

aFiaa

Mitglied der Avadis-Gruppe

# Geschäftsbericht 2013/2014

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 zehn Jahren seit der AFIAA Gründung von Eliane Rutishauser, Zürich, Paul Zanre, Edinburgh und José Almeida, Lissabon, aufgenommen.

# Jahresbericht

Bericht des Stiftungsrates	4
Bericht des Investment Committee	7
Bericht der Geschäftsführung	8
Anleger	12
Organe	13
Kennzahlen per 30.09.2014	14
Bericht Portfolio Management	15
Bericht Asset Management	22
Bericht Akquisition	26
Corporate Governance	30

# Jahresrechnung

## Anlagegruppe AFIAA Global

Konsolidierte Vermögensrechnung	43
Konsolidierte Erfolgsrechnung	44
Veränderung des Nettovermögens	45
Verwendung des Erfolges	45

## Verwaltungsrechnung

Konsolidierte Bilanz	47
Konsolidierte Erfolgsrechnung	47
Bilanz Stammvermögen	48
Erfolgsrechnung Stammvermögen	48
Verwendung des Erfolges	48

## Anhang zur Jahresrechnung

1 Grundlagen und Organisation	51
2 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit	53
3 Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnisses aus Vermögensanlage	57
4 Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung	62
5 Kennzahlen gemäss KGAST	66
6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	69

# Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung per 30.09.2014	72
Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften	73

# Zusatzinformationen

Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten	76
Sitz der Anlagestiftung	77
Mitgliedschaften	77



Forum  
Zehlendorf

Forum Zehlendorf, Berlin

# Jahresbericht



# Bericht des Stiftungsrates

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen

Ich freue mich, Ihnen als neuer Präsident des Stiftungsrates der AFIAA Anlagestiftung über ein für die Stiftung ereignisreiches Jahr berichten zu können. Vorerst aber einige Bemerkungen zum Umfeld, in welchem sich AFIAA behaupten musste:

## Ein gutes Jahr für Pensionskassen

Es zeichnet sich ab, dass 2014 für die Grosszahl der schweizerischen Pensionskassen ein gutes Anlagejahr wird, für viele das dritte positive Anlagejahr in Folge. Dank einer mehrjährigen Börsenhausse und guten Anlagerenditen haben sich die Deckungsgrade verbessert, und die Performance war überwiegend gut.

Investoren bewegen sich aber heute in einem Anlageumfeld, das in starkem Ausmass von Interventionen der Zentralbanken geprägt ist. Diese steuern das Währungs- und Zinsgefüge und setzen realwirtschaftliche Impulse. Durch die expansive Geldpolitik der Notenbanken sind die nominalen Vermögenswerte global angestiegen. Bei einer Normalisierung der Geldpolitik sind aber auch Kursschwankungen und Rückschläge zu erwarten.

Die Märkte bleiben derzeit volatil. Im Oktober 2014 setzte eine deutliche Kurskorrektur ein, gefolgt jedoch von einer raschen Erholung bis zu neuen Höchstständen. Es sind dies Zeichen von uneinheitlichen Erwartungen und Unsicherheit der Investoren.

Für langfristige Immobilieninvestoren wie die AFIAA liegt der Fokus nach wie vor auf der nachhaltigen Ertragskraft und Attraktivität ihrer Anlagen. Dies zu erreichen durch erstklassige Objekte an sehr guter Lage in Regionen, die eine gute und kontinuierliche Wirtschaftsentwicklung erwarten lassen, war auch in diesem Jahr die wichtigste Aufgabe für AFIAA.

## Die Schweiz, ein Musterknabe?

Im Vergleich zu anderen Industrieländern hat sich die Schweiz seit dem Ausbruch der Finanzkrise wirtschaftlich gut entwickelt, mit einem kontinuierlichen Wirtschaftswachstum und vergleichsweise tiefer Arbeitslosigkeit. Dabei ist freilich nicht zu übersehen, dass das Wachstum vor allem in den Bereichen des Sozialwesens, der Gesundheit und in staatsnahen Betrieben zu beobachten ist und dass es insbesondere durch die Immigration gefördert wurde. Betrachtet man das Wirtschaftswachstum pro Kopf, liegt die Schweiz hinter Deutschland.

Dynamische Industriestaaten wachsen derzeit stärker als die Schweiz: Die globalen Wachstumsprognosen für die Bruttoinlandprodukte liegen für 2014 bei 2.8% und für 2015 gar bei 3.3%, in der Schweiz dagegen bei 1.8% bzw. 2.4%.

Ein Pfeiler des Wirtschaftswachstums waren die extrem niedrigen Zinsen. International ist ein nennenswerter Anstieg des Zinsniveaus wohl in nächster Zeit nicht zu erwarten, was sich auch auf die Schweiz, deren Wechselkurs an den Euro gebunden ist, auswirken wird.

## Weltweit vorsichtiger Optimismus

International scheint derzeit ein vorsichtiger Konjunkturoptimismus vorzuherrschen. Die Konjunkturdaten der letzten Monate zeigen für die USA ein anhaltend robustes Wachstum; und mit dem jüngsten Anstieg des Einkaufsmanager-Index für die Industrie als einem wichtigen Frühindikator sind auch die Vorzeichen für ein weiteres Wachstum gut. Die Arbeitslosigkeit hat sich dank monatlich rund 200 000 neuer Stellen in den USA von etwa 10% im Jahr 2010 auf mittlerweile 6% zurückgebildet. Die steigende Beschäftigungsquote wiederum stützt das Wachstum und führt zu einer steigenden Nachfrage nach Mietflächen.

Von den USA dürften daher stabile Wachstumsimpulse ausgehen. In Europa und in weiten Teilen der Schwellenländer scheint dagegen der wirtschaftliche Aufschwung deutlich fragiler. Er wird nicht zuletzt davon abhängen, ob es gelingt, den in einigen Ländern Europas bestehenden Reformstau zu lösen. Ein eindrückliches Beispiel für ein Land, das Reformen erfolgreich umgesetzt hat, ist das ehemals unter dem europäischen Schuttschirm stehende Portugal.

Bei dieser Grosswetterlage ist AFIAA bestrebt, in dynamischen Regionen am Aufschwung zu partizipieren und dabei ihr Anlageportfolio zu diversifizieren.

## Das Währungs- und Zinsumfeld

Als Folge der positiven Wirtschaftsaussichten in den USA wertete der US-Dollar in den letzten Quartalen deutlich auf. Verstärkt und verlängert wird dieser Trend durch die divergierende Geldpolitik im Euro-Raum einerseits und im US-Dollar- und Sterling-Raum auf der anderen Seite. Der langsame Zinsanstieg in den USA und Grossbritannien könnte tendenziell zu einer weiteren Aufwertung des US-Dollar und des britischen Pfund führen. Die schweizerische Nationalbank wird in diesem Umfeld die festgelegte Kursuntergrenze

im Verhältnis zum Euro voraussichtlich weiterhin verteidigen.

### Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft

In der Schweiz ist an sekundären Lagen eine Sättigung bei den Verkaufsflächen zu beobachten, bei Büroflächen bereits ein Überangebot. Dies führt zu einem Abwärtstrend bei den Mieten für Geschäftsflächen. Kaufpreise für Geschäftsimmobiliën gerieten unter Druck. Nettoanfangsrenditen für Spitzenlagen in Zürich und Genf stiegen seit anfangs Jahr – bei noch immer tiefem Niveau – um rund 20 Basispunkte. In der gleichen Zeit sind die langfristigen Zinsen von 1.1 auf unter 0.5% gefallen. Die Differenz zwischen den Zinsen für sichere Staatsanleihen und dem Nettoertrag von Geschäftsflächen sind also gestiegen, was eine Zunahme der Risikoprämie aufgrund gestiegener Leerstandsrisiken reflektiert.

Bei absoluten Toplagen sind Investitionen in Immobilien jedoch – bei sehr knappem Angebot – noch immer mit einer tiefen Anfangsrendite verbunden.

Bei den Wohnimmobilien hat sich die Preissteigerung abgeflacht. Bedingt durch das zunehmende Angebot ist die Leerstandsquote leicht angestiegen. Ein Überangebot droht, wenn der Volkentscheid zur Begrenzung der Zuwanderung umgesetzt wird.

Diese Entwicklungen lassen viele Investoren eher kritisch in die Zukunft blicken. Auch haben die tiefen Renditen und seltenen Investitionsmöglichkeiten die Suche nach Anlagealternativen ausserhalb der Schweiz intensiviert. Vor allem schweizerische Vorsorgeeinrichtungen sehen sich verstärkt nach Anlagemöglichkeiten im Ausland um – für AFIAA eine erfreuliche Bereicherung.

International dürfte der Appetit der Investoren auf Immobilienanlagen in den Regionen, in welchen sich das Konjunkturmilieu verbessert hat, hoch bleiben. Dabei ist zu differenzieren: In B-Märkten ist die Nachfrage beschränkt, da diese nur in Boomphasen für einen breiten Investorenkreis interessant sind. Grosses Interesse besteht dagegen an Immobilienanlagen in den erstklassigen Lagen in Kernstädten. Gute und langfristig vermietete Liegenschaften bleiben weiterhin begehrt. Investoren sehen darin einen Schutz vor einer globalen Konjunkturabkühlung. Solche Anlagen dürften bei einer allfälligen Marktkorrektur eher auf der sicheren Seite sein. Das tiefere Risiko hat aber seinen Preis, was auch AFIAA erfahren muss.

Für Core-Immobilien dürfte zurzeit eine zu schnelle Normalisierung der Geldpolitik das grösste Risiko sein, da sich die Kapitalisierungs-

sätze in einigen Märkten bereits auf tiefem Niveau befinden.

AFIAA partizipiert mit einem international angemessen diversifizierten Portfolio an der Entwicklung der bedeutendsten Wirtschaftsregionen und kann von den unterschiedlichen Zyklen verschiedener Immobilienmärkte profitieren. Diese Stärken sollen weiter ausgebaut werden. Ziel bleibt es, durch Investitionen an besten Standorten langfristig planbare und stabile Erträge zu erwirtschaften. Die Investition in Core-Anlagen mit langjährigen Mietverträgen und Mietern bester Bonität verspricht auch bei einer allfälligen Korrektur auf den Immobilienmärkten eine relativ stabile Werthaltigkeit.

Investitionen in Liegenschaften setzen genaue Kenntnisse der lokalen Märkte und einen guten Marktzugang voraus. Auch in dieser Hinsicht ist AFIAA gut aufgestellt: mit eigenen Research-Kapazitäten und Mitarbeitern vor Ort in den Regionen, in denen AFIAA investiert. Wir sind zuversichtlich, dass es auch künftig gelingen wird, das bestehende Portfolio konsequent zu bewirtschaften und zu optimieren und ein erhöhtes Anlagevolumen in nachhaltig ertragskräftige neue Liegenschaften zu investieren.

### Ein erfolgreiches Jubiläumsjahr für AFIAA

AFIAA konnte im Sommer 2014 das zehnjährige Jubiläum feiern. Die Anlagestiftung kann auf ein erfolgreiches Jahrzehnt zurückblicken. Beteiligt sind inzwischen 35 Anleger, die Zahl der Anlageobjekte beträgt 30.

Wir durften auch dieses Jahr eine Reihe von Neuanlegern begrüssen: die Pensionskasse Uri, die Pensionskasse Musik und Bildung, die Bernische Lehrerversicherungskasse, die Previs Vorsorge, La Collective de Prévoyance – COPRE, die Previ-va, Fonds de prévoyance professionnels du travail social. Insgesamt haben diese Neuanleger eine Investitionssumme von CHF 121 Mio. zur Verfügung gestellt.

Sodann haben mehrere bisherige Anleger ihr Engagement – zum Teil markant – erhöht: die Pensionskasse Basel-Stadt, die Aargauische Pensionskasse und die Pensionskasse des Diakoniewerks Neumünster mit einer Summe von insgesamt CHF 52 Mio.

Total stehen daher AFIAA CHF 173 Mio. zusätzlich zur Investition zur Verfügung.

### Bestätigung der Strategie

Aufgrund des anhaltenden Drucks auf die Renditen von neuen Ankäufen wurde in den Gremien von AFIAA diskutiert, vermehrt auch durch Verkäufe die Immobilienzyklen zu nutzen. AFIAA

versteht sich jedoch nicht als Trader, sondern interpretiert den Investorenauftrag dahingehend, die bestmöglichen strategiekonformen Objekte zu identifizieren, kritisch zu durchleuchten und für eine nachhaltige Anlage zu sichern. Dabei hält AFIAA an hohen Qualitätsansprüchen und an der Erzielung einer Mindestrendite fest. Marktzyklen sollen daher zwar für die Bereinigung des Portfolios – die Veräusserung von nicht oder nicht mehr strategische Objekten – genutzt werden; ein eigentlicher Trading-Ansatz entspricht aber auch für die Zukunft nicht dem Selbstverständnis von AFIAA.

Geschäftsführung und Stiftungsrat haben auch die Einführung neuer Produkte – eine auf Europa fokussierte Investitionsmöglichkeit oder ein währungsgesichertes Produkt – geprüft und vorbereitet, jedoch mangels Nachfrage nicht umgesetzt.

Ziel bleibt es auch künftig, die Kostenführerschaft zu beanspruchen.

### Abschied vom Gründungspräsidenten

Am erfolgreichen Aufbau der AFIAA hat der scheidende Präsident des Stiftungsrates, Andreas Markwalder entscheidenden Anteil. Er hat dieses Amt, das er seit der Gründung der AFIAA innehatte, äusserst motiviert und engagiert wahrgenommen, ebenso visionär wie sachkundig im Detail. Herr Markwalder, der sich nach zehn Jahren Aufbauarbeit nun wieder ganz auf seine Hauptaufgabe bei der GastroSocial konzentrieren will, kann stolz sein auf das Erreichte. Herzlichen Dank, Andy!

### Aufbruch zu neuen Ufern

Eine kritische Standortbestimmung hat ergeben, dass AFIAA zwar das erste Jahrzehnt erfolgreich bestanden hat und ein eindrückliches Portfolio für eine Vielzahl von Vorsorgeeinrichtungen aufbauen konnte. Sie hat aber auch vor Augen geführt, dass die ursprünglichen Wachstumsziele verfehlt worden sind.

Vor diesem Hintergrund hat AFIAA verschiedene Optionen geprüft. Dabei war es für AFIAA entscheidend, mit einem Partner zusammenzugehen, der zwar grösser ist, aber eine ähnliche Kultur pflegt. In Avadis konnte schliesslich der ideale Partner für eine Kooperation und strategische Partnerschaft gefunden werden.

Die Avadis Anlagestiftung ist die grösste unabhängige Anlagestiftung der Schweiz. Sie verwaltet Kapitalanlagen im Volumen von rund CHF 9 Mia. Davon entfallen rund CHF 2.5 Mia. auf Immobilienanlagen in der Schweiz. Die Aktivitäten von Avadis und die von AFIAA ergänzen sich daher hervorragend.

Von der Partnerschaft mit Avadis verspricht sich AFIAA einen Wachstumsschub. Auch besteht Sy-

nergiepotenzial in der operativen Umsetzung, der Vermarktung, im regulatorischen Bereich und in der IT.

Das Interesse der Pensionskassen an Engagements im Ausland dürfte – es wurde bereits erwähnt – weiter zunehmen. Das gemeinsame Angebot für Immobilienanlagen sowohl in der Schweiz wie auch im Ausland dürfte für Investoren sehr attraktiv sein. Die Produkte und die Kundenstruktur von AFIAA und von Avadis sind komplementär, und im Bereich des Immobilienmanagements wird jeder Partner von den Erfahrungen des anderen profitieren.

Die intensive Zusammenarbeit von AFIAA und Avadis wird untermauert durch die gegenseitige Einsitznahme in den jeweiligen Stiftungsräten sowie in der personellen Ergänzung unseres Investment Committee. Im Stiftungsrat von AFIAA dürfen wir die Herren Prof. Dr. Alfred Storck und Christoph Oeschger begrüssen, als neues Mitglied des Investment Committee Ivana Reiss.

### Dank an ein engagiertes Team

Die Mitglieder der Geschäftsführung und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von AFIAA hatten in den letzten Monaten ein ausserordentliches Arbeitspensum zu bewältigen. Eine Vielzahl von Investitionsmöglichkeiten war zu prüfen – ein Aufwand, der leider oft zum Ergebnis geführt hat, dass eine anvisierte Immobilie nicht den Qualitätsanforderungen von AFIAA oder der verlangten Mindestrendite entspricht. Der Kontakt zu den bestehenden Investoren war zu pflegen, potenzielle neue Anleger waren anzusprechen. Und neben diesem Tagesgeschäft war eine Vielzahl von Abklärungen, Sitzungen und Verhandlungen nötig, bis schliesslich die Zusammenarbeit mit Avadis besiegelt werden konnte.

Für ihr ausserordentliches Engagement ist der Stiftungsrat der AFIAA – sicher auch im Namen der Anleger – allen Beteiligten zu grossem Dank verpflichtet. Persönlich danke ich für eine intensive Unterstützung bei der Einführung in mein neues Amt.

Im Laufe des Jahres ist Herr Axel Schumacher aus der Geschäftsführung ausgeschieden, um sich neuen Aufgaben zuzuwenden. Wir danken ihm für seine langjährige erfolgreiche Arbeit. Begrüssen dürfen wir als künftiges Mitglied der Geschäftsführung Herrn Bardo Magel (Global Head of Asset Management).

Zürich, im Dezember 2014

Im Namen des Stiftungsrates

Prof. Dr. Peter Forstmoser, Präsident

# Bericht des Investment Committee

Angepasst an die Geschäftslast tagte das Investment Committee (IC) im abgelaufenen Berichtsjahr viermal. In einem zusätzlichen Workshop vor Ort besichtigte das IC nicht nur weitere amerikanische Objekte, sondern setzte sich auch umfassend mit der Anlagestrategie des Stiftungsrates und deren operativer Umsetzung durch die Geschäftsführung auseinander. Dabei wurde – nach Hinterfragung der bisherigen Investitions-Parameter – eine Erweiterung des Investment Profils in den Vereinigten Staaten um einige wenige zusätzliche, wirtschaftlich attraktive Metropolen beschlossen.

Intensiv beschäftigte das IC im Berichtsjahr die Tatsache der raren Ankaufopportunitäten im vorgegebenen Qualitätssegment. Praktisch weltweit ist ein enormer Drang in Immobilien zu beobachten. Das IC ist jedoch dezidiert der Meinung, dass es in solchen Situationen entscheidend ist, an den gesetzten Kriterien, insbesondere auch den Renditeanforderungen festzuhalten und nicht kurzfristigen Versuchungen nachzugeben. Das IC wird zudem auch in überhitzten Marktsituationen und entgegen der Praktiken anderer Investoren nicht davon abweichen, die Objekte einer seriösen Prüfung zu unterziehen. Dies alles auf die Gefahr hin, dass es in solchen Zeiten nicht zu Akquisitionen kommt.

AFIAA verfügt über eingespielte, gute Verbindungen zu Eigentümern, Developern, Banken, Immobilien-Dienstleistern, Maklern, etc. AFIAA ist aktiv und im Markt präsent. Wir sind als kapitalkräftiger Investor gut positioniert, um auch in Zeiten intensivierten Wettbewerbs um institutionelle Qualitätsobjekte mit anderen Investoren mithalten zu können. Alles in allem steigerte der Workshop die Zuversicht, dass Ankäufe in den USA und auch in anderen Ländern in naher Zukunft ohne Konzessionen an den gewünschten Qualitäts- und Renditeparametern gelingen.

Das IC hat die Geschäftsführung auf der anderen Seite aufgefordert, die beschriebene Marktsituation für eine weitere aktive Bereinigung des Portfolios, das heisst konkret für Verkäufe von Objekten zu nutzen, die nicht mehr strategiekonform sind.

## Prüfung der Objektstrategien und Umnutzungskonzepte

Das Investment Committee pflegt einen intensiven Austausch mit der Geschäftsführung über die Markt- und Portfolioentwicklung. Grundlage bilden die Ankaufsbeurteilungen der Geschäftsführung.

Das IC überprüft aber auch die Objektstrategien und die Umnutzungskonzepte für einzelne Bestandsobjekte. Das interdisziplinär zusammengesetzte Gremium stützt sich dabei auf die Berichterstattung der operativen Leitung, insbesondere den Investment-Report. Er enthält neu auch Portfolio-Matrizen mit einer Objektpositionierung nach Qualität und retrospektiver sowie prospektiver Wirtschaftlichkeit. Qualitative Begründungen bei Wertveränderungen und ein strategischer Ausblick komplettieren die Dokumentation.

Soweit sie in den Kompetenzbereich der Geschäftsführung fallen, nimmt das IC von geplanten Baumassnahmen summarisch Kenntnis. Ziel ist die kontinuierliche Verbesserung der Portfolioqualität dank hochwertiger Ankäufe, Vermietungsleistungen und Verkäufen nicht strategischer Objekte.

## Ankäufe

Das IC prüfte in den USA eine mögliche off-market Transaktion. Das „West-Loop“ Gebäude wurde erstmals im Sommer 2013 vorgestellt. Aufgrund der Unsicherheiten über die zukünftige Marktentwicklung in Chicago, die Aussichten des Hauptmieters, das Volumen und die teure Finanzierung, hat das IC schliesslich aber von einem Ankauf abgesehen.

