

Geschäftsbericht 2014/2015

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.

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Text nur die männliche Form verwendet. Gemeint ist stets sowohl die weibliche als auch die männliche Form.

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 über zehn Jahren seit der AFIAA Gründung von Eliane Rutishauser, Zürich, Paul Zanre, Edinburgh José Almeida, Lissabon, Manfred Zentsch, Heidelberg und Kuvatoimisto Kuvio Oy, Helsinki aufgenommen.

Titelbild: Quartermile 2, Edinburgh.

Jahresbericht

Bericht des Stiftungsrates	4
Bericht des Investment Committee	8
Bericht der Geschäftsführung	10
Anleger	16
Organe	17
Kennzahlen per 30.09.2015	18
Bericht Portfolio Management	19
Bericht Asset Management	26
Bericht Akquisition	30
Corporate Governance	34

Jahresrechnung

Anlagegruppe AFIAA Global

Konsolidierte Vermögensrechnung	47
Konsolidierte Erfolgsrechnung	48
Veränderung des Nettovermögens	49
Verwendung des Erfolges	49

Verwaltungsrechnung

Konsolidierte Bilanz	52
Konsolidierte Erfolgsrechnung	52
Bilanz Stammvermögen	53
Erfolgsrechnung Stammvermögen	53
Verwendung des Erfolges	53

Anhang zur Jahresrechnung

1 Grundlagen und Organisation	55
2 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit	57
3 Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnisses aus Vermögensanlage	61
4 Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung	66
5 Kennzahlen gemäss KGAST	70
6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	73

Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle mit Jahresrechnung per 30.09.2015	76
---	----

Zusatzinformationen

Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten	80
Sitz der Anlagestiftung	81
Mitgliedschaften	81



Jahresbericht



Bericht des Stiftungsrates

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Kolleginnen und Kollegen!

Ich freue mich, Ihnen auch im Namen meiner Kollegen aus dem Stiftungsrat den Bericht Ihrer Anlagestiftung für das Geschäftsjahr 2014/2015 vorzulegen, einer für die AFIAA und ihre Organe in zweierlei Hinsicht anspruchsvollen Periode: Nach aussen musste sich die Stiftung in einem schwierigen Anlageumfeld mit gedrückten Renditen behaupten, und zugleich hatte sie intern die im Oktober 2014 begonnene strategische Partnerschaft mit der Avadis-Gruppe fortzusetzen. Dazu aus Sicht des Stiftungsrates – die Sicht der Geschäftsleitung können Sie dem Bericht des Vorsitzenden der Geschäftsführung (Seite 10) entnehmen, die des Investment Committee dem Bericht seines Präsidenten (Seite 8) – Folgendes:

Unsicheres wirtschaftliches und politisches Umfeld

Die wirtschaftliche und politische Grosswetterlage war im Berichtsjahr durch Unsicherheit geprägt: Unsicherheit über die Interventionen der Zentralbanken und ihre Auswirkungen auf die Realwirtschaft, Unsicherheit über die zu erwartende Zinsentwicklung, Unsicherheit sodann durch sich verschärfende geopolitische Risiken in China, Syrien und der Ukraine.

In den USA liegt der Zinssatz der Zentralbank nun seit sieben Jahren bei 0.25%; der angesichts der robusten amerikanischen Wirtschaftslage für September erwartete erste Zinsschritt ist ausgeblieben.

Das abgeschwächte chinesische Wirtschaftswachstum und die Abwertung des Renminbi hat den kritiklosen Glauben mancher Investoren daran, dass die Wirtschaftsentwicklung Chinas nur in eine Richtung gehen könne, in Frage gestellt. Auch wenn inzwischen der erste Schock verdaut ist, bleibt die Verunsicherung.

Die in neuester Zeit nochmals massiv angestiegenen Migrationsströme und ihre ungewissen Auswirkungen auf die Entwicklung der Staatshaushalte, der Wirtschaft, vor allem aber auch auf das gesellschaftliche Zusammenleben haben das Bewusstsein für andere, weiterhin bestehende geopolitische Gefahren in den Hintergrund gerückt: so etwa die Risiken eines Grexit, die drohende Zahlungsunfähigkeit anderer EU-Länder, oder eine Re-Eskalation der Ukraine-Krise.

Für die Schweizer Wirtschaft und damit auch für Investoren mit einem Schwergewicht in der Schweiz war die Aufgabe der Euro-Untergrenze

durch die Schweizerische Nationalbank und die gleichzeitige Einführung von Negativzinsen ein einschneidendes Ereignis. Kurzfristig nicht gleich offenkundig, à la longue aber durchaus nachhaltiger könnten sich auch Entwicklungen auswirken, die den Glauben an Rechtssicherheit und Vorausssehbarkeit im Wirtschaftsraum Schweiz in Frage stellen: der schrittweise Abbau des Bankgeheimnisses und die damit verbundenen Konflikte in Steuerfragen mit den USA, Deutschland und weiteren Staaten sowie die zunehmenden Tendenzen der Abschottung, die sich nicht nur in der Zuwanderungs-Initiative gezeigt haben, sondern auch in gesetzgeberischen Aktivitäten der näheren Zukunft: der Durchsetzungsinitiative, über die am 26.02.2016 abgestimmt wird, der sogenannten Selbstbestimmungsinitiative, für welche die erforderliche Anzahl Unterschriften vermutlich problemlos zustande kommen wird und – bedeutsam besonders für den Schweizer Immobilienmarkt und dessen Investoren – die Verschärfung der Lex Koller, die zwar vom Parlament abgelehnt, nun aber trotzdem vom Bundesrat wieder auf die Traktandenliste gesetzt worden ist.

Forderndes Anlageumfeld

An den Finanzmärkten führten diese Unsicherheiten zu starken Ausschlägen auf Konjunktur- und Unternehmensmeldungen. 2015 wird – geprägt durch eine Volatilität, die im Spätsommer und Herbst 2015 auf dem höchsten Stand seit 2011 war – als schwieriges Anlagejahr in die Geschichte eingehen, ganz besonders auch für die schweizerischen Pensionskassen. Es zeichnet sich ab, dass die Mehrheit der Kassen nach drei deutlich positiven Anlagejahren 2015 mit einer höchstens knapp positiven Gesamtperformance abschliessen wird. Zu diesem Ergebnis tragen fast alle gängigen Anlageklassen bei.

Angesichts der Schwäche an den Aktienmärkten und der fehlenden Perspektiven bei den festverzinslichen Anlagen suchen langfristig orientierte Anleger vermehrt Rendite- und Diversifikationsbeiträge in alternativen Anlagekategorien: Bei institutionellen Investoren wie bei privaten Anlegern stehen verstärkt Private-Equity-Anlagen, Infrastruktur-Investitionen oder auch Hedgefonds im Fokus. Aber auch Immobilienanlagen finden dank der planbaren Einkommensströme grosse Beachtung, vor allem bei Investoren, die durch regulatorische Vorgaben in ihren Investitionsentscheiden eingeschränkt sind. Allgemein werden sich Anleger der Notwendigkeit, nicht nur hinsichtlich der Anlageklassen, sondern auch über Regionen hinweg zu diversifizieren, vermehrt bewusst. In dieses Umfeld passt das Geschäftsmodell der AFIAA hervorragend.

Entwicklungen des inländischen Immobilienmarktes

Der Schweizer Immobilienmarkt wird überwiegend von inländischen Kräften getrieben. Er war bisher relativ unbeeinflusst von länderübergreifenden Risiken. Haupttreiber einer überaus stabilen und erfreulichen Wert- und Einkommensentwicklung seit mehr als einem Jahrzehnt sind sinkende Zinsen, eine stabile Wirtschaftsentwicklung und die gestärkte Nachfrage durch einen gestiegenen Flächenkonsum pro Person, vor allem im Wohnsegment.

Insbesondere bei den für Büros und den Einzelhandel genutzten Liegenschaften (den Sektoren, in denen AFIAA im Ausland tätig ist) erweisen sich Neuvermietungen jedoch zunehmend als schwierig. Mieter benötigen aufgrund von Umstrukturierungen und Optimierungen weniger Fläche, und eine hohe Bautätigkeit – insbesondere in den grösseren Wirtschaftszentren – vergrössert das Angebot an attraktiven modernen Liegenschaften. Vermietungen peripherer oder älterer Flächen werden schwierig, Zugeständnisse beim Mietpreis, aber auch bei den Mieteranreizen wie einer Periode unentgeltlicher Nutzung zu Vertragsbeginn sind oft unvermeidlich. Bemerkenswert ist jedoch, dass sich der Druck auf das Mietpreinsniveau vorderhand auf erstklassige Liegenschaften an besten Standorten nicht auswirkt hat.

Während sich das wirtschaftliche Umfeld leicht eingetrübt hat, wirkt der Anlagedruck, dem vor allem die institutionellen Investoren unterliegen, vorerst weiterhin preistreibend und kann zu einer Abkoppelung der Preis- und Wertentwicklung von den wirtschaftlichen Fundamentaldaten führen.

Gesteigertes Interesse an Investitionen in Immobilien im Ausland

Wegen des hohen Preisniveaus und des Mangels an attraktiven Immobilienanlagen im Inland sind Schweizer Pensionskassen in den vergangenen Jahren offener geworden für Investitionen ausserhalb der Landesgrenze. Zwar dürfte die Anfangsrendite im Prime Segment im Ausland ähnlich tief liegen wie in der Schweiz. Doch bringen Auslandsimmobilien einen spürbaren Diversifikationsbeitrag. Einzelne Wirtschaftsregionen versprechen zudem höhere Wachstumsraten als der Heimatmarkt, und vereinzelt sind auch frühzyklische Investitionen mit einer deutlichen Mehrrendite möglich.

Positiv wirkt sich für dieses Segment aus, dass etablierte Anbieter wie die AFIAA inzwischen einen langjährigen soliden Track Record vorweisen können und ihnen das für den Aufbau und die Bewirtschaftung eines global diversifizierten Immobilienportfolios notwendige Knowhow attestiert wird.

Dies hilft, im Verbund mit einem risikoarmen Investitionsansatz – Fokussierung auf transparente, rechtsstaatlich überzeugende und korruptionsfreie Märkte mit uneingeschränktem Marktzugang und auf eine klar definierte Core-Ausrichtung –, um dem bei den Investoren im Immobiliensektor noch immer starken „Home Bias“ zu begegnen.

Die Tätigkeit des Stiftungsrates

Übersicht

Im Geschäftsjahr hat der Stiftungsrat an fünf ordentlichen und zwei ausserordentlichen Sitzungen getagt. Überdies wurden 20 Geschäfte im Zirkularverfahren entschieden, zum einen Routinegeschäfte wie die Aufnahme neuer Anleger, zum anderen solche, die eine rasche Entscheidung erforderlich machten im Zusammenhang mit Akquisitionen, Finanzierungen, wichtigen Verträgen und Mandatierungen.

Neben den regelmässig wiederkehrenden Traktanden wurden die strategischen Optionen der AFIAA im Spannungsfeld zwischen Rendite- und Qualitätszielen erneut intensiv diskutiert. Im Ergebnis wurde an der bisherigen qualitätsorientierten Wachstumsstrategie festgehalten.

Bei seiner Arbeit konnte sich der Stiftungsrat abstützen auf umfassende und offene Informationen durch die Geschäftsleitung und das Investment Committee. Die Geschäftsleitung war in den Stiftungsratssitzungen durch den Vorsitzenden und den Finanzchef sowie bei den einschlägigen Traktanden durch deren zuständige Mitglieder vertreten, das Investment Committee vereinzelt durch seinen Präsidenten.

Neben der laufenden Überprüfung der Strategie hat sich der Stiftungsrat mit drei Themen besonders auseinandergesetzt: mit der Zielrendite, mit einem fairen Ausgleich der Anlagebedingungen für Alt- und für Neuanleger und mit der Kosteneffizienz. Dazu in Kürze – weitere Ausführungen finden sich im Bericht der Geschäftsführung – Folgendes:

Zielrendite

AFIAA hat Ende 2011 das Ziel einer Objektrendite von 4.5% (netto nach allen Akquisitionskosten und unter Einbezug der rechnerischen Währungssicherungskosten) kommuniziert. In letzter Zeit hat sich gezeigt, dass diese Rendite bei der Akquisition von Core-Immobilien an erstklassiger Lage auch im Ausland praktisch nicht mehr erreichbar ist.

Um die bisher angestrebte Zielrendite zu erreichen, hat der Stiftungsrat – unterstützt durch das Investment Committee – drei Möglichkeiten diskutiert:

- eine Abkehr von der Politik, nur in Liegenschaften von hoher Qualität zu investieren,
- Kompromisse im Hinblick auf die Standorte, hinsichtlich der Auswahl der Länder und/oder

durch eine Abkehr vom Grundsatz, dass nur in *Prime Locations* investiert wird,

- schliesslich die Genehmigung von Ausnahmen durch den Stiftungsrat im Einzelfall.

Alle diese Möglichkeiten wurden abgelehnt: Abstriche bei der Qualität hätten der Anlagepolitik widersprochen, auf die sich die Anleger der AFIAA verlassen, und Ausnahmegewilligungen befriedigen dann nicht, wenn die Ausnahme zur Regel werden könnte.

Verzichtet wurde auch auf eine verstärkte Fremdfinanzierung. Sie liegt mit 13% unter der Hälfte der gesetzlich zulässigen 33%. Damit wird den Anlegern die Freiheit belassen, das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital nach ihren eigenen Vorstellungen portfolioübergreifend zu gestalten.

Stattdessen hat der Stiftungsrat ein neues, dynamisches Zielrendite-Modell beschlossen, das im Grundsatz für alle Märkte anwendbar ist: Ausgegangen wird von den in der Schweiz bei vergleichbaren Immobilien erzielbaren Renditen, zu denen für Währungssicherungskosten und ausnahmsweise markt- und objektspezifisch Zuschläge gemacht werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Anleger eine unter Berücksichtigung der Besonderheiten von Auslandsinvestitionen mindestens gleiche Rendite erhalten wie in der Schweiz, wobei sie vom Diversifikationseffekt aufgrund negativer Korrelation ausländischer Märkte mit dem Schweizer Markt profitieren. Das neue Modell wurde in einem intensiven Austausch mit dem Investment Committee und der Geschäftsleitung erarbeitet und durch ein externes Gutachten validiert.

Fairer Ausgleich zwischen Alt- und Neuinvestoren

Ankäufe in Hochpreisphasen können die Gesamtrendite verwässern. Dem begegnet AFIAA durch eine zwar vorsichtige, aber dennoch faire Bewertung des Portfolios und durch den Erwerb von Anlagen, die zumindest langfristig eine attraktive Rendite versprechen.

Eine Expansionsstrategie führt sodann zwangsläufig zu Transaktionsaufwand – etwa Handänderungssteuern und Due Diligence-Kosten. Diese werden nur teilweise durch die von den Neuinvestoren zu entrichtende Ausgabekommission gedeckt: Effektiven Transaktionskosten von durchschnittlich etwa 4% steht eine Ausgabekommission von bisher 1 bis 2% gegenüber.

In einem gewissen Umfang ist eine solche Subventionierung zwar im Interesse des Wachstums gerechtfertigt, da auch die Altinvestoren von einer verbesserten Portfolio-Qualität und einer breiten Diversifikation sowie von einer Degression der relativen Verwaltungskosten profitieren. Im Übri-

gen wird aber für die Zukunft ein Ausgleich durch eine Anpassung der Ausgabekommission und eine sachgerechte Differenzierung zwischen Alt- und Neuanlegern in zweierlei Hinsicht geschaffen:

Für Kapitalzusagen, die nach der Anlegerversammlung 2016 erfolgen, wird eine Anpassung der Ausgabekommission vorgesehen.

Sodann wurde eine neue Tranche A-II eingeführt. Diese erfasst Anleger mit Erstzusagen ab dem 01.10.2014, und sie trägt eine im Vergleich zur bisherigen Tranche (neu A-I) zusätzliche Gebühr für die Kosten der Geschäftsführung, in der Höhe von bis zu 25 Basispunkten, abgestuft nach der Höhe des zu investierenden Kapitals.

Am Rande sei vermerkt, dass der Kapitalabruf optimiert wurde, um den Anlegern für Klein- und Restzusagen eine raschere Investition zu ermöglichen: Der Schwellenwert, bei dessen Unterschreitung Kapitalzusagen vollumfänglich und nicht nur per Quote abgerufen werden, wurde von CHF 0.5 Mio. auf CHF 3 Mio. erhöht.

Kosteneffizienz und Berichterstattung

Der Stiftungsrat hat die mit der Geschäftsführung betraute Avadis Immobilien AG mit der Überprüfung der budgetierten Verwaltungskosten beauftragt. Im Verhältnis zum investierten Eigenkapital konnten die Verwaltungskosten weiter gesenkt werden. Mit der Kooperation Avadis/AFIAA wurden sodann Synergien angestrebt, auch wenn das Hauptziel der Zusammenarbeit die Verstärkung der Anlegerbasis im Sinne einer Wachstumsstrategie ist.

AFIAA ist bestrebt, die Kostenführerschaft zu konsolidieren. In der bisher publizierten TER-Kennzahl kommt dies freilich nicht richtig zum Ausdruck: Branchenüblich sind verschiedene Mühewaltungsgebühren, insbesondere Ankaukskommissionen, die von Mitbewerbern als Teil der Gesamtinvestitionskosten aktiviert werden und nicht in die TER-Kennzahl einfließen. AFIAA kannte solche Kommissionen bisher nicht.

AFIAA hat sich bemüht, branchenweit eine einheitliche und umfassendere TER-Darstellung mit Berücksichtigung sämtlicher Entschädigungsbestandteile zu vereinbaren. Leider fanden solche Vorschläge bei den Mitbewerbern bisher keine Mehrheit. Deshalb hat sich AFIAA entschieden, sich zur besseren Vergleichbarkeit dem Branchenstandard anzupassen: Ab diesem Berichtsjahr belastet der Mandatsträger Avadis Immobilien AG einen Teil der Verwaltungskosten als Mühewaltungskommission für An- und Verkäufe sowie für umfassende Renovationen und Umbauten direkt und bilanzwirksam den einzelnen Objekten. Diese Kosten werden an die ordentliche Mandatsentschädigung angerechnet. Sie erhöhen daher nicht

die Gesamtkostenbelastung und setzen auch keine falschen Wachstumsanreize, erleichtern aber die branchenweite Vergleichbarkeit der ausgewiesenen TER-Kennzahl.

Akquisitionen und Devestitionen

Im Berichtsjahr wurden ca. CHF 250 Mio. neu investiert, mit einem Schwergewicht auf zwei Akquisitionen von hochwertigen modernen Geschäftsliegenschaften in besten und stark frequentierten Zentrumsanlagen in den USA. Dadurch erhöhte sich die Investitionsquote in den USA von knapp 15% auf 24% per September 2015.

Die Akquisitionen des Geschäftsjahres 2014/2015 werfen als zyklische Investitionen eine vergleichsweise tiefe Anfangsrendite ab. Dies wird teilweise ausgeglichen durch lange Mietlaufzeiten, absehbar geringe Vermietungskosten und Renditepotenzial durch die Verminderung von Leerständen. Früh- oder gar antizyklische Ankaufgelegenheiten liessen sich in den von AFIAA bearbeiteten Märkten nicht ausmachen. AFIAA sucht weiterhin nach entsprechenden Opportunitäten, allenfalls auch in neuen Märkten.

Wichtig im Sinne einer strategiekonformen Entwicklung des Portfolios waren auch Devestitionen von Liegenschaften, die nicht mehr optimal zur Strategie passen. Insgesamt konnte im Berichtsjahr ein Volumen von rund CHF 80 Mio. veräussert werden, mit einem Kapitalgewinn von CHF 6 Mio., der 55 Basispunkte zur Eigenkapitalrendite beisteuerte.

Kooperation mit der Avadis-Gruppe

Seit Oktober 2014 übt die Avadis Immobilien AG im Mandatsverhältnis die operative Geschäftsführung und Verwaltung für unsere Anlagestiftung aus, wobei sämtliche Schweizer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der AFIAA von einer neu gegründeten Managementgesellschaft, der Avadis Immobilien AG (AVIM) übernommen worden sind. Die strategische Partnerschaft von Avadis und AFIAA wurde durch die gegenseitige Einsitznahme in den Verwaltungs- bzw. Stiftungsrat untermauert, ebenso durch die Zuwahl einer Avadis-Vertreterin in das Investment Committee der AFIAA.

Personelle Wechsel

Als Vertreter der Pensionskasse Basel-Stadt war Herr Beat Bommer seit Januar 2009 im Stiftungsrat und seit August 2014 zudem im Investment Committee der AFIAA tätig. Aus diesen Gremien ist er aufgrund einer beruflichen Neuorientierung – Herr Bommer ist seit August 2015 Leiter Liegenschaftenverwaltung der Stadt Biel – ausgeschieden. Der Stiftungsrat dankt Beat Bommer für sein grosses und wertvolles Engagement für die AFIAA und die kollegiale Zusammenarbeit in den Gremien. Er wünscht ihm privat und in seiner neuen beruflichen Funktion alles Gute.

Für den Stiftungsrat steht fest, dass die Pensionskasse Basel-Stadt als zweitgrösster Investor weiterhin im Stiftungsrat vertreten sein soll. Er schlägt daher der Anlegerversammlung 2016 Herrn Max-Eric Laubscher, Leiter Vermögensanlage der Pensionskasse Basel-Stadt, zur Wahl vor.

AFIAA hat sich als wichtiges Ziel eine Verstärkung der Investorenbasis in der Romandie gesetzt. Wir sind überzeugt, dass Herr Marçal Decoppet, Direktor der Stiftung Copré, welcher der Anlegerversammlung zur Zuwahl in den Stiftungsrat vorgeschlagen wird, dazu einen wertvollen Beitrag leisten wird.

Als neues Mitglied der Geschäftsleitung und Global Head of Asset Management konnten wir im Berichtsjahr Herrn Bardo Magel begrüßen. Die Leitung unseres Büros in Manhattan übernahm Herr Matt Scholl, Head of Acquisitions North America, als Nachfolger von Herrn Chris Duisberg, der sich beruflich neu orientiert hat.

Entwicklung der Anlegerbasis

Im Geschäftsjahr 2014/2015 konnte AFIAA mit den Pensionskassen des Schweizerischen Apothekerverbandes, des Kantons Jura und der CAP Prévoyance drei Westschweizer Anleger gewinnen. Aus der deutschen Schweiz durften wir die Swissbroke Vorsorgestiftung sowie die Vorsorgeeinrichtungen der Heilsarmee Schweiz und der Thurgauer Kantonalbank aufnehmen. Der Stiftungsrat begrüsst diese Neuanleger, und er dankt allen bisherigen Investoren für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung unserer Wachstumspläne.

Ausblick und Dank

Der Stiftungsrat ist überzeugt, dass die Investition in AFIAA für die Pensionskassen weiterhin und künftig noch vermehrt attraktiv sein wird. Dies, obwohl zurzeit nicht wie in der Vergangenheit Investitionen in Immobilien im Ausland eine deutliche Mehrrendite im Vergleich zum Schweizer Markt erwarten lassen, wohl aber, weil wie erwähnt die Diversifikation in schwach oder gar negativ korrelierende Märkte vermehrt an Bedeutung gewinnt.

Das erfreuliche operative Resultat des vergangenen Geschäftsjahres ist in erster Linie die Frucht des engagierten Einsatzes der Mitglieder der Geschäftsleitung und aller Mitarbeitenden am Sitz in der Schweiz wie auch im Ausland. Der Stiftungsrat dankt ihnen allen für ihre grosse und erfolgreiche Arbeit. Wir zählen weiterhin auf Sie!

