

Geschäftsbericht 2016/2017



Die AFIAA Anlagestiftung ist das Kompetenzzentrum für Immobilienanlagen im Ausland.

Steuerbefreite Schweizer Pensionskassen können durch ein Investment ihr Immobilienportfolio um direkte und indirekte Immobilienanlagen im Ausland erweitern und damit diversifizieren.

50

Schweizer Pensionskassen investieren über die AFIAA Anlagestiftung in Auslandsimmobilien.

2

Anlagegruppen mit direkter und indirekter Investitionsstrategie stehen den Anlegern offen.

2.1 Milliarden CHF

verwaltet die AFIAA Anlagestiftung, 58% mehr als im Vorjahr.

International diversifiziert

Die AFIAA Anlagestiftung investiert weltweit in stabile Immobilienanlagen.



AFIAA Global



27

Standorte Direktanlagen AFIAA Global

Gewerbeimmobilien gehören zum Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Global.



Akquisition in Hamburg

Eine der fünf im Geschäftsjahr getätigten Akquisitionen: Im Juli 2017 hat AFIAA für EUR 170 Millionen die „Kaisergalerie“ in Hamburg erworben.

AFIAA Diversified indirect

Neue Anlagegruppe

Per 1. Juni 2017 wurde die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect von der Avadis Anlagestiftung zur AFIAA Anlagestiftung übertragen.

9

Zielfonds sind für das Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect gezeichnet.

Kennzahlen per 30.09.2017

Anlagegruppe AFIAA Global

in Tausend CHF	30.09.2017	30.09.2016	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte direkte Anlagen	1 918 334	1 259 359	52.33%
Marktwerte indirekte Anlagen	44	2 637	(98.33%)
Gesamtanlagen	1 918 378	1 261 996	52.01%
Fremdkapital			
Hypothekendarlehen (direkte Anlagen)	321 293	141 201	127.54%
In % des Marktwerts der Gesamtanlagen	16.75%	11.19%	49.69%
In % des Marktwerts der direkten Anlagen	16.75%	11.21%	49.38%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	1 600 521	1 223 662	30.80%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	116.8531	109.9798	6.25%
Anspruchsbestand ¹			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	13 696 871.2233	11 126 404.3286	23.10%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen	1 422 474	1 400 062	1.60%
Kapitalabrufe	(1 422 474)	(1 182 692)	20.27%
Quote Kapitalabrufe	100.00%	84.47%	18.39%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} GAV	0.49%	0.48%	2.08%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} NAV	0.62%	0.59%	5.08%
Anlagerendite	9.64%	4.88%	97.54%

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

in Tausend CHF	30.09.2017	31.10.2016 ²	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte Cash	42 820	932	4 494.42%
Marktwerte indirekte Anlagen	98 247	39 750	147.16%
Gesamtanlagen	141 067	40 682	246.76%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	141 135	40 675	246.98%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	109 594.91	102 094.08	7.35%
Anspruchsbestand ³			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	1 287.7898	398.4111	223.23%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen (in Tausend USD)	174 500	165 000	5.76%
Kapitalabrufe (in Tausend USD)	(132 750)	(41 100)	222.99%
Quote Kapitalabrufe	76.07%	24.91%	205.41%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} inkl. Kosten Zielfonds	1.26%	1.55%	(18.71%)
Anlagerendite	9.47%	2.10%	350.95%

¹ Details werden in der Vermögensrechnung auf Seite 30 erläutert.

² Die Vorjahreswerte beziehen sich auf den Abschluss-Stichtag 31.10.2016.

³ Details werden in der Vermögensrechnung auf Seite 33 erläutert.

Inhalt

Jahresbericht	
Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers	6
Bericht aus dem Investment Committee	8
Interview mit dem Geschäftsführer	10
Bericht der Geschäftsführung	12
Corporate Governance	19
Jahresrechnung	
Anlagegruppe AFIAA Global	30
Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect	33
Stammvermögen	34
Anhang zur Jahresrechnung	36
Anhang zur AFIAA Anlagestiftung	52
Bericht der Revisionsstelle	66
Zusatzinformationen	70

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.

Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers

Geschätzte Anlegerinnen und Anleger, sehr geehrte Damen und Herren

Das vergangene Geschäftsjahr war geprägt von einer Vielzahl an Projekten und Transaktionen, welche die zielgerichtete Weiterentwicklung der Stiftung und einen nachhaltigen Erfolg sichern. Zunächst möchten wir jedoch dem Interim-Management unseren Dank aussprechen. Es hat nicht nur das Tagesgeschäft mit ruhiger Hand geführt, sondern auch

„Die Nachfrage hat unsere Erwartungen deutlich übertroffen.“

eine reibungslose Übernahme durch den neuen Geschäftsführer, Ingo Bofinger, per 01.01.2017 gewährleistet. Mit dem Antritt von Sebastian Feix als neuer Global Head Transactions wurde die Geschäftsleitung per 14.08.2017 komplettiert. Erfreulicherweise dürfen wir weiter auf die Unterstützung des ehemaligen Managements zählen: Per 01.01.2017 hat Dr. Stephan Kloess das Präsidium des Investment Committee übernommen. Mit Claudia Reich Floyd und Ulrich Kaluscha wurde das Gremium um zwei Mitglieder ergänzt.

AFIAA Global trifft auf grosse Nachfrage

Den Stiftungsrat und die Geschäftsführung freut es sehr, dass wir für die Anlagegruppe AFIAA Global eine dividendenbereinigte Anlagerendite von 9.64% ausweisen können. Wie wir bereits im Verlauf des Jahres kommunizierten, wurden die beiden Tranchen A-I und A-II zusammgeführt. Unter dem Aspekt der Entflechtung von Stiftung und Managementgesellschaft wurden ausserdem das Gebührenmodell transparenter gestaltet, die Ausgabe- und Rücknahmekommission auf 1.5% angepasst und gleichzeitig ein Netting-Prozess durchgeführt. Die Nachfrage auf dem Zweitmarkthandel hat unsere Erwartungen deutlich übertroffen.

AFIAA Diversified indirect erfolgreich gestartet

Neu ist die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect zur Stiftung hinzugekommen. Sie ergänzt das Produktangebot für unsere Anleger, die in ihren Portfolios einen Multi-Manager-Ansatz umsetzen. Dabei handelte es sich um die erstmalige Übertragung einer Anlagegruppe von einer

Schweizer Anlagestiftung auf eine andere. In Zusammenarbeit von Avadis und AFIAA sowie unter Einbindung der Oberaufsichtskommission Betriebliche Vorsorge (OAK BV) konnte dieser Transfer planmässig vollzogen werden. Das Portfolio befindet sich noch im Aufbau, wobei 76.1% der Kapitalzusagen bereits in Zielfonds platziert wurden. Die Anlagegruppe weist per Ende des Geschäftsjahrs eine Performance von 9.47% aus.

ISO-Zertifizierung bestätigt

Nicht nur auf der Produktseite durften wir auf ein erfreuliches Geschäftsjahr 2016/2017 zurückblicken. Besonders hervorheben möchten wir auch die sehr gute Zusammenarbeit von Stiftungsrat und Geschäftsführung, welche die zügige Umsetzung der strategischen Entscheidungen erst ermöglichte. Ebenso folgten aus dem Prüfungsausschuss wichtige Erkenntnisse und Empfehlungen, die uns antrieben, das Qualitätsniveau unserer Arbeit hochzuhalten und weiter zu verbessern. Der Erfolg dieser Bemühungen zeigte sich zuletzt in der Bestätigung unserer Zertifizierung gemäss der ISO-Norm 9001:2015.

Portfoliobereinigung auf Kurs

Im Geschäftsjahr 2017/2018 steht weiterhin die konsequente Umsetzung der Strategie „2016+“ im Vordergrund. Neben der abzuschliessenden Portfoliobereinigung werden wir den Fokus weiter auf Akquisitionen legen, die aufgrund ihrer Lage- und Objektqualität einen langfristigen und nachhaltigen Beitrag zum Portfolio leisten. Konkret bedeutet dies den zielgerichteten Ausbau des Portfolios mit „Core“- und „Core+“-Liegenschaften. Zusätzlich zum regulären Tagesgeschäft beschäftigen wir uns mit weiteren Produktergänzungen.

Interesse an Immobilienanlagen bleibt hoch

Der anhaltende Anlagedruck institutioneller Investoren zeigt sich nach wie vor in einem gesteigerten Interesse an Immobilienanlagen. Auch das Interesse von Schweizer Pensionskassen an Immobilienanlagen im Ausland bleibt weiterhin hoch. So durften wir im vergangenen Geschäftsjahr drei neue Anleger in unserer Stiftung begrüssen. Durch unsere Präsenz in den Zielmärkten sind wir in der Lage, auch in Zukunft angepasst an die Marktentwicklungen zu investieren. Dabei steht unser Ziel im Vordergrund, einen positiven Diversifikationsbeitrag an die Portfolios unserer Anleger zu liefern.



Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und freuen uns auf die weitere erfolgreiche Zusammenarbeit.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ingo Bofinger'. The signature is stylized with a large loop at the top and a cursive style.

Ingo Bofinger
Geschäftsführer AFIAA Anlagestiftung

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Vögeli'. The signature is written in a cursive style with a large 'V' and 'g'.

Andreas F. Vögeli
Präsident des Stiftungsrats

Bericht aus dem Investment Committee

Eine intensive Zusammenarbeit von Investment Committee und Geschäftsführung hat das Geschäftsjahr geprägt. Im Vordergrund standen die Umsetzung der Strategie „2016+“ und die damit verbundene rege Transaktionstätigkeit.