Nach Bilanzstichtag wurden dem IC zwei weitere Ankaufsanträge unterbreitet. Ein hochwertiges Einzelhandels- und Bürogebäude in Washington DC sowie die Geschäftsimmobilie „Brondankulma“ in Helsinki. Nach positivem Gremienentscheid steht in Washington einzig noch die Übertragung der Bankfinanzierung an, mit einem Übergang von Nutzen und Gefahr ist im Januar 2015 zu rechnen. Anfang Dezember 2014 konnten wir den Kaufvertrag für das Objekt in Helsinki unterzeichnen. Die Eigentumsübertragung soll noch vor Weihnachten 2014 erfolgen.

Eingangs des Berichtsjahres – im Dezember 2013 – wurde bereits das moderne und hochwertige Objekt „Espace“ und „Explorer“ in Lissabon erworben.

## Verkäufe

Neben einem wachsenden Bestand an Core-Objekten, besteht weiterhin Optimierungsbedarf beim Altbestand. Das Portfoliomanagement verfolgt aktiv den Verkauf problematischer Objekte und leistete dafür die konzeptionelle Vorarbeit. Als grosser Erfolg darf der im November 2014 abgeschlossene Verkauf des leerstehenden deut-

schen Logistik- und Gewerbeobjekts in Lüneburg gewertet werden.

Im August 2014 wählte der Stiftungsrat Beat Bommer (Pensionskasse Basel-Stadt) ins Investment Committee. Beat Bommer ist in der Nachfolge von Andreas Markwalder der Vertreter des Stiftungsrats. Als Vertreterin der Avadis nimmt neu Ivana Reiss im Gremium Einsitz. Das IC heisst beide

herzlich willkommen. Es freut sich auf eine Fortsetzung der offenen, kritischen und konstruktiven Diskussionskultur.

Zürich, im Dezember 2014

Im Namen des Investment Committee

Dr. Thomas Wetzel, Präsident

## Bericht der Geschäftsführung

### Unternehmensentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr blickte AFIAA auf einen runden Geburtstag zurück. 2004 von vier Pensionskassen mit dem Ziel gegründet, einen kostengünstigen Zugang zum Segment der Auslandsimmobilien zu eröffnen, ist sie heute eine der ältesten Anlagestiftungen für Auslandsimmobilien. Dank ihrer strategischen Ausrichtung ist sie gleichzeitig eines der schnell wachsenden Gefässe.

Im Berichtsjahr haben wir weiter konsequent an der Umsetzung der Wachstumsstrategie gearbeitet. Die seit der Gründung gewonnene Stabilität, das kumulierte Know-how sowie die eingeführten Prozessabläufe und Reportinginstrumente erwiesen sich dabei als hilfreich. Zunehmend rücken neue Aufgaben – wie substanzielle Nachvermietungen von Single Tenant-Liegenschaften und individuelle Objektstrategien – in den Fokus des Tagesgeschäfts.

Die strategische Partnerschaft mit Avadis ist ein Meilenstein und ein konsequenter Schritt in der Entwicklung von AFIAA. Die damit einhergehende Einbindung in die Avadis-Strukturen zum 1. Oktober 2014 ist für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung. Die anlaufende Zusammenarbeit führte umgehend zu einem konkreten Savoir faire und zum Austausch in den Fachbereichen. Möglichkeiten zur Prozessoptimierung und Synergiepotenzial bei der Beschaffung sowie den Abläufen werden systematisch identifiziert. Erste Akquisitionserfolge bestätigten bereits, wie richtig der Kooperationsentscheid war.

Wachstumsbedingt verstärkten wir unsere Strukturen in den Büros New York und Zürich. Durch die Anmietung neuer Flächen in Sydney haben wir uns zudem auf eine Volumenausweitung in Ozea-

nien vorbereitet. Erneut haben wir das qualitätsorientierte Wachstum ohne Belastung der relevanten Kennzahl ( $TER_{ISA}$ ) erreichen können.

Die berufliche Neuorientierung eines Geschäftsführungsmitglieds im Sommer 2014 konnte dank einer Übergangslösung aufgefangen werden. Ab 1. Dezember 2014 ist die Geschäftsführung wieder komplett.

Die Berichterstattung an das Investment Committee und den Stiftungsrat wurde weiter verfeinert.

Unter Verarbeitung der makroökonomischen- und immobilienwirtschaftlichen Kennzahlen wurden die definierten Zielmärkte überprüft und mögliche neue Investitionsregionen evaluiert. Der Stiftungsrat folgte der Empfehlung, die identifizierten Zielmärkte zu bestätigen.

Für die weitere Entwicklung der Anlagegruppe stehen eine kontinuierliche Steigerung der Portfolio-Qualität durch den Erwerb von Core-Objekten und die performance-wahrende Veräusserung nicht mehr strategiekonformer Objekte sowie eine Reduktion des Leerstands im Vordergrund. Geografisch liegt der Fokus auf einer ausgewogeneren Gewichtung der Weltregionen.

### Asset Management

Der Konkurs des Mieters (Datacolor) unserer beiden Gewerbeobjekte in Deutschland (Lüneburg und Öhringen) beanspruchte erhebliche Ressourcen und belastet die Leerstandskennzahlen. In den USA gelang dafür ein schöner Erfolg mit der langfristigen Vollvermietung des Logistikzentrums „Rohr Road“ im Bundesstaat Ohio. Zu erwähnen ist auch eine insgesamt ansehnliche Reihe kleinerer Vermietungen.

Die Mietzinsausfallrate konnte 2013 von 9.45% auf 8.15% reduziert werden. Per September 2014 weisen wir für das gesamte Portfolio mit 8.25% einen ähnlichen Wert aus. Der erwähnte Konkurs belastet in der Berichtsperiode zwar den Leerstand, aufgrund der bereits im Vorjahr umfassend vorgenommenen Wertberichtigungen und Rückstellung jedoch kaum die Performance. Für das Objekt in Lüneburg wurde nach Bilanzstichtag ein Käufer gefunden.

Sorge bereitet uns die wirtschaftliche Entwicklung in Frankreich. Unser Objekt in Paris spürt die flauere Nachfrage nach Büroflächen. Dafür dürfen wir aus Lissabon erfreuliche Vermietungserfolge vermelden. Wenige Monate nach Ankauf der Objekte „Espace“ und „Explorer“ ist es uns gelungen, den ursprünglichen Leerstand von 14% auf 2% zu reduzieren.

Nach einer fundierten Analyse und intensiven Diskussionen um unsere Objekte „Garrard House“ (London) und „Atrium“ (Sydney) haben wir entschieden, diese Immobilien nicht zu verkaufen – trotz ernsthafter Anzeichen der Mieter, die Flächen in den nächsten Jahren aufzugeben, und trotz der „heissen“ Marktbedingungen, vor allem in London. Wir wollen diese Liegenschaften aufgrund der hervorragenden Lage weiterhin langfristig im Bestand halten. Wir haben in den letzten Jahren bewiesen, anspruchsvolle Vermietungsaufgaben lösen zu können. Die Marktentwicklung und der Zeitpunkt des Nachvermietungserfolgs wird die künftige Bewertung dieser Objekte massgeblich beeinflussen.

### Akquisition

Im Berichtsjahr haben wir nur eine Transaktion abgeschlossen. Unsere Strukturen und Prozesse sind darauf ausgerichtet, idealerweise pro Quartal eine Investition vorzunehmen. Unsere strengen Qualitätskriterien und die Renditevorstellungen unserer Investoren sind in der aktuellen Wirtschaftslage nicht einfach im Markt durchzusetzen.

Mit der Herausforderung der weltweiten *Yield Compression* konfrontiert haben wir vor rund zwölf Monaten entschieden, eine Erwerbsmöglichkeit in Lissabon („Espace“ und „Explorer“) zu einem frühzyklischen Engagement zu nutzen. Die fortlaufende Entwicklung bestätigt, dass der Entscheid richtig war. Angesichts der erfreulichen Erfahrungen versuchen wir derzeit, unser Engagement in Lissabon zu ergänzen.

Grosse interne und externe Ressourcen beanspruchte ein Akquisitionsversuch in Chicago. Unsicherheiten über die künftige Marktentwicklung in Chicago und die wirtschaftlichen Aussichten des Hauptmieters sowie das Volumen der beabsichtigten Transaktion bewogen das Investment

Committee schlussendlich, von der Akquisition Abstand zu nehmen.

Derzeit sind zwei Immobilien im Stadium einer weit fortgeschrittenen Analyse. Für das Objekt „Arch Square“ in Washington wurde bereits ein bedingter Kaufvertrag unterzeichnet. Das grundrenovierte Büro- und Einzelhandelsgebäude an bevorzugter Retaillage ist langfristig vollvermietet und erfüllt unsere hohen Qualitätsvorgaben. Aufgrund der hervorragenden Lage, des überschaubaren Volumens und der überdurchschnittlich langen Mietvertragslaufzeiten sind wir bereit, die zyklischen Risiken zu tragen.

Für ein erstklassiges Objekt in Helsinki ist die Vertragsunterzeichnung anberaumt. Lagequalität, regionale Diversifikation und überdurchschnittliche Vertragslaufzeiten rechtfertigen das zyklische Engagement.

### Verkäufe

Wir nutzen die aktuelle Marktverfassung, um die Portfoliobereinigung mit grösserer Dynamik umzusetzen, und verfolgen damit das Ziel, die Qualität im Portfolio nicht nur durch Ankäufe von Core-Immobilien, sondern auch durch Verkäufe nicht mehr strategiekonformer Objekte nachhaltig zu steigern.

In diesem Sinne haben wir entschieden, die Liegenschaften in Lüneburg und Öhringen zu verkaufen. Die Veräusserung des Objekts in Lüneburg konnte bereits abgeschlossen werden.

Nach der Vollvermietung steht auch das Objekt „Rohr Road“ zum Verkauf. Weiter beabsichtigen wir, im neuen Geschäftsjahr ein Objekt in Philadelphia zu veräussern.

### Finanzen

Im Rahmen der Wachstumsstrategie gelang es, die Kosteneffizienz zu steigern und die TER leicht um weitere Basispunkte zu reduzieren. Die Berechnung der TER-Kostenquote erfolgt jedoch nach einer neuen – innerhalb der KGAST für Auslandsvehikel überarbeiteten – Auslegung, ohne dass aber zusätzliche Kosten angefallen wären. Fortan sind auch die administrativen, dezentral bei den einzelnen Objektgesellschaften anfallenden Kosten zu berücksichtigen. Aufgrund dieser methodischen Umstellung beläuft sich die Betriebsaufwandquote ( $TER_{ISA}$ ) NAV gemäss neuer Berechnungsmethodik auf 0.93% (Vorjahr: 0.96%). Auf Basis Gesamtkapital errechnet sich eine Kostenquote von 0.70% (Vorjahr: 0.68%).

Bereits im vergangenen Berichtsjahr hatte AFIAA die Motive für den Einsatz von Fremdmitteln kritisch hinterfragt und den maximalen Fremdfinanzierungsgrad für das Portfeuille auf 25 – 35% zurückgenommen. Effektiv wurde dieser Wert

bereits per Bilanzstichtag 2013 mit einer Quote von 22.46% unterschritten. Damit nahm AFIAA die per 1. Juli 2014 eingeführten Änderungen bei den BVV 2 und die Anpassungen bei der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) vorweg. Sie reduzieren die maximal zulässige Belehnungsquote von bislang 50% auf 33%. Im Berichtsjahr sank der Fremdfinanzierungsgrad bei AFIAA von 22.46% weiter auf 17.46%.

Durch Eigenmittel abgelöst wurden die überdurchschnittlich teuren Fremdfinanzierungen für die Datacolor-Objekte in Deutschland. Auch die Belehnung in Australien wurde reduziert. Zudem konnte ein günstigerer Zins für die Restlaufzeit einer Finanzierung in Österreich ausgehandelt werden. Damit liess sich der durchschnittliche Fremdfinanzierungssatz weiter von 4.16% auf 3.76% abbauen. Die gewichtete durchschnittliche Zinsfestschreibungsdauer reduzierte sich von 2.8 auf 2.3 Jahre.

Das Portfolio wuchs im Berichtsjahr um 5.64% auf insgesamt CHF 1 188.7 Mio. Dazu trug insbesondere der Erwerb der erstklassigen Objekte „Espace“ und „Explorer“ in Lissabon bei. Hinzu kamen Aufwertungsgewinne und mehrheitlich gestiegene Fremdwährungskurse.

Die Wertentwicklung verlief in den einzelnen Investitionsregionen wiederum recht unterschiedlich. In der Summe ergab sich jedoch eine ansehnliche Wertsteigerung in Höhe von CHF 13.2 Mio. Die Kapitalgewinne steuerten 127 Basispunkte zum Gesamterfolg bei.

Dabei kam es auf dem deutschen Bestand zu einer weiteren Wertkorrektur um 2.98% (CHF 8.4 Mio.) Massgeblich dafür sind die 2015 auslaufenden Verträge beim „Campus B“ in München und beim „Classical Service Center“ in Münster. Dazu kommen nachgebende Marktmieten für den Medienhafen in Düsseldorf. Dort hält AFIAA das Objekt „Speicher“. Schliesslich erreichten die teils umsatzbezogenen Mieten des Hauptvertragspartners H&M im „Forum Zehlendorf“ (Berlin) nicht die im Jahre 2011 abgesteckten Erwartungen. In der vorgenommenen Neubewertung spiegelt sich die Einschätzung wider, dass über die nächsten Jahre nicht mit einer Umsatzmiete zu rechnen sein wird.

Eine buchhalterische Wertkorrektur um CHF 4.6 Mio. erfuhr das Objekt „Poligono“ in Malaga. Angesichts der Vertragsoptionen des Hauptmieters sind für die Zeit ab 2016 tiefere Mietzinsen nicht auszuschliessen.

Die erfolgreichen Vermietungen begründen dagegen für „Espace“ und „Explorer“ in Lissabon eine gesteigerte Bewertung um 5.84% (CHF 2.1 Mio.). Der Vermietungsstand erhöhte sich seit dem Erwerb von 86% auf 98%.

Österreich (-0.08%) und Australien (+0.51%) blieben weitgehend stabil.

Beim britischen Teilportefeuille führten der florierende Mietmarkt und die vorwiegend von asiatischem Geld getriebene *Yield Compression* zu einer Aufwertung um 4.74%, respektive CHF 14.9 Mio. Sinkende Ankaufsrenditen und verstärkte Nachfrage schlugen sich auch im US-Portefeuille nieder. Es kam zu einer Höherbewertung um 2.90% oder CHF 4.8 Mio.

Das operative Ergebnis steigerte sich um 13.84% auf CHF 67.3 Mio. Ein Grund für den verbesserten Ausweis waren reduzierte Aufwendungen für Instandsetzung. Das Asset Management arbeitet daran, Vermietungsanreize vorzugsweise in Form von mietfreien Zeiten zu gewähren. Diese werden nach Möglichkeit nicht mehr vollumfänglich zum Vertragsauftakt eingeräumt, sondern vermehrt über die Vertragslaufzeit verteilt. Damit reduziert sich für AFIAA das Bonitätsrisiko.

Die Betriebsgewinnmarge klammert diese schwankenden Unterhaltsausgaben aus dem operativen Ergebnis aus. Sie verbesserte sich auf 85.14% (Vorjahr: 83.84%). Die Kosten für die zentrale Verwaltung erreichen CHF 6.3 Mio. Insbesondere Aufwendungen für abgebrochene Akquisitionsankäufe (Dead Deal Kosten), aber auch zusätzliche Aufwendungen für Gremien, Objekt-Besichtigungen und Personal bedingten den Anstieg um CHF 1.2 Mio.

Mit dem noch einmal besseren liquiden Nettoergebnis von CHF 51.6 Mio. (Vorjahr: CHF 50.9 Mio.) und unter Berücksichtigung von Aufwertungsgewinnen resultiert eine währungsbereinigte Eigenkapitalrendite von 6.31% (Vorjahr: 4.53%). Die vorteilhafte Währungsentwicklung erhöht die Performance in Schweizer Franken gar auf eine Eigenkapitalrendite von 7.86% (Vorjahr: -0.32%).

Die strategische Partnerschaft mit der Avadis zeitigt bereits erste Früchte. Avadis verfügt in der Deutsch- und der Westschweiz über eigene Büros und langjährige Geschäftsbeziehungen zu Pensionskassen. Der Kreis unserer Investoren erweiterte sich im Berichtszeitraum um sechs Vorsorgeeinrichtungen (+20.68%). Mit einer Verdoppelung der Kundenbasis in der Westschweiz konnten wir auch in diesem Landesteil Fuss fassen. Insgesamt arbeiten nunmehr 35 Anleger mit AFIAA. Damit verfügt die Anlagestiftung über einen besser diversifizierten Investorenstamm. Aus dem Kreis der bisherigen Investoren wurden neue Mittel im Umfang von CHF 52 Mio. gesprochen. In Summe konnte die Stiftung im Berichtsjahr Kapitalzusagen von CHF 173 Mio. entgegennehmen. Per Bilanzstichtag verfügt AFIAA nunmehr über offene Zusagen in Höhe von CHF 234.3 Mio. Die Gesamtsumme der Zusagen erreicht

CHF 1 225.0 Mio. Gemessen an den Kapitalzusagen entspricht dies einem Jahreswachstum von +16.45%.

Strukturell ist AFIAA heute darauf ausgerichtet, jährliche Neugeldzuflüsse im Volumen von CHF 200 – 250 Mio. zu investieren.

Einen Grossteil der offenen Zusagen will die Geschäftsführung in den kommenden Wochen und Monaten für die geplanten Akquisitionen in Nord-europa, den USA und auf der iberischen Halbinsel sowie für die Reduktion der Bankdarlehen nutzen.

Zwei Pensionskassen wollten sich aus Liquiditätsüberlegungen zunächst zurückziehen. In direkten Gesprächen gelang es, eine Lösung zu finden, die ihren Anliegen Rechnung trägt, ohne das AFIAA-Engagement aufzugeben.

Der internationale Markt für Geschäftsimmobilien in den Investitionsregionen der AFIAA liegt nach Expertenschätzungen bei über 6 000 Milliarden Franken. Der Schweizer Markt erreicht ein Volumen von gut CHF 140 Milliarden. Die Nachfrage inländischer institutioneller Anleger nach Auslandsimmobilien steigt aus Gründen der Diversifikation, der Verfügbarkeit und angesichts der zumindest regional überhitzten Immobilienmärkte in der Schweiz. Eine allmählich bessere Ausschöpfung der zulässigen Anlagequote „Immobilien Ausland“ ist festzustellen.

Die Investoren bevorzugen mehrheitlich in der Schweiz domizilierte Anbieter mit einem gut diversifizierten Anlagevehikel sowie einem mehrjährigen Performanceausweis (Track-Record). AFIAA wird diesen Anforderungen gerecht und kann einen zunehmenden Neugeldzufluss notieren. Die Anlagestiftung ist seit 10 Jahren auf dem Markt, verfügt über ein breit diversifiziertes Portefeuille und ein bewährtes Management. Es zeigt sich auch anspruchsvollen Aufgaben – wie Grossvermietungen und Neupositionierungen – gewachsen.

### Ausblick und kommende Herausforderungen

Bei den Objekten in Sydney, London, Philadelphia und München stehen in absehbarer Zeit anspruchsvolle Nachvermietungen an. Wir sind angesichts der bisherigen Erfahrungen und der vorhandenen Expertise zuversichtlich, diese Herausforderungen erfolgreich meistern zu können. Wir werden energisch an einer weiteren Reduktion der Leerstandsquoten arbeiten. Durch den Verkauf der strategisch nicht mehr konformen Objekte treiben wir die Optimierung des Portefeuilles voran.

Intern steht die Geschäftsführung vor der Aufgabe, das neue GF-Mitglied mit seiner Zuständigkeit

für das weltweite Asset Management zu integrieren. Extern bleibt die weitere Integration bzw. die Konsolidierung der strategischen Partnerschaft mit Avadis im zentralen Fokus.

Im Rahmen unserer Wachstumsstrategie ist die grösste Herausforderung, weltweit die passenden Objekte mit einer auskömmlichen Rendite zu finden, die den Qualitätsansprüchen von AFIAA entsprechen. Im kommenden Kalenderjahr wird das Hauptaugenmerk auf einem weiteren Ausbau des US-Anteils im Portefeuille liegen; und wir werden den Markt Neuseeland weiter intensiv verfolgen. Im Rahmen unserer Risikofähigkeit werden wir versuchen, erneut frühzyklische Akzente zu setzen.

Als kleiner Nebeneffekt der Wachstumsstrategie wird auch an der Gartenhofstrasse in Zürich der Platz knapp. Wir suchen neue Büroräumlichkeiten.

Die Geschäftsführung dankt allen Investoren für das gewährte Vertrauen. Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst.

