

# Geschäftsbericht 2015/2016

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 Paul Zanre, Edinburgh, José Almeida, Lissabon, Manfred Zentsch, Heidelberg und Kuvatoimisto Kuvio Oy, Helsinki aufgenommen.

Titelbild: Romeo & Julia, Frankfurt.

# Jahresbericht

Bericht des Stiftungsrats und des Investment Committee	4
Bericht der Geschäftsführung	6
Anleger	8
Organe und Funktionsträger	9
Kennzahlen per 30.09.2016	10
Bericht Portfolio Management	11
Bericht Asset Management	18
Bericht Transaktionen	20
Corporate Governance	22

# Jahresrechnung

## Anlagegruppe AFIAA Global

Konsolidierte Vermögensrechnung	35
Konsolidierte Erfolgsrechnung	36
Veränderung des Nettovermögens	37
Verwendung des Erfolges (Anlagegruppe)	37

## Verwaltungsrechnung

Konsolidierte Bilanz	40
Konsolidierte Erfolgsrechnung	40
Bilanz Stammvermögen	41
Erfolgsrechnung Stammvermögen	41
Verwendung des Erfolges (Stammvermögen)	41

## Anhang zur Jahresrechnung

1 Grundlagen und Organisation	43
2 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit	45
3 Erläuterung der Vermögensanlage und des Nettoergebnisses aus Vermögensanlage	49
4 Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung	56
5 Kennzahlen gemäss KGAST	60
6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	63

# Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle mit Jahresrechnung per 30.09.2016	66
---	----

# Zusatzinformationen

Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten	70
Sitz der Anlagestiftung	71
Mitgliedschaften	71





# Jahresbericht

# Bericht des Stiftungsrats und des Investment Committee

Sehr geehrte Damen und Herren,  
geschätzte Kolleginnen und Kollegen

Im Namen des Stiftungsrats und des Investment Committee (IC) legen wir Ihnen den Bericht der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland für das Geschäftsjahr 2015/2016 vor. Es freut uns, Sie über verschiedene Aspekte detailliert ins Bild zu setzen – namentlich das wirtschaftliche Umfeld, in dem die Anlagestiftung agiert, über die intensivierte Zusammenarbeit mit der Avadis Vorsorge AG, mit der seit Herbst 2014 eine strategische Partnerschaft besteht sowie über Veränderungen in den Organen von AFIAA.

Der vorliegende Bericht gliedert sich in fünf Teile. Nach dem einleitenden, gemeinsamen Bericht des Stiftungsrats und des Investment Committee folgen der Bericht der Geschäftsführung (Seite 6) sowie die Berichte Portfolio Management (Seite 11), Asset Management (Seite 18) und Transaktionen (Seite 20). Die finanzielle Berichterstattung mit dem Anhang finden Sie ab Seite 35.

Der Stiftungsrat und das IC sind sehr erfreut über die positive Entwicklung im vergangenen Geschäftsjahr. Mit einer Anlagerendite für die Tranche A-I von 4.88% und einer währungsbereinigten Anlagerendite für das gesamte Geschäftsjahr von 7.87% können wir den Anlegern eine positive Botschaft übermitteln. Die Zahlen für die Tranche A-II, welche per 31.12.2015 lanciert wurde, sind entsprechend der Beitrittsdauer um den Erfolgsbeitrag eines Quartals knapper ausgefallen, sehen auf annualisierter Basis jedoch ebenso gut aus.

## Verstärktes Interesse an Auslandsimmobilien

Für Schweizer Pensionskassen haben Anlagen in Auslandsimmobilien im Berichtsjahr an Bedeutung zugenommen. Das generelle, ungebrochene Interesse an Immobilienanlagen ist eine Folge der unverändert tiefen oder sogar negativen Zinsen an den Kapitalmärkten. Ein breiter Kreis von Investoren ist auf der Suche nach alternativen Renditequellen. Im Gegensatz zu einem schon gesättigten und gemessen an den Risikoprämien auch teuren und vergleichsweise illiquiden Schweizer Immobilienmarkt stellt der Markt mit ausländischen Liegenschaften eine echte Alternative dar. Zu den attraktiven Faktoren des Auslands tragen unter anderem bei, dass Investoren in verschiedenen Teilmärkten eine höhere Marktliquidität als hierzulande vorfinden, grundsätzlich

unterschiedlichste Nutzungstypen in grosser Zahl zur Verfügung stehen und der Schweizer Investor auf andere Marktzyklen als die heimischen abzielen kann. All das liefert einen positiven Beitrag zur Rendite- und Risikodiversifikation eines Immobilien- und Gesamtanlageportfolios.

Schätzungen gehen davon aus, dass mittlerweile zwischen acht und zehn Prozent des Immobilienportfolios der Vorsorgeeinrichtungen auf Auslandsimmobilien entfallen, die Tendenz ist steigend. Der allergrösste Teil ist in indirekte Anlagen investiert. Bei Direktanlagen rückt AFIAA mit ihrer Strategie und der langjährigen Erfahrung vermehrt in den Fokus von Allokations- und Anlageentscheiden.

Der Stiftungsrat und das IC trafen sich im vergangenen Geschäftsjahr zu regelmässigen Besprechungen. Zu den Schwerpunkten gehörten dabei die Beurteilung des Marktumfelds, des Portfolios und der aktuellen Strategie. Dabei wurde im Rahmen der Weiterentwicklung der Strategie die Ausrichtung für die kommenden fünf Jahre festgelegt. Die sich daraus ergebenden Aufträge wurden an die Geschäftsleitung erteilt.

## Strategieüberprüfung

Zu den Kernaussagen der „Strategie 2016+“ von AFIAA gehören die Bekräftigung eines fokussierten und zielorientierten Wachstums sowie die Neupositionierung als „Aktiver Asset Manager“ für Vorsorgeeinrichtungen. Bestätigt wurden dabei die existierenden Anlagerichtlinien, wobei einzelne Parameter einer kritischen Überprüfung unterzogen wurden. Dies betraf insbesondere das Mass der Diversifikation, die Abkehr von einer reinen Ausrichtung auf „Core“-Objekte sowie die angepassten Anforderungen an Objekte.

Geografisch soll das AFIAA-Portfolio auch künftig kein Abbild der ganzen Welt darstellen, sondern gezielt ausgewählte und damit einige wenige Metropolen in Nordamerika, Europa, Asien und Ozeanien abbilden. Hinterfragt wurde bei dieser Gelegenheit auch der Benchmark. Die gängige Referenz zum Index „KGAST Immobilien Schweiz“ erscheint dabei nicht zuletzt wegen der grossen Unterschiede der Inhalte für den Quervergleich als wenig aussagekräftig.

## Managementwechsel

Zu den bedeutenden Ereignissen in unserer Organisation im Berichtsjahr zählt der Managementwechsel im Februar 2016. Hierzu gehört insbe-

sondere das Ausscheiden eines Grossteils der bisherigen Geschäftsleitung. In dieser anspruchsvollen Situation konnte AFIAA auf die Kompetenzen und die Erfahrung des Kooperationspartners Avadis zählen.

Unter der Leitung von Dr. Stephan Kloess gelang es, in kurzer Frist gemeinsam ein ausgewiesenes und handlungsfähiges Interimsmanagement zu etablieren und diesem klar definierte Aufgaben zu übertragen. Zu Letzteren zählten unter anderem die Aufrechterhaltung und Weiterführung der operativen Geschäfte, die Sicherung des gesamten AFIAA-Teams und die Neubesetzung von vakanten Managementpositionen sowie die Vornahme von Ver- und Ankäufen.

Mit der Verpflichtung von Ingo Bofinger als künftigen CEO per Anfang 2017 sind die Weichen für die kontinuierliche Führung und Weiterentwicklung der Anlagestiftung gestellt. Herr Bofinger ist informell bereits in die laufenden Geschäfte eingebunden. Aus Sicht des Stiftungsrats waren die gesetzten Ziele des Interimsmanagements zum Ende des Geschäftsjahres zum grossen Teil erreicht oder werden bis zur Übernahme durch den neuen CEO erreicht sein. Vakant ist derzeit einzig die Position des Leiters Transaktionen.

Mit Wirkung vom 14. März 2016 sind zudem die Leitung des Stiftungsrats und des Investment Committee in neue Hände übergegangen. Andreas F. Vögeli, MScRE, FRICS, der für den Real Estate Bereich zuständige Partner der Anwaltskanzlei Niederer, Kraft & Frey, hat das Präsidium des Stiftungsrats übernommen. Dr. Christoph Caviezel, CEO der Immobiliengesellschaft Mobimo, übernahm ad interim das Präsidium des IC. Verdankt wurde der grosse Einsatz und der fachliche Rat der Herren Prof. Dr. Peter Forstmoser und Dr. Thomas Wetzel, welche diese beiden Ämter zuvor inne hatten.

### Führungsstrukturen

Die Überprüfung der Führungsstrukturen gehört zu den permanenten Aufgaben des Stiftungsrats. Diskutiert wurde die anstehende Entflechtung von personellen Doppelbesetzungen bei AFIAA und Avadis. Diese soll im neuen Geschäftsjahr beschlossen und umgesetzt werden. Wir werden damit auch die Anpassung von Regularien verbinden.

Die Aufgaben des IC wurden überprüft und angepasst. Dieses Gremium wird künftig nicht mehr nur über Akquisitionen und die Strategie befinden, sondern auch zu den anstehenden Aufgaben des Asset Managements Empfehlungen abgeben. Dazu gehören insbesondere Renovationen oder die Neupositionierung von Objekten.

Neu gebildet wurde zudem ein Prüfungsausschuss, dem Prof. em. Dr. Alfred Storck und Max-Eric Laubscher als Mitglieder des Stiftungsrats angehören. Dieser Ausschuss hat folgende Aufgaben: Er überprüft die Arbeit der externen Revision, beurteilt die Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems einschliesslich des Risikomanagements sowie die Einhaltung aller massgeblichen Compliance-Normen innerhalb von AFIAA.

Ferner begutachtet der Prüfungsausschuss den Jahresabschluss sowie allfällige, zur Veröffentlichung bestimmte Zwischenabschlüsse.

### Zusagen und Rückzüge

Zum Ende der Berichtsperiode liegen zwei schriftliche Anträge von Anlegern auf Kapitalrückzug vor. Gründe für die Rückzüge, die ohne Einfluss auf die Strategie von AFIAA bleiben, sind Allokationsüberlegungen und die Umbesetzung einzelner Gremien auf Seiten der Anleger. Demgegenüber konnten im letzten Geschäftsjahr fünf neue Anleger gewonnen werden. Derzeit wird AFIAA wieder vermehrt von Vorsorgeeinrichtungen angefragt und ist in verschiedene Auswahlverfahren eingebunden.

Aus Sicht von Stiftungsrat und IC wurden im letzten Geschäftsjahr die richtigen Massnahmen eingeleitet, allen voran die Einsetzung neuer und interimistisch tätiger Führungspersonen sowie die Stärkung des bestehenden Teams. Die operativen Erfolge im Asset Management und in den Transaktionen werden auch in der ausgewiesenen Performance sichtbar. Der Stiftungsrat dankt der Geschäftsführung, allen Mitarbeitenden und dem IC für die erfolgreiche Arbeit.

Mit der Verpflichtung des neuen CEO zum 1. Januar 2017 ist die nötige Kontinuität von AFIAA gewährleistet. Nicht zuletzt ist mit der definierten, angepassten Strategie der Weg in eine erfolgreiche Zukunft der Anlagestiftung vorgezeichnet.

Wir danken allen Anlegern für Ihr Vertrauen und für Ihre konstruktive Unterstützung bei der Weiterentwicklung von AFIAA.

Zürich, im Dezember 2016

Andreas F. Vögeli  
Präsident des Stiftungsrats

Dr. Christoph Caviezel  
Präsident des Investment Committee a.i.

# Bericht der Geschäftsführung

Anfang des zweiten Quartals fand innerhalb von AFIAA ein Managementwechsel statt. Bis auf den Global Head of Asset Management umfasste dieser Wechsel alle Positionen. Das Management setzt sich seither wie folgt zusammen:

- Dr. Stephan Kloess, CEO ad interim
- Damian Tobler, CFO ad interim
- Bardo Magel (Mitglied der GL seit Dezember 2014), Global Head of Asset Management
- Ulrich Kaluscha, Head of Transactions ad interim

Als Folge der Neuzusammensetzung des Führungsteams ist die Zahl der Geschäftsleitungsmitglieder von fünf auf vier gesunken. Zu den zentralen Aufgaben der AFIAA-Führung gehört die Entwicklung der Strategie zu Händen des Stiftungsrats und IC sowie in der Folge deren Umsetzung auf operativer Ebene. Im Berichtsjahr wurden dafür im Asset Management und in den Transaktionen die Weichen schon früh gestellt.

## Anpassung der Strategie

In den vergangenen Jahren standen die weltweite Diversifikation, der weitere Ausbau des Portfolios und das Erreichen einer Überrendite im Vergleich zu Schweizer Immobilien auf der Zielliste. Eine der wesentlichen Veränderungen ist die Aufgabe des Ziels der weltweiten Diversifizierung. Dieses ist nachweisbar nicht zu erreichen und weckt unter Umständen falsche Erwartungen. Ziel von AFIAA ist es vielmehr, einen Diversifikationsbeitrag in die Portfolios der Anleger beizusteuern. Darüber hinaus weist das bestehende Portfolio gegenüber aktuellen Renditen an den Immobilienmärkten einen attraktiven Spread aus. Zu guter Letzt sollte das Produkt einen positiven Renditebeitrag in die Portfolios der Anleger liefern.

## Fokus auf Wachstum

Das Thema Wachstum erscheint aus mehreren Gründen vordringlich. Zum einen, weil AFIAA erklärtermassen ein nennenswerter Anbieter im Markt der Anlagevehikel für Auslandsimmobilien sein will, um als solcher attraktiv für bestehende und künftige Anleger zu sein. Ferner will AFIAA als ein Marktteilnehmer gelten, der international an den Immobilienmärkten wahrgenommen wird. Ein gesundes Wachstum ist zudem wichtig, um das bestehende Team mit seinen Kompetenzen weiterentwickeln und zusätzliche Mitarbeitende mit attraktiven Profilen gewinnen zu können. Darüber hinaus sehen wir als Management auf der Basis der Fokussierung weiterhin gute Möglichkeiten, attraktive Objekte für den Bestand erwerben zu können.

Die angepasste Strategie geht von einem Wachstum auf CHF 3 Mia. bis 2021 aus. Dies entspricht in etwa einer Verdoppelung des gegenwärtigen Volumens. Damit einhergehen soll die Steigerung des durchschnittlichen Objektvolumens von derzeit CHF 48 Mio. auf ca. CHF 75 Mio., die Erhöhung der Anzahl Immobilien an einem Standort sowie die Optimierung und Fokussierung des Portfolios.

Für neu erstellte Objekte ist es im Markt längst Usanz, Gebäude so zu bauen, dass sie ökonomisch und ökologisch betrieben werden können, weshalb die Beachtung der Nachhaltigkeit als übergeordnetes Thema künftig weiter ausgebaut wird. Die höhere Diversifikation nach Mieterbranchen ist fortzusetzen. Dies wird mit den beiden neu gekauften Objekten bereits erreicht, welche ab dem neuen Geschäftsjahr ihre Wirkung im Portfolio entfalten werden.

## Weitere Themen der Strategie

Als langfristig agierender Investor ist AFIAA weitgehend unabhängig von Zyklen. Damit besteht Konsens, sich grundsätzlich von den Zyklen der Immobilienmärkte zu lösen. AFIAA kann folglich in nahezu jeder Marktphase Objekte erwerben und veräussern. Zyklen in Märkten lassen sich bei An- und Verkäufen auch taktisch nutzen. So können sie für die zeitlich befristete Priorisierung von Investitionsstandorten genutzt werden.

In den Vordergrund rücken die Wahl der Standorte und die Wahl des Flächenprodukts. Mit entsprechendem Fokus auf die Qualität der Flächen macht sich AFIAA auch gegenüber dem Mietermarkt unabhängiger vom jeweiligen Zyklus.

Beibehalten wird die bisherige konservative Form der Fremdfinanzierung. Die Quote soll mittelfristig bei 20% liegen.

## Standorte und Investmentstile

Im Vordergrund des Wachstums und der Optimierung des Portfolios stehen Standorte, die mit ihrer Demographie, ihren Branchenclustern, ihren Wachstumsaussichten sowie ihrer historisch belegten Stabilität attraktiv für Individuen und Unternehmen sind. In der Mikrolage materialisiert sich dies in der Verdichtung von Quartieren bzw. in der Entstehung von neuen oder der Wandlung bestehender Quartiere. Lagen hoher Qualität werden ergänzt um einen ausgewogenen Mietermix sowie gute Mieterbonitäten bzw. liquide Flächen.

Aktuell sind national wie international Objekte des Investmentstils „Core“ in der Mehrzahl nicht

mehr zu risikoadäquaten Preisen erhältlich. Bei Objekten hingegen, die Arbeit am Objekt auf der Ertrags- (aufgrund kurzer Mietlaufzeiten oder bestehendem Leerstand) bzw. auf der Kostenseite (aufgrund der Notwendigkeit, definierte Modernisierungen vorzunehmen) erfordern, obliegt das Einpreisen dieser Faktoren dem künftigen Käufer. Im Investmentstil „Core+“ liegt somit der Erfolg in der Arbeit über die Zeit, um die dem Objekt innewohnenden Potenziale heben zu können. AFIAA wird künftig „Core+“-Objekte entsprechend der aktuellen Marktphase übergewichten.

