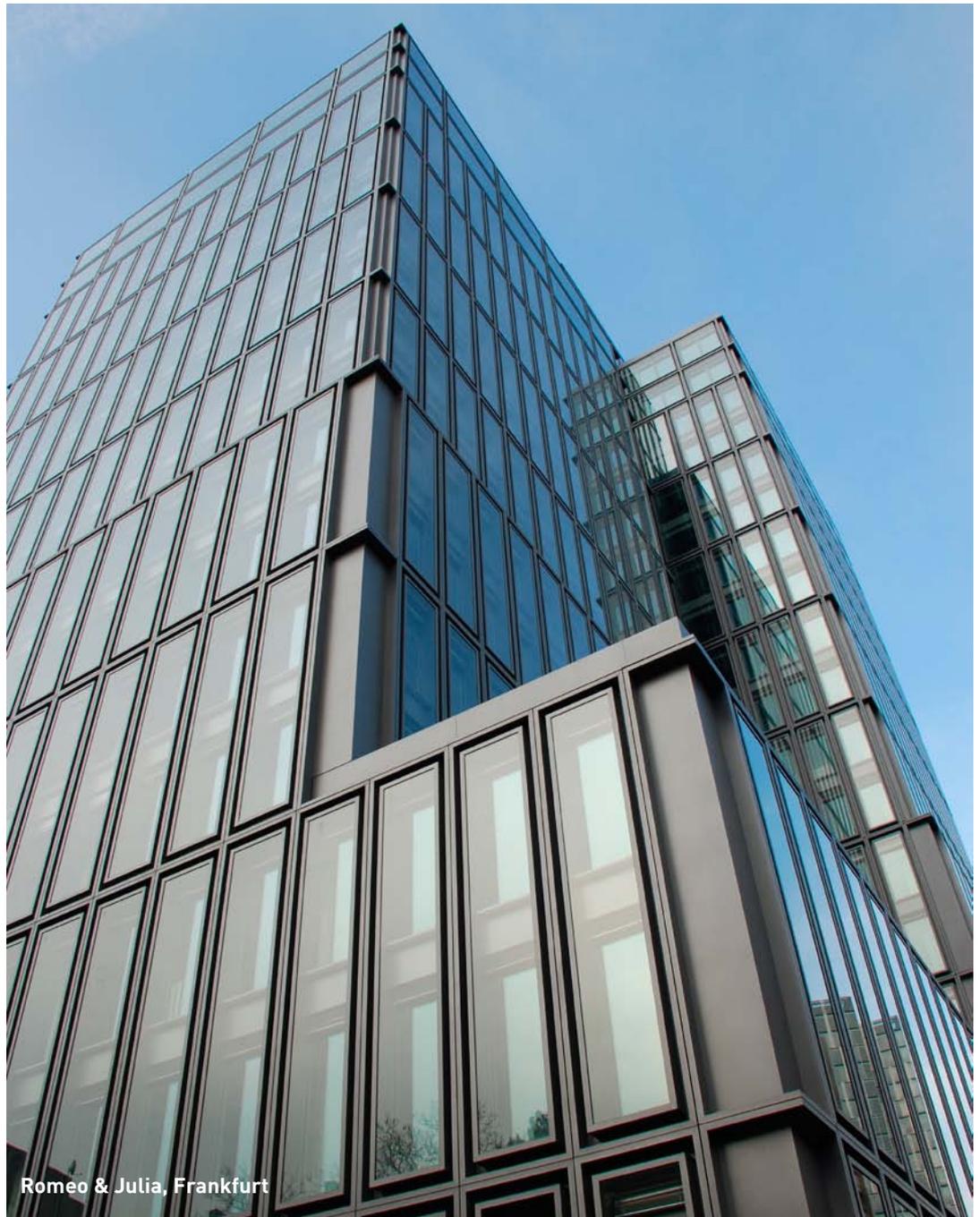
Insbesondere infolge des starken Wettbewerbs haben wir das gesetzte Jahresziel von drei bis vier Akquisitionen allerdings nicht einhalten können. Wir sind jedoch optimistisch, einige bereits seit längerem laufenden Ankaufsbemühungen in den kommenden Monaten zum Abschluss bringen zu können.

## Im Geschäftsjahr durchgeführte Akquisitionen

### Frankfurt am Main, Romeo & Julia

Im ersten Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres konnte sich AFIAA das architektonisch herausragende Bürogebäude „Romeo & Julia“ in Frankfurt am Main sichern.

Das ursprünglich Anfang der 1970er Jahre errichtete Doppelhochhaus weist eine Mietfläche von insgesamt rund 14 000 m<sup>2</sup> auf und wurde 2009 unter Leitung des renommierten Schweizer Architekten Max Dudler tiefgreifend kernsaniert. Heute präsentiert sich das Objekt als hochmodernes und attraktives Gebäudeensemble mit innovativer Ausstattung und umweltverträglicher Technik in Neubauqualität.



Romeo & Julia, Frankfurt

Das Bürogebäude besteht aus zwei unterschiedlich hohen Türmen, die durch einen zentralen Erschliessungskern und einen dreigeschossigen Sockel verbunden sind. Der Name „Romeo & Julia“ greift sinnbildlich die Architektur des Gebäudes auf. Der Nordturm „Julia“ verfügt über insgesamt 19 und der Südturm „Romeo“ über 17 Vollgeschosse. Die obersten Geschosse und das dritte Obergeschoss verfügen jeweils über spektakuläre Terrassen. Der Gesamtkomplex wurde auf zwei Untergeschossen errichtet, in denen die zentrale Technik untergebracht ist und aktuell 135 Parkplätze zur Verfügung stehen. Das Parkplatzangebot wird durch 18 Aussenplätze ergänzt. Das Objekt verfügt damit über einen sehr guten Stellplatzschlüssel in einer von Parkraumangel geprägten Lage.

Die Liegenschaft ist aktuell an insgesamt elf Unternehmen vermietet, darunter Anwaltskanzleien, Wirtschaftsprüfer, Private Equity-Gesellschaften und Banken. Das Objekt weist somit eine vorteilhaft diversifizierte Multi-tenant-Struktur mit unterschiedlichen Vertragslaufzeiten auf. Die durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten betragen bei Erwerb ohne Berücksichtigung der Verlängerungsoptionen zirka 5 Jahre. Hauptmieter des Objekts mit rund 31% der Gesamtfläche ist WilmerHale, eine international tätige renommierte Grosskanzlei.

„Romeo & Julia“ wurde als eines von weltweit drei Revitalisierungen für den MIPIM-Award 2010 in der Kategorie „Best refurbished Building“ nominiert und erfuhr somit grosse internationale Anerkennung. Max Dudler realisierte viele bedeutende Projekte wie etwa das IBM Headquarter in Zürich-Altstetten (2003 – 2005) und die Europaallee in Zürich (2009 – 2012). Derzeit befinden sich weitere Projekte wie beispielsweise das Hochhausensemble Hagenholzstrasse in Zürich-Oerlikon (Fertigstellung 2013) in der Realisierung.

Obwohl das Objekt in einem öffentlichen Verkaufsprozess angeboten wurde, konnte sich AFIAA als verlässlicher und solventer Partner Anfang November 2012 zügig durchsetzen und die Due Diligence innerhalb von nur knapp 6 Wochen mit Kaufvertragsabschluss am 18.12.2012 abschliessen. Durch den Abschluss vor Jahresende 2012 konnte eine Erhöhung der Handwechselsteuer von 3.5% auf 5% vermieden werden (knapp 2 Mio. CHF Ersparnis).

## Nach Geschäftsjahresende abgeschlossene Akquisition

### Lissabon, Espace & Explorer

Mit dem Kauf der beiden modernen, qualitativ erstklassigen Bürogebäude „Espace & Explorer“ konnten wir unser Portfolio im Dezember 2013 ergänzen. Die Gebäude liegen im Parque das Nações, dem Standort für moderne und hochwertige Immobilien in Lissabon – 200 m entfernt vom Garo do Oriente, einem der grössten Eisenbahn-, Metro- und Bus-Knotenpunkte in Lissabon, und fünf Fahrminuten von Lissabons internationalem Flughafen entfernt. Mit dem Erwerb der beiden Objekte investiert AFIAA antizyklisch und profitiert von günstigen Kaufpreisen und sehr attraktiven Renditen bei zugleich guten Aussichten auf die fortgesetzte Erholung der Konjunktur in Portugal. Zudem erschliesst sich AFIAA mit dem Markteintritt in Lissabon eine zusätzliche Top-Metropole in Europa und diversifiziert ihr Portfolio weiter.

Die Gebäudekomplexe „Espace & Explorer“ zählen zu den qualitativ hochwertigsten Bürogebäuden in Lissabon und wurden 2010 nach den neusten Energieeffizienzstandards erstellt. Sie bieten auf fünf Stockwerken flexibel nutzbare und lichtdurchflutete Flächen von 10 000 m<sup>2</sup> (Espace) und 5 153 m<sup>2</sup> (Explorer). In den Erd- und Untergeschossen befinden sich Einzelhandelsgeschäfte an der Passantenfront sowie insgesamt rund 350 Parkplätze. Während Explorer zu 100% ausgemietet ist, weist Espace gegenwärtig einen Leerstand von 20% aus. Die noch nicht vermietete Fläche verringert sich kontinuierlich, insbesondere, da die beiden Gebäude sich im wichtigsten Zentrum für moderne, hochwertige Büroobjekte befinden und das Messequartier unter allen Teilmärkten in Lissabon die Leerstände zuletzt am deutlichsten reduzieren konnte. Die Mieterstruktur ist ausgewogen: Zu den neun namhaften Mietern zählen das führende portugiesische Energieunternehmen EDP, Plurimarketing, ein Unternehmen der international tätigen Teleperformance-Gruppe, sowie Intrum Justitia Portugal.

Das Objekt „Espace & Explorer“ steht im Messequartier von Lissabon direkt gegenüber dem internationalen Messezentrum und der Meo Arena (ehemals Atlantic Pavilion) sowie in nächster Nähe zum Vasco da Gama Shopping Center.



Space & Explorer, Lissabon

# Corporate Governance

Der vorliegende Corporate Governance Bericht wurde unter Berücksichtigung der besonderen Form und Wesensmerkmale der Anlagestiftung analog der SIX-Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance erstellt. Die aktuellen Versionen des Reglements und der Statuten der Anlagestiftung sind auf AFIAAs Website [www.afiaa.com](http://www.afiaa.com) unter der Rubrik „Publikationen“ abrufbar.

AFIAA ist auch Mitglied bei der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) und hat sich deren Q-Standards unterstellt. Die externe Revisionsstelle überprüft und testiert jährlich die Einhaltung dieser Q-Standards.

Ziel beider Regelwerke ist die Sicherstellung der Loyalität und Integrität in der Vermögensverwaltung (Art. 48f ff. BVV 2) und somit der Schutz der Anleger bzw. der Destinatäre.