Zürich, im Dezember 2014

Im Namen der Geschäftsführung

Norbert Grimm, CEO

# Anleger





Sicherheitsfonds BVG



## Organe

### Stiftungsrat

**Prof. Dr. Peter Forstmoser**, Präsident  
(seit 28.08.2014, vorher Mitglied)

**Andreas Markwalder**, Präsident  
(bis 28.08.2014)

**Prof. Dr. Alfred Storck**, Vizepräsident  
(seit 28.08.2014)

**Beat Bommer**, Mitglied

**Carlo Garlant**, Mitglied  
(seit 28.08.2014, vorher Vizepräsident)

**Christoph Oeschger**, Mitglied (seit 28.08.2014)

**Adrian Wipf**, Mitglied

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

### Investment Committee (Immobilienexperten)

**Dr. Thomas Wetzel**, Präsident

**Dr. Christoph Caviezel**, Vizepräsident

**Beat Bommer**, Mitglied <sup>1</sup> (seit 28.08.2014)

**Thomas Frutiger**, Mitglied

**Andreas Markwalder**, Mitglied <sup>1</sup>  
(bis 28.08.2014)

**Dr. Steffen Metzner**, Mitglied

**Ivana Reiss**, Mitglied <sup>1</sup> (seit 28.08.2014)

**Stefan Schädle**, Mitglied

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

### Geschäftsführung

**Norbert Grimm**, CEO

**Axel Schuhmacher**, Vice CEO / Head of Asset  
Management (bis 31.07.2014)

**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 30.09.2014

## Marktwerte

in Tausend CHF	30.09.2014	30.09.2013	Veränderung
Marktwerte direkte Anlagen	1 188 686	1 125 192	+ 5.64%
Marktwerte indirekte Anlagen	5 354	28 611	- 81.29%
Gesamtanlagen	1 194 041	1 153 803	+ 3.49%

## Fremdkapital

in Tausend CHF	30.09.2014	30.09.2013	Veränderung
Hypothekendarlehen (direkte Anlagen)	207 517	252 727	- 17.89%
In % des Marktwertes der Gesamtanlagen	17.38%	21.90%	- 20.66%
In % des Marktwertes der direkten Anlagen	17.46%	22.46%	- 22.27%

## Nettovermögen

in Tausend CHF	30.09.2014	30.09.2013	Veränderung
Nettovermögen per Abschluss	1 038 277	908 335	+ 14.31%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	114.0223	108.4592	+ 5.13%
Nettovermögen je Anspruch, dividendenbereinigt (CHF)	125.1180	115.2827	+ 8.53%

## Anspruchsbestand

in Stück	30.09.2014	30.09.2013	Veränderung
Ansprüche in Umlauf	9 105 916.0690	8 374 894.2629	+ 8.73%
Gekündigte Ansprüche	39 587.5689	0	-

## Kapitalzusagen Anleger

in Tausend CHF	30.09.2014	30.09.2013	Veränderung
Kapitalzusagen	1 224 958	1 051 958	+ 16.45%
Kapitalabrufe	(990 633)	(990 633)	-
Quote Kapitalabrufe	80.87%	94.17%	- 14.12%

Die Kapitalabrufe werden jeweils rückwirkend abgerechnet und in Ansprüche umgewandelt. Zum Bilanzstichtag bestehen keine nicht gewandelten Kapitalabrufe (Vorjahr: CHF 50 175 000).

### Die AFIAA-Qualitäten

## Starke Werte (USPs)

- Risikoadäquate Performance
- Kostengünstiges Management
- 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
- Zehn Jahre erfolgreiche Investitionsarbeit
- Professionalität

# Bericht Portfolio Management

## Eckwerte aus Investmentprofil

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hatte die qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Portfolios auf Basis unserer Core-Strategie weiterhin oberste Priorität. Mit dem Ankauf der Objekte „Espace“ und „Explorer“ in Lissabon konnten wir in einen anziehenden Markt einsteigen welcher noch nicht so stark von der weltweiten *Yield Compression* betroffen ist. Gleichzeitig konnten wir die regionale Diversifikation unseres Portfolios weiter verbessern.

Ansonsten gab es im abgelaufenen Geschäftsjahr keine grösseren Veränderungen im Portfolio. Die meisten Kennzahlen bleiben daher in etwa auf dem Vorjahreswert. Auch die nach internen Massstäben quantifizierte durchschnittliche Portfolioqualität hat sich praktisch nicht verändert.

Besonders erfreulich im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Wertentwicklung unserer Core-Objekte. Sie profitieren von der Hausse an den weltweiten Immobilienmärkten – ganz besonders im Core-Bereich – und haben an Wert gewonnen. Dies führte zu einer positiven Wertänderungsrendite im Immobilienportfolio.

Das Portfolio Management beobachtet und analysiert kontinuierlich die weltweiten Märkte, um rechtzeitig auf Veränderungen – in welcher Richtung auch immer – reagieren zu können. Anhand unserer internen Anforderungen an Transparenz und Rechtsstaatlichkeit erhalten die Märkte eine Kompatibilitätsklassifizierung. Das Renditeniveau, die gesamtwirtschaftlichen Aussichten sowie die immobilienmarktspezifischen Aussichten werden genau verfolgt. Nach dieser Analyse könnte künftig unter anderem Polen für uns interessant werden. Wir suchen aber noch nicht aktiv nach Investitionsmöglichkeiten, sondern fokussieren uns vorerst bewusst auf unsere bestehenden Zielmärkte.

Ein ständiges Augenmerk des Portfolio Managements liegt auch auf der Weiterentwicklung des Reporting, um die Managemententscheidungen zu erleichtern und unseren Investoren ein äusserst transparentes Produkt bieten zu können. Hierfür wurden neue Analysetools entwickelt. Je nach Analyse erlauben sie einen tieferen Einblick in die Funktionsweisen einzelner Märkte oder bieten einen Ausblick auf die mögliche Wertentwicklung einzelner Objekte.

Die im Juli 2014 bekannt gegebene strategische Partnerschaft mit Avadis unterstützt die bewährte AFIAA-Strategie. Wie schon in den vergangenen

Jahren wird unsere Core-Strategie auch künftig die Richtschnur sein, um unseren Investoren ein qualitativ hochwertiges und nachhaltig rentables Produkt bieten zu können.

## Verkäufe

Nachdem das Management im Spätherbst 2013 die für das abgelaufene Geschäftsjahr zum Verkauf stehenden Objekte identifiziert hatte, konnte das Portfolio Management – nach einer personellen Verstärkung – im Januar 2014 mit der Umsetzung dieses Entscheids beginnen. Der Fokus lag hierbei auf der Bereinigung des Portfolios um Objekte mit nicht mehr strategiekonformer Nutzungsart.

Nach umfangreicher interner Aufbereitung der Datenräume konnten für die Objekte in Öhringen, Lüneburg und Groveport (Ohio) erfahrene externe Partner für Vermarktung und Verkauf gefunden werden. Weiterhin konnten nach erfolgreicher Vermarktung für die jeweiligen Objekte Absichtserklärungen unterzeichnet werden. Mit einem Abschluss des Verkaufsprozesses der Objekte rechnen wir im neuen Geschäftsjahr.

Der Verkauf des Logistikobjektes in Lüneburg konnte bereits im November 2014 vollzogen und die konkursbedingt vorsorglich vorgenommenen Rückstellungen erfolgswirksam aufgelöst werden. Der positive Performanceeffekt beläuft sich auf EUR 1 Mio. Beim Objekt Öhringen zog sich ein ernsthafter Interessent leider unmittelbar vor der notariellen Beurkundung zurück.

Ein potenzieller Erwerber des Logistikzentrums „Rohr Road“ im amerikanischen Bundesstaat Ohio hat in diesen Tagen eine Absichtserklärung unterzeichnet. Unsere Absicht ist eine Eigentumsübertragung noch in den nächsten Monaten zu vollziehen.

Mit dem Ziel, die Gesamtqualität weiter zu steigern, planen wir im aktuellen Geschäftsjahr weitere, nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften zu veräussern. Wir wollen damit die aktuelle Marktverfassung im Interesse unserer Investoren nutzen.

Im Folgenden wird den jeweils in den Anlage-richtlinien vorgegebenen Bandbreiten die realisierte Aufteilung des Portfolios per 30.09.2014 gegenübergestellt.

## Geografische Allokation

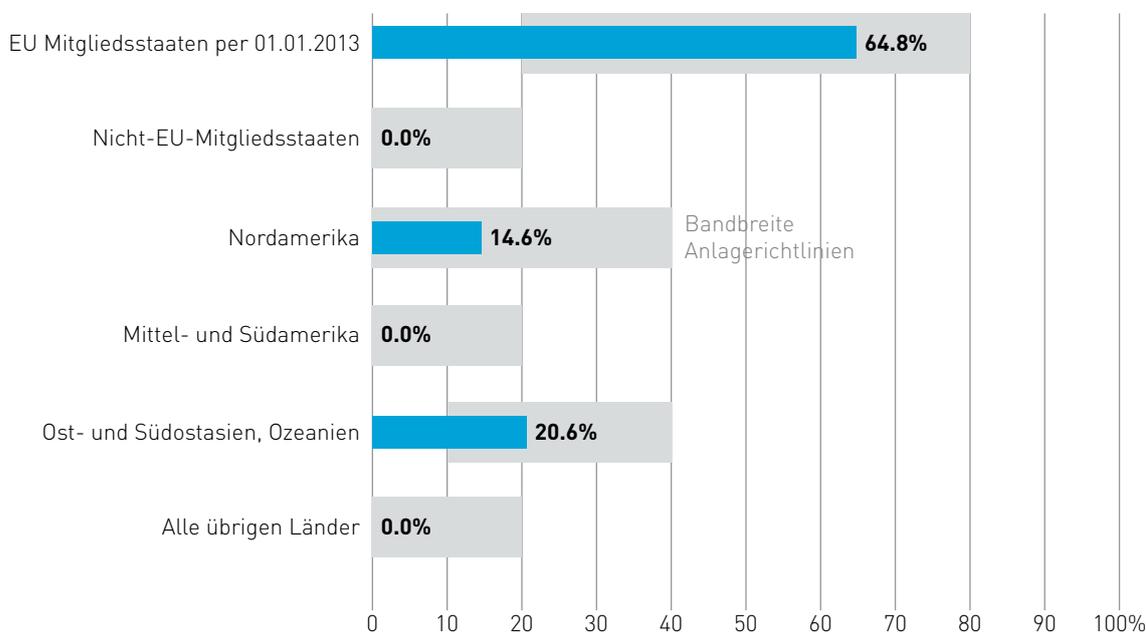
### Anlagerichtlinien

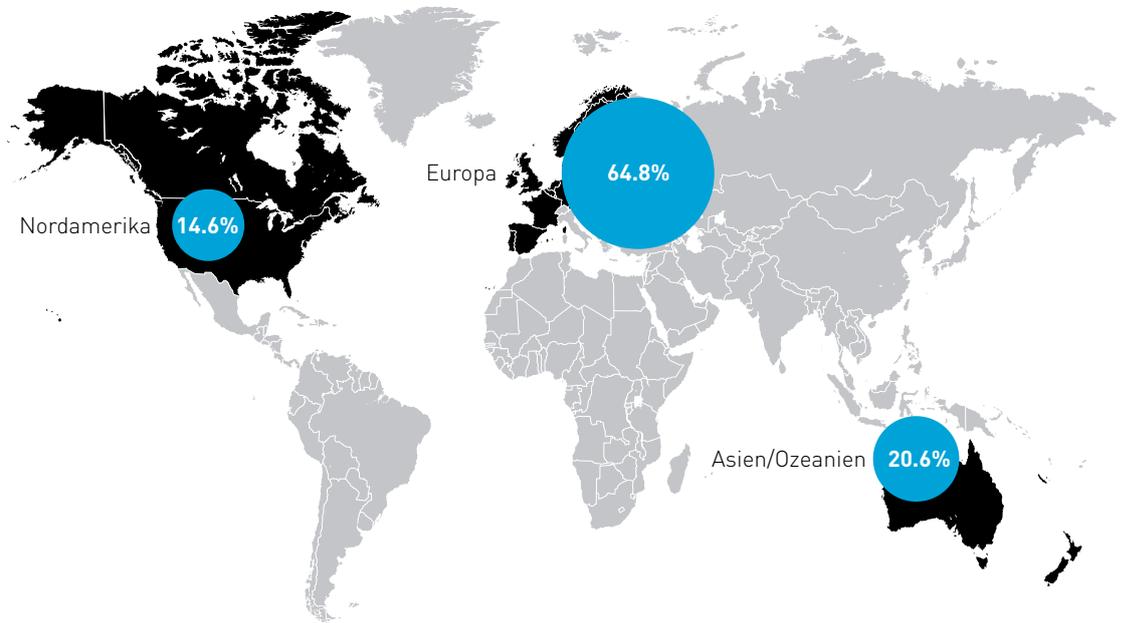
<b>Europa (ex CH)</b>	<b>20 – 80%</b>
EU-Mitgliedstaaten per 01.01.2013	20 – 80%
Nicht-EU-Mitgliedstaaten	0 – 20%
<b>Amerika</b>	<b>0 – 40%</b>
Nordamerika	0 – 40%
Mittel- und Südamerika	0 – 20%
<b>Asien/Ozeanien</b>	<b>10 – 40%</b>
Ost- und Südostasien, Ozeanien	10 – 40%
Alle übrigen Länder	0 – 20%

Beschränkung pro Land max. 40%.

### Aufteilung nach Regionen

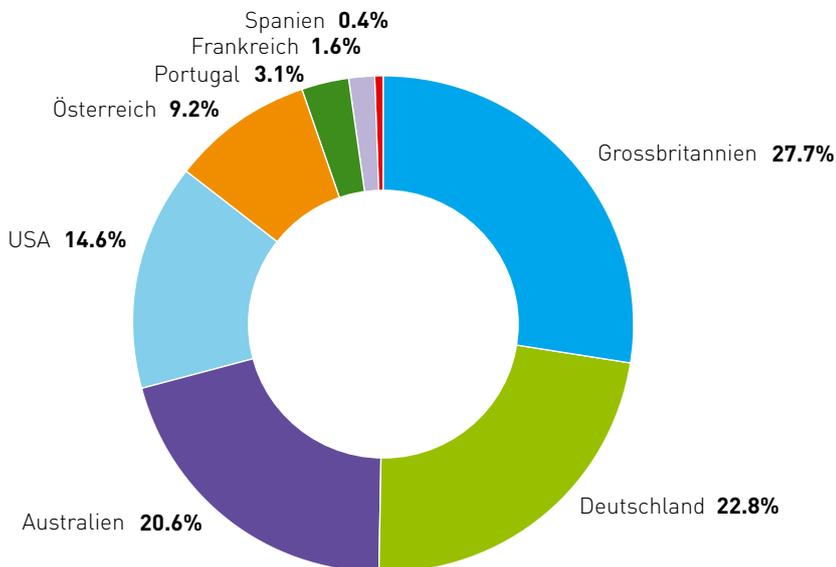
Die direkten und indirekten Anlagen verteilten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf drei Kontinente, wobei der Schwerpunkt deutlich auf Europa liegt. Mittelfristig wollen wir diese Übergewichtung reduzieren. Langfristig streben wir eine Drittelung der grossen Regionen an.





**Aufteilung nach Ländern**

Schwerpunkte im Portfolio bilden vor allem die drei Märkte Grossbritannien, Deutschland und Australien mit insgesamt über 70% Anteil am Portfolio. Durch den Ankauf von „Espace“ und „Explorer“ in Lissabon, kommt Portugal als neuer Markt hinzu.

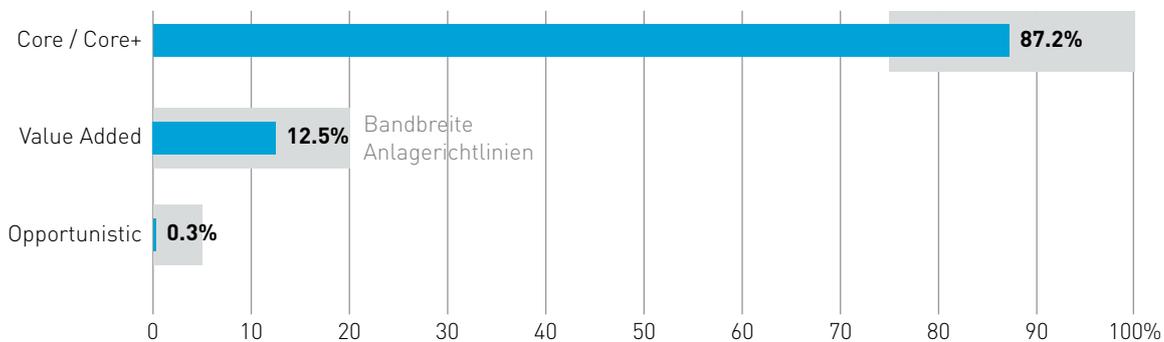


### Allokation nach Investment-Strategie

#### Anlagerichtlinien

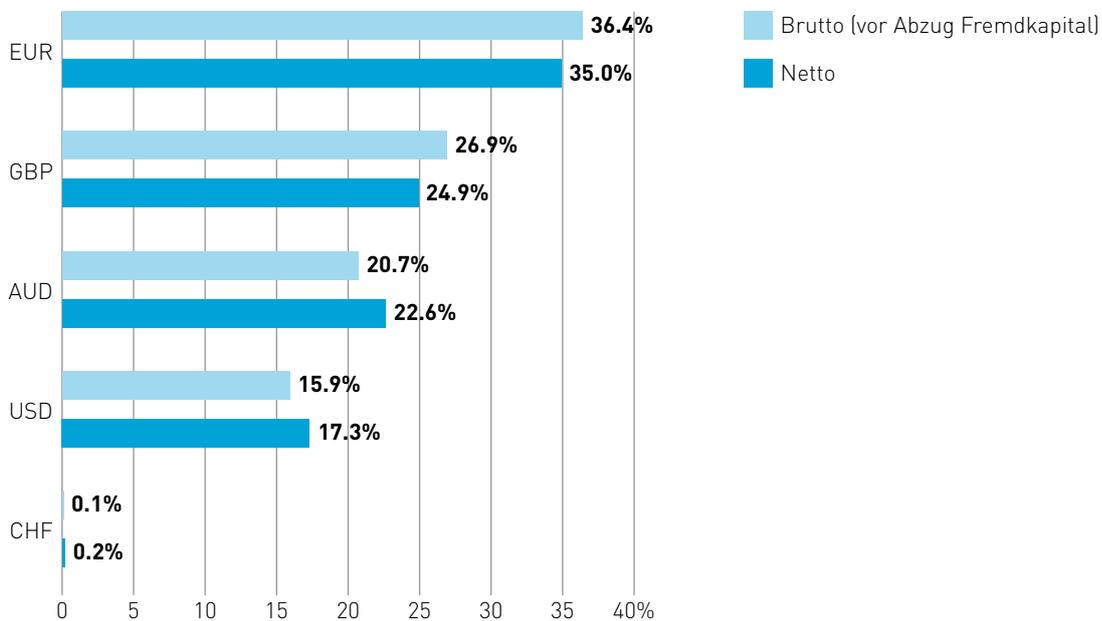
Core/Core+	75 – 100%
Value Added	0 – 20%
Opportunistic	0 – 5%

Der Anteil des Segments Core/Core+ bleibt in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Ziel ist es, den Anteil an Core/Core+ Liegenschaften weiter auszubauen. Neben der konsequenten Verfolgung der Core-Ankaufsstrategie soll durch aktives Asset Management und Portfolioumschichtungen der Anteil von „Value Added“-Objekten weiter verringert werden. Der geringe Teil „Opportunistic“ widerspiegelt die indirekte Anlage im AIG U.S. Residential Fund.



### Investitionen nach Währungen

Sowohl vor als auch nach Fremdkapital halten wir den grössten Anteil unserer Investitionen in Euro, gefolgt vom britischen Pfund und dem australischen Dollar.



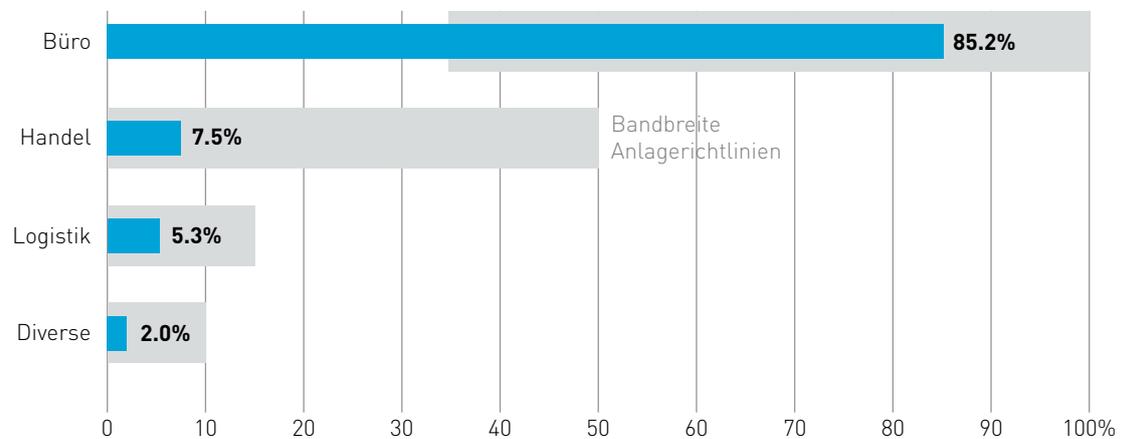
### Allokation nach Nutzungsart

#### 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 Büroimmobilien, Einzelhandel als Beimischung bleibt jedoch nach wie vor interessant. Weitere Investitionen in andere Nutzungsarten sind nicht beabsichtigt. Von den aktuell im Portfolio befindlichen Objekten mit Nutzungsart Logistik oder Hotel wollen wir uns perspektivisch tren-

nen. Nach Abschluss des Geschäftsjahres konnte bereits ein Logistikobjekt verkauft werden.