Der Stiftungsrat delegiert die Umsetzung der von ihm vorgegebenen Anlagestrategie für die Anlagegruppe AFIAA Global an das Investment Committee. Themenbereiche, die im Fokus stehen, sind der An- und Verkauf von Objekten, die Steuerung der Objekte sowie die Unterstützung des Stiftungsrats bei der Überprüfung respektive der Anpassung der Anlagestrategie. Weiter überwacht das Investment Committee die Zielerreichung des Immobilienportfolios und die Zielrendite der Anlagestiftung.

Investitionen und Devestitionen

Das Investment Committee hat im vergangenen Geschäftsjahr über fünf Verkäufe entschieden, von denen vier umgesetzt wurden. Gleichzeitig wurde im selben Zeitraum im Investment Committee über sieben mögliche Käufe entschieden, von denen fünf im vergangenen Geschäftsjahr abgeschlossen werden konnten. Über ein Objekt wurde

„Leitend für das Investment Committee sind neben den Renditen die Perspektiven der Objekte.“

im vorhergehenden Geschäftsjahr entschieden. Dieses ist dem Portfolio dann im vergangenen Geschäftsjahr zugegangen. Dies zeigt die Intensität der gemeinsamen Arbeit von Investment Committee und Geschäftsführung. Weiter zeigt es, dass die Umsetzung der Strategie „2016+“ im Fokus der Gremien stand: Also auf der einen Seite an der Zielerreichung des Wachstums zu arbeiten und auf der anderen Seite, den aktuellen Zyklus nutzend, sich vom einen oder anderen nicht strategiekonformen Objekt zu trennen.

Die Auseinandersetzung mit Verkäufen und Käufen stand naturgemäss unter dem Spannungsfeld von vergleichs-

weise hohen Renditen einiger Objekte im Portfolio und marktgerechten Renditen bei Ankäufen. Leitend für das Investment Committee waren und sind neben den Renditen die Perspektiven der Objekte und die damit einhergehenden Risiken. Dabei kann klar festgestellt werden, dass Objekte, bei denen ein Verkauf erfolgt ist oder noch erfolgen kann, nicht strategiekonform sind, AFIAA nicht der „Best Owner“ für die Objekte ist oder/und die in den Objekten schlummernden Risiken die vermeintlich hohen Renditen stark kontrastieren.

Zweistufiger Entscheidungsprozess

Aufgrund der hohen Komplexität von Ankäufen und der international üblichen, teilweise engen Zeitvorgaben haben wir zwischen Investment Committee und Geschäftsführung einen zweistufigen Entscheidungsprozess etabliert. Dieser sichert die frühzeitige Information des Investment Committee – und damit auch des Stiftungsrats – sowie die Möglichkeit der frühzeitigen Besichtigung und Beschäftigung mit dem Objekt. Für die Geschäftsführung steigt hiermit die Sicherheit im Akquisitionsprozess. Weiter können Auflagen, Empfehlungen und Hinweise des Investment Committee in der Due Diligence zeitnah umgesetzt werden.

Marktausblick

Drei Aspekte bestimmen im Wesentlichen den Marktausblick: das Zinsniveau, das Anlagevolumen der internationalen institutionellen Anleger sowie die Fundamentaldaten der Industrien und Branchen, die kommerziellen Immobilieninvestitionen zugrunde liegen.

Zuerst zum Zinsniveau: Internationale Immobilienanlagen werden – soweit sich das politische, geldpolitische und wirtschaftliche Umfeld nicht ändert – weiter im Fokus der Anleger bleiben. Da kein Staat in Europa Interesse an einem höheren Zinsniveau hat, ist damit zu rechnen, dass die Zinsen weiter auf einem niedrigen Niveau bleiben.

Zweitens zum Anlagevolumen: Verschiedene Umfragen zeigen, dass europäische institutionelle Investoren ihre Immobilienquoten nach wie vor erhöhen wollen. Institutionelle Investoren aus Asien und Nordamerika entdecken Europa als attraktives Investitionsfeld in Ergänzung zu ihren Heimatmärkten. Das heisst, dass das Anlagevolumen, welches in Immobilienanlagen fliesst, steigt. Somit bleibt der Wettbewerb auf den internationalen Märkten hoch.

Drittens die Fundamentalmärkte und damit die vom Investment Committee im Kern zu beurteilenden Themen: Entscheidend sind die Grössen, die Einfluss auf den Ertrag und damit auf den Wert haben. An erster Stelle stehen hier Höhe und Nachhaltigkeit des Mietzinses. Damit rücken automatisch Qualität und Liquidität der Fläche

„AFIAA hat den Vorteil, über ein langjähriges Bestandsportfolio zu verfügen.“

in den Fokus. Die sinkenden Renditen der letzten Jahre wurden im Markt bisher mit niedrigeren Verzinsungsanforderungen begründet. Aktuell besteht die Gefahr, dass die Höhe der Kaufpreise mit Potenzialen künftiger Mietentwicklungen begründet wird. Leerstände und kurze durchschnittliche Mietvertragslaufzeiten beinhalten jedoch nicht in jedem Fall Potenziale in der Ertragsentwicklung. Das Investment Committee richtet auch künftig bei seinen Prüfungen sein Augenmerk verstärkt auf die zugrundeliegenden Annahmen, genauso wie auf die Qualität der Flächen, den Produktionsfaktor von Erträgen und Werten.

AFIAA hat aus Sicht des Investment Committee den Vorteil, über ein langjähriges Bestandsportfolio zu verfügen, welches mit qualitativ hochstehenden Objekten ergänzt worden ist und weiter ergänzt wird. Damit sinkt das Einzelobjektrisiko im Portfolio und der angestrebte positive Diversifikationsbeitrag akzentuiert sich.

Dr. Stephan Kloess
Präsident des Investment Committee

Interview mit dem Geschäftsführer

Ingo Bofinger ist seit Januar 2017 Geschäftsführer der AFIAA Anlagestiftung. Im Interview spricht er über die Zusammenarbeit mit den Anlegern und die Gründe für das steigende Interesse an Immobilienanlagen im Ausland.

Wie war Ihr Einstieg und was konnten Sie seither bewirken?

Mein Einstieg bei AFIAA wurde durch die Interims-Geschäftsführung und meine frühzeitige Einbindung in alle Prozesse sehr gut vorbereitet. Eine reibungslose Übergabe war dadurch gewährleistet. An dieser Stelle gilt mein herzlicher Dank den Herren Dr. Stephan Kloess, Damian Tobler und Ulrich Kaluscha!

Nennenswerte Projekte, die bis zum Abschluss des Geschäftsjahrs erfolgreich umgesetzt wurden, sind die Einführung eines neuen Verrechnungsmodells sowie die Übernahme der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect von Avadis, was ein erstmaliges Vorhaben in der Welt der Schweizer Anlagestiftungen war und in hervorragender Kooperation mit der OAK BV erfolgte.

Welches war Ihr persönliches Highlight im vergangenen Geschäftsjahr?

Mein erster Auftritt bei der Anlegerversammlung im Januar 2017 bot den passenden Rahmen, um das alte Geschäftsjahr thematisch abzuschliessen und einen Ausblick auf die anstehenden Projekte im neuen Geschäftsjahr zu geben. Es war auch die perfekte Gelegenheit, erste persönliche Kontakte zu den Anlegern zu knüpfen. Die folgenden Gespräche haben mir gezeigt, wie wichtig der persönliche Kontakt und die Zusammenarbeit mit den Anlegern sind, um die Stiftung erfolgreich in die Zukunft zu führen.

Gemäss der Wachstumsstrategie „2016+“ ist es das erklärte Ziel von AFIAA, bis ins Jahr 2021 Immobilienanlagen im Wert von CHF 3 Milliarden zu verwalten. Wie realistisch ist die Umsetzung?

Wir sind über alle Bereiche sehr gut aufgestellt. Die umgesetzten Transaktionen im Geschäftsjahr haben dies gezeigt und stimmen mich optimistisch, das gesetzte Ziel zu erreichen. Natürlich bleibt die Situation auf dem Transaktionsmarkt weiterhin sehr kompetitiv. Die abgeschlossenen Transaktionen zeigen jedoch, dass AFIAA auf dem internationalen Markt an geeignete Deals herankommen kann.

AFIAA verfolgt für ihre Pensionskassenkunden einen konservativen Investmentansatz. Trotzdem müssen Sie Rendite generieren. Wie geht das zusammen?

Aus meiner Sicht geht das sehr gut zusammen! Die Rendite stellt ein risikoadjustiertes Mass dar. Die Preise im „Core“-Segment bleiben weiterhin hoch, weshalb wir uns darüber

hinaus im Segment „Core+“ nach Investitionsmöglichkeiten umschauen. Hier liegt ausreichend Potenzial, um durch aktives Asset Management Mehrwert und nachhaltig attraktive Renditen zu generieren. Trotzdem bleiben wir weiterhin bei Transaktionen, die dem Risikoprofil unserer Anleger entsprechen. Unser konservativer Investmentansatz sieht dabei den Ausbau von Stärken im Portfolio vor, sodass keine Abstriche bei der Lagequalität gemacht werden.

Im internationalen Wettbewerb um Renditeliegenschaften trifft AFIAA auf starke Konkurrenz. Wie und wo finden Sie noch interessante Objekte und wie stellen Sie sicher, einen angemessenen Preis zu zahlen?

AFIAA will sich durch ihre Verlässlichkeit und Reputation von der Masse abheben. Dass dies der Fall ist, konnten wir am Beispiel der letzten Transaktionen beweisen, wobei es sich sowohl um On-Market- als auch Off-Market-Transaktionen handelte. Integraler Bestandteil unseres Erfolgskonzepts sind gerade auch die lokalen Präsenzen in New

„Die Pensionskassen müssen neue Wege finden, um ihre Zielrenditen zu erreichen.“

York und Sydney, die eine hohe Transparenz und schnelle Reaktion in den Zielmärkten ermöglichen. Darüber hinaus legen wir grossen Wert auf unabhängige Akquisitionsbewertungen und Research-Tools, um marktadäquate Einschätzungen von Akquisitionsobjekten vornehmen zu können.