Konsequenterweise rückt AFIAA mit der Positionierung als „Aktiver Asset Manager“ mit ihren Transaktions- und Asset Managementaktivitäten näher an die Märkte und näher an die Objekte. In der Umsetzung bedeutet dies, dass sie es im Einzelfall bevorzugt, die eigene Wertschöpfung gegenüber dem Outsourcing der Leistung zu erhöhen. Im Bereich Transaktionen wird diese Positionierung dazu führen, dass wir uns tiefer in einen Markt hineinbegeben und uns dabei auf weniger Standorte ausrichten. Im Asset Management wird sich AFIAA auf Kernfunktionen sowohl auf der Ertrags- als auch auf der Kostenseite konzentrieren. Unser Asset Management hat seine Leistungsfähigkeit bereits auf der Ertragsseite mit den erfolgreichen Vermietungen im Bestand bewiesen.

Im Ergebnis bewegt sich die Strategie innerhalb der gültigen Anlagerichtlinien und schärft das Produkt in seiner Ausrichtung.

Die ersten Resultate der neuen Ausrichtung sind schon sichtbar. Die Quote der möglichen „off-market“-Transaktionen ist markant angestiegen. Die beiden zum Berichtszeitpunkt unterzeichneten Objekte entsprechen – jedes auf seine Art – der verabschiedeten Strategie.

### Qualitätsmanagement

Zu den weiteren Vorgängen in der Geschäftsführung während der Berichtsperiode gehörte die erneute Zertifizierung des Teams. AFIAA hat dazu neue Prozesse erarbeitet und dokumentiert, sowie bestehende angepasst und überarbeitet. Hierbei standen insbesondere die Prozesse Wissensmanagement, mit Blick auf Personalentwicklung und Stellvertreter-Regelungen sowie der Research- und Strategieprozess mit seiner Ausrichtung auf das Umfeld und die Märkte im Fokus. Die Schweizerische Vereinigung für Qualitäts- und Management-Systeme (SQS) hat dafür AFIAA erneut das Zertifikat nach ISO 9001:2015 ohne Auflagen erteilt.

### Ausblick

Bis zum Ende des Jahres 2016 erwarten wir in jedem Fall das Closing, also die finale Handänderung der zwei angekauften Objekte in New York und Melbourne. Darüber hinaus sind wir in der

Akquisition weiter aktiv, sodass es unter Umständen möglich ist, hier noch im Laufe der ersten Hälfte des neuen Geschäftsjahres mit weiteren positiven Nachrichten auf die Anleger zuzukommen.

Ende 2016 firmiert die Avadis Immobilien AG in AFIAA Real Estate Investment AG um. Dies um die Nähe des Managements zum Produkt AFIAA auch im Aussenauftreten deutlich zu machen.

Die im Herbst 2014 vom Stiftungsrat beschlossene Kooperation mit der Avadis Vorsorge AG zeigt sich Anfang des neuen Geschäftsjahres auch in räumlicher Hinsicht. Noch vor Ablauf des Geschäftsjahres fiel der Entscheid, die Büros von AFIAA und Avadis zusammenzulegen. Seit Mitte November ist AFIAA nun am gemeinsamen Standort in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs an der Zollstrasse in Zürich domiziliert. Die angestrebten Synergien lassen sich so noch leichter umsetzen.

Zum Ende des Geschäftsjahres war das Management unter Einbindung des neuen CEO noch im Prozess der Suche nach einem permanenten Head of Transactions. Es ist geplant, diesen Prozess Anfang 2017 abzuschliessen.

Damit wird eine der Aufgaben des interimistischen Managements erfüllt sein: die Überführung in ein permanentes und komplettes Geschäftsleitungsteam.

Ab dem 1. Januar 2017 wird Ingo Bofinger die Führung von AFIAA als CEO übernehmen. Eine Hauptaufgabe wird die Umsetzung der Strategie bis 2021 sein. Hier stehen die Themen Wachstum, Optimierung des Portfolios und Stärkung der Ausrichtung des Teams auf die Positionierung eines „Aktiven Asset Managers“ im Vordergrund.

Zürich, im Dezember 2016

Im Namen der Geschäftsleitung  
der Avadis Immobilien AG

Dr. Stephan Kloess  
CEO a.i.

# Anleger



KPMG Personal-  
vorsorgestiftung



# Organe und Funktionsträger







Schweizerische Vereinigung  
für Qualitäts- und Management-  
Systeme (SQS)








## Stiftungsrat

**Andreas F. Vögeli**, Präsident  
**Prof. em. Dr. Alfred Storck**, Vizepräsident  
**Marçal Decoppet**, Mitglied  
**Carlo Garlant**, Mitglied  
**Max-Eric Laubscher**, Mitglied  
**Christoph Oeschger**, Mitglied  
**Adrian Wipf**, Mitglied  
**Livia Gallati**, Sekretärin <sup>1</sup>

## Investment Committee

**Dr. Christoph Caviezel**, Präsident a.i.  
**Thomas Frutiger**, Mitglied  
**Dr. Steffen Metzner**, Mitglied  
**Stefan Schädle**, Mitglied  
**Ivana Reiss**, Mitglied <sup>1</sup>  
**Livia Gallati**, Sekretärin <sup>1</sup>

## Geschäftsführung

**Dr. Stephan Kloess**, CEO a.i.  
**Damian Tobler**, CFO a.i.  
**Ulrich Kaluscha**, Head of Transactions a.i.  
**Bardo Magel**, Global Head of Asset Management

## Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich

## Schätzungsexperte

Wüest Partner AG, Zürich  
**Pascal Marazzi-de Lima**

## Depotbank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

<sup>1</sup> Ohne Stimmrecht

# Kennzahlen per 30.09.2016

## Marktwerte

in Tausend CHF	30.09.2016	30.09.2015	Veränderung
Marktwerte direkte Anlagen <sup>1</sup>	1 259 359	1 279 726	- 1.59%
Marktwerte indirekte Anlagen <sup>2</sup>	2 637	5 147	- 48.78%
Gesamtanlagen	1 261 996	1 284 873	- 1.78%

## Fremdkapital

in Tausend CHF	30.09.2016	30.09.2015	Veränderung
Hypothekendarlehen (direkte Anlagen)	141 201	171 202	- 17.52%
In % des Marktwertes der Gesamtanlagen	11.19%	13.32%	- 16.03%
In % des Marktwertes der direkten Anlagen	11.21%	13.38%	- 16.19%

## Nettovermögen

in Tausend CHF	30.09.2016	30.09.2015	Veränderung
Nettovermögen per Abschluss	1 223 662	1 110 950	+ 10.15%
Nettovermögen je Anspruch (CHF), Tranche A-I	109.9798	108.2669	+ 1.58%
Nettovermögen je Anspruch (CHF), Tranche A-II	109.8443	-	-

## Anspruchsbestand

in Stück	30.09.2016	30.09.2015	Veränderung
Ansprüche in Umlauf, Tranche A-I	10 992 228.4167	10 261 217.2288	+ 7.12%
Gekündigte Ansprüche, Tranche A-I	659 196.1912	0	-
Ansprüche in Umlauf, Tranche A-II	134 175.9119	-	-
Gekündigte Ansprüche, Tranche A-II	0	-	-

## Kapitalzusagen Anleger

### Tranche A-I

in Tausend CHF	30.09.2016	30.09.2015	Veränderung
Kapitalzusagen <sup>3</sup>	1 282 962	1 340 962	- 4.33%
Kapitalabrufe <sup>4</sup>	(1 168 292)	(1 119 512)	+ 4.36%
Quote Kapitalabrufe	91.06%	83.49%	+ 9.08%

### Tranche A-II

in Tausend CHF	30.09.2016	30.09.2015	Veränderung
Kapitalzusagen <sup>3</sup>	117 100	-	-
Kapitalabrufe <sup>4</sup>	(14 400)	-	-
Quote Kapitalabrufe	12.30%	-	-

<sup>1</sup> Veränderungen siehe Bericht Asset Management.

<sup>2</sup> Veränderungen resultierend aus auslaufendem Fonds AIG U.S. Residential Fund. Die Reduktion des Fondswertes entspricht den erhaltenen Ausschüttungen.

<sup>3</sup> Der Endbestand an Kapitalzusagen per 30.09.2015 beinhaltet CHF 60 Mio., welche per 01.10.2015 in Tranche A-II umgliedert wurden.

<sup>4</sup> Die Kapitalabrufe werden jeweils rückwirkend abgerechnet und in Ansprüche umgewandelt. Zum Bilanzstichtag bestehen keine nicht gewandelten Kapitalabrufe (Vorjahr: CHF 0).

# Bericht Portfolio Management

## Makroökonomisches Umfeld

Im vergangenen Geschäftsjahr war der globale Finanzmarkt weiterhin vom anhaltenden Niedrigzinsniveau geprägt und dieser von den führenden Zentralbanken eingeschlagene Kurs wurde beibehalten. Es kann mittelfristig wohl davon ausgegangen werden, dass es nicht zu einer schnellen Umkehr der Zinspolitik kommen wird. Zinskorrekturen nach oben dürften allenfalls im niedrigen Basispunktbereich zu erwarten sein. Darüber hinaus könnte eine Abkopplung der Zinspolitik seitens der beiden massgeblichen Zentralbanken, der Federal Reserve (FED) und der Europäischen Zentralbank (EZB), zu beobachten sein.

Innerhalb der Europäischen Union (EU) wurden die Finanzmärkte zunächst kurzfristig vom Ausgang des britischen Referendums „Brexit“ verunsichert. Eine konkrete Agenda zum Ausstieg des Vereinigten Königreichs aus der EU steht derzeit noch aus. Zwar haben sich die Finanzmärkte zwischenzeitlich beruhigt, dennoch hat das britische Pfund eine Abwertung erfahren; ein Trend, der womöglich bis nach dem offiziellen Austritt und gegebenenfalls darüber hinaus anhalten wird.

Für ein nennenswertes Wachstum der Weltwirtschaft gab es insgesamt zu geringe Impulse. In den Schwellen- und Industrieländern entwickelte sich das Wachstum langsamer als prognostiziert. So fiel z.B. auch in China das Plus der Wirtschaftsleistung geringer aus als erwartet. Auf Europa bezogen wird ein sogenanntes Japan-Szenario immer wahrscheinlicher, welches von einer länger anhaltenden Wachstumsschwäche ausgeht. Dabei lassen notwendige Strukturanpassungen innerhalb Europas auf sich warten.

Unter diesen Rahmenbedingungen bleibt die Anlageklasse Immobilien bei institutionellen Investoren, welche einen anhaltend grossen Anlagedruck verzeichnen, in ihrer Asset Allocation beliebt und stark nachgefragt. Im Vergleich zu Obligationen und Aktien wird bei Immobilieninvestitionen noch ein attraktives Risiko-Rendite-Profil angeboten. Diese Nachfrageentwicklung führt nebst einer weiträumig beobachtbaren Zinskonvergenz auf niedrigem Niveau seit Längerem zu einer kontinuierlichen Preissteigerung bei Renditeliegenschaften.

## Aktivitäten und Marktentwicklungen

Für das Portfolio Management von AFIAA bedeuten diese Entwicklungen, den Fokus verstärkt auf die strategische Auswahl potenzieller Akquisitionsobjekte zu legen sowie sich auf Optimierungen der Bestandsimmobilien zu konzentrieren.

Erträge und Wertsteigerungen sind zunehmend schwerer allein aus der Akquisition zu generieren. Im Vordergrund stehen deshalb die Sicherung und Steigerung von Mieterträgen durch das Asset Management, welche sich letztlich bei zukünftigen Bewertungen in stabilen Marktwerten der Liegenschaften widerspiegeln.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden bereits Schritte in diese Richtung unternommen. Zwecks Optimierung des Portfolios fielen konkrete Exit-Entscheide. Als unmittelbare Folge hat sich AFIAA temporär aus den Märkten Frankreich und Spanien zurückgezogen. Beide Länder bleiben dennoch weiterhin Bestandteil der angestrebten Zielmärkte.

Die Verkäufe hatten aufgrund ihrer kleinen Volumina nur geringe Auswirkungen auf das Portfolio. Das Totalvolumen der verwalteten Liegenschaften hat sich um ca. -1.8% auf CHF 1 262 Mio. verringert. In der Entwicklung sind sowohl die Verkäufe als auch Bewertungseffekte über das Portfolio im Berichtszeitraum enthalten.

Aufgrund der Gewichtung der verkauften Liegenschaften gab es eine Verschiebung der regionalen Allokationen. Der Anteil des europäischen Raums verringerte sich um -3.8% auf 56.4%. Demgegenüber haben sich die Gewichtungen für die übrigen Regionen leicht erhöht; Nordamerika um +1.2% auf 25.3% respektive Australien um +2.6% auf 18.3%.

## Auswirkungen des „Brexit“

Einen breiten Raum in der Analyse und der Entscheidungsfindung nahm erwartungsgemäss der knappe Entscheid der Stimmbürger in Grossbritannien ein. Der „Brexit“ hatte lähmende Auswirkungen auf die Akteure im britischen Immobilienmarkt. Schon im Vorfeld des Referendums hatte das Portfolio Management mögliche Konsequenzen simuliert und die Resultate zeitnah an die Gremien sowie die Anleger kommuniziert.

Drei wesentliche Risiken liessen sich identifizieren. Erstens die Veränderungen des Wechselkurses: Schon vor der Abstimmung beobachteten wir eine Abwertung des Pfundes. Zweitens die Wertveränderungen von Immobilien aufgrund wieder steigender Cap Rates. Und drittens Mietausfälle: Wir fragten uns, wie sich unsere Mieter in einer neuen Wirtschaftsordnung positionieren würden.

Der durch die Veränderungen des Wechselkurses induzierte Abschlag auf dem Net Asset Value betrug über alle drei Objekte hinweg -3.9%.

Bei den Objekten „Tudor Street“, London und „Quartermile 2“, Edinburgh kam es zu Wertänderungen von -1.1% respektive -1.0%, welche in der aktuellen Unsicherheit im Markt durch den „Brexit“ begründet liegen. Es fehlt den Schätzungsexperten an Vergleichstransaktionen im Marktumfeld. Sie trafen daher konservativere Annahmen im Rahmen der Bewertungen. Im direkten Vergleich erfuhr die Liegenschaft „Garrard House“, London im Frühjahr noch eine Aufwertung von +0.9%.

Wir verzeichneten im Portfolio zum Berichtszeitpunkt keine Mietzinsausfälle aufgrund des Phänomens „Brexit“.

Etwas mehr Klarheit wird für den britischen Markt in den nächsten sechs bis neun Monaten erwartet, wenn die konkrete Umsetzung des Re-

ferendums durch die britische Regierung beschlossen und womöglich in Gang gebracht sein wird.

**Ausblick**

Innerhalb des Portfolios werden im neuen Geschäftsjahr die bevorstehenden Ankäufe zu Verschiebungen und gleichzeitig zur angestrebten Diversifikation führen. Diese Ankäufe erfolgen in Übereinstimmung mit den bestehenden Anlage-richtlinien. Vor dem Hintergrund der überarbeiteten Strategie haben die laufende Überprüfung und Optimierung des Portfolios auch im neuen Geschäftsjahr weiterhin hohe Priorität.

Im Folgenden wird den jeweils in den Anlage-richtlinien vorgegebenen Bandbreiten die realisierte Aufteilung des Portfolios per 30.09.2016 gegenübergestellt.