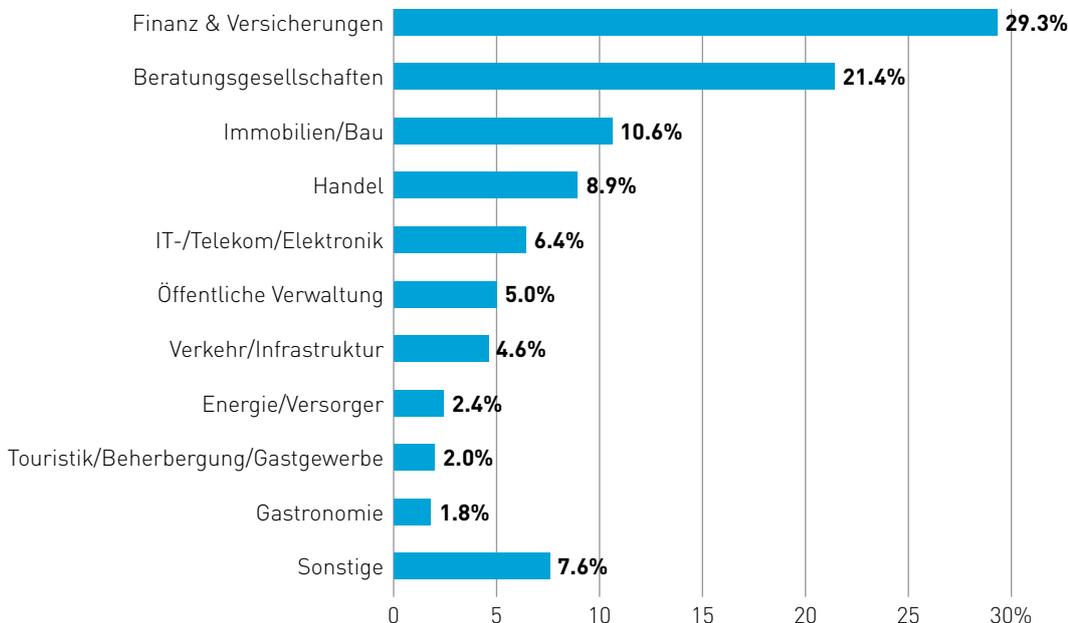


#### Mieterbranchen

Die meisten unserer Mieter sind Unternehmen aus der Finanz- und Versicherungsbranche, gefolgt von Beratungsgesellschaften (Anwaltskanz-

leien 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

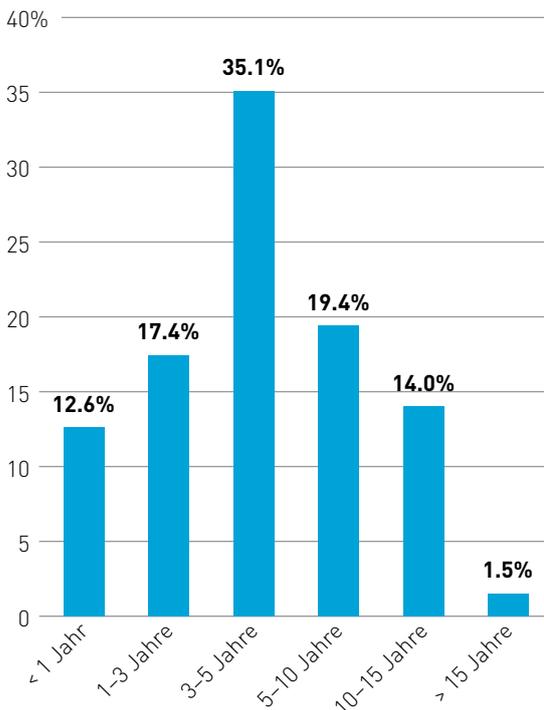
Unsere unten aufgeführten fünf grössten Mieter stehen zusammen für über 40% unserer Nettomieteinnahmen im Portfolio.

1. Schroders Investment Management
2. American Express
3. Jones Day
4. Leighton Contractors
5. Telefónica

---

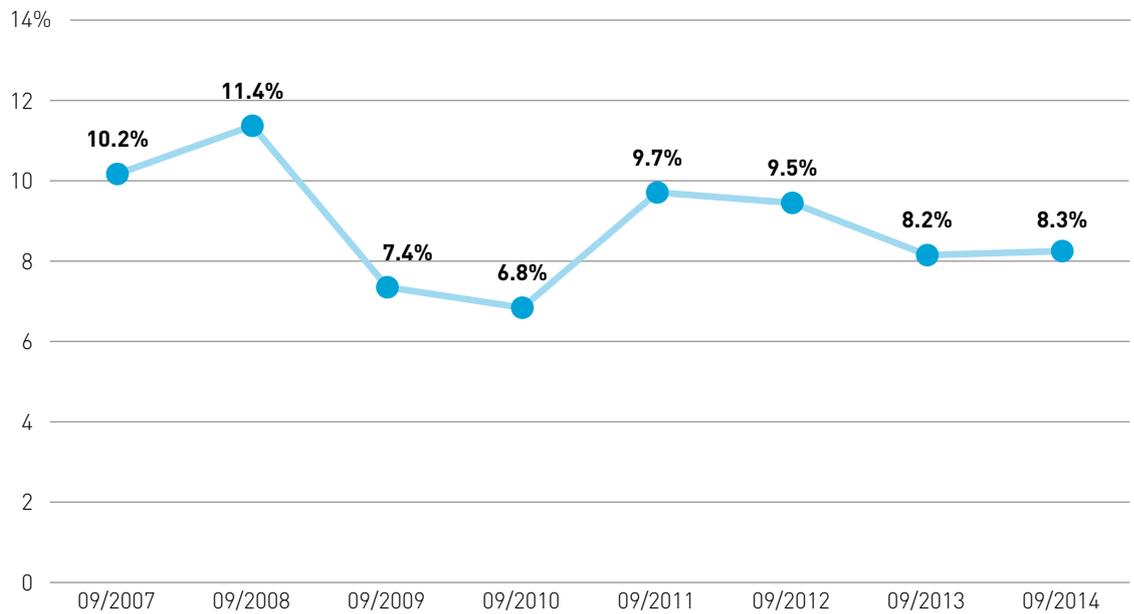
## Restlaufzeit der Mietverträge

Rund zwei Drittel der Nettomietträge im Portfolio liegen Mietverträge mit einer Restlaufzeit von mindestens drei Jahren oder länger zugrunde. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liegt aktuell bei 5,0 Jahren.



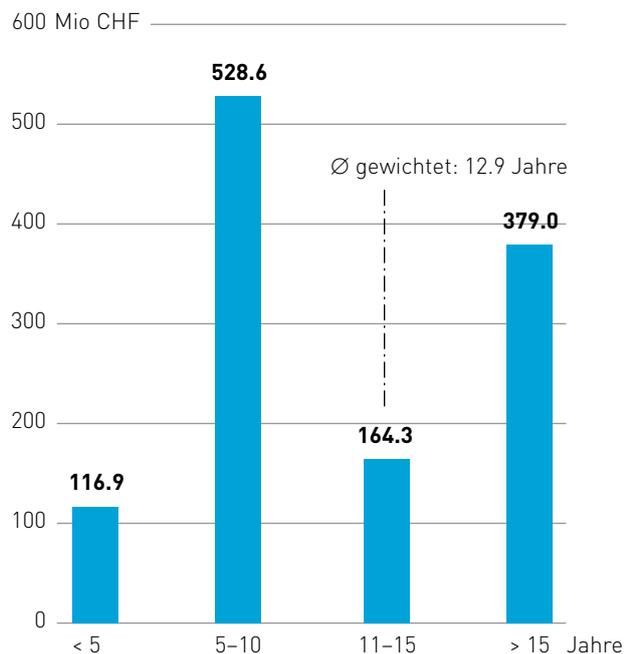
### Mietzinsausfallrate

Die Mietzinsausfallrate bleibt mit ca. 8.3% in etwa auf dem Wert des letzten Jahres.



### Altersstruktur der Direktanlagen

Mehr als die Hälfte des Anlagevolumens im Portfolio Direktanlagen entfällt auf Objekte welche jünger als 10 Jahre sind. Der nach Marktwerten gewichtete Altersdurchschnitt liegt bei 12.9 Jahren, d.h. etwa ein Jahr über dem Vorjahresniveau.



# Bericht Asset Management

## Vermietungsaktivitäten

In der Berichtsperiode gelang es uns trotz widriger Umstände den Leerstand weiter zu reduzieren. Auf die Mietflächen bezogen sank er per Stichtag 30.09.2014 von 13.6% auf 12.0%. Die in der aktuellen Marktlage üblichen Incentives (mietfreie Zeiten, Ausbauzuschüsse) waren ebenfalls rückläufig.

Aus den Logistikobjekten in Deutschland zog der Mieter Datacolor nach Insolvenzanmeldung in Öhringen per Ende Januar 2014 und in Lüneburg per Ende Mai 2014 aus. Teilflächen in Öhringen wurden als Zwischennutzung an einen Dritttieressen vermietet. Vertragsabschlüsse in Frankfurt, Düsseldorf, Dortmund und Münster kompensierten die Ausfälle in Lüneburg und Öhringen weitgehend. Die Ausfallrate für Deutschland erhöhte sich konkursbedingt moderat auf 14.12%.

In München, London und Sydney stehen in den kommenden Jahren grössere Nachvermietungen an. Das Telecom-Unternehmen Telefónica verlässt voraussichtlich im Mai 2015 den „Campus B“ in München. Mit gut 8 500 Quadratmetern gehört das Gebäude zu den mittelgrossen Objekten. Als Single Tenant ist Telefónica jedoch dennoch einer unserer zehn bedeutendsten Mieter.

Vom „Twin Office“ in Salzburg ist nach der Unterzeichnung eines langfristigen Grossflächenvertrages mit dem Discounter Lidl Vollvermietung zu berichten. Deutlich gebessert hat sich auch die Mietsituation im „BigBiz, Bauteil C“ in Wien. Mehrere Grossmieter haben ihre Verträge noch vor Ablauf langfristig verlängert und die beanspruchten Flächen erweitert (insgesamt etwa 6 500 m<sup>2</sup>). Die Vermietungsquote stieg markant auf 97% (mit Stichtag 01.10.2014). Die Restlaufzeit der Verträge verlängerte sich wesentlich.

In Lissabon stieg die Vermietungsquote in „Espace“ und „Explorer“ seit dem Ankauf im Dezember 2013 von 86% auf 98%. Aktuell steht einzig eine etwa 280 m<sup>2</sup> grosse Einheit im Parterre der Liegenschaft frei.

Eine marktbedingte Leerstandserhöhung musste dagegen in Paris hingenommen werden. Weiter belastet die ausgelaufene Mietzinsgarantie des Verkäufers für „Quartermile 2“ in Edinburgh die dortige Ausfallrate für die Berichtsperiode. Davon betroffen sind zwei zur Vermietung anstehende Bürorestflächen. Andererseits übernahm im gleichen Objekt inzwischen eine Gastronomiekette das Parterre mit einem Vertrag über 15 Jahre. Alle anderen Liegenschaften in Grossbritannien, Au-

stralien und Spanien sind praktisch vollständig vermietet.

Aus den USA ist zu berichten, dass beim Objekt „Market Street“ in Philadelphia (PA) die Leerstandsquote kurzfristig deutlich stieg, nachdem mehrere Mietverträge ausgelaufen waren. Vollständig belegt ist dagegen das Logistikzentrum „Rohr Road“ in Groveport (Ohio) nach zwei Grossvermietungen mit Verträgen über 5.75 Jahre – davon einer mit Handgards, einem führenden Hersteller von Kunststoffartikeln für die Lebensmittelindustrie. Ursprünglich hatten 52% der Fläche leer gestanden. Der Vertrag mit Toys„R“Us für „Rohr Road“ läuft im Jahr 2017 aus.

Aus Austin (Texas) sind ebenfalls steigende Vermietungsquoten zu vermerken. Nachdem der (inoffizielle) Namensgeber des Gebäudes, die Wells Fargo Bank, ihre Flächen stark reduziert hat, mietete die Moody's Bank einen Grossteil der freien Räumlichkeiten an. Im Mietvertrag ist auch das Rebranding des Gebäudes als Moody's Tower enthalten. Zusätzlich konnten für den Tower in Austin kleinere Neuvermietungen, Expansionen und Vertragsverlängerungen unterzeichnet werden. Weitere Vermietungen werden derzeit noch verhandelt. Insgesamt verringerte sich die Ausfallquote in den USA um über 500 Basispunkte auf 16.07%. Damit können wir die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung der USA auch in unseren Kennzahlen spüren.

## Grössere Renovationsmassnahmen

Von den marktüblichen Mieterausbauten und laufendem Unterhalt abgesehen fielen im Berichtsjahr keine nennenswerten Investitionen an. Die im Vorjahr erwähnte Gesamterneuerung der Fassade im Wiener „BigBiz, Bauteil C“ wurde planmässig abgeschlossen. Die neue Aussenfront steigert die Attraktivität des Objekts deutlich.

## Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Das Asset Management ist bestrebt, die Nachhaltigkeit der Objekte zu zertifizieren („Green Building“) und auch auf diesem Weg das Portfolio kontinuierlich zu optimieren. Die neuen Liegenschaften in Lissabon haben offiziell noch kein Rating nach internationalem Standard. Damit hinkt Portugal dem internationalen Trend hinterher. Angesichts der gegebenen Objektqualität sollte mittelfristig jedoch eine sehr gute und international anerkannte Nachhaltigkeitsbewertung zu erreichen sein. Das Objekt „Romeo & Julia“ in Frankfurt bestätigte im Re-Audit wieder das BREEAM Rating „excellent“. In Melbourne war es mit einem optimierten Gebäudemanagement

möglich, das Energieeffizienz-Siegel NABERS von 4.5 auf 5 Sterne anzuheben. Das in den neunziger Jahren errichtete Dortmunder Bestandsobjekt „Westfalen-Center“ ist derzeit in der Endphase des BREEAM Zertifizierungsprozesses. Nach aktuellem Stand erhalten das Gebäude und der Betrieb eine „gute“ bis „sehr gute“ Bewertung.



BigBiz, Bauteil C, Wien

Das Portfolio der Direktanlagen besteht per 30.09.2014 aus folgenden Objekten:

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 (FW) aus Buchhaltung Geschäftsjahr (GJ) 2013/2014. Berechnung Leerstand %: Leerstand FW/Gross Rental Income. Die Leerstände sind auf Hauptmietflächen, Lager- und Parkflächen berechnet und können Flächen beinhalten, die physisch belegt sind, aber noch mietfreie Zeiten aufweisen.

<sup>3</sup> Baurecht

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 <sup>3</sup>	31 – 45 Gresham Street
Quartermile 2, Edinburgh	2 Lister Square
Tudor Street, London <sup>3</sup>	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
400 West 15th St, Austin (eh. WFT)	400 West 15th Street
Atrium, Sydney	60 Union Street
HQ South, Brisbane	512 Wickham Street
Flinders Street, Melbourne	525 Flinders Street
Espace, Lissabon	Alameda dos Oceanos Lot 1.06.1.4
Explorer, Lissabon	Alameda dos Oceanos Lot 1.06.1.3

Baujahr	Nutzungsart	Vermietbare Fläche m <sup>2</sup>	Kauf	Sollmiet-ertrag FW	Nettomiet-ertrag FW	Leerstand im GJ FW <sup>2</sup>	Leerstand am 30.09.14 <sup>2</sup>
2005	Büro	8 525	2005	1		0	0.00%
1930/2001	Büro	5 625	2005	1 183 503	912 114	271 389	24.76%
1998	Büro/ Einzelhandel	3 844	2006	932 286	858 883	73 404	6.00%
1992/1997/2000	Büro	16 880	2006	2 069 707	1 481 511	588 196	17.52%
1996 – 1998	Büro/ Hotel	28 605	2007	4 064 509	3 572 793	491 716	10.66%
1990 – 2005	Büro/ Lager/ Produktion	18 247	2008	1		551 682	100.00%
1978 – 2006	Büro/ Lager/ Produktion	5 487	2008	1		165 894	95.32%
1972/2009	Büro	14 278	2013	5 692 343	5 327 243	365 100	1.96%
2002	Büro/ Lager/ Produktion	3 761	2006	1		0	0.00%
2005	Büro	3 457	2007	584 213	499 885	84 328	0.00%
1985	Büro	5 968	2007	595 000	551 429	43 571	6.54%
2003/2004	Handel	1 581	2007	283 264	283 264	0	0.00%
2006	Handel	2 890	2007	425 511	359 766	65 745	11.26%
2007	Büro/ Handel	1 455	2007	264 404	219 775	44 629	20.79%
1980/2007	Handel	2 506	2007	1		4 434	0.73%
2005	Büro	18 891	2007	3 474 763	3 250 835	223 928	5.69%
1970/1984	Büro	2 024	2005	1 025 784	679 447	346 337	31.81%
2007	Logistik	8 479	2008	1		0	0.00%
1998	Büro	13 492	2009	1		0	0.00%
2009	Büro/ Einzelhandel	5 458	2010	1 636 381	1 334 581	301 800	18.44%
2003	Büro	9 032	2012	1		0	0.00%
1900/1930	Büro	16 560	2005	2 427 099	1 951 821	475 278	20.65%
1981	Büro	11 424	2006	3 180 499	2 568 134	612 365	22.36%
1928/2007	Einzelhandel	4 596	2008	1 608 264	1 530 529	77 735	4.83%
2006 – 2007	Logistik	111 436	2008	1		405 600	0.00%
1981	Büro	25 752	2008	5 888 006	4 773 920	1 114 086	19.20%
2006	Büro/ Einzelhandel	20 176	2009	11 948 701	11 831 701	117 000	0.00%
2010	Büro/ Einzelhandel	14 674	2010	8 631 844	8 631 844	0	0.00%
2008	Büro	10 283	2012	4 294 966	4 220 416	74 550	1.74%
2010	Büro	10 000	2013	1 253 954	1 115 998	137 065	5.80%
2010	Büro	5 153	2013	873 956	873 956	0	0.00%

# Bericht Akquisition

## Sorgfältige Selektion

Richtschnur der laufenden Akquisitionsarbeit ist die klare Core-Strategie, auf die sich AFIAA festgelegt hat. Gesucht sind institutionell genutzte Objekte im Wert von 50 bis 200 Millionen Franken mit langer Prognostizierbarkeit und mässigem Betriebsaufwand. In Frage kommen ausschliesslich neue oder neuwertige (kernsanierte) Objekte, wenn möglich mit Energie- und Umweltzertifikaten und bonitätsstarken, langfristig engagierten Mietern.

Top-down konzentriert sich AFIAA bei der Akquisitionsarbeit auf Länder mit hoher Rechtsstabilität und stabilen Wachstumsperspektiven. In diese Vorauswahl fliessen neben den Erkenntnissen und der Transparenz aus dem „Corruption Perception Index“ von Transparency International auch Grössen wie Staatsverschuldung, Arbeitslosigkeit, Rohstoffvorkommen, Inflationsentwicklung und nicht zuletzt die Währungsstabilität ein.

In einem weiteren Filter konzentriert sich die Akquisitionsequipe auf die grossen Städte mit solider Wirtschaftsdynamik und – geographisch bedingt – begrenzter Expansionsmöglichkeit. Investiert wird ausschliesslich in erstklassige Lagen und bevorzugt in den Stadtzentren. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Bürogebäuden (85%) und Einzelhandel.

Dank eigener Büros in New York und Sydney verfügt AFIAA heute auch ausserhalb Europas über erfahrene Akquisitionsteams und eine optimierte Struktur für die Prüfung der Objekte in Nordamerika und Ozeanien.

Die Identifizierung der potenziellen Akquisitionsobjekte erfolgt nach einem Bottom-up Ansatz. Weltweit verweisen gut 3 000 Projektentwickler, Bestandshalter (Versicherungsgesellschaften, Fonds und Family Offices), Bauunternehmer, Investmentbanken und Immobilienintermediäre jährlich auf etwa 1 500 Objekte im Gesamtwert von etwa CHF 130 Milliarden. Nach einer Vorselektion reduziert sich die Anzahl rasch auf circa 100 Immobilien. Eine umfassende Analyse schränkt die Auswahl weiter auf 20 bis 50 interessante Objekte ein. Bei zehn bis 20 Liegenschaften kommt es zu Absichtserklärungen. Nach eingehender Wirtschaftlichkeitsprüfung (Due Diligence) durch interne und externe Experten erwirbt AFIAA schliesslich eine bis vier Immobilien pro Jahr.

Wie angespannt die Lage in den stark gefragten Gateway-Zentren ist, illustriert anschaulich Nor-

man Fosters Gherkin (Essiggurke) in London. Zehn Jahre nach seiner Erbauung gelangte das prägnante 180-Meter-Hochhaus im vergangenen Juli auf den Markt. Nicht weniger als 200 nationale und internationale Investoren bekundeten ernsthafte Kaufabsicht – bei einem Mindestpreis von jenseits CHF 950 Millionen. Erworben wurde das Objekt schliesslich von einem brasilianischen Investor für eine Anfangsrendite von unter 4% und einen kolportierten Kaufpreis oberhalb CHF 1 080 Millionen. Dass die globale Nachfrage nach erstklassigen Immobilien nachlassen wird, ist kurzfristig kaum anzunehmen. Das Zinsumfeld ist extrem flach und wird es aller Voraussicht nach auch noch über Jahre bleiben.