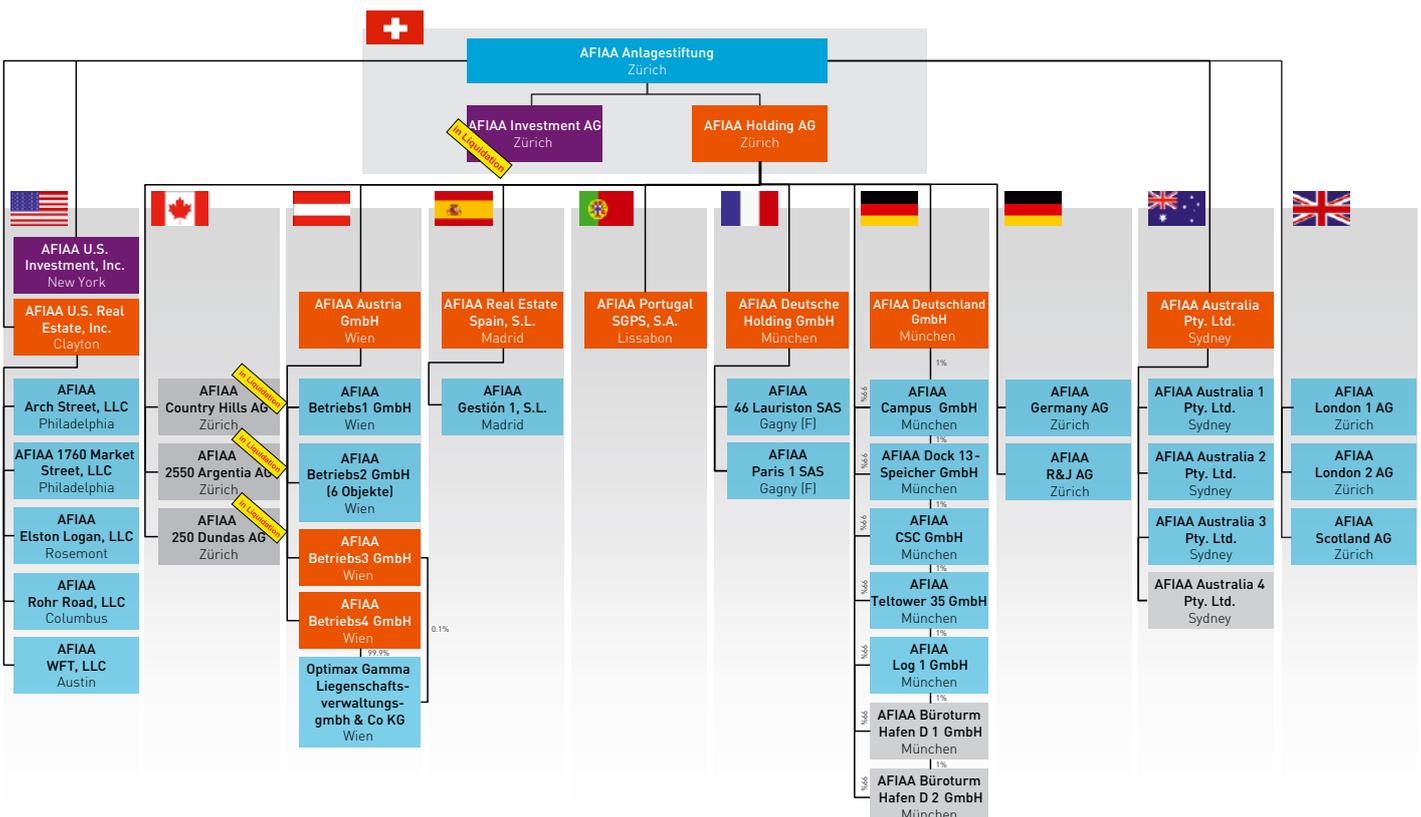
## 1 Einleitung

AFIAA ist seit 2009 Mitglied bei dem schweizerischen Pensionskassenverband ASIP und hat sich verpflichtet, die ASIP-Charta und Fachrichtlinien intern umzusetzen und deren Einhaltung anlässlich der ordentlichen jährlichen Revision überprüfen zu lassen.

## 2 AFIAA Gruppenstruktur

### 2.1 Übersicht AFIAA Gesellschaften

- Managementgesellschaften
- Halte-/Bewirtschaftungsgesellschaften
- Holdinggesellschaften
- Inaktive Vorratsgesellschaften



## 2.2 Anpassung der Gruppenstruktur

Mit Inkrafttreten der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) am 1. Januar 2012 wurde eine Anpassung von AFIAAs Gruppenstruktur notwendig. Eine Tochtergesellschaft im Stammvermögen einer Stiftung darf gemäss ASV selber keine Beteiligungen halten. Die schweizerische Managementgesellschaft, AFIAA Investment AG, war eine Tochtergesellschaft im Stammvermögen der Stiftung und hielt ihrerseits zwei Beteiligungen, AFIAA US Investment, Inc. (amerikanische Managementgesellschaft) sowie AFIAA Canada Real Estate Inc. (inaktive Gesellschaft).

Die Anleger haben anlässlich der Anlegerversammlung vom 17.01.2013 die Umstrukturierungsschritte zustimmend zur Kenntnis genommen und der Auflösung und Liquidation der AFIAA Investment AG zugestimmt.

Aufgrund rechtlicher und steuerlicher Abklärungen wurden im Berichtsjahr folgende Umstrukturierungsschritte vorgenommen:

- Auflösung der AFIAA Canada Real Estate Inc. (per 21.12.2012)
- Übertragung der Aktiven und Passiven der AFIAA Investment AG mittels Vermögensübertragung nach Fusionsgesetz (Art. 69 ff. FusG) auf die Anlagestiftung (HR-Eintragung am 25.03.2013)

Durch die Vermögensübertragung wurden alle bestehenden Verträge der AFIAA Investment AG von der Anlagestiftung uneingeschränkt übernommen. Neu führt die Anlagestiftung die gesamte operative Geschäftstätigkeit selbst aus.

Aufgrund der Vermögensübertragung ist die amerikanische Managementgesellschaft, AFIAA US Investment, Inc., nun eine direkte Tochtergesellschaft im Stammvermögen der Anlagestiftung.

Der Aktienmantel der AFIAA Investment AG wird liquidiert. Durch die Liquidierung der AFIAA Investment AG wird der jährliche Steueraufwand um rund CHF 330 000 (MwSt sowie Kapital- und Ertragssteuern) reduziert.

## 2.3 Neugründungen von Gruppengesellschaften im Berichtsjahr

- AFIAA R&J AG, Zürich: Gründungsdatum 17.12.2012
- AFIAA Portugal SGPS, S.A., Lissabon, Portugal: Gründungsdatum 20.09.2013

## 2.4 Löschungen von Gruppengesellschaften im Berichtsjahr

- AFIAA Country Hills Inc., Toronto: Löschung am 21.12.2012
- AFIAA Canada Real Estate Inc., Toronto: Löschung am 21.12.2012

- AFIAA 156 William Street LLC: Löschung am 15.01.2013
- AFIAA 156 William Street SPE, LLC: Löschung am 15.01.2013
- AFIAA 250 Dundas Inc., Toronto: Löschung am 14.02.2013
- AFIAA 2550 Argentinia Inc., Toronto: Löschung am 29.01.2013

Die schweizerischen Objektgesellschaften (AFIAA Country Hills AG, AFIAA 2550 Argentinia AG und AFIAA 250 Dundas AG) für das ehemalige kanadische Teilportfolio, welches im Dezember 2010 verkauft worden ist, befinden sich derzeit in Liquidation.

## 3 Kapitalstruktur

AFIAA gehört derzeit 29 Pensionskassen. Per 30.09.2013 waren 8 374 894.2629 Ansprüche im Umlauf, was im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr ein Wachstum von 9.04% ausmacht.

Im Berichtsjahr wurden keine Ansprüche zurückgegeben.

### 3.1 Anleger

Bei AFIAA können alle in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen der beruflichen Vorsorge, Vorsorgeeinrichtungen von Gemeinden und Kantonen sowie andere, steuerbefreite öffentlich-rechtliche Körperschaften und Anstalten der beruflichen Vorsorge Mittel anlegen.

Der Stiftungsrat prüft, ob die Voraussetzungen zur Aufnahme als Anleger erfüllt sind. Er kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen verweigern. Beitrittswillige unterzeichnen zur Aufnahme als Anleger eine entsprechende Erklärung, in welcher sie die Erfüllung der im voranstehenden Absatz genannten Voraussetzungen sowie die Kenntnisnahme von Statuten, Reglement, Anlage- und Finanzierungsrichtlinien sowie Prospekt bestätigen. Zusätzlich verpflichten sie sich zum Erwerb bzw. zur Kapitalzusage für den Erwerb von mindestens einem Anspruch einer Anlagegruppe.

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

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

### 3.2 Kapitalzusagen

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

### 3.3 Ausgabe von Ansprüchen

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

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

Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zulässig. Aus Erwerb von Ansprüchen ohne Mitwirkung der Stiftung entstehen der Stiftung gegenüber keine Ansprüche.

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

## 4 Stiftungsrat

### 4.1 Mitglieder des Stiftungsrates (SR)

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit	Amtsperiode bis <sup>1</sup>
<b>Andreas Markwalder</b>	Präsident	Head Asset Management und CIO der Gastro Social Pensionskasse	CH	19.08.2004	23.01.2014
<b>Carlo Garland</b>	Vizepräsident	Leiter Abteilung Vermögensverwaltung der ASGA Pensionskasse	CH	19.08.2004	23.01.2014
<b>Beat Bommer</b>	Mitglied	Stv. Leiter Vermögensanlagen der Pensionskasse Basel-Stadt	CH	21.01.2009	23.01.2014
<b>Prof. Dr. Peter Forstmoser</b>	Mitglied	Partner von Niederer Kraft & Frey Rechtsanwälte	CH	19.01.2011	23.01.2014
<b>Thomas Schönbächler <sup>2</sup></b>	Mitglied	Chef BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich	CH	25.08.2010	31.12.2012
<b>Adrian Wipf <sup>2</sup></b>	Mitglied	Leiter Asset Management der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich	CH	01.01.2013	–

Die Porträts der einzelnen SR-Mitglieder sind auf AFIAAs Website [www.afiaa.com](http://www.afiaa.com) publiziert.

### 4.2 Wahl und Amtszeit

Die Mitglieder des Stiftungsrates werden jährlich durch die Anlegerversammlung für eine Amtszeit von einem Jahr (bis zur nächsten Anlegerversammlung) einzeln gewählt. Die Stifterin BVK hat das Recht, ein Mitglied des Stiftungsrates zu ernennen, solange sie einen Anspruch an der Stiftung hat.

### 4.3 Kompetenzregelung/Aufgaben des Stiftungsrates

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

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

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

Der Stiftungsrat delegiert die Umsetzung der von ihm vorgegebenen Anlagestrategie an das Investment Committee und die operative Geschäftsführung integral an die gesamte Geschäftsführung, soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten sowie das Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben. Er übt die Aufsicht über das Investment Committee sowie die gesamte Geschäftsführung aus und erteilt die nötigen Weisungen.

<sup>1</sup> Die Wiederwahl erfolgte durch die Anlegerversammlung vom 17.01.2013. Die nächste Anlegerversammlung findet am 23.01.2014 statt.

<sup>2</sup> Die Stifterin BVK hat das Recht, ein Mitglied des Stiftungsrates zu ernennen, solange sie einen Anspruch an der Stiftung hat.

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

Der Stiftungsrat hat gegen konkrete und vom Investment Committee genehmigte An- und Verkäufe ein Vetorecht.

Der Stiftungsrat hat zurzeit keine Ausschüsse.

## 5 Investment Committee

### 5.1 Mitglieder des Investment Committee (IC)

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit
<b>Dr. Thomas Wetzel</b>	Präsident	Partner bei Wenger Plattner Rechtsanwälte	CH	13.02.2006
<b>Dr. Christoph Caviezel</b>	Vizepräsident	CEO Mobimo	CH	10.02.2005
<b>Thomas Frutiger</b>	Mitglied	Mitinhaber und Mitglied der GL der Frutiger Gruppe	CH	13.02.2006
<b>Dr. Steffen Metzner</b>	Mitglied	Geschäftsführender Gesellschafter der RES Consult GmbH	DE	19.08.2004
<b>Stefan Schädle</b>	Mitglied	Leiter Real Estate Management der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich	CH	01.04.2008
<b>Andreas Markwalder</b>	Mitglied ohne Stimmrecht	Head Asset Management und CIO GastroSocial Pensionskasse	CH	19.08.2004

Die Porträts der einzelnen IC-Mitglieder sind auf AFIAAs Website [www.afiaa.com](http://www.afiaa.com) publiziert.

### 5.2 Wahl und Amtszeit

Die Mitglieder und der Präsident des IC werden jährlich durch den Stiftungsrat anlässlich der ersten Stiftungsratssitzung nach der Anlegerversammlung für eine Amtszeit von einem Jahr gewählt. Zusätzlich nimmt der Präsident des Stiftungsrates Einsitz ins IC (ohne Stimmrecht).

Bei der Zusammensetzung des IC achtet der Stiftungsrat auf die erforderliche Ausbildung und Erfahrung, einen guten Leumund sowie auf die Unabhängigkeit und Seriosität. Im IC ist mindestens ein ausgewiesener Immobilienexperte für Anlagen in Auslandsimmobilien vertreten, welcher bei sämtlichen Anlageentscheiden mitwirkt. Im Übrigen konstituiert sich das IC selber. Die Mitglieder des IC sind wieder wählbar.

Die Details des Mandatsverhältnisses sind in einem separaten Vertrag geregelt.

### 5.3 Kompetenzregelung/Aufgaben des Investment Committee

Das Investment Committee ist für die Anlage (Kauf/Verkauf) und Verwaltung des Immobilienvermögens verantwortlich. Es setzt die vom Stiftungsrat gemäss den Anlagerichtlinien der Stiftung vorgegebene Anlagestrategie um. Das IC achtet auf die sorgfältige Auswahl und die professionelle Bewirtschaftung von Objekten und Anlageprodukten.