**Geografische Allokation**

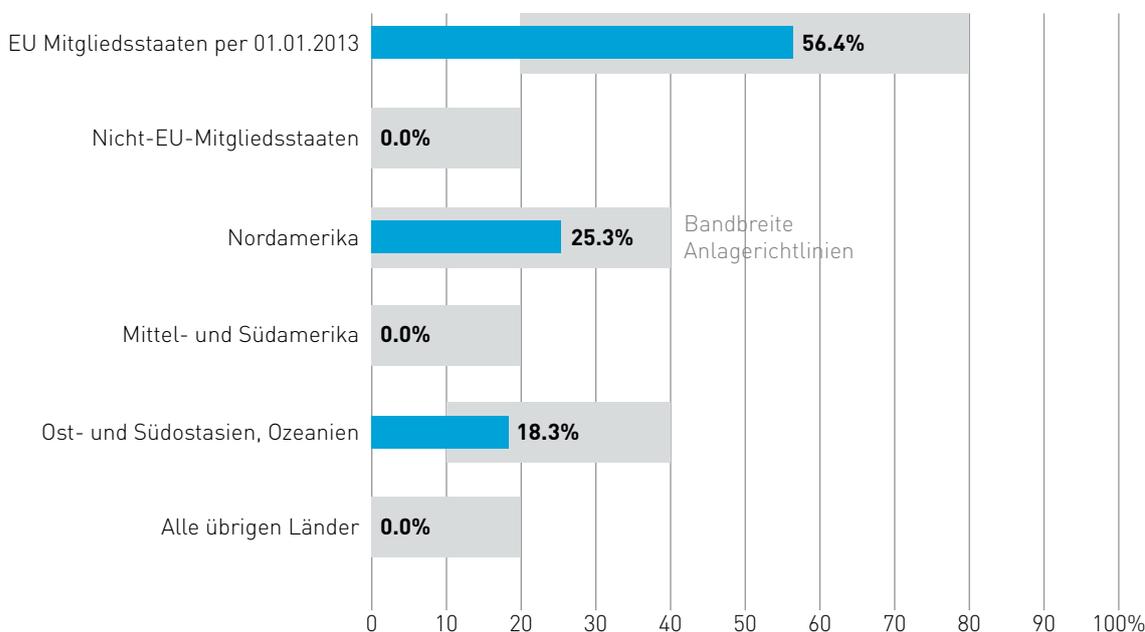
**Anlagerichtlinien**

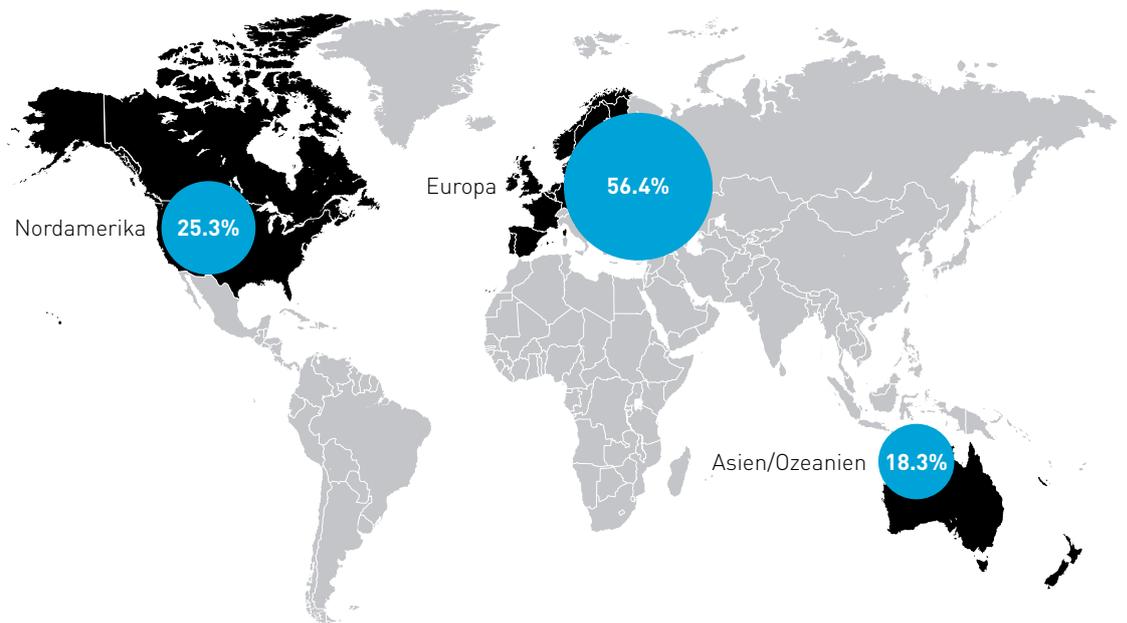
<b>Europa (ex CH)</b>	<b>20 – 80%</b>
EU-Mitgliedstaaten per 01.01.2013	20 – 80%
Nicht-EU-Mitgliedstaaten	0 – 20%
<b>Amerika</b>	<b>0 – 40%</b>
Nordamerika	0 – 40%
Mittel- und Südamerika	0 – 20%
<b>Asien/Ozeanien</b>	<b>10 – 40%</b>
Ost- und Südostasien, Ozeanien	10 – 40%
Alle übrigen Länder	0 – 20%

**Aufteilung nach Regionen**

Die direkten und indirekten Anlagen verteilten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf drei Kontinente, wobei der Schwerpunkt weiterhin deutlich auf Europa liegt. Eine Reduktion des Portfolioanteils an Europa wurde durch die Verkäufe in Málaga, Münster und Paris erzielt. In der Folge hat man sich zeitweilig aus den Märkten Spanien und Frankreich zurückgezogen. Für die Kontinente Amerika und Australien bedeutete dies eine leicht stärkere Gewichtung am Portfolio mit ca. 25% respektive ca. 18%.

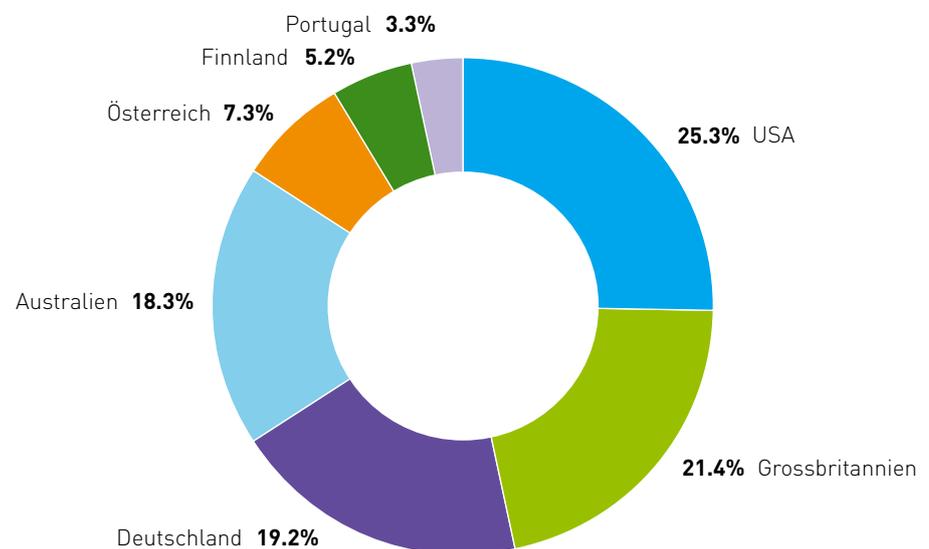
Beschränkung pro Land max. 40%.





#### Aufteilung nach Ländern

Schwerpunkte im Portfolio bilden die drei Märkte Grossbritannien, USA und Deutschland mit insgesamt ca. 66% Anteil am Portfolio.

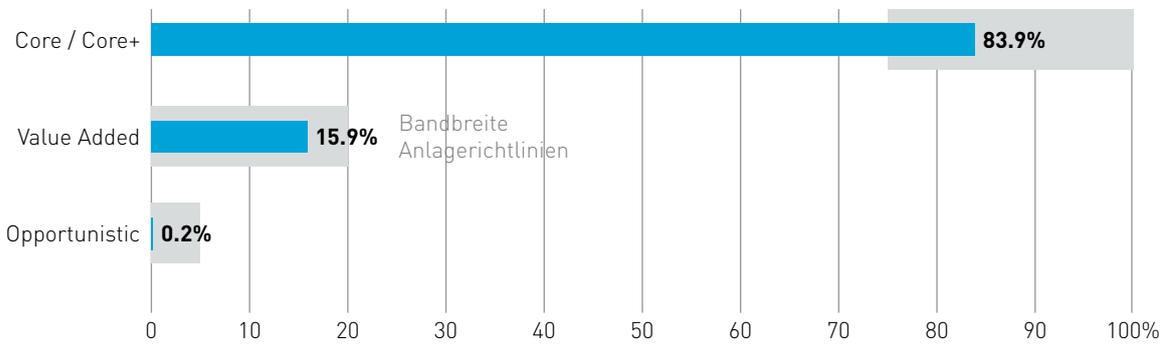


### Allokation nach Investmentstil

#### Anlagerichtlinien

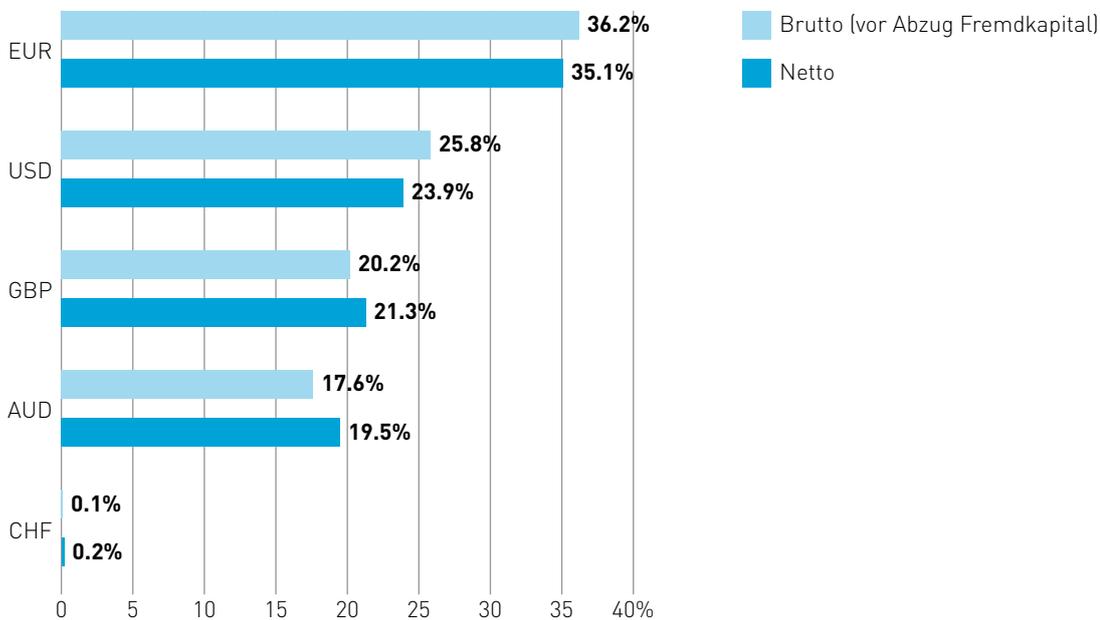
Core/Core+	75 – 100%
Value Added	0 – 20%
Opportunistic	0 – 5%

Der Anteil des Segments „Core/Core+“ wurde durch den Abgang der Verkaufsliegenschaften im vergangenen Geschäftsjahr um 5.8 Prozentpunkte verringert. Entsprechend erfuhr die Allokation im Segment „Value Added“ eine stärkere Gewichtung. Der geringe Teil „Opportunistic“ stammt 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 US Dollar und dem britischen Pfund.



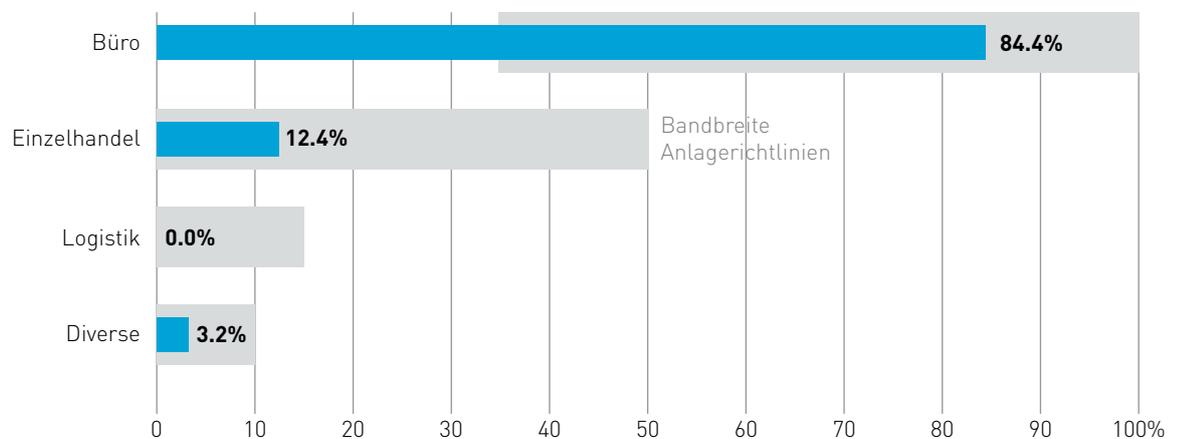
### Allokation nach Nutzungsart

#### Anlagerichtlinien

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

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr hat man sich durch den Verkauf der Liegenschaft in Málaga komplett aus der Nutzungsart „Logistik“ zurückgezogen. Die Nutzungsarten im Portfolio teilen

sich nunmehr in 84.4% „Büro“, 12.4% „Einzelhandel“ und 3.2% „Diverse“ (resultierend aus der indirekten Beteiligung AIG U.S. Residential Fund) auf.

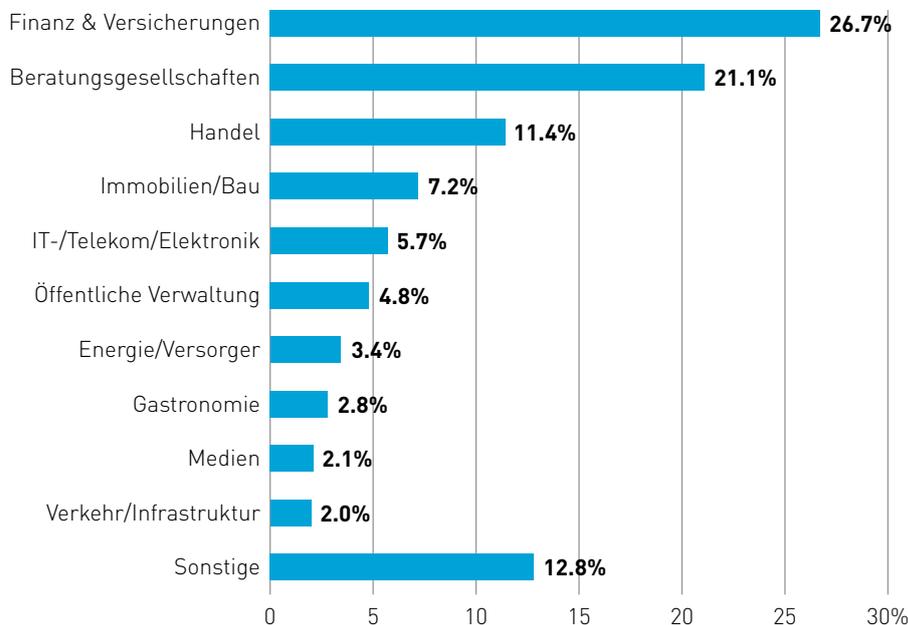


#### Mieterbranchen

Das Gros der Mieter im Portfolio sind Unternehmen aus der „Finanz- und Versicherungsbranche“, gefolgt von „Beratungsgesellschaften“ (Anwalts-

kanzleien, etc.). Zusammen mit der Branche „Handel“ bilden diese drei Branchen einen Anteil von knapp 60% am Portfolio.

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



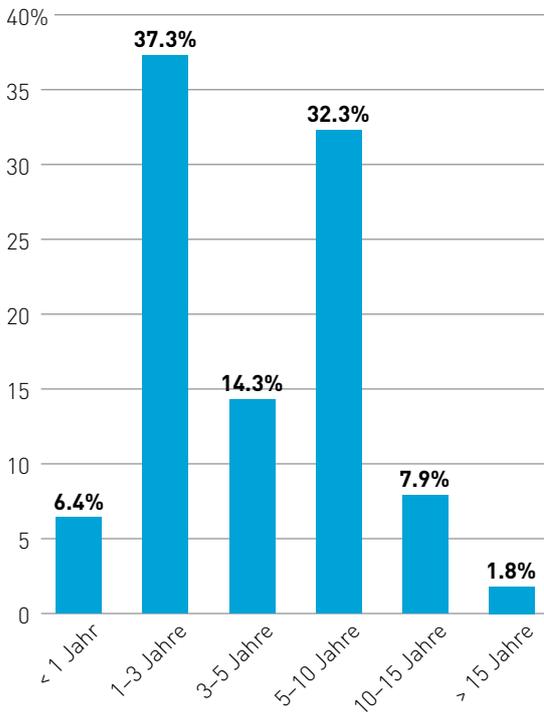
## Die fünf grössten Mieter

1. Schroders Investment Management  
Grossbritannien
2. American Express  
Australien
3. Jones Day  
Grossbritannien
4. CPB Contractors  
Australien
5. Walgreen  
USA

Unsere links aufgeführten fünf grössten Mieter stehen zusammen für ca. 38% unserer Nettomieteinnahmen im Portfolio.

## Restlaufzeit der Mietverträge

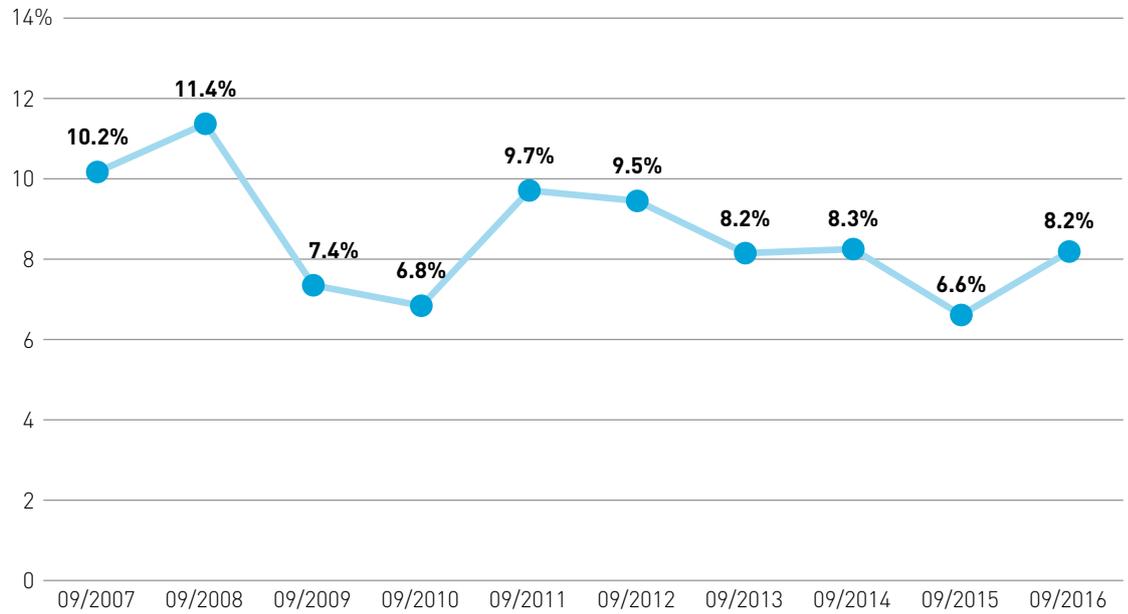
Rund 56,3% der Nettomieteinnahmen im Portfolio liegen Mietverträge mit einer Restlaufzeit von mindestens drei Jahren oder länger zugrunde. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge liegt zum Berichtszeitpunkt bei 5,1 Jahren.