Der anhaltende Anlagedruck und das Phänomen der *Yield Compression* fordern also die ganze Kreativität der Akquisitionsspezialisten, attraktive Objekte unter Respektierung der strategischen Vorgaben zu evaluieren. Das Anlagespektrum wurde vorsichtig erweitert um aufstrebende regionale Zentren wie Dallas, Atlanta oder etwa Austin in den USA. Interessant werden angesichts der wirtschaftlichen Erholung auch Spanien und Portugal (Madrid, Barcelona und Lissabon), Dublin in Irland sowie Auckland oder Wellington in Neuseeland. Konzessionen sind auch denkbar an den Mieterspiegel bei Vertragsabschluss, sofern die gesamtwirtschaftlichen Aussichten stimmen.

Die Prüfungsphasen in den oben genannten Ländern verlangen allerdings mehr Zeit und Aufwand bei ungewissem Ausgang. Langwierige Verhandlungen sind keineswegs immer von einem gelungenen Abschluss gekrönt. In diesem Umfeld bewähren sich die dezentrale Struktur der Akquisitionscrew und die im Laufe der Jahre aufgebaute Marktcompetenz.

## Im Geschäftsjahr abgeschlossene Akquisitionen

### Lissabon, Espace & Explorer

Im Dezember 2013 gelang mit zwei Immobilien in Lissabon eine wertvolle Ergänzung des AFIAA Portfolios. Dank der guten kommerziellen Verbindungen zu den rohstoffreichen Ländern Afrikas hat die portugiesische Hauptstadt ihre eigenen Standortqualitäten. Das Land erholt sich zunehmend von der schweren Rezession. Die Restrukturierung greift erkennbar, ohne dass jedoch bereits ein deutlicher Preisauftrieb auf dem Liegenschaftentmarkt zu beobachten gewesen wäre.

Der Erwerb der beiden Bürogebäude „Espace“ und „Explorer“ war eine frühzyklische Opportunität. Er bereichert das Portefeuille um einen starken

Renditenträger und sorgt gleichzeitig für einen Diversifizierungseffekt. Die neuwertigen Immobilien finden sich an erstklassiger, stark von Passanten frequentierter Lage im Parque das Nações (Park der Nationen), dem Messequartier. Dort fand 1998 die Expo statt. Heute ist es das moderne Handelszentrum der Metropole.

Ein unschlagbarer Vorteil von „Espace“ und „Explorer“ ist die absolut zentrale Lage. Das internationale Messezentrum und die Meo-Arena (der vormalige Atlantic Pavillon) finden sich vis-à-vis. Das Vasco-da-Gama-Shopping-Center liegt in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Distanz zum Garo do Oriente (Ost-Bahnhof), Lissabons grösstem und wichtigstem Bahnhof, beträgt 200 Meter. Der Flughafen ist in wenigen Minuten erreichbar.

Errichtet wurden die beiden Gebäude 2010 unter der Vorgabe maximaler Energieeffizienz. „Espace“ und „Explorer“ sind fünfstöckig und ausgelegt auf eine flexible Nutzung. „Espace“ hat eine Fläche von 10 000 Quadratmetern, „Explorer“ bringt es auf genau 5 153 Quadratmeter. Parterre und Souterrain sind als Verkaufsflächen für den Einzelhandel konzipiert. Das Parking im Souterrain hat eine Kapazität von 350 Plätzen. Das „Explorer“-Gebäude ist vollständig vermietet. „Espace“ verzeichnete bei Vertragsunterzeichnung noch einen Leerbestand von 20 Prozent. Er reduzierte sich bis Redaktionsschluss für den Jahresbericht kontinuierlich auf zuletzt 277 Quadratmeter, also eine Quote um 2 Prozent. Das attraktive Messequartier spürt die anziehende Nachfrage am stärksten. Der Entscheid zur frühzyklischen Investition und zu überschaubaren Konzessionen an die Vermietung bei Erwerb erwies sich als richtig.



Espace und Explorer, Lissabon



Arch Square, Washington

Die Benutzerstruktur ist ausgewogen. Unter den grössten Mietern finden sich bekannte Namen wie EDP (die führende Elektrizitätsunternehmung des Landes), Plurimarketing (ein Unternehmen der international aktiven Teleperformance-Gruppe) sowie die im Kreditgeschäft tätige und stark international ausgerichtete Intrum Justitia Portugal.

### Akquisitionen nach Bilanzstichtag

#### Arch Square, Washington (DC)

Der Erwerb eines Objekts in Washington DC hat bei Redaktionsschluss die Due Diligence Phase durchlaufen, ein Kaufvertrag unter gewissen aufschiebenden Bedingungen wurde Anfang Oktober 2014 unterzeichnet. Die 5100 Quadratmeter grosse Liegenschaft liegt an der Kreuzung 7th Street / H Street im East End nördlich der National Mall am Eingang zur China Town. Dort sind die meisten Museen der amerikanischen Hauptstadt beheimatet. Entsprechend stark ist die touristische Frequenz. Die Ecke 7th Street / H Street verzeichnet gantztägig das höchste Fussgängeraufkommen überhaupt. Im Radius von einer Meile (1.6 Kilometer) arbeiten nicht weniger als 270 000 Menschen. Die Distanz zum Weissen Haus beträgt nicht einmal eine Meile.

Das fünfgeschossige Gebäude mit der Ziegelfassade stammt aus der Zeit vor dem Ersten Welt-

krieg. Die Eigentümer hatten es vor zwei Jahren umfassend erneuert. „Arch Square“ wird seither für Büros und Ladengeschäfte genutzt. Es hat keinerlei Leerbestand sondern glänzt vielmehr mit einer gut diversifizierten Mieterstruktur. Dass die Laufzeiten der Verträge ebenfalls mit Bedacht gestaffelt wurden, erhöht die Objektqualität. 80 Prozent der Mieterträge generieren die Einzelhandelsgeschäfte. Wichtigste Mieter sind die Drogeriekette Walgreens (Hauptaktionärin der Schweizer Galenica), das Telekom-Unternehmen Verizon (Ex Atlantic Bell), Sports Zone Elite sowie Panera Bread Company. Wichtigster Büromieter ist die Alliance of Automobile Manufacturers, der amerikanische Verband der Automobilhersteller. Er hat auch seinen Hauptsitz im „Arch Square“.

„Arch Square“ ist ein klassisches Objekt einer langfristig angelegten Investition und sollte entsprechend lange im Portefeuille bleiben. Das Investitionsvolumen beträgt etwa USD 100 Mio., die Eigentumsübertragung soll Anfang 2015 erfolgen.

**Brondankulma, Helsinki**

Anfang Dezember 2014 konnten wir den Kaufvertrag für ein Objekt in bester Lage der Innenstadt von Helsinki unterzeichnen. Der Eigentumsübergang soll noch vor Weihnachten erfolgen, das Investitionsvolumen beträgt etwa EUR 60 Millionen. Die etwa 8 200 Quadratmeter grosse Liegenschaft wurde ursprünglich 1975 erstellt, im Jahr 2013 aber umfassend saniert. Sie liegt direkt an der „Esplanadi“, der besten Geschäftslage Helsinkis, unmittelbar am Esplanadi-Park und ist fast vollständig und sehr langfristig an Mieter allerbesten Bonität vermietet.

Knapp 70% der Mieterträge stammen aus dem Bürobereich, Hauptmieter ist die sehr angesehene Kanzlei Hannes Snellmann für mindestens weitere elf Jahre. Der Einzelhandelsbereich ist aufgeteilt in ein Restaurant und zwei Läden. Das Restaurant „Bronda“ wird von den bekannten finnischen Ga-

stronomen Matti Wikberg und Tomi Björk betrieben und ist für mindestens weitere gut neun Jahre angemietet. Das Angebot wird weiter ergänzt durch einen „Siwa“-Convenience-Store und einen „Alko“-Getränkemarkt.

Obwohl das Objekt bereits etwa 40 Jahre alt ist gehört es innerhalb des Geschäftszentrums von Helsinki zu einem der modernsten Gebäude.

Der Bieterwettbewerb für dieses Objekt war sehr intensiv und der vereinbarte Preis dadurch hoch. Wir konnten uns dabei gegen renommierteste internationale Bieter durchsetzen. Auch weiterhin wird AFIAA Investitionen in allerbeste Lagen bevorzugen, statt diesbezüglich Kompromisse einzugehen die sich langfristig nicht auszahlen. Das Objekt soll ebenfalls langfristig im Portfolio verbleiben.



Brondankulma, Helsinki

# Corporate Governance

Dieser Corporate Governance Bericht wurde unter Berücksichtigung der besonderen Form und Wesensmerkmale einer 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.

## 1 Einleitung

AFIAA ist seit 2009 Mitglied beim 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.

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.

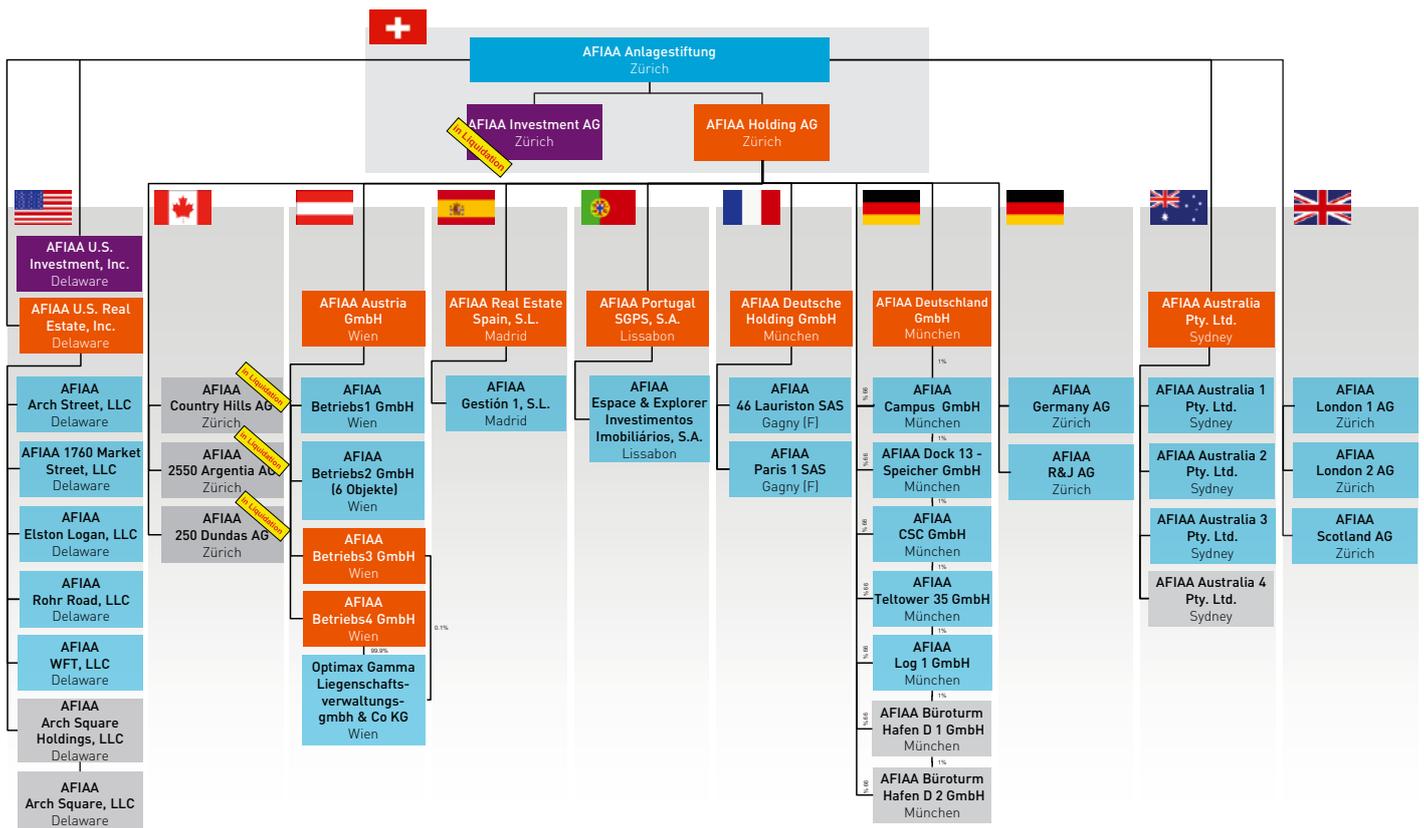
## 2 AFIAA Gruppenstruktur

### 2.1 Übersicht AFIAA Gesellschaften

Die Stiftung hält ihre Immobilien indirekt über in- oder ausländische Objektgesellschaften.

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

Stand 30.09.2014



**2.2 Anpassung der Gruppenstruktur**

Mit Wirkung per 01.04.2013 hat die Anlagestiftung alle zu diesem Zeitpunkt bestehenden Aktiven und Passiven sowie alle Vertragsverhältnisse (inkl. Arbeitsverträge) der Managementgesellschaft, AFIAA Investment AG, übernommen (Vermögensübertragung). Seit diesem Stichtag übte die Anlagestiftung die gesamte operative Geschäftstätigkeit selber aus.

Die AFIAA Investment AG befindet sich in Liquidation.

**2.3 Strategische Partnerschaft mit Avadis**

Der Stiftungsrat nahm den geplanten Wechsel im SR-Präsidium per Januar 2015 zum Anlass, AFIAAs Strategie kritisch zu hinterfragen und mögliche Alternativen zu prüfen, insbesondere um das Wachstum zu stärken (Verbreiterung von AFIAAs Anlegerstruktur). Im Rahmen einer Ausschreibung mit verschiedenen unabhängigen Anbietern hat er mögliche Produkt-, Ertrags- und Kostensynergien evaluiert. Nach sorgfältiger Prüfung verschiedener Varianten erachtete der Stiftungsrat – insbesondere im Hinblick auf substantielle Wachstumsaussichten – eine strategische Partnerschaft mit Avadis als eine zukunftsgerichtete Lösung.

Im Rahmen dieser strategischen Partnerschaft wechselten die Geschäftsführung und alle Mitarbeiter der AFIAA Anlagestiftung per 01.10.2014

zur Avadis Immobilien AG, welche ab diesem Stichtag neu im Mandatsverhältnis die operative Geschäftsführung und Verwaltung der Anlagestiftung ausübt. Dabei bleiben die AFIAA Anlagestiftung mit ihren direkten und indirekten Tochtergesellschaften sowie das auf Immobilien-direktanlagen im Ausland fokussierte Portfolio (AFIAA Global) in unveränderter Form bestehen.

Avadis und AFIAA vereinen mit diesem Schritt ihre Kompetenzen im Bereich direkte Immobilienanlagen in der Schweiz und im Ausland und bündeln damit ihre Kompetenzen im Bereich direkte Immobilienanlagen. Zusammen verwalten sie für Schweizer Pensionskassen rund 4 Milliarden Franken in direkten Immobilien in der Schweiz und im Ausland.

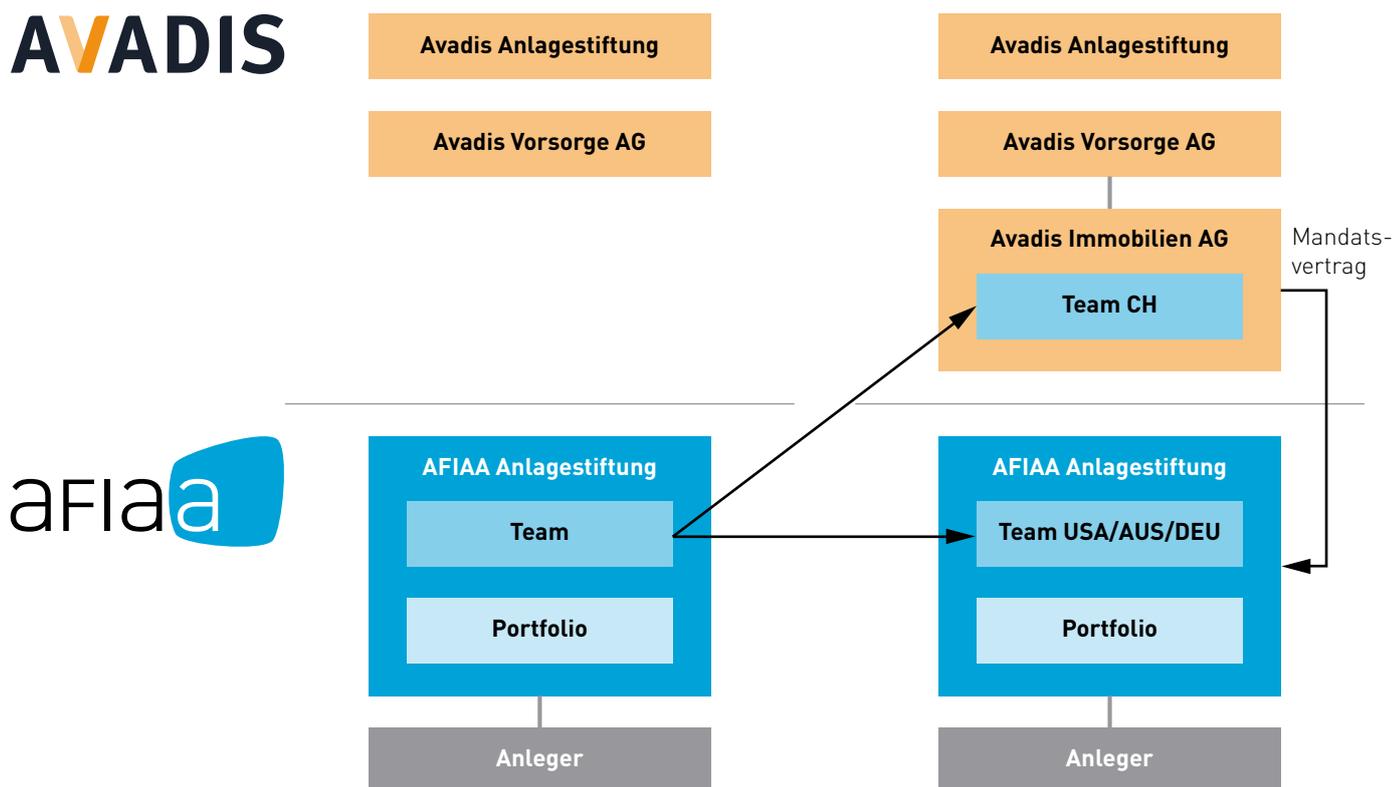
Im Rahmen der Umsetzung der strategischen Partnerschaft nahmen neu Prof. Dr. Alfred Storck, SR-Präsident der Avadis Anlagestiftungen sowie Christoph Oeschger, Geschäftsführer der Avadis Vorsorge AG Einsitz im Stiftungsrat der AFIAA (die Wahl erfolgte anlässlich der ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 28.08.2014). Carlo Garlant, SR-Mitglied von AFIAA, wird neu Mitglied des Stiftungsrats bei den Avadis Anlagestiftungen (vorbehältlich der Wahl durch die Anlegerversammlung).

Weitere Informationen zur konkreten Umsetzung folgen in Kapitel 6.5.

**Struktur der strategischen Partnerschaft**

**Bisher:**

**Ab 01.10.2014:**



## 2.4 Neugründungen von Gruppengesellschaften im Berichtsjahr

- AFIAA Arch Square Holdings, LLC, Delaware: 12.03.2014 (ehemals AFIAA 550 West Adams Holdings, LLC; Namensänderung erfolgt am 29.09.2014)
- AFIAA Arch Square LLC, Delaware: 12.03.2014 (ehemals AFIAA 550 West Adams LLC; Namensänderung erfolgt am 29.09.2014)

## 2.5 Löschungen von Gruppengesellschaften im Berichtsjahr

Keine.

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, werden nach Erteilung der Löschungsbewilligung durch die Steuerbehörden im Handelsregister gelöscht.

## 3 Kapitalstruktur

Per 30.09.2014 hatte AFIAA 35 Anleger, welche zusammen 9 105 916.0690 Ansprüche hielten, was im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr ein Wachstum von 8.73% ausmacht.

Im Berichtsjahr wurden keine Ansprüche zurückgegeben. Unter Mitwirkung der Anlagestiftung fanden zwei Transaktionen statt, bei denen insgesamt 174 000 Ansprüche gegen eine Entschädigung an andere Anleger abgetreten wurden.

### 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 jeweils, 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.

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 möglich. 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.

<sup>1</sup> Die Wiederwahl erfolgte durch die Anlegerversammlung vom 23.01.2014; resp. die Wahl der neuen SR-Mitglieder Prof. Dr. Alfred Storck und Christoph Oeschger anlässlich der ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 28.08.2014. Die nächste ordentliche Anlegerversammlung findet am 22.01.2015 statt.