Der Anteil an Investitionen von Schweizer Pensionskassen in Auslandsimmobilien ist weiterhin sehr gering. Woran liegt das?

Ein zentraler Aspekt ist das oftmals anspruchsvolle Know-how über die Auslandsmärkte. Gerade im Immobilienbereich unterscheiden sich nicht nur die internationalen Märkte, sondern auch die lokalen Teilmärkte voneinander. Ein Schritt ins Ausland wird daher zunächst mit hohen Kosten und einem entsprechenden Risiko assoziiert. Lange Zeit bot der Schweizer Immobilienmarkt das gewünschte Renditeniveau bei akzeptablem Risiko. Mit anhaltender Niedrigzinsphase hat sich die Situation wesentlich geändert. Die Pensionskassen müssen neue Wege finden, um ihre Ziel-

renditen zu erreichen und gleichzeitig das Risiko im Portfolio zu diversifizieren. Das Interesse an Immobilien im Ausland ist daher spürbar grösser geworden, bleibt aber noch hinter den regulatorisch möglichen 10% Portfolioanteil zurück.

Welche Argumente sprechen für eine Investition in Auslandsimmobilien?

Viele Immobilienportfolios von Schweizer Pensionskassen sind fast ausschliesslich im Heimatmarkt investiert. Hinzu kommt eine relativ starke Gewichtung von Wohnliegenschaften, die als sichere Anlage gelten. Durch das anhaltende Niedrigzinsniveau ist die Nachfrage nach geeigneten Renditeobjekten in der Schweiz in den letzten Jahren enorm gestiegen und hat die Preise in die Höhe getrieben bzw. die Renditen sinken lassen. Als Hauptargument ist daher der positive Diversifikationseffekt auf ein Schweizer Immobilienportfolio zu nennen. Weiterhin können im Ausland noch attraktive Investitionsmöglichkeiten gefunden werden, die ebenfalls die Portfoliorendite positiv beeinflussen.

Wie differenziert sich AFIAA von der Konkurrenz, wie beispielsweise den Angeboten Schweizer Grossbanken?

AFIAA wurde 2004 gegründet, weist bereits einen langen Track Record und gleichzeitig die Kostenführerschaft unter den Konkurrenzprodukten auf. Wir bieten ein klar formuliertes Investitionsprofil, verfolgen ausschliesslich einen „Core“- bzw. „Core+“-Ansatz. Dabei stehen erstklassige Standorte an innerstädtischen Lagen der Nutzungsarten Büro und Detailhandel im Fokus. Darüber hinaus sind wir kein diskretionäres Produkt. Die Anleger haben über die Anlegerversammlung und via Repräsentanten im Stiftungsrat die Möglichkeit, Einfluss auf die Stiftung und deren Strategie zu nehmen. Letztendlich ist AFIAA ein Produkt von und für Schweizer Pensionskassen.

Wieso fokussiert sich AFIAA auf Gewerbeliegenschaften?

Dafür gibt es zwei Hauptgründe. Einerseits verfügt AFIAA in diesem Segment über langjähriges und tiefes Knowhow. Andererseits können die Anleger ihre hauptsächlich wirtschaftlich ausgerichteten Portfolios mit den beiden Anlagegruppen von AFIAA in sehr guter Weise diversifizieren.

Mitte 2017 hat AFIAA mit „AFIAA Diversified indirect“ ein indirektes Produkt von Avadis übernommen. Wie kam es dazu und was ist der Grund hierfür?

Die erfolgreiche Zusammenarbeit von Avadis und AFIAA hat zu einer tiefgreifenden Verflechtung beider Organisationen geführt. Insofern lag die Idee nahe, AFIAA innerhalb der Avadis-Gruppe als Kompetenzzentrum für Immobilien-

anlagen im Ausland zu positionieren. Hinzu kommt, dass die neue Anlagegruppe indirekte Immobilieninvestitionen ermöglicht und ein komplementäres Investitionsprofil zu unserer Anlagegruppe AFIAA Global anbietet.

AFIAA ist seit 2014 Teil der Avadis-Gruppe. Wie lautet Ihr Fazit der Zusammenarbeit?

Die Zusammenarbeit ist für beide Seiten ein Gewinn! Aus Sicht der Avadis-Gruppe wurde die Produktkompetenz in ihrem Angebotsportfolio erweitert, im Gegenzug kann AFIAA auf die Shared Services zurückgreifen und sich auf das Kerngeschäft konzentrieren.

Welches sind Ihre Ziele für das kommende Geschäftsjahr?

Im Fokus stehen Portfoliobereinigungen und die kontinuierliche Umsetzung unserer Wachstumsstrategie. Hier werden wir uns mit den Erfolgen des abgeschlossenen Geschäftsjahrs messen müssen, sehen dieser Herausforderung aber mit Elan entgegen!



Ingo Bofinger

Der studierte Immobilienökonom ist seit über 27 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig. Bevor er die Leitung von AFIAA übernommen hat, verantwortete er die Immobiliensparte der Gothaer Asset Management mit einem Portfolio im Wert von EUR 2.7 Milliarden.

Bericht der Geschäftsführung

Das Geschäftsjahr stand ganz im Zeichen der fokussierten Wachstumsstrategie „2016+“ und der Übernahme der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect. Bei AFIAA Global betrug das Gesamttransaktionsvolumen rund CHF 875 Millionen, bei AFIAA Diversified indirect wurden Zusagen an Zielfonds in Höhe von USD 117 Millionen gezeichnet.

Anlagegruppe AFIAA Global

Portfolio Management

Die Zinspolitik der führenden Zentralbanken hat auch im vergangenen Geschäftsjahr die Finanzmärkte in Atem gehalten. Erstmals seit mehreren Jahren haben die Zentralbanken vereinzelt wieder Zinserhöhungen vorgenommen oder solche angedeutet. So hat die US-Notenbank Federal Reserve in den vergangenen Quartalen den Leitzins stetig leicht angehoben und sogar die Bank of England hat sich im November 2017 zu einer historischen Anpassung des Leitzinsniveaus um +25 Basispunkte entschieden. Im Oktober 2017 hat die Europäische Zentralbank (EZB) angekündigt, ihre Anleihenkäufe ab dem Jahr 2018 zu halbieren. Auch wenn dies ein erster Schritt ist, die lockere Geldpolitik etwas zurückzufahren, so erwarten Experten frühestens im Frühling 2019 eine Anpassung des europäischen Leitzinsniveaus. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) belässt das Zinsniveau ebenso unverändert. Analog zur EZB wird eine Anpassung erst in 2019 erwartet. Hier wird die SNB zuerst auf die Anpassung des europäischen Leitzinsniveaus warten, um den Schweizer Franken nicht unter Aufwertungsdruck zu setzen.

Für die Immobilienmärkte bedeutet dies, dass die Risikoprämie zwischen risikolosen Anlagen und Immobilien weiterhin attraktiv bleibt. Je nach Zinsentwicklung dürfte sie sich zukünftig aber je nach betroffener Region verringern.

Ausgang der Brexit-Verhandlungen bleibt ungewiss

Der Brexit beschäftigte erwartungsgemäss auch im vergangenen Geschäftsjahr die europäische Politik und Wirtschaft. Umso mehr, da die begonnenen Austrittsverhandlungen zwischen Grossbritannien und der EU sehr zäh angelaufen sind und der Ausgang weiterhin ungewiss bleibt. Insbesondere auf den Devisenmärkten waren die Turbulenzen spürbar. Nachdem das britische Pfund vor und direkt nach dem Brexit stark unter Druck stand, zeigten sich gegen Ende des Geschäftsjahrs Erholungstendenzen. Bewegung hat der Brexit auch in der Bankenwelt ausgelöst. So spielen einige Banken mit dem Gedanken, Personal, Geschäftsbereiche oder sogar ganze Standorte in andere Länder zu verlagern. Bei den Alternativen stehen aber nicht zwangsläufig Standorte wie Frankfurt oder Paris im Vordergrund, sondern hauptsächlich Dublin. Dies wohl primär aufgrund des angelsächsischen Sprach- und Rechtsraums.

Unabhängig vom Ausgang der Brexit-Verhandlungen bleibt der Immobilienmarkt Grossbritannien für Immobilieninvestoren interessant. London wird als Weltstadt nicht an Attraktivität verlieren und auch der Finanzplatz wird – nach einer Korrekturphase – seine internationale Bedeutung behalten.

Fokus auf Portfoliobereinigungen und Lagequalität

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde der konsequente Ausbau des Portfolios vorangetrieben, das zum Stichtag ein Volumen von rund CHF 1 918 Mio. aufweist. Insgesamt gab es im Geschäftsjahr Wertänderungen von absolut CHF 88.47 Mio., was einer Wertänderungsrendite von 4.55% entspricht. Bedingt durch das Portfoliowachstum ergibt sich zum Ende des Geschäftsjahrs ein Anteilwert von 116.8531, resultierend in einer Anlagerendite von 9.64%.

Nebst verbleibenden Portfoliobereinigungen wird auch im neuen Geschäftsjahr der Ausbau des Portfolios mit qualitativ hochwertigen Liegenschaften im Vordergrund stehen. Konkret bedeutet dies weiterhin eine Fokussierung auf „Core/Core+“-Liegenschaften an bevorzugten CBD-A- und CBD-B-Lagen. Bereits jetzt ist das Portfolio mit über 85% in Geschäftszentren vertreten (siehe Grafik), womit es eine überzeugende Lagequalität aufweist.