### Mietzinsausfallrate

Die Mietzinsausfallrate stieg im Vergleich zum letzten Jahr um 1.6 Prozentpunkte auf 8.2% an. Diese Steigerung resultiert grösstenteils aus dem Objekt „Campus Bravo“. Ab März 2017 werden die in diesem Objekt leerstehenden Flächen durch Vermietung an E.ON abgebaut, was sich folglich

in einem Rückgang der Mietzinsausfallrate widerspiegeln wird. Inhaltlich sind in der Mietzinsausfallrate Leerstand sowie mietfreie Zeiten abgebildet. Mietrückstände sind in der Kennzahl nicht enthalten.



# Bericht Asset Management

## Vermietungsaktivitäten

Im vergangenen Geschäftsjahr ist es gelungen, durch Grossvermietungen einige wichtige Impulse zu setzen und den Leerstand weiter zu reduzieren. Es wurden insgesamt ca. 40 500 m<sup>2</sup> neu vermietet bzw. bestehende Mietverträge verlängert, was einer Steigerung von ca. +16% im Vergleich zum Vorjahr und knapp 16% des gesamten Flächenbestandes entspricht. Auf die Mietflächen bezogen sank der Leerstand per Stichtag 30.09.2016 auf 9,8%. Nach Einzug des neuen Mieters E.ON in den „Campus Bravo“ in München ab März 2017 wird er *ceteris paribus* auf geringe 6,4% fallen. Die NOI-Rendite vor Fremdkapital über alle Objekte hinweg lag im Berichtszeitraum bei 5,3%.

Die in der aktuellen Marktlage üblichen Incentives (mietfreie Zeiten, Ausbauschüsse) waren ebenfalls rückläufig. Die in den Verkehrswertgutachten abgebildeten Konditionen wurden generell übertroffen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge blieb mit 5,1 Jahren stabil.

Besonders erwähnenswert ist der Abschluss mit dem Energieversorger E.ON in unserem Gebäude „Campus Bravo“ in München über mehr als

9 000 m<sup>2</sup>. E.ON mietet das komplette Gebäude ab 01.03.2017 für eine Mindestlaufzeit von sieben Jahren mit einer Option für weitere drei Jahre. Die erzielte Nettomiete liegt über dem aktuellen Wertgutachten, die gewährten Incentives unter den Bewertungsannahmen des unabhängigen Sachverständigen.

Im 2013 erworbenen Bürohochhaus „Romeo & Julia“ in Frankfurt konnten ca. 400 m<sup>2</sup> an eine Firma aus dem Bereich Private Equity neu vermietet werden. Das spricht für die hohe Qualität des Gebäudes und den ausgezeichneten Standort. Weiter hat die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Warth & Klein Grant Thornton AG die komplette vierte Etage für fünf Jahre angemietet, womit der Leerstand auf aktuell nur noch ca. 800 m<sup>2</sup> gesunken ist.

In Wien hat das internationale Marktforschungsinstitut AC Nielsen seinen Mietvertrag im Objekt „BigBiz, Bauteil C“ über ca. 1 400 m<sup>2</sup> langfristig verlängert. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge konnte in diesem „Multi-let“-Gebäude auf deutlich über acht Jahre erhöht werden. Das Gebäude ist weiterhin vollvermietet.

Das Portfolio der Direktanlagen besteht per 30.09.2016 aus folgenden Objekten:

Alle Liegenschaften befinden sich im Alleineigentum von AFIAA.

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

<sup>2</sup> Leerstandszahlen auf Sollmietertrag: Leerstandszahlen Fremdwährung (FW) aus Controlling Geschäftsjahr (GJ) 2015/2016. Berechnung Leerstand %: Die Angabe erfolgt per Stichtag 30.09. Berechnet auf Basis Hauptmietflächen (exkl. Lager- und Parkflächen). Diese können Flächen beinhalten, die physisch belegt sind, aber noch mietfreie Zeiten aufweisen.

<sup>3</sup> Baurecht

Liegenschaft	Adresse
Campus Bravo, München	Georg-Brauchle-Ring 52 – 54
Speicher, Düsseldorf	Speditionstrasse 13
Forum Zehlendorf, Berlin	Teltower Damm 35
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
Garrard House, London <sup>3</sup>	31 – 45 Gresham Street
Quartermile 2, Edinburgh	2 Lister Square
Tudor Street, London <sup>3</sup>	21 Tudor Street
Arch Street, Philadelphia	1401 Arch Street
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

In unseren Salzburger Liegenschaften sind uns zahlreiche neue Abschlüsse oder Vertragsverlängerungen gelungen. Im „Fashion Park“ hat das Modelabel Tommy Hilfiger seinen Mietvertrag über ca. 1 300 m<sup>2</sup> um vier Jahre verlängert. Auch die Liegenschaft „Arkade Mitte“ verzeichnet zwei grosse Mietvertragsabschlüsse. Die Firma Ortho-Therapia GmbH hat ihren Mietvertrag über knapp 2 000 m<sup>2</sup> um fünf Jahre, der Hauptmieter Unito seinen Mietvertrag über 3 300 m<sup>2</sup> um ebenfalls fünf Jahre verlängert.

In unserem 2015 erworbenen Gebäude in Helsinki/Finnland konnten wir durch die Vermietung von ca. 400 m<sup>2</sup> an eine renommierte finnische Immobiliengesellschaft erstmals Vollvermietung erzielen.

In Australien fand die Vermietung von ca. 7 500 m<sup>2</sup> an den australischen Baukonzern CPB Contractors, der seinen Mietvertrag in unserem Gebäude „HQ South“ in Brisbane um zehn Jahre verlängerte, besondere Beachtung. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit im gesamten Gebäude wurde damit um fünf Jahre verlängert.

In unserem Gebäude in Austin an der 400 West 15th Street konnte die komplette sechste Etage mit ca. 1 600 m<sup>2</sup> für fünf Jahre an ein Tochterunternehmen von GE vermietet werden. Des Weiteren hat die University of Texas die gesamte fünfte

Etage langfristig angemietet. Aufgrund der sehr guten Lage am Rande des Central Business District (CBD) mit bester Verkehrsanbindung und des guten Zustandes des Hauses erfährt die Liegenschaft trotz ihres Alters weiterhin hohe Nachfrage. Um den Anforderungen moderner Bürogebäude auch zukünftig gerecht zu werden, werden in den kommenden zwei Jahren Investitionen in die Liftanlagen sowie das Building Management System vorgenommen.

### Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Das Asset Management ist weiterhin bestrebt, die Nachhaltigkeit der Objekte zu zertifizieren („Green Building“), um auch auf diesem Weg das Portfolio kontinuierlich zu optimieren. Die Liegenschaft „Romeo & Julia“ in Frankfurt wurde als deutschlandweit erstes Gebäude im Februar 2016 erfolgreich vom TÜV bezüglich nachhaltigen Betriebes von Immobilien zertifiziert.

### Finanzierung

Per 30.09.2016 betrug die Finanzierungsquote bezogen auf den Marktwert der Direktanlagen 11.21% bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit der Darlehen von 3.84 Jahren. Es ist beabsichtigt, die Finanzierungsstrategie kurzfristig zu überarbeiten. Das schon vertraglich vereinbarte Darlehen über EUR 30 Mio. zur Finanzierung des Objektes „Brondankulma“ in Helsinki wurde nach Ablauf des Berichtszeitraumes gezogen.

Baujahr	Nutzungsart	Vermietbare Fläche m <sup>2</sup>	Kauf	Sollmiet-ertrag FW	Nettomiet-ertrag FW	Leerstand im GJ FW <sup>2</sup>	Leerstand am 30.09.16 <sup>2</sup>
2005	Büro	8 525	2005	1	1	1	100.00%
1930/2001	Büro	4 295	2005	784 416	530 136	254 280	50.50%
1998	Büro/Einzelhandel	3 844	2006	933 603	901 870	31 733	2.53%
1996 – 1998	Büro/Hotel	28 605	2007	4 386 770	4 166 125	220 645	5.50%
1972/2009	Büro	14 278	2013	5 730 040	5 142 146	587 894	11.10%
2005	Büro	3 457	2007	602 095	602 095	0	0.00%
1985	Büro	5 776	2007	615 421	580 510	34 910	7.44%
2003/2004	Handel	1 581	2007	279 720	261 666	18 054	0.00%
2006	Handel	2 590	2007	436 608	418 176	18 432	8.50%
2007	Büro/Handel	1 455	2007	276 605	267 698	8 907	0.00%
1980/2007	Handel	2 506	2007	1	1	6 812	0.00%
2005	Büro	18 891	2007	3 363 122	3 295 839	67 283	3.45%
1998	Büro	13 492	2009	1	1	0	0.00%
2009	Büro/Einzelhandel	5 458	2010	1 639 596	1 557 131	82 466	0.00%
2003	Büro	9 032	2012	1	1	0	0.00%
1900/1930	Büro	16 560	2005	2 455 532	2 023 270	432 262	16.44%
1928/2007	Einzelhandel	4 596	2008	1 621 688	1 621 688	0	0.00%
1981	Büro	25 752	2008	6 340 959	6 094 390	246 570	4.37%
1890/2013	Büro/Einzelhandel	5 141	2015	5 176 236	5 176 236	0	0.00%
1963/2015	Büro/Einzelhandel	10 909	2015	3 330 524	2 236 449	1 094 075	24.67%
2006	Büro/Einzelhandel	20 176	2009	12 916 095	12 916 095	0	0.00%
2010	Büro/Einzelhandel	14 674	2010	9 074 419	7 920 139	1 154 280	17.03%
2008	Büro	10 283	2012	4 486 256	4 384 541	101 715	0.00%
2010	Büro	10 000	2013	1 858 758	1 838 598	20 160	0.00%
2010	Büro	5 153	2013	821 385	764 142	57 244	8.81%
1975/2013	Büro/Einzelhandel	6 650	2015	3 269 810	2 967 200	302 610	5.73%

# Bericht Transaktionen

Die Lage an den internationalen Immobilienmärkten hat sich gegenüber den Vorjahren in wesentlichen Punkten kaum verändert: Der Zufluss an Kapital ist unverändert hoch und die Transaktionsvolumina erreichen neue Höchststände.

Da sich viele Investoren nach wie vor risikoavers zeigen und ihr Interesse auf erstklassige, vollvermietete Objekte an zentralen Lagen konzentrieren, gehen die Spitzenrenditen für diese Immobilien weiter zurück. Für Immobilien aus dem „Core“-Segment sind die Preise und damit die Renditen in vielen Fällen als nicht mehr adäquat zu den jeweiligen Risiken anzusehen.

AFIAA hat deshalb im Rahmen des bereits beschriebenen Strategieprozesses die notwendigen Anpassungen im Ankauf vorgenommen. Im Bereich wird nun vermehrt nach Objekten Ausschau gehalten, die entweder auf der Ertrags- oder der Kostenseite etwas grösseren Aufwand erfordern und damit der Kategorie „Core+“ zuzurechnen sind. Dies kann bedeuten, dass Immobilien mit einem gewissen Leerstand eingekauft werden oder dass absehbare Instandhaltungsarbeiten (wie z.B. Erneuerung der Aufzüge) erst nach der Übernahme der Immobilie ausgeführt werden. Wichtig hierbei ist, dass die jeweiligen Kaufpreisangebote von AFIAA intern eng mit dem Asset Management abgestimmt sind und die jeweiligen Kostenfolgen entsprechend abgebildet werden. Bezüglich der Lagequalität der Immobilien wird unverändert an den hohen Anforderungen festgehalten.

Die enge Abstimmung zwischen dem Transaktions- und dem Asset Management-Team wurde bereits bei diversen Ankaufsangeboten praktiziert und hat AFIAA in die Lage versetzt, für Immobilien zu bieten, die in den vergangenen Jahren nicht auf dem Radar waren.

Eine weitere Fokussierung hat im Team Transaktionen dahingehend stattgefunden, dass vermehrt Akquisitionen in sogenannten Off-Market-Situationen gesucht werden. Hierzu zählen nicht nur Ankaufsoportunitäten, die durch einen direkten Kontakt mit dem Verkäufer entstehen, sondern auch Situationen, in denen AFIAA zu einem ausgewählten und begrenzten Kreis von Investoren gehört, die eingeladen werden, für eine Immobilie zu bieten. Wesentliche Voraussetzung zur Erzeugung einer Off-Market-Situation ist die Fähigkeit des Transaktions-Teams, dem Verkäufer im direkten Gespräch ein Exit-Szenario anzubieten, das diesem ein spezifisches Problem löst. Dies kann beispielsweise die Vertraulichkeit oder die Schnelligkeit des Transaktionsprozesses sein. Weil

AFIAA als Equity Buyer auftritt, können wir auch den damit verbundenen Vorteil einer höheren Transaktionssicherheit in die Waagschale werfen.

## Ankäufe

Während im Geschäftsjahr 2015/2016 keine abgeschlossenen Ankäufe zu registrieren waren, zeigt sich der Erfolg der beschriebenen strategischen Anpassung darin, dass wir für zwei grösseren Liegenschaften im Rahmen von Off-Market-Transaktionen die Kaufverträge unterzeichnet haben. Der finale Übergang wird voraussichtlich vor Ende 2016 stattfinden. Während bei der einen Immobilie nach der erfolgten Übernahme durch AFIAA noch Vermietungsleistungen erbracht werden müssen, ist bei der zweiten Immobilie die Durchführung von Instandhaltungsmassnahmen vorgesehen. Bei beiden Objekten wurde der Ankaufspreis unter Berücksichtigung der noch zu erbringenden Leistungen ermittelt und eng mit dem Asset Management abgestimmt. Die Liegenschaften, eine in New York und eine in Melbourne, liegen an A-Lagen der Central Business Districts und sind sogenannte „Multi-tenant“-Objekte. Mit ihnen werden sich die Lagequalität und die Mieter-Diversifikation des Portfolios weiter erhöhen. Das Volumen beider Objekte beträgt zusammen rund CHF 275 Mio.

## Verkäufe im Geschäftsjahr 2015/2016

Das Team Transaktionen kann auf der Verkaufseite mehrere erfolgreiche Abschlüsse verzeichnen. Die bereits im Vorjahr begonnene Optimierung des Portfolios wurde konsequent weitergeführt. Es wurden insgesamt drei Objekte in Frankreich, Spanien und Deutschland mit einem Gesamtverkaufsvolumen von rund EUR 34.8 Millionen veräussert. Der Erlös aus dem Verkauf der Objekte lag hierbei gesamthaft rund 15% über dem letzten Buchwert. An der Strategie, den Marktzyklus zu nutzen, um das Portfolio zu optimieren, wird festgehalten. Ein grösseres Objekt in Deutschland befindet sich derzeit im Prozess der Vermarktung.



William Street, Melbourne

# 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 [www.afiaa.com](http://www.afiaa.com) unter der Rubrik „Publikationen“ abrufbar.

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

AFIAA ist zusätzlich Mitglied bei der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

## 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.

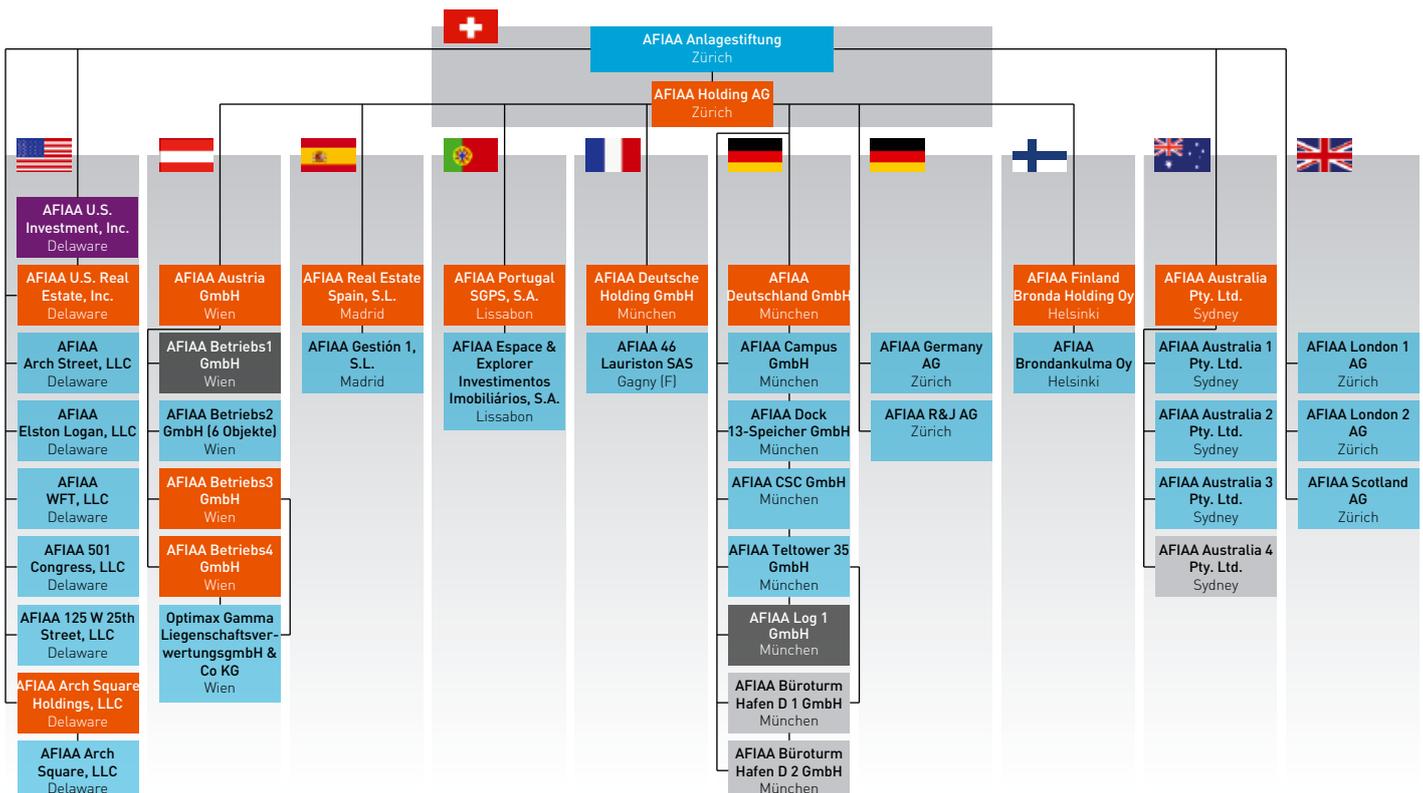
## 2 AFIAA Gruppenstruktur

### 2.1 Übersicht AFIAA Gesellschaften

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

Stand 30.09.2016

- Managementgesellschaft
- Halte-/Bewirtschaftungsgesellschaften
- Holdinggesellschaften
- Inaktive Vorratsgesellschaften
- In Liquidation



## 2.2 Neugründungen von Gruppengesellschaften im Berichtsjahr

- AFIAA 125 W 25th Street, LLC, Delaware wurde per 23.08.2016 gegründet.