Zürich, im Dezember 2015

Im Namen des Stiftungsrates

Prof. Dr. Peter Forstmoser, Präsident

Bericht des Investment Committee

Tätigkeitsbericht

Im Geschäftsjahr 2014/2015 hat sich das Investment Committee (IC) zu drei ordentlichen Sitzungen und einem zweitägigen Workshop getroffen. Vier Geschäfte wurden per Telefonkonferenz, zwei Verkaufsanträge auf dem Korrespondenzweg beschlossen.

Der jährliche IC-Workshop fand im Juni 2015 in Lissabon und in Málaga statt. Vor Ort konnte sich das Gremium von der Objekt- und Lagequalität sowie der Vermietungssituation der Ende 2013 erworbenen Objekte „Espace & Explorer“ überzeugen. Die Gebäude haben von der Konjunkturerholung Portugals profitiert und sind aktuell vollvermietet. Weniger aussichtsreich schienen aus Eigentümersicht die Perspektiven für das im Jahr 2008 angekaufte Logistikobjekt „Poligono Industrial“ nahe Málaga. Tiefes Mietzinsniveau, hoher Leerstand in der Region und stockende Entwicklung des Gesamtareals sowie die wirtschaftliche Gesamtsituation hätten eine Nachvermietung nach dem geplanten Auszug des bestehenden Mieters erschwert. Die Analyse der Situation vor Ort zeigte, dass ein zeitnaher Verkauf dieses nicht strategiekonformen Objekts an den gegenwärtigen Nutzer das einzig richtige Vorgehen war. Der Verkauf konnte nach Bilanzstichtag im Oktober 2015 vollzogen werden.

Als Schwerpunkt-Thema beurteilte das Investment Committee im Auftrag des Stiftungsrats ein von der Geschäftsleitung erarbeitetes Modell zur Definition einer Zielrendite beim Ankauf von Immobilien. Das vorgeschlagene dynamische Modell orientiert sich – anders als die bisher statisch festgelegten 4.5% Zielrendite – an alternativ im Schweizer Markt erzielbaren Ankauferrenditen. Es berücksichtigt unter anderem aber auch die im Ausland zusätzlich anfallenden Kosten, wie insbesondere die Kosten für die anlegerseitige Währungsabsicherung. Die definitive Ausgestaltung der letzten Details des Modells ist noch Gegenstand von Diskussionen.

Auf Wunsch des SR hat das IC zudem eine Selbstevaluation vorgenommen. Die Resultate sollen dem SR eine entsprechende Personalplanung erleichtern.

Etablierter Prüfprozess

Die Zusammenarbeit innerhalb des IC und mit der Geschäftsleitung ist eingespielt, die Entscheidungsdossiers zu Ankaufsobjekten sind umfassend, transparent und breit abgestützt. Objektqualität, Renditeaussichten und Risiken werden von der operativen Leitung realistisch, nachvoll-

ziehbar und sachlich beleuchtet. Zusätzlich prüft immer mindestens ein Gremienmitglied zu Beginn der Due Diligence die Ankaufsobjekte vor Ort und berichtet in Ergänzung zum Management direkt dem IC.

Eine Genehmigung von Kaufanträgen erfolgt in aller Regel unter der Auflage von weiteren Prüfhandlungen. Die Resultate dieser zusätzlichen Abklärungen werden von der Geschäftsleitung, zusammen mit den gesammelten Erkenntnissen aus der Due Diligence, in einem umfassenden Report dokumentiert.

Auch nach Objektakquisition berichtet das Management regelmässig über die Entwicklung der angekauften Gebäude. Mittels einer finalen Kaufpreisabrechnung wird Rechenschaft über allfällige Abweichungen zu den beantragten Gesamtinvestitionskosten abgelegt. Weiterführende Prüfungen werden innerhalb der Gewährleistungsfristen, über den Erwerbszeitpunkt hinaus, vorgenommen und dem IC entsprechend rapportiert.

Verbesserte Portfolioqualität

Das IC wird nicht nur für An- und Verkaufstransaktionen beigezogen, die Mitglieder der Geschäftsleitung berichten auch regelmässig über Erfolge und Herausforderungen im Portfoliobestand sowie in ihren Verantwortungsbereichen. In einem umfassenden und jährlich weiter optimierten Investment Report trägt das Portfolio Management die relevanten Details der Anlagegruppe zusammen und informiert über Transaktionen, Portfoliostruktur, Vermietungssituation, Performanceaspekte und strategische Ausrichtung.

AFIAA hat in den vergangenen Jahren einzelne Objekte als nicht mehr strategisch definiert und diese nach einer beschlossenen Priorisierung für den Verkauf vorbereitet. Im Berichtsjahr ist dem Verkaufsteam mit der Veräusserung von fünf Objekten ein grosser Schritt in der Portfoliobereinigung gelungen. Gemessen an aktuellen Marktwerten stehen gegenwärtig noch rund 5% der Objekte zum Verkauf.

Das Portfolio wurde dadurch und durch die nachstehend beschriebenen Ankäufe, wie aber auch durch erfreuliche Vermietungsleistungen, weiter stabilisiert. Neben einer Reduktion der Mietzinsausfallrate um rund 1.7 Prozentpunkte manifestiert sich der operative Erfolg in einer längeren durchschnittlichen Mietlaufzeit von 5.5 Jahren und einem auf 4.7 gestiegenen gewichteten Objektrating. Zehn Objekte verfügen inzwischen über ein Nachhaltigkeits-Rating.

Ankäufe an besten Lagen

Akquisitionsseitig bleibt die Identifikation und Sicherung passender Investitionen zu vertretbaren Ankaufsrenditen die grosse Herausforderung. Preistreibend wirken seit Jahren der weltweite Anlagedruck institutioneller und vermögender privater Investoren und das rekordtiefe Zinsniveau. Der Wettbewerb wird vermehrt auch über Zugeständnisse im Ankaufsprozess und über ausgeprägt verkäuferfreundliche Kaufverträge ausgetragen. Die im Markt gewährten Exklusivitätsperioden für die Due Diligence werden verkürzt, die verkäuferseitigen Gewährleistungen und Garantien in den Kaufverträgen werden minimiert. Bei mehreren Objekten bekam AFIAA den Zuschlag nicht, da ihr qualitätsorientierter Due Diligence Prozess mit den zeitlichen Vorstellungen der Verkäuferschaft nicht vereinbar war. Bei anderen Objekten wurde AFIAA zum Teil deutlich überboten.

Mit gleich drei Ankäufen von hochwertigen, kernsanierten Core-Objekten in einem Gesamtvolumen von ca. CHF 250 Mio. konnten im Berichtsjahr trotzdem gute Wachstumsschritte realisiert werden. Im Dezember 2014 gelang der Erwerb des finnischen Objektes „Brondankulma“. Das Bürogebäude befindet sich in der Innenstadt Helsinki

direkt an der „Esplanadi“. Für den Kauf ausschlaggebend waren, nebst der sehr guten Lagequalität, die überdurchschnittlich langen Mietlaufzeiten.

Im Folgequartal hat AFIAA in Washington, D.C. in erstklassiger Retailage am Eingang zur China Town das Einzelhandels- und Bürogebäude „Arch Square“ gekauft. Auch dieses Gebäude überzeugt durch seine frequenzstarke Lage und die langfristige Vermietung.

Eine weitere Erhöhung der US-Allokation gelang im Sommer 2015 mit der Akquisition von „501 Congress Avenue“ in Austin, Texas an zentraler Lage. Congress Avenue ist die bekannteste Strasse in Downtown Austin. Der Gebäudekomplex grenzt zudem an die 6th Street. Sie ist Teil des zentralen Ausgeh- und Einkaufsviertels.

Allen Beteiligten sei an dieser Stelle für ihren grossen Einsatz gedankt.

Zürich im Dezember 2015

Im Namen des Investment Committee

Dr. Thomas Wetzels, Präsident

Bericht der Geschäftsführung

Unternehmensentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir weiterhin intensiv an der Umsetzung der strategischen Vorgaben gearbeitet. Erklärte portfeuillebezogene Schwerpunkte im Interesse unserer Anleger waren dabei das qualitätsorientierte und kostenbewusste Wachstum mit besonderem Schwerpunkt auf dem nordamerikanischen Markt, eine weitere Steigerung der Portfolioqualität im Sinne der dezidierten Core-Strategie und Verkäufe nicht strategischer Objekte sowie die Reduktion des Leerstands und die Vorbereitung anstehender Grossvermietungen.

In Bezug auf Struktur und Prozesse standen die Konsolidierung der Zusammenarbeit mit Avadis, sowie die Integration des neuen Global Head of Asset Management und organisatorische Anpassungen in unserem New Yorker Büro im Fokus.

Im Spannungsfeld zwischen zunehmendem Druck auf Ankaufsrenditen und unseren unverändert hohen Qualitätsanforderungen war eine Überarbeitung der Zielrendite bei gleichzeitiger Interessenwahrung der bisherigen Investoren angezeigt. Im Rahmen der periodischen Überprüfung des Investitionsprofils haben wir erste Abklärungen zu neuen Investitionsmärkten getroffen. Dabei werden unverändert die bewährten Ausschlusskriterien bezüglich Rechtsstaatlichkeit, Transparenz und Korruption berücksichtigt.

Die Zusammenarbeit mit den neuen Kollegen aus der Avadis-Struktur ist angelaufen, wird regelmässig im Rahmen von Workshops beurteilt und im Tagesgeschäft in gegenseitigem Austausch der jeweils involvierten Mitarbeiter laufend weiter optimiert. Zuständigkeiten werden definiert und Prozesse verfeinert. Der Fokus liegt aktuell auf der operativen Umsetzung der Wachstumsunterstützung und der Konzentration der verschiedenen Deutschschweizer Standorte.

Gewisse Unterstützungsfunktionen sollen gemeinsam sichergestellt werden, was neben gewissen Synergien auch grössere Stabilität und verbesserte Verfügbarkeit verspricht. Einige bestehende Dienstleistungsverträge wurden zeitlich flexibel gestaltet. Dies ermöglicht kurzfristige Wechsel externer Partner, um von der kombinierten Einkaufsmacht profitieren zu können.

Beim gemeinsamen Marktauftritt liegen die Vorteile der neuen Struktur in der Ergänzung des Produktangebots sowie dem Ausbau und der Vertiefung der Kundenbeziehung respektive der ganzheitlichen Betreuung der Investoren. Eine

zentrale CRM-Lösung soll die systemtechnische Unterstützung der Vertriebsaktivitäten absichern.

Erfreuliche Vermietungserfolge

Die Neu- bzw. Anschlussvermietungen unserer Liegenschaften verliefen erfreulich. So gelang im Berichtsjahr eine deutliche Verbesserung des Vermietungsstandes, wobei im Durchschnitt das bisherige Mietpreisniveau gehalten oder leicht gesteigert werden konnte.

Massgeblich zu dieser Leistung trugen zahlreiche Vertragsabschlüsse in unseren Multi-Tenant Gebäuden bei. Insbesondere bei den Objekten „400 West 15th Street“ (ehemals „Wells Fargo Tower“) in Austin und im „Westfalen-Center“ in Dortmund konnten zum bzw. nach Bilanzstichtag mit Vermietungsquoten von 95% bzw. 97% die besten je erzielten Vermietungsstände erreicht werden. Auch im „Classical Service Center“, Münster Wolbeck und im Salzburger Teilportfolio konnten die Leerstände reduziert und die Restmietlaufzeiten erhöht werden. Das 2013 angekaufte Objekt „Romeo & Julia“ entwickelt sich wunschgemäss. Mietverträge für mehrere Stockwerke konnten verlängert und Leerstände vermietet werden. Seit Ankauf reduzierte sich der Leerstand im Objekt von 15% auf 11% und die gewichtete durchschnittliche Mietlaufzeit konnte deutlich auf 5.5 Jahre gesteigert werden.

Vollvermietung wurde in den Objekten „Elston Logan“, Chicago, „Espace & Explorer“, Lissabon und „Quartermile 2“, Edinburgh erreicht. Durch die Investitionen in die Fassade von „Big Biz“ in Wien hat das Objekt optisch weiter an Attraktivität gewonnen und ist inzwischen ebenfalls vollvermietet. Die gewichtete durchschnittliche Mietlaufzeit konnte nahezu verdoppelt werden und liegt bei rund acht Jahren.

Der Abverkauf der konkursbedingt leerstehenden „Datacolor“-Objekte in Lüneburg und Öhringen entlastet die Mietzinsausfallrate zusätzlich. Sie konnte im Vorjahresvergleich von 8.25% auf 6.61% reduziert werden.

Das seit Juni 2015 praktisch komplett zur Vermietung stehende Objekt „Campus Bravo“ in München belastet die Vermietungskennzahlen der letzten Monate. Mit mehreren Mietinteressenten werden aktuell Verhandlungen geführt.

Ab 2018 stehen im Portfolio voraussichtlich weitere Grossflächen zur Nachvermietung an. In diesem Zusammenhang sind auch umfangreiche bauliche Massnahmen budgetiert. Mit den Gross-

mietern der Objekte „Garrard House“, London und „Atrium“, Sydney sind dabei zwei Hauptmieter resp. Single Tenants betroffen. Für das Objekt „Arch Street“, Philadelphia bietet sich möglicherweise frühzeitig die Chance einer rentableren Nutzung durch Repositionierung und Nachvermietung. Ein detailliertes Gesamtkonzept ist gegenwärtig in Vorbereitung.

Mit der Verstärkung des Asset Management-Teams im Bereich Baumanagement (ab 01.10.2015) sowie der Erarbeitung von Entwicklungsprojekten und Vermietungskonzepten schaffen wir bereits heute die zur erfolgreichen Anschlussvermietung notwendigen Voraussetzungen.

Strategiekonforme Portfolioentwicklung

Eine kontinuierliche Steigerung der Portfolioqualität durch den Erwerb von Core-Objekten und die performance-wahrende Veräusserung nicht mehr strategiekonformer Objekte waren aus Portfoliomanagement-Sicht die zentralen Zielsetzungen für das abgelaufene Geschäftsjahr. Geografisch lag und liegt der Fokus für den weiteren Ausbau auf einer ausgewogenen Gewichtung der Weltregionen. Dabei sollte insbesondere die Nordamerika-Quote erhöht werden. Frühzyklische Akzente in der Akquisition sollten idealerweise einen zusätzlichen Performance-Beitrag liefern.

Im Rahmen dieser strategischen Stossrichtung überprüft die Geschäftsleitung auch regelmässig die Einzelobjektstrategien und nimmt punktuelle Anpassungen bei den Verkaufsprioritäten und -konzepten vor.

Im Zuge der periodischen Überprüfung der Länderauswahl wurde mit Marktstudien, Research vor Ort sowie dem Aufbau von lokalen Netzwerken der Markteintritt in neue Regionen vorbereitet. Konkret sind Abklärungen zu Neuseeland und perspektivisch für Japan und Polen in Arbeit. Auch mit einzelnen südamerikanischen Märkten beschäftigen wir uns zur Zeit intensiver.

Vor allfälligen weiterführenden und kostspieligen Prüfungen konkreter Investitionsmöglichkeiten stellt die Geschäftsleitung einen Antrag an den Stiftungsrat zur Freigabe eines Investitionslandes und beantragt beim Investment Committee eine Erweiterung des Investitionsprofils um die entsprechenden Metropolen.

Die boomenden Investitionsmärkte verhalten unserem Verkaufsteam, mit hoher Dynamik die weitere Optimierung des Portfolios im Sinne der klar fokussierten Core-Strategie voranzutreiben. Mit den deutschen Produktions- und Logistikimmobilien in Lüneburg und Öhringen, sowie dem Logistikzentrum in Groveport (Ohio) und dem Gewerbeobjekt „Tele Haase“ in Wien konnten im Berichtsjahr gleich vier Objekte der nicht-strategi-

schen Nutzungsarten „Logistik/Produktion“ veräussert werden.

Nach Bilanzstichtag gelang darüber hinaus der Verkauf des spanischen Logistikobjekts in Casa Bermeja bei Málaga. Damit ist die letzte Logistikhalle veräussert. Noch im Berichtsjahr konnte „Market Street“ in Philadelphia deutlich über Buchwert veräussert werden. Das Büro-Objekt genügte aufgrund der Objektgrösse, der atypisch hohen Nebenkosten sowie wegen des Instandhaltungssatus und der hohen lokalen Vermietungskosten nicht mehr unseren Qualitätsansprüchen. Auch sämtliche übrigen Verkäufe erfolgten mit positivem Performance Effekt, was als Zeichen marktnaher bis konservativer Bewertungen gewertet werden kann.

Durchbruch in den USA

Mit „Arch Square“, Washington, D.C. und „501 Congress Avenue“, Austin gelangen im Berichtsjahr im äusserst kompetitiven US-Markt gleich zwei Akquisitionen von hochwertigen modernen Geschäftsliegenschaften in besten und starkfrequentierten Zentrumslagen. Diese erhöhten die USA Allokation auf 24.1% (14.6% per September 2014). Bereits im Dezember 2014 konnte der Erwerb von „Brondankulma“, Helsinki vermeldet werden. Auch hierbei handelt es sich um ein kürzlich umfassend saniertes Trophy-Objekt.

Allen Akquisitionen gemeinsam sind nebst der überzeugenden Objekt- und Lagequalität die optimalen Objektvolumina und die gemischte Nutzung mit Büro- und Einzelhandelsflächen und überdurchschnittlich langen Mietlaufzeiten von durchschnittlich 8 bis 13 Jahren. Entsprechend positiv sind die Objekte nach unserem Objekt-rating-System bereits heute eingestuft.

Mit der geplanten Nachhaltigkeitszertifizierung LEED Silver oder LEED Gold und der Vermietung des Restleerstands in „501 Congress Avenue“, Austin ist eine weitere Qualitätsverbesserung absehbar. Dank vorhandenem Know-how in diesem Markt sieht AFIAA einer raschen Vermietung der freien Flächen in „501 Congress Avenue“ und der damit verbundenen Steigerung der Rendite positiv entgegen.

Das gewichtete Durchschnittsrating über das gesamte Portfolio konnte durch die Kombination von Vermietungserfolgen, Verkäufen von Objekten geringerer Qualität und durch die genannten Ankäufe im Vorjahresvergleich spürbar von 4.46 auf 4.70 gesteigert werden.

Die erfolgreichen Akquisitionen im Geschäftsjahr 2014/2015 müssen als zyklische Investitionen betrachtet werden. Die vergleichsweise tiefen Ankaufsrenditen werden durch die langen Mietlaufzeiten, absehbar geringe Vermietungskosten

und Renditepotenziale durch Leerstandsreduktion teilweise ausgeglichen. Eine früh- oder gar antizyklische Ankaufsgelegenheit war in den von uns bearbeiteten etablierten globalen Investitionsmärkten kaum auszumachen. Entsprechende Opportunities – auch in neuen Märkten – werden weiter gesucht.

Rekordhohe operative Performance und Währungsverluste

Das Portfolio unserer Direktanlagen wuchs im Berichtsjahr aufgrund der Währungsentwicklung und der Portfoliobereinigung trotz drei Ankäufen nur leicht um 7.66% auf CHF 1 279.7 Mio. In Summe wurden Objekte im Volumen von rund CHF 250 Mio. angekauft und fünf Objekte zu totalen Nettoverkaufserlösen von rund CHF 80 Mio. veräussert.

Die Währungsentwicklung hatte einen Einfluss von CHF –100.4 Mio. auf das Immobilienportfolio. Die in Summe deutlich positiven Wertveränderungen von CHF 19.5 Mio. trugen 175 Basispunkte zur Eigenkapitalrendite bei und stammen überwiegend aus den USA. Insbesondere das 2008 angekaufte Objekt „400 West 15th Street“ (ehemals „Wells Fargo Tower“) in Austin wertete gegenüber dem letztjährigen Gutachten markant um 16.26% auf. Dies überwiegend aufgrund des deutlich erhöhten Vermietungsstandes von 95% gegenüber 78% im Vorjahr und den um bis zu 7% gestiegenen Marktmieten sowie geringerer Vermietungsanreize. Auch der in der Akquisition beobachtbare Druck auf die Ankauferrenditen widerspiegelt sich in der Bewertung. Der Diskontierungssatz für das Objekt ist um 50 Basispunkte gesunken und liegt nun bei 7.50%. Die übrigen amerikanischen Objekte im Bestandesportfolio werteten zwischen zwei und sieben Prozent auf.

Die beiden in der Berichtsperiode veräusserten US-Objekte „Rohr Road“, Groveport und „Market Street“, Philadelphia wurden zu Nettoverkaufserlösen von 6.26% resp. 27.53% über Buchwert verkauft.

Bei „Poligono Industrial“, Málaga, dem per Bilanzstichtag noch einzigen Logistikobjekt in unserem Bestand, musste eine deutliche Wertkorrektur von CHF 3.0 Mio. verbucht werden. Der Mieter des Objekts bezahlte die letzten Jahre eine Miete deutlich über Marktniveau und hatte seine Kündigungsoption für 2016 ausgeübt. Es bestehen sehr eingeschränkte Möglichkeiten für eine attraktive Nachvermietung. Viele Logistikflächen in der unmittelbaren Region stehen leer. Grossflächige Vermietungen fanden kaum statt, fehlende Markttransaktionen erschwerten eine verlässliche Bewertung. Die Annahme für das Mietniveau für eine allfällige Nachvermietung wurde in der letzten Bewertung um gut 40% nach unten korrigiert und beträchtliche Kosten für eine Nachvermietung

angesetzt. Das Objekt stand per Bilanzstichtag zum Buchwert zum Verkauf, der Verkauf konnte nach Bilanzstichtag im Oktober 2015 vollzogen werden.

„Espace & Explorer“, die frühzyklischen Ankäufe aus 2013 verzeichneten mit der Vollvermietung erwartungsgemäss erneut Aufwertungen. Diese portugiesischen Objekte werteten in Summe im Geschäftsjahr um 13.03% auf.

In Summe geringfügig sind die Wertveränderungen im britischen, im österreichischen und im deutschen Teilportfolio, wobei innerhalb Deutschlands unterschiedliche Entwicklungen zu verzeichnen waren. Eine Abwertung von „Campus Bravo“, München um 16.38% liegt im Auszug des Mieters begründet. Nachvermietungskosten und Liegenschaftszins wurden in der Bewertung erhöht. Eine deutliche Werterholung ist mit Abschluss der aktuellen Verhandlungen zur Nachvermietung absehbar. Aufwertungen – insbesondere bei den Objekten „Westfalen-Center“, Dortmund und „Romeo & Julia“, Frankfurt – konnten durch die erwähnten Vermietungserfolge erzielt werden und kompensieren die Abwertung in München weitgehend.

„Rue Lauriston“, unser französisches Objekt, wertete um 3.06% ab. Im Zuge des geplanten Verkaufs an einen Entwickler wurden keine Mietverträge mehr abgeschlossen und der Leerstand stieg, was zwar im Berichtsjahr den Schätzwert, nicht aber den verhandelten Verkaufspreis beeinflusst. Auch das australische Teilportfolio zeigte sich in Summe mit einer Abwertung von 0.34% praktisch stabil. Investitionsmarkt-bedingte Aufwertungen bei den Objekten „HQ South“, Brisbane und „Flinders Street“, Melbourne stand eine objektspezifische und erwartete Abwertung bei „Atrium“, Sydney gegenüber. Dies aufgrund der reduzierten Restlaufzeit des Hauptmieters.

Im Verhältnis zum investierten Eigenkapital konnten die Verwaltungskosten weiter gesenkt werden. Gemäss der an die Branchenusanz adaptierten Berechnungsmethodik resultiert ein TER_{ISA} (NAV) von 63 Basispunkten für Altanleger der Tranche A-I. Unter Berücksichtigung der Geschäftsführungskommission resultiert für Anleger der Tranche A-II ex ante eine Kostenquote von 88 Basispunkten.