Portfoliaufteilung nach Lagequalität

(Marktwerte)

■	CBD-B	46.9%
■	CBD-A	38.3%
■	Etablierter Teilmarkt	14.5%
■	Nicht etablierter Teilmarkt	0.3%



Transaktionen

Trotz leichter Rückgänge beim weltweiten Investitionsvolumen im Geschäftsjahr ist die Liquidität im Markt und damit die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen unverändert hoch. Das Gesamtinvestitionsvolumen einkommensproduzierender Immobilien ging im ersten Halbjahr 2017 laut „Real Capital Analytics“ zwar um ca. 8% auf USD 360.7 Mia. zurück, liegt jedoch im historischen Vergleich weiterhin auf einem hohen Niveau. Mit –24% zeigte sich im Bereich Einzelhandelsimmobilien der grösste prozentuale Rückgang.

Für den generellen Rückgang des Transaktionsvolumens sind im Wesentlichen zwei Faktoren ausschlaggebend: Erstens das weiterhin knappe Angebot im „Core/Core+“-Segment bei fehlenden Anlagealternativen in anderen Asset-Klassen, weshalb auch kaum Druck auf die Immobilienpreise an guten Lagen feststellbar ist. Zweitens die generelle Zurückhaltung von Investoren an weniger guten Lagen aufgrund des weltweiten politischen und wirtschaftlichen Wandels (wie z.B. Entwicklung des Onlinehandels) in Verbindung mit dem relativ hohen Preisniveau.

Die Zielmärkte von AFIAA präsentierten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Europa

Niedrige Zinsen und solide wirtschaftliche Aussichten führten zu einer starken Nachfrage bei weiterhin knappem Angebot. Das Transaktionsvolumen blieb europaweit relativ konstant. Treiber waren primär Deutschland und der Londoner Immobilienmarkt, der im Wesentlichen von der Nachfrage ausländischer Investoren profitierte (deutliche Zunahme asiatischer Investoren).

USA

Trotz steigender Zinsen blieben die Ankaufsrenditen relativ stabil. Weniger Angebot in den Topmärkten und eine hohe Disziplin der Investoren bei der Asset-Auswahl führten zu einem verringerten Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr.

Australien

Eine hohe Nachfrage und wenig Angebot drückten die Renditen zunehmend und führten im ersten Halbjahr 2017 zu einem geringeren Transaktionsvolumen.

Auch mittelfristig wird ein Investitionsvolumen auf einem hohen Niveau erwartet, wobei nicht mit einer erneuten Steigerung der Werte wie in den Jahren 2015 und 2016 gerechnet wird. Die Ankaufsrenditen sind in den meisten Märkten in einem zyklischen Tief. Entsprechend sind lokale Korrekturen aufgrund politischer und wirtschaftlicher Einflüsse möglich.

Ziel von AFIAA ist es, Investitionen in qualitativ hochwertige Immobilien im „Core/Core+“-Bereich und in Märkten mit nachhaltigem Miet- und damit Wertsteigerungspotenzial zu tätigen. Eine grosse Bedeutung gilt dabei einer hervorragenden Lage der Immobilien, um eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherzustellen. Es existieren jedoch nahezu keine unterbewerteten Immobilienmärkte, die den Anforderungen von AFIAA nach Transparenz, Stabilität und Professionalität entsprechen. Zudem sind Immobilien aufgrund des niedrigen Zinsniveaus weiterhin eine sehr stark nachgefragte Anlageklasse, womit auch die Konkurrenz auf den Transaktionsmärkten gross bleibt.

Ankäufe

Trotz dieser Herausforderungen konnte AFIAA auch im abgelaufenen Geschäftsjahr Ankäufe tätigen, die die Anforderungen erfüllen und eine breite geografische Verteilung zeigen. So konnte eine verbesserte Diversifikation innerhalb des Portfolios erreicht werden. Die Kaufverträge für die Objekte „119 – 125 West 25th Street“ in New York und „114 William Street“ in Melbourne wurden bereits im Geschäftsjahr 2015/2016 unterzeichnet. Im Geschäftsjahr 2016/2017 konnten drei weitere Objekte erworben werden.

- **„Schomberg House“, London:** Off-Market-Transaktion, die eine Diversifikation innerhalb Londons ermöglichte. Langfristig vermietetes Objekt mit historischer Fassade im prestigeträchtigen Teilmarkt St. James's.
- **„Kaisergalerie“, Hamburg:** Historische Immobilie mitten in der Hamburger Innenstadt gelegen. 2014 vollumfänglich saniertes Objekt mit Einzelhandelsnutzung auf den unteren und Büronutzung auf den oberen Geschossen.
- **„628 Bourke Street“, Melbourne:** Erworben durch Asset-Swap mit Objekt „HQ South“ in Brisbane im Rahmen der strategischen Fokussierung. Multi-Tenant-Immobilie an prestigeträchtiger Lage mit idealer Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Verkäufe

Im Geschäftsjahr wurden vier Objekte in Deutschland, Grossbritannien, Australien und den USA verkauft. Das Gesamtvolumen betrug rund CHF 168 Mio. Insgesamt wurden die Objekte mit einem durchschnittlichen Aufschlag von 22.3% gegenüber den letzten festgestellten Marktwerten veräussert. Ein weiteres Objekt in Deutschland sowie eines in den USA befinden sich derzeit in der Vermarktung.

Das Gesamttransaktionsvolumen im Geschäftsjahr 2016/2017 belief sich auf rund CHF 875 Mio.

Asset Management

Aufgrund der regen Transaktionstätigkeit war das Geschäftsjahr im Asset Management geprägt von Aktivitäten rund um den gesamten Lebenszyklus der Immobilien: Erstellen von Business-Szenarien, Prüfen von Liegenschaften auf ihre Drittverwendbarkeit, Sicherstellen der Marktgängigkeit der Flächen, Benchmarking von Nebenkosten und Neuausschreibungen von Dienstleistungen waren die Hauptthemen, die bei den neu erworbenen Immobilien im Vordergrund standen.

Finanzierung

Im Geschäftsjahr wurde die Finanzierungsstruktur von mehreren Objekten angepasst. Vier Liegenschaften wurden zu 50% LTV (Loan to Value) mit Darlehenslaufzeiten von vier bis sieben Jahren neu finanziert. Dadurch wurden die Fremdmittel um rund CHF 180 Mio. erhöht. Das Volumen von total rund CHF 321 Mio. liegt weiterhin unter dem möglichen Fremdfinanzierungsgrad. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der bestehenden Fremdfinanzierungen konnte durch die Neuabschlüsse bzw. Prolongationen aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen am Finanzmarkt um über 100 Basispunkte auf nun 2.7% gesenkt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen beträgt etwas mehr als vier Jahre.

Das Portfolio der Direktanlagen besteht per 30.09.2017 aus folgenden Objekten:

Alle Liegenschaften befinden sich im Alleineigentum von AFIAA.

¹ Mietertrag wird aus Vertraulichkeitsgründen nicht offengelegt.

² Leerstandszahlen auf Sollmietertrag: Leerstandszahlen Fremdwährung (FW) aus Controlling Geschäftsjahr (GJ) 2016/2017. Berechnung Leerstand %: Die Angabe erfolgt per Stichtag 30.09.2017. Berechnet auf Basis Hauptmietflächen (exkl. Lager- und Parkflächen). Diese können Flächen beinhalten, die physisch belegt sind, aber noch mietfreie Zeiten aufweisen.

³ Baurecht

⁴ Unterjährige Akquisitionen und Zahlen

Vermietungsaktivitäten

Insgesamt wurden ca. 29 000 m² neu oder anschlussvermietet. Zum Stichtag 30.09.2017 beträgt die Leerstandsquote 7.8%, die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit liegt bei 5.1 Jahren.

Die Vermietungsmärkte, insbesondere in den USA und in Australien, zeigen sich weiterhin vermietetfreundlich. Erfreulicherweise übertrafen alle Vermietungen die Vorgaben aus den Verkehrswertgutachten.

Aus den Ländern in Kürze

Deutschland

Das Gebäude „Campus Bravo“ in München (ca. 9 000 m²) wurde im vereinbarten Kosten- und Zeitrahmen für den Mieter E.ON ausgebaut und im März 2017 übergeben.

Im Gebäude „Romeo & Julia“ in Frankfurt konnten ca. 1 200 m² vermietet werden. Derzeit stehen noch Restflächen von ca. 400 m² zur Verfügung.

Österreich

Das Salzburger Portfolio verzeichnete zahlreiche langfristige Vertragsverlängerungen, welche sich in den kommenden Jahren positiv auf die Stabilität dieser Liegenschaften auswirken werden.

Liegenschaft	Adresse
Campus Bravo, München	Georg-Brauchle-Ring 52 – 54
Forum Zehlendorf, Berlin	Teltower Damm 35
Westfalen-Center, Dortmund	Lindemann-/Wittekind-/Berswordtstr.
Romeo & Julia, Frankfurt	Ulmenstrasse 37 – 39
Kaisergalerie, Hamburg ⁴	Grosse Bleichen 23 – 27
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 ³	31 – 45 Gresham Street
Tudor Street, London ³	21 Tudor Street
Schomberg House, London ^{3, 4}	80/82 Pall Mall
Elston Logan, Chicago	2700 N Elston Avenue
Arch Square, Washington, D.C.	H-Street NW 675
400 West 15th St, Austin (eh. WFT)	400 West 15th Street
501 Congress Avenue, Austin	501 Congress Avenue
119 – 125 West 25th St, New York ⁴	119 – 125 West 25th Street
The Atrium, Sydney	60 Union Street
525 Flinders Street, Melbourne	525 Flinders Street
114 William Street, Melbourne ⁴	114 William Street
628 Bourke Street, Melbourne ⁴	628 Bourke Street
Espace, Lissabon	Alameda dos Oceanos 59
Explorer, Lissabon	Alameda dos Oceanos 57
Brondankulma, Helsinki	Eteläesplanadi 20

Grossbritannien

Erwartungsgemäss hat der Hauptmieter des „Garrard House“ in London gekündigt. Per Ende November 2018 wird das Gebäude an AFIAA zurückgegeben. Die Baugenehmigung zur Aufstockung und Erweiterung des Gebäudes um 15% ist erteilt, womit das Projekt der Revitalisierung starten kann. Auch die Vermarktung ist bereits angelaufen.