## 4 Stiftungsrat

### 4.1 Mitglieder des Stiftungsrates (SR)

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit	Amtsperiode bis <sup>1</sup>
Andreas Markwalder	Präsident	Direktor GastroSocial	CH	19.08.2004	28.08.2014
Prof. Dr. Peter Forstmoser	Präsident <sup>2</sup>	Partner von Niederer Kraft & Frey Rechtsanwälte	CH	19.01.2011	22.01.2015
Prof. Dr. Alfred Storck	Vizepräsident	Präsident des Stiftungsrates Avadis Anlagestiftungen	DE	28.08.2014	22.01.2015
Carlo Garland	Mitglied <sup>3</sup>	Leiter Portfoliomanagement ASGA Pensionskasse	CH	19.08.2004	22.01.2015
Beat Bommer	Mitglied	Leiter Immobilienanlagen und stv. Leiter Vermögensanlagen Pensions- kasse Basel-Stadt	CH	21.01.2009	22.01.2015
Christoph Oeschger	Mitglied	Geschäftsführer Avadis Vorsorge AG	CH	28.08.2014	22.01.2015
Adrian Wipf <sup>4</sup>	Mitglied	Leiter Asset Management BVK	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

Andreas Markwalder trat auf die ausserordentliche Anlegerversammlung vom 28.08.2014 als Präsident und Mitglied des Stiftungsrates sowie als Mitglied des Investment Committee zurück. Die ausserordentliche Anlegerversammlung folgte dem Antrag des Stiftungsrates und wählte Prof. Dr. Alfred Storck sowie Christoph Oeschger als neue Mitglieder des Stiftungsrates. Das Präsidium wurde von Prof. Dr. Peter Forstmoser (bisher SR-Mitglied) übernommen.

Die Mitglieder des Stiftungsrates werden grundsätzlich 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 Stif-

tungsrates 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 <sup>5</sup>, 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.

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, vom Investment Committee genehmigte An- und Verkäufe ein Vetorecht.

Der Stiftungsrat hat zurzeit keine Ausschüsse gebildet.

<sup>2</sup> Prof. Dr. Forstmoser amtiert seit 28.08.2014 als Präsident des Stiftungsrates (vorher ordentliches SR-Mitglied).

<sup>3</sup> Bis zum 28.08.2014 Vize-Präsident des Stiftungsrates.

<sup>4</sup> Von Stifterin BVK ernannt.

<sup>5</sup> Der Stiftungsrat hat mir Wirkung per 01.10.2014 die Geschäftsführung an die Avadis Immobilien AG delegiert (vorher Geschäftsführung der AFIAA Anlagestiftung).

## 5 Investment Committee

### 5.1 Mitglieder des Investment Committee (IC)

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit
Dr. iur. Thomas Wetzel	Präsident	Partner von Wenger Plattner Rechtsanwälte	CH	13.02.2006
Dr. iur. Christoph Caviezel	Vizepräsident <sup>1</sup>	CEO Mobimo	CH	10.02.2005
Thomas Frutiger	Mitglied	Mitinhaber und Mitglied der GF der Frutiger Gruppe	CH	13.02.2006
Dr. Steffen Metzner	Mitglied	Geschäftsführender Gesellschafter der RES Consult GmbH	DE	19.08.2004
Stefan Schädle	Mitglied	Leiter Real Estate Management BVK	CH	01.04.2008
Andreas Markwalder <sup>2</sup>	Mitglied ohne Stimmrecht <sup>2</sup>	Direktor GastroSocial	CH	19.08.2004
Beat Bommer	Mitglied ohne Stimmrecht	Leiter Immobilienanlagen und stv. Leiter Vermögensanlagen Pensionskasse Basel-Stadt	CH	28.08.2014
Ivana Reiss	Mitglied ohne Stimmrecht	Leiterin Vermögensanlagen Avadis Vorsorge AG	SK	28.08.2014

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. Beat Bommer und Ivana Reiss nehmen neu als Vertreter des Stiftungsrates resp. Vertreterin der Avadis Vorsorge AG Einsitz ins IC (beide 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 Stiftungsrat.

<sup>1</sup> Seit 3. März 2011 Vizepräsident.

<sup>2</sup> Rücktritt per 28.08.2014.

## 6 Geschäftsführung

### 6.1 Mitglieder der Geschäftsführung

Name	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
Norbert Grimm	CEO	CH	18.08.2011
Axel Schuhmacher <sup>1</sup>	Vice CEO / Head of Asset Management	DE	01.10.2006 bis 31.07.2014
Martin Brendel <sup>2</sup>	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

#### Eintritte nach dem Bilanzstichtag

Ab 01.12.2014 wird Bardo Magel als neuer Global Head of Asset Management die Geschäftsführung ergänzen.

Die Porträts der einzelnen Geschäftsführungsglieder 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 und beachtet dabei das von ihm erstellte Qualifikationsprofil. Der CEO hat für die Neubesetzung resp. Abberufung der weiteren Mitglieder der Geschäftsführung ein Antragsrecht.

Die 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 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 nach dem jeweiligen Anstellungsvertrag und der dazugehörigen Stellenbeschreibung.

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

<sup>1</sup> Axel Schuhmacher hat per 31.07.2014 die AFIAA Anlagestiftung verlassen. Für die Übergangsphase wurde intern eine Stellvertretungslösung etabliert.

<sup>2</sup> Martin Brendel war bereits vom 01.05.2009 bis 30.09.2010 bei AFIAA angestellt.

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 Managementsystem, 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 erfolgt durch die Geschäftsführung, wird aber durch den Stiftungsrat überwacht und findet im strategischen Rahmen unternehmensweit Anwendung. Ziel ist es, alle relevanten Risiken durch effiziente Verfahren und ein durchgängiges Risikobewusstsein kontrollierbar und soweit möglich beherrschbar zu machen. Das Risiko Management ist eingebettet in die bestehende Prozesslandschaft (QMS) und stellt keine Parallelorganisation 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 Risiko Management-Richtlinien beauftragt.

## 6.5 Übernahme der operativen Geschäftsführung durch Avadis Immobilien AG

Die Avadis Immobilien AG hat die operative Geschäftsführung und Verwaltung der Anlagestiftung mit Wirkung per 01.10.2014 übernommen. Die Details dazu sind in einem Geschäftsführungsvertrag zwischen der Anlagestiftung und der Avadis Immobilien AG geregelt.

Da die Anlagestiftung gemäss geltender Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) keine Beteiligung an der Avadis Immobilien AG halten darf, räumte die Avadis Vorsorge AG der Anlagestiftung auf vertraglicher Basis gewisse Rechte an der Avadis Immobilien AG ein, damit AFIAAs Mitwirkungs- und Kontrollrechte in Bezug auf die Geschäftsführung und Verwaltung und zur Sicherstellung der Interessen von AFIAA und ihren Anlegern gewährleistet sind.

Insbesondere hat die Anlagestiftung das Recht, zwei Vertreter des Verwaltungsrates der Avadis Immobilien AG zu ernennen (aktuell: Prof. Dr. Peter Forstmoser sowie Adrian Wipf). Statutenänderungen betreffend Gesellschaftszweck, Sitz sowie Liquidation und Auflösung der Avadis Immobilien AG müssen vorgängig durch die Anlagestiftung genehmigt werden. Zusätzlich werden der Anlagestiftung ein Vorhandrecht sowie ein Kaufrecht an allen Aktien der Avadis Immobilien AG für den Fall einer Vertragsauflösung des Geschäftsführungs- und Verwaltungsvertrags zwischen der Anlagestiftung und der Avadis Immobilien AG eingeräumt. Gemäss Art. 9 Abs. 5 Ziff. 5 der Statuten der Anlagestiftung hat der Stiftungsrat die unübertragbare Kompetenz, die Geschäftsführung zu ernennen. Diese muss personell und wirtschaftlich unabhängig von Anbietern von Anlageprodukten bzw. Dienstleistungen an die Stiftung sein. Diese Auflage der Statuten wurde dadurch umgesetzt, dass der Stiftungsrat AFIAA bei der Ernennung und Abberufung der Geschäftsführungsmitglieder der Avadis Immobilien AG ein vorgängiges Konsultationsrecht hat. Die Ernennung/Abberufung der GF-Mitglieder bedarf schliesslich eines einstimmigen Entscheids des Verwaltungsrates der Avadis Immobilien AG, womit AFIAA ein Veto-recht zukommt.

Aufgrund der Übernahme der operativen Geschäftsführung durch die Avadis Immobilien AG wird das Organisationsreglement der Anlagestiftung derzeit überarbeitet.

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

### 7.1 Festsetzungsverfahren für die 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 werden zusätzlich 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, neun Arbeitssitzungen – vorwiegend zur strategischen Partnerschaft mit Avadis – (zwei davon lediglich mit einem SR-Ausschuss) sowie eine Telefonkonferenz statt. Mehrere SR-Mitglieder haben zudem an Verwaltungsratssitzungen der Avadis Vorsorge AG zum Thema strategische Partnerschaft teilgenommen.

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 2 783 (inkl. MwSt.).

Den fünf Mitgliedern des Stiftungsrates wurde im Berichtsjahr eine Gesamtentschädigung von CHF 181 400 ausbezahlt. Die Gesamtvergütung des SR-Präsidenten Andreas Markwalder betrug CHF 46 000.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsschädigungen.

### 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 werden zudem 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.

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

Im Berichtsjahr fanden vier Sitzungen und ein viertägiger Workshop statt, anlässlich dessen die Objekte Market Street und Arch Street in Philadelphia sowie Elston Logan in Chicago besichtigt

wurden (keine Telefonkonferenzen, keine Zirkularbeschlüsse).

Im Berichtsjahr wurde eine Besichtigung eines potenziellen Investitionsobjekts in Chicago durch zwei IC-Mitglieder durchgeführt.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsschädigungen.

Die sechs Mitglieder des IC erhielten im Berichtsjahr eine Gesamtentschädigung von CHF 128 400. Die Gesamtvergütung des IC-Präsidenten betrug CHF 41 400.

### 7.1.3 Geschäftsführung

Die Gesamtentschädigung für die fünf Mitglieder der Geschäftsführung belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1 534 948. Diese Summe umfasst das Grundsalar (einschliesslich der Arbeitgeberbeiträge an die Pensionskasse) sowie die Gratifikation für das Geschäftsjahr 2013/2014. Die Gesamtentschädigung für den CEO betrug CHF 569 275.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsschädigungen.

Im Rahmen der Umsetzung der strategischen Partnerschaft mit Avadis gingen die Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsführung sowie der Mitarbeiter per 01.10.2014 auf die Avadis Immobilien AG über. Die Kündigungsfrist für die Mitglieder der Geschäftsführung beträgt 3 bis 6 Monate.

Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 09.12.2013 die Einführung eines langfristig orientierten Entschädigungsplans für die Geschäftsführung beschlossen. Er hat in qualitativen und quantitativen Bereichen Mehrjahresziele festgesetzt, wobei die Entschädigung der Geschäftsführung von der konkreten Zielerreichung abhängig ist. Die Laufzeit des Plans für die Erfolgsbeurteilung ist vom 01.10.2013 bis zum 30.09.2016 festgelegt. Der maximale Wert des Gesamtplans beträgt CHF 750 000. In der Finanzbuchhaltung wird quartalsweise eine entsprechende Pro Rata-Quote abgegrenzt. Teilnehmer des Plans sind sämtliche Mitglieder der Geschäftsführung, wobei kein Rechtsanspruch besteht.

Die Etablierung eines entsprechenden Entschädigungsplans für die Mitarbeiter ist pendent.

## 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<sup>1</sup>.

## 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 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 amtet Ernst & Young AG als unabhängige Revisionsstelle der AFIAA Holding AG.

Im Berichtsjahr wurde die Revisionsstelle mit folgendem besonderen Auftrag mandatiert:

- Kursrisiko der Liquidität und Bilanzwerte der AFIAA Log 1 GmbH.

Analog zum Aktienrecht (Art. 730a Abs. 2 OR) soll der leitende Revisor periodisch ausgewechselt werden. Der leitende Revisor, Daniel Zaugg, ist seit 01.10.2007 in dieser Funktion und es war angedacht, dass ein Wechsel für das Geschäftsjahr 2014/2015 stattfinden sollte. Aufgrund der Mutationen im Stiftungsrat wird der Zeitpunkt des Wechsels des leitenden Revisors vom Stiftungsrat nochmals neu beurteilt.

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 22.01.2015 die Wiederwahl von Ernst & Young AG als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2014/2015.

### 9.2 Honorar

Das Revisionshonorar für Ernst & Young AG betrug für das Geschäftsjahr 2013/2014 CHF 200 000. Neben dem Revisionshonorar hat Ernst & Young AG Beratungshonorare von CHF 54 400 verrechnet.

<sup>1</sup> Wenn der Stiftungszweck dahingefallen ist oder nicht mehr mit zumutbarem Aufwand erreicht werden kann.

### **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 gehalten, die Anleger auf Ersuchen über Käufe, Verkäufe und andere realisierte Transaktionen zu informieren. Hinsichtlich investierter kollektiver Anlageinstrumente sind die Anleger ebenfalls auskunftsberechtigt. Ausgeschlossen sind Auskünfte, die andere Anleger betreffen, mit Ausnahme der Anzahl der 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.



Tudor Street, London

# Jahresrechnung



# Anlagegruppe AFIAA Global

AFIAA Immobilien CHF  
Valor Nr. 1.957.472

400 West 15th St (ehemals Wells Fargo Tower), Austin

**Konsolidierte Vermögensrechnung**

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen <sup>I</sup>	30.09.2014	30.09.2013
<b>Aktiven</b>			
<b>Liegenschaften</b>		<b>1 194 040 686</b>	<b>1 153 803 085</b>
Indirekte Anlagen	<b>I</b>	5 354 316	28 611 210
Direkte Anlagen	<b>II</b>	1 188 686 370	1 125 191 875
<b>Übrige Aktiven</b>		<b>35 771 892</b>	<b>28 902 050</b>
Forderungen gegenüber Dritten		4 574 752	2 099 419
Debitoren aus Lieferungen und Leistungen		2 048 213	1 922 295
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1 745 547	1 419 632
Vorausbezahlte Finanzierungskosten		308 079	432 053
Latente Steuerguthaben	<b>III</b>	27 095 391	23 028 651
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>92 037 756</b>	<b>102 832 017</b>
Bankguthaben		85 229 044	88 430 857
Festgelder/Callgelder		6 808 712	14 401 160
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 321 850 424</b>	<b>1 285 537 152</b>
<b>Fremdkapital</b>			
Langfristige Hypothekendarlehen	<b>IV</b>	149 222 050	244 139 543
Kurzfristige Hypothekendarlehen	<b>IV</b>	58 295 226	8 587 252
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen		2 468 401	2 167 091
Verpflichtungen gegenüber Dritten		10 699 036	8 182 017
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		13 241 660	13 694 531
Verpflichtungen gegenüber Anlegern		0	50 175 000
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>233 926 373</b>	<b>326 945 434</b>
<b>Nettovermögen</b>			
<b>Nettovermögen vor Liquidationskosten</b>		<b>1 087 924 051</b>	<b>958 591 718</b>
Geschätzte Liquidationskosten	<b>VI</b>	(49 646 638)	(50 257 213)
<b>Nettovermögen</b>		<b>1 038 277 413</b>	<b>908 334 505</b>
<b>Ansprüche</b>			
Ausgegebene Ansprüche je Stichtag (Stück)		9 105 916.0690	8 374 894.2629
Gekündigte Ansprüche (Stück)		39 587.5689	0
Kapitalwert je Anspruch (CHF)		108.3572	102.3850
Nettoerfolg der Berichtsperiode je Anspruch (CHF)		5.6651	6.0743
Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF)		114.0223	108.4592

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

**Konsolidierte Erfolgsrechnung**

in CHF	Anmerkungen	01.10.2013 – 30.09.2014	01.10.2012 – 30.09.2013
<b>Operativer Erfolg</b>			
<b>Liegenschaftenertrag</b>		<b>97 015 663</b>	<b>92 605 262</b>
Mietertrag		104 314 340	99 500 322
Minderertrag Leerstand		(7 247 090)	(6 770 801)
Inkassoverluste/Delkredereveränderung		(51 587)	(124 259)
<b>Unterhalt Immobilien</b>		<b>(6 518 116)</b>	<b>(10 700 893)</b>
Instandhaltung		(2 932 782)	(3 114 231)
Instandsetzung		(3 585 334)	(7 586 662)
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>(23 165 525)</b>	<b>(22 757 479)</b>
Ver- und Entsorgungskosten		(5 004 701)	(4 635 427)
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)		(5 349 161)	(5 483 428)
Versicherungen		(1 026 184)	(990 034)
Verwaltungshonorare		(1 005 307)	(1 011 108)
Vermietungskosten		(1 524 204)	(1 031 696)
Steuern und Abgaben		(4 205 964)	(4 528 495)
Lokale administrative Gesellschaftskosten	VII	(3 350 467)	(3 435 729)
Übriger Betriebsaufwand		(1 699 537)	(1 641 562)
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>67 332 022</b>	<b>59 146 890</b>
<b>Sonstige Erträge</b>			
<b>Kapitalertrag Fonds</b>		<b>1 522 764</b>	<b>8 283 577</b>
Kapitalertrag Fonds		1 295 002	7 848 941
Aktivzinsen		115 519	259 085
Übrige Erträge (Aufwendungen)		112 243	175 551
<b>Finanzierungsaufwand</b>		<b>(11 815 275)</b>	<b>(15 540 122)</b>
Hypothekarzinsen		(9 477 734)	(12 147 933)
Sonstige Passivzinsen		(523 061)	(1 808 952)
Baurechtszinsen		(1 814 480)	(1 583 237)
<b>Verwaltungskosten</b>	VIII	<b>(6 340 175)</b>	<b>(5 099 504)</b>
Rechts- und Beratungskosten		(105 650)	(66 340)
Revisionsaufwand		(222 393)	(189 889)
Schätzungsaufwand		(169 811)	(211 002)
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung		(347 000)	(198 000)
Vergütungen an Depotbank		(77 500)	(88 662)
Vergütungen an Verwaltungsorgane (Verwaltungsrechnung)		(4 760 759)	(4 218 079)
Akquisitionsaufwendungen		(590 305)	(62 853)
Übrige Verwaltungskosten		(66 759)	(64 679)
<b>Kapital- und Gewinnsteuern</b>		<b>873 648</b>	<b>2 156 343</b>
<b>Erträge und Aufwendungen aus Anspruchs- transaktionen</b>		<b>12 789</b>	<b>1 924 116</b>
Kommission bei Anspruchszeichnung		12 789	1 238 029
Einkauf in laufenden Erfolg		0	686 087
<b>Nettoerfolg der Berichtsperiode</b>		<b>51 585 772</b>	<b>50 871 300</b>
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		(12 938 423)	(2 727 982)
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>38 647 349</b>	<b>48 143 318</b>
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		40 517 093	(26 988 000)
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung		1 841 964	(12 036 114)
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	VI	610 575	(11 989 777)
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>		<b>81 616 982</b>	<b>(2 870 572)</b>
Totaler Währungserfolg <sup>1</sup>		16 050 459	(44 050 211)
<b>Währungsbereinigter Gesamterfolg</b>		<b>65 566 523</b>	<b>41 179 639</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 61 dargestellt.

**Veränderung des Nettovermögens**

in CHF	30.09.2014	30.09.2013
<b>Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>908 334 505</b>	<b>862 890 252</b>
<b>Zeichnungen Ansprüche</b>	<b>78 373 462</b>	<b>74 426 611</b>
<b>Ausschüttungen</b>	<b>(30 047 536)</b>	<b>(26 111 785)</b>
Nettoerfolg	51 585 772	50 871 300
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	(12 938 423)	(2 727 982)
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	40 517 093	(26 988 000)
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	1 841 964	(12 036 114)
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	610 575	(11 989 777)
<b>Gesamterfolg Geschäftsjahr</b>	<b>81 616 982</b>	<b>(2 870 572)</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>1 038 277 413</b>	<b>908 334 505</b>

**Verwendung des Erfolges (Anlagegruppe)**

Für die Berichtsperiode 2013/14 bildet der realisierte Erfolg Basis für die Gewinnverwendung. Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 04.12.2014 beschlossen, eine Ausschüttung von CHF 3.40 pro Anspruch mit der Option der kommissionsfreien Wiederanlage gemäss Art. 8 des Stiftungsreglements anzubieten.

**Verwendung des Erfolges**

in CHF	30.09.2014	30.09.2013
Nettoerfolg des Rechnungsjahres	-	-
Realisierter Erfolg des Rechnungsjahres	38 647 349	48 143 318
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0	0
Gewinnvortrag Vorjahr	12 548 757	12 548 757
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>51 196 106</b>	<b>60 692 075</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag <sup>1</sup>	30 960 115	30 047 536
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg <sup>1</sup>	7 687 234	18 095 782
Vortrag auf neue Rechnung	12 548 757	12 548 757

<sup>1</sup> Die Beträge der Vergleichsperiode weichen vom Vorjahresbericht ab. Die Differenz von CHF 1 572 896 erklärt sich durch die Dividendenberechtigung der per 01.10.2013 ausgegebenen Ansprüche, welche per 30.09.2013 noch nicht gewandelt waren.