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

Die Mitglieder des IC sind nicht zeichnungsbe-rechtigt.

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

## 6 Geschäftsführung

### 6.1 Mitglieder der Geschäftsführung

Name	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
Norbert Grimm	CEO	CH	18.08.2011
Axel Schuhmacher	Vice CEO / Head of Asset Management	DE	01.10.2006
Martin Brendel	Head of Acquisitions Global	DE	11.06.2012
Reto Schnabel	CFO	CH	01.10.2006
Gabriele Wolfram	Head of Portfolio Management	DE	01.10.2006

Die Porträts der einzelnen Geschäftsführungsmitglieder sind auf AFIAAs Website [www.afiaa.com](http://www.afiaa.com) publiziert.

### 6.2 Wahl und Amtszeit

Der Stiftungsrat entscheidet auf Antrag des CEO über die Organisation der Geschäftsführung. Der Stiftungsrat ernennt die Geschäftsführung (Antragsrecht CEO) und beachtet dabei das von ihm erstellte Qualifikationsprofil. Der CEO hat für die Neubesetzung resp. Abberufung der weiteren Mitglieder der Geschäftsführung ein Antragsrecht.

Die geltenden Anstellungsverträge der Geschäftsführung sind unbefristet.

### 6.3 Grundzüge der Kompetenzregelung zwischen Stiftungsrat, IC und Geschäftsführung

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

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

Gestützt auf die integrale Delegation (vgl. Ziff. 4.3) übt die Geschäftsführung alle Aufgaben und Kompetenzen aus, welche dem Stiftungszweck dienen und welche nicht anderen Organen, Schätzungsexperten bzw. externen Stellen vorbehalten sind.

Die Mitglieder der Geschäftsführung sind kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt.

Die Aufgaben des einzelnen Mitglieds der Geschäftsführung richten sich grundsätzlich nach dem jeweiligen Anstellungsvertrag und der dazugehörigen Stellenbeschreibung.

Die Geschäftsführung kann ihre Kompetenzen aufgrund eines GF-Entscheidunges an einzelne Mitglieder der Geschäftsführung und/oder an Dritte unter vorgängiger Information des SR-Präsidenten delegieren. Bei der externen Delegation von substantiellen Aufgaben, welche einen wesentlichen Einfluss auf die operative Geschäftstätig-

keit der Stiftung haben, braucht es die vorgängige Zustimmung durch den Stiftungsrat.

### 6.4 Ausgestaltung der Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber dem IC und der Geschäftsführung

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

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

Die Geschäftsführung informiert den Stiftungsrat regelmässig anlässlich der SR-Sitzungen über den allgemeinen Geschäftsgang und über besondere Geschäfte und Entscheide, die sie getroffen hat. Ausserordentliche Vorfälle mit erheblicher Tragweite meldet der CEO dem SR-Präsidenten unverzüglich.

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

Die Einsicht in die Bücher und Akten der Gesellschaft ist nur zulässig, wenn dies für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich ist und vom Präsidenten schriftlich genehmigt wird.

Der Stiftungsrat lässt sich periodisch und in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Quartals-, Halbjahres- und Jahresberichterstattungen über die wichtigen Kennzahlen sowie über die finanziellen und operativen Risiken von AFIAA orientieren. AFIAA ist seit Juni 2007 ISO 9001:2008 zertifiziert, wurde im Mai 2013 durch SQS erneut auditiert und hat das Rezertifizierungsaudit ohne Auflagen und mit Erfolg bestanden. Damit erfüllt AFIAA mit dem hierfür erarbeiteten Management-

system, in dem zentrale Prozessabläufe und interne Kontrollmechanismen schriftlich festgelegt sind, die weltweit anerkannte Norm für ein konsistentes Qualitätsmanagement (QMS). Es wird somit laufend der hohe Standard der gebotenen Dienstleistungen und Tätigkeiten gesichert. Gemäss der ISO-Norm werden wesentliche Prozessabläufe der AFIAA überwacht, kontinuierlich optimiert und verbessert.

Der Stiftungsrat bestimmt die Grundlagen der Risikopolitik, des Risiko Management Prozesses und des Risiko Management Konzepts. Er legt die Top Risiken fest und überwacht diese. Das Risiko Management an sich erfolgt durch die Geschäftsführung, wird durch den Stiftungsrat überwacht und findet im strategischen Rahmen unternehmensweit Anwendung. Ziel ist es, alle relevanten Risiken durch effiziente Verfahren und durchgängiges Risikobewusstsein kontrollierbar und soweit möglich beherrschbar zu machen. Das Risiko Management ist eingebettet in die bestehende Prozesslandschaft (QMS) und stellt keine Parallelorganisation in sich selbst dar. Das geltende Risiko Management Konzept wurde vom Stiftungsrat am 28.05.2013 genehmigt und wird von diesem periodisch überprüft. Der Stiftungsrat hat die Geschäftsführung mit der Konkretisierung und der notwendigen Anpassung der Risikomanagement-Richtlinien bevollmächtigt.

### 6.5 Managementverträge

Bis zur Vermögensübertragung vom 25.03.2013 hatte AFIAA das Asset Management der *AFIAA Investment AG* übertragen. Sämtliche Details waren in einer Asset Management Vereinbarung vom 11.10.2006 geregelt. Durch die Übertragung aller Aktiven und Passiven der AFIAA Investment AG auf die AFIAA Anlagestiftung wurde die Asset Management Vereinbarung obsolet.

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

### 7.1 Festsetzungsverfahren der Entschädigung

#### 7.1.1 Stiftungsrat

Die Mitglieder des Stiftungsrates haben gemäss Art. 4.7 des Organisationsreglements der Stiftung Anspruch auf eine angemessene, ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung, die der Stiftungsrat jährlich selber festlegt. Ausserordentliche Bemühungen ausserhalb der normalen Stiftungsrats-tätigkeit werden zusätzlich entschädigt.

Auf Gruppenebene betragen die jährlichen Pauschalentschädigungen CHF 30 000 für den Präsidenten, CHF 22 500 für den Vizepräsidenten und CHF 10 000 für die übrigen Stiftungsratsmitglieder. Pro Sitzung und Mitglied wird ein Sitzungsgeld von CHF 750 sowie Spesen von CHF 100

entrichtet. Für Telefonkonferenzen erhalten die Mitglieder des Stiftungsrates eine Entschädigung von CHF 750 (keine Spesenentschädigung).

Im Berichtsjahr fanden fünf ordentliche Sitzungen und drei Workshops (keine Telefonkonferenzen) statt.

Prof. Dr. Peter Forstmoser erhielt zusätzlich eine Entschädigung auf Mandatsbasis von CHF 25 750 (plus MwSt). Die Kanzlei Niederer Kraft & Frey AG wurde im Berichtsjahr für gewisse Mandate beauftragt und erhielt insgesamt marktübliche Honorare im Umfang von CHF 3 815.

Den sechs Mitgliedern des Stiftungsrates wurde im Berichtsjahr eine Gesamtentschädigung von CHF 133 850 ausbezahlt. Die Gesamtbezüge des SR-Präsidenten betragen CHF 38 400.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

#### 7.1.2 Investment Committee

Die Mitglieder des IC haben Anspruch auf eine angemessene, ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung, die der Stiftungsrat periodisch festlegt (Art. 5.5.4 des Organisationsreglements). Ausserordentliche Bemühungen ausserhalb der normalen IC-Tätigkeit werden zusätzlich entschädigt.

Die jährlichen Pauschalentschädigungen betragen CHF 35 000 für den Präsidenten, CHF 6 000 für den Vizepräsidenten sowie die übrigen IC-Mitglieder. Pro Sitzung und Mitglied wird ein Sitzungsgeld von CHF 1 500 sowie Spesen von CHF 100 entrichtet (im Ausland ansässigen Mitgliedern werden die effektiven Spesen vergütet). Für Telefonkonferenzen erhalten die IC-Mitglieder eine Entschädigung von CHF 1 500 (keine Spesenentschädigung) und für Zirkularbeschlüsse CHF 750.

Im Berichtsjahr fanden drei Sitzungen und ein zweitägiger Workshop statt, anlässlich dessen die Objekte Datacolor in Lüneburg und Quartermile 2 in Edinburgh besichtigt wurden (keine Telefonkonferenzen, keine Zirkularbeschlüsse).

Besichtigungen von Investitionsobjekten (inkl. Berichterstattung) werden mit CHF 3 500 pro Tag (plus effektive Spesen) entschädigt.

Im Berichtsjahr wurden zwei Besichtigungen von Investitionsobjekten durch je ein IC-Mitglied durchgeführt.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

Die sechs Mitglieder des IC erhielten im Berichtsjahr eine Gesamtentschädigung von CHF 121 758.

Die Gesamtbezüge des IC-Präsidenten betragen CHF 51 100.

### 7.1.3 Geschäftsführung

Die Gesamtentschädigung für die fünf Mitglieder der Geschäftsführung belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1 538 434. Diese Summe umfasst das Grundsalar (einschliesslich der Arbeitgeberbeiträge an die Pensionskasse) sowie die Gratifikation für das Geschäftsjahr 2012/2013. Die Gesamtentschädigung für den CEO betrug CHF 565 851.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangentschädigungen.

Die Kündigungsfrist für die Mitglieder der Geschäftsführung beträgt drei bis sechs Monate.

## 8 Mitwirkungsrechte der Anleger

### 8.1 Stimmrecht und Vertretung

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

Es bestehen keine statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen.

Die Anleger haben das Recht, einem anderen Anleger oder einem durch die Stiftung eingesetzten unabhängigen Stimmrechtsvertreter eine Vertretungsvollmacht zu erteilen.

### 8.2 Statutarische Quoren

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

- Eine Mehrheit von zwei Dritteln der vertretenen Stimmen ist notwendig für Anträge an die Aufsichtsbehörde (Oberaufsichtskommission BV) zur Änderung der Statuten;
- Eine Mehrheit von drei Vierteln der vertretenen Stimmen ist notwendig für einen Antrag an die Aufsichtsbehörde zur Auflösung der Stiftung.

### 8.3 Einberufung der Anlegerversammlung

Nach Art. 12 des Reglements tritt die ordentliche Anlegerversammlung auf schriftliche Einladung des Präsidenten des Stiftungsrates spätestens sechs Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres zusammen. Die Einladung muss spätestens 20 Tage vor Versammlungsdatum erfolgen.

Die vorschriftsgemäss einberufene Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Stimmen beschlussfähig. Der Stiftungsrat führt ein Verzeichnis der Anlagegruppen, der Anleger und ihrer Ansprüche. Teilnahmeberechtigt ist, wer

im Zeitpunkt des Versandes der Einladung zur Anlegerversammlung im Anlegerverzeichnis eingetragen ist.

Anträge, die nach Erlass der Einladung oder erst in der Versammlung eingebracht werden, werden auf Beschluss der Versammlung zur Diskussion zugelassen. Die Beschlussfassung ist aber erst in der nächsten Versammlung möglich.

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

## 9 Revisionsstelle

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

Gesetzliche Revisionsstelle ist seit der Gründung der AFIAA Anlagestiftung (2004) Ernst & Young AG, Zürich. Sie wurde zuletzt durch die ordentliche Anlegerversammlung vom 27.01.2013 für die Amtsdauer von einem Jahr (bis zur Anlegerversammlung 2014) wiedergewählt. Zusätzlich amtiert Ernst & Young AG als unabhängige Revisionsstelle für die AFIAA Holding AG.

In Anlehnung an das Aktienrecht (Art. 730a Abs. 2 OR) soll der leitende Revisor periodisch ausgetauscht werden. Der leitende Revisor, Daniel Zaugg, ist seit 01.10.2007 in dieser Funktion und seine Amtsdauer endet somit grundsätzlich mit dem Geschäftsjahr 2013/2014. In Anbetracht des Rücktritts des bisherigen Stiftungsratspräsidenten wird der Stiftungsrat die Amtsdauer des leitenden Revisors mit dem neuen Stiftungsratspräsidenten nochmals überprüfen.

Gemäss Art. 19 des Reglements überwacht eine unabhängige Stelle die Einhaltung der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien periodisch und erstattet jeweils zu Ende des Geschäftsjahres dem Stiftungsrat hierüber Bericht. Diese Kontrollaufgabe wird derzeit durch Ernst & Young AG durchgeführt.

Der Stiftungsrat ist der Ansicht, dass die Revisionsstelle unabhängig ist.

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung vom 23.01.2014 die Wiederwahl der Ernst & Young AG als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2013/2014.