Bei investiertem Eigenkapital von CHF 1 111.0 Mio. hat AFIAA mit einem Nettoergebnis von CHF 62.9 Mio. (Vorjahr: 51.6 Mio.) das beste Liquiditätsergebnis ihrer Geschichte erzielt. Neben dem höchsten je erreichten Vermietungsstand trugen auch einige Sondereffekte zu diesem überdurchschnittlichen Ergebnis bei: Instandstellungs-Rückstellungen für die verkauften deutschen Gewerbeobjekte in Lüneburg und Öhringen wurden

nicht gebraucht und konnten erfolgswirksam aufgelöst werden. Ein Mieter im inzwischen verkauften Objekt „Market Street“, Philadelphia leistete eine substanzielle Abstandszahlung, eine Liquidationsdividende der früheren stiftungseigenen Managementgesellschaft AFIAA Investment AG konnte vereinnahmt werden. Diese Sondereinflüsse trugen rund CHF 4.3 Mio. zum Nettoergebnis bei. Unter Berücksichtigung der Aufwertungsgewinne und vor Währungseinfluss resultiert eine Eigenkapitalrendite von 6.85% (Vorjahr: 6.31%).

Eine sehr erfreuliche operative Performance im Berichtsjahr wurde durch die Aufgabe des Euro-Mindestkurses vom 15.01.2015 überschattet. Als nicht gesichertes Anlageprodukt für ausländische Anlagen unterliegt AFIAA in vollem Umfang dem Translationsrisiko. Die Währungsabsicherung obliegt konzeptionell den Anlegern. Gewichtet mit den jeweiligen Netto-Währungsallokationen hat sich der Schweizer Franken in der Berichtsperiode gegenüber unseren Investitionswährungen um durchschnittlich rund 8% verteuert. Entsprechend belastet ist die in Schweizer Franken dargestellte Vermögens- und Ertragslage. Nur wenig betroffen von den neuen Währungsrelationen sind Margengrößen, da neben den Erträgen bis auf die in der Schweiz anfallenden Verwaltungskosten auch die Aufwendungen in Fremdwährungen anfallen. Die Betriebsgewinnmarge blieb praktisch unverändert und liegt bei 84.05% (85.14% per September 2014).

Ansehnlicher Neugeldzufluss

Als vertriebsunterstützende Massnahmen wurden in enger Zusammenarbeit mit den Kommunikationsverantwortlichen des gemeinsamen Dienstleistungszentrums der Avadis Gruppe die bisherigen Aktivitäten und Publikationen wie Newsletter, Medienmitteilungen und Fachartikel weitergeführt und optimiert. Neben regelmässiger Präsenz in den Fachmedien und Teilnahmen an Podiumsdiskussionen steht unverändert auch der individuelle und persönliche Austausch mit unseren Investoren im Zentrum. Insbesondere in der Westschweiz konnten über die lokalen Strukturen der Avadis erneut erfreuliche Vertriebsserfolge verzeichnet werden. Aus diesem Landesteil sind der AFIAA in der Berichtsperiode drei weitere Anleger beigetreten.

Auch in der Deutschschweiz haben uns drei weitere Kassen ihr Vertrauen ausgesprochen. Regelmässige Direktanfragen von Investoren belegen das gesteigerte Interesse an Immobilien-Auslandsengagements.

Leider haben wir im Geschäftsjahr auch den ersten Anleger seit der Gründung verloren. Eine kleinere öffentlich-rechtliche Kasse hat sich im Rahmen der Neuorganisation und Straffung der Vermögensanlagen aus strategischen Gründen

aus dem Anlagesegment der Auslandsimmobilien zurückgezogen. Zwei weitere Kassen haben ihre Investitionsabsicht nach Lancierung der gebührenpflichtigen Tranche A-II nicht bestätigt.

Im Geschäftsjahr konnte AFIAA Kapitalzusagen in der Höhe von CHF 120 Mio. entgegennehmen. Diese Neuzusagen verteilen sich je hälftig auf Erhöhungen bestehender Investoren und auf Neuanleger. Inzwischen arbeiten 40 Kassen mit AFIAA zusammen. Die per Bilanzstichtag offenen Kapitalzusagen von CHF 221.5 Mio. sichern die Finanzierung von zwei weiteren Ankäufen. Dieser finanzielle Vorlauf liegt in der angestrebten Bandbreite. Ein weiterer Kapitalabruf zur Rückzahlung von Fremdkapital und für eine weitere Objektakquisition wurde nach Bilanzstichtag ausgelöst. Unverändert können weiterhin Kapitalzusagen entgegengenommen werden.

Personelles

Im Zuge der Kooperation mit Avadis sind einzelne Mitarbeiter in ein gemeinsames Dienstleistungszentrum übergetreten. Im Berichtsjahr waren drei Personalabgänge und drei Zugänge zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate beträgt 11.11% (Vorjahr: 7.41%).

Das neue Geschäftsleitungsmitglied Bardo Magel mit seiner Verantwortung für das weltweite Asset Management hat im Dezember 2014 seine Stelle angetreten, sich rasch integriert und in kurzer Zeit erfreuliche Vermietungsakzente gesetzt. Eine neugeschaffene Stelle Senior Development Manager konnte per Oktober 2015 besetzt werden. Durch diesen Ausbau im Asset Management werden die personellen Voraussetzungen für anstehende Grossvermietungen und Objekt-Neupositionierungen geschaffen. Eine weitere Verstärkung der Akquisitionsabteilung ist für das Geschäftsjahr 2015/2016 budgetiert. Das Büro USA wurde unter neuer Sitzleitung durch Matt Scholl (Head of Acquisitions North America) neu organisiert. Nach Ablauf des bisherigen Mietvertrags konnten im Sommer 2015 unsere fünf amerikanischen Mitarbeiter in 7 Penn Station in Manhattan neue zeitgemässe Büroflächen in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof beziehen.

Ausblick und kommende Herausforderungen

Auch im neuen Geschäftsjahr suchen wir konsequent Vermietungserfolge. Wir setzen uns das ambitionierte Ziel, trotz auslaufender Mietverträge die Leerstandsquote auf dem aktuellen tiefen Niveau zu halten oder möglichst noch weiter zu senken. Die Integration und Einarbeitung des Senior Development Managers sowie die Etablierung der Projektstrukturen stellt eine weitere wichtige Zielsetzung in Vorbereitung der grösseren mittelfristig anstehenden Ausbauprojekte und Nach-

vermietungen dar. Wir streben 2015/2016 zudem weitere Verkäufe nicht strategischer Objekte an.

Eine Herausforderung bei der Umsetzung unserer Wachstumsstrategie bleibt die Identifikation und Sicherung von passenden Akquisitionsobjekten mit auskömmlicher Rendite. Dazu muss AFIAA als professioneller und verlässlicher Partner wahrgenommen werden und marktgerechte Angebote bieten. In Bezug auf das Erwartungsmanagement unserer Investoren stehen ein Interessensausgleich zwischen Alt- und Neuinvestoren und ein Konsens über realistische Zielrenditen im Vordergrund.

Während in der Vergangenheit von Marktakteuren mit Auslandsimmobilien eine deutliche Mehrrendite zum Schweizer Markt erwartet, versprochen und teilweise auch erzielt wurde, muss heute für vergleichbare Qualität als belastbares Argument für das Segment die Verfügbarkeit und die Diversifikation ins Feld geführt werden. Im zukünftigen Marktumfeld werden zudem Aufwertungsgewinne als wichtige Performance-Stütze zunehmend entfallen. Entsprechend noch wichtiger werden die seriöse Prüfung im Ankauf, eine

zuverlässig planbare Einkommensrendite und eine konsequente Bewirtschaftung des Portfolios durch enge Steuerung der lokalen Partner über unsere eigenen Mitarbeiter vor Ort.

In Bezug auf die Zusammenarbeit mit der Avadis Vorsorge AG steht eine weitere Konsolidierung im Kernbereich der Marktbearbeitung an.

Zürich, im Dezember 2015

Im Namen der Geschäftsleitung
der Avadis Immobilien AG

Norbert Grimm



Romeo & Julia, Frankfurt

Anleger



Stiftung Diakoniewerk Neumünster –
Schweizerische Pflegerinnenschule



Bernische Lehrerversicherungskasse
Caisse d'assurance du corps enseignant bernois



Pensionskasse Musik und Bildung
Caisse de Pension Musique et Formation
Cassa Pensioni Musica e Educazione



Pensionskasse
Stadt St. Gallen



GASTROSOCIAL



KPMG Personal-
vorsorgestiftung





Organe

Stiftungsrat

Prof. Dr. Peter Forstmoser, Präsident

Prof. Dr. Alfred Storck, Vizepräsident

Beat Bommer, Mitglied

Carlo Garland, Mitglied

Christoph Oeschger, Mitglied

Adrian Wipf, Mitglied

Livia Gallati, Sekretärin ¹

Investment Committee

Dr. Thomas Wetzel, Präsident

Dr. Christoph Caviezel, Vizepräsident

Beat Bommer, Mitglied ¹

Thomas Frutiger, Mitglied

Dr. Steffen Metzner, Mitglied

Ivana Reiss, Mitglied ¹

Stefan Schädle, Mitglied

Livia Gallati, Sekretärin ¹

Geschäftsführung

Norbert Grimm, CEO

Martin Brendel, Head of Acquisitions Global

Bardo Magel, Global Head of Asset Management

Reto Schnabel, CFO

Gabriele Wolfram, Head of Portfolio Management

Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich

Schätzungsexperte

Wüest & Partner AG, Zürich

Pascal Marazzi-de Lima

Depotbank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

¹ Ohne Stimmrecht

Kennzahlen per 30.09.2015

Marktwerte

in Tausend CHF	30.09.2015	30.09.2014	Veränderung
Marktwerte direkte Anlagen	1 279 726	1 188 686	+ 7.66%
Marktwerte indirekte Anlagen	5 147	5 354	- 3.87%
Gesamtanlagen	1 284 873	1 194 041	+ 7.61%

Fremdkapital

in Tausend CHF	30.09.2015	30.09.2014	Veränderung
Hypothekendarlehen (direkte Anlagen)	171 202	207 517	- 17.50%
In % des Marktwertes der Gesamtanlagen	13.32%	17.38%	- 23.33%
In % des Marktwertes der direkten Anlagen	13.38%	17.46%	- 23.37%

Nettovermögen

in Tausend CHF	30.09.2015	30.09.2014	Veränderung
Nettovermögen per Abschluss	1 110 950	1 038 277	+ 7.00%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	108.2669	114.0223	- 5.05%
Nettovermögen je Anspruch, dividendenbereinigt (CHF)	122.4539	125.1180	- 2.13%

Anspruchsbestand

in Stück	30.09.2015	30.09.2014	Veränderung
Ansprüche in Umlauf	10 261 217.2288	9 105 916.0690	+ 12.69%
Gekündigte Ansprüche	0	39 587.5689	- 100.00%

Kapitalzusagen Anleger

in Tausend CHF	30.09.2015	30.09.2014	Veränderung
Kapitalzusagen	1 340 962	1 224 958	+ 9.47%
Kapitalabrufe	[1 119 512]	[990 633]	+ 13.01%
Quote Kapitalabrufe	83.49%	80.87%	+ 3.23%

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

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
- Über zehn Jahre erfolgreiche Investitionsarbeit
- Professionalität

Bericht Portfolio Management

Eckwerte aus Investmentprofil

Die konsequente Verfolgung unserer Core Strategie bei Ankäufen, zusammen mit der angestrebten Weiterentwicklung des Portfolios hinsichtlich Volumen und Qualität bestimmte auch im abgelaufenen Geschäftsjahr den Fokus des Managements. Die zahlreichen Transaktionen, welche zur Erreichung der ausgegebenen Ziele nötig sind, aber auch der „Franken-Schock“ im Januar, sorgten für grössere Umschichtungen im Portfolio.

In Nordamerika konnte der seit längerem angestrebte Ausbau der geographischen Allokation aufgrund des positiven Transaktionssaldos in dieser Region erreicht werden. Neu beträgt die Quote für Nordamerika 24%, was einen Anstieg von 10 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr darstellt. Die Ankäufe in Washington, D.C. und Austin entsprechen in jeder Hinsicht unseren sehr hohen qualitativen Anforderungen und leisten einen positiven Beitrag zur Diversifikation unseres Portfolios.

Durch den Ankauf des Objektes „Brondankulma“ in Helsinki konnte ein weiterer wichtiger Beitrag zur Diversifikation geleistet und ein neuer Markt erschlossen werden. Die „Nordics“ (Finnland, Schweden, Norwegen, Dänemark) stehen schon lange im erweiterten Fokus von AFIAA und mit „Brondankulma“ bot sich die Gelegenheit, ein erst kürzlich renoviertes und sehr gut vermietetes Gebäude an allerbesten Lage in Helsinki zu kaufen.

Weiter positiv auf das Portfolio hat sich der Verkauf von Liegenschaften in Lüneburg, Öhringen, Groveport Ohio, Philadelphia und Wien ausgewirkt. Diese wurden aus strategischen Gesichtspunkten verkauft, um die Qualität und das Risikoprofil des Portfolios weiter nachhaltig zu verbessern. Ziel war unter anderem die Bereinigung des Portfolios um die Nutzungsart Logistik/Produktion. Durch die abgeschlossenen Verkäufe konnte dieses Ziel im Geschäftsjahr 2014/2015 fast vollständig erreicht werden. Der Anteil dieser Nutzungsart am Portfolio konnte von 5.3% im Vorjahr auf 0.1% zurückgeführt werden. Und auch das letzte verbliebene, als Logistikimmobilie genutzte, Objekt in Málaga wurde kurz nach Geschäftsjahresende verkauft.

Auch hinsichtlich der Alters- und Lagestruktur wurde eine Verbesserung erzielt. Das durchschnittliche Objektalter konnte im Vergleich zum Vorjahr, trotz der natürlichen Objektalterung, um ein halbes Jahr auf rund 12 Jahre gesenkt werden und durch die Umschichtungen im Portfolio befinden sich mittlerweile 75% der Objekte (gewichtet nach Marktwert) in CBD Lage. Weiterhin konnte

die Anzahl der Gebäude mit einem Green Building Rating von fünf auf zehn erhöht werden, was etwa 42% unseres Objektvolumens entspricht.

Auf strategischer Ebene stellen uns die global anhaltend sinkenden Renditen weiterhin vor grosse Herausforderungen. Besonders das äusserst tiefe Niveau der Returns für die von AFIAA geforderte Qualität hinsichtlich Lage und Objekt macht es im gegenwärtigen Umfeld schwierig, bei Neuinvestitionen das Renditeniveau des Portfolios zu halten, ohne zusätzliche Risiken einzugehen. Neben bewusst eingegangenen zyklischen Investitionen in den Kernmärkten, halten wir daher auch weiterhin als Beimischung Investitionen in Bestlagen alternativer Märkte mit einem interessanten Risiko/Rendite Profil für sinnvoll. Spannend finden wir vor diesem Hintergrund z.B. mittelfristig weiterhin Polen.

Auch künftig wird die konsequente Umsetzung der Core Strategie das Handeln der AFIAA bestimmen. Oberstes Ziel war und ist weiterhin, bestehenden und potenziellen Investoren ein erstklassiges Produkt mit attraktivem Risiko/Rendite Profil bieten zu können.

Verkäufe

Das abgelaufene Geschäftsjahr war aus Verkaufssicht äusserst erfolgreich. Insgesamt konnten fünf Liegenschaften in drei Ländern mit einem Gesamtvolumen von ca. CHF 80 Mio. verkauft werden. Die Verkäufe wurden aus strategischen Überlegungen heraus getätigt, um das Portfolio um die nicht mehr mit AFIAAs Core Strategie konformen Objekte zu bereinigen.

Priorität hatte für uns zunächst der Verkauf zweier kleinerer, aufgrund von Mieterinsolvenz leer stehender Produktionsimmobilien in Deutschland. Durch die eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit war die Vermarktung schwierig. Nach intensiven Bemühungen konnten jedoch beide Objekte noch in diesem Geschäftsjahr an Eigennutzer verkauft werden; die Immobilie in Lüneburg im November 2014, diejenige in Öhringen im Juni 2015.

Im Januar 2015 konnte ein weiterer Verkauf einer Liegenschaft aus dem Bereich Logistik/Produktion vollzogen werden: Die Logistikimmobilie mit einer Fläche von etwa 15 Fussballfeldern in Groveport, Ohio ging an einen amerikanischen Value Add Investor. Die Nutzungsart, sowie mittelfristig anstehende deutliche steuerliche Verschlechterungen, waren hier Hauptanlass der Transaktion.

Ein weiteres Objekt in den USA wurde Anfang September veräussert. Die als Büro genutzte Immobilie mit kleinteiliger Vermietung in Philadelphia passte aus verschiedenen Gründen nicht mehr zur Strategie. Hohe Sockelleerstände, überdurchschnittlich hohe Vermietungs- und Nebenkosten sowie ein hoher interner Verwaltungsaufwand bei vergleichsweise kleinem Volumen waren ausschlaggebend. Die Liegenschaft stiess vor allem bei Projektentwicklern auf reges Interesse und konnte zügig an einen lokalen Developer veräussert werden.

Den Abschluss unserer Verkäufe im Geschäftsjahr 2014/2015 markierte der Ende September erfolgte Verkauf einer Produktionsimmobilie am Rand von Wien an eine private Investorengruppe, welche hauptsächlich aufgrund der Nutzungsart nicht mehr in unser Portfolio passte.

Insgesamt konnten die Verkäufe zu durchschnittlich ca. 10% über dem in den Büchern erfassten Wert erfolgen. Hierdurch konnte nicht nur eine sehr ansehnliche Zusatzrendite für die Investoren generiert, sondern auch das Portfolio durch die aktive Bereinigung qualitativ stark verbessert werden.

Auch im kommenden Geschäftsjahr sind wieder diverse Verkäufe vorgesehen, um unser Produkt weiter zu optimieren. AFIAA bietet den Investoren durch dieses aktive Handeln ein Portfolio, welches hinsichtlich Qualität und Rendite/Risiko Profil höchsten Ansprüchen genügt.

Im Folgenden wird den jeweils in den Anlage-richtlinien vorgegebenen Bandbreiten die realisierte Aufteilung des Portfolios per 30.09.2015 gegenübergestellt.

Geografische Allokation

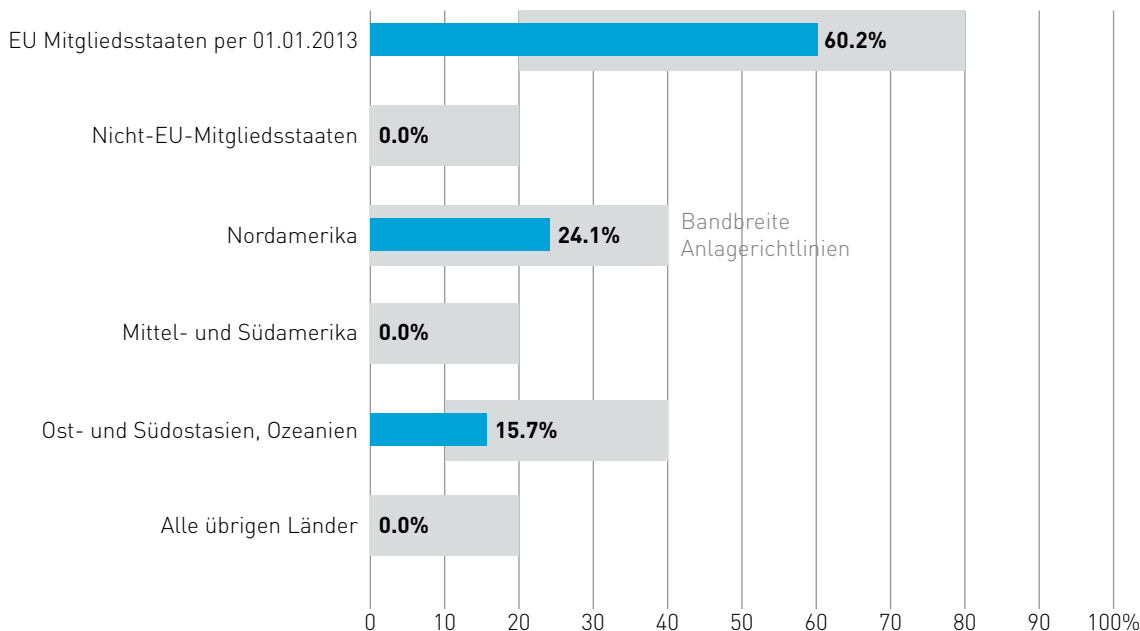
Anlagerichtlinien

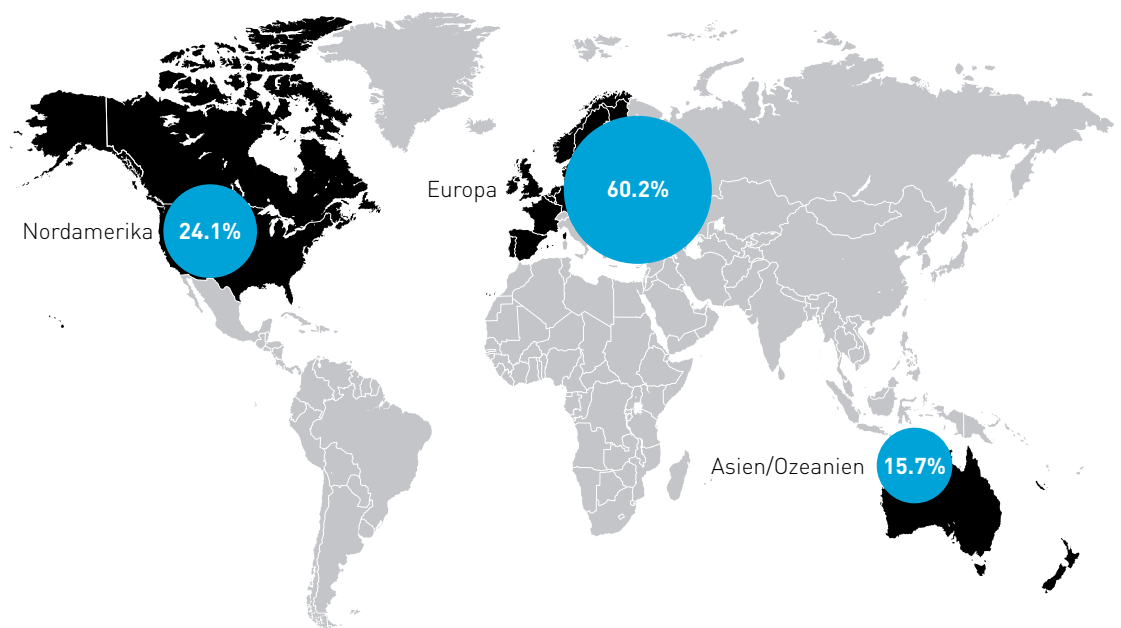
Europa (ex CH)	20 – 80%
EU-Mitgliedstaaten per 01.01.2013	20 – 80%
Nicht-EU-Mitgliedstaaten	0 – 20%
Amerika	0 – 40%
Nordamerika	0 – 40%
Mittel- und Südamerika	0 – 20%
Asien/Ozeanien	10 – 40%
Ost- und Südostasien, Ozeanien	10 – 40%
Alle übrigen Länder	0 – 20%

Aufteilung nach Regionen

Die direkten und indirekten Anlagen verteilten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf drei Kontinente, wobei der Schwerpunkt noch deutlich auf Europa liegt. Die angestrebte Erhöhung des Anteils der Investitionen im Nordamerika konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr erreicht werden. Der Anteil dieser Region stieg im Vergleich zum Vorjahr um 10 Prozentpunkte.