USA

Für das Gebäude „Arch Street“ in Philadelphia wurden diverse Studien erstellt mit der wirtschaftlich sinnvollsten Konsequenz, die Immobilie zu einem Wohnhaus umzugestalten. Aufgrund des Konflikts der Nutzungsart mit den Anlagerichtlinien der Stiftung wurde die Entmietung vorangetrieben, das Objekt zum Verkauf vorbereitet und zum Ende des Geschäftsjahrs veräussert.

Im Gebäude „Elston Logan“ in Chicago erneuerte der Hauptmieter seinen Mietvertrag über ca. 4 200 m² mit einer Laufzeit von fünf Jahren ab August 2018.

Im Gebäude „400 West 15th Street“ in Austin konnten zahlreiche Vermietungen über total ca. 5 000 m² mit Laufzeiten zwischen drei und sieben Jahren erzielt werden.

Das Gebäude „119 – 125 West 25th Street“ in New York wurde Ende 2016 mit einem Vermietungsstand von ca. 38% übernommen. Dank Vermietungen an zwei bonitätsstarke Mieter beträgt der Vermietungsstand zum Ende des Geschäftsjahrs 61%. Über die restliche Bürofläche besteht eine Absichtserklärung eines einzelnen Mieters.

Australien

Das Gebäude „The Atrium“ in Sydney wird derzeit in vollvermietetem Zustand umfassend saniert. Insgesamt sind 12 500 Ingenieurstunden sowie 1 500 Stunden Marketing und Management in das Projekt geflossen mit dem Ergebnis, dass das Gebäude nach Ablauf des Mietvertrags mit dem Hauptmieter per Stichtag 31.07.2018 bereits wieder zu 80% vermietet werden konnte.

Nachhaltigkeit

AFIAA legt bei ihren Immobilien hohen Wert auf Nachhaltigkeitsstandards. Die bereits bestehenden Nachhaltigkeitszertifikate konnten erneuert werden. In unserem Salzburger Portfolio wurden erstmalig alle sechs Liegenschaften mit den Noten „gut“ bis „sehr gut“ ausgezeichnet. In unserem im Umbau befindlichen Gebäude „The Atrium“ in Sydney streben wir ein „NABERS Rating“ von 4.5 an. Das Londoner Gebäude „Garrard House“ soll nach erfolgter Neupositionierung ebenfalls erstmals ein Rating erhalten.

Baujahr	Nutzungsart	Vermietbare Fläche m ²	Kauf	Sollmiet-ertrag FW	Nettomiet-ertrag FW	Leerstand im GJ FW ²	Leerstand am 30.09.17 ²
2005	Büro	8 525	2005	1	1	1	0.00%
1998	Büro/Detailhandel	3 844	2006	932 734	897 553	35 181	4.34%
1996 – 1998	Büro/Hotel	28 605	2007	4 151 698	3 880 811	270 886	5.81%
1972/2009	Büro	14 278	2013	5 542 540	5 252 369	290 171	2.83%
1907/2014	Büro/Handel	18 545	2017	449 076	449 076	0	0.00%
2005	Büro	3 457	2007	581 882	476 406	105 476	21.59%
1985	Büro	5 776	2007	625 908	599 106	26 802	6.06%
2003/2004	Handel	1 581	2007	278 482	278 050	432	0.00%
2006	Handel	2 590	2007	440 490	381 786	58 704	15.80%
2007	Büro/Handel	1 455	2007	275 162	255 111	20 051	17.41%
1980/2007	Handel	2 506	2007	1	1	7 050	0.00%
2005	Büro	18 891	2007	3 379 537	3 312 033	67 503	0.00%
1998	Büro	13 492	2009	1	1	0	0.00%
2003	Büro	9 032	2012	1	1	0	0.00%
1700/1956/2007	Büro	3 459	2017	289 111	289 111	0	0.00%
1928/2007	Detailhandel	4 596	2008	1 613 957	1 613 957	0	0.00%
1890/2013	Büro/Handel	5 141	2015	5 213 467	5 213 467	0	0.00%
1981	Büro	25 752	2008	6 992 251	6 315 054	677 196	23.22%
1963/2015	Büro/Handel	10 909	2015	3 561 972	2 780 588	781 384	24.67%
1930/2017	Büro/Handel	12 823	2016	7 513 409	3 496 294	4 017 115	39.12%
2006	Büro/Handel	19 908	2009	13 030 402	13 030 402	0	0.00%
2008	Büro	10 281	2012	4 708 745	4 335 767	372 978	12.23%
1976/2013	Büro	20 999	2016	8 294 351	7 802 586	491 765	10.97%
1989	Büro	24 448	2017	875 725	875 725	0	5.35%
2010	Büro	10 000	2013	1 866 601	1 846 441	20 160	0.00%
2010	Büro	5 153	2013	828 859	792 515	36 343	0.00%
1975/2013	Büro/Handel	6 650	2015	3 238 552	3 087 766	150 786	0.00%

Direktanlagen

Per Ende des Geschäftsjahrs 2016/2017 befanden sich 27 Direktanlagen im Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Global. Der Anlagefokus liegt auf Gewerbeimmobilien der Risikokategorien „Core“ und „Core+“, welche sich in den Zielmarktregionen Europa, Nordamerika und Australien befinden.



Kaisergalerie, Hamburg



Forum Zehlendorf, Berlin



Westfalen-Center, Dortmund



Romeo & Julia, Frankfurt



Campus Bravo, München



Twin Office, Salzburg



Arkade Mitte, Salzburg



Fashion Park, Salzburg



Gusswerk „Lofts“, Salzburg



Gusswerk „Turm“, Salzburg



Gusswerk „Esprit“, Salzburg



BigBiz, Bauteil C, Wien



Espace, Lissabon



Explorer, Lissabon



Brondankulma, Helsinki



Garrard House, London



Tudor Street, London



Schomberg House, London



Elston Logan, Chicago



119 - 125 West 25th Street, New York



Arch Square, Washington, D.C.



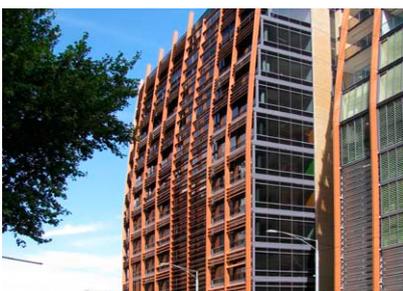
501 Congress Avenue, Austin



400 West 15th Street, Austin



The Atrium, Sydney



525 Flinders Street, Melbourne



114 William Street, Melbourne



628 Bourke Street, Melbourne

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

Portfolio Controlling

Die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect wurde am 01.07.2016 von der Avadis Anlagestiftung lanciert und per 01.06.2017 zur AFIAA Anlagestiftung übertragen. Das Mandat der Vermögensverwaltung ist unverändert an CBRE Global Investment Partners, London, delegiert.

Zur Steuerung und Überwachung des Vermögensverwalters und aus Compliance-Gründen ist in der Managementgesellschaft der Stiftung der Bereich „Portfolio Controlling“ gegründet worden. Zu den Aufgaben gehören insbesondere die Überwachung der Anlagegrenzen mit Ex-ante- und Ex-post-Kontrollen, die Feststellung des Net Asset Values (NAV) und die Kommunikation mit den Anlegern und den involvierten Dienstleistern.

Strategie

Die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect ermöglicht Anlegern, an den Erträgen und potenziellen Wertsteigerungen internationaler Immobilien zu partizipieren. Sie investiert indirekt über Zielfonds, die wiederum in ausländische Immobilien investieren. Der Fokus liegt auf „Core“-Objekten mit langfristigen Mietverträgen und geringer Leerstandsrate. Eine Diversifikation wird über Strategien, Sektoren, Länder, Zielfonds sowie Investitionszyklen angestrebt.

Portfolio-Zusammensetzung

Der Portfolio-Aufbau erfolgt unter Berücksichtigung der Strategie und Anlagerichtlinien. Zum Ende des Geschäftsjahrs ist Nordamerika im Vergleich mit dem entwickelten Europa übergewichtet und auch der Logistiksektor liegt verglichen mit den anderen Nutzungsarten oberhalb der Zielallokation. Nach den geplanten zusätzlichen Investitionen wird sich das Portfolio ausgleichen und innerhalb der Bandbreiten bewegen. Die durchschnittliche Fremdkapitalquote im vergangenen Geschäftsjahr betrug 22.8%.

Portfolio-Aktivitäten

Im Geschäftsjahr wurden sieben Zielfonds im Betrag von USD 117 Mio. gezeichnet, davon konnten USD 54 Mio. vor und weitere USD 41 Mio. nach Ablauf des Geschäftsjahrs investiert werden.

Neben klassischen, breit diversifizierten offenen US Core Funds standen auch spezialisierte Fonds mit Strategien im Logistik- und Einzelhandelssegment in Europa, USA und Australien mit namhaften Fondsmanagern im Fokus.

Portfolio

Grösste 5 Positionen (Basis Nettovermögen)

■	Prologis European Property Fund II	27%
■	Morgan Stanley Prime Property Fund LLC	26%
■	Charter Hall Australia Industrial Fund	21%
■	Prologis US Logistics Fund	20%
■	CBRE Pacific Warehouse Retail Trust	6%



Vermietungsaktivitäten

Der Vermietungsgrad der 892 Objekte der investierten Zielfonds beträgt 95.3%, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei 5.3 Jahren.