## 9.2 Honorar

Das Revisionshonorar für Ernst & Young AG betrug für das Geschäftsjahr 2012/2013 CHF 195 000. Neben dem Revisionshonorar hat Ernst & Young AG Beratungshonorare von CHF 15 000 verrechnet.

## 9.3 Informationsinstrumente der Revisionsstelle

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

Die Revisionsstelle erstattet der Anlegerversammlung jährlich Bericht.

Die Revisionsstelle unterbreitet dem Stiftungsrat periodisch (üblicherweise in der SR-Sitzung vom Dezember) den Management Letter zur Kenntnisnahme.

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

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

## 10 Informationspolitik

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

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

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

## 11 Wesentliche Änderungen seit dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.



Quatermile 2, Edinburgh

An aerial photograph of a cityscape. In the foreground, a modern building with a glass facade and a flat roof is visible. To its right, a traditional stone building with a gabled roof and a small tower is partially seen. In the background, several tall glass skyscrapers rise against a sky filled with soft, white clouds. The overall scene is a mix of old and new architecture.

# Jahresrechnung

# Anlagegruppe AFIAA Global

AFIAA Immobilien CHF  
Valor Nr. 1.957.472



HQ South, Brisbane

**Konsolidierte Vermögensrechnung**

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen <sup>I</sup>	30.09.2013	30.09.2012
<b>Aktiven</b>			
<b>Liegenschaften</b>		<b>1 153 803 085</b>	<b>1 079 969 205</b>
Indirekte Anlagen	<b>I</b>	28 611 210	35 825 658
Direkte Anlagen	<b>II</b>	1 125 191 875	1 044 143 547
<b>Übrige Aktiven</b>		<b>28 902 050</b>	<b>40 157 144</b>
Forderungen gegenüber Dritten		2 099 419	14 068 684
Debitoren aus Lieferungen und Leistungen		1 922 295	2 309 299
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1 419 632	1 232 733
Vorausbezahlte Finanzierungskosten		432 053	1 720 233
Latente Steuerguthaben	<b>III</b>	23 028 651	20 826 196
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>102 832 017</b>	<b>74 870 814</b>
Bankguthaben		88 430 857	44 309 294
Festgelder/Callgelder		14 401 160	30 561 520
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 285 537 152</b>	<b>1 194 997 163</b>
<b>Fremdkapital</b>			
Langfristige Hypothekendarlehen	<b>IV</b>	244 139 543	226 448 342
Kurzfristige Hypothekendarlehen	<b>IV</b>	8 587 252	50 256 736
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen		2 167 091	1 484 221
Verpflichtungen gegenüber Dritten		8 182 017	7 469 948
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		13 694 531	8 180 228
Verpflichtungen gegenüber Anlegern		50 175 000	0
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>326 945 434</b>	<b>293 839 475</b>
<b>Nettovermögen</b>			
<b>Nettovermögen vor Liquidationskosten</b>		<b>958 591 718</b>	<b>901 157 688</b>
Geschätzte Liquidationskosten	<b>VI</b>	(50 257 213)	(38 267 436)
<b>Nettovermögen</b>		<b>908 334 505</b>	<b>862 890 252</b>
<b>Ansprüche</b>			
Ausgegebene Ansprüche je Stichtag (Stück)		8 374 894.2629	7 679 936.7995
Gekündigte Ansprüche (Stück)		0	0
Kapitalwert je Anspruch (CHF)		102.3850	107.5682
Nettoerfolg der Berichtsperiode je Anspruch (CHF)		6.0743	4.7882
Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF)		108.4592	112.3564

<sup>I</sup> Anmerkungen I – VIII siehe Abschnitt 4 im Anhang.

**Konsolidierte Erfolgsrechnung**

in CHF	Anmerkungen	01.10.2012 – 30.09.2013	01.10.2011 – 30.09.2012
<b>Operativer Erfolg</b>			
<b>Liegenschaftenertrag</b>		<b>92 605 262</b>	<b>81 163 258</b>
Mietertrag		99 500 322	88 284 164
Minderertrag Leerstand		(6 770 801)	(6 856 142)
Inkassoverluste/Delkredereveränderung		(124 259)	(264 764)
<b>Unterhalt Immobilien</b>		<b>(10 700 893)</b>	<b>(13 029 530)</b>
Instandhaltung		(3 114 231)	(2 989 063)
Instandsetzung		(7 586 662)	(10 040 469)
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>(22 757 479)</b>	<b>(19 629 968)</b>
Ver- und Entsorgungskosten		(4 635 427)	(4 192 593)
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)		(5 483 428)	(4 068 408)
Versicherungen		(990 034)	(721 272)
Verwaltungshonorare		(1 011 108)	(807 564)
Vermietungskosten		(1 031 696)	(355 609)
Steuern und Abgaben		(4 528 495)	(4 373 809)
Lokale administrative Gesellschaftskosten	VII	(3 435 729)	(3 071 157)
Übriger Betriebsaufwand		(1 641 562)	(2 039 556)
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>59 146 890</b>	<b>48 503 760</b>
<b>Sonstige Erträge</b>			
<b>Kapitalertrag Fonds</b>		<b>7 848 941</b>	<b>3 511 416</b>
Aktivzinsen		259 085	1 342 464
Übrige Erträge (Aufwendungen)		175 551	(548 461)
<b>Finanzierungsaufwand</b>		<b>(15 540 122)</b>	<b>(14 903 757)</b>
Hypothekarzinsen		(12 147 933)	(13 214 549)
Sonstige Passivzinsen		(1 808 952)	(537 161)
Baurechtszinsen		(1 583 237)	(1 152 047)
<b>Verwaltungskosten</b>	VIII	<b>(5 099 504)</b>	<b>(5 516 800)</b>
Rechts- und Beratungskosten		(66 340)	(68 707)
Revisionsaufwand		(189 889)	(196 275)
Schätzungsaufwand		(211 002)	(143 062)
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung		(198 000)	(158 000)
Vergütungen an Depotbank		(88 662)	(87 041)
Vergütungen an Verwaltungsorgane (Verwaltungsrechnung)		(4 218 079)	(4 547 398)
Akquisitionsaufwendungen		(62 853)	(253 694)
Übrige Verwaltungskosten		(64 679)	(62 623)
<b>Kapital- und Gewinnsteuern</b>		<b>2 156 343</b>	<b>1 246 143</b>
<b>Erträge und Aufwendungen aus Anspruchs- transaktionen</b>		<b>1 924 116</b>	<b>3 138 532</b>
Kommission bei Anspruchszeichnung		1 238 029	540 338
Einkauf in laufenden Erfolg		686 087	2 598 194
<b>Nettoerfolg der Berichtsperiode</b>		<b>50 871 300</b>	<b>36 773 297</b>
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		(2 727 982)	(6 145 696)
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>48 143 318</b>	<b>30 627 601</b>
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		(26 988 000)	27 415 554
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung		(12 036 114)	9 251 848
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	VI	(11 989 777)	(5 413 276)
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>		<b>(2 870 572)</b>	<b>61 881 727</b>
Totaler Währungserfolg <sup>1</sup>		(44 050 211)	40 248 020
<b>Währungsbereinigter Gesamterfolg</b>		<b>41 179 639</b>	<b>21 633 707</b>

<sup>1</sup> 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 57 dargestellt.

**Veränderung des Nettovermögens**

<b>in CHF</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>30.09.2012</b>
<b>Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>862 890 252</b>	<b>704 104 991</b>
<b>Zeichnungen Ansprüche</b>	<b>74 426 611</b>	<b>117 907 534</b>
<b>Ausschüttungen</b>	<b>(26 111 785)</b>	<b>(21 004 000)</b>
Nettoerfolg	50 871 300	36 773 297
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	(2 727 982)	(6 145 696)
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	(26 988 000)	27 415 554
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	(12 036 114)	9 251 848
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	(11 989 777)	(5 413 276)
<b>Gesamterfolg Geschäftsjahr</b>	<b>(2 870 572)</b>	<b>61 881 727</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>908 334 505</b>	<b>862 890 252</b>

**Verwendung des Erfolges (Anlagegruppe)**

Für die Berichtsperiode 2012/13 bildet der realisierte Erfolg Basis für die Gewinnverwendung. Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 09.12.2013 beschlossen, eine Ausschüttung von CHF 3.40 pro Anspruch mit der Option der kommissionsfreien Wiederanlage gemäss Art. 8 des Stiftungsreglements anzubieten.

**Verwendung des Erfolges**

<b>in CHF</b>	<b>30.09.2013</b>	<b>30.09.2012</b>
Nettoerfolg des Rechnungsjahres	-	-
Realisierter Erfolg des Rechnungsjahres	48 143 318	30 627 601
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0	0
Gewinnvortrag Vorjahr	12 548 757	8 032 941
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>60 692 075</b>	<b>38 660 542</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	28 474 640	26 111 785
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	19 668 678	0
Vortrag auf neue Rechnung	12 548 757	12 548 757

# Verwaltungsrechnung



## Verwaltungsrechnung der AFIAA

### Anlagestiftung

Der Konsolidierungskreis der Verwaltungsrechnung umfasst das Stammvermögen und die in die Anlagestiftung integrierte Verwaltungsrechnung sowie den Einzelabschluss der amerikanischen Tochtergesellschaft AFIAA U.S. Investment, Inc. (USA).

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

### Konsolidierte Bilanz

in CHF	30.09.2013	30.09.2012
<b>Aktiven</b>		
Sachanlagen (Mobiliar)	90 956	182 240
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>90 956</b>	<b>182 240</b>
Aktive Rechnungsabgrenzungen	998 373	465 632
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	528 112	425 094
Übrige Forderungen	33 285	32 294
Banken/Post	465 998	1 044 622
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2 025 768</b>	<b>1 967 641</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>2 116 724</b>	<b>2 149 881</b>
<b>Passiven</b>		
Stiftungskapital	100 000	100 000
Reservefonds	170 000	160 000
Währungsdifferenz aus Konsolidierung	(54 822)	(47 039)
Gewinnvortrag	989 387	842 620
Reingewinn Geschäftsjahr	245 015	156 767
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1 449 578</b>	<b>1 212 348</b>
Passive Rechnungsabgrenzungen	559 811	660 401
Verbindlichkeiten gegenüber Anlagegruppe	0	65 786
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen	79 940	81 684
Übrige Verbindlichkeiten	27 395	129 662
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>667 146</b>	<b>937 533</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>2 116 724</b>	<b>2 149 881</b>

### Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF	01.10.12 – 30.09.13	01.10.11 – 30.09.12
<b>Ertrag</b>		
Dienstleistungsertrag	4 622 029	4 885 234
Übriger Ertrag	1 456 325	797 567
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>6 078 354</b>	<b>5 682 801</b>
<b>Aufwand</b>		
Personalaufwand	(4 505 260)	(3 834 169)
Raumaufwand	(238 602)	(237 257)
Büro- und Verwaltungsaufwand	(628 942)	(836 655)
Beratungsaufwand	(248 714)	(298 161)
Marketingaufwand	(95 756)	(112 084)
Revision	(25 000)	(25 000)
Abschreibungen	(93 452)	(115 207)
<b>Betriebsgewinn</b>	<b>242 628</b>	<b>224 269</b>
Finanzertrag	10 689	7 828
Finanzaufwand und Währungserfolg	(12 392)	(14 089)
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>240 925</b>	<b>218 008</b>
Ertragssteuern	4 090	(61 240)
<b>Reingewinn Geschäftsjahr</b>	<b>245 015</b>	<b>156 767</b>

**Bilanz Stammvermögen**

in CHF	30.09.2013	30.09.2012
<b>Aktiven</b>		
Forderungen/(Verpflichtungen) gegenüber Anlagegruppe	196 887	195 892
Beteiligung AFIAA Investment AG (in Liquidation)	100 000	100 000
<b>Total Aktiven</b>	<b>296 887</b>	<b>295 892</b>
<b>Passiven</b>		
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	5 000	5 000
Stammkapital	100 000	100 000
Reservefonds	150 000	140 000
Gewinnvortrag	40 891	50 096
Reingewinn Geschäftsjahr	996	796
<b>Total Passiven</b>	<b>296 887</b>	<b>295 892</b>

**Erfolgsrechnung Stammvermögen**

in CHF	01.10.12 – 30.09.13	01.10.11 – 30.09.12
<b>Ertrag</b>		
Beiträge aus der Anlagegruppe	198 000	158 000
<b>Total Ertrag</b>	<b>198 000</b>	<b>158 000</b>
<b>Aufwand</b>		
Organe <sup>1</sup> , Anlegerversammlung	192 004	152 204
Übriger Aufwand	5 000	5 000
Abschreibung Gründungskosten	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>197 004</b>	<b>157 204</b>
<b>Reingewinn/(-verlust) Geschäftsjahr</b>	<b>996</b>	<b>796</b>