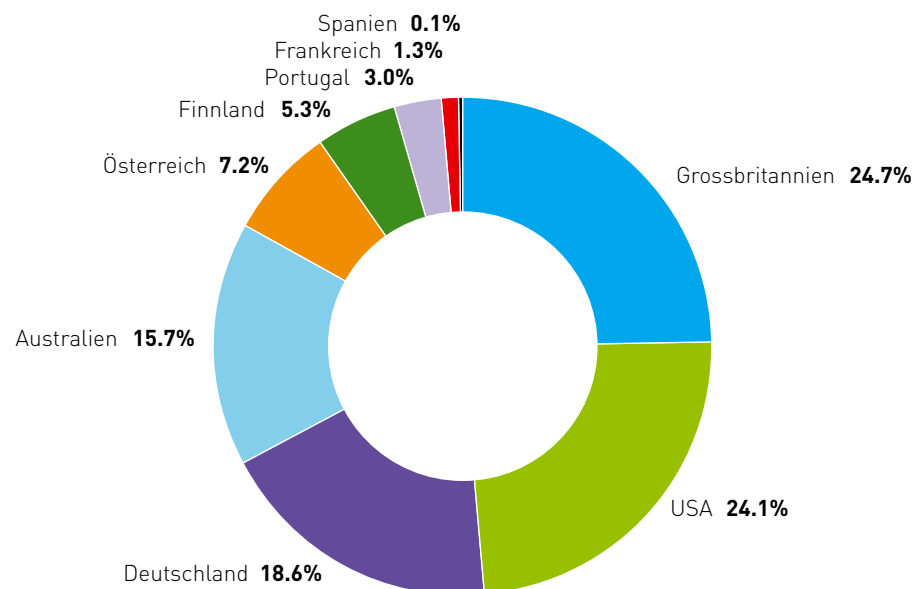
Beschränkung pro Land max. 40%.





Aufteilung nach Ländern

Schwerpunkte im Portfolio bilden die drei Märkte Grossbritannien, USA und Deutschland mit insgesamt knapp 70% Anteil am Portfolio. Durch den Ankauf von „Brondankulma“ in Helsinki kommt Finnland als neuer Markt hinzu.

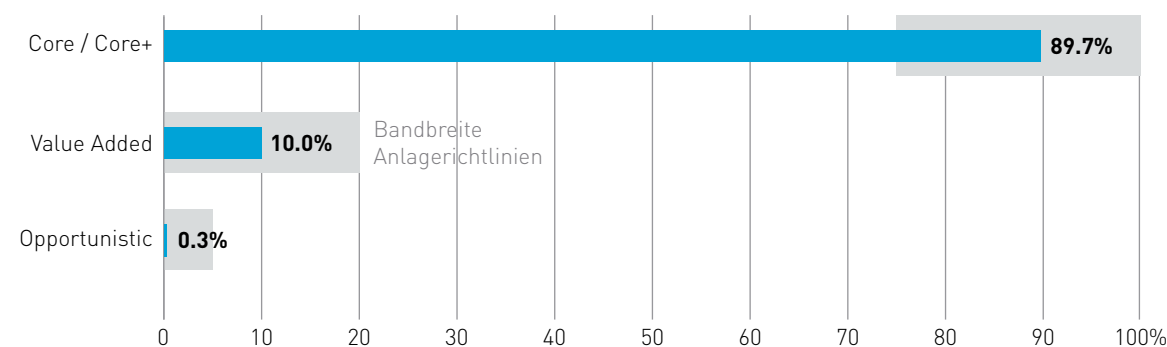


Allokation nach Investment-Strategie

Anlagerichtlinien

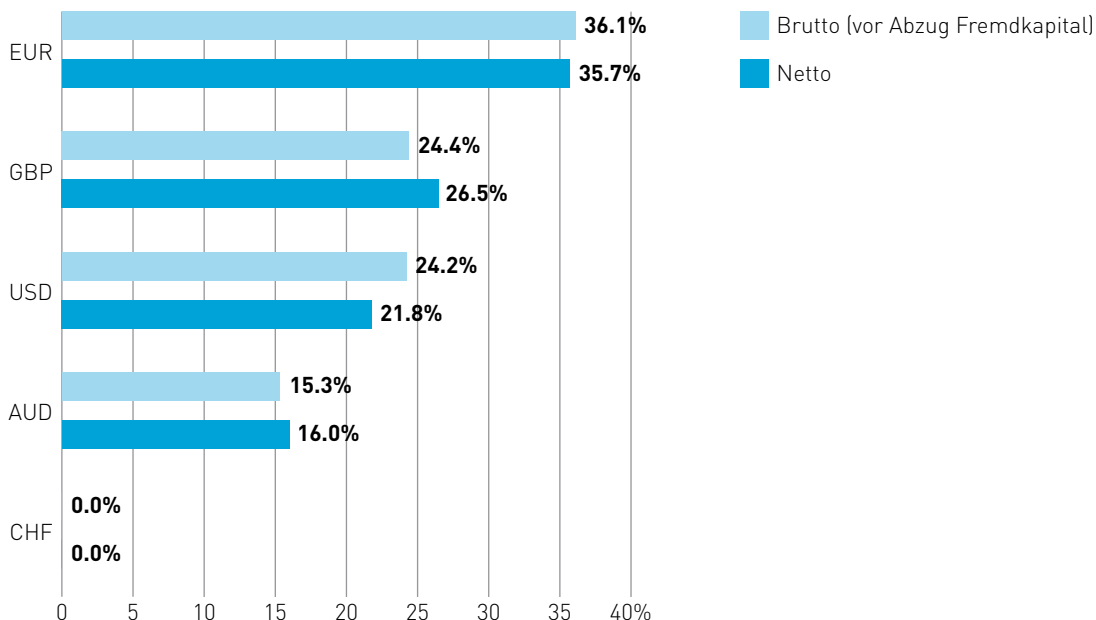
Core / Core+	75 – 100%
Value Added	0 – 20%
Opportunistic	0 – 5%

Der Anteil des Segments „Value Added“ konnte im Laufe des abgelaufenen Geschäftsjahres um fast 3% verringert werden. Grossen Anteil daran hatte der Verkauf von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften. Der geringe Teil „Opportunistic“ kommt aus der indirekten Anlage im AIG U.S. Residential Fund.



Investitionen nach Währungen

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



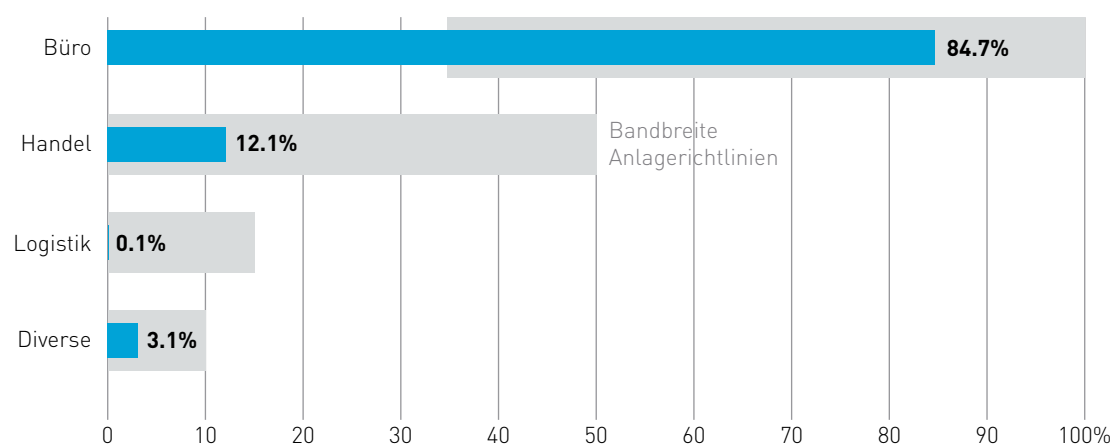
Allokation nach Nutzungsart

Anlagerichtlinien

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

Das angestrebte Ziel des vollständigen Abbaus des Anteils „Logistik“ am Portfolio konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr fast vollständig erreicht werden. Einzig das Objekt bei Málaga verblieb per 30.09.2015 noch im Portfolio, konnte aber nach Stichtag bereits verkauft werden.

Deutlich ausgebaut wurde im Vergleich zum Vorjahr der Anteil der Nutzungsart „Einzelhandel“, was hauptsächlich auf den Ankauf des Objektes „Arch Square“ in Washington, D.C. zurückzuführen ist.

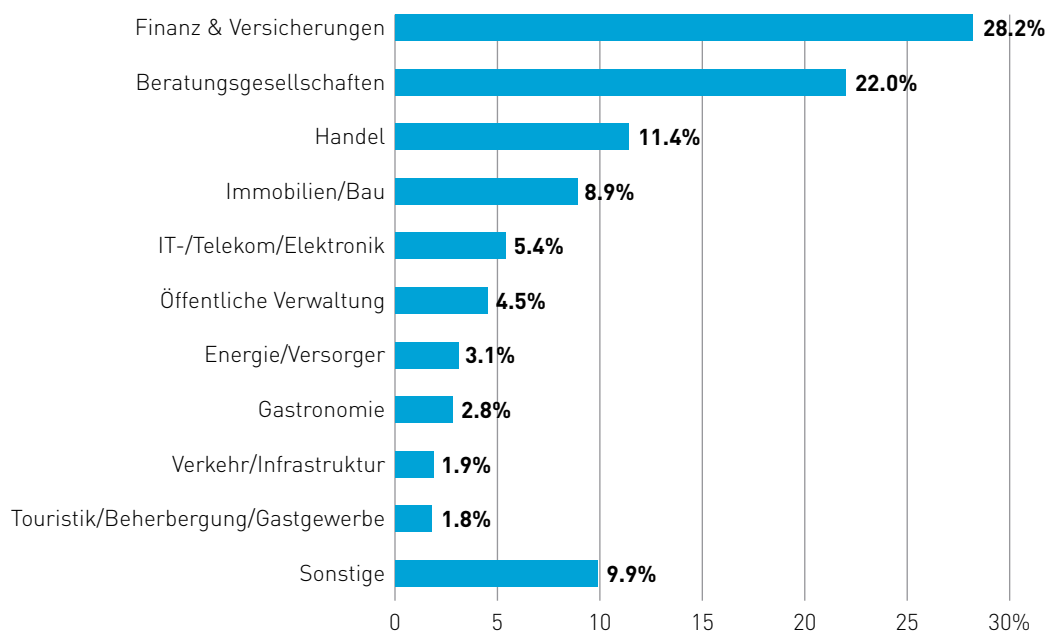


Mieterbranchen

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

welche neu in die Top 3 aufgerückt ist, haben diese drei Branchen einen Anteil von knapp zwei Dritteln am Portfolio.

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



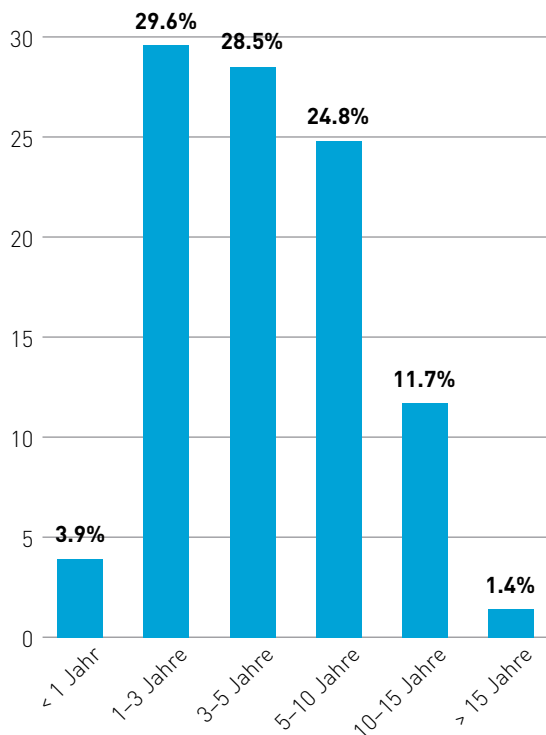
Die fünf grössten Mieter

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

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

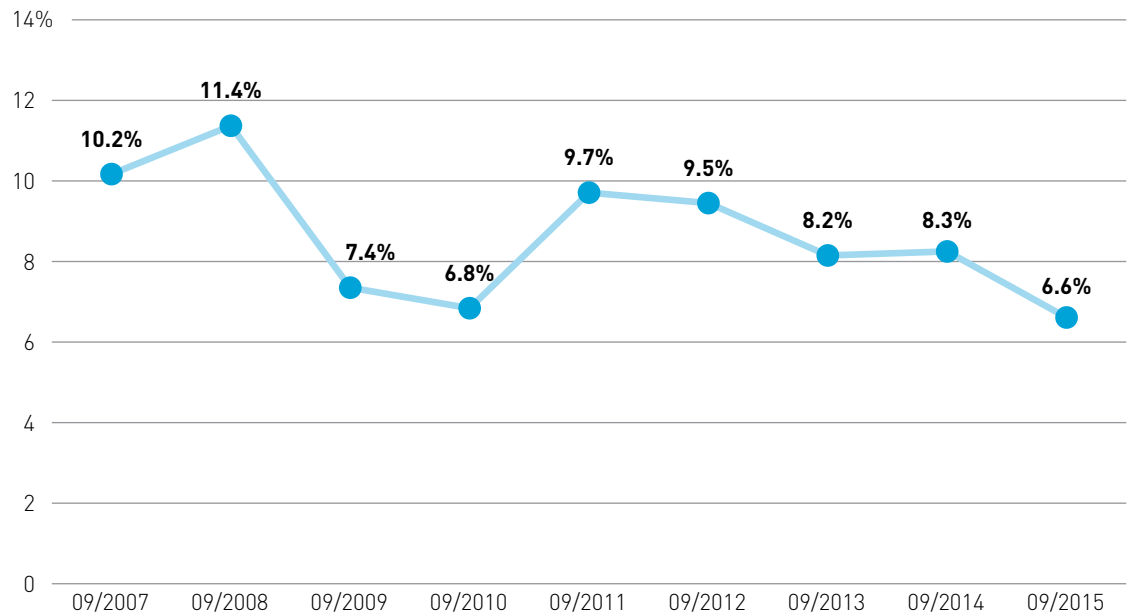
Restlaufzeit der Mietverträge

Rund zwei Drittel der Nettomieteträge im Portfo-lio liegen Mietverträge mit einer Restlaufzeit von mindestens drei Jahren oder länger zugrunde. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei 5.5 Jahren.



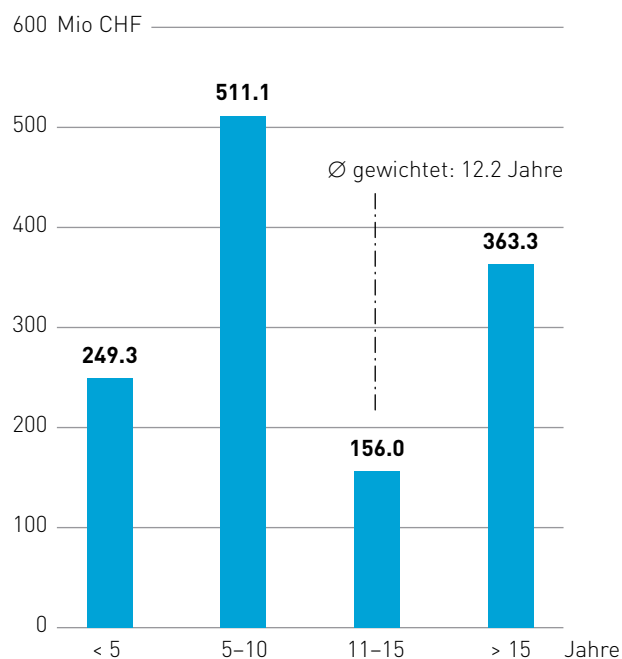
Mietzinsausfallrate

Die Mietzinsausfallrate konnte im Vergleich zum letzten Jahr um 1.7 Prozentpunkte auf 6.6% gesenkt werden.



Altersstruktur der Direktanlagen

Knapp 60% des Anlagevolumens im Portfolio Direktanlagen entfällt auf Objekte welche 10 Jahre oder jünger sind. Der nach Marktwerten gewichtete Altersdurchschnitt konnte trotz der natürlichen Objektalterung von 12.9 Jahren auf 12.2 Jahre gesenkt werden. Dies vor allem durch den Verkauf von älteren Objekten bei gleichzeitigem Ankauf von fast neuwertigen Liegenschaften.



Bericht Asset Management

Vermietungsaktivitäten

In der Berichtsperiode gelang es uns, trotz diverser auslaufender Mietverträge, den Leerstand weiter zu reduzieren und insgesamt knapp 35 000 m² neu zu vermieten oder zu verlängern. Dies entspricht knapp 13% des gesamten Flächenbestandes. Auf die Mietflächen bezogen sank der Leerstand per Stichtag 30.09.2015 von 12.0% auf 11.7%. Die in der aktuellen Marktlage üblichen Incentives (mietfreie Zeiten, Ausbausehübe) waren ebenfalls rückläufig, die in den Verkehrswertgutachten abgebildeten Konditionen konnten generell übertroffen werden.

Im 2013 erworbenen Bürohochhaus „Romeo & Julia“ konnten ca. 4 750 m² neu und vorzeitig anschlussvermietet werden, was für die hohe Qualität des Gebäudes spricht. In unserem Gebäude „Westfalen-Center Dortmund“ in Dortmund konnte mit einem führenden europäischen Unternehmen im Bereich Customer Relationship Management ein langfristiger Mietvertrag über 2 300 m² abgeschlossen werden, wodurch erstmalig nahezu Vollvermietung erreicht wird. Auch in Münster Wolbeck im Gebäude „Classical Service Center“ konnten mehrere Mietverträge neu abgeschlossen bzw. verlängert werden, so dass auch hier die Vermietungsquote sowie die durchschnittliche Mietvertragsdauer deutlich gesteigert werden konnte.

Der Mietvertrag mit dem Telecom-Unternehmen „Telefónica“ über ca. 8 500 m² im Gebäude „Campus Bravo“ in München wurde erwartungsgemäss per Ende Mai 2015 beendet. Zum Ende des Berichtszeitraumes befinden wir uns mit einigen Mietinteressenten in Verhandlungen über den Abschluss eines Mietvertrages für das gesamte Gebäude.

Die Ausfallrate für Deutschland erhöhte sich aufgrund des Leerstandes von „Campus Bravo“ auf 14.8%.

In London und Sydney stehen in den kommenden Jahren grössere Nachvermietungen an. Proaktiv wurden in Sydney Gespräche mit den aktuellen Untermietern des Hauptmieters aufgenommen. Zum Ende des Berichtszeitraumes dauern die Verhandlungen hierzu noch an.

Der extra für zukünftige Sanierungs- und Modernisierungsaufgaben eingestellte Senior Development Manager ist aktuell damit beschäftigt, für das Gebäude in London „Garrard House“ die Projektstruktur aufzusetzen. Hierzu finden bereits Gespräche mit Entwicklern, Maklern und

Architekten statt, um auf den möglichen Auszug des Hauptmieters im Jahr 2018 gut vorbereitet zu sein.

Erheblich verbessert hat sich die Mietsituation im „BigBiz, Bauteil C“ in Wien. Nachdem mit der Stadt Wien der Mietvertrag über ca. 8 700 m² um zehn Jahre verlängert werden konnte, wurde auch die verbliebene Leerstandsfläche von knapp 600 m² nun vermietet, welches zur Vollvermietung des Objektes führt. Der WALE (weighted average lease term) hat sich durch diese Vermietungen von vier auf acht Jahre nahezu verdoppelt.

Mit der erwarteten Kündigung zweier Hauptmieter in unserem Gebäude „Speicher“ in Düsseldorf wird sich die Leerstandsrate zum Jahresende 2015 in diesem Haus deutlich erhöhen. Die Vermarktungsbemühungen laufen auf Hochtouren und zeigen mit dem Abschluss zweier neuer Mietverträge für zwei Etagen des Hauses bereits erste Früchte.

Das Objekt „Quartermile 2“ in Edinburgh konnte im Berichtszeitraum nach dem Auslaufen der Mietzinsgarantie des Entwicklers vollvermietet werden. Ein halbstaatlicher Mieter hat die Leerstandsfläche für zehn Jahre angemietet.

Alle anderen Liegenschaften in Grossbritannien und Australien sind praktisch vollständig vermietet. In unserem Gebäude „HQ South“ in Brisbane finden vorzeitig Gespräche mit dem Hauptmieter über den Abschluss eines neuen Mietvertrages über mindestens zehn Jahre statt.

Aus den USA ist zu berichten, dass wir das Objekt „Elston Logan“ in Chicago erneut vollvermieten konnten. Auch wurden in unserem Objekt „Moody's Tower“ in Austin mehrere neue Mietverträge abgeschlossen, welches die Leerstandsrate auf ca. 13% reduzierte. Bei dem im August erworbenen Gebäude „501 Congress Avenue“ in Austin dauern die Verhandlungen zum Ende des Berichtszeitraumes über die Anmietung einer Etage durch ein Finanzierungsinstitut noch an.

Im Objekt „Arch Street“ in Philadelphia konnte die Leerstandsrate durch den Abschluss eines Mietvertrages mit einem Unternehmen aus dem medizinischen Bereich minimal reduziert werden und liegt nun bei 17.5%.

Grössere Renovationsmassnahmen

Von marktüblichen Mieterausbauten und laufendem Unterhalt abgesehen, wurde im zurückliegenden Geschäftsjahr mit der Erneuerung der Klimaanlage im Objekt „Market Street“ in Philadelphia

lediglich eine grössere Baumassnahme durchgeführt. Für das nächste Geschäftsjahr sind als grössere Massnahmen die Erneuerung der Aufzugsanlagen im „Moody's Tower“ in Austin und die Erneuerung der Heizkessel für das Hotel Steigenberger in unserem Gebäude „Westfalen-Center Dortmund“ in Dortmund vorgesehen.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Das Asset Management ist weiterhin bestrebt, die Nachhaltigkeit der Objekte zu zertifizieren („Green Building“) und auch auf diesem Weg das Portfolio kontinuierlich zu optimieren. Das „Westfalen-Center“ in Dortmund erhielt im vergangenen Berichtsjahr das Nachhaltigkeitszertifikat der BREEAM DE „sehr gut“ und ist damit das erste grüne Gebäude in Dortmund mit dieser Auszeichnung. Des Weiteren konnten auch die Liegenschaften „Espace“ und „Explorer“ in Lissabon sowie der „Campus Bravo“ in München mit einem „sehr gut“ nach der BREEAM Zertifizierung ausgezeichnet werden.

Das Portfolio der Direktanlagen besteht per 30.09.2015 aus folgenden Objekten:

Alle Liegenschaften befinden sich im Alleineigentum von AFIAA.

¹ Mietertrag wird aus Vertraulichkeitsgründen nicht offengelegt.

² Leerstandszahlen auf Sollmietertrag: Leerstandszahlen Fremdwährung (FW) aus Buchhaltung Geschäftsjahr (GJ) 2014/2015. Berechnung Leerstand %: Leerstand FW/Gross Rental Income. Die Leerstände zum Stichtag 30.09. sind auf Hauptmietflächen (exkl. Lager- und Parkflächen) berechnet und können Flächen beinhalten, die physisch belegt sind, aber noch mietfreie Zeiten aufweisen.