## 2.3 Löschungen von Gruppengesellschaften im Berichtsjahr

- AFIAA Rohr Road, LLC, Delaware wurde per 10.02.2016 liquidiert.
- AFIAA 1760 Market Street, LLC, Delaware wurde per 30.09.2016 liquidiert.

## 3 Kapitalstruktur

Per 30.09.2016 hatte AFIAA 44 Anleger, welche zusammen 11 126 944.3286 Ansprüche hielten, was im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr ein Wachstum von 7.12% ausmacht.

Im Berichtsjahr wurden keine Ansprüche zurückgegeben.

### 3.1 Anleger

Vier Anleger sind im Berichtsjahr neu hinzugekommen.

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 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 Mitwirkung der Stiftung entstehen der Stiftung gegenüber keine Ansprüche.

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

## 4 Stiftungsrat

### 4.1 Mitglieder des Stiftungsrats (SR)

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit	Amtsperiode bis
Andreas F. Vögeli	Präsident	Partner von Niederer Kraft & Frey AG Rechtsanwälte	CH	14.03.2016	26.01.2017
Prof. em. Dr. Alfred Storck	Vize- präsident	Präsident des Stiftungsrats Avadis Anlagestiftungen	CH	28.08.2014	26.01.2017
Marçal Decoppet	Mitglied	Geschäftsführer La Collective de Prévoyance – Copré	CH	28.01.2016	26.01.2017
Carlo Garland	Mitglied	Leiter Abteilung Vermögensverwaltung der ASGA Pensionskasse	CH	19.08.2004	26.01.2017
Max-Eric Laubscher	Mitglied	Leiter Vermögensanlagen und Mitglied der GL der Pensionskasse Basel-Stadt	CH	28.01.2016	26.01.2017
Christoph Oeschger	Mitglied	Geschäftsführer Avadis Vorsorge AG	CH	28.08.2014	26.01.2017
Adrian Wipf <sup>1</sup>	Mitglied	Leiter Asset Management und Mitglied der GL der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich	CH	01.01.2013	–

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

### Im Berichtsjahr ausgeschiedene Mitglieder

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit	Austritt per
Prof. Dr. Peter Forstmoser	Präsident	Partner von Niederer Kraft & Frey AG Rechtsanwälte	CH	19.01.2011	14.03.2016
Beat Bommer	Mitglied	Leiter Immobilien Stadt Biel	CH	21.01.2009	28.01.2016

### 4.2 Wahl und Amtszeit

Der Stiftungsrat besteht aus drei bis sieben fachkundigen Mitgliedern. Die Mitglieder des Stiftungsrats 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 Stiftungsrats zu ernennen, solange sie einen Anspruch an der Stiftung hat. <sup>1</sup>

### 4.3 Kompetenzregelung / Aufgaben des Stiftungsrats

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 Stiftungsrats 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 Stiftungsrats sind kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt.

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

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

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

<sup>1</sup> Von Stifterin BVK ernannt.

Der Stiftungsrat hat im Berichtsjahr aus seinem Kreis einen Prüfungsausschuss gebildet. Aufgabe des Prüfungsausschusses ist, sich insbesondere ein eigenständiges Urteil über die externe Revision, das interne Kontrollsystem (IKS) sowie den Jahresabschluss zu bilden. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses sind detailliert im Reglement

des Prüfungsausschusses der AFIAA Anlagestiftung festgelegt. Der Prüfungsausschuss traf sich im Berichtsjahr zu einer Sitzung.

Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Prof. em. Dr. Alfred Storck (Vorsitzender) und Max-Eric Laubscher.

## 5 Investment Committee

### 5.1 Mitglieder des Investment Committee (IC)

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit
Dr. iur. Christoph Caviezel	Präsident a.i. <sup>1</sup>	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
Ivana Reiss	Mitglied ohne Stimmrecht	Leiterin Vermögensanlagen Avadis Vorsorge AG	SK	28.08.2014

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

### Im Berichtsjahr ausgeschiedene Mitglieder

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit	Austritt per
Dr. iur. Thomas Wetzel	Präsident	Partner von Wenger Plattner Rechtsanwälte	CH	13.02.2006	14.03.2016
Beat Bommer	Mitglied ohne Stimmrecht	Leiter Immobilien Stadt Biel	CH	28.08.2014	28.01.2016

### 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 Stiftungsrats 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 Ge-

<sup>1</sup> Vorher Vizepräsident.

schäftsführung, soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten sowie das Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben. Ausnahmen von diesem Grundsatz bedürfen der vorgängigen Zustimmung durch den Stiftungsrat.

## 6 Geschäftsführung

AFIAA hat die operative Geschäftsführung und Verwaltung seit dem 01.10.2014 an die Avadis Immobilien AG delegiert. Die Details dazu sind in einem Geschäftsführungsvertrag geregelt. Die Avadis Immobilien AG ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Avadis Vorsorge AG mit Sitz in Baden.

### 6.1 Mitglieder des Verwaltungsrates der Avadis Immobilien AG

Name	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
Yann Moor	Präsident	CH	25.09.2014
Christoph Oeschger	Mitglied	CH	25.09.2014
Ivana Reiss	Mitglied	SK	25.09.2014
Adrian Wipf	Mitglied	CH	25.09.2014

### Im Berichtsjahr ausgeschiedene Mitglieder

Name	Funktion	Nationalität	Austritt per
Prof. Dr. Peter Forstmoser	Vizepräsident	CH	10.02.2016

### 6.2 Wahl und Amtszeit

Der Verwaltungsrat der Avadis Immobilien AG 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 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. Er delegiert die Geschäftsführung an die Geschäftsleitung, soweit das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement nicht etwas anderes vorsehen. Dem VR obliegen die Oberleitung der Gesellschaft und die Überwachung der Geschäftsführung. Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates sind kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt.

### 6.4 Mitglieder der Geschäftsleitung der Avadis Immobilien AG

Name	Funktion	Nationalität	Mitglied seit
Dr. Stephan Kloess	CEO a.i.	CH	11.02.2016
Damian Tobler	CFO a.i.	CH	25.02.2016
Ulrich Kaluscha	Head of Transactions a.i.	CH	25.02.2016
Bardo Magel	Global Head of Asset Management	DE	01.12.2014

Ab 01.01.2017 wird Ingo Bofinger die Position des CEO übernehmen.

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

## Im Berichtsjahr ausgeschiedene Mitglieder

Name	Funktion	Nationalität
Norbert Grimm	CEO	CH
Reto Schnabel	CFO	CH
Martin Brendel	Head of Acquisitions Global	DE
Gabriele Wolfram	Head of Portfolio Management	DE

### 6.5 Wahl und Amtszeit

Die Geschäftsführung setzt sich aus dem Vorsitzenden der Geschäftsleitung (CEO) sowie mindestens zwei weiteren Mitgliedern zusammen. Der Verwaltungsrat ernennt die Geschäftsleitung und beachtet dabei das von ihm erstellte Qualifikationsprofil.

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

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 Avadis Immobilien AG sämtliche Geschäftsführungs- und Verwaltungsaufgaben wahr, welche AFIAAs Stiftungszweck dienen und welche nicht anderen Organen, Schätzungsexperten bzw. anderen externen Stellen vorbehalten sind.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung der Avadis Immobilien AG 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 Avadis Immobilien AG 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 Stiftungsrats 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.

Ausserordentliche Vorfälle mit erheblicher Tragweite meldet der CEO der Avadis Immobilien AG dem SR-Präsidenten unverzüglich.

Jedes Mitglied des Stiftungsrats kann Auskunft über alle Angelegenheiten der Stiftung verlangen. In den Sitzungen sind die Mitglieder des Stiftungsrats 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 von 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.

Die Avadis Immobilien AG hat für die vollständige Rezertifizierung ihres Qualitätsmanagement-

systems nach der neuen ISO-Norm 9001:2015 von SQS ein Zertifikat mit Wirkung per 28.09.2016 für drei Jahre 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 von AFIAA und der Avadis Immobilien AG 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 30.05.2016). Bei der Avadis Immobilien AG erfolgt das Risikomanagement durch die Geschäftsleitung und wird durch den Verwaltungsrat überwacht.

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

### 7.1 Festsetzungsverfahren für die Entschädigung

#### 7.1.1 Stiftungsrat

Die Mitglieder des Stiftungsrats 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 betragen 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 1 500 sowie Spesen von CHF 100 entrichtet. Für Telefonkonferenzen erhalten die Mitglieder des Stiftungsrats eine Entschädigung von CHF 1 500 (keine Spesenentschädigung). Zirkularbeschlüsse werden nicht entschädigt.

Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche Sitzungen, zwei ausserordentliche Sitzungen (eine davon lediglich mit einem ad-hoc gebildeten SR-Ausschuss), drei Strategieworkshops (davon zwei zu-

sammen mit dem IC) sowie fünf Telefonkonferenzen statt.

Prof. Dr. Peter Forstmoser erhielt zusätzlich zum Stiftungsrats honorar eine Entschädigung auf Mandatsbasis von CHF 11 710.95 (exkl. MwSt).

Der Aufwand für die Gesamtschädigung des Stiftungsrats belief sich im Berichtsjahr auf CHF 201 213.80. Dem amtierenden SR-Präsidenten wurden CHF 24 263.55 ausgerichtet; dem ausgeschiedenen Präsidenten CHF 23 243.85 (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 das Repositionierungsobjekt „Garrard House“ in London besichtigt wurde. Zusätzlich gab es zwei Telefonkonferenzen, zwei Strategieworkshops zusammen mit dem SR 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 Australien, Deutschland und den USA besichtigt, von denen schliesslich zwei durch AFIAA erworben werden konnten (William Street, Melbourne; Chelsea, New York).

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

Der Aufwand für die Gesamtschädigung des IC belief sich im Berichtsjahr auf CHF 152 512.05. Dem amtierenden IC-Präsidenten wurden

CHF 35 171.65 ausgerichtet; dem ausgeschiedenen Präsidenten CHF 18 267.80.

### 7.1.3 Geschäftsführung

#### Mandatsentschädigung

AFIAA entrichtet der Avadis Immobilien AG für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit eine Entschädigung, die auf einem jährlich im Stiftungsrat verabschiedeten Budget basiert. Die Verrechnung der Gesamtentschädigung basiert auf den effektiven Kosten zusätzlich der vereinbarten Entschädigung für die Tranche A-II, welche per 31.12.2015 lanciert wurde. Die Entschädigung für den Aufwand ist für das Jahr 2015/2016 in Summe geringer ausgefallen, als das ursprünglich vereinbarte Budget für das Geschäftsjahr. Die Angemessenheit der Aufwendungen und die Korrektheit der Verrechnung wurden durch die Prüfungsgesellschaft der Avadis Immobilien AG gegenüber der Stiftung bestätigt. Von der Gesamtentschädigung wurden CHF 3.1 Mio. direkt an die Stiftung verrechnet, der Rest in Form der Mühewaltungskosten, analog dem Verfahren im Vorjahr.

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

#### Mühewaltungskosten

Die Avadis Immobilien AG 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. Diese Aufwendungen, für welche in diesem Jahr die Bemessungsgrösse bei 0.20% festgelegt wurde, werden den jeweils betroffenen Gruppengesellschaften und ihren Objekten in Rechnung gestellt. Es wurde das gleiche Verfahren eingehalten wie im Vorjahr.

## 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 Stiftung<sup>1</sup>.

### 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

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

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 28.01.2016 für die Amtsdauer von einem Jahr (bis zur Anlegerversammlung 2017) 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, Christian Krämer, ist seit dem 28.01.2016 in dieser Funktion.

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.

### 9.2 Honorar

Das Revisionshonorar für Ernst & Young AG betrug für das Geschäftsjahr 2015/2016 CHF 175 000. Neben dem Revisionshonorar hat Ernst & Young AG Beratungshonorare von CHF 10 000 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 Bericht der Revisionsstelle zur Kenntnisnahme.

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

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

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 Stiftungsrats verweigert werden, wenn sie schutzwürdige Interessen oder Geschäftsgeheimnisse gefährden würde.





HANNES

BRONDA

STEAK HOUSE

BRONDA

Brondankulma, Helsinki



# Jahresrechnung

# Anlagegruppe AFIAA Global\*

AFIAA Immobilien CHF

Valor Nr. 1.957.472

Valor Nr. 26.610.422

\* Zurzeit einzige investierte Anlagegruppe

**Konsolidierte Vermögensrechnung**

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen <sup>1</sup>	30.09.2016	30.09.2015
<b>Aktiven</b>			
<b>Liegenschaften</b>		<b>1 261 995 692</b>	<b>1 284 873 181</b>
Indirekte Anlagen	I	2 636 645	5 147 328
Direkte Anlagen	II	1 259 359 047	1 279 725 853
<b>Übrige Aktiven</b>		<b>53 712 880</b>	<b>65 794 518</b>
Forderungen gegenüber Dritten		14 050 580	28 334 492
Debitoren aus Lieferungen und Leistungen		2 031 116	2 055 850
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		4 657 056	6 225 478
Vorausbezahlte Finanzierungskosten		324 339	439 030
Latente Steuerguthaben	III	32 649 789	28 739 668
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>152 955 246</b>	<b>43 215 502</b>
Bankguthaben		149 668 180	38 281 152
Festgelder/Callgelder		3 287 066	4 934 350
<b>Total Aktiven</b>		<b>1 468 663 818</b>	<b>1 393 883 201</b>
<b>Fremdkapital</b>			
Langfristige Hypothekendarlehen	IV	97 384 971	144 723 962
Kurzfristige Hypothekendarlehen	IV	43 816 146	26 478 487
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen		468 420	5 593 733
Verpflichtungen gegenüber Dritten		18 824 737	38 093 688
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		10 779 594	12 700 510
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>171 273 868</b>	<b>227 590 380</b>
<b>Nettovermögen</b>			
<b>Nettovermögen vor Liquidationskosten</b>		<b>1 297 389 950</b>	<b>1 166 292 820</b>
Geschätzte Liquidationskosten	V	(73 728 376)	(55 342 909)
<b>Nettovermögen</b>		<b>1 223 661 574</b>	<b>1 110 949 911</b>
<b>Ansprüche</b>			
Ausgegebene Ansprüche je Stichtag (Stück), Tranche A-I		10 992 228.4167	10 261 217.2288
Gekündigte Ansprüche (Stück), Tranche A-I		659 196.1912	0
Kapitalwert je Anspruch (CHF), Tranche A-I		104.2080	102.1354
Nettoerfolg der Berichtsperiode je Anspruch (CHF), Tranche A-I		5.7718	6.1315
Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF), Tranche A-I		109.9798	108.2669
Ausgegebene Ansprüche je Stichtag (Stück), Tranche A-II		134 175.9119	-
Gekündigte Ansprüche (Stück), Tranche A-II		0	-
Kapitalwert je Anspruch (CHF), Tranche A-II		104.0794	-
Nettoerfolg der Berichtsperiode je Anspruch (CHF), Tranche A-II		5.7649	-
Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF), Tranche A-II		109.8443	-

<sup>1</sup> Anmerkungen I – VII siehe Anhang 4.