Corporate Governance

Der vorliegende Corporate-Governance-Bericht wurde unter Berücksichtigung der besonderen Form und der Wesensmerkmale einer Anlagestiftung analog der SIX-Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance erstellt. Die geltenden Versionen der Regularien der Anlagestiftung (Statuten, Reglement, Prospekte der Anlagengruppen) sind auf www.afiaa.com unter der Rubrik „Publikationen“ abrufbar.

1 Einleitung

AFIAA legt grossen Wert darauf, dass höchste Standards bezüglich ethischem und professionellem Verhalten bei der Verwaltung von Vorsorgevermögen angewandt werden. Zu

diesem Zweck wurde ein Verhaltenskodex zur Sicherstellung der Loyalität und Integrität in der Vermögensverwaltung implementiert. Der Verhaltenskodex basiert auf den relevanten Gesetzen bzw. Regulierungen, insbesondere den Art. 51b BVG, Art. 48f/48g/48h BVV 2 sowie auf der Fachrichtlinie des Schweizerischen Pensionskassenverbands („ASIP-Charta“). Auch die Managementgesellschaft von AFIAA, die AFIAA Real Estate Investment AG, hat einen Verhaltenskodex mit denselben Grundsätzen umgesetzt.

AFIAA ist Mitglied beim Schweizerischen Pensionskassenverband ASIP und bei der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

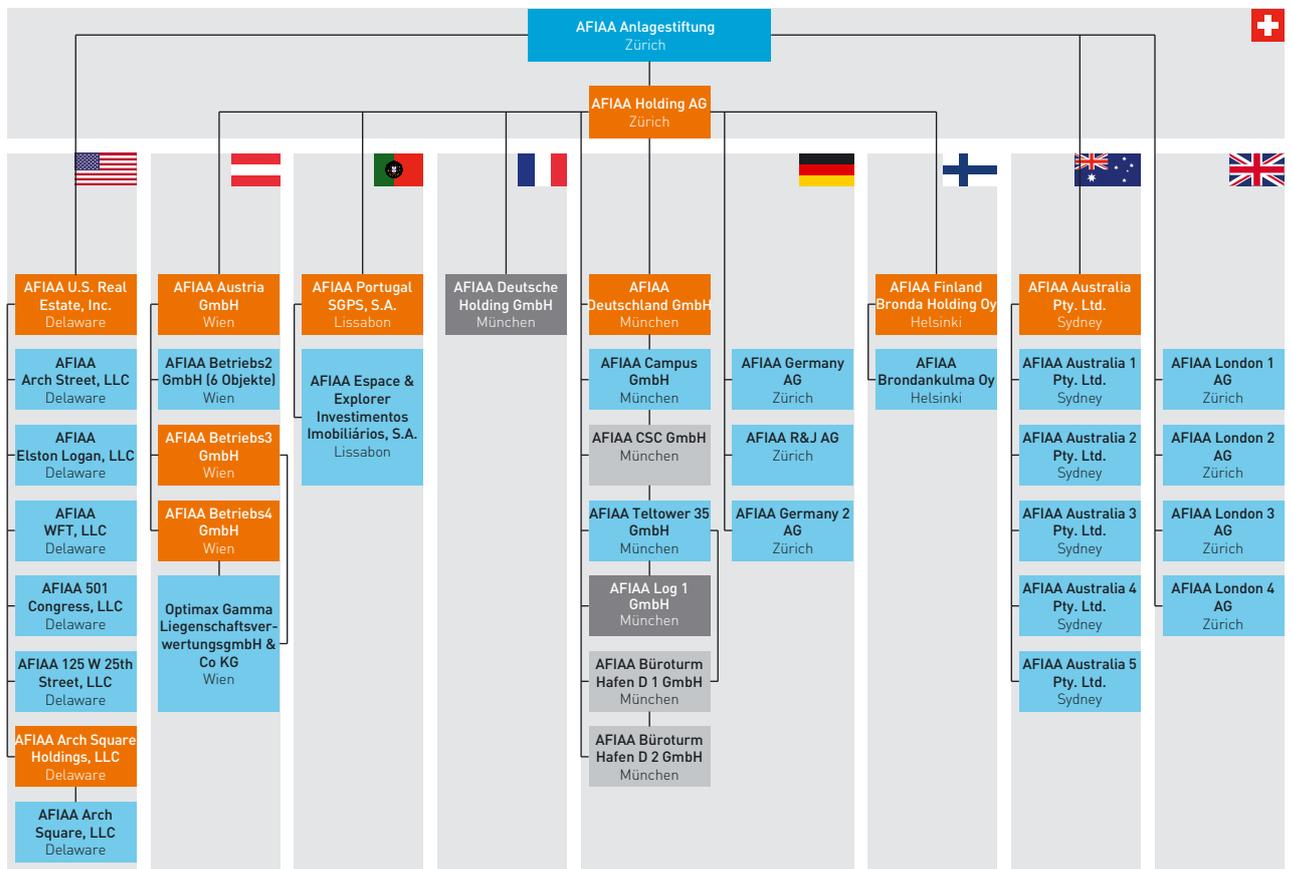
2 AFIAA Gruppenstruktur

2.1 Übersicht AFIAA Gesellschaften

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

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

Stand 30.09.2017



2.2 Neugründungen von Gruppengesellschaften

Australien

- AFIAA Australia 5 Pty. Ltd., Sydney: Gründung am 08.06.2017 für die Akquisition von 628 Bourke Street in Melbourne.
- AFIAA Australia Real Estate Pty. Ltd., Sydney: Gründung am 13.07.2017 als neue Managementgesellschaft.

Schweiz

- AFIAA Germany 2 AG, Zürich: Gründung am 10.07.2017 im Rahmen der Akquisition der „Kaisergalerie“ in Hamburg.
- AFIAA London 4 AG, Zürich: Gründung am 31.07.2017 im Rahmen der Akquisition von „Schomberg House“ in London.

2.3 Löschungen von Gruppengesellschaften

Österreich

- AFIAA Betriebs1 GmbH, Wien per 20.10.2016.

Spanien

- AFIAA Real Estate Spain, S.L., Madrid per 28.12.2016.
- AFIAA Gestión 1 S.L., Madrid per 28.12.2016.

Frankreich

- AFIAA 46 Lauriston SAS, Gagny (F): Vermögensübertragung an die Alleingesellschafterin, AFIAA Deutsche Holding GmbH, München mit Wirkung per 02.05.2017 („transmission universelle de patrimoine“).

2.4 Verkauf von Gruppengesellschaften

Deutschland

- AFIAA Dock 13-Speicher GmbH, München wurde per 05.04.2017 im Rahmen eines Share Deals verkauft.

2.5 Verkauf von Managementgesellschaften

Nordamerika

- AFIAA U.S. Investment, Inc., Delaware wurde per 01.08.2017 an die AFIAA Real Estate Investment AG verkauft.

Australien

- AFIAA Australia Real Estate Pty. Ltd., Sydney wurde per 03.10.2017 an die AFIAA Real Estate Investment AG verkauft.

3 Anlagegruppen und Kapitalstruktur

3.1 Anlagegruppe AFIAA Global

Per 30.09.2017 betrug das Anlagevolumen CHF 1 601 Mio. 45 Anleger halten insgesamt 13 696 871.2233 Ansprüche.

Im Berichtsjahr wurden Ansprüche im Umfang von CHF 92 Mio. zurückgegeben. Gemäss dem Anfang 2017 vom Stiftungsrat eingeführten Netting-Prozess werden die ordentlich verlangten Rücknahmen von Ansprüchen per Ende des durch die Kündigung betroffenen Geschäftsjahrs grundsätzlich mit den zu diesem Zeitpunkt offenen

Kapitalzusagen verrechnet. Dabei erfolgt ein kostenfreier Kapitalabruf in der Höhe des möglichen verrechenbaren Gesamtbetrages. Die offenen Kapitalzusagen werden quotenmässig berücksichtigt. Mittels dieses Netting-Prozesses konnten sämtliche im Berichtsjahr zurückgegebenen Ansprüche an bestehende Anleger der Anlagegruppe AFIAA Global (kommissionsfrei) wieder ausgegeben werden. Per Ende Geschäftsjahr sind alle Kapitalzusagen zu 100% investiert.

3.2 Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

AFIAA lancierte am 01.06.2017 als Ergänzung zur bestehenden Anlagegruppe AFIAA Global (direkte Immobilieninvestitionen im Ausland) die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect (indirekte Immobilienanlagen im Ausland). Diese Anlagegruppe wurde ursprünglich von der Avadis Anlagestiftung 2 am 01.07.2016 lanciert (unter der Bezeichnung „Immobilien Ausland“). Die Stiftungsräte von Avadis Anlagestiftung 2 und AFIAA kamen überein, die Anlagegruppe Immobilien Ausland von der Avadis Anlagestiftung 2 zu AFIAA zu transferieren, um dadurch bei AFIAA ein Kompetenzzentrum für Immobilienanlagen im Ausland zu schaffen und einen einheitlichen Marktauftritt zu ermöglichen. Mit dem Transfer der Anlagegruppe Immobilien Ausland übernahm AFIAA alle Vermögenswerte und Verpflichtungen. Das Vorgehen fand in Abstimmung und mit Genehmigung beider Revisionsstellen sowie der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) statt.

AFIAA wies per 30.09.2017 ein Anlagevolumen von insgesamt CHF 141 Mio. aus. Drei Anleger halten insgesamt 1 287.7898 Ansprüche. Per Ende Geschäftsjahr bestanden offene Kapitalzusagen von sieben Anlegern in Höhe von USD 42 Mio. Kapitalabrufe erfolgen nach dem Prinzip „first come first served“. Diese Abrufsystematik wurde vom Stiftungsrat am 09.01.2018 geändert (siehe Seite 64).

Bei der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect wurden im Berichtsjahr keine Ansprüche zurückgegeben.