³ Baurecht

* unterjährige Akquisitionen

Liegenschaft	Adresse
Campus Bravo, München	Georg-Brauchle-Ring 52 – 54
Speicher, Düsseldorf	Speditionstrasse 13
Forum Zehlendorf, Berlin	Teltower Damm 35
Classical Service Center, Wolbeck	Münsterstrasse 109 + 111
Westfalen-Center, Dortmund	Lindemann-/Wittekind-/Berswordtstrasse
Romeo & Julia, Frankfurt	Ulmenstrasse 37 – 39
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, Málaga	Casabermeja
Garrard House, London ³	31 – 45 Gresham Street
Quartermile 2, Edinburgh	2 Lister Square
Tudor Street, London ³	21 Tudor Street
Arch Street, Philadelphia	1401 Arch Street
Elston Logan, Chicago	2700 N Elston Avenue
400 West 15th St, Austin (eh. WFT)	400 West 15th Street
Arch Square, Washington, D.C.	H-Street NW 675
501 Congress Avenue, Austin	501 Congress Avenue
Atrium, Sydney	60 Union Street
HQ South, Brisbane	512 Wickham Street
Flinders Street, Melbourne	525 Flinders Street
Espace, Lissabon	Alameda dos Oceanos 59
Explorer, Lissabon	Alameda dos Oceanos 57
Brondankulma, Helsinki	Eteläesplanadi 20

Baujahr	Nutzungsart	Vermietbare Fläche m²	Kauf	Sollmiet- ertrag FW	Nettomiet- ertrag FW	Leerstand im GJ FW ²	Leerstand am 30.09.15 ²
2005	Büro	8 525	2005	¹	0	¹	100.00%
1930/2001	Büro	4 295	2005	1 122 822	897 480	225 342	15.90%
1998	Büro/Einzelhandel	3 844	2006	909 468	853 760	55 708	2.50%
1992/1997/2000	Büro	16 880	2006	2 081 784	1 481 533	600 251	16.40%
1996 – 1998	Büro/Hotel	28 605	2007	4 228 316	3 752 734	468 920	13.40%
1972/2009	Büro	14 278	2013	5 721 488	5 231 329	494 159	11.10%
2005	Büro	3 457	2007	583 136	583 136	0	0.00%
1985	Büro	5 776	2007	605 026	563 314	41 712	7.44%
2003/2004	Handel	1 581	2007	286 447	267 149	19 298	9.80%
2006	Handel	2 590	2007	433 172	421 183	11 989	0.00%
2007	Büro/Handel	1 455	2007	281 124	258 840	22 284	12.60%
1980/2007	Handel	2 506	2007	¹	¹	5 394	0.00%
2005	Büro	18 891	2007	3 546 711	3 442 470	104 241	3.45%
1950/1984	Büro	2 024	2005	982 273	677 890	304 383	34.40%
2007	Logistik	8 479	2008	¹	¹	0	0.00%
1998	Büro	13 492	2009	¹	¹	0	0.00%
2009	Büro/Einzelhandel	5 458	2010	1 639 603	1 500 658	138 945	0.00%
2003	Büro	9 032	2012	¹	¹	0	0.00%
1900/1930	Büro	16 560	2005	2 433 268	1 964 175	469 093	17.48%
1928/2007	Einzelhandel	4 596	2008	1 590 081	1 531 780	58 301	0.00%
1981	Büro	25 752	2008	6 163 188	5 380 968	782 220	13.70%
1890/2013	Büro/Einzelhandel	5 141	2015	* 3 034 671	* 3 034 671	* 0	0.00%
1963/2015	Büro/Einzelhandel	10 909	2015	* 373 791	* 201 079	* 172 712	42.00%
2006	Büro/Einzelhandel	20 176	2009	12 425 966	12 425 966	0	0.00%
2010	Büro/Einzelhandel	14 674	2010	8 880 171	8 763 691	116 480	4.70%
2008	Büro	10 283	2012	4 425 141	4 350 036	75 105	0.00%
2010	Büro	10 000	2013	1 853 727	1 816 612	37 115	0.00%
2010	Büro	5 153	2013	804 806	804 806	0	0.00%
1975/2013	Büro/Einzelhandel	6 650	2015	* 2 570 579	* 2 337 277	* 233 302	5.73%

Bericht Akquisition

Neue Rekorde

Der Boom in den globalen Immobilieninvestmentsmärkten hat sich trotz mannigfaltiger Krisen – genannt seien beispielsweise die europäische „Grexit“-Diskussion, die unerwartete Abkühlung der chinesischen Konjunktur oder der Krieg gegen den sogenannten Islamischen Staat – nicht etwa verlangsamt, sondern im abgelaufenen Geschäftsjahr sogar nochmals beschleunigt.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind global betrachtet zuletzt wieder etwas günstiger geworden. Ein moderates Wirtschaftswachstum führt zu steigenden Einkommen, einer zunehmenden Beschäftigung und einer verbesserten Konsumstimmung. Noch sind die Kennziffern aber scheinbar nicht ausreichend gefestigt um die Zentralbanken von ihrer Politik des „billigen Geldes“ abzubringen. Dies führt zu einer fortgesetzten Flucht in vermeintlich stabile, positive Renditen versprechende „Real Assets“.

Infolge dessen eilt das Transaktionsvolumen für gewerblich genutzte Immobilien von Rekord zu Rekord. So wurden beispielsweise im ersten Halbjahr 2015 in Portugal Immobilien im Wert von mehr als EUR 1 Mia. gehandelt. Dies bedeutet ein Allzeithoch seit Beginn der Aufzeichnungen vor mehr als 15 Jahren und liegt mehr als 5-fach über dem Umsatz des gesamten Jahres 2012.

Obwohl eine Vielzahl institutioneller und privater Investoren ihre Investitionskriterien zuletzt aufgelockert haben und zur Verbesserung der Eingangsrenditen vermehrt auf B- oder C-Standorte bzw. Core-Plus oder Value-Add-Objekte setzen, sind die Vielfältiger für erstklassige kommerzielle Liegenschaften weiter am Steigen. Nicht zuletzt der global stetig zunehmende Mittelstand, welcher erstmalig in Altersvorsorgeprodukte investiert, führt zu diesem Effekt. Cap-Rates sind vielerorts auf neue Tiefstände, teils deutlich unter jenen des letzten Rekordjahres 2007, gefallen. Auch wenn die „Spreads“ zwischen festverzinslichen Anleihen und Immobilienrenditen historisch betrachtet aktuell sehr hoch sind, steigen aus unserer Sicht die Risiken.

Trotz steigendem Druck, sowohl von der Marktseite als auch durch unsere Erfolge im Fundraising, haben wir unsere klare Core-Strategie beibehalten – kein Wachstum zulasten der Qualität oder um jeden Preis. Wir fokussieren weiter auf „Trophy“-Objekte in Bestlagen welche eine lange Prognostizierbarkeit und mässigen Betriebsaufwand offerieren. In Frage kommen ausschliesslich neue oder neuwertige Objekte in Ländern mit ho-

her Rechtsstabilität und positiven volkswirtschaftlichen Indikatoren, wo möglich mit Umweltzertifikat. Hier fokussieren wir jeweils auf wenige grosse Städte mit historisch gewachsener, bedeutsamer Zentralfunktion und dort ausschliesslich auf erstklassige Lagen. Der Schwerpunkt unserer konservativen, wertsichernden Anlagestrategie lag auch im abgelaufenen Geschäftsjahr auf Bürogebäuden, ergänzt um innerstädtischen Einzelhandel („High Street Retail“).

Die Mitarbeiter der Akquisitionsabteilung haben hierzu im abgelaufenen Geschäftsjahr in den Büros in New York, Sydney und am Hauptsitz in Zürich mehr als 2 000 Investitionsmöglichkeiten geprüft. Für nur etwa 2% dieser Angebote wurden nach strengster Selektion Kaufabsichtserklärungen abgegeben. Umso mehr freut es uns, dass wir mit den nachstehend näher beschriebenen Investments insgesamt drei erstklassige Objekte, davon zwei im extrem hart umkämpften Markt USA, in den Bestand übernehmen konnten. Damit konnten die Akquisitionsleistungen der vergangenen Jahre deutlich übertroffen werden.

Zur Minimierung des Kostenrisikos bei unseren Ankaufsprüfungen haben wir bei allen Akquisitionen dabei konsequent unseren zweistufigen Prüfprozess angewendet. Hierbei wird in einer ersten, üblicherweise etwa eine Woche dauernden, Vorabprüfung („Red-Flag“) besonderer Augenmerk auf wesentliche Parameter wie Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie Mietverträge der Hauptmieter gelegt. Erst wenn diese „grossen“ Themen von allen Fachberatern zufriedenstellend geklärt wurden beginnt die üblicherweise kostspielige Detailprüfung. Im Berichtszeitraum wurde zum Beispiel eine geplante Transaktion in Lissabon nach Abschluss dieser Vorprüfung, aufgrund von nicht behebbaren Formfehlern im Mietvertrag des Hauptmieters, in sehr frühem Stadium abgebrochen.

Dass die globale Nachfrage nach erstklassigen Immobilien nachlassen wird, ist kurzfristig kaum anzunehmen; die Akquisition der AFIAA bleibt also weiter gefordert. Durch unsere dezentrale und fokussierte Aufstellung sind wir jedoch optimistisch für das kommende Geschäftsjahr.



Im Geschäftsjahr abgeschlossene Akquisitionen

Brondankulma, Helsinki

Bereits im letzten Geschäftsbericht konnten wir über den Abschluss des Kaufvertrages für dieses Objekt in bester Lage der Innenstadt von Helsinki berichten. Der Eigentumsübergang erfolgte planmässig noch im Dezember 2014. Das Investitionsvolumen beträgt etwa EUR 60 Millionen. Die etwa 8 200 Quadratmeter grosse Liegenschaft wurde ursprünglich 1975 erstellt und im Jahr 2013 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 Gastronomen Matti Wikberg und Tomi Björk betrieben und ist für mindestens weitere neun Jahre angemietet. Die britische Tageszeitung „The Guardian“ bezeichnete „Bronda“ im März 2015 als eines von zehn Restaurants mit „the world’s coolest restaurant interiors“. Das Angebot im Objekt wird weiter ergänzt durch einen „Siwa“-Convenience-Store und einen „Alko“-Getränkemarkt.



Arch Square, Washington, D.C.

Arch Square, Washington, D.C.

Ebenfalls im letzten Geschäftsbericht konnten wir den Abschluss des Kaufvertrages zu diesem Objekt berichten. Da als Teil des Ankaufs eine Finanzierung zu übernehmen war, kam es zu langwierigen Verhandlungen mit der finanzierenden Bank, die Eigentumsübertragung fand letztlich im Februar 2015 statt. Die etwa 5 100 Quadratmeter grosse Liegenschaft liegt an der Kreuzung 7th Street / H Street im East End nördlich der National Mall und unmittelbar am Eingang zu China Town und stellt ein echtes „Landmark“-Investment dar. Das Investitionsvolumen beträgt etwa USD 100 Mio.

Das fünfgeschossige Gebäude mit der Ziegelfassade stammt aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Die Eigentümer hatten es 2012/2013 umfassend saniert. „Arch Square“ wird seither für Büros und Ladengeschäfte genutzt. Es ist an Mieter bester Bonität langfristig voll vermietet.



501 Congress Avenue, Austin

501 Congress Avenue, Austin

Im August 2015 konnten wir unser US-Portfolio mit dem Kauf des Bürogebäudes „501 Congress Avenue“ im Herzen der Innenstadt von Austin, Texas erweitern. Das Bürogebäude mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und einem angeschlossenen, neu errichteten Parkhaus wurde 2014/2015 kernsaniert. Dadurch entstand aus der 1963 erbauten Immobilie ein Class A Bürogebäude, das sich über fünf Obergeschosse und ein Atrium/Untergeschoss erstreckt. Innerhalb des Gebäudekomplexes stehen insgesamt 297 Parkplätze zur Verfügung.

Der 11 400 Quadratmeter umfassende Bürokomplex liegt an pulsierender Zentrums- und Geschäftslage mitten im Geschäftsviertel von Austin, Texas. Die Congress Avenue ist die bekannteste Strasse in Downtown Austin und war bereits im 19. Jahrhundert die wichtigste Verkehrsachse der Stadt. Der Gebäudekomplex grenzt zudem an die 6th Street. Sie ist Teil des zentralen Ausgeh- und Einkaufsviertels. Die besten Hotels der Stadt befinden sich in direkter Umgebung. Das Investitionsvolumen in Austin erreicht rund USD 75 Mio.

Die derzeit zu 76,3% vermietete Immobilie (auf die Fläche bezogen) nutzt AFIAA als zyklische Investition. Dank vorhandenem Know-how im Vermietungsmarkt Austin sieht AFIAA einer zügigen Vermietung der freien Flächen und der damit verbundenen Steigerung der Rendite positiv entgegen.

Die Multi-Tenant-Struktur weist lange Vertragslaufzeiten auf und ist breit diversifiziert. Hauptmieter ist Dropbox, ein weltweit führender Anbieter für Cloud-Filesharing-Lösungen. Die weiteren Mieter sind der amerikanische Finanzdienstleister Charles Schwab, das Weinhandelsunternehmen Vine Vault, Allen Edmonds, ein Hersteller und Händler von Herrenschuhen, sowie EMC-Corporation, der weltweit grösste Anbieter für Datenspeichersysteme.

Bei diesem Bürogebäude handelt es sich dank der exponierten, sehr zentralen Lage um ein klassisches Langfristobjekt, das auch über einen allfälligen Renovationszyklus (20–30 Jahre) hinaus im Bestand gehalten werden kann.

Corporate Governance

Der vorliegende Corporate Governance Bericht wurde unter Berücksichtigung der besonderen Form und Wesensmerkmale einer Anlagestiftung analog der SIX-Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance erstellt. Die geltenden Versionen des Reglements und der Statuten der Anlagestiftung sind auf AFIAAs Website 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 zusätzlich Mitglied bei der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) und hat sich deren Qualitätsstandards unterstellt. AFIAAs externe Revisionsstelle überprüft und testiert jährlich die Einhaltung dieser Qualitätsstandards.

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.

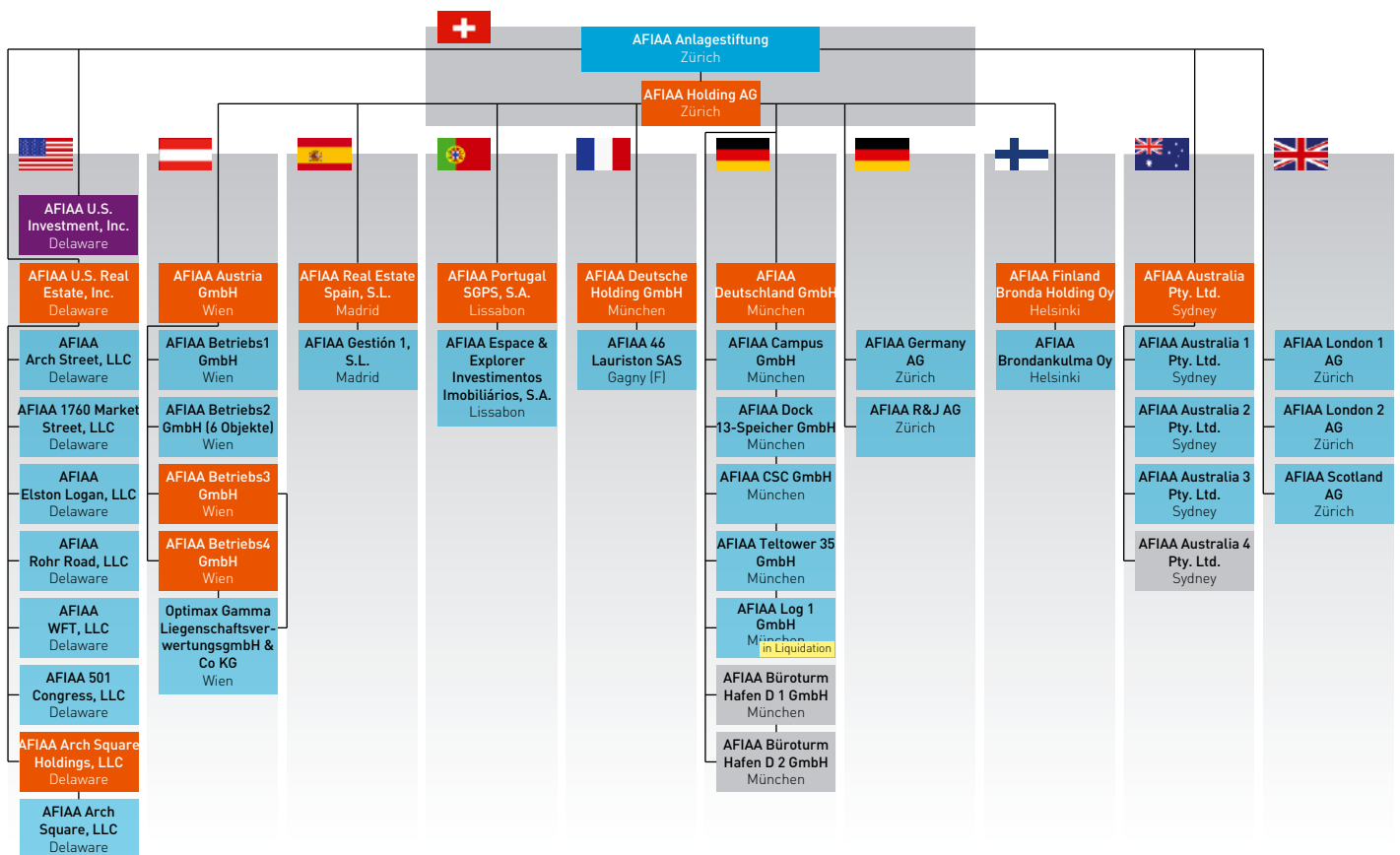
2 AFIAA Gruppenstruktur

2.1 Übersicht AFIAA Gesellschaften

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

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

Stand 30.09.2015



2.2 Strategische Partnerschaft mit Avadis

Im Rahmen der Umsetzung der strategischen Partnerschaft wechselten die Geschäftsführung und alle schweizerischen Mitarbeiter der AFIAA per 01.10.2014 zur neu gegründeten Avadis Immobilien AG (AVIM), welche ab diesem Stichtag neu im Mandatsverhältnis die operative Geschäftsführung und Verwaltung der Anlagestiftung (inkl. Führung der im Ausland angestellten Mitarbeiter) ausübt. Dabei bleiben die AFIAA Anlagestiftung mit ihren direkten und indirekten Tochtergesellschaften sowie das auf Immobilien-Direktanlagen im Ausland fokussierte Portfolio (AFIAA Global) unverändert bestehen. Die Mitglieder der Geschäftsleitung der AVIM haben Organfunktionen bei der AFIAA Anlagestiftung sowie bei ihren direkten und indirekten Tochtergesellschaften.

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.

2.3 Neugründungen von Gruppengesellschaften im Berichtsjahr

- AFIAA 501 Congress, LLC, Delaware wurde mit Wirkung vom 22.06.2015 gegründet.
- AFIAA Finland Bronda Holding Oy, Helsinki (und ihre Tochtergesellschaft, AFIAA Brondankulma Oy) wurde per 18.12.2014 im Rahmen eines Sharedeals gekauft.

2.4 Löschungen von Gruppengesellschaften im Berichtsjahr

- AFIAA Investment AG, Zürich wurde mit Wirkung vom 20.03.2015 im Handelsregister gelöscht.
- AFIAA Country Hills AG, Zürich wurde per 27.08.2015 im Handelsregister gelöscht.
- AFIAA 250 Dundas AG, Zürich sowie AFIAA 2550 Argentia AG, Zürich wurden per 17.09.2015 im Handelsregister gelöscht.

3 Kapitalstruktur

Per 30.09.2015 hatte AFIAA 40 Anleger, welche zusammen 10 261 217.2288 Ansprüche hielten, was im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr ein Wachstum von 12.68% ausmacht.

Im Berichtsjahr wurden keine Ansprüche zurückgegeben. Unter Mitwirkung der Anlagestiftung fanden zwei Transaktionen statt, bei denen insgesamt 39 587.5689 Ansprüche gegen eine Entschädigung an andere Anleger abgetreten wurden.

3.1 Anleger

Sechs Anleger sind im Berichtsjahr neu hinzugekommen, ein Anleger ist aus der Stiftung ausgeschieden.

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

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

Der Stiftungsrat hat im Berichtsjahr für das Produkt AFIAA Global zwei Tranchen eingeführt, Tranche A-I für bestehende Anleger zum Stichtag 30.09.2014, Tranche A-II für alle Neuanleger mit einer Erstkaptitalzusage nach dem 01.10.2014. Die beiden Tranchen unterscheiden sich in der Gebührenstruktur. Tranche A-II beinhaltet eine um bis zu 0.25% höhere Managementgebühr als Tranche A-I. Der Stiftungsrat begründet seinen Entscheid damit, dass die Altanleger die Aufbaukosten der ersten zehn Jahre getragen haben, und die Neuanleger heute von einer substanziellen Kostendegression profitieren können. Es gibt ansonsten keine weiteren Differenzierungen zwischen den Tranchen.

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 der 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).

Es besteht kein freier Handel von Ansprüchen. Aus dem Erwerb von Ansprüchen ohne Mitwir-

kung 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.

4 Stiftungsrat

4.1 Mitglieder des Stiftungsrates (SR)

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit	Amtsperiode bis ¹
Prof. Dr. Peter Forstmoser	Präsident ²	Partner von Niederer Kraft & Frey Rechtsanwälte	CH	19.01.2011	28.01.2016
Prof. Dr. Alfred Storck	Vizepräsident	Präsident des Stiftungsrates Avadis Anlagestiftungen	CH	28.08.2014	28.01.2016
Beat Bommer	Mitglied	Leiter Immobilienanlagen und stv. Leiter Vermögensanlagen Pensionskasse Basel-Stadt ³	CH	21.01.2009	28.01.2016
Carlo Garland	Mitglied ⁴	Leiter Abteilung Vermögensverwaltung der ASGA Pensionskasse	CH	19.08.2004	28.01.2016
Christoph Oeschger	Mitglied	Geschäftsführer Avadis Vorsorge AG	CH	28.08.2014	28.01.2016
Adrian Wipf ⁵	Mitglied	Leiter Asset Management der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich	CH	01.01.2013	–

Die Porträts der einzelnen SR-Mitglieder sind auf AFIAAs Website www.afiaa.com publiziert.

4.2 Wahl und Amtszeit

Der Stiftungsrat besteht aus drei bis sieben fachkundigen Mitgliedern. 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 Stiftungsrates nichts Abweichendes vorsehen, keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Stiftung und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen.

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

Der Stiftungsrat delegiert die Umsetzung der von ihm vorgegebenen Anlagestrategie an das Investment Committee und die operative Geschäfts-

¹ Die Wiederwahl erfolgte durch die Anlegerversammlung vom 22.01.2015. Die nächste ordentliche Anlegerversammlung findet am 28.01.2016 statt.

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

³ Ab 01.08.2015 Leiter Immobilien Stadt Biel.

⁴ Bis zum 28.08.2014 Vizepräsident des Stiftungsrates.

⁵ Von Stifterin BVK ernannt.

führung integral an die gesamte Geschäftsführung¹, 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 delegie-

ren. Er hat für eine angemessene Berichterstattung an seine Mitglieder zu sorgen.

Der Stiftungsrat hat zurzeit keine Ausschüsse gebildet.

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

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 ²	CEO Mobimo	CH	10.02.2005
Thomas Frutiger	Mitglied	Mitinhhaber 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
Beat Bommer	Mitglied ohne Stimmrecht	Leiter Immobilienanlagen und stv. Leiter Vermögensanlagen Pensionskasse Basel-Stadt ³	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 publiziert.