**Konsolidierte Erfolgsrechnung**

in CHF	Anmerkungen	01.10.2015 – 30.09.2016	01.10.2014 – 30.09.2015
<b>Operativer Erfolg</b>			
<b>Liegenschaftenertrag</b>		<b>99 164 862</b>	<b>99 239 732</b>
Mietertrag		106 359 448	105 142 037
Minderertrag Leerstand		(6 907 333)	(5 926 350)
Inkassoverluste/Delkredereveränderung		(287 253)	24 044
<b>Unterhalt Immobilien</b>		<b>(5 818 829)</b>	<b>(8 728 409)</b>
Instandhaltung		(4 001 574)	(3 542 666)
Instandsetzung		(1 817 255)	(5 185 743)
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>(25 572 652)</b>	<b>(23 743 364)</b>
Ver- und Entsorgungskosten		(5 076 498)	(5 124 796)
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)		(5 314 854)	(5 525 602)
Versicherungen		(845 527)	(1 040 782)
Bewirtschaftungshonorare		(1 223 804)	(1 028 461)
Vermietungskosten		(2 276 406)	(1 743 603)
Steuern und Abgaben		(6 763 703)	(4 765 914)
Lokale administrative Gesellschaftskosten	VI	(2 865 365)	(3 224 913)
Übriger Betriebsaufwand		(1 206 495)	(1 289 293)
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>67 773 381</b>	<b>66 767 959</b>
<b>Sonstige Erträge</b>			
<b>Kapitalertrag Fonds</b>		<b>2 972 675</b>	<b>6 457 828</b>
Kapitalertrag Fonds		2 917 246	2 000 587
Aktivzinsen		53 277	60 137
Übrige Erträge (Aufwendungen)		2 152	4 397 104
<b>Finanzierungsaufwand</b>		<b>(8 393 264)</b>	<b>(8 370 890)</b>
Hypothekarzinsen		(6 559 945)	(6 424 975)
Sonstige Passivzinsen		(115 863)	(137 166)
Baurechtszinsen		(1 717 456)	(1 808 749)
<b>Verwaltungskosten</b>	VII	<b>(4 351 521)</b>	<b>(3 591 619)</b>
Rechts- und Beratungskosten		(63 231)	(64 905)
Revisionsaufwand		(216 453)	(241 503)
Schätzungsaufwand		(179 454)	(147 262)
Vergütung an die Verwaltungsrechnung		(366 394)	(304 000)
Vergütungen an Depotbank		(95 000)	(85 000)
Geschäftsführungshonorar		(3 107 140)	(2 674 053)
Akquisitionsaufwendungen		(287 884)	(21 487)
Übrige Verwaltungskosten		(35 965)	(53 409)
<b>Kapital- und Gewinnsteuern</b>		<b>4 291 716</b>	<b>(2 084 859)</b>
<b>Erträge und Aufwendungen aus Anspruchs- transaktionen</b>		<b>1 916 275</b>	<b>3 738 397</b>
Kommission bei Anspruchstransaktionen		990 131	1 759 626
Einkauf in laufenden Erfolg		926 144	1 978 771
<b>Nettoerfolg der Berichtsperiode</b>		<b>64 209 262</b>	<b>62 916 816</b>
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		(27 629 765)	(45 965 845)
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>36 579 497</b>	<b>16 950 971</b>
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		36 395 419	(18 747 037)
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung		1 761 817	(16 761 612)
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	V	(18 385 468)	(5 696 271)
<b>Gesamterfolg der Berichtsperiode</b>		<b>56 351 265</b>	<b>(24 253 949)</b>
Totaler Währungserfolg <sup>1</sup>		(36 269 979)	(100 396 909)
<b>Währungsbereinigter Gesamterfolg</b>		<b>92 621 244</b>	<b>76 142 960</b>

<sup>1</sup> 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 54 dargestellt.

**Veränderung des Nettovermögens**

<b>in CHF</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>30.09.2015</b>
<b>Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>1 110 949 911</b>	<b>1 038 277 413</b>
<b>Zeichnungen Ansprüche Tranche A-I</b>	<b>77 059 623</b>	<b>127 886 560</b>
<b>Zeichnungen Ansprüche Tranche A-II</b>	<b>14 188 914</b>	<b>-</b>
<b>Ausschüttungen</b>	<b>(34 888 139)</b>	<b>(30 960 115)</b>
Nettoerfolg	64 209 262	62 916 816
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	(27 629 765)	(45 965 845)
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	36 395 419	(18 747 037)
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	1 761 817	(16 761 612)
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	(18 385 468)	(5 696 271)
<b>Gesamterfolg Geschäftsjahr</b>	<b>56 351 265</b>	<b>(24 253 949)</b>
<b>Nettovermögen</b>	<b>1 223 661 574</b>	<b>1 110 949 911</b>

**Verwendung des Erfolges (Anlagegruppe)**

Für die Berichtsperiode 2015/2016 bildet der Nettoerfolg Basis für die Gewinnverwendung. Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 06.12.2016 beschlossen, eine Ausschüttung von CHF 3.40 pro Anspruch mit der Option der kommissionsfreien Wiederanlage gemäss Art. 8 des Stiftungsreglements anzubieten.

**Verwendung des Erfolges**

<b>in CHF</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>30.09.2015</b>
Nettoerfolg des Rechnungsjahres	64 209 262	62 916 816
Gewinnvortrag Vorjahr	40 577 433	12 548 757
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>104 786 695</b>	<b>75 465 572</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	37 829 775	34 888 139
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	59 456 920	0
Vortrag auf neue Rechnung	7 500 000	40 577 433

# Verwaltungsrechnung

## 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 40 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.

### Dienstleistungsertrag

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.



**Konsolidierte Bilanz**

in CHF	30.09.2016	30.09.2015
<b>Aktiven</b>		
Sachanlagen (Mobiliar)	8 982	4 962
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>8 982</b>	<b>4 962</b>
Aktive Rechnungsabgrenzungen	79 161	122 635
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	242 228	241 338
Übrige Forderungen	67 021	73 914
Banken/Post	556 330	419 029
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>944 740</b>	<b>856 917</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>953 722</b>	<b>861 878</b>
<b>Passiven</b>		
Widmungsvermögen	100 000	100 000
Reservfonds	180 000	170 000
Währungsdifferenz aus Konsolidierung	(20 579)	(15 050)
Gewinnvortrag	512 304	463 293
Reingewinn Geschäftsjahr	96 562	59 011
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>868 287</b>	<b>777 254</b>
Passive Rechnungsabgrenzungen	66 262	68 975
Übrige Verbindlichkeiten	19 173	15 649
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>85 435</b>	<b>84 624</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>953 722</b>	<b>861 878</b>

**Konsolidierte Erfolgsrechnung**

in CHF	01.10.15 – 30.09.16	01.10.14 – 30.09.15
<b>Ertrag</b>		
Dienstleistungsertrag	1 531 864	1 671 185
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>1 531 864</b>	<b>1 671 185</b>
<b>Aufwand</b>		
Personalaufwand	(695 699)	(900 843)
Raumaufwand	(114 936)	(76 759)
Büro- und Verwaltungsaufwand	(468 126)	(455 937)
Beratungsaufwand	(67 798)	(45 464)
Revision	(5 000)	(5 000)
Abschreibungen	(4 275)	(3 434)
<b>Betriebsgewinn</b>	<b>176 030</b>	<b>183 748</b>
Finanzertrag	0	38
Finanzaufwand und Währungserfolg	(500)	(568)
<b>Gewinn vor Steuern</b>	<b>175 530</b>	<b>183 218</b>
Ertragssteuern	(78 968)	(124 206)
<b>Reingewinn Geschäftsjahr</b>	<b>96 562</b>	<b>59 011</b>

**Bilanz Stammvermögen**

in CHF	30.09.2016	30.09.2015
<b>Aktiven</b>		
Forderungen/(Verpflichtungen) gegenüber Anlagegruppe	242 229	241 339
Beteiligung AFIAA US Investment, Inc.	61 750	61 750
<b>Total Aktiven</b>	<b>303 979</b>	<b>303 089</b>
<b>Passiven</b>		
Widmungsvermögen	100 000	100 000
Reservefonds	180 000	170 000
Gewinnvortrag	18 089	27 768
Reingewinn Geschäftsjahr	890	321
<b>Total Passiven</b>	<b>298 979</b>	<b>298 089</b>
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	5 000	5 000
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>303 979</b>	<b>303 089</b>

**Erfolgsrechnung Stammvermögen**

in CHF	01.10.15 – 30.09.16	01.10.14 – 30.09.15
<b>Ertrag</b>		
Beiträge aus der Anlagegruppe	366 394	366 049
<b>Total Ertrag</b>	<b>366 394</b>	<b>366 049</b>
<b>Aufwand</b>		
Organe <sup>1</sup> , Anlegerversammlung	(360 504)	(360 728)
Übriger Aufwand	(5 000)	(5 000)
<b>Total Aufwand</b>	<b>(365 504)</b>	<b>(365 728)</b>
<b>Reingewinn/(-verlust) Geschäftsjahr</b>	<b>890</b>	<b>321</b>

**Verwendung des Erfolges (Stammvermögen)**

Der Stiftungsrat hat beschlossen, vom Bilanzgewinn von CHF 18 979 CHF 10 000 den allgemeinen Reserven zuzuweisen und den Restbetrag von CHF 8 979 auf die neue Rechnung vorzutragen.

**Antrag an die Anlegerversammlung**

in CHF	30.09.2016	30.09.2015
Gewinnvortrag Vorjahr	18 089	27 768
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	890	321
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>18 979</b>	<b>28 089</b>
Zuweisung an Reservefonds	(10 000)	(10 000)
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	8 979	18 089

<sup>1</sup> Die Position beinhaltet Entschädigungen an Stiftungsrat und Investment Committee. Der Corporate Governance Bericht ab Seite 22 informiert über die Einzelentschädigungen der Präsidenten, sowie der Gremien.

# Anhang zur Jahresrechnung

# 1 Grundlagen und Organisation

## Rechtsform und Zweck

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 28.01.2016
- Organisationsreglement vom 14.12.2007, in der Version vom 19.11.2013
- 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 von 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 von AFIAA sind per 30.09.2016 44 Pensionskassen (Vorjahr: 40). Die Aufteilung des Nettovermögens ergibt zum Bilanzstichtag folgendes Bild:

Anteil am totalen Investment in CHF	Anzahl Anleger		Totales Investment (in Tausend CHF)	
	30.09.16	30.09.15	30.09.16	30.09.15
0 [bisher keine Abrufe getätigt]	4	6	0	0
< 20 Mio.	27	23	227 960	218 952
20 bis 50 Mio.	7	6	196 176	191 277
> 50 Mio.	6	5	799 526	700 721
<b>Total</b>	<b>44</b>	<b>40</b>	<b>1 223 662</b>	<b>1 110 950</b>

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 Stiftungsrats, des Investment Committee und der Ge-

schäftsführung werden im Corporate Governance Bericht ab Seite 22 erläutert.

## Schätzungsexperten

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

verantwortlich. Die Amtsdauer der Schätzungsexperten beträgt ein Jahr. Sie sind wieder wählbar.

Die Stiftung lässt den Wert ihrer über Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien von einem unabhängigen Schätzungsexperten einzeln und wenigstens jährlich auf den Abschluss eines Geschäftsquartals sowie zu bestimmten Anlässen hinschätzen. Ein von einem ausländischen lokalen Experten erstelltes Gutachten wird vom unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten geprüft. Dieser prüft insbesondere die korrekte Anwendung der im Reglement vorgeschriebenen Bewertungsstandards und plausibilisiert die Schätzung nach anerkannten Methoden. Die 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 von 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 Betreuungsentschädigungen/Rückerstattungen**

Weder die AFIAA Anlagestiftung noch eine ihrer Tochtergesellschaften haben im Berichtsjahr von Banken oder anderen Vertriebspartnern Entschädigungen oder anderweitige Vergütungen für Vertrieb und Betreuung erhalten oder solche geleistet. Es wurden keine Rückerstattungen von Gebühren oder Kommissionen an Anleger erbracht. 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 2015/2016 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, welches den Zeitraum zwischen dem 01.10.2015 und dem 30.09.2016 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 von 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 Anlagewährung abgestimmt.

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken wurden mehrheitlich Swap-Geschäfte abgeschlossen. Durch Kombination von variabel verzinsten Hypothekendarlehen und Swap-Geschäften resultiert über die Laufzeit der betroffenen Darlehen eine fixe Zinsbelastung. Wiederbeschaffungswerte der Swap-Geschäfte werden unter Anmerkung IV offen gelegt. Es werden lediglich negative Wiederbeschaffungswerte angesetzt, wenn ein konkreter Beschluss zur vorzeitigen Darlehensrückzahlung besteht. Positive Wiederbeschaffungswerte werden nicht aktiviert.

#### Liquidationskosten

Liquidationskosten berücksichtigen Rückstellungen für allfällige Verkäufe von Liegenschaften. Sie beinhalten latente Steueraktiven und -passiven sowie weitere Transaktionskosten.

Für die Tochtergesellschaften, welche die Objekte halten, gilt, dass die positiven Differenzen zwischen Konzern- und Steuerwerten per Bilanzstichtag mittels latenter Steuerverpflichtungen berücksichtigt werden (Liability-Methode). Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweilige Liegenschaft geltenden Steuersystem berechnet. Die steuerliche Behandlung für jedes Objekt widerspiegelt die Exit-Methode (*Share Deal* oder *Asset Deal*), die in einem bestimmten Markt vorherrscht. Die zugrunde liegende Annahme für die Marktpraxis (Exit-Methode) und die entsprechenden steuerlichen Konsequenzen werden jährlich durch externe oder interne Sachverständige überprüft.

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.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden die US Gesellschaften AFIAA Rohr Road, LLC sowie die AFIAA Market Street, LLC liquidiert. Neu gegründet wurde die AFIAA 125 West 25th Street, LLC in New York, welche die Liegenschaft gleichen Namens halten wird. Es wurde keine Gesellschaft verkauft.

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

Land	Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion	Kapital <sup>6</sup>			
			30.09.16	30.09.15		30.09.16	30.09.15		
<b>Anlagegruppe AFIAA Global</b>									
<b>Schweiz</b>	AFIAA Holding AG	Zürich	100%	100%	<b>1</b>	CHF	5 000 000	CHF	5 000 000
	AFIAA London 1 AG	Zürich	100%	100%	<b>2, 3</b>	CHF	550 000	CHF	550 000
	AFIAA London 2 AG	Zürich	100%	100%	<b>2, 3</b>	CHF	100 000	CHF	100 000
	AFIAA Scotland AG	Zürich	100%	100%	<b>2, 3</b>	CHF	1 020 000	CHF	1 020 000
	AFIAA Germany AG	Zürich	100%	100%	<b>2, 3</b>	CHF	100 000	CHF	100 000
	AFIAA R&J AG	Zürich	100%	100%	<b>2, 3</b>	CHF	100 000	CHF	100 000
<b>Deutschland</b>	AFIAA Deutschland GmbH	München	100%	100%	<b>1</b>	EUR	76 570	EUR	76 570
	AFIAA Deutsche Holding GmbH	München	100%	100%	<b>1</b>	EUR	4 162 550	EUR	4 157 550
	AFIAA Campus GmbH	München	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	5 155 289	EUR	5 155 289
	AFIAA Dock 13-Speicher GmbH	München	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	3 053 908	EUR	3 053 908
	AFIAA CSC GmbH	München	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	10 902 311	EUR	10 902 311
	AFIAA Teltower 35 GmbH	München	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	5 682 893	EUR	5 682 893
	AFIAA Log 1 GmbH (in Liquidation)	München	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	2 880 377	EUR	2 880 377
	AFIAA Büroturm Hafen D1 GmbH	München	100%	100%	<b>5</b>	EUR	376 500	EUR	376 500
	AFIAA Büroturm Hafen D2 GmbH	München	100%	100%	<b>5</b>	EUR	105 000	EUR	105 000
	<b>Frankreich</b>	AFIAA 46 Lauriston SAS	Gagny (Paris)	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	4 075 550	EUR
<b>Spanien</b>	AFIAA Real Estate Spain S.L.U.	Madrid	100%	100%	<b>1</b>	EUR	5 000	EUR	5 000
	AFIAA Gestión 1 S.L.	Madrid	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	4 707 664	EUR	4 707 664
<b>Portugal</b>	AFIAA Portugal SGPS	Lissabon	100%	100%	<b>1</b>	EUR	5 218 076	EUR	5 218 076
	AFIAA Espace & Explorer S.A.	Lissabon	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	7 152 621	EUR	7 152 621
<b>Finnland</b>	AFIAA Finland Bronda Holding Oy	Helsinki	100%	100%	<b>1</b>	EUR	377 241	EUR	377 241
	AFIAA Brondankulma Oy	Helsinki	100%	100%	<b>2</b>	EUR	20 693 453	EUR	20 693 453
<b>USA</b>	AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Delaware	100%	100%	<b>1</b>	USD	128 402 238	USD	128 402 238
	AFIAA Arch Street, LLC	Delaware	100%	100%	<b>2, 3</b>	USD	19 878 344	USD	13 383 544
	AFIAA Market Street, LLC	Delaware	100%	100%	<b>2, 3</b>	USD	0	USD	1 669 933
	AFIAA Elston Logan, LLC	Delaware	100%	100%	<b>2, 3</b>	USD	4 525 450	USD	5 345 450
	AFIAA Rohr Road, LLC	Delaware	100%	100%	<b>2, 3</b>	USD	0	USD	(13 292 475)
	AFIAA WFT, LLC	Delaware	100%	100%	<b>2, 3</b>	USD	52 690 407	USD	57 394 040
	AFIAA Arch Square Holding	Delaware	100%	100%	<b>5</b>	USD	54 959 185	USD	55 690 640
	AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100%	100%	<b>5</b>	USD	54 959 185	USD	55 690 640
	AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100%	100%	<b>1</b>	USD	73 734 018	USD	73 369 473
	AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100%	-	<b>2</b>	USD	10 000 000		-
<b>Österreich</b>	AFIAA Austria GmbH	Wien	100%	100%	<b>1</b>	EUR	11 017 500	EUR	15 089 500
	AFIAA Betriebs 1 GmbH (in Liq.)	Wien	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	17 500	EUR	739 500
	AFIAA Betriebs 2 GmbH	Wien	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	4 632 500	EUR	4 632 500
	AFIAA Betriebs 3 GmbH	Wien	100%	100%	<b>1</b>	EUR	35 000 <sup>7</sup>	EUR	35 000 <sup>7</sup>
	AFIAA Betriebs 4 GmbH	Wien	100%	100%	<b>1</b>	EUR	8 520 000 <sup>7</sup>	EUR	8 520 000 <sup>7</sup>
	Optimax Gamma Liegenschafts- verwertungsgmbH & Co KG	Wien	100%	100%	<b>2, 3</b>	EUR	7 535 050	EUR	7 535 050
<b>Australien</b>	AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	<b>1</b>	AUD	75 225 002	AUD	75 225 002
	AFIAA Australia 1 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	<b>2, 3</b>	AUD	36 500 001	AUD	36 500 001
	AFIAA Australia 2 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	<b>2, 3</b>	AUD	25 000 000	AUD	25 000 000
	AFIAA Australia 3 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	<b>2, 3</b>	AUD	14 375 000	AUD	14 375 001
	AFIAA Australia 4 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	<b>5</b>	AUD	1	AUD	0
<b>Verwaltungsrechnung</b>									
<b>USA</b>	AFIAA U.S. Investment, Inc.	New York	100%	100%	<b>4</b>	USD	50 000	USD	50 000

<sup>1</sup> Holding<sup>2</sup> Haltegesellschaft<sup>3</sup> Bewirtschaftungsgesellschaft<sup>4</sup> Managementgesellschaft<sup>5</sup> inaktiv<sup>6</sup> Aktienkapital sowie weiteres einbezahltes Kapital<sup>7</sup> davon EUR 17 500 einbezahlt

## Fremdwährungen

Die AFIAA Anlagestiftung ist im Euro-Raum, Grossbritannien, Nordamerika und in Australien tätig. Wechselkursschwankungen beeinflussen demzufolge die in Schweizer Franken dargestellte Vermögens- und Ertragslage der AFIAA Anlagestiftung.