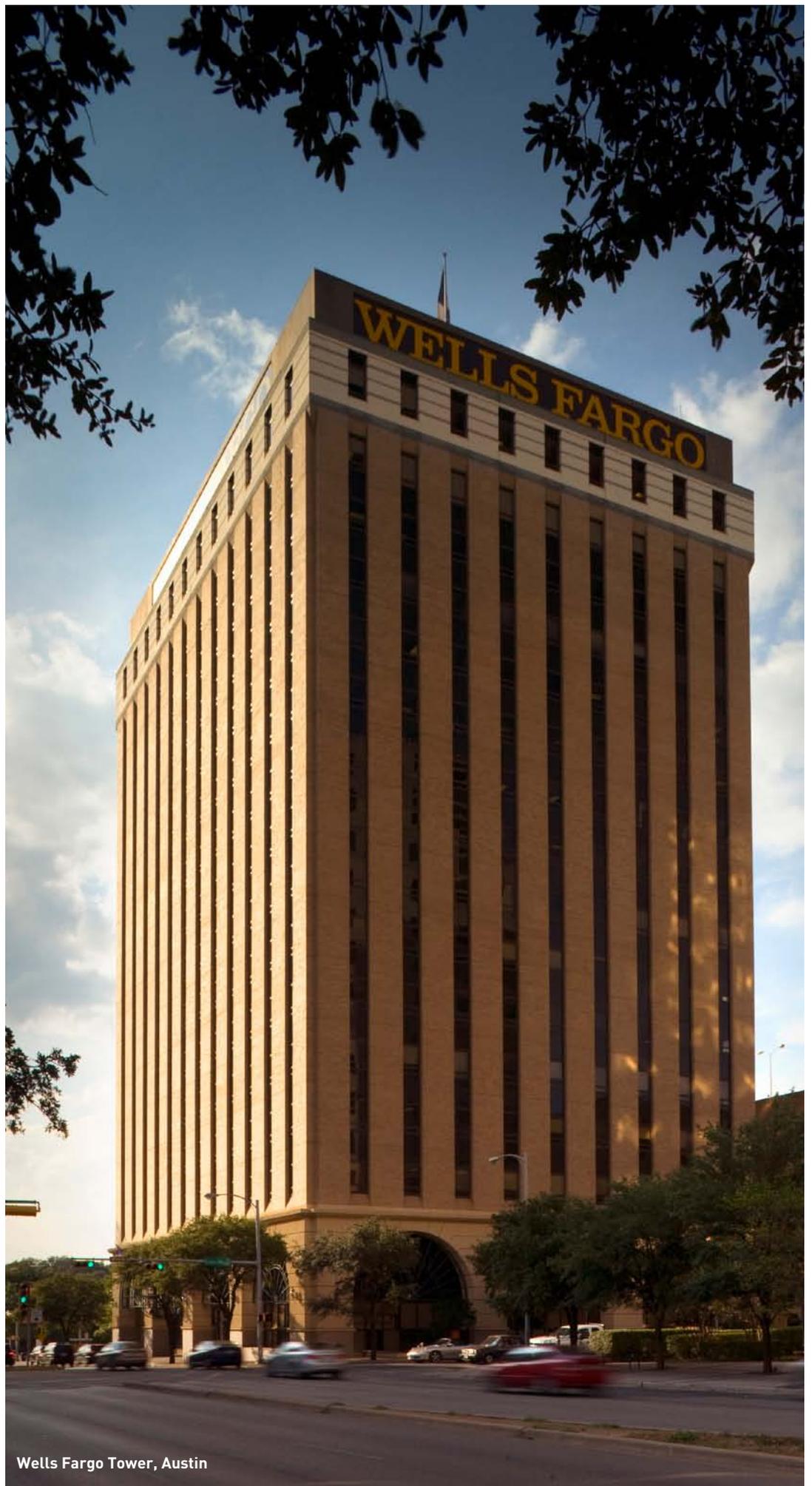
**Verwendung des Erfolges (Stammvermögen)**

Der Stiftungsrat hat beschlossen, vom Bilanzgewinn von CHF 41 888 CHF 10 000 den allgemeinen Reserven zuzuweisen und den Restbetrag von CHF 31 888 auf die neue Rechnung vorzutragen.

**Antrag an die Anlegerversammlung**

in CHF	30.09.2013	30.09.2012
Gewinnvortrag Vorjahr	40 892	50 096
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	996	796
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>41 888</b>	<b>50 892</b>
Zuweisung an Reservefonds	(10 000)	(10 000)
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	31 888	40 892

<sup>1</sup> Die Position beinhaltet Entschädigungen an Stiftungsrat und Investment Committee. Der Corporate Governance Bericht ab Seite 33 informiert über die Einzelentschädigungen der Präsidenten, sowie die Gesamtentschädigung der Gremien.



Wells Fargo Tower, Austin

# 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.

## 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 17.01.2013
- Reglement vom 19.08.2004, in der Version vom 17.01.2013
- Organisationsreglement vom 14.12.2007, in der Version vom 28.05.2013
- Anlagerichtlinien vom 29.05.2006, in der Version vom 28.05.2013
- Finanzierungsrichtlinien vom 29.05.2006, in der Version vom 21.11.2012

## Organisation

Oberstes Organ der AFIAA ist die Anlegerversammlung, die durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Die ordentliche Anlegerversammlung tritt jährlich auf schriftliche Einladung des Stiftungsratspräsidenten spätestens sechs Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres zusammen. Aufgaben und Kompetenzen der Anlegerversammlung sind in den Statuten geregelt. Anleger der AFIAA sind per 30.09.2013 29 Pensionskassen (Vorjahr: 24). Die Aufteilung des Nettovermögens ergibt zum Bilanzstichtag folgendes Bild:

Anteil am totalen Investment in CHF	Anzahl Anleger		Totales Investment (in Tausend CHF)	
	30.09.13	30.09.12	30.09.13	30.09.12
0 (bisher keine Abrufe getätigt)	0	0	0	0
< 20 Mio.	21	16	205 820	141 384
20 bis 50 Mio.	3	4	101 255	188 640
> 50 Mio.	5	4	651 434	532 866
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>24</b>	<b>958 509</b>	<b>862 890</b>

AFIAAs Führungs- und Kontrollorganisation umfasst die sieben Ebenen Stiftungsrat, Investment Committee, Geschäftsführung, Schätzungs-experten, Revisionsstelle, externe Stelle zur Überprüfung der Einhaltung der Anlagerichtlinien und Depotbank.

Zusammensetzung und Zuständigkeiten des Stiftungsrates, des Investment Committees und der Geschäftsführung werden im Corporate Governance Bericht ab Seite 30 erläutert.

### AFIAA Investment AG (in Liquidation)

Aufgrund der Anpassung der Gruppenstruktur führt die Anlagestiftung seit April 2013 die gesamte operative Geschäftstätigkeit selbst aus.

Die bisherige Managementgesellschaft, AFIAA Investment AG, befindet sich in Liquidation.

### Verwaltungsrat

**Andreas Markwalder**, Präsident;  
GastroSocial

**Carlo Garland**, 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  
(bis 31.12.2012)

**Adrian Wipf**, Mitglied, BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich (ab 01.01.2013)

### **Schätzungsexperten**

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

Die Stiftung lässt den Wert ihrer direkt und über Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien von einem unabhängigen Schätzungsexperten einzeln und wenigstens jährlich auf den Abschluss eines Geschäftsquartals sowie zu bestimmten Anlässen hin schätzen. Ein von einem ausländischen lokalen Experten erstelltes Gutachten wird vom unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten geprüft. Dieser prüft insbesondere die korrekte Anwendung der im Reglement vorgeschriebenen Bewertungsstandards und plausibilisiert die Schätzung nach anerkannten Methoden. Die Schätzungsverfahren werden im Abschnitt 4 (II Direktanlagen) offen gelegt.

Der Stiftungsrat hat **Wüest & Partner AG** (Mandatsleiter Dr. Christoph Zaborowski, MRICS, Partner) als unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten ernannt.

### **Revisionsstelle**

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

### **Depotbank**

Die Depotbank führt die Konten der Anlagestiftung und wickelt Transaktionen des Zahlungsverkehrs und der kurzfristigen Geldanlage ab. Als Depotbank fungiert die Zürcher Kantonalbank AG, Zürich.

### **Vertriebs- und Betreuungs- entschädigungen/Rückerstattungen**

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

## 2 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

### Rechnungslegung

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

Das Geschäftsjahr 2012/13 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, welches den Zeitraum zwischen dem 01.10.2012 und dem 30.09.2013 umfasst.

### Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

#### Direkte Anlagen

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach der Fachempfehlung Swiss GAAP FER 26, sowie dem Grundsatz des „Fair Value“ in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Valuation Standards (IVS). Die IVS definieren den Marktwert als den mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielenden Verkaufserlös, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte. Zur Marktwertermittlung zugelassen sind marktgängige Verfahren wie z.B. marktorientierte Vergleichswerte, Barwert- oder Ertragswertverfahren. 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 des 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 Bewertungsstichtag ermittelt wurden, wurden zum Ende des Geschäftsjahres kritisch hinterfragt und auf ihre Aktualität zum Bilanzstichtag überprüft.

#### Indirekte Anlagen

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

#### Hypothekendarlehen

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

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken wurden mehrheitlich 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. Es werden lediglich negative Wiederbeschaffungswerte angesetzt, wenn ein konkreter Beschluss zur vorzeitigen Darlehensrückzahlung besteht. Positive Wiederbeschaffungswerte werden nicht aktiviert.

#### 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. Die Anlagegruppe AFIAA Global und die Verwaltungsrechnung werden separat geführt.

### Konsolidierungskreise

Die nachfolgend aufgeführten Konzerngesellschaften sind entweder dem Konsolidierungskreis Anlagegruppe AFIAA Global oder dem Konsolidierungskreis Verwaltungsrechnung zugeordnet. Die konsolidierte Jahresrechnung Anlagegruppe AFIAA Global bildet die Interessen der Anleger ab, während die eigentliche Stiftungsfunktion in der konsolidierten Verwaltungsrechnung dargestellt wird. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurde der Konsolidierungskreis der Anlagegruppe AFIAA Global um die AFIAA R&J AG erweitert, welche die Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt hält. Für eine in Portugal geplante Akquisition wurde im September 2013 die AFIAA Portugal SGPS gegründet. Im weiteren wurden alle kanadischen Gesellschaften sowie die AFIAA William Street Gesellschaften liquidiert. Es wurde keine Gesellschaft verkauft. Im Konsolidierungskreis Verwaltungsrechnung wurde die AFIAA Canada Real Estate Inc., Toronto, liquidiert. Der Konsolidierungskreis der globalen AFIAA Anlagegruppe umfasst per Bilanzstichtag folgende Gesellschaften:

<sup>1</sup> Holding

<sup>2</sup> Haltegesellschaft

<sup>3</sup> Bewirtschaftungsgesellschaft

<sup>4</sup> Managementgesellschaft

<sup>5</sup> inaktiv

<sup>6</sup> Aktienkapital sowie einbezahltes Kapital

<sup>7</sup> davon EUR 17 500 einbezahlt

Land	Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion	Kapital <sup>6</sup>			
			30.09.13	30.09.12		30.09.13	30.09.12		
<b>Anlagegruppe AFIAA Global</b>									
<b>Schweiz</b>	AFIAA Holding AG	Zürich	100%	100%	1	CHF	5 000 000	CHF	5 000 000
	AFIAA 250 Dundas AG (in Liq.)	Zürich	100%	100%	5	CHF	1 000 000	CHF	8 700 000
	AFIAA Country Hills AG (in Liq.)	Zürich	100%	100%	5	CHF	350 000	CHF	350 000
	AFIAA 2550 Argentia AG (in Liq.)	Zürich	100%	100%	5	CHF	100 000	CHF	500 000
	AFIAA London 1 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	550 000	CHF	550 000
	AFIAA London 2 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
	AFIAA Scotland AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	1 020 000	CHF	1 020 000
	AFIAA Germany AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
	AFIAA R&J AG	Zürich	100%	-	2, 3	CHF	100 000		-
<b>Deutschland</b>	AFIAA Deutschland GmbH	München	100%	100%	1	EUR	76 570	EUR	76 570
	AFIAA Deutsche Holding GmbH	München	100%	100%	1	EUR	4 157 550	EUR	4 147 550
	AFIAA Campus GmbH	München	100%	100%	2, 3	EUR	5 155 289	EUR	5 155 269
	AFIAA Dock 13-Speicher GmbH	München	100%	100%	2, 3	EUR	3 053 908	EUR	3 051 908
	AFIAA CSC GmbH	München	100%	100%	2, 3	EUR	10 902 311	EUR	10 702 311
	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
<b>Frankreich</b>	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%	100%	5	EUR	37 000	EUR	37 000
<b>Spanien</b>	AFIAA Real Estate Spain S.L.U.	Madrid	100%	100%	1	EUR	5 000	EUR	5 000
	AFIAA Gestión 1 S.L.	Madrid	100%	100%	2, 3	EUR	4 707 664	EUR	4 707 664
<b>Portugal</b>	AFIAA Portugal SGPS	Lissabon	100%	-	1	EUR	50 000		-
<b>USA</b>	AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Clayton	100%	100%	1	USD	43 402 500	USD	43 402 500
	AFIAA 156 William Street, LLC	Philadelphia	0%	100%	1, 5	USD	0	USD	0
	AFIAA 156 William Street SPE, LLC	Philadelphia	0%	100%	5	USD	0	USD	0
	AFIAA Arch Street, LLC	Philadelphia	100%	100%	2, 3	USD	14 064 528	USD	14 544 528
	AFIAA Market Street, LLC	Philadelphia	100%	100%	2, 3	USD	22 170 000	USD	23 120 000
	AFIAA Elston Logan, LLC	Rosemont	100%	100%	2, 3	USD	6 910 254	USD	6 314 254
	AFIAA Rohr Road, LLC	Columbus	100%	100%	2, 3	USD	38 577 555	USD	39 318 155
	AFIAA WFT, LLC	Austin	100%	100%	2, 3	USD	65 494 838	USD	27 022 447
<b>Kanada</b>	AFIAA 250 Dundas Inc.	Toronto	0%	100%	5	CAD	0	CAD	0
	AFIAA 250 Dundas Trust	Toronto	0%	100%	5	CAD	0	CAD	0
	AFIAA 2550 Argentia Inc.	Toronto	0%	100%	5	CAD	0	CAD	0
	AFIAA 2550 Argentia Trust	Toronto	0%	100%	5	CAD	0	CAD	0
	AFIAA Country Hills Inc.	Calgary	0%	100%	5	CAD	0	CAD	0
<b>Österreich</b>	AFIAA Austria GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	15 089 500	EUR	15 089 500
	AFIAA Betriebs 1 GmbH	Wien	100%	100%	2, 3	EUR	989 500	EUR	989 500
	AFIAA Betriebs 2 GmbH	Wien	100%	100%	2, 3	EUR	5 632 500	EUR	5 632 500
	AFIAA Betriebs 3 GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	35 000 ↗	EUR	35 000 ↗
	AFIAA Betriebs 4 GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	8 520 000 ↗	EUR	8 520 000 ↗
	Optimax Gamma Liegenschafts- verwertungsgmbH & Co KG	Wien	100%	100%	2, 3	EUR	7 535 050	EUR	7 535 050
<b>Australien</b>	AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	75 225 002	AUD	75 225 002
	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	14 375 001
	AFIAA Australia 4 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	5	AUD	0	AUD	0
<b>Verwaltungsrechnung</b>									
<b>Schweiz</b>	AFIAA Investment AG (in Liq.)	Zürich	100%	100%	4	CHF	100 000	CHF	100 000
<b>USA</b>	AFIAA U.S. Investment, Inc.	New York	100%	100%	4	USD	50 000	USD	50 000
<b>Kanada</b>	AFIAA Canada Real Estate Inc.	Toronto	0%	100%	4	CAD	0	CAD	0

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

### Währungsumrechnungskurse

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

Währung	Stichtagskurs	Stichtagskurs	Durchschnittskurs	Durchschnittskurs
	30.09.2013	30.09.2012	01.10.12 – 30.09.13	01.10.11 – 30.09.12
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	1.2240	1.2091	1.2254	1.2110
USD	0.9043	0.9398	0.9343	0.9331
CAD	0.8797	0.9551	0.9205	0.9262
GBP	1.4643	1.5176	1.4584	1.4709
AUD	0.8455	0.9773	0.9305	0.9604

## 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. 9 Abs. 5 Ziff. 11 der Statuten der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland – die Anlagerichtlinien.

Die für die Berichtsperiode relevanten Anlagerichtlinien wurden vom Stiftungsrat am 28.05.2013 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 Geschäftsführung. Die Umsetzung der Vorgaben und der Anlageentscheide obliegt der Geschäftsführung. 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 so-

wie 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 in Bezug auf die Anlagerichtlinien

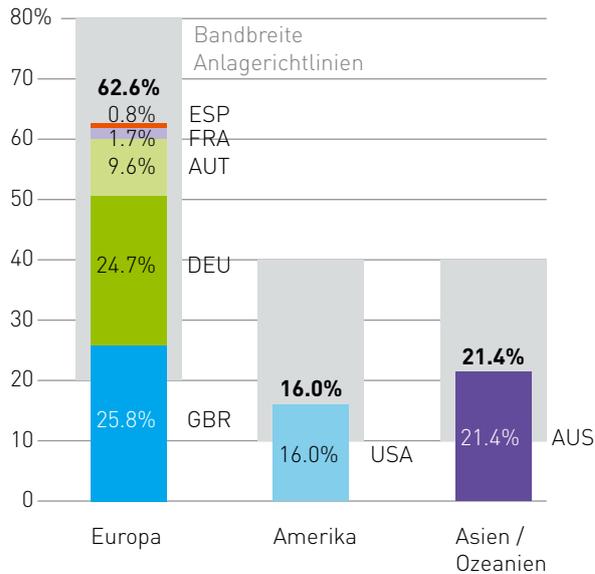
Im Folgenden wird den jeweils vorgegebenen Bandbreiten die realisierte Aufteilung des Portfolios per 30.09.2013 gegenübergestellt.

#### Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 28.05.2013

#### Direktanlagen und abgerufene Fondsanlagen per 30.09.2013

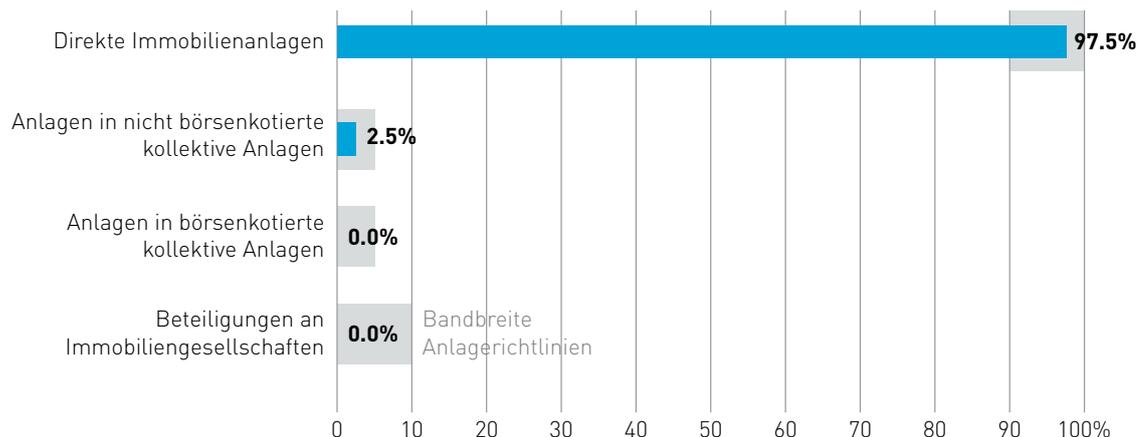
##### Aufteilung nach Märkten

<b>Europa (ex CH)</b>	<b>20 – 80%</b>
EU-Mitgliedstaaten per 01.01.2013	20 – 80%
Nicht-EU-Mitgliedstaaten	0 – 20%
<b>Amerika</b>	<b>10 – 40%</b>
Nordamerika	10 – 40%
Mittel- und Südamerika	0 – 20%
<b>Asien/Ozeanien</b>	<b>10 – 40%</b>
Ost- und Südostasien, Ozeanien	10 – 40%
Alle übrigen Länder	0 – 20%



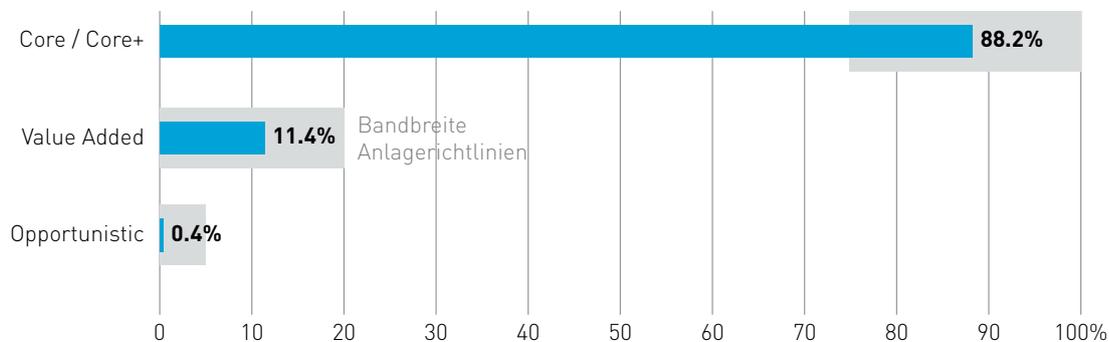
##### Aufteilung nach Anlagekategorie

Direkte Immobilienanlagen in Grundstücke und über Tochtergesellschaften	90 – 100%
Anlagen in nicht börsenkotierte kollektive Anlagen	0 – 5%
Anlagen in börsenkotierte kollektive Anlagen	0 – 5%
Beteiligungen an Immobiliengesellschaften	0 – 10%



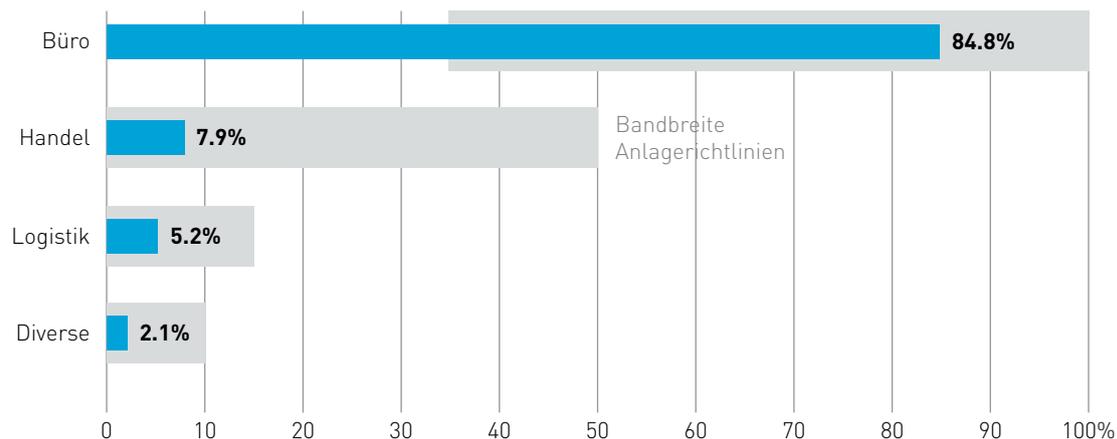
**Aufteilung nach Investment-Strategie**

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



**Aufteilung nach Nutzungsart**

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



## 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 23.08.2013 definiert, ist im

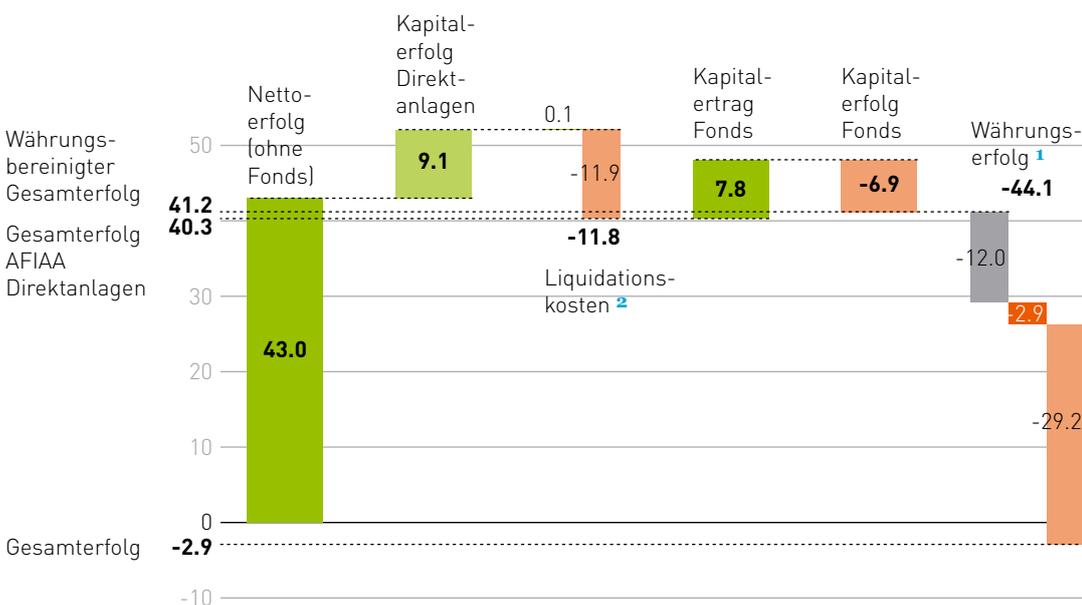
Abschnitt 5 zusammen mit den übrigen auszuweisenden Kennzahlen erläutert. Sie wird im Folgenden in verschiedene Komponenten aufgeteilt.