5.2 Wahl und Amtszeit

Das IC besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitglieder und der Präsident des IC werden jährlich durch den Stiftungsrat für eine Amtszeit von einem Jahr gewählt. Beat Bommer und Ivana Reiss nahmen 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 der Mandatsverhältnisse sind in separaten Verträgen 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 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

¹ Der Stiftungsrat hat mit Wirkung per 01.10.2014 die Geschäftsführung an die Avadis Immobilien AG delegiert (vorher Geschäftsführung der AFIAA Anlagestiftung); vgl. vorne Ziff. 2.2.

² Seit 03.03.2011 Vizepräsident.

³ Ab 01.08.2015 Leiter Immobilien Stadt Biel.

Stiftung etwas anderes vorschreiben. Ausnahmen von diesem Grundsatz bedürfen der vorgängigen Zustimmung durch den Stiftungsrat.

6 Geschäftsführung

Die AVIM hat die operative Geschäftsführung und Verwaltung der AFIAA mit Wirkung per 01.10.2014 übernommen. Die Details dazu werden in einem Geschäftsführungsvertrag zwischen der AFIAA Anlagestiftung und der AVIM geregelt. Die AVIM ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Avadis Vorsorge AG mit Sitz in Baden.

Da die AFIAA als Anlagestiftung gemäss geltender Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) keine Beteiligung an der AVIM halten darf, räumt die Avadis Vorsorge AG der Anlagestiftung auf vertraglicher Basis gewisse Rechte an der AVIM ein. Auf diese Weise sind AFIAAs Mitwirkungs- und Kontrollrechte in Bezug auf die Geschäftsführung und Verwaltung sowie zur Sicherstellung der Interessen von AFIAA und ihrer Anleger gewährleistet.

Insbesondere hat AFIAA Anspruch auf zwei Vertreter im Verwaltungsrat der AVIM. Statuten-

änderungen betreffend Gesellschaftszweck, Sitz sowie Liquidation und Auflösung der AVIM müssen vorgängig durch AFIAA genehmigt werden. Zusätzlich wurden AFIAA ein Vorhandrecht sowie ein Kaufrecht an allen Aktien der AVIM 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 wurde dadurch umgesetzt, dass die Ernennung und Abberufung der Geschäftsleitungsmitglieder der AVIM eines einstimmigen Entscheids des Verwaltungsrates der AVIM bedarf (und somit der Zustimmung der beiden AFIAA Vertreter). Zusätzlich bedürfen gewisse weitere Beschlüsse der Zustimmung aller VR-Mitglieder (wie z.B. Festlegung der Strategie und Organisation, Genehmigung des Jahresbudgets, Änderung des Organisationsreglements, Delegation von Geschäftsführungsaufgaben an Dritte).

6.1 Mitglieder des Verwaltungsrates AVIM

Name	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
Yann Moor ¹	Präsident	CH	25.09.2014
Prof. Dr. Peter Forstmoser ²	Vizepräsident	CH	25.09.2014 ³
Christoph Oeschger ¹	Mitglied	CH	25.09.2014
Ivana Reiss ¹	Mitglied	SK	25.09.2014
Adrian Wipf ²	Mitglied	CH	25.09.2014

6.2 Wahl und Amtszeit

Der Verwaltungsrat AVIM besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die VR-Mitglieder werden jährlich durch die Generalversammlung für eine Amtszeit von einem Jahr gewählt. Die VR-Mitglieder sind wieder wählbar.

Der VR AVIM konstituiert sich selber, mit Ausnahme der Wahl des Präsidenten, welche durch die Generalversammlung erfolgt.

6.3 Kompetenzregelung / Aufgaben des Verwaltungsrates

Der VR ist das oberste geschäftsleitende Organ der AVIM. Der VR delegiert die Geschäftsführung an die Geschäftsleitung, soweit das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement nicht etwas anderes vorsehen. Im gemäss Gesetz, Statuten sowie Praxis der Aufsichtsbehörden zulässigen Rahmen kann der VR weitere Aufgaben mit vorgängiger Zustimmung der Vertreter von AFIAA

¹ Vertreter Avadis Vorsorge AG.

² Vertreter AFIAA Anlagestiftung.

³ Seit dem 21.01.2015 in der Funktion als Vizepräsident.

im VR an Dritte delegieren. Dem VR obliegen die Oberleitung der Gesellschaft und die Überwachung der Geschäftsführung. Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats sind kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt.

6.4 Mitglieder der Geschäftsleitung AVIM

Name	Funktion	Nationalität	Mitglied seit ¹
Norbert Grimm	CEO	CH	18.08.2011
Reto Schnabel	CFO	CH	01.10.2006
Martin Brendel	Head of Acquisitions Global	DE	11.06.2012 ²
Bardo Magel	Global Head of Asset Management	DE	01.12.2014
Gabriele Wolfram	Head of Portfolio Management	DE	01.10.2006

Die Porträts der einzelnen Geschäftsleitungsmitglieder AVIM sind auf AFIAAs Website www.afiaa.com publiziert.

6.5 Wahl und Amtszeit

Die Geschäftsführung setzt sich aus dem Vorsitzenden der Geschäftsleitung AVIM (CEO) sowie mindestens zwei weiteren Mitgliedern zusammen. Der Verwaltungsrat AVIM ernennt die Geschäftsleitung und beachtet dabei das von ihm erstellte Qualifikationsprofil. Die Ernennung und Abberufung der Geschäftsleitungsmitglieder bedarf der Einstimmigkeit (und somit der Zustimmung der Vertreter von AFIAA im VR). Der CEO hat für die Neubesetzung resp. Abberufung der weiteren Mitglieder der Geschäftsführung ein Antragsrecht.

Die Geschäftsleitung konstituiert sich selber, vorbehaltlich der Genehmigung durch den Verwaltungsrat AVIM.

Die Anstellungsverträge der Geschäftsführung sind unbefristet.

6.6 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 nimmt die AVIM sämtliche Geschäftsführungs- und Verwaltungsaufgaben wahr, welche AFIAAs Stiftungs-

zweck dienen und welche nicht anderen Organen, Schätzungsexperten bzw. anderen externen Stellen vorbehalten sind.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung der AVIM haben eine Organfunktion bei der AFIAA Anlagestiftung und sind kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt. Zusätzlich nehmen sie bei den direkten und indirekten Tochtergesellschaften Organfunktionen mit Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien (vorbehaltlich lokaler gesetzlicher Regelungen) ein.

Die Aufgaben der einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung AVIM richten sich nach dem jeweiligen Anstellungsvertrag und der dazugehörigen Stellenbeschreibung, vorbehaltlich zwingenden Rechts und regulatorischer Vorschriften.

6.7 Ausgestaltung der Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber dem IC und der Geschäftsführung

Der Stiftungsrat sorgt dafür, dass die mit der Geschäftsführung betrauten Personen zeit- und sachgerecht über alle geschäftsrelevanten Beschlüsse des Stiftungsrates orientiert werden.

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 mit der Geschäftsführung betrauten Personen informieren den Stiftungsrat regelmässig anlässlich der SR-Sitzungen über den allgemeinen Geschäftsgang und über besondere Geschäfte und Entscheide, die sie getroffen hat.

¹ In Geschäftsleitung AVIM (seit 01.10.2014) bzw. vorher AFIAA.

² Erste Anstellung von 01.05.2009 bis 30.09.2010.

Ausserordentliche Vorfälle mit erheblicher Tragweite meldet der CEO AVIM dem SR-Präsidenten unverzüglich.

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

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

Der Stiftungsrat lässt sich periodisch und in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Quartals- und Jahresberichterstattungen über die wichtigen Kennzahlen sowie über die finanziellen und operativen Risiken von AFIAA orientieren.

AVIM hat mit Wirkung per 01.10.2014 durch SQS das Zertifikat ISO 9001:2008 Qualitätsmanagementsystem erhalten. Damit ist das Erfordernis von Art. 15 Abs. 3 von AFIAAs Reglement, dass die mit der Geschäftsführung beauftragte Gesellschaft ihre Abläufe und Prozesse nach den einschlägigen ISO-Qualitätsnormen zertifizieren lässt, erfüllt. Das Risikomanagement der AFIAA und der AVIM ist eingebettet in die bestehende Prozesslandschaft (QMS) und stellt keine Parallelorganisation dar.

Der Stiftungsrat bestimmt die Grundlagen der Risikopolitik, des Risikomanagement-Prozesses und des Risikomanagement-Konzepts. Er legt die Top Risiken fest und überwacht diese. Das Risikomanagement 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 geltende Risikomanagement-Konzept wurde vom Stiftungsrat am 28.05.2013 genehmigt und wird von diesem periodisch überprüft (letztmals anlässlich der Sitzung vom 25.08.2015). Bei der AVIM erfolgt das Risikomanagement durch die Geschäftsleitung und wird durch den Verwaltungsrat überwacht.

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.

Für das Berichtsjahr betrugen auf Gruppenebene die jährlichen Pauschalentschädigungen CHF 30 000 für den Präsidenten, CHF 15 000 für den Vizepräsidenten und CHF 10 000 für die übrigen Stiftungsratsmitglieder. Pro Sitzung und Mitglied werden zusätzlich ein Sitzungsgeld von CHF 1500 sowie Spesen von CHF 100 entrichtet. Für Telefonkonferenzen erhalten die Mitglieder des Stiftungsrates eine Entschädigung von CHF 1 500 (keine Spesenentschädigung). Zirkularbeschlüsse werden nicht entschädigt.

Im Berichtsjahr fanden fünf ordentliche Sitzungen, zwei ausserordentliche Sitzungen (eine davon lediglich mit einem ad-hoc gebildeten SR-Ausschuss) sowie eine Telefonkonferenz statt.

Prof. Dr. Peter Forstmoser erhielt zusätzlich zum Stiftungsrats-honorar eine Entschädigung auf Mandatsbasis von CHF 25 750 (exkl. MwSt). Die Kanzlei Niederer Kraft & Frey AG wurde im Berichtsjahr für gewisse Mandate beauftragt und erhielt insgesamt marktübliche Honorare im Umfang von CHF 18 576.15 (exkl. MwSt.).

Den fünf Mitgliedern des Stiftungsrates wurde im Berichtsjahr eine Gesamtentschädigung von CHF 140 800 ausbezahlt. Die Gesamtvergütung des SR-Präsidenten betrug CHF 41 200 (exkl. Honorar auf Mandatsbasis).

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

7.1.2 Investment Committee

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

Die jährlichen Pauschalentschädigungen betragen CHF 35 000 für den Präsidenten und 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.

Im Berichtsjahr fanden drei Sitzungen und ein zweitägiger Workshop statt, anlässlich dessen die Büroimmobilie „Espace & Explorer“ in Lissabon und die Logistikimmobilie Casabermeja in Málaga besichtigt wurden. Zusätzlich gab es vier Telefonkonferenzen und zwei Zirkularbeschlüsse.

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

Im Berichtsjahr wurden vier potenzielle Investitionsobjekte durch IC-Mitglieder in Finnland, Portugal und den USA besichtigt, von denen schliesslich drei durch AFIAA erworben werden konnten („Brondankulma“, Helsinki; „Arch Square“, Washington, D.C.; „501 Congress Avenue“, Austin).

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

Die sechs Mitglieder des IC erhielten im Berichtsjahr eine Gesamtentschädigung von CHF 218 879.75. Die Gesamtvergütung des IC-Präsidenten betrug CHF 50 500.

7.1.3 Geschäftsführung

Mandatsentschädigung

AFIAA entrichtet der AVIM für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit eine Entschädigung, welche sich nach den nachfolgenden Grundsätzen berechnet:

Die AVIM belastet ihre Bemühungen im Zusammenhang mit der Führung der laufenden Geschäfte nach effektivem Aufwand (Selbstkosten). Sie erstellt ein jährliches Budget für das kommende Geschäftsjahr, welches dem Stiftungsrat der AFIAA zur Genehmigung vorgelegt wird.

Mühewaltungskosten

Die AVIM stellt für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie für die Mühewaltung bei umfassenden Renovationen und Umbauten den Objektgesellschaften der Anlagegruppe eine Entschädigung von jährlich max. 0.25% des gesamten Anlagegruppenvermögens (inkl. Barbestände) in Rechnung. Die Berechnung der Entschädigung wird auf Basis des Anlagegruppenvermögens per Stichtag 01.10. vorgenommen. Die Rechnungsstellung erfolgt im Verlaufe des ersten Quartals eines Geschäftsjahres unter Anrechnung an die Mandatsentschädigung.

Entschädigung VR AVIM

Für das Berichtsjahr betrugen die jährlichen Pauschalentschädigungen CHF 117 500 für den Präsidenten und CHF 15 000 für die übrigen VR-Mitglieder. Der VR AVIM hat beschlossen, dass das Mandat des VR-Präsidenten im 1. Geschäftsjahr als 20%-Pensum zu führen ist.

Es wurden keine Sitzungsgelder und keine Spesenentschädigungen bezahlt.

Die Gesamtentschädigung an den Verwaltungsrat belief sich im Berichtsjahr auf CHF 177 500.

Entschädigung Geschäftsleitung AVIM

Die Gesamtentschädigung für die fünf Mitglieder der Geschäftsleitung AVIM belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1 603 434. Diese Summe umfasst das Grundsalar (einschliesslich der Arbeitgeberbeiträge an die Pensionskasse) sowie die Gratifikation und Dienstaltersgeschenke für das Geschäftsjahr 2014/2015. Die Gesamtentschädigung für den CEO betrug CHF 568 836.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

Die Kündigungsfrist für die Mitglieder der Geschäftsleitung beträgt 3 bis 6 Monate.

Der Stiftungsrat der AFIAA hat in seiner Sitzung vom 09.12.2013 die Einführung eines langfristig orientierten Entschädigungsplans für die Mitglieder der nun zu AVIM übergegangenen Geschäftsleitung beschlossen. Er hat in qualitativen und quantitativen Bereichen Mehrjahresziele festgelegt, wobei die Entschädigung der Geschäftsleitung 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 Geschäftsleitung, wobei kein Rechtsanspruch besteht. Im Rahmen der Umsetzung der strategischen Partnerschaft mit Avadis ging dieser Entschädigungsplan per 01.10.2014 auf die AVIM über. Die Beurteilung der Zielerreichung liegt deshalb ab diesem Stichtag neu in der Kompetenz des VR AVIM.

Die Etablierung eines entsprechenden Entschädigungsplans für die Mitarbeiter ist noch 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.

Es bestehen keine statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen.

Die Anleger haben das Recht, sich durch einen anderen Anleger oder einen durch die Stiftung eingesetzten unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten zu lassen.

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 Stiftung¹.

8.3 Einberufung der Anlegerversammlung

Nach Art. 12 des Reglements tritt die ordentliche Anlegerversammlung auf schriftliche Einladung durch den Stiftungsrat 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 an die Anlegerversammlung kann jeder Anleger rechtzeitig vor Versand der Einladung einbringen. 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 22.01.2015 für die Amtsdauer von einem Jahr (bis zur Anlegerversammlung 2016) wiedergewählt. Zusätzlich amtiert Ernst & Young AG als unabhängige Revisionsstelle der AFIAA Holding AG.

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 wurde der Zeitpunkt des Wechsels des leitenden Revisors vom Stiftungsrat nochmals neu beurteilt und für das Geschäftsjahr 2015/2016 festgelegt. Sofern die Anlegerversammlung am 28.01.2016 die Wiederwahl von Ernst & Young AG als Revisionsstelle bestätigt, wird Christian Krämer als neuer leitender Revisor amtieren. Die Übernahme des Amtes erfolgt ab dem Folgetag der Anlegerversammlung.

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 überzeugt sich periodisch von der Unabhängigkeit der Revisionsstelle.

Der Stiftungsrat beantragt der Anlegerversammlung vom 28.01.2016 die Wiederwahl von Ernst & Young AG als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2015/2016.

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

9.2 Honorar

Das Revisionshonorar für Ernst & Young AG betrug für das Geschäftsjahr 2014/2015 CHF 211 352. Neben dem Revisionshonorar hat Ernst & Young AG Beratungshonorare von CHF 23 500 verrechnet.

9.3 Arbeitsweise

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 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 mit besonderen Prüfaufgaben betrauen.

Im Berichtsjahr wurde die Revisionsstelle mit folgenden besonderen Aufträgen mandatiert:

- Überprüfung Anpassungen Accounting Manual
- Überprüfung TER-Berechnung
- Überprüfung Gebühren (Mühewaltungskosten)

Die Revisionsstelle erstattet der Anlegerversammlung jährlich Bericht.

10 Informationspolitik

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

Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form von Quartals- 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.



Campus Bravo, München

A photograph of a modern architectural complex. On the left is a tall, curved glass skyscraper with a grid-like facade. In the foreground, a multi-story building with large windows and a curved roof is visible. A curved, glass-enclosed bridge connects this building to another structure on the right. Bare trees are in the foreground, and a street sign with the number '62-62a' is visible. The sky is a clear, pale blue.

Jahresrechnung

Anlagegruppe AFIAA Global*

AFIAA Immobilien CHF
Valor Nr. 1.957.472

* Zurzeit einzige investierte Anlagegruppe

Konsolidierte Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen ¹	30.09.2015	30.09.2014
Aktiven			
Liegenschaften		1 284 873 181	1 194 040 686
Indirekte Anlagen	I	5 147 328	5 354 316
Direkte Anlagen	II	1 279 725 853	1 188 686 370
Übrige Aktiven		65 794 518	35 771 892
Forderungen gegenüber Dritten	IX	28 334 492	4 574 752
Debitoren aus Lieferungen und Leistungen		2 055 850	2 048 213
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	X	6 225 478	1 745 547
Vorausbezahlte Finanzierungskosten		439 030	308 079
Latente Steuerguthaben	III	28 739 668	27 095 391
Flüssige Mittel		43 215 502	92 037 756
Bankguthaben		38 281 152	85 229 044
Festgelder/Callgelder		4 934 350	6 808 712
Total Aktiven		1 393 883 201	1 321 850 424
Fremdkapital			
Langfristige Hypothekendarlehen	IV	144 723 962	149 222 050
Kurzfristige Hypothekendarlehen	IV	26 478 487	58 295 226
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen		5 593 733	2 468 401
Verpflichtungen gegenüber Dritten	XI	38 093 688	10 699 036
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		12 700 510	13 241 660
Total Fremdkapital		227 590 380	233 926 373
Nettovermögen			
Nettovermögen vor Liquidationskosten		1 166 292 820	1 087 924 051
Geschätzte Liquidationskosten	V	[55 342 909]	[49 646 638]
Nettovermögen		1 110 949 911	1 038 277 413
Ansprüche			
Ausgegebene Ansprüche je Stichtag (Stück)		10 261 217.2288	9 105 916.0690
Gekündigte Ansprüche (Stück)		0	39 587.5689
Kapitalwert je Anspruch (CHF)		102.1354	108.3572
Nettoerfolg der Berichtsperiode je Anspruch (CHF)		6.1315	5.6651
Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF)		108.2669	114.0223

¹ Anmerkungen I – XI siehe Anhang 4.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF	Anmerkungen	01.10.2014 – 30.09.2015	01.10.2013 – 30.09.2014
Operativer Erfolg			
Liegenschaftenertrag		99 239 732	97 015 663
Mietertrag		105 142 037	104 314 340
Minderertrag Leerstand		(5 926 350)	(7 247 090)
Inkassoverluste/Delkredereveränderung		24 044	(51 587)
Unterhalt Immobilien		(8 728 409)	(6 518 116)
Instandhaltung		(3 542 666)	(2 932 782)
Instandsetzung		(5 185 743)	(3 585 334)
Betriebsaufwand		(23 743 364)	(23 165 525)
Ver- und Entsorgungskosten		(5 124 796)	(5 004 701)
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)		(5 525 602)	(5 349 161)
Versicherungen		(1 040 782)	(1 026 184)
Bewirtschaftungshonorare		(1 028 461)	(1 005 307)
Vermietungskosten		(1 743 603)	(1 524 204)
Steuern und Abgaben		(4 765 914)	(4 205 964)
Lokale administrative Gesellschaftskosten	VI	(3 224 913)	(3 350 467)
Übriger Betriebsaufwand		(1 289 293)	(1 699 537)
Operatives Ergebnis		66 767 959	67 332 022
Sonstige Erträge			
Kapitalertrag Fonds		2 000 587	1 295 002
Aktivzinsen		60 137	115 519
Übrige Erträge (Aufwendungen)		4 397 104	112 243
Finanzierungsaufwand		(8 370 890)	(11 815 275)
Hypothekarzinsen		(6 424 975)	(9 477 734)
Sonstige Passivzinsen		(137 166)	(523 061)
Baurechtszinsen		(1 808 749)	(1 814 480)
Verwaltungskosten	VII	(3 591 619)	(6 340 175)
Rechts- und Beratungskosten		(64 905)	(105 650)
Revisionsaufwand		(241 503)	(222 393)
Schätzungsaufwand		(147 262)	(169 811)
Vergütung an die Verwaltungsrechnung		(304 000)	(347 000)
Vergütungen an Depotbank		(85 000)	(77 500)
Geschäftsführungshonorar		(2 674 053)	(4 760 759)
Akquisitionsaufwendungen		(21 487)	(590 305)
Übrige Verwaltungskosten		(53 409)	(66 759)
Kapital- und Gewinnsteuern	VIII	(2 084 859)	873 648
Erträge und Aufwendungen aus Anspruchs- transaktionen		3 738 397	12 789
Kommission bei Anspruchstransaktionen		1 759 626	12 789
Einkauf in laufenden Erfolg		1 978 771	0
Nettoerfolg der Berichtsperiode		62 916 816	51 585 772
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		(45 965 845)	(12 938 423)
Realisierter Erfolg		16 950 971	38 647 349
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		(18 747 037)	40 517 093
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung		(16 761 612)	1 841 964
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	V	(5 696 271)	610 575
Gesamterfolg der Berichtsperiode		(24 253 949)	81 616 982
Totaler Währungserfolg ¹		(100 396 909)	16 050 459
Währungsbereinigter Gesamterfolg		76 142 960	65 566 523

¹ Fremdwährungseffekte beeinflussen den in Schweizer Franken ausgewiesenen Gesamterfolg massgeblich. Daher wird neben dem Gesamterfolg auch ein um Währungseffekte korrigierter Gesamterfolg ausgewiesen. Die Zusammensetzung des totalen Währungserfolgs wird auf Seite 65 dargestellt.

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.09.2015	30.09.2014
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 038 277 413	908 334 505
Zeichnungen Ansprüche	127 886 560	78 373 462
Ausschüttungen	(30 960 115)	(30 047 536)
Nettoerfolg	62 916 816	51 585 772
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	(45 965 845)	(12 938 423)
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	(18 747 037)	40 517 093
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	(16 761 612)	1 841 964
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	(5 696 271)	610 575
Gesamterfolg Geschäftsjahr	(24 253 949)	81 616 982
Nettovermögen	1 110 949 911	1 038 277 413

Verwendung des Erfolges (Anlagegruppe)

Für die Berichtsperiode 2014/15 bildet der Nettoerfolg Basis für die Gewinnverwendung. Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 04.12.2015 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	30.09.2015	30.09.2014
Nettoerfolg des Rechnungsjahres	62 916 816	–
Realisierter Erfolg des Rechnungsjahres	–	38 647 349
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0	0
Gewinnvortrag Vorjahr	12 548 757	12 548 757
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	75 465 572	51 196 106
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	34 888 139	30 960 115
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	7 687 234
Vortrag auf neue Rechnung	40 577 433	12 548 757

Verwaltungsrechnung



Garrard House, London

Verwaltungsrechnung der AFIAA Anlagestiftung

Der Konsolidierungskreis der Verwaltungsrechnung umfasst im Berichtsjahr einerseits das Stammvermögen der Stiftung und die minimalen Kosten zum Betrieb der Stiftung wie insbesondere Organkosten. Dieser Buchungskreis ist als Einzelabschluss Verwaltungsrechnung auf Seite 52 abgebildet. Weiter beinhaltet der Konsolidierungskreis den Einzelabschluss der stiftungseigenen amerikanischen Managementgesellschaft AFIAA U.S. Investment, Inc.