# 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	30.09.2014	30.09.2013
<b>Aktiven</b>		
Sachanlagen (Mobiliar)	38 779	90 956
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>38 779</b>	<b>90 956</b>
Aktive Rechnungsabgrenzungen	67 623	998 373
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	197 435	528 112
Übrige Forderungen	854 537	33 285
Banken/Post	1 585 518	465 998
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>2 705 113</b>	<b>2 025 768</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>2 743 892</b>	<b>2 116 724</b>
<b>Passiven</b>		
Widmungsvermögen	100 000	100 000
Reservefonds	160 000	170 000
Währungsdifferenz aus Konsolidierung	(27 008)	(54 822)
Gewinnvortrag	338 546	989 387
Reingewinn Geschäftsjahr	1 090 791	245 015
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>1 662 329</b>	<b>1 449 578</b>
Passive Rechnungsabgrenzungen	940 518	559 811
Verbindlichkeiten gegenüber Anlagegruppe	0	0
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen	102 750	79 940
Übrige Verbindlichkeiten	38 295	27 395
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 081 563</b>	<b>667 146</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>2 743 892</b>	<b>2 116 724</b>

### Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF	01.10.13 – 30.09.14	01.10.12 – 30.09.13
<b>Ertrag</b>		
Dienstleistungsertrag	5 111 366	4 622 029
Übriger Ertrag	2 500 311	1 456 325
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>7 611 677</b>	<b>6 078 354</b>
<b>Aufwand</b>		
Personalaufwand	(4 965 644)	(4 505 260)
Raumaufwand	(240 676)	(238 602)
Büro- und Verwaltungsaufwand	(943 058)	(628 942)
Beratungsaufwand	(108 688)	(248 714)
Marketingaufwand	(143 515)	(95 756)
Revision	(2 000)	(25 000)
Abschreibungen	(53 065)	(93 452)
<b>Betriebsgewinn</b>	<b>1 155 031</b>	<b>242 628</b>
Finanzertrag	13 920	10 689
Finanzaufwand und Währungserfolg	(14 723)	(12 392)
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>1 154 227</b>	<b>240 925</b>
Ertragssteuern	(63 437)	4 090
<b>Reingewinn Geschäftsjahr</b>	<b>1 090 791</b>	<b>245 015</b>

**Bilanz Stammvermögen**

in CHF	30.09.2014	30.09.2013
<b>Aktiven</b>		
Forderungen/(Verpflichtungen) gegenüber Anlagegruppe	197 435	196 887
Verrechnungskonto AFIAA Global	1 005 332	100 000
<b>Total Aktiven</b>	<b>1 202 767</b>	<b>296 887</b>
<b>Passiven</b>		
Widmungsvermögen	100 000	100 000
Reservefonds	160 000	150 000
Gewinnvortrag	31 887	40 891
Reingewinn Geschäftsjahr	905 880	996
<b>Total Passiven</b>	<b>1 197 767</b>	<b>291 887</b>
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	5 000	5 000
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>1 202 767</b>	<b>296 887</b>

**Erfolgsrechnung Stammvermögen**

in CHF	01.10.13 – 30.09.14	01.10.12 – 30.09.13
<b>Ertrag</b>		
Beiträge aus der Anlagegruppe	1 252 332	198 000
<b>Total Ertrag</b>	<b>1 252 332</b>	<b>198 000</b>
<b>Aufwand</b>		
Organe <sup>1</sup> , Anlegerversammlung	341 452	192 004
Übriger Aufwand	5 000	5 000
Abschreibung Gründungskosten	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>346 452</b>	<b>197 004</b>
<b>Reingewinn/(-verlust) Geschäftsjahr</b>	<b>905 880</b>	<b>996</b>

**Verwendung des Erfolges (Stammvermögen)**

Der Stiftungsrat hat beschlossen, vom Bilanzgewinn von CHF 905 880 CHF 10 000 den allgemeinen Reserven zuzuweisen, CHF 900 000 zur Ausschüttung vorzuschlagen und den Restbetrag von CHF 27 768 auf die neue Rechnung vorzutragen.

**Antrag an die Anlegerversammlung**

in CHF	30.09.2014	30.09.2013
Gewinnvortrag Vorjahr	31 888	40 892
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	905 880	996
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>937 768</b>	<b>41 888</b>
Zuweisung an Reservefonds	(10 000)	(10 000)
Ausschüttung an Anlagegruppe	(900 000)	0
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	27 768	31 888

<sup>1</sup> Die Position beinhaltet Entschädigungen an Stiftungsrat und Investment Committee. Der Corporate Governance Bericht ab Seite 30 informiert über die Einzelentschädigungen der Präsidenten, sowie die Gesamtentschädigung der Gremien.



Arch Street, Philadelphia

# 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 BVV 1 sowie BVV 2 (Vorschriften betreffend Anlagen, Integrität und Loyalität der Verantwortlichen, Rechnungslegung, Bewertung und Transparenz). AFIAA bezweckt die gemeinschaftliche Anlage und Verwaltung der ihr von den Anlegern anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien im Ausland. Bei der Stiftung können alle in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen der beruflichen Vorsorge Mittel anlegen.

## 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 09.12.2013
- Anlagerichtlinien vom 29.05.2006, in der Version vom 07.04.2014
- 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 30.09.2014 35 Pensionskassen (Vorjahr: 29). Die Aufteilung des Nettovermögens ergibt zum Bilanzstichtag folgendes Bild:

Anteil am totalen Investment in CHF	Anzahl Anleger		Totales Investment (in Tausend CHF)	
	30.09.14	30.09.13	30.09.14	30.09.13
0 [bisher keine Abrufe getätigt]	6	0	0	0
< 20 Mio.	20	21	196 121	205 820
20 bis 50 Mio.	3	3	85 080	101 255
> 50 Mio.	6	5	757 076	651 434
<b>Total</b>	<b>35</b>	<b>29</b>	<b>1 038 277</b>	<b>958 509<sup>1</sup></b>

<sup>1</sup> Inkl. nicht gewandelter Abrufe

AFIAAs Führungs- und Kontrollorganisation umfasst die sieben Ebenen Stiftungsrat, Investment Committee, Geschäftsführung, Schätzungsexperten, 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.

## 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 über Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien von einem unabhängigen Schätzungsexperten einzeln und wenigstens jährlich auf den Abschluss eines Geschäftsquartals sowie zu bestimmten Anlässen hinschätzen. 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 Schätzmethoden werden im Abschnitt 4 (II Direkte Anlagen) 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 Betreuungsentschädigungen/Rückerstattungen**

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

## 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 2013/14 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, welches den Zeitraum zwischen dem 01.10.2013 und dem 30.09.2014 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.

Im Regelfall 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 im Konsolidierungskreis der Anlagegruppe AFIAA Global die AFIAA Espace & Explorer S.A. gegründet, welche die Liegenschaften „Espace“ und „Explorer“ in Lissabon hält. In den USA wurden die Arch Square Holding und Arch Square, LLC gegründet. Diese Gesellschaften werden für die nächste Akquisition in den USA eingesetzt werden. Es wurde keine Gesellschaft verkauft. Der Konsolidierungskreis der Anlagegruppe AFIAA Global umfasst per Bilanzstichtag folgende Gesellschaften:

Land	Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion	Kapital <sup>6</sup>		30.09.13	
			30.09.14	30.09.13		30.09.14	30.09.13		
<b>Anlagegruppe AFIAA Global</b>									
<b>Schweiz</b>	AFIAA Holding AG	Zürich	100%	100%	<b>1</b>	CHF	5 000 000	CHF	5 000 000
	AFIAA 250 Dundas AG (in Liq.)	Zürich	100%	100%	<b>5</b>	CHF	1 000 000	CHF	1 000 000
	AFIAA Country Hills AG (in Liq.)	Zürich	100%	100%	<b>5</b>	CHF	350 000	CHF	350 000
	AFIAA 2550 Argentia AG (in Liq.)	Zürich	100%	100%	<b>5</b>	CHF	100 000	CHF	100 000
	AFIAA London 1 AG	Zürich	100%	100%	<b>2, 3</b>	CHF	550 000	CHF	550 000
	AFIAA London 2 AG	Zürich	100%	100%	<b>2, 3</b>	CHF	100 000	CHF	100 000
	AFIAA Scotland AG	Zürich	100%	100%	<b>2, 3</b>	CHF	1 020 000	CHF	1 020 000
	AFIAA Germany AG	Zürich	100%	100%	<b>2, 3</b>	CHF	100 000	CHF	100 000
	AFIAA R&J AG	Zürich	100%	100%	<b>2, 3</b>	CHF	100 000	CHF	100 000
<b>Deutschland</b>	AFIAA Deutschland GmbH	München	100%	100%	<b>1</b>	EUR	76 570	EUR	76 570
	AFIAA Deutsche Holding GmbH	München	100%	100%	<b>1</b>	EUR	4 157 550	EUR	4 157 550
	AFIAA Campus GmbH	München	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	5 155 289	EUR	5 155 289
	AFIAA Dock 13-Speicher GmbH	München	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	3 053 908	EUR	3 053 908
	AFIAA CSC GmbH	München	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	10 902 311	EUR	10 902 311
	AFIAA Teltower 35 GmbH	München	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	5 682 893	EUR	5 682 893
	AFIAA Log 1 GmbH	München	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	2 880 377	EUR	2 880 377
	AFIAA Büroturm Hafen D1 GmbH	München	100%	100%	<b>5</b>	EUR	376 500	EUR	376 500
	AFIAA Büroturm Hafen D2 GmbH	München	100%	100%	<b>5</b>	EUR	175 000	EUR	175 000
<b>Frankreich</b>	AFIAA 46 Lauriston SAS	Gagny (Paris)	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	4 075 550	EUR	4 075 550
	AFIAA Paris 1 SAS	Gagny (Paris)	100%	100%	<b>5</b>	EUR	37 000	EUR	37 000
<b>Spanien</b>	AFIAA Real Estate Spain S.L.U.	Madrid	100%	100%	<b>1</b>	EUR	5 000	EUR	5 000
	AFIAA Gestión 1 S.L.	Madrid	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	4 707 664	EUR	4 707 664
<b>Portugal</b>	AFIAA Portugal SGPS	Lissabon	100%	100%	<b>1</b>	EUR	5 218 076	EUR	5 000 000
	AFIAA Espace & Explorer S.A.	Lissabon	100%	-	<b>2, 3</b>	EUR	6 085 774	-	-
<b>USA</b>	AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Clayton	100%	100%	<b>1</b>	USD	43 402 500	USD	43 402 500
	AFIAA Arch Street, LLC	Philadelphia	100%	100%	<b>2, 3</b>	USD	13 565 028	USD	14 064 528
	AFIAA Market Street, LLC	Philadelphia	100%	100%	<b>2, 3</b>	USD	21 222 500	USD	22 170 000
	AFIAA Elston Logan, LLC	Rosemont	100%	100%	<b>2, 3</b>	USD	6 172 254	USD	6 910 254
	AFIAA Rohr Road, LLC	Columbus	100%	100%	<b>2, 3</b>	USD	38 052 885	USD	38 577 555
	AFIAA WFT, LLC	Austin	100%	100%	<b>2, 3</b>	USD	61 647 859	USD	65 494 838
	AFIAA Arch Square Holding	Washington	100%	-	<b>5</b>	USD	0	-	-
	AFIAA Arch Square, LLC	Washington	100%	-	<b>5</b>	USD	0	-	-
	<b>Österreich</b>	AFIAA Austria GmbH	Wien	100%	100%	<b>1</b>	EUR	15 089 500	EUR
AFIAA Betriebs 1 GmbH		Wien	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	989 500	EUR	989 500
AFIAA Betriebs 2 GmbH		Wien	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	5 632 500	EUR	5 632 500
AFIAA Betriebs 3 GmbH		Wien	100%	100%	<b>1</b>	EUR	35 000 <sup>7</sup>	EUR	35 000 <sup>7</sup>
AFIAA Betriebs 4 GmbH		Wien	100%	100%	<b>1</b>	EUR	8 520 000 <sup>7</sup>	EUR	8 520 000 <sup>7</sup>
Optimax Gamma Liegenschafts- verwertungsgmbH & Co KG		Wien	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	7 535 050	EUR	7 535 050
<b>Australien</b>	AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	<b>1</b>	AUD	75 225 002	AUD	75 225 002
	AFIAA Australia 1 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	<b>2, 3</b>	AUD	36 500 001	AUD	36 500 001
	AFIAA Australia 2 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	<b>2, 3</b>	AUD	25 000 000	AUD	25 000 000
	AFIAA Australia 3 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	<b>2, 3</b>	AUD	14 375 001	AUD	14 375 001
	AFIAA Australia 4 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	<b>5</b>	AUD	0	AUD	0
<b>Verwaltungsrechnung</b>									
<b>Schweiz</b>	AFIAA Investment AG (in Liq.)	Zürich	100%	100%	<b>4</b>	CHF	100 000	CHF	100 000
<b>USA</b>	AFIAA U.S. Investment, Inc.	New York	100%	100%	<b>4</b>	USD	50 000	USD	50 000

<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

## 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
	30.09.2014	30.09.2013	01.10.13 – 30.09.14	01.10.12 – 30.09.13
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	1.2070	1.2240	1.2211	1.2254
USD	0.9555	0.9043	0.9000	0.9343
CAD	0.8550	0.8797	0.8321	0.9205
GBP	1.5490	1.4643	1.4908	1.4584
AUD	0.8361	0.8455	0.8288	0.9305

## 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 07.04.2014 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. Die Einhaltung der Anlagerichtlinien wird bei jedem Investitionsentscheid durch das Investment Committee sowie quartalsweise durch eine von der Geschäftsführung unabhängige Stelle

überprüft. Sämtliche Organe und Personen, die im Bereich der Kapitalanlage involviert sind, unterstehen einer strengen Pflicht zur Vertraulichkeit. Zudem sind diese Personen zur Einhaltung der „ASIP-Charta“ sowie des Ehrenkodex KGAST verpflichtet. Es wird darauf geachtet, dass nur mit Partnern zusammengearbeitet wird, welche lokale und/oder weltweite Erfahrungen aufweisen können, um so das Risiko zu minimieren sowie weit möglichst vom internationalen Knowhow der Partner zu profitieren.

### Darstellung der Vermögensanlage in Bezug auf die Anlagerichtlinien

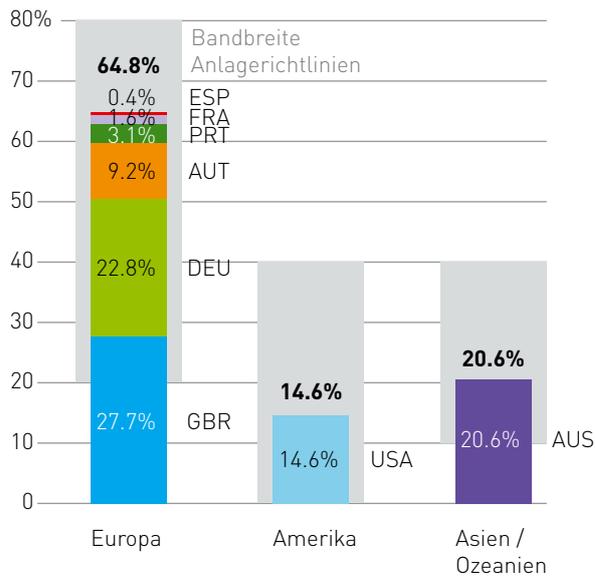
Im Folgenden wird den jeweils vorgegebenen Bandbreiten die realisierte Aufteilung des Portfolios per 30.09.2014 gegenübergestellt.

#### Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 07.04.2014

#### Direktanlagen und abgerufene Fondsanlagen per 30.09.2014

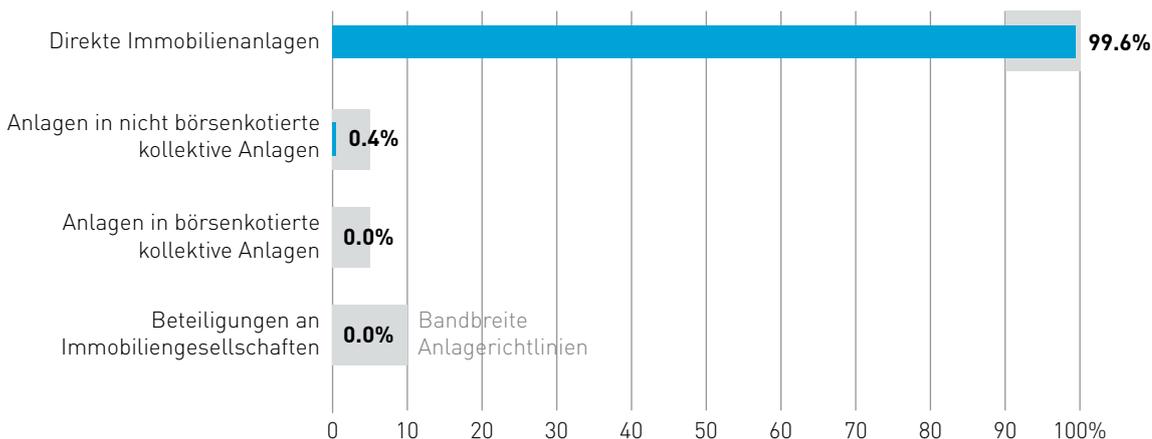
##### Aufteilung nach Märkten

<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>0 – 40%</b>
Nordamerika	0 – 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%



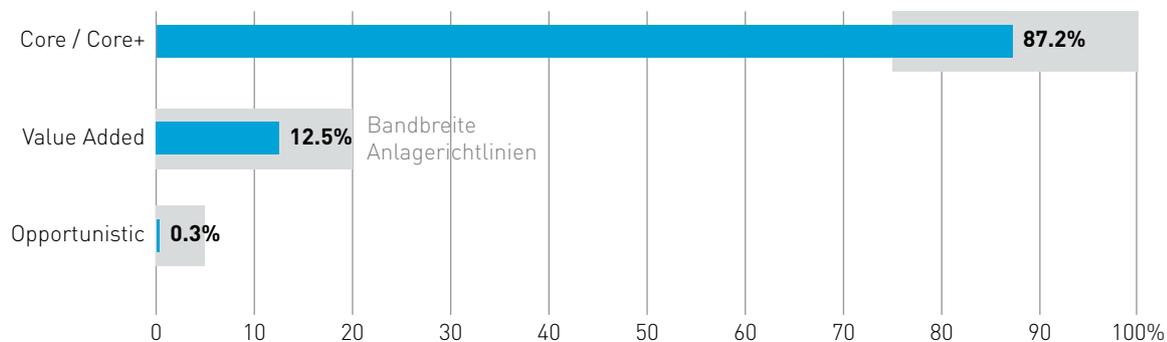
##### Aufteilung nach Anlagekategorie

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%



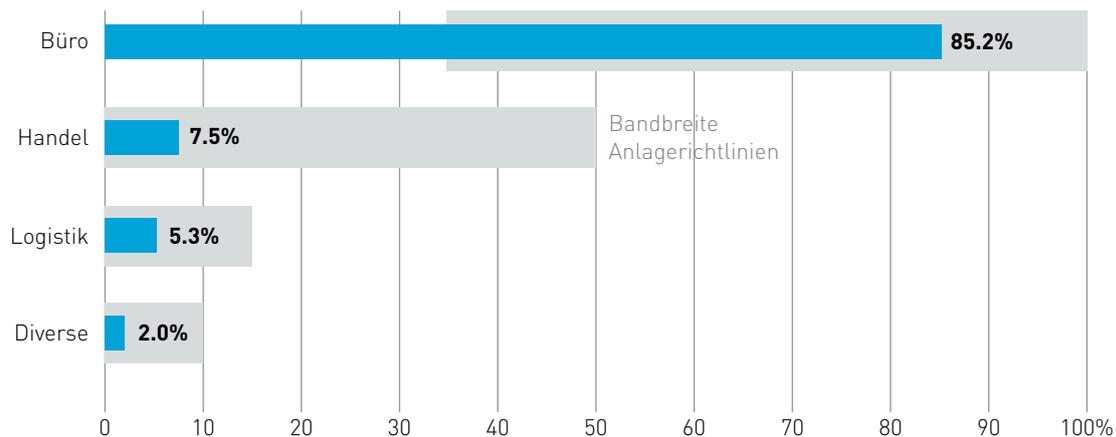
**Aufteilung nach Investment-Strategie**

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

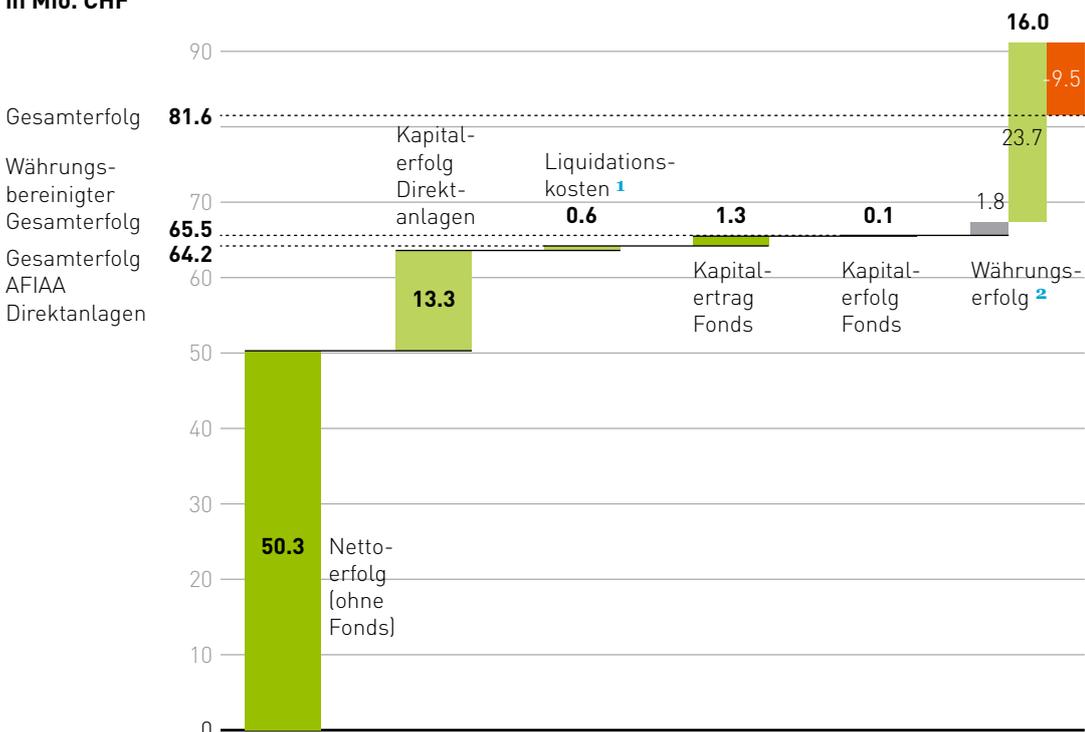
Abschnitt 5 zusammen mit den übrigen auszuweisenden Kennzahlen erläutert. Sie wird im Folgenden in verschiedene Komponenten aufgeteilt.