In 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

	2012/2013	Bereichsrenditen	2011/2012	Bereichsrenditen
<b>Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>908 335</b>		<b>862 890</b>	
Nettoerfolg (ohne Fonds)	43 022	4.74%	33 262	3.85%
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	(2 786)	(0.31%)	(16 503)	(1.91%)
Kapitalertrag Fonds	7 849	0.86%	3 511	0.41%
Kapitalerfolg Fonds	(6 906)	(0.76%)	1 363	0.16%
Währungserfolg	(44 050)	(4.85%)	40 248	4.66%
<b>Gesamterfolg</b>	<b>(2 871)</b>	<b>(0.32%)</b>	<b>61 882</b>	<b>7.17%</b>

### Wertbeitragskomponenten 01.10.2012 – 30.09.2013 in Mio. CHF



+ - nicht realisiert

+ - realisiert

Veränderung Währungsdifferenz

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

<sup>2</sup> Veränderung geschätzte Liquidationskosten zuzüglich realisierte Liquidationskosten

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

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	908 335	862 890
<b>Nettoerfolg (mit Fonds)</b>	<b>50 871</b>	<b>36 773</b>
Kapitalertrag Beteiligungen	7 849	[3 511]
<b>Nettoerfolg (ohne Fonds)</b>	<b>43 022</b>	<b>33 262</b>
<b>Netto-Performance (mit Fonds)</b>	<b>5.60%</b>	<b>4.26%</b>

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

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	908 335	862 890
<b>Kapitalerfolg Direktanlagen</b>	<b>9 143</b>	<b>(11 006)</b>
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	[11 990]	[5 413]
Realisierte Liquidationskosten	61	[84]
<b>Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)</b>	<b>(2 786)</b>	<b>(16 503)</b>
Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 044 144	850 780
Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahres	1 125 192	1 044 144
<b>Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen</b>	<b>1 084 668</b>	<b>1 028 253</b>
<b>Wertänderungsrendite der Direktanlagen</b>	<b>(0.26%)</b>	<b>(1.60%)</b>
<b>in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>(0.31%)</b>	<b>(1.91%)</b>

**Kapitalerfolg Fonds**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	908 335	862 890
<b>Kapitalerfolg Fonds</b>	<b>(6 906)</b>	<b>1 363</b>
<b>Wertänderungsrendite der Fonds</b>	<b>(0.76%)</b>	<b>0.16%</b>

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

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	908 335	862 890
Realisierter Währungserfolg	[2 789]	[5 610]
Nicht realisierter Währungserfolg	[29 225]	36 606
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	[12 036]	9 252
<b>Total Währungserfolg</b>	<b>(44 050)</b>	<b>40 248</b>
<b>in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>(4.85%)</b>	<b>4.66%</b>

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

**Realisierte Kapital- und Währungserfolge**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
Realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	0	[452]
Realisierte Kapitalerfolge indirekte Anlagen	0	0
Realisierter Währungserfolg	[2 789]	[5 610]
Realisierte Liquidationskosten	61	[84]
<b>Total</b>	<b>(2 728)</b>	<b>(6 146)</b>

**Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	9 143	[10 554]
Nicht realisierte Kapitalerfolge indirekte Anlagen	[6 906]	1 363
Nicht realisierter Währungserfolg	[29 225]	36 606
<b>Total</b>	<b>(26 988)</b>	<b>27 416</b>

## 4 Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

Die nachfolgenden Anmerkungen beziehen sich auf die entsprechend bezeichneten Bilanzpositionen der Anlagegruppe AFIAA Global.

### I Indirekte Anlagen

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 30.09.2013 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 30.09.2013. Der Anteil der Fondsanlagen an den Gesamtanlagen beträgt zum Bilanzstichtag noch 2.48% (Vorjahr: 3.32%).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr schüttete der Hines U.S. Core Office Fund (HUSCOF) Dividenden in Höhe von CHF 5.9 Mio. aus. Dies führte jedoch zu entsprechenden Wertkorrekturen des Fonds von CHF -5.7 Mio. Aus den Ansprüchen am AIG U.S. Residential Fund wurden Dividenden von CHF 1.9 Mio ausgeschüttet. Analog HUSCOF führte dies zu Wertanpassungen von CHF -1.5 Mio. Die Gesamtperformance beider Fondsanlagen widerspiegelt sich mit CHF 0.6 Mio. (1.77%) positiv in unseren Büchern.

Der AIG U.S. Residential Fund läuft bis August 2013 mit zwei einjährigen Verlängerungsoptionen. Von diesen Optionen wird gemäss Fondsmanagement Gebrauch gemacht. Die Anteile des Hines U.S. Core Office Fund (HUSCOF) werden wie geplant per Ende Kalenderjahr 2013 veräussert.

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

Land	Fund	Commitment in Fremdwährung	davon ab- gerufen	Offene Ver- pflichtungen	NAV 30.09.13 CHF	NAV 30.09.12 CHF
USA	AIG U.S. Residential	USD 20 000	USD 18 919	USD 1 081	5 821	7 291
USA	HUSCOF	USD 30 000	USD 30 000		22 790	28 535
<b>Total</b>					<b>28 611</b>	<b>35 826</b>

Die per 30.09.2013 offenen Verpflichtungen aus Kapitalzusagen verminderten sich währungsbedingt auf CHF 977 548 (Vorjahr: CHF 1 015 967).

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

in Tausend CHF	2012/2013	2011/2012
Bestand Anfang Geschäftsjahr	35 826	33 260
Kapitaleinlagen	0	0
Kapitalerfolg	(6 906)	1 363
Verkäufe	0	0
Währungserfolg	(309)	1 203
<b>Bestand Ende Geschäftsjahr</b>	<b>28 611</b>	<b>35 826</b>

#### II Direkte Anlagen

Die direkten Immobilienanlagen umfassen die Renditeliegenschaften, welche über Objektgesellschaften gehalten werden. Diese strukturellen Massnahmen dienen der Reduktion von Haftungsrisiken. Im aktuellen Berichtsjahr wurden keine Immobilien veräussert.

Alle Marktwerte der direkten Anlagen sind im Berichtsjahr von unabhängigen Schätzungsexperten überprüft und gemäss den gültigen Richtlinien neu bewertet worden. Die Bewertungen richten sich nach den Fachempfehlungen von Swiss GAAP

FER 26, sowie den International Valuation Standards (IVS), welche vom International Valuation Standards Committee (IVSC) festgelegt werden.

Für die Bewertungen wird überwiegend die *Discounted-Cashflow-Methode* angewandt. Die Diskontierungssätze bewegen sich zwischen 5% und 10% (Vorjahr: 5 bis 10%).

Der Gesamtwert der 29 direkten Immobilienanlagen betrug zum Berichtszeitpunkt CHF 1 125 191 875.

#### Direkte Anlagen

in Tausend CHF	2012/2013	2011/2012
Bestand Anfang Geschäftsjahr	1 044 144	850 780
Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	121 165	168 998
Wertvermehrnde Aufwendungen (Investitionen)	0	0
Kapitalerfolg	9 143	(10 554)
Verkäufe	0	(5 705)
Währungserfolg	(49 260)	40 624
<b>Bestand Ende Geschäftsjahr</b>	<b>1 125 192</b>	<b>1 044 144</b>

#### III Latente Steuerguthaben

in Tausend CHF	2012/2013	2011/2012
Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen	17 174	15 477
Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen	5 855	5 349
<b>Total latente Steuerguthaben</b>	<b>23 029</b>	<b>20 826</b>

Verrechenbare steuerliche Verlustvorträge reduzieren die zukünftige Steuerberechnungsgrundlage. Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen werden insoweit erfasst, als es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, um mit den Verlustvorträgen verrechnet werden zu können.

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

#### IV Hypothekendarlehen

Die im Zusammenhang mit direkten Anlagen aufgenommenen Fremdmittel wiesen zum Abschlussstichtag einen Darlehensrestbetrag von CHF 252 726 795 (Vorjahr: CHF 276 705 077) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Währungen betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 4.16% (Vorjahr: 4.22%). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 2.80 Jahre (Vorjahr: 2.35 Jahre).

in Tausend der jeweiligen Währung						
Fremdwährung	Betrag	Buchwert 30.09.2013 CHF	Buchwert 30.09.2012 CHF	gewichtete durch- schnittl. Zinsfest- schreibung in Jahren	gewichteter durchschn. Zinssatz	
USD	19 449	17 588	58 062	3.99	3.66%	
EUR	95 076	116 373	115 408	3.17	4.31%	
GBP	49 350	72 263	74 893	3.04	3.54%	
AUD	55 000	46 503	28 342	1.08	2.49%	
<b>Total</b>		<b>252 727</b>	<b>276 705</b>			

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

in Tausend CHF	30.09.2013	30.09.2012
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	562 484	628 334
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	252 727	276 705

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

in Tausend der jeweiligen Währung					
Objekt	Währung	Kontraktwert 30.09.2013	Wiederbe- schaffungs- wert 30.09.2013	Kontraktwert 30.09.2012	Wiederbe- schaffungs- wert 30.09.2012
CSC Münster	EUR	15 090	(1 537)	15 090	(2 113)
Westfalen-Center, Dortmund	EUR	18 000	(3 042)	18 000	(3 825)
Forum Zehlendorf, Berlin	EUR	8 730	(1 345)	8 730	(1 725)
Datacolor, Lüneburg/Öhringen	EUR	12 369	(971)	12 400	(1 545)
Optimax, Wien	EUR	17 000	(26)	17 000	(87)
Optimax, Wien	EUR	13 000	(139)	13 000	(105)
Twin Office, Salzburg	EUR	4 723	(140)	-	-
Wells Fargo Tower, Austin	USD	0	0	26 640	(915)
The Atrium, Sydney	AUD	26 000	(279)	-	-

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

Entsprechend wurden Wiederbeschaffungswerte der Swap-Geschäfte bilanziell nicht erfasst.

## V Verpflichtungen gegenüber Anlegern

Die Verpflichtungen gegenüber den Anlegern umfassen die bereits abgerufenen Mittel, welche noch nicht in Ansprüche umgewandelt wurden. Umwandlungen erfolgen zu Beginn eines Quartals auf Basis des Net Asset Value (NAV) des Vorquartals. Per Bilanzstichtag ist der 30. Kapitalabruf vom 26.09.2013 im Umfang von CHF 50 175 000 nicht gewandelt. Da im letzten Quartal der Vergleichsperiode 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 30.09.2013	Buchwert 30.09.2012	Veränderung
Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen	5 056	5 192	(136)
Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen	(36 470)	(27 417)	(9 053)
Weitere Transaktionskosten	(18 843)	(16 042)	(2 801)
<b>Total</b>	<b>(50 257)</b>	<b>(38 267)</b>	<b>(11 990)</b>

## VII Lokale administrative Gesellschaftskosten

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

in Tausend CHF	01.10.2012 – 30.09.2013	01.10.2011 – 30.09.2012	Veränderung
Beratungskosten	(602)	(548)	(54)
Asset Management und Buchhaltung	(2 495)	(1 767)	(728)
Übrige	(339)	(756)	417
<b>Total</b>	<b>(3 436)</b>	<b>(3 071)</b>	<b>(365)</b>

### VIII Verwaltungskosten

Der Kostenblock zeigt die Aufwendungen auf Stufe der Stiftung sowie Revisions- und Schätzungsaufwendungen, die insgesamt als TER<sub>ISA</sub>-relevant definiert werden (vgl. dazu Abschnitt 5). Die Vergütungen an Verwaltungsorgane sind ausschliesslich Zahlungen an die Verwaltungsrechnung.