AFIAA U.S. Investment, Inc. finanziert sich über eine Asset Management Fee, die sie direkt an die nordamerikanischen Objektgesellschaften belastet. Die Asset Management Fee wird auf Basis der Marktwerte der betreuten Objekte erhoben. In der Anlagegruppe AFIAA Global, in der die nordamerikanischen Objektgesellschaften konsolidiert werden, wird der entsprechende Aufwand in der Position „lokale administrative Gesellschaftskosten“ verbucht. Dies zusammen mit übrigen lokalen administrativen Kosten.

In der Vergleichsperiode war die vormals stiftungseigene Management-Einheit am Sitz der Anlagestiftung in Zürich ebenfalls Teil des Konsolidierungskreises. Per 01.10.2014 und mit gleichzeitigem Übertritt aller bisherigen Mitarbeiter der Anlagestiftung hat mit der Avadis Immobilien AG eine Drittpartei die operative Geschäftsführung und Verwaltung der Anlagestiftung übernommen. Entsprechend wird dieser Buchungskreis im Berichtsjahr innerhalb der AFIAA nicht mehr konsolidiert, was die markanten Veränderungen zur Vorjahresperiode erklärt.

Dienstleistungsertrag

Der Dienstleistungsertrag in der Vergleichsperiode entspricht der totalen Kostenvergütung aus der Anlagegruppe AFIAA Global an die vormals stiftungseigene Management-Einheit am Hauptsitz. In der Erfolgsrechnung der Anlagegruppe

AFIAA Global wurden die entsprechenden Kostenvergütungen in der Position „Geschäftsführungshonorar“ und im Umfang der direkt den Objektgesellschaften verrechneten Leistungen in der Position „lokale administrative Gesellschaftskosten“ erfasst.

Übriger Ertrag

Die Position umfasst im Berichtsjahr wie auch in der Vergleichsperiode die Vergütungen der Anlagegruppe AFIAA Global an AFIAA U.S. Investment, Inc. sowie an den Einzelabschluss Verwaltungsrechnung. Die entsprechenden Aufwandspositionen der Anlagegruppe AFIAA Global sind die „lokalen administrativen Gesellschaftskosten“ für die Vergütungen an AFIAA U.S. Investment, Inc. und die „Vergütungen an die Verwaltungsrechnung“ für die Vergütungen an den Einzelabschluss Verwaltungsrechnung.

In der Vergleichsperiode konnte einmalig ein Liquidationsertrag aus der Liquidation der früheren stiftungseigenen Managementgesellschaft AFIAA Investment AG in Höhe von CHF 905 332 verbucht werden. Da diese Tochtergesellschaft der Verwaltungsrechnung aus steuerlichen Gründen ihre Kosten mit einem Aufschlag von 5% an die Anlagegruppe belasten musste, öffnete sich über die Jahre 2006 bis 2012 ein Gewinnvortrag. Dieser widerspiegelte sich in der Periode 2013/2014 als Liquidationserfolg im Einzelabschluss Verwaltungsrechnung. Über die Gewinnverwendung aus der Verwaltungsrechnung wurde der Liquidationserfolg an die Anlagegruppe AFIAA Global ausgeschüttet.

Konsolidierte Bilanz

in CHF	30.09.2015	30.09.2014
Aktiven		
Sachanlagen (Mobiliar)	4 962	38 779
Total Anlagevermögen	4 962	38 779
Aktive Rechnungsabgrenzungen	122 635	67 623
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	241 338	197 435
Übrige Forderungen	73 914	854 537
Banken/Post	419 029	1 585 518
Total Umlaufvermögen	856 917	2 705 113
Total Aktiven	861 878	2 743 892
Passiven		
Widmungsvermögen	100 000	100 000
Reservefonds	170 000	160 000
Währungsdifferenz aus Konsolidierung	(15 050)	(27 008)
Gewinnvortrag	463 293	338 546
Reingewinn Geschäftsjahr	59 011	1 090 791
Total Stammvermögen	777 254	1 662 329
Passive Rechnungsabgrenzungen	68 975	940 518
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen	0	102 750
Übrige Verbindlichkeiten	15 649	38 295
Total Fremdkapital	84 624	1 081 563
Total Passiven	861 878	2 743 892

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF	01.10.14 – 30.09.15	01.10.13 – 30.09.14
Ertrag		
Dienstleistungsertrag	0	5 111 366
Übriger Ertrag	1 671 185	2 500 311
Total Betriebsertrag	1 671 185	7 611 677
Aufwand		
Personalaufwand	(900 843)	(4 965 644)
Raumaufwand	(76 759)	(240 676)
Büro- und Verwaltungsaufwand	(455 937)	(943 058)
Beratungsaufwand	(45 464)	(108 688)
Marketingaufwand	0	(143 515)
Revision	(5 000)	(2 000)
Abschreibungen	(3 434)	(53 065)
Betriebsgewinn	183 748	1 155 031
Finanzertrag	38	13 920
Finanzaufwand und Währungserfolg	(568)	(14 723)
Gewinn vor Steuern	183 218	1 154 227
Ertragssteuern	(124 206)	(63 437)
Reingewinn Geschäftsjahr	59 011	1 090 791

Bilanz Stammvermögen

in CHF	30.09.2015	30.09.2014
Aktiven		
Forderungen/(Verpflichtungen) gegenüber Anlagegruppe	241 339	197 435
Beteiligung AFIAA US Investment, Inc.	61 750	0
Verrechnungskonto AFIAA Global	0	1 005 332
Total Aktiven	303 089	1 202 767
Passiven		
Widmungsvermögen	100 000	100 000
Reservefonds	170 000	160 000
Gewinnvortrag	27 768	31 887
Reingewinn Geschäftsjahr	321	905 880
Total Passiven	298 089	1 197 767
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	5 000	5 000
Total Stammvermögen	303 089	1 202 767

Erfolgsrechnung Stammvermögen

in CHF	01.10.14 – 30.09.15	01.10.13 – 30.09.14
Ertrag		
Beiträge aus der Anlagegruppe	366 049	1 252 332
Total Ertrag	366 049	1 252 332
Aufwand		
Organe ¹ , Anlegerversammlung	360 728	341 452
Übriger Aufwand	5 000	5 000
Total Aufwand	365 728	346 452
Reingewinn/(-verlust) Geschäftsjahr	321	905 880

Verwendung des Erfolges (Stammvermögen)

Der Stiftungsrat hat beschlossen, vom Bilanzgewinn von CHF 28 089 CHF 10 000 den allgemeinen Reserven zuzuweisen und den Restbetrag von CHF 18 089 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag an die Anlegerversammlung

in CHF	30.09.2015	30.09.2014
Gewinnvortrag Vorjahr	27 768	31 888
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	321	905 880
Bilanzgewinn	28 089	937 768
Zuweisung an Reservefonds	(10 000)	(10 000)
Ausschüttung an Anlagegruppe	0	(900 000)
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	18 089	27 768

¹ Die Position beinhaltet Entschädigungen an Stiftungsrat und Investment Committee. Der Corporate Governance Bericht ab Seite 34 informiert über die Einzelentschädigungen der Präsidenten, sowie der Gremien.

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 04.12.2014
- Finanzierungsrichtlinien vom 29.05.2006, in der Version vom 04.12.2014

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 30.09.2015 40 Pensionskassen (Vorjahr: 35). Die Aufteilung des Nettovermögens ergibt zum Bilanzstichtag folgendes Bild:

Anteil am totalen Investment in CHF	Anzahl Anleger		Totales Investment (in Tausend CHF)	
	30.09.15	30.09.14	30.09.15	30.09.14
0 [bisher keine Abrufe getätigt]	6	6	0	0
< 20 Mio.	23	20	218 952	196 121
20 bis 50 Mio.	6	3	191 277	85 080
> 50 Mio.	5	6	700 721	757 076
Total	40	35	1 110 950	1 038 277

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

Der Stiftungsrat delegiert integral die Geschäftsführung und Verwaltung an die Avadis Immobilien AG, soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten und Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben.

Zusammensetzung und Zuständigkeiten des Stiftungsrates, des Investment Committee und der

Geschäftsführung werden im Corporate Governance Bericht ab Seite 34 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 verant-

wortlich. 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 hin schätzen. Ein von einem ausländischen lokalen Experten erstelltes Gutachten wird vom unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten geprüft. Dieser prüft insbesondere die korrekte Anwendung der im Reglement vorgeschriebenen Bewertungsstandards und plausibilisiert die Schätzung nach anerkannten Methoden. Die Schätzungsmethoden werden im Abschnitt 4 (II Direkte Anlagen) offen gelegt.

Der Stiftungsrat hat Wüest & Partner AG (Mandatsleiter Pascal Marazzi-de Lima, MRICS & dipl. Architekt ETH, 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, Zürich.

Vertriebs- und Betreuungs- entschädigungen/Rückerstattungen

Weder die AFIAA Anlagestiftung noch eine ihrer Tochtergesellschaften haben im Berichtsjahr von Banken oder anderen Vertriebspartnern Entschädigungen oder anderweitige Vergütungen für Vertrieb und Betreuung erhalten oder solche geleistet. Es wurden keine Rückerstattungen von Gebühren oder Kommissionen an Anleger erbracht. Die Entschädigung an Avadis Immobilien AG ist durch das Geschäftsführungshonorar abgedeckt.

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 2014/2015 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, welches den Zeitraum zwischen dem 01.10.2014 und dem 30.09.2015 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 Managementgesellschaft aufgrund von Quartalsberichten und Jahresabschlüssen. Dabei werden die jeweils zuletzt ermittelten Nettoinventarwerte berücksichtigt.

Hypothekendarlehen

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

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken wurden 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 grundsätzlich 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 und Beständen. 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.

In der Verwaltungsrechnung ist die Liquidation der AFIAA Investment AG beendet worden. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurde im Konsolidierungskreis der Anlagegruppe AFIAA Global die AFIAA 501 Congress, LLC. gegründet, welche die Liegenschaft „501 Congress Avenue“ in Austin, USA, hält. In Paris wurde die AFIAA Paris 1 liquidiert. Die Liquidationen der AFIAA Dundas AG, AFIAA Country Hills AG sowie der AFIAA Argentina AG wurden finalisiert. In Helsinki, Finnland, ist im Zuge eines Share Deals die AFIAA Finland Bronda Holding Oy, zusammen mit der AFIAA Brondankulma Oy, erworben worden, welche die Liegenschaft „Brondankulma“ hält. Es wurde keine Gesellschaft verkauft.

Der Konsolidierungskreis der Anlagegruppe AFIAA Global umfasst per Bilanzstichtag folgende Gesellschaften:

Land	Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion	Kapital ⁶			
			30.09.15	30.09.14		30.09.15	30.09.14		
Anlagegruppe AFIAA Global									
Schweiz	AFIAA Holding AG	Zürich	100%	100%	1	CHF	5 000 000	CHF	5 000 000
	AFIAA 250 Dundas AG (liquidiert)	Zürich	0%	100%	5	CHF	0	CHF	1 000 000
	AFIAA Country Hills AG (liquidiert)	Zürich	0%	100%	5	CHF	0	CHF	350 000
	AFIAA 2550 Argentia AG (liquidiert)	Zürich	0%	100%	5	CHF	0	CHF	100 000
	AFIAA London 1 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	550 000	CHF	550 000
	AFIAA London 2 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
	AFIAA Scotland AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	1 020 000	CHF	1 020 000
	AFIAA Germany AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
	AFIAA R&J AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
Deutschland	AFIAA Deutschland GmbH	München	100%	100%	1	EUR	76 570	EUR	76 570
	AFIAA Deutsche Holding GmbH	München	100%	100%	1	EUR	4 157 550	EUR	4 157 550
	AFIAA Campus GmbH	München	100%	100%	2, 3	EUR	5 155 289	EUR	5 155 289
	AFIAA Dock 13-Speicher GmbH	München	100%	100%	2, 3	EUR	3 053 908	EUR	3 053 908
	AFIAA CSC GmbH	München	100%	100%	2, 3	EUR	10 902 311	EUR	10 902 311
	AFIAA Teltower 35 GmbH	München	100%	100%	2, 3	EUR	5 682 893	EUR	5 682 893
	AFIAA Log 1 GmbH	München	100%	100%	2, 3	EUR	2 880 377	EUR	2 880 377
	AFIAA Büroturm Hafen D1 GmbH	München	100%	100%	5	EUR	376 500	EUR	376 500
	AFIAA Büroturm Hafen D2 GmbH	München	100%	100%	5	EUR	105 000	EUR	175 000
Frankreich	AFIAA 46 Lauriston SAS	Gagny (Paris)	100%	100%	2, 3	EUR	4 075 550	EUR	4 075 550
	AFIAA Paris 1 SAS (liquidiert)	Gagny (Paris)	0%	100%	5	EUR	0	EUR	37 000
Spanien	AFIAA Real Estate Spain S.L.U.	Madrid	100%	100%	1	EUR	5 000	EUR	5 000
	AFIAA Gestión 1 S.L.	Madrid	100%	100%	2, 3	EUR	4 707 664	EUR	4 707 664
Portugal	AFIAA Portugal SGPS	Lissabon	100%	100%	1	EUR	5 218 076	EUR	5 218 076
	AFIAA Espace & Explorer S.A.	Lissabon	100%	100%	2, 3	EUR	7 152 621	EUR	6 085 774
Finnland	AFIAA Finland Bronda Holding Oy	Helsinki	100%	–	1	EUR	377 241		–
	AFIAA Brondankulma Oy	Helsinki	100%	–	2	EUR	20 693 453		–
USA	AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Clayton	100%	100%	1	USD	128 402 238	USD	43 402 500
	AFIAA Arch Street, LLC	Philadelphia	100%	100%	2, 3	USD	13 383 544	USD	13 565 028
	AFIAA Market Street, LLC	Philadelphia	100%	100%	2, 3	USD	1 669 933	USD	21 222 500
	AFIAA Elston Logan, LLC	Rosemont	100%	100%	2, 3	USD	5 345 450	USD	6 172 254
	AFIAA Rohr Road, LLC	Columbus	100%	100%	2, 3	USD	(13 292 475)	USD	38 052 885
	AFIAA WFT, LLC	Austin	100%	100%	2, 3	USD	57 394 040	USD	61 647 859
	AFIAA Arch Square Holding	Washington	100%	100%	5	USD	55 690 640	USD	0
	AFIAA Arch Square, LLC	Washington	100%	100%	5	USD	55 690 640	USD	0
	AFIAA 501 Congress, LLC	Austin	100%	–	1	USD	73 369 473		–
Österreich	AFIAA Austria GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	15 089 500	EUR	15 089 500
	AFIAA Betriebs 1 GmbH	Wien	100%	100%	2, 3	EUR	739 500	EUR	989 500
	AFIAA Betriebs 2 GmbH	Wien	100%	100%	2, 3	EUR	4 632 500	EUR	5 632 500
	AFIAA Betriebs 3 GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	35 000 ⁷	EUR	35 000 ⁷
	AFIAA Betriebs 4 GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	8 520 000 ⁷	EUR	8 520 000 ⁷
	Optimax Gamma Liegenschaften- verwertungsgmbH & Co KG	Wien	100%	100%	2, 3	EUR	7 535 050	EUR	7 535 050
Australien	AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	75 225 002	AUD	75 225 002
	AFIAA Australia 1 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	36 500 001	AUD	36 500 001
	AFIAA Australia 2 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	25 000 000	AUD	25 000 000
	AFIAA Australia 3 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	14 375 001	AUD	14 375 001
	AFIAA Australia 4 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	5	AUD	0	AUD	0
Verwaltungsrechnung									
Schweiz	AFIAA Investment AG (liquidiert)	Zürich	0%	100%	4	CHF	0	CHF	0
USA	AFIAA U.S. Investment, Inc.	New York	100%	100%	4	USD	50 000	USD	50 000

¹ Holding² Haltegesellschaft³ Bewirtschaftungsgesellschaft⁴ Managementgesellschaft⁵ inaktiv⁶ Aktienkapital sowie weiteres einbezahltes Kapital⁷ 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 30.09.2015 CHF	Stichtagskurs 30.09.2014 CHF	Durchschnittskurs 01.10.14 – 30.09.15 CHF	Durchschnittskurs 01.10.13 – 30.09.14 CHF
EUR	1.0907	1.2070	1.0982	1.2211
USD	0.9771	0.9555	0.9555	0.9000
CAD	0.7288	0.8550	0.7803	0.8321
GBP	1.4801	1.5490	1.4763	1.4908
AUD	0.6862	0.8361	0.7515	0.8288

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 Kodex KGAST verpflichtet. Es wird darauf geachtet, dass nur mit Partnern zusammengearbeitet wird, welche – je nach Aufgabe – 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

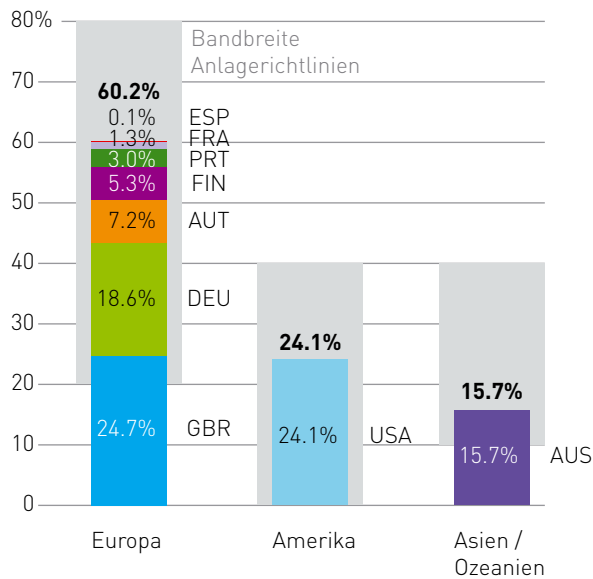
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30.09.2015 gegenübergestellt.

Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 04.12.2014

Direktanlagen und abgerufene Fondsanlagen per 30.09.2015

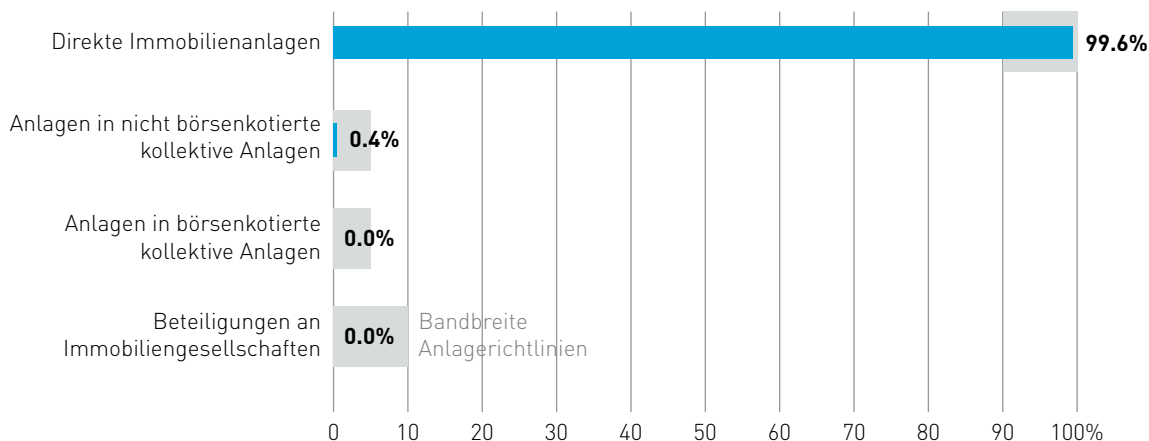
Aufteilung nach Märkten

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



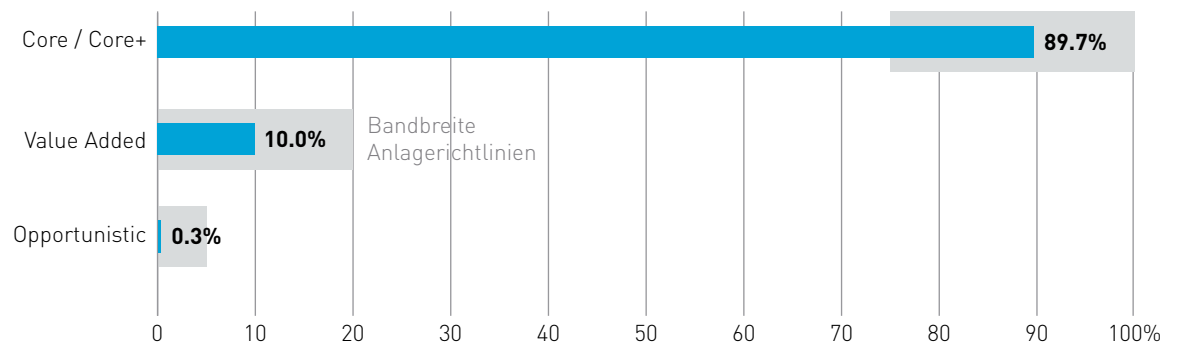
Aufteilung nach Anlagekategorie

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 Immobilien-gesellschaften	0 – 10%

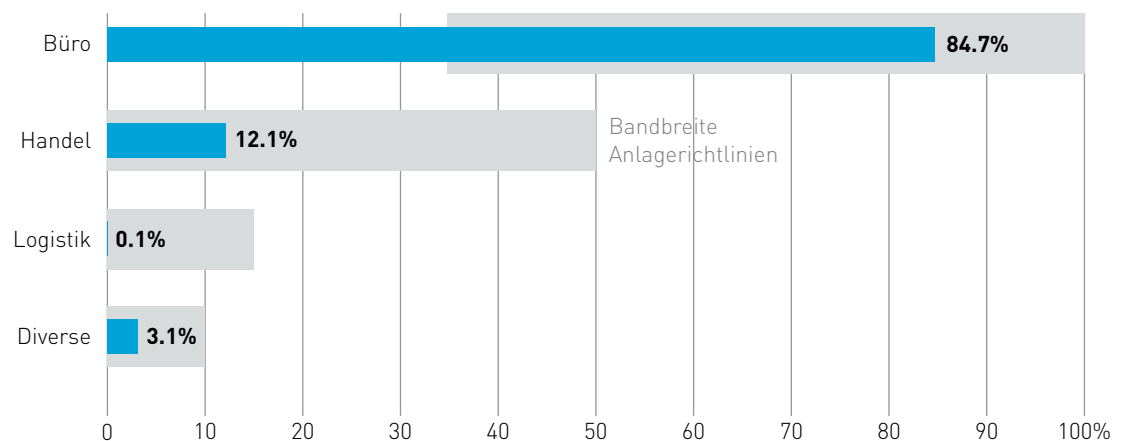


Aufteilung nach Investment-Strategie

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 des Fonds sowie dem Resultat in lokaler Währung und dem Gesamterfolg inkl. Währungseffekten differenzieren.