### Umrechnung von Tochtergesellschaften

Die Aktiven und die Verbindlichkeiten der ausländischen Tochtergesellschaften werden zum Tagesmittelkurs per Bilanzstichtag in Schweizer Franken umgerechnet. Die Umrechnung der Erfolgsrechnungspositionen erfolgt zum durchschnittlichen Wechselkurs der Berichtsperiode. Die aus den unterschiedlichen Kursen resultierenden Fremdwährungseffekte werden erfolgsneutral als „Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung“ erfasst.

### Übrige Fremdwährungstransaktionen

Fremdwährungstransaktionen werden zum jeweiligen Tageskurs des Transaktionstages umgerechnet. Einflüsse aus Wechselkursveränderungen werden erfolgsneutral im Eigenkapital gebucht.

## Währungsabsicherungen

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

### Währungsumrechnungskurse

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

Währung	Stichtagskurs	Stichtagskurs	Durchschnittskurs	Durchschnittskurs
	30.09.2016	30.09.2015	01.10.15 – 30.09.16	01.10.14 – 30.09.15
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	1.0894	1.0907	1.0910	1.0982
USD	0.9694	0.9771	0.9824	0.9555
CAD		0.7288		0.7803
GBP	1.2593	1.4801	1.3995	1.4763
AUD	0.7418	0.6862	0.7231	0.7515

## 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 04.12.2014 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“ 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

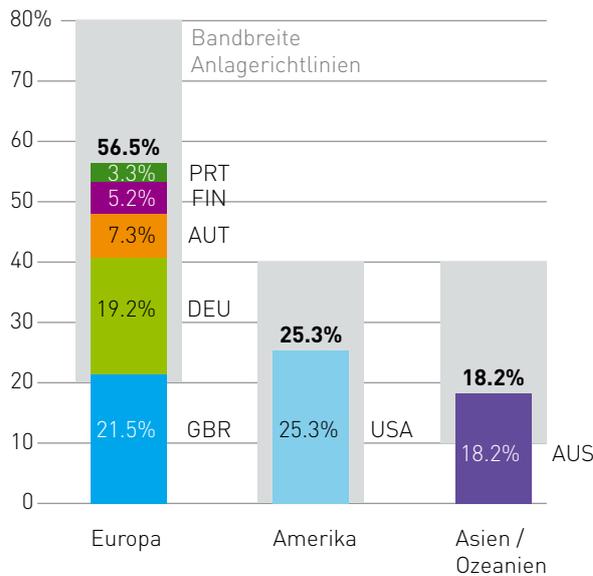
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30.09.2016 gegenübergestellt.

#### Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 04.12.2014

#### Direktanlagen und abgerufene Fondsanlagen per 30.09.2016

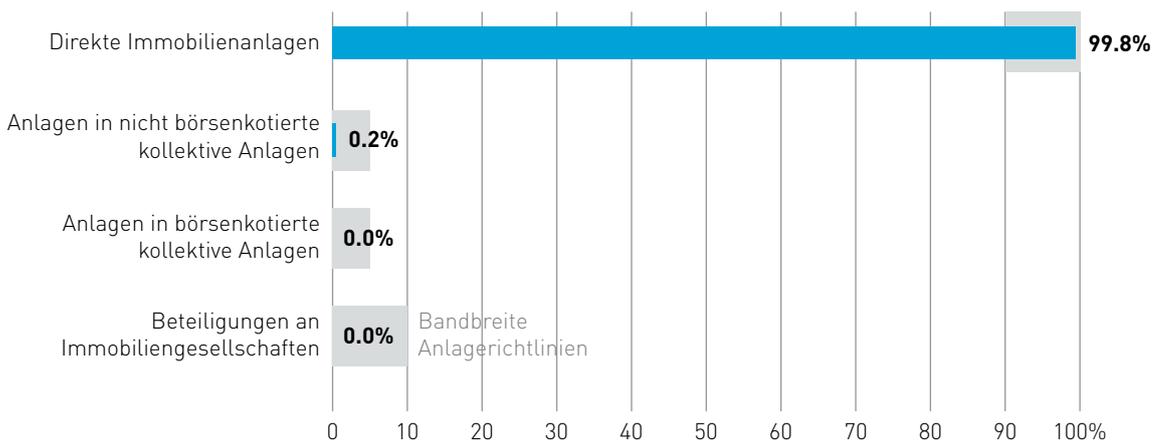
##### Aufteilung nach Märkten

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



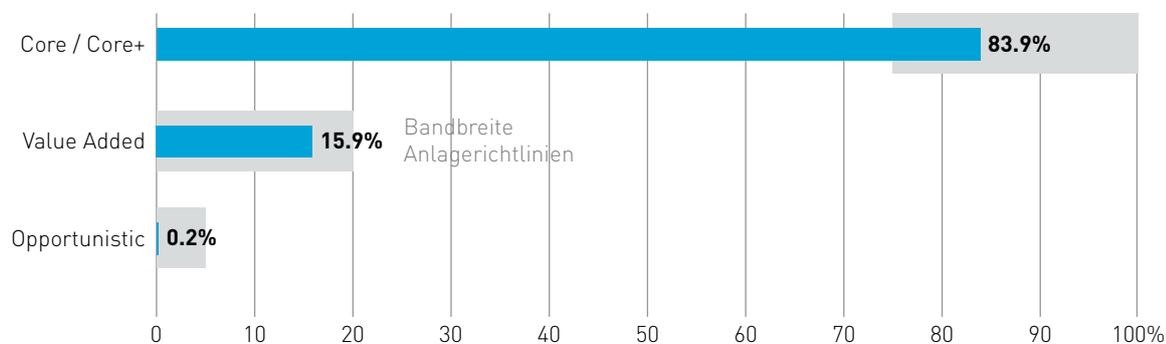
##### Aufteilung nach Anlagekategorie

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



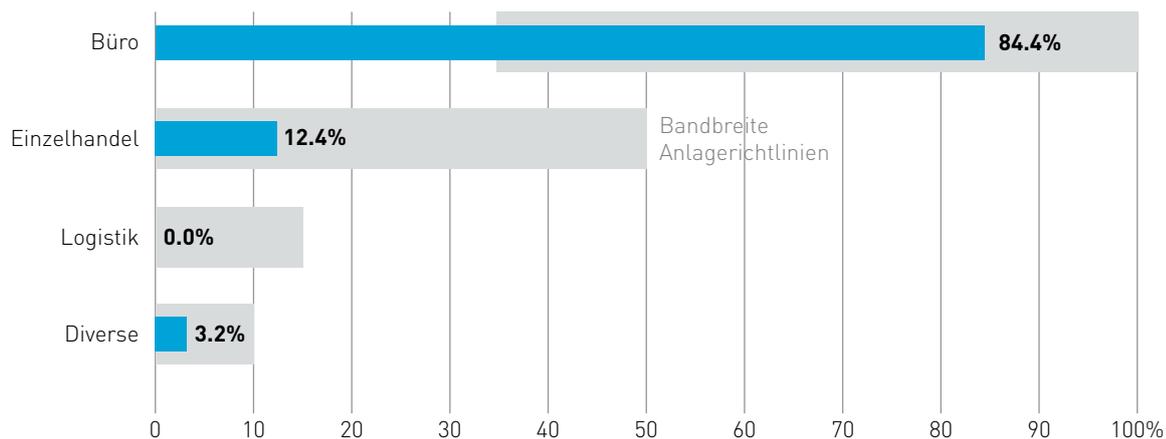
**Aufteilung nach Investmentstil**

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 Richtlinie Nr. 1 der KGAST, gültig ab 01.09.2016, definiert,

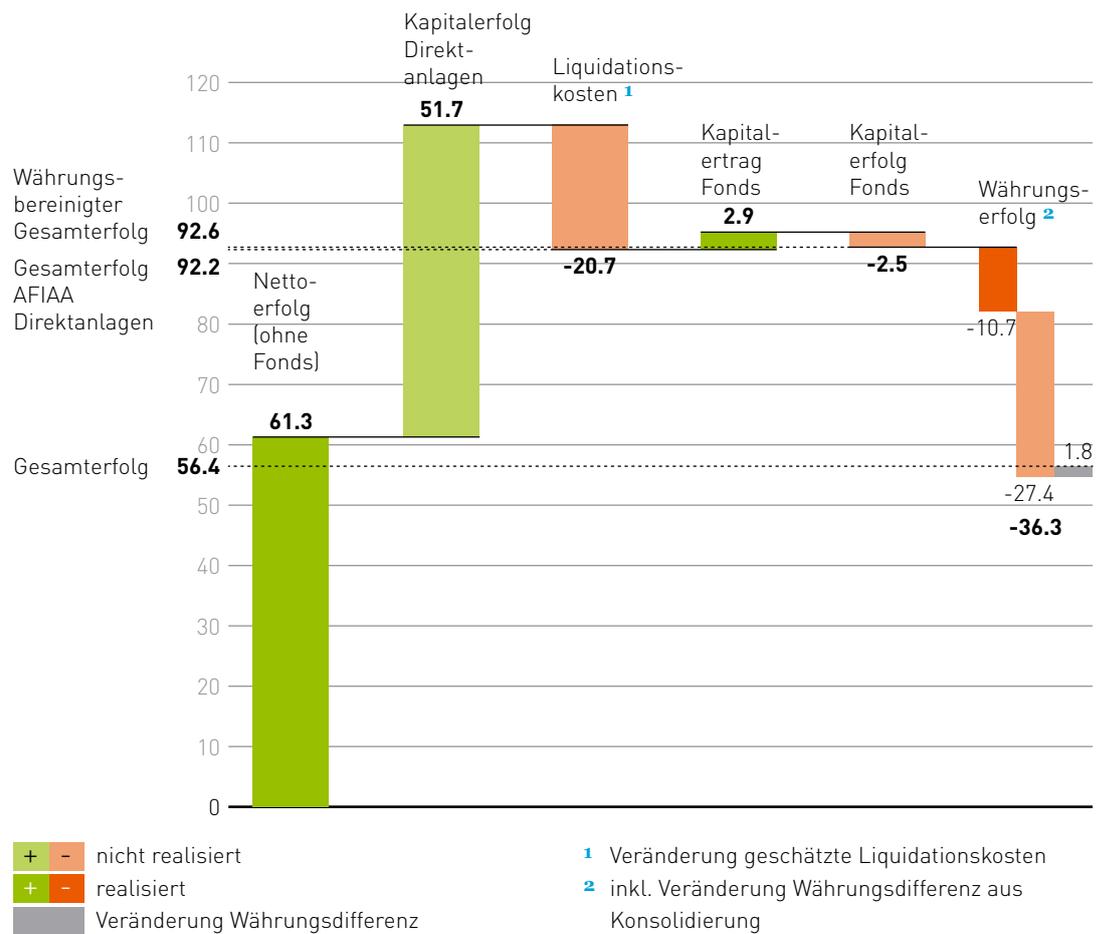
ist im Abschnitt 5 zusammen mit den übrigen auszuweisenden Kennzahlen erläutert. Sie wird im Folgenden in verschiedene Komponenten aufgeteilt.

In der KGAST-Richtlinie Nr. 1 wurde präzisiert, dass als Bezugsgrösse zur Berechnung der Eigenkapitalrendite das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen verwendet werden soll und nicht etwa das Nettovermögen per Periodenende. Die einzelnen Komponenten der Eigenkapitalrendite wurden daher im Folgenden mit derselben Basis berechnet. Entsprechend wurde die Darstellung der Vergleichsperiode 2014/2015 angepasst.

### Gesamterfolg im Berichtszeitraum in Tausend CHF

	2015/2016	Bereichsrenditen	2014/2015	Bereichsrenditen
<b>Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen</b>	<b>1 202 198</b>		<b>1 166 164</b>	
Nettoerfolg (ohne Fonds)	61 292	5.10%	60 916	5.22%
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	30 951	2.57%	13 462	1.15%
Kapitalertrag Fonds	2 917	0.24%	2 001	0.17%
Kapitalerfolg Fonds	(2 539)	(0.21%)	(236)	(0.02%)
Währungserfolg	(36 270)	(3.02%)	(100 397)	(8.61%)
<b>Gesamterfolg</b>	<b>56 351</b>	<b>4.69%</b>	<b>(24 254)</b>	<b>(2.08%)</b>

### Wertbeitragskomponenten 01.10.2015 – 30.09.2016 in Mio. CHF



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

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 202 198	1 166 164
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
<b>Nettoerfolg (mit Fonds)</b>	<b>64 209</b>	<b>62 917</b>
Kapitalertrag Beteiligungen	2 917	2 001
<b>Nettoerfolg (ohne Fonds)</b>	<b>61 292</b>	<b>60 916</b>
<b>Netto-Performance (mit Fonds)</b>	<b>5.34%</b>	<b>5.40%</b>
<b>in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>		
<b>zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen</b>		

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

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 202 198	1 166 164
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
<b>Kapitalerfolg Direktanlagen</b>	<b>51 699</b>	<b>19 477</b>
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	(18 385)	(5 696)
Realisierte Liquidationskosten	(2 363)	(318)
<b>Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)</b>	<b>30 951</b>	<b>13 462</b>
Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 279 726	1 188 686
Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahres	1 259 359	1 279 726
<b>Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen</b>	<b>1 269 542</b>	<b>1 234 206</b>
<b>Wertänderungsrendite der Direktanlagen</b>	<b>2.44%</b>	<b>1.09%</b>
<b>in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>2.57%</b>	<b>1.15%</b>
<b>zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen</b>		

**Kapitalerfolg Fonds**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 202 198	1 166 164
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
<b>Kapitalerfolg Fonds</b>	<b>(2 539)</b>	<b>(236)</b>
<b>Wertänderungsrendite der Fonds</b>	<b>(0.21%)</b>	<b>(0.02%)</b>
<b>in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>		
<b>zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen</b>		

**Währungserfolg**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 202 198	1 166 164
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Realisierter Währungserfolg	(10 677)	(20 965)
Nicht realisierter Währungserfolg	(27 355)	(62 671)
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	1 762	(16 762)
<b>Total Währungserfolg</b>	<b>(36 270)</b>	<b>(100 397)</b>
<b>in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>(3.02%)</b>	<b>(8.61%)</b>
<b>zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen</b>		

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

#### **Realisierte Kapital- und Währungserfolge**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
Realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	(14 590)	(24 683)
Realisierte Kapitalerfolge indirekte Anlagen	0	0
Realisierter Währungserfolg	(10 677)	(20 965)
Realisierte Liquidationskosten	(2 363)	(318)
<b>Total</b>	<b>(27 630)</b>	<b>(45 966)</b>

#### **Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	66 289	44 160
Nicht realisierte Kapitalerfolge indirekte Anlagen	(2 539)	(236)
Nicht realisierter Währungserfolg	(27 355)	(62 671)
<b>Total</b>	<b>36 395</b>	<b>(18 747)</b>

## 4 Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

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

### I Indirekte Anlagen

Die Bilanzierung der indirekten Anlage erfolgt nach den Angaben der jeweiligen Managementgesellschaft aufgrund von Quartalsberichten und Jahresabschlüssen. Dabei werden die jeweils zuletzt 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 30.09.2016 gemeldet worden.