3.3 Anleger

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

Der Stiftungsrat prüft, ob die Voraussetzungen zur Aufnahme als Anleger erfüllt sind. Er kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen verweigern. Beitrittswillige unterzeichnen zur Aufnahme als Anleger eine entsprechende Erklärung, in welcher sie die Erfüllung der im voranstehenden Absatz genannten Voraussetzungen sowie die

Kenntnisnahme von Statuten, Reglement, Prospekt (inkl. Anlagerichtlinien) und Finanzierungsrichtlinien 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.

3.4 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.

3.5 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

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit	Amtsperiode bis
Andreas F. Vögeli	Präsident	Partner von Niederer Kraft & Frey AG	CH	14.03.2016	28.02.2018
Prof. em. Dr. Alfred Storck	Vizepräsident	Präsident des Stiftungsrats der Avadis Anlagestiftungen	CH	28.08.2014	28.02.2018
Marçal Decoppet	Mitglied	Geschäftsführer Fondation de Prévoyance des Paroisses et Institutions Catholiques ¹	CH	28.01.2016	28.02.2018
Carlo Garland	Mitglied	Leiter Abteilung Vermögensverwaltung der ASGA Pensionskasse	CH	19.08.2004	28.02.2018
Max-Eric Laubscher	Mitglied	Leiter Vermögensanlagen und Mitglied der GL der Pensionskasse Basel-Stadt	CH	28.01.2016	28.02.2018
Christoph Oeschger	Mitglied	Geschäftsführer der Avadis Vorsorge AG	CH	28.08.2014	28.02.2018
Adrian Wipf ²	Mitglied	Leiter Asset Management und Mitglied der GL der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich	CH	01.01.2013	–

Die Porträts der einzelnen Mitglieder des Stiftungsrats sind auf www.afiaa.com publiziert.

Im Berichtsjahr sind keine Mitglieder des Stiftungsrats ausgeschieden.

¹ Ab dem 01.11.2017; vorher Geschäftsführer der La Collective de Prévoyance – Copré.

² Von Stifterin BVK auf unbestimmte Zeit ernannt.

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.

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 AFIAA Real Estate Investment 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.

Der Stiftungsrat hat 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.

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

5 Investment Committee

5.1 Mitglieder des Investment Committee

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit
Dr. Stephan Kloess	Präsident ¹	Inhaber KRE KloessRealEstate	CH	01.01.2017
Dr. iur. Christoph Caviezel	Vize-präsident ²	CEO Mobimo	CH	10.02.2005
Thomas Frutiger	Mitglied	Mitinhaber und Mitglied der GL der Frutiger Gruppe	CH	13.02.2006
Ulrich Kaluscha	Mitglied ³	Inhaber IRESA LLC	CH	31.08.2017
Claudia Reich Floyd	Mitglied	Portfolio Management/Research, Global Real Estate Securities bei Timbercreek	DE	31.08.2017
Stefan Schädle	Mitglied	Leiter Real Estate Management BVK	CH	01.04.2008

Die Porträts der einzelnen Mitglieder des Investment Committee sind auf www.afiaa.com publiziert.

¹ Bis 31.12.2016 CEO a.i.

² Bis 31.12.2016 Präsident a.i.

³ Bis 14.08.2017 Head Transactions a.i.

Im Berichtsjahr ausgeschiedene Mitglieder

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit	Austritt per
Ivana Reiss	Mitglied ohne Stimmrecht	Leiterin Vermögensanlagen Avadis Vorsorge AG	SK	28.08.2014	31.12.2016
Dr. Steffen Metzner	Mitglied	Geschäftsführender Gesellschafter der RES Consult GmbH	DE	19.08.2004	22.03.2017

5.2 Wahl und Amtszeit

Das Investment Committee besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitglieder und der Präsident des Investment Committee werden jährlich durch den Stiftungsrat gewählt.

Bei der Zusammensetzung des Investment Committee achtet der Stiftungsrat auf die erforderliche Ausbildung und Erfahrung, einen guten Leumund sowie auf Unabhängigkeit und Seriosität. Im Investment Committee sind ausgewiesene Immobilienexperten für Anlagen in Auslandsimmobilien vertreten. Im Übrigen konstituiert sich das Investment Committee selbst. Die Mitglieder des Investment Committee 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 und unterstützt den Stiftungsrat bei der Entwicklung und Überprüfung der Anlagestrategie. Es setzt die vom Stiftungsrat gemäss den Anlagerichtlinien der Stiftung vorgegebene Anlagestrategie um. Das Investment Committee achtet auf die sorgfältige Auswahl und die professionelle Bewirtschaftung von Objekten und Produkten.

Das Investment Committee 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 Investment Committee sind nicht zeichnungsberechtigt.

Das Investment Committee delegiert die Vorbereitung der Geschäfte und die Ausführung der Beschlüsse an die Geschäftsführung, soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten sowie das Organisationsreglement der Stiftung etwas ande-

res 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 AFIAA Real Estate Investment AG (ehemals Avadis Immobilien AG) delegiert. Die Details dazu sind in einem Geschäftsführungs- und Verwaltungsvertrag geregelt. Die AFIAA Real Estate Investment AG ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Avadis Vorsorge AG mit Sitz in Zürich.

Ingo Bofinger, CEO der AFIAA Real Estate Investment AG, ist zugleich Geschäftsführer der AFIAA Anlagestiftung.

6.1 Grundzüge der Kompetenzregelung zwischen Stiftungsrat, Investment Committee und Geschäftsführung

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

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

Gestützt auf die Delegation nimmt die AFIAA Real Estate Investment AG sämtliche Geschäftsführungs- und Verwaltungsaufgaben wahr, welche dem Stiftungszweck von AFIAA dienen und welche nicht anderen Organen, Schätzungsexperten bzw. anderen externen Stellen vorbehalten sind.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung der AFIAA Real Estate Investment 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 richten sich nach dem jeweiligen Anstellungsvertrag und der

dazugehörigen Stellenbeschreibung, vorbehaltlich zwingenden Rechts und regulatorischer Vorschriften.

6.2 Ausgestaltung der Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber dem Investment Committee und der Geschäftsführung

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

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

Die Geschäftsführung informiert den Stiftungsrat regelmässig anlässlich der Stiftungsratssitzungen über den allgemeinen Geschäftsgang und über besondere Geschäfte und Entscheide, die sie getroffen hat.

Ausserordentliche Vorfälle mit erheblicher Tragweite meldet der CEO der AFIAA Real Estate Investment AG dem Stiftungsratspräsidenten unverzüglich.

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

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 AFIAA Real Estate Investment AG hat für die vollständige Rezertifizierung ihres Qualitätsmanagementsystems 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 des Reglements von AFIAA erfüllt, dass die mit der Geschäftsführung beauftragte Gesellschaft ihre Abläufe und Prozesse nach den einschlägigen ISO-Qualitätsnormen zertifizieren lässt. Das Risikomanagement von AFIAA und AFIAA Real Estate Investment AG ist eingebettet in die bestehende Prozesslandschaft (QMS).

Der Stiftungsrat bestimmt die Grundlagen der Risikopolitik, des Risikomanagement-Prozesses und des Risikomanage-

ment-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 07.06.2017). Bei der AFIAA Real Estate Investment AG erfolgt das Risikomanagement durch die Geschäftsführung und wird durch den Verwaltungsrat überwacht.

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

7.1 Festsetzungsverfahren für die Entschädigung

7.1.1 Stiftungsrat

Die Mitglieder des Stiftungsrats haben gemäss Art. 4.8 des Organisationsreglements der Stiftung Anspruch auf eine angemessene, ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung, die der Stiftungsrat jährlich selbst festlegt. Ausserordentliche Bemühungen ausserhalb der normalen Stiftungsratsstätigkeit werden zusätzlich entschädigt.

Entschädigung Stiftungsratssitzungen:

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 über zwei Stunden erhalten die Mitglieder des Stiftungsrats eine Entschädigung von CHF 750 (keine Spesenentschädigung). Zirkularbeschlüsse werden nicht entschädigt.

Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche Sitzungen und eine Telefonkonferenz statt.

Der Präsident und der Vizepräsident des Stiftungsrats erhielten zusätzlich zum Stiftungsratsshonorar eine Entschädigung auf Mandatsbasis von insgesamt CHF 10 219 (exkl. MwSt. und 3% Kleinspesenpauschale) resp. CHF 3 477.50 (exkl. MwSt.).

Entschädigung Prüfungsausschuss:

Der Stiftungsrat hat aus seiner Mitte einen Prüfungsausschuss gebildet. Der Vorsitzende erhält eine Pauschalentschädigung von CHF 2 500, die Mitglieder CHF 800. Sitzungen werden mit einem Sitzungsgeld von CHF 1 500

und Spesen von CHF 100 entschädigt. Im Berichtsjahr fanden drei Sitzungen des Prüfungsausschusses statt.

Entschädigung weiterer Ausschüsse:

Im Berichtsjahr hat der Stiftungsrat folgende zwei Ausschüsse gebildet:

- Arbeitsausschuss zur Festlegung des neuen Gebührenmodells bestehend aus je zwei Vertretern von Stiftungsrat und Verwaltungsrat der AFIAA Real Estate Investment AG. Es fanden zwei Arbeitssitzungen statt.
- Findungskommission für die Zuwahl ins Investment Committee bestehend aus je zwei Mitgliedern von Stiftungsrat und Investment Committee. Es fanden zwei physische Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen statt.

Der Aufwand für die Gesamtentschädigung des Stiftungsrats belief sich im Berichtsjahr auf CHF 176 726.45. Dem Stiftungsratspräsidenten wurden CHF 43 828.30 (exkl. Honorar auf Mandatsbasis) ausgerichtet.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentzündungen.

7.1.2 Investment Committee

Die Mitglieder des Investment Committee 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 Gremienarbeit werden zusätzlich entschädigt.