Der Nettoerfolg (ohne Fonds) 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

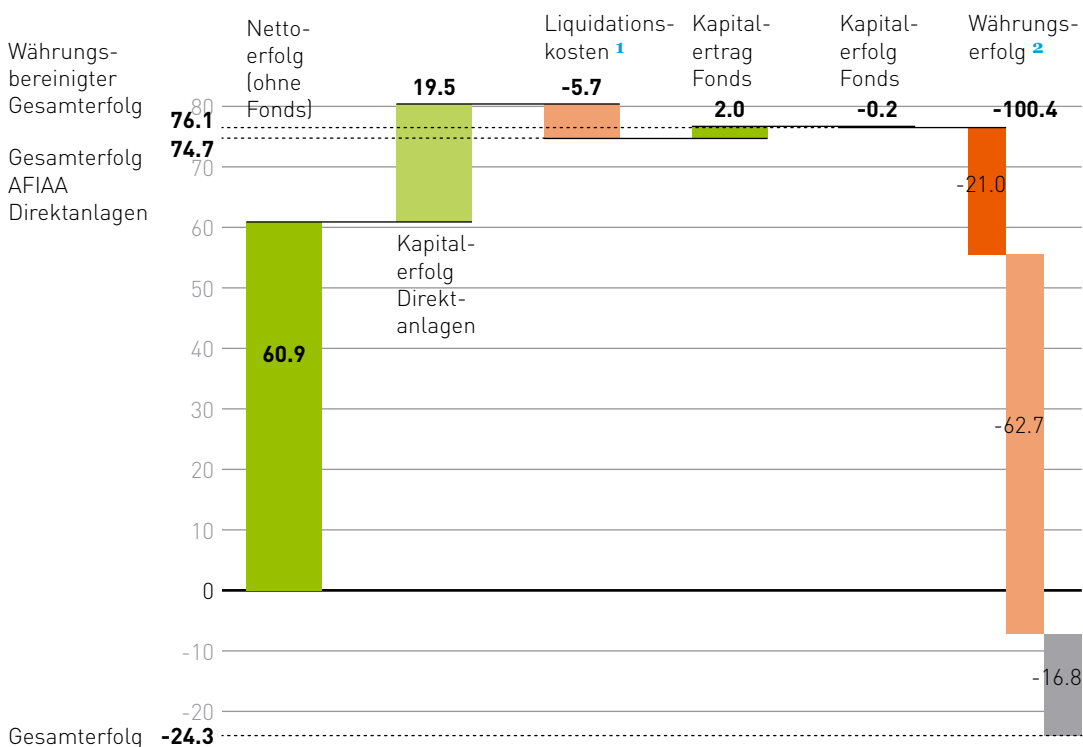
Abschnitt 5 zusammen mit den übrigen auszuweisenden Kennzahlen erläutert. Sie wird im Folgenden in verschiedene Komponenten aufgeteilt.

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

	2014/2015	Bereichsrenditen	2013/2014	Bereichsrenditen
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 110 950		1 038 277	
Nettoerfolg (ohne Fonds)	60 916	5.48%	50 291	4.84%
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	13 462	1.21%	13 856	1.33%
Kapitalertrag Fonds	2 001	0.18%	1 295	0.12%
Kapitalerfolg Fonds	(236)	(0.02%)	125	0.01%
Währungserfolg	(100 397)	(9.04%)	16 050	1.55%
Gesamterfolg	(24 254)	(2.18%)	81 617	7.86%

Wertbeitragskomponenten 01.10.2014 – 30.09.2015 in Mio. CHF



+ - nicht realisiert
+ - realisiert
Veränderung Währungsdifferenz

¹ Veränderung geschätzte Liquidationskosten
² inkl. Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung

Nettoerfolg der Berichtsperiode (mit und ohne Fonds)

in Tausend CHF	2014/2015	2013/2014
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 110 950	1 038 277
Nettoerfolg (mit Fonds)	62 917	51 586
Kapitalertrag Beteiligungen	2 001	1 295
Nettoerfolg (ohne Fonds)	60 916	50 291
Netto-Performance (mit Fonds)	5.66%	4.97%
in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres		

Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)

in Tausend CHF	2014/2015	2013/2014
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 110 950	1 038 277
Kapitalerfolg Direktanlagen	19 477	13 245
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	(5 696)	611
Realisierte Liquidationskosten	(318)	0
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	13 462	13 856
Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 188 686	1 125 192
Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahres	1 279 726	1 188 686
Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen	1 234 206	1 156 939
Wertänderungsrendite der Direktanlagen	1.09%	1.20%
in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1.21%	1.33%

Kapitalerfolg Fonds

in Tausend CHF	2014/2015	2013/2014
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 110 950	1 038 277
Kapitalerfolg Fonds	(236)	125
Wertänderungsrendite der Fonds	(0.02%)	0.01%
in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres		

Währungserfolg

in Tausend CHF	2014/2015	2013/2014
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 110 950	1 038 277
Realisierter Währungserfolg	(20 965)	(9 587)
Nicht realisierter Währungserfolg	(62 671)	23 795
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	(16 762)	1 842
Total Währungserfolg	(100 397)	16 050
in Bezug auf das Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	(9.04%)	1.55%

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

Realisierte Kapital- und Währungserfolge

in Tausend CHF	2014/2015	2013/2014
Realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	(24 683)	0
Realisierte Kapitalerfolge indirekte Anlagen	0	(3 352)
Realisierter Währungserfolg	(20 965)	(9 587)
Realisierte Liquidationskosten	(318)	0
Total	(45 966)	(12 939)

Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge

in Tausend CHF	2014/2015	2013/2014
Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	44 160	13 245
Nicht realisierte Kapitalerfolge indirekte Anlagen	(236)	3 477
Nicht realisierter Währungserfolg	(62 671)	23 795
Total	(18 747)	40 517

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 Bilanzierung der indirekten Anlage erfolgt nach den Angaben der jeweiligen Managementgesellschaft aufgrund von Quartalsberichten und Jahresabschlüssen. Dabei werden die jeweils zu letzt ermittelten Nettoinventarwerte berücksichtigt. Die Information der Fondsgesellschaft erfolgt mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung. Die im Bericht abgebildeten Fondswerte sind von AIG als gültige Werte per 30.09.2015 gemeldet worden.

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

Land	Fund	Commitment in Fremdwährung	davon ab- gerufen	Offene Ver- pflichtungen	NAV 30.09.15 CHF	NAV 30.09.14 CHF
USA	AIG U.S. Residential	USD 20 000	USD 18 919	USD 1 081	5 147	5 354
Total					5 147	5 354

Die per 30.09.2015 offenen Verpflichtungen aus Kapitalzusagen erhöhten sich währungsbedingt auf CHF 1 056 245 (Vorjahr: CHF 1 032 896).

Indirekte Anlagen (Non-listed Real Estate Funds) in Tausend CHF

	2014/2015	2013/2014
Bestand Anfang Geschäftsjahr	5 354	28 611
Kapitaleinlagen	0	0
Kapitalerfolg	(236)	125
Verkäufe	0	(23 249)
Währungserfolg	29	(133)
Bestand Ende Geschäftsjahr	5 147	5 354

II Direkte Anlagen

Die direkten Immobilienanlagen umfassen die Renditeliegenschaften, welche über Objektgesellschaften gehalten werden. Diese strukturellen Massnahmen dienen der Reduktion von Haftungsrisiken.

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 Dis-

kontierungssätze bewegen sich zwischen 5% und 10% (Vorjahr: 5 bis 10%).

Der Gesamtwert der 29 direkten Immobilienanlagen betrug zum Berichtszeitpunkt CHF 1 279 725 853.

Direkte Anlagen

in Tausend CHF	2014/2015	2013/2014
Bestand Anfang Geschäftsjahr	1 188 686	1 125 192
Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	250 839	33 212
Wertvermehrnde Aufwendungen (Investitionen)	0	0
Kapitalerfolg	19 477	13 245
Verkäufe	(78 468)	0
Währungserfolg	(100 808)	17 037
Bestand Ende Geschäftsjahr	1 279 726	1 188 686

III Latente Steuerguthaben

in Tausend CHF	2014/2015	2013/2014
Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen	18 748	19 384
Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen	9 991	7 711
Total latente Steuerguthaben	28 739	27 095

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 171 202 449 (Vorjahr: CHF 207 517 276) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Währungen

betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 3.89% (Vorjahr: 3.76%). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 4.23 Jahre (Vorjahr: 2.31 Jahre).

in Tausend der jeweiligen Währung					
Fremdwährung	Betrag	Buchwert 30.09.2015 CHF	Buchwert 30.09.2014 CHF	gewichtete durch- schnittl. Zinsfest- schreibung in Jahren	gewichteter durchschn. Zinssatz
USD	70 898	69 275	17 975	6.11	3.97%
EUR	60 674	66 177	91 360	2.65	3.35%
GBP	12 100	17 909	76 334	6.73	4.34%
AUD	26 000	17 841	21 739	0.27	5.17%
Total		171 202	207 517		

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

in Tausend CHF	30.09.2015	30.09.2014
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	436 977	530 950
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	171 202	207 517

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

in Tausend der jeweiligen Währung					
Objekt	Währung	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert	Kontraktwert	Wiederbeschaffungswert
		30.09.2015	30.09.2015	30.09.2014	30.09.2014
CSC Münster Wolbeck	EUR	0	0	15 090	(1 111)
Westfalen-Center, Dortmund	EUR	18 000	(2 015)	18 000	(2 801)
Forum Zehlendorf, Berlin	EUR	8 730	(764)	8 730	(1 158)
Optimax, Wien	EUR	17 000	(262)	17 000	(332)
Optimax, Wien	EUR	13 000	(285)	13 000	(388)
Twin Office, Salzburg	EUR	4 723	(126)	4 723	(173)
The Atrium, Sydney	AUD	26 000	(145)	26 000	(223)

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

V 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 der Berichtsperiode wurden die Transaktionskosten für alle Objekte überprüft, neu berechnet und bei Bedarf pro Objekt angepasst. Berücksichtigt wurden in der Berechnung Maklergebühren, vorbereitende Massnahmen, Beraterkosten sowie Handänderungssteuern, falls diese direkt beim Verkäufer anfallen. Dies führte in Summe zu einer Erhöhung der Rückstellung für Transaktionskosten um CHF 1.1 Mio.

in Tausend CHF	Buchwert 30.09.2015	Buchwert 30.09.2014	Veränderung
Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen	5 702	4 332	1 370
Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen	(41 577)	(34 225)	(7 352)
Weitere Transaktionskosten	(19 468)	(19 754)	286
Total	(55 343)	(49 647)	(5 696)

VI Lokale administrative Gesellschaftskosten

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

in Tausend CHF	01.10.2014 – 30.09.2015	01.10.2013 – 30.09.2014	Veränderung
Beratungskosten	(456)	(453)	(3)
Asset Management und Buchhaltung	(2 594)	(2 756)	162
Übrige	(175)	(141)	(34)
Total	(3 225)	(3 350)	125

VII Verwaltungskosten

Der Kostenblock zeigt die Aufwendungen auf Stufe der Stiftung sowie Revisions- und Schätzungsaufwendungen, die insgesamt als TER_{ISA}-relevant definiert werden (vgl. dazu Anhang 5). Das Geschäftsführungshonorar wurde vollumfänglich an Avadis Immobilien AG vergütet, während es

in den Vorjahren an die stiftungseigene Verwaltungsrechnung geflossen ist. (Detaillierte Erläuterungen in Anhang 5: Betriebsaufwandquote TER_{ISA}). Akquisitionsaufwendungen sind Kosten wie Due Diligence und Reiseaufwendungen für nicht zustande gekommene Objektankäufe.

in Tausend CHF	01.10.2014 – 30.09.2015	01.10.2013 – 30.09.2014	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	(65)	(106)	(41)
Revisionsaufwand	(242)	(222)	19
Schätzungsaufwand	(147)	(170)	(23)
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	(304)	(347)	(43)
Vergütungen an Depotbank	(85)	(77)	8
Geschäftsführungshonorar	(2 674)	(4 761)	(2 087)
Akquisitionsaufwendungen	(21)	(590)	(569)
Übrige Verwaltungskosten	(53)	(67)	(13)
Total	(3 592)	(6 340)	(2 749)

VIII Kapital- und Gewinnsteuern

Aus der ab 2005 bis Ende 2013 gehaltenen Fondsanlage Hines US Core Office Fund (HUSCOF) erfolgte im Berichtsjahr eine Steuernachbelastung im Umfang von USD 1 489 675. Für die an der Quelle abgezogenen Steuern auf Kapitalgewinnen wurde ein zu tiefer Steuersatz angesetzt. Die geschuldete Steuer wurde als Kapital- und Gewinnsteueraufwand der aktuellen Erfolgsrechnung belastet und ist unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt. Die Zahlung an die Steuerbehörde erfolgte nach Bilanzstichtag.

IX Forderungen gegenüber Dritten

Die Forderungen gegenüber Dritten beinhalten unter anderem auf Treuhandkonten hinterlegte Verkaufserlöse und Sicherheiten von EUR 5.8 Mio. für das Objekt „Tele Hase“, Wien sowie USD 20.0 Mio. für die Objekte „Market Street“, Philadelphia und „Rohr Road“, Groveport. Sämtliche Beträge dieser Sperrkonten wurden Anfang Oktober 2015 an AFIAA ausbezahlt.

X Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Erhöhung der Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist auf die Abgrenzungsbuchung in Höhe von CHF 4.1 Mio. zwischen der Avadis Immobilien AG und der Anlagestiftung zurück zu führen.

XI Verpflichtungen gegenüber Dritten

Die Verpflichtungen gegenüber Dritten beinhalten ein kurzfristiges Passivdarlehen gegenüber der Depotbank ZKB in Höhe von CHF 20 Mio., welches als Überbrückungsfinanzierung beansprucht und nach Bilanzstichtag zurückgeführt wurde.

5 Kennzahlen gemäss KGAST

Gemäss Art. 38 Abs. 7 ASV weisen Anlagestif-
tungen 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 Mietzins-
ausfälle (Verluste aus leer stehenden Flächen und
Inkassoverluste) in Prozent der Soll-Nettomiet-

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

in Tausend CHF	2014/2015	2013/2014
Soll-Mietertrag gemäss Erfolgsrechnung	105 142	104 314
Verrechnete Nebenkosten	(15 783)	(15 851)
Soll-Nettomiettertrag	89 359	88 463
Minderertrag Leerstand	(5 926)	(7 247)
Inkassoverluste/Delkredereveränderung	24	(52)
Totale Mietzinsausfälle	(5 902)	(7 299)
Im Verhältnis zum Soll-Nettomiettertrag	6.61%	8.25%

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote setzt die zur Finan-
zierung aufgenommenen fremden Mittel ins Ver-
hältnis zum Marktwert der Immobilien. Sie zeigt
den Grad der Fremdfinanzierung der Immobilien
auf.

in Tausend CHF	2014/2015	2013/2014
Marktwert der direkten Anlagen	1 279 726	1 188 686
Langfristige Hypotheken	162 565	149 222
Kurzfristige Hypotheken	8 637	58 295
Hypotheken Total	171 202	207 517
Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen	13.38%	17.46%

Betriebsgewinnmarge

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

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

in Tausend CHF	2014/2015	2013/2014
Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung	99 240	97 016
Verrechnete Nebenkosten	(15 783)	(15 851)
Netto-Mietertrag	83 457	81 164
Operatives Ergebnis	66 768	67 332
Baurechtszinsen	(1 809)	(1 814)
Instandsetzung	5 186	3 585
Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition	70 145	69 103
Im Verhältnis zum Netto-Mietertrag	84.05%	85.14%

Betriebsaufwandquote (TER_{ISA})

Die Beurteilung der Kosteneffizienz allein anhand der bisher publizierten TER-Kennzahl greift zu kurz. Branchenüblich sind verschiedene Mühewaltungsgebühren, insbesondere Ankaufskommissionen, die als Teil der Gesamtinvestitionen aktiviert werden und nicht in die TER-Kennzahl einfließen. AFIAA kannte bisher keine solchen Kommissionen. Einzelne Vorstösse zu einer branchenweit transparenten und umfassenden TER-Darstellung mit Berücksichtigung sämtlicher Entschädigungsbestandteile fanden innerhalb der Branche bisher keine Mehrheit. Daher hat AFIAA beschlossen sich dem aktuellen Branchenstandard anzupassen.

Ab dem Berichtsjahr belastet der Mandatsträger Avadis Immobilien AG einen Teil der Verwaltungskosten als Mühewaltungskommission für An- und Verkäufe sowie für umfassende Renovationen und Umbauten direkt und bilanzwirksam den einzelnen Objekten. Insgesamt wurden im Berichtsjahr Mühewaltungskosten von CHF 2 643 701 belastet. Diese Kosten werden an die ordentliche Mandatsentschädigung angerechnet und erhöhen damit nicht die Gesamtkostenbelastung.

Die angepasste Praxis erleichtert die branchenweite Vergleichbarkeit der ausgewiesenen TER-Kennzahl. Zur besseren Vergleichbarkeit mit der bisherigen Praxis der AFIAA werden die TER-Berechnungen für das Berichtsjahr nach bisheriger ⁽¹⁾ und nach neuer Methodik dargestellt.

Für Anleger der Tranche A-I gilt eine aktuelle TER_{ISA} (NAV) von 0.63%. Für Anleger der Tranche A-II – diese ist erst seit November 2015 investiert – liegt die ex ante TER_{ISA} (NAV) bei 0.88%. Tranche A-II umfasst Anleger mit Erstzusagen nach dem 01.10.2014 und trägt im Gegensatz zur bisherigen Tranche A-I eine Gebühr für die Geschäftsführung von jährlich 25 Basispunkten.

Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}) GAV

Die **Total Expense Ratio**_{ISA} (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) GAV wird definiert als Betriebsaufwand des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen *Gesamtvermögens* (Summe aller Aktiven). TER_{ISA} ist ein Indikator für die Belastung eines Immobilien-Sondervermögens (Anlagegruppe) durch den Betriebsaufwand. Ausgenommen sind die Akquisitionsaufwendungen. Dabei handelt es sich um Kosten im Zusammenhang mit nicht zustande gekommenen Ankäufen.

in Tausend CHF	2014/2015	2014/2015 ¹	2013/2014
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	1 321 850	1 321 850	1 285 537
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	1 393 883	1 393 838	1 321 850
Durchschnittliche Bilanzsumme	1 357 866	1 357 866	1 303 694
Verwaltungskosten (Sondervermögen)	3 592	6 235	6 340
Akquisitionsaufwendungen	(21)	(21)	(590)
Lokale administrative Gesellschaftskosten	3 225	3 225	3 350
Betriebsaufwand Sondervermögen	6 796	9 439	9 100
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0.50%	0.70%	0.70%

Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}) NAV

Die Total Expense Ratio_{ISA} (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) NAV wird definiert als Betriebsaufwand des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen Nettovermögens. TER_{ISA} ist ein Indikator für die Belastung eines Immobilien-Sondervermögens (Anlagegruppe) durch den Betriebsaufwand. Gemäss Definition explizit TER_{ISA}-relevant sind die

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

in Tausend CHF	2014/2015	2014/2015 ¹	2013/2014
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 038 277	1 038 277	908 335
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 110 950	1 110 950	1 038 277
Durchschnittliches Nettovermögen	1 074 614	1 074 614	973 306
Verwaltungskosten (Sondervermögen)	3 592	6 235	6 340
Akquisitionsaufwendungen	(21)	(21)	(590)
Lokale administrative Gesellschaftskosten	3 225	3 225	3 350
Betriebsaufwand Sondervermögen	6 795	9 439	9 100
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0.63%	0.88%	0.93%

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	2014/2015	2013/2014
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 110 950	1 038 277
Gesamterfolg	(24 254)	81 617
Im Verhältnis zum Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	(2.18%)	7.86%

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	2014/2015	2013/2014
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	115.1180	115.2827
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres (dividendenbereinigt)	122.4539	125.1180
Veränderung des Nettovermögens je Anspruch	(2.6641)	9.8353
Im Verhältnis zum Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	(2.13%)	8.53%

Ausschüttungsrendite

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

in CHF	2014/2015	2013/2014
Ausschüttung je Anspruch	3.40	3.40
Kapitalwert je Anspruch	114.0223	108.4592
Ausschüttungsrendite	2.98%	3.13%

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	2014/2015	2013/2014
Gesamtbetrag der Ausschüttung	30 960	30 048
Nettoertrag des Rechnungsjahres	51 586	50 871
Ausschüttungsquote (auf Gesamtausschüttung)	60.02%	59.07%

6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Per Anfang Oktober 2015 wurde das Logistik-Gebäude in Málaga, Spanien, verkauft.



HQ South, Brisbane

A photograph of a modern glass skyscraper at night. The building's windows are illuminated from within, and blue neon lights run vertically along its facade. In the foreground, a city street is visible with long, horizontal light trails from cars in shades of orange and red. A traffic light on the right shows a green light. The sky is a deep blue.

Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle mit Jahresrechnung per 30.09.2015 der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

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 47 bis 73), für das am 30. September 2015 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 2015 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 statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine

der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;

- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden 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 anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Zürich, 04. Dezember 2015

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniel Lanfranconi
Zugelassener Revisionsexperte



Classical Service Center, Münster Wolbeck

A photograph of a brick building at night. A large, leafy green tree stands in front of the building. A blue rectangular box is overlaid on the image, containing the text 'Zusatzinformationen'. The building has several windows, some of which are lit from within. A concrete walkway leads towards the building, and a low concrete wall with small lights is in the foreground.

Zusatzinformationen

Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten über das AFIAA Immobilien- Portfolio Direkte Anlagen für das Geschäftsjahr 2014/2015

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 Pascal Marazzi-de Lima MRICS, 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.

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

Bewertungsmethode

Die unabhängigen lokalen Bewertungsexperten verwenden für ihre Bewertungen in der Regel die Discounted-Cashflow-Methode oder die Barwertmethode. Dabei wird der Wert der Immobilie durch die Summe der auf den Bewertungsstichtag diskontierten, zukünftigen Nettoerträge bestimmt. Für die Diskontierung findet ein Zinssatz Verwendung, der sich marktgerecht pro Liegenschaft bestimmt.

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:

- **Bentley, Fraser**
JLL, Australia
- **Bolt, William D.**
Integra Realty Resources, USA
- **Borges de Castro, Frederico**
CBRE, Portugal
- **Clark, Andy**
Colliers, Schottland
- **Eriksson, Janne**
DTZ, Finnland
- **Espadero, Sergio**
Gesvalt, Spanien
- **Gunkel, Stefan**
CBRE, Deutschland
- **Hornsby, Paul**
Paul Hornsby, USA
- **Kral, Thomas**
REAG, Frankreich
- **Levine, Martin B.**
Metropolitan Valuation Services, USA
- **Masters, Ben**
Colliers, Australien
- **Methuen, David**
Cushman & Wakefield, England
- **Niemeyer, Jochen**
ENA, Deutschland
- **Perl, Alan**
Metropolitan Valuation Services, USA
- **Reynolds, Martin**
JLL, Australia
- **Wagner, Wolfgang**
EHL Immobilien, Österreich

Wüest & Partner AG

Zürich, 20.11.2015

Pascal Marazzi-de Lima
MRICS & dipl. Architekt ETH

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.

7 Penn Plaza, Suite 804

New York, NY 10001

U.S.A.

Tel. +1 212 748 7684

Fax +1 212 608 8098

Branch Office Australien

AFIAA Australia Pty Ltd

Suite 1705, 109 Pitt Street

Sydney 2000, NSW

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
- **ASIP** Schweizerischer Pensionskassenverband, Zürich, www.asip.ch
- **Swiss Circle** International Real Estate Marketing, www.swisscircle.ch
- **AFIRE** Association of Foreign Investors in Real Estate, www.afire.org

Impressum

Design: sappari design/development

Oliver Walkhoff, Zürich

08.12.2015

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



Quartermile 2, Edinburgh