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

Land	Fund	Commitment in Fremdwährung	davon abgerufen	Offene Verpflichtungen	NAV 30.09.16 CHF	NAV 30.09.15 CHF
USA	AIG U.S. Residential	USD 20 000	USD 18 919	USD 1 081	2 637	5 147
<b>Total</b>					<b>2 637</b>	<b>5 147</b>

Die per 30.09.2016 offenen Verpflichtungen aus Kapitalzusagen verminderten sich währungsbedingt auf CHF 1 047 921 (Vorjahr: CHF 1 056 245).

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

	2015/2016	2014/2015
Bestand Anfang Geschäftsjahr	5 147	5 354
Kapitaleinlagen	0	0
Kapitalerfolg	(2 539)	(236)
Verkäufe	0	0
Währungserfolg	28	29
<b>Bestand Ende Geschäftsjahr</b>	<b>2 637</b>	<b>5 147</b>

### 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 Diskontierungssätze bewegten sich zwischen 4.4% und 8.25% (Vorjahr: 5 bis 10%).

Der Gesamtwert der 26 direkten Immobilienanlagen betrug zum Bilanzstichtag CHF 1 259 359 047.

**Direkte Anlagen**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
Bestand Anfang Geschäftsjahr	1 279 726	1 188 686
Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	0	250 839
Wertvermehrnde Aufwendungen (Investitionen)	0	0
Kapitalerfolg	51 699	19 477
Verkäufe	(37 980)	(78 468)
Währungserfolg	(34 086)	(100 808)
<b>Bestand Ende Geschäftsjahr</b>	<b>1 259 359</b>	<b>1 279 726</b>

**III Latente Steuerguthaben**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2015/2016</b>	<b>2014/2015</b>
Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen	22 271	18 748
Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen	10 379	9 991
<b>Total latente Steuerguthaben</b>	<b>32 650</b>	<b>28 739</b>

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

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

**IV Hypothekendarlehen**

Die im Zusammenhang mit direkten Anlagen aufgenommenen Fremdmittel wiesen zum Bilanzstichtag einen Darlehensrestbetrag von CHF 141 201 117 (Vorjahr: CHF 171 202 449) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Währungen

betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 3.74% (Vorjahr: 3.89%). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 3.84 Jahre (Vorjahr: 4.23 Jahre).

**in Tausend der jeweiligen Währung**

<b>Fremdwährung</b>	<b>Betrag</b>	<b>Buchwert 30.09.2016 CHF</b>	<b>Buchwert 30.09.2015 CHF</b>	<b>gewichtete durch- schnittl. Zinsfest- schreibung in Jahren</b>	<b>gewichteter durchschn. Zinssatz</b>
USD	62 055	60 156	69 275	5.75	3.98%
EUR	60 407	65 807	66 177	1.66	3.38%
GBP	12 100	15 238	17 909	5.73	4.34%
AUD	0	0	17 841	0	0.00%
<b>Total</b>		<b>141 201</b>	<b>171 202</b>		

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

<b>in Tausend CHF</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>30.09.2015</b>
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	326 451	436 977
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	141 201	171 202

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

in Tausend der jeweiligen Währung					
Objekt	Währung	Kontraktwert	Wiederbe-	Kontraktwert	Wiederbe-
		30.09.2016	schaffungs- wert 30.09.2016	30.09.2015	schaffungs- wert 30.09.2015
Westfalen-Center, Dortmund	EUR	18 000	(1 184)	18 000	(2 015)
Forum Zehlendorf, Berlin	EUR	8 730	(343)	8 730	(764)
Optimax, Wien	EUR	17 000	(146)	17 000	(262)
Optimax, Wien	EUR	13 000	(148)	13 000	(285)
Twin Office, Salzburg	EUR	4 723	(64)	4 723	(126)
The Atrium, Sydney	AUD	0	0	26 000	(145)

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 Tausend CHF	Buchwert	Buchwert	Veränderung
	30.09.2016	30.09.2015	
Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen	5 266	5 702	(436)
Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen	(60 640)	(41 577)	(19 063)
Weitere Transaktionskosten	(18 354)	(19 468)	1 114
<b>Total</b>	<b>(73 728)</b>	<b>(55 343)</b>	<b>(18 385)</b>

## VI Lokale administrative Gesellschaftskosten

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

in Tausend CHF	01.10.2015 – 30.09.2016	01.10.2014 – 30.09.2015	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	(387)	(456)	69
Asset Management und Buchhaltung	(2 303)	(2 594)	291
Übrige	(175)	(175)	0
<b>Total</b>	<b>(2 865)</b>	<b>(3 225)</b>	<b>360</b>

## VII Verwaltungskosten

Der Kostenblock zeigt die Aufwendungen auf Stufe der Stiftung sowie Revisions- und Schätzungsaufwendungen, die insgesamt als TER<sub>ISA</sub>-relevant definiert werden (vgl. dazu Anhang 5). Das Geschäftsführungshonorar wurde vollumfänglich an Avadis Immobilien AG vergütet. Akquisitionsaufwendungen sind Kosten wie Due Diligence und Reiseaufwendungen für nicht zustande gekommene Objektankäufe.

in Tausend CHF	01.10.2015 – 30.09.2016	01.10.2014 – 30.09.2015	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	(63)	(65)	2
Revisionsaufwand	(216)	(242)	25
Schätzungsaufwand	(179)	(147)	(32)
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	(366)	(304)	(62)
Vergütungen an Depotbank	(95)	(85)	(10)
Geschäftsführungshonorar	(3 107)	(2 674)	(433)
Akquisitionsaufwendungen	(288)	(21)	266
Übrige Verwaltungskosten	(36)	(53)	(17)
<b>Total</b>	<b>(4 352)</b>	<b>(3 592)</b>	<b>(760)</b>

## 5 Kennzahlen gemäss KGAST

Gemäss den vom Bundesamt für Sozialversicherung publizierten und aktualisierten „Anforderungen an Anlagestiftungen“ sind für Immobilienanlagegruppen mindestens die obligatorischen Kennzahlen gemäss Richtlinien der KGAST, gültig ab 1. September 2016, im Anhang aufzuführen.

### Mietzinsausfallrate

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

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

in Tausend CHF	2015/2016	2014/2015
<b>Soll-Mietertrag gemäss Erfolgsrechnung</b>	<b>106 359</b>	<b>105 142</b>
Verrechnete Nebenkosten	(18 550)	(15 783)
<b>Soll-Nettomiettertrag</b>	<b>87 809</b>	<b>89 359</b>
Minderertrag Leerstand	(6 907)	(5 926)
Inkassoverluste/Delkredereveränderung	(287)	24
<b>Totale Mietzinsausfälle</b>	<b>(7 194)</b>	<b>(5 902)</b>
Im Verhältnis zum Soll-Nettomiettertrag	8.19%	6.61%

### Fremdfinanzierungsquote

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

in Tausend CHF	2015/2016	2014/2015
Marktwert der direkten Anlagen	1 259 359	1 279 726
Langfristige Hypotheken	97 385	162 565
Kurzfristige Hypotheken	43 816	8 637
<b>Hypotheken Total</b>	<b>141 201</b>	<b>171 202</b>
Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen	11.21%	13.38%

### Betriebsgewinnmarge

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

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

in Tausend CHF	2015/2016	2014/2015
<b>Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung</b>	<b>99 165</b>	<b>99 240</b>
Verrechnete Nebenkosten	(18 550)	(15 783)
<b>Netto-Mietertrag</b>	<b>80 615</b>	<b>83 457</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>67 773</b>	<b>66 768</b>
Baurechtszinsen	(1 717)	(1 809)
Instandsetzung	1 817	5 186
<b>Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition</b>	<b>67 873</b>	<b>70 145</b>
Im Verhältnis zum Netto-Mietertrag	84.19%	84.05%

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

Die Total Expense Ratio<sub>ISA</sub> (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) GAV wird definiert als Betriebsaufwand des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens (Summe aller Aktiven). TER<sub>ISA</sub>

ist ein Indikator für die Belastung eines Immobilien-Sondervermögens (Anlagegruppe) durch den Betriebsaufwand. Ausgenommen sind die Akquisitionsaufwendungen. Dabei handelt es sich um Kosten im Zusammenhang mit nicht zustande gekommenen Ankäufen.

in Tausend CHF	2015/2016	2014/2015
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	1 393 883	1 321 850
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	1 468 664	1 393 883
Durchschnittliche Bilanzsumme	1 431 273	1 357 866
<b>Verwaltungskosten (Sondervermögen)</b>	<b>4 352</b>	<b>3 592</b>
Akquisitionsaufwendungen	(288)	(21)
Lokale administrative Gesellschaftskosten	2 865	3 225
<b>Betriebsaufwand Sondervermögen</b>	<b>6 929</b>	<b>6 795</b>
Abgeleitet für Tranche A-I	0.48%	0.50%
Abgeleitet für Tranche A-II (auf Jahresbasis)	0.69%	–

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

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

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

in Tausend CHF	2015/2016	2014/2015
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 110 950	1 038 277
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 223 662	1 110 950
Durchschnittliches Nettovermögen	1 167 306	1 074 614
<b>Verwaltungskosten (Sondervermögen)</b>	<b>4 352</b>	<b>3 592</b>
Akquisitionsaufwendungen	(288)	(21)
Lokale administrative Gesellschaftskosten	2 865	3 225
<b>Betriebsaufwand Sondervermögen</b>	<b>6 929</b>	<b>6 795</b>
Abgeleitet für Tranche A-I	0.59%	0.63%
Abgeleitet für Tranche A-II (auf Jahresbasis)	0.84%	–

**Eigenkapitalrendite (ROE)**

Die Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE) stellt den Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des Nettovermögens des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres zuzüglich/abzüglich Zeichnungen und Rücknahmen. Sie zeigt die Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital zu

Beginn der Periode, bereinigt um die Zeichnungen/Rücknahmen. Die Kennzahl entspricht der letzten Revision der „KGAST-Richtlinie Nr. 1“, gültig ab 1. September 2016. Entsprechend wurde die Darstellung der Vergleichsperiode 2014/2015 angepasst.

in Tausend CHF	2015/2016	2014/2015
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 202 198	1 166 164
<b>Gesamterfolg</b>	<b>56 351</b>	<b>(24 254)</b>
im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	4.69%	(2.08%)

### Rendite des investierten Kapitals (ROIC)

Diese Kennzahl (neu seit Revision der „KGAST Richtlinie Nr. 1“) gibt Auskunft über die Rendite des Gesamtvermögens der Anlagegruppe. Der bereinigte Gesamterfolg zuzüglich Finanzierungsaufwand wird in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Anlagegruppe dargestellt. Das durchschnittliche Gesamtvermögen der Anlagegruppe ist analog den Ausführungen zur TER<sub>ISA</sub> zu berechnen.

in Tausend CHF	2015/2016	2014/2015
Durchschnittliches Gesamtvermögen der Anlagegruppe	1 431 273	1 357 866
<b>Bereinigter Gesamterfolg plus Finanzierungsaufwand</b>	<b>63 818</b>	<b>(17 862)</b>
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.46%	(1.32%)

### Anlagerendite

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

#### Anlagerendite Tranche A-I <sup>1</sup>

in CHF	2015/2016	2014/2015
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	108.2669	114.0223
Ausschüttung	3.4000	3.4000
Ausschüttungsbereinigtes Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	104.8669	110.6223
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	109.9798	108.2669
Anlagerendite Tranche A-I für 12 Monate	<b>4.88%</b>	<b>(2.13%)</b>

#### Anlagerendite Tranche A-II

in CHF	2015/2016	2014/2015
Nettovermögen je Anspruch per 31.12.2015	107.3218	–
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	109.8443	–
Anlagerendite Tranche A-II für 9 Monate	<b>2.35%</b>	–

### Ausschüttungsrendite

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

in CHF	2015/2016	2014/2015
Ausschüttung je Anspruch	3.40	3.40
Kapitalwert je Anspruch	108.2669	114.0223
<b>Ausschüttungsrendite</b>	<b>3.14%</b>	<b>2.98%</b>

<sup>1</sup> Die währungsbereinigte Anlagerendite für die Tranche A-I von Seite 4 berechnet sich analog der Anlagerendite aus dem Vergleich zweier Indexstände der Datenreihe dividenden- und währungsbereinigter NAV, welcher im Quartalsbericht

jeweils publiziert wird. Indexstand 30.09.2016: 171.1442, Indexstand 30.09.2015: 158.6525. Die Rendite auf Jahresbasis beträgt für die Tranche A-I 7.87%.

### 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). Die Darstellung im Jahr 2015/2016 bezieht sich auf das abgeschlossene Rechnungsjahr mit der zum Berichtszeitpunkt geplanten Ausschüttung von CHF 3.40. Die Darstellung im Jahr 2014/2015 bezieht sich sinngemäss auf das abgeschlossene Rechnungsjahr 2014/2015.

in Tausend CHF	2015/2016	2014/2015
Gesamtbetrag der Ausschüttung (für 2015/2016 geplant)	37 830	34 888
Nettoertrag des Rechnungsjahres	64 209	62 917
<b>Ausschüttungsquote (auf Gesamtausschüttung)</b>	<b>58.92%</b>	<b>55.45%</b>

## 6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Berichtsjahr wurden für zwei Investitionsobjekte Anzahlungen geleistet. Für das Objekt in New York wurden aufgrund eines im Berichtsjahr unterschriebenen Kaufvertrages USD 10 Mio. als Anzahlung in ein Escrow Account überwiesen. Das Closing dieser Transaktion über einen Totalbetrag von rund USD 150 Mio. wird noch im laufenden Kalenderjahr erwartet. Für eine weitere Transaktion betreffend das Objekt in Melbourne wurde ebenfalls im alten Geschäftsjahr eine Vorauszahlung von AUD 100 000 zu Gunsten eines Treuhänders geleistet. Bei diesem Objekt wurden die Kaufverträge Mitte Oktober 2016 final unterschrieben, und das Closing über einen Gesamtbetrag von ca. AUD 162 Mio. wird per 30. November 2016 erwartet. In diesem Zusammenhang hat die Stiftung einen Kapitalabruf per 18. November organisiert und erfolgreich durchgeführt.



A photograph of a grand, ornate interior hallway. The floor is made of polished, patterned marble tiles. The walls are white with decorative paneling and columns. There are potted plants in the hallway. A blue semi-transparent box is overlaid on the image, containing the text "Bericht der Revisionsstelle" and a small star icon.

# Bericht der Revisionsstelle

# Bericht der Revisionsstelle mit Jahresrechnung per 30.09.2016 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 Erfolgs der Anlagegruppe AFIAA Global sowie der Verwaltungsrechnung, bestehend aus konsolidierter Bilanz und Erfolgsrechnung, Bilanz und Erfolgsrechnung Stammvermögen und Antrag zur Verwendung des Erfolgs, und Anhang (Seiten 35 bis 63), für das am 30. September 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Stiftungsrats

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 2016 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, 6. Dezember 2016

Christian Krämer  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Daniel Lanfranconi  
Zugelassener Revisionsexperte



Arch Square, Washington, D.C.



# Zusatzinformationen



M  
Gallery Pl-Chi

ADTC 7AVE  
metrobus

er read

# Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten über das AFIAA Immobilien- Portfolio Direkte Anlagen für das Geschäftsjahr 2015/2016

## Auftrag

Gemäss AFIAA Reglement vom 28.01.2016, 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 Bewertungsgrundsätze geprüft und das Ergebnis des ausländischen Gutachtens muss ihm plausibel erscheinen.

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

## Bewertungsmethode

Der 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:

- **Borges de Castro, Frederico**  
CBRE, Portugal
- **Clark, Andy**  
Colliers, UK
- **De Barr Rupert**  
Cushman & Wakefield, UK
- **Eriksson, Janne**  
DTZ, Finnland
- **Gallagher, Lynda**  
Cushman & Wakefield, USA
- **Gunkel, Stefan**  
CBRE, Deutschland
- **Hornsby, Paul**  
Paul Hornsby & Company, USA
- **Jermis, Tobias**  
CBRE, Deutschland
- **Levine, Martin B.**  
Metropolitan Valuation Services, USA
- **Masters, Ben**  
Colliers, Australien
- **Mueller, Grant**  
CBRE USA
- **Niemeyer, Jochen**  
ENA Experts, Deutschland
- **Perl, Alan**  
Metropolitan Valuation Services, USA
- **Reynolds, Martin**  
JLL, Australien
- **Wagner, Wolfgang**  
EHL Immobilien, Österreich
- **Zischke, Peter**  
Knight Frank, Australien

Wüest Partner, Zürich

Zürich, 23.11.2016

Pascal Marazzi-de Lima  
MRICS & dipl. Architekt ETH

## Sitz der Anlagestiftung

### Head Office Schweiz

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

Zollstrasse 42  
Postfach 1077  
8005 Zürich  
Schweiz  
Tel. +41 58 589 19 19  
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](http://www.kgast.ch)
- **ASIP** Schweizerischer Pensionskassenverband, Zürich, [www.asip.ch](http://www.asip.ch)
- **Swiss Circle** International Real Estate Marketing, [www.swisscircle.ch](http://www.swisscircle.ch)
- **AFIRE** Association of Foreign Investors in Real Estate, [www.afire.org](http://www.afire.org)



---

## **Impressum**

Design: sappari design/development  
Oliver Walkhoff, Zürich

07.12.2016

AFIAA Anlagestiftung für  
Immobilienanlagen im Ausland

Zollstrasse 42  
Postfach 1077  
8005 Zürich  
Schweiz

Tel. +41 58 589 19 19

office@afiaa.com  
www.afiaa.com



**KGAST**

**ASIP**

**Swiss Circle**  
International Real Estate Marketing



Romeo & Julia, Frankfurt