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

	2013/2014	Bereichsrenditen	2012/2013	Bereichsrenditen
<b>Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1 038 277</b>		<b>908 335</b>	
Nettoerfolg (ohne Fonds)	50 291	4.84%	43 022	4.74%
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	13 856	1.33%	(2 786)	(0.31%)
Kapitalertrag Fonds	1 295	0.12%	7 849	0.86%
Kapitalerfolg Fonds	125	0.01%	(6 906)	(0.76%)
Währungserfolg	16 050	1.55%	(44 050)	(4.85%)
<b>Gesamterfolg</b>	<b>81 617</b>	<b>7.86%</b>	<b>(2 871)</b>	<b>(0.32%)</b>

### Wertbeitragskomponenten 01.10.2013 – 30.09.2014 in Mio. CHF



+ - nicht realisiert

+ - realisiert

Veränderung Währungsdifferenz

<sup>1</sup> Veränderung geschätzte Liquidationskosten

<sup>2</sup> inkl. Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung

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

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2013/2014</b>	<b>2012/2013</b>
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 038 277	908 335
<b>Nettoerfolg (mit Fonds)</b>	<b>51 586</b>	<b>50 871</b>
Kapitalertrag Beteiligungen	1 295	7 849
<b>Nettoerfolg (ohne Fonds)</b>	<b>50 291</b>	<b>43 022</b>
<b>Netto-Performance (mit Fonds)</b>	<b>4.97%</b>	<b>5.60%</b>
<b>in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>		

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

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2013/2014</b>	<b>2012/2013</b>
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 038 277	908 335
<b>Kapitalerfolg Direktanlagen</b>	<b>13 245</b>	<b>9 143</b>
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	611	(11 990)
Realisierte Liquidationskosten	0	61
<b>Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)</b>	<b>13 856</b>	<b>(2 786)</b>
Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 125 192	1 044 144
Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahres	1 188 686	1 125 192
<b>Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen</b>	<b>1 156 939</b>	<b>1 084 668</b>
<b>Wertänderungsrendite der Direktanlagen</b>	<b>1.20%</b>	<b>(0.26%)</b>
<b>in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1.33%</b>	<b>(0.31%)</b>

**Kapitalerfolg Fonds**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2013/2014</b>	<b>2012/2013</b>
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 038 277	908 335
<b>Kapitalerfolg Fonds</b>	<b>125</b>	<b>(6 906)</b>
<b>Wertänderungsrendite der Fonds</b>	<b>0.01%</b>	<b>(0.76%)</b>
<b>in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>		

**Währungserfolg**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2013/2014</b>	<b>2012/2013</b>
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 038 277	908 335
Realisierter Währungserfolg	( 9 587)	(2 789)
Nicht realisierter Währungserfolg	23 795	(29 225)
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	1 842	(12 036)
<b>Total Währungserfolg</b>	<b>16 050</b>	<b>(44 050)</b>
<b>in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1.55%</b>	<b>(4.85%)</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>2013/2014</b>	<b>2012/2013</b>
Realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	0	0
Realisierte Kapitalerfolge indirekte Anlagen	(3 352)	0
Realisierter Währungserfolg	(9 587)	(2 789)
Realisierte Liquidationskosten	0	61
<b>Total</b>	<b>(12 939)</b>	<b>(2 728)</b>

**Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2013/2014</b>	<b>2012/2013</b>
Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	13 245	9 143
Nicht realisierte Kapitalerfolge indirekte Anlagen	3 477	(6 906)
Nicht realisierter Währungserfolg	23 795	(29 225)
<b>Total</b>	<b>40 517</b>	<b>(26 988)</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 30.09.2014 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 Fondsanlage aktuelle NAV-Meldungen per 30.09.2014. Der Anteil der Fondsanlagen an den Gesamtanlagen beträgt zum Bilanzstichtag noch 0.45% (Vorjahr: 2.48%).

Per Ende Dezember 2014 erfolgte die Rückgabe unserer Anteile am Hines US Core Office Fund. Der ausbezahlte Rücknahmepreis überstieg den Buchwert um USD 0.9 Mio.

Aus den verbleibenden Ansprüchen am AIG U.S. Residential Fund wurden Dividenden von CHF 1.4 Mio ausgeschüttet. Dies führte zu einer Wertanpassung von CHF -0.7 Mio. Die Gesamtperformance beider Fondsanlagen widerspiegelt sich mit CHF 1.3 Mio. positiv in unseren Büchern.

Der AIG U.S. Residential Fund läuft planmässig bis August 2015.

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

Land	Fund	Commitment in Fremdwährung	davon ab- gerufen	Offene Ver- pflichtungen	NAV 30.09.14 CHF	NAV 30.09.13 CHF
USA	AIG U.S. Residential	USD 20 000	USD 18 919	USD 1 081	5 354	5 821
USA	HUSCOF	USD 30 000	USD 30 000		0	22 790
<b>Total</b>					<b>5 354</b>	<b>28 611</b>

Die per 30.09.2014 offenen Verpflichtungen aus Kapitalzusagen erhöhten sich währungsbedingt auf CHF 1 032 896 (Vorjahr: CHF 977 548).

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

in Tausend CHF	2013/2014	2012/2013
Bestand Anfang Geschäftsjahr	28 611	35 826
Kapitaleinlagen	0	0
Kapitalerfolg	125	(6 906)
Verkäufe	(23 249)	0
Währungserfolg	(133)	(309)
<b>Bestand Ende Geschäftsjahr</b>	<b>5 354</b>	<b>28 611</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 31 direkten Immobilienanlagen betrug zum Berichtszeitpunkt CHF 1 188.686 Mio.

#### Direkte Anlagen

in Tausend CHF	2013/2014	2012/2013
Bestand Anfang Geschäftsjahr	1 125 192	1 044 144
Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	33 212	121 165
Wertvermehrende Aufwendungen (Investitionen)	0	0
Kapitalerfolg	13 245	9 143
Verkäufe	0	0
Währungserfolg	17 037	(49 260)
<b>Bestand Ende Geschäftsjahr</b>	<b>1 188 686</b>	<b>1 125 192</b>

#### III Latente Steuerguthaben

in Tausend CHF	2013/2014	2012/2013
Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen	19 384	17 174
Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen	7 711	5 855
<b>Total latente Steuerguthaben</b>	<b>27 095</b>	<b>23 029</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 207 517 276 (Vorjahr: CHF 252 726 795) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Währungen betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 3.76% (Vorjahr: 4.16%). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 2.31 Jahre (Vorjahr: 2.80 Jahre).

in Tausend der jeweiligen Währung						
Fremdwährung	Betrag	Buchwert 30.09.2014 CHF	Buchwert 30.09.2013 CHF	gewichtete durch- schnittl. Zinsfest- schreibung in Jahren	gewichteter durchschn. Zinssatz	
USD	18 812	17 975	17 588	3.00	3.65%	
EUR	75 692	91 360	116 373	2.66	3.61%	
GBP	49 350	76 334	72 263	2.04	3.54%	
AUD	26 000	21 739	46 503	1.27	5.17%	
<b>Total</b>		<b>207 517</b>	<b>252 727</b>			

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

in Tausend CHF	30.09.2014	30.09.2013
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	530 950	562 484
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	207 517	252 727

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

in Tausend der jeweiligen Währung						
Objekt	Währung	Kontraktwert 30.09.2014	Wiederbe- schaffungs- wert 30.09.2014	Kontraktwert 30.09.2013	Wiederbe- schaffungs- wert 30.09.2013	
CSC Münster <sup>1</sup>	EUR	15 090	(1 111)	15 090	(1 537)	
Westfalen-Center, Dortmund	EUR	18 000	(2 801)	18 000	(3 042)	
Forum Zehlendorf, Berlin	EUR	8 730	(1 158)	8 730	(1 345)	
Datacolor, Lüneburg/Öhringen	EUR	0	0	12 369	(971)	
Optimax, Wien	EUR	17 000	(332)	17 000	(26)	
Optimax, Wien	EUR	13 000	(388)	13 000	(139)	
Twin Office, Salzburg	EUR	4 723	(173)	4 723	(140)	
The Atrium, Sydney	AUD	26 000	(223)	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.

<sup>1</sup> Für „CSC Münster“ wurden die Auflösungskosten aus Zinsabsicherungsgeschäften zurück gestellt, da eine vorzeitige Rückzahlung der Verpflichtung geplant ist.

## 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 bestanden keine Verpflichtungen gegenüber Anlegern (Vorjahr: CHF 50 175 000).

## 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 30.09.2014	Buchwert 30.09.2013	Veränderung
Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen	4 332	5 056	(724)
Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen	(34 225)	(36 470)	2 245
Weitere Transaktionskosten	(19 754)	(18 843)	(911)
<b>Total</b>	<b>(49 647)</b>	<b>(50 257)</b>	<b>610</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	01.10.2013 – 30.09.2014	01.10.2012 – 30.09.2013	Veränderung
Beratungskosten	(453)	(602)	149
Asset Management und Buchhaltung	(2 756)	(2 495)	(261)
Übrige	(141)	(339)	198
<b>Total</b>	<b>(3 350)</b>	<b>(3 436)</b>	<b>86</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	01.10.2013 – 30.09.2014	01.10.2012 – 30.09.2013	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	(106)	(66)	40
Revisionsaufwand	(222)	(190)	32
Schätzungsaufwand	(170)	(211)	(41)
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	(347)	(198)	149
Vergütungen an Depotbank	(77)	(89)	(12)
Vergütungen an Verwaltungsorgane	(4 761)	(4 218)	543
Akquisitionsaufwendungen	(590)	(63)	527
Übrige Verwaltungskosten	(67)	(65)	2
<b>Total</b>	<b>(6 340)</b>	<b>(5 100)</b>	<b>1 240</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	2013/2014	2012/2013
<b>Soll-Mietertrag gemäss Bilanz</b>	<b>104 314</b>	<b>99 500</b>
Verrechnete Nebenkosten	(15 851)	(14 902)
<b>Soll-Nettomietzinsen</b>	<b>88 463</b>	<b>84 599</b>
Minderertrag Leerstand	(7 247)	(6 771)
Inkassoverluste/Delkredereveränderung	(52)	(124)
<b>Totale Mietzinsausfälle</b>	<b>(7 299)</b>	<b>(6 895)</b>
Im Verhältnis zu den Soll-Nettomietzinsen	8.25%	8.15%

### 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	2013/2014	2012/2013
Marktwert der direkten Anlagen	1 188 686	1 125 192
Langfristige Hypotheken	149 222	244 140
Kurzfristige Hypotheken	58 295	8 587
<b>Hypotheken Total</b>	<b>207 517</b>	<b>252 727</b>
Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen	17.46%	22.46%

### 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	2013/2014	2012/2013
<b>Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung</b>	<b>97 016</b>	<b>92 605</b>
Verrechnete Nebenkosten	(15 851)	(14 902)
<b>Netto-Mietertrag</b>	<b>81 164</b>	<b>77 704</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>67 332</b>	<b>59 147</b>
Baurechtszinsen	(1 814)	(1 583)
Instandsetzung	3 585	7 587
<b>Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition</b>	<b>69 103</b>	<b>65 150</b>
Im Verhältnis zum Netto-Mietertrag	85.14%	83.84%

### 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 Betriebsaufwand. Ausgenommen sind die Akquisitionsaufwendungen. Dabei handelt es sich um Kosten im Zusammenhang mit nicht zustande gekommenen Ankäufen.

in Tausend CHF	2013/2014	2012/2013
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	1 285 537	1 194 997
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	1 321 850	1 284 627
Durchschnittliche Bilanzsumme	1 303 694	1 239 812
<b>Verwaltungskosten (Sondervermögen)</b>	<b>6 340</b>	<b>5 100</b>
Akquisitionsaufwendungen	(590)	(63)
Lokale administrative Gesellschaftskosten <sup>1</sup>	3 350	3 436
<b>Betriebsaufwand Sondervermögen</b>	<b>9 100</b>	<b>8 472</b>
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0.70%	0.68%

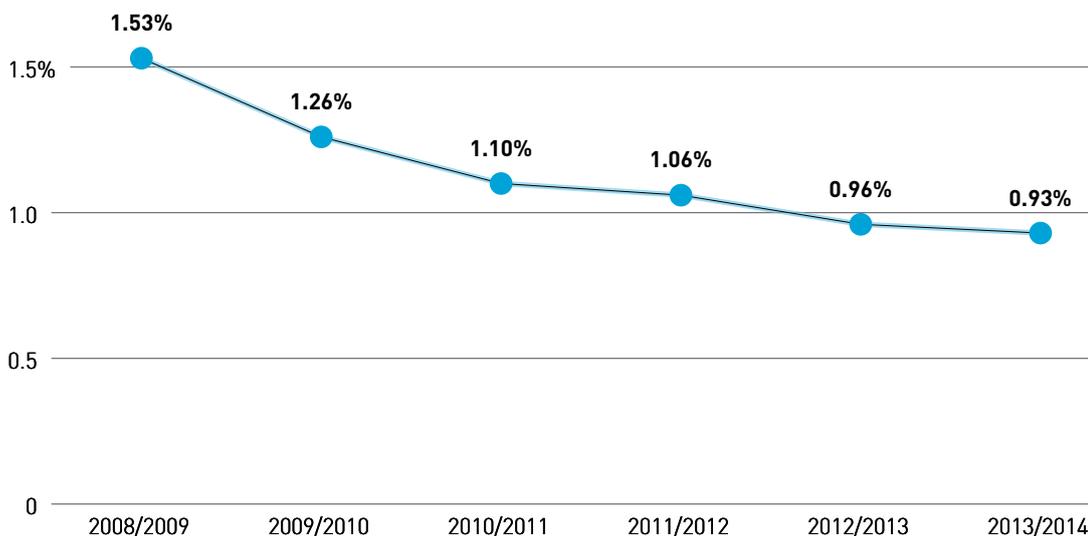
### Betriebsaufwandquote (TER<sub>ISA</sub>) NAV

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	2013/2014	2012/2013
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	908 335	862 890
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 038 277	908 335
Durchschnittliches Nettovermögen	973 306	885 612
<b>Verwaltungskosten (Sondervermögen)</b>	<b>6 340</b>	<b>5 100</b>
Akquisitionsaufwendungen	(590)	(63)
Lokale administrative Gesellschaftskosten <sup>1</sup>	3 350	3 436
<b>Betriebsaufwand Sondervermögen</b>	<b>9 100</b>	<b>8 472</b>
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0.93%	0.96%

### Betriebsaufwandquote (TER<sub>ISA</sub>) NAV seit 2009



### 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	2013/2014	2012/2013
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 038 277	908 335
<b>Gesamterfolg</b>	<b>81 617</b>	<b>(2 871)</b>
Im Verhältnis zum Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	7.86%	(0.32%)

<sup>1</sup> Die Berechnung für die Betriebsaufwandquote wurde nach Rücksprache mit KGAST angepasst. Neu werden die Verwaltungshonorare Liegenschaften nicht mehr mit eingerechnet. Berücksichtigt werden neu die lokalen administrativen Gesellschaftskosten. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

sichtigt werden neu die lokalen administrativen Gesellschaftskosten. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

### 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	2013/2014	2012/2013
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	115.2827	115.8111
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres (dividendenbereinigt)	125.1180	115.2827
<b>Veränderung des Nettovermögens je Anspruch</b>	<b>9.8353</b>	<b>(0.5284)</b>
Im Verhältnis zum Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	8.53%	(0.46%)

### Ausschüttungsrendite

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

in CHF	2013/2014	2012/2013
Ausschüttung je Anspruch	3.40	3.40
Kapitalwert je Anspruch	108.4592	112.3564
<b>Ausschüttungsrendite</b>	<b>3.13%</b>	<b>3.02%</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	2013/2014	2012/2013
Gesamtbetrag der Ausschüttung	30 048	26 112
Nettoertrag des Rechnungsjahres	50 871	36 773
<b>Ausschüttungsquote (auf Gesamtausschüttung)</b>	<b>59.07%</b>	<b>71.01%</b>

## 6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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



HQ South, Brisbane

A photograph of a modern multi-story building with a glass facade at dusk. The sky is a deep blue, and the building's windows are illuminated from within, showing some interior lights. A semi-transparent blue rectangular box is overlaid on the upper part of the image, containing the title text. The building's architecture features a mix of glass and light-colored panels, with a prominent entrance area visible at the bottom. In the foreground, there is a planter box with various green plants and small lights.

# Bericht der Revisionsstelle

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung per 30.09.2014

## **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 43 bis 69), für das am 30. September 2014 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 2014 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 Aufga-ben nicht von der Anlegerversammlung wahrge-nommen 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, statu-tarischen und reglementarischen Bestimmun-gen einschliesslich der Anlagerichtlinien ent-spricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten so-wie die Offenlegung der Interessenverbindun-gen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Mel-dungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wur-den;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Na-hestehenden die Interessen der Anlagestiftung 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, 04. Dezember 2014

Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Daniel Lanfranconi  
Zugelassener Revisionsexperte

STEIGENBERG

GER HOTEL

Zusatzinformationen

# Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten über das AFIAA Immobilien- Portfolio Direkte Anlagen für das Geschäftsjahr 2013/2014

## Auftrag

Gemäss AFIAA Reglement vom 17.01.2013, Art. 3, Abs. 8 und 9, sowie Richtlinie „AFIAA Bewertungsprozess“, Stand rev. 06.03.2014, sind die von AFIAA gehaltenen Liegenschaften jährlich durch unabhängige lokale Bewertungsexperten zum Marktwert zu bewerten. Diese Bewertungen werden von einem Schweizer Schätzungsexperten insbesondere auf die einheitliche und korrekte Anwendung der im Reglement vorgeschriebenen Bewertungsmethoden geprüft und plausibilisiert.

Als Schweizer Bewertungsexperte wurde Herr Dr. Christoph Zaborowski, Wüest & Partner, Zürich gewählt. Der Schweizer Bewertungsexperte entspricht den Anforderungen von Art. 11 Abs. 3 ASV.

## Bewertungsstandards

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

Christoph Zaborowski bestätigt, dass die von dem lokalen Bewertungsexperten verwendeten Methoden den Richtlinien von AFIAA und jenen des International Valuation Standards Committee (IVSC), bzw. national anerkannten und gebräuchlichen Standards gem. Ziff. 1 Abs. 3 der genannten Richtlinie entsprechen.

## Bewertungsmethode

Der unabhängige lokale Bewertungsexperte verwendet für ihre Bewertungen in der Regel die DiscountedCashflowMethode 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.

Der Schweizer Bewertungsexperte plausibilisiert die Bewertungen durch Prüfung auf methodische Korrektheit und auf erkennbare materielle Divergenzen.

## Unabhängigkeit

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

- **Castro, Frederico; Rowlands, John**  
CB Richard Ellis, Portugal
- **Clark, Andy**  
Colliers, Schottland
- **Espadero, Sergio**  
Gesvalt, Spanien
- **Gunkel, Stefan**  
CB Richard Ellis, Deutschland
- **Hornsby, Paul**  
Paul Hornsby, USA
- **Kral, Thomas**  
REAG, Frankreich
- **Longden, Gary**  
M3Property, Australien
- **Masters, Ben**  
Colliers, Australien
- **Methuen, David**  
Cushman&Wakefield, England
- **Niemeyer, Jochen**  
ENA, Deutschland
- **Perkins, Ross**  
M3 Property, Australien
- **Perl, Alan**  
Metropolitan Valuation Services, USA
- **Sharman, Jason**  
Cushman&Wakefield, England
- **Wagner, Wolfgang**  
EHL Immobilien, Österreich

Zürich, 25.11.2014

Christoph Zaborowski, Dr. oec. publ., MRICS

## 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

## 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  
José Almeida, Lissabon

Design: sappari design/development  
Oliver Walkhoff, Zürich

04.12.2014



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



Espace und Explörer, Lissabon