Akquisitionsaufwendungen sind Kosten wie Due Diligence und Reiseaufwendungen für nicht zustande gekommene Objektankäufe.

in Tausend CHF	01.10.2012 – 30.09.2013	01.10.2011 – 30.09.2012	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	(66)	(69)	(3)
Revisionsaufwand	(190)	(196)	(6)
Schätzungsaufwand	(211)	(143)	68
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	(198)	(158)	40
Vergütungen an Depotbank	(89)	(87)	2
Vergütungen an Verwaltungsorgane	(4 218)	(4 547)	(329)
Akquisitionsaufwendungen	(63)	(254)	(191)
Übrige Verwaltungskosten	(65)	(63)	2
<b>Total</b>	<b>(5 100)</b>	<b>(5 517)</b>	<b>(417)</b>

## 5 Kennzahlen gemäss KGAST

Gemäss Art. 38 Abs. 7 ASV weisen Anlagestiftungen im Jahresbericht für jede Anlagegruppe Kennzahlen zu den Kosten, den Renditen und den Risiken aus. Folgende Kennzahlen richten sich nach der Fachinformation vom 23.08.2013 der KGAST:

### Mietzinsausfallrate

Die Mietzinsausfallrate wird definiert als Mietzinsausfälle (Verluste aus leer stehenden Flächen und Inkassoverluste) in Prozent der Soll-Nettomiet-

zinsen der Berichtsperiode. Sie ist ein wichtiger Indikator für die Vermietungssituation bei fertigen Bauten des Immobilien-Sondervermögens.

in Tausend CHF	2012/2013	2011/2012
<b>Soll-Mietertrag gemäss Bilanz</b>	<b>99 500</b>	<b>88 284</b>
Verrechnete Nebenkosten	(14 902)	(12 903)
<b>Soll-Nettomietzinsen</b>	<b>84 599</b>	<b>75 381</b>
Minderertrag Leerstand	(6 771)	(6 856)
Inkassoverluste/Delkredereveränderung	(124)	(265)
<b>Totale Mietzinsausfälle</b>	<b>(6 895)</b>	<b>(7 121)</b>
Im Verhältnis zu den Soll-Nettomietzinsen	8.15%	9.45%

### 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	2012/2013	2011/2012
Marktwert der direkten Anlagen	1 125 192	1 044 144
Langfristige Hypotheken	244 140	226 448
Kurzfristige Hypotheken	8 587	50 257
<b>Hypotheken Total</b>	<b>252 727</b>	<b>276 705</b>
Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen	22.46%	26.50%

### Betriebsgewinnmarge

Die Betriebsgewinnmarge ist eine der wichtigsten Kennzahlen in der Unternehmensanalyse. Sie setzt den operativen Gewinn, der nach Abzug der operativen Aufwendungen verbleibt, ins Verhältnis zum Netto-Mietertrag. Im internationalen Kontext überwiegt die Bruttodarstellung der Betriebs-Nebenkosten. D.h. die Verrechnung an die Mieterschaft wird als Ertrag und die Zahlungen

vollumfänglich als Aufwand gezeigt. Dies im Gegensatz zur schweizerischen Praxis, wonach ein Netting innerhalb der Aufwendungen vorgenommen wird. Daher wird der Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung untenstehend um die verrechneten Nebenkosten bereinigt, um die Vergleichbarkeit auf Stufe des Netto-Mietertrags zu gewährleisten.

in Tausend CHF	2012/2013	2011/2012
<b>Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung</b>	<b>92 605</b>	<b>81 163</b>
Verrechnete Nebenkosten	(14 902)	(12 903)
<b>Netto-Mietertrag</b>	<b>77 704</b>	<b>68 260</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>59 147</b>	<b>48 504</b>
Baurechtszinsen	(1 583)	(1 152)
Instandsetzung	7 587	10 040
<b>Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition</b>	<b>65 150</b>	<b>57 392</b>
Im Verhältnis zum Netto-Mietertrag	83.84%	84.08%

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

Die Total Expense Ratio<sub>ISA</sub> (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) GAV wird definiert als Betriebsaufwand des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens (Summe aller Aktiven). TER<sub>ISA</sub> ist ein Indikator für die Belastung eines Immobilien-Sondervermögens (Anlagegruppe) durch den Be-

triebsaufwand. Gemäss Definition explizit TER<sub>ISA</sub>-relevant sind die Liegenschaftsverwaltungskosten. Ausgenommen sind die Akquisitionsaufwendungen. Dabei handelt es sich um Kosten im Zusammenhang mit nicht zustande gekommenen Ankäufen.

in Tausend CHF	2012/2013	2011/2012
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	1 194 997	1 025 230
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	1 284 627	1 194 997
Durchschnittliche Bilanzsumme	1 239 812	1 110 114
<b>Verwaltungskosten (Sondervermögen)</b>	<b>5 100</b>	<b>5 517</b>
Akquisitionsaufwendungen	(63)	(254)
Verwaltungshonorare (Liegenschaften)	1 011	808
<b>Betriebsaufwand Sondervermögen</b>	<b>6 048</b>	<b>6 071</b>
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0.49%	0.55%

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

Die Total Expense Ratio<sub>ISA</sub> (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) NAV wird definiert als Betriebsaufwand des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen Nettovermögens. TER<sub>ISA</sub> ist ein Indikator für die Belastung eines Immobilien-Sondervermögens (Anlagegruppe) durch den Betriebsaufwand. Gemäss Definition explizit TER<sub>ISA</sub>-relevant sind die

Liegenschaftsverwaltungskosten. Ausgenommen sind die Akquisitionsaufwendungen. Dabei handelt es sich um Kosten im Zusammenhang mit nicht zustande gekommenen Ankäufen. Diese Kennzahl entspricht der Weisung OAK BV „W-02/2013 Ausweis der Vermögensverwaltungskosten“.

in Tausend CHF	2012/2013	2011/2012
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	862 890	704 105
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	908 335	862 890
Durchschnittliches Nettovermögen	885 612	783 498
<b>Verwaltungskosten (Sondervermögen)</b>	<b>5 100</b>	<b>5 517</b>
Akquisitionsaufwendungen	(63)	(254)
Verwaltungshonorare (Liegenschaften)	1 011	808
<b>Betriebsaufwand Sondervermögen</b>	<b>6 048</b>	<b>6 071</b>
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0.68%	0.77%

### Eigenkapitalrendite (ROE)

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

in Tausend CHF	2012/2013	2011/2012
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	908 335	862 890
<b>Gesamterfolg</b>	<b>(2 871)</b>	<b>61 882</b>
Im Verhältnis zum Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	(0.32%)	7.17%

### Anlagerendite

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

in CHF	2012/2013	2011/2012
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	115.8111	107.2718
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres (dividendenbereinigt)	115.2827	115.8111
<b>Veränderung des Nettovermögens je Anspruch</b>	<b>(0.5284)</b>	<b>8.5394</b>
Im Verhältnis zum Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	(0.46%)	7.96%

### Ausschüttungsrendite

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

in CHF	2012/2013	2011/2012
Ausschüttung je Anspruch	3.40	3.20
Kapitalwert je Anspruch	112.3564	107.2718
<b>Ausschüttungsrendite</b>	<b>3.02%</b>	<b>2.98%</b>

### 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	2012/2013	2011/2012
Gesamtbetrag der Ausschüttung	26 112	21 004
Nettoertrag des Rechnungsjahres	36 773	33 443
<b>Ausschüttungsquote (auf Gesamtausschüttung)</b>	<b>71.01%</b>	<b>62.80%</b>

## 6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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



Atrium, Sydney

A photograph of a modern multi-story building with a glass and yellow facade. The building has a prominent corner with a grid of windows. In the foreground, there is a covered entrance area with people walking and a sign that says 'ESPRESSO'. A blue semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing the text 'Bericht der Revisionsstelle'.

# Bericht der Revisionsstelle

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung per 30.09.2013

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

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, bestehend aus konsolidierter Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens und Verwendung des Erfolges der Anlagegruppe AFIAA Global sowie der Verwaltungsrechnung, bestehend aus konsolidierter Bilanz und Erfolgsrechnung, Bilanz und Erfolgsrechnung Stammvermögen und Antrag zur Verwendung des Erfolges, und Anhang (Seiten 39 bis 65), für das am 30. September 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### **Verantwortung des Stiftungsrates**

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

### **Verantwortung der Revisionsstelle**

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die

den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

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

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutari-schen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Ver-mögensanlage verantwortlich, soweit diese Auf-gaben nicht von der Anlegerversammlung wahr-genommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementari-schen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene in-terne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statuta-rischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien ent-spricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyali-tät in der Vermögensverwaltung getroffen wur-den und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbin-dungen durch das zuständige Organ hin-reichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Mel-dungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wur-den;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlage-stiftung gewahrt sind.

Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwend-baren gesetzlichen, statutarischen und reglemen-tarischen Vorschriften einschliesslich der Anlage-richtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Zürich, 09. Dezember 2013

Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Daniel Lanfranconi  
Zugelassener Revisionsexperte





# Zusatzinformationen

# Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexpertin über das AFIAA Immobilien-Portfolio Direkte Anlagen für das Geschäftsjahr 2012/2013

## Auftrag

Gemäss AFIAA Reglement vom 17.01.2013, Art. 3, Abs. 8 und 9, sowie Richtlinie „AFIAA Bewertungsprozess“, Stand rev. 07.03.2013, sind die von AFIAA gehaltenen Liegenschaften jährlich durch unabhängige lokale Bewertungsexperten zum Marktwert zu bewerten. Diese Bewertungen werden von einer Schweizer Schätzungsexpertin insbesondere auf die einheitliche und korrekte Anwendung der im Reglement vorgeschriebenen Bewertungsmethoden geprüft und plausibilisiert.

Als Schweizer Bewertungsexpertin wurde Wüest & Partner AG, Zürich gewählt. Die Schweizer Bewertungsexpertin entspricht den Anforderungen von Art. 11 Abs. 3 ASV.

## Bewertungsstandards

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

Wüest & Partner AG bestätigt, 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 Bewertungsexpertin plausibilisiert die Bewertungen durch Prüfung auf methodische Korrektheit und auf erkennbare materielle Divergenzen.

## Unabhängigkeit

Alle lokalen Bewertungsexperten sowie die Schweizer Bewertungsexpertin 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**
- Wüest & Partner AG, Deutschland  
**Sven Graven**
- EHL Immobilien GmbH, Österreich  
**Wolfgang Wagner**
- Real Estate Advisory Group REAG, Frankreich  
**Thomas Kral**
- 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**
- Colliers International, Australien  
**Ben Masters**

Zürich, 14.11.2013

Dr. Christoph Zaborowski  
Wüest & Partner AG

## Sitz der Anlagestiftung

### Head Office Schweiz

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

Gartenhofstrasse 17

8004 Zürich

Schweiz

Tel. +41 44 245 49 44

Fax +41 44 245 49 49

office@afiaa.com

www.afiaa.com

### Branch Office USA

#### **AFIAA U.S. Investment, Inc.**

14 Penn Plaza, Suite 2020

New York, NY 10122

U.S.A.

Tel +1 212 748 7684

Fax +1 212 608 8098

### Branch Office Australien

#### **AFIAA Australia Pty Ltd**

Suite 1702, 109 Pitt Street

Sydney, NSW 2000

Australia

Tel +61 2 9231 5991

Weitere Büros in Madrid, München und Wien.

## Mitgliedschaften

Die AFIAA Anlagestiftung ist Mitglied in folgenden Fachverbänden und Vereinigungen:

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

---

### Impressum

Fotos: Eliane Rutishauser, Zürich

Paul Zanre, Edinburgh

Design: sappari design/development

Oliver Walkhoff, Zürich

12.12.2013

Gedruckt auf FSC Papier.

AFIAA Anlagestiftung für  
Immobilienanlagen im Ausland

Gartenhofstrasse 17  
8004 Zürich  
Schweiz

Tel. +41 44 245 49 44  
Fax +41 44 245 49 49

office@afiaa.com  
www.afiaa.com



**KGAST**

**ASIP**

**Swiss Circle**

International Real Estate Marketing



Romeo & Julia, Frankfurt