Die jährlichen Pauschalentschädigungen betragen CHF 30 000 für den Präsidenten, CHF 15 000 für den Vizepräsidenten und CHF 10 000 für die übrigen Mitglieder des Investment Committee. 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 Mitglieder des Investment Committee eine Entschädigung von CHF 750 (keine Spesenentschädigung) und für Zirkularbeschlüsse CHF 750.

Im Berichtsjahr fanden drei Sitzungen und ein zweitägiger Workshop in Berlin statt, anlässlich dessen auch das Objekt „Forum Zehlendorf“ besichtigt wurde. Das Hauptthema des Workshops war der Immobilienmarkt in Deutschland, insbesondere in Berlin. Zusätzlich gab es neun Telefonkonferenzen und fünf Zirkularbeschlüsse.

Besichtigungen von Investitionsobjekten (inkl. Berichterstattung) werden mit CHF 2 500 pro Tag (plus effektive Spesen) entschädigt.

Im Berichtsjahr wurden sechs potenzielle Investitionsobjekte in Amerika, Deutschland, England und Portugal durch Mitglieder des Investment Committee besichtigt. Die Ankäufe der „Kaisergalerie“ in Hamburg, des „Schomberg House“ in London und von „628 Bourke Street“ in Melbourne konnten bis Ende des Geschäftsjahrs erfolgreich umgesetzt werden.

Die Entschädigung der Mitglieder des Investment Committee, welche Mitglieder der Findungskommission für die Zuwahl ins Investment Committee waren, wird unter Ziffer 7.1.1 erläutert.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentzündungen.

Der Aufwand für die Gesamtentschädigung des Investment Committee belief sich im Berichtsjahr auf CHF 193 920.85. Dem amtierenden Präsidenten des Investment Committee wurden CHF 50 750 ausgerichtet.

7.1.3 Geschäftsführung

Gebühren Anlagegruppe AFIAA Global Management Fee

Die Management Fee für die Anlagegruppe AFIAA Global beträgt max. 40 Basispunkte p.a. auf das Gesamtanlagevolumen (GAV) der Anlagegruppe. Die Gebühr berechnet sich auf Basis der jeweiligen Quartalsendbestände des Gesamtanlagevermögens der Anlagegruppe und wird quartalsweise abgegrenzt. Die AFIAA Real Estate Investment AG kann für Anleger Volumenrabatte gewähren.

Transaktionskommission und Kommission für Renovationen und Umbauten

Die AFIAA Real Estate Investment AG erhält für ihre Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken zusätzlich eine Kommission von max. 1.0% der Kauf- bzw. Verkaufspreise der durch das Investment Committee bewilligten Objekte sowie eine Kommission von max. 2.0% p.a. des durch das Investment Committee bewilligten und beauftragten Bau-/Umbauvolumens.

Gebühren Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

Bei der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect betragen auf Stufe der Stiftung die geschätzten Ex-ante-Gebühren rund 0.70% des Nettoinventarwerts per annum. Es fallen keine performanceabhängigen Gebühren an. Die Gebühren beinhalten die Vermögensverwaltung, die Geschäftsführung, die Tätigkeiten der Depotbank und diverse administrative Aufwendungen. Alle Gebühren ausser der Geschäftsführungsgebühr werden dem Anlagegruppenvermögen belastet. Die Geschäftsführungsgebühr wird den Anlegern quartalsweise durch die AFIAA Real Estate Investment AG in Rechnung gestellt.

Anlegern mit grösseren Kapitalzusagen können Volumensrabatte für die Geschäftsführungsgebühren gewährt werden.

Auf Stufe der Zielfonds betragen die geschätzten Ex-ante-Gebühren rund 0.90 – 1.30% des Nettoinventarwerts per annum inklusive allfälliger Performance Fees.

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 (OAK 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.¹

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 Geschäftsjahrs 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 Versands 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 Verhandlungsgegenstands und allfälliger Anträge, schriftlich verlangt werden. Der Stiftungsrat muss nach Eingang des Begehrens die ausserordentliche Anlegerversammlung innert Monatsfrist einberufen.

9 Revisionsstelle

9.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die Anlegerversammlung vom 26.01.2017 hat PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, als neue Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem Jahr (bis zur Anlegerversammlung vom 28.02.2018) gewählt. Zusätzlich amtiert PricewaterhouseCoopers AG als unabhängige Revisionsstelle der AFIAA Holding AG. Leitender Revisor ist Guido Andermatt.

Gemäss Art. 19 des Reglements überwacht eine unabhängige Stelle die Einhaltung der Anlage- und Finanzierungsrichtlinien zusätzlich und erstattet jeweils zu Ende des Geschäftsjahrs dem Stiftungsrat hierüber Bericht. Diese Kontrollaufgabe wird derzeit von PricewaterhouseCoopers AG durchgeführt.

Der Stiftungsrat überzeugt sich periodisch von der Unabhängigkeit der Revisionsstelle.

9.2 Honorar

Das Revisionshonorar für PricewaterhouseCoopers AG betrug für das Geschäftsjahr 2016/2017 CHF 192 150 (exkl. MwSt. und Auslagen). Neben dem Revisionshonorar hat PricewaterhouseCoopers AG Beratungshonorare im Bereich Steuern von CHF 126 000 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 Prüfungs-

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

ausschuss und dem Stiftungsrat jeweils in der ersten Sitzung nach der Anlegerversammlung das Revisionsbudget für das folgende Geschäftsjahr.

Die Revisionsstelle unterbreitet dem Prüfungsausschuss periodisch (üblicherweise in der Sitzung vom Dezember/Januar) 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.



Schomberg House, London

Jahresrechnung



Anlagegruppe AFIAA Global

ISIN CH0019574729, Valor Nr. 1.957.472

Konsolidierte Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.09.2017	30.09.2016
Aktiven			
Flüssige Mittel		145 986 039	152 955 246
Bankguthaben		134 990 182	149 668 180
Festgelder/Callgelder		10 995 857	3 287 066
Übrige Aktiven		39 278 203	53 712 880
Forderungen gegenüber Dritten		4 488 346	14 050 580
Debitoren aus Lieferungen und Leistungen		5 048 835	2 031 116
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1 178 035	4 657 056
Vorausbezahlte Finanzierungskosten		1 116 097	324 339
Latente Steuerguthaben	1	27 446 890	32 649 789
Liegenschaften		1 918 378 175	1 261 995 692
Indirekte Anlagen	2	44 119	2 636 645
Direkte Anlagen	3	1 918 334 056	1 259 359 047
Gesamtvermögen		2 103 642 417	1 468 663 818
Passiven			
Fremdkapital			
Kreditoren aus Lieferungen und Leistungen		1 290 149	468 420
Verpflichtungen gegenüber Anlegern	4	810 000	-
Verpflichtungen gegenüber Dritten		74 798 898	18 824 737
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		12 709 681	10 779 594
Kurzfristige Hypothekendarlehen	5	30 815 498	43 816 146
Langfristige Hypothekendarlehen	5	290 477 333	97 384 971
Total Fremdkapital		410 901 559	171 273 868
Nettovermögen			
Nettovermögen vor Liquidationskosten		1 692 740 858	1 297 389 950
Geschätzte Liquidationskosten	6	(92 219 670)	(73 728 376)
Nettovermögen		1 600 521 188	1 223 661 574
Ansprüche			
Ausgegebene Ansprüche per 01.10. (Stück)		10 992 228.4167	10 261 217.2288
Veränderungen im Berichtsjahr		1 867 253.2016	731 011.1879
Veränderungen im Berichtsjahr (Umwandlung in Einheitstranche)		837 389.6050	0.0000
Ausgegebene Ansprüche per Stichtag (Stück)		13 696 871.2233	10 992 228.4167
Gekündigte Ansprüche (Stück)		894 703.0772	659 196.1912
Kapitalwert je Anspruch (CHF)		112.7342	104.2080
Nettoerfolg der Berichtsperiode je Anspruch (CHF)		4.1189	5.7718
Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF)		116.8531	109.9798
Ausgegebene Ansprüche per 01.10. (Stück), Tranche A-II	7	134 175.9119	0
Veränderungen im Berichtsjahr	7	705 131.8154	0
Veränderungen im Berichtsjahr (Umwandlung in Einheitstranche)	7	(839 307.7273)	134 175.9119
Ausgegebene Ansprüche per Stichtag (Stück), Tranche A-II	7	0	134 175.9119
Kapitalwert je Anspruch (CHF), Tranche A-II	7	0	104.0794
Nettoerfolg der Berichtsperiode je Anspruch (CHF), Tranche A-II	7	0	5.7649
Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF), Tranche A-II	7	0	109.8443

* Anmerkungen 1 – 11 siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF

	Anmerkungen *	01.10.2016 – 30.09.2017	01.10.2015 – 30.09.2016
Operativer Erfolg			
Liegenschaftenertrag (netto)		109 469 946	99 164 862
Soll-Mietertrag		119 369 645	106 359 448
Minderertrag Leerstand		(9 690 015)	(6 907 333)
Inkassoverluste/Delkredereveränderung		(209 684)	(287 253)
Unterhalt Immobilien		(9 629 290)	(5 818 829)
Instandhaltung		(4 060 925)	(4 001 574)
Instandsetzung		(5 568 365)	(1 817 255)
Betriebsaufwand		(30 940 736)	(25 572 652)
Ver- und Entsorgungskosten		(5 770 294)	(5 076 498)
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)		(5 755 374)	(5 314 854)
Versicherungen		(983 270)	(845 527)
Bewirtschaftungshonorare		(1 260 333)	(1 223 804)
Vermietungskosten		(1 845 487)	(2 276 406)
Steuern und Abgaben		(8 621 830)	(6 763 703)
Lokale administrative Gesellschaftskosten	8	(2 642 288)	(2 865 365)
Übriger Betriebsaufwand		(4 061 860)	(1 206 495)
Operatives Ergebnis		68 899 920	67 773 381
Sonstige Erträge			
Kapitalertrag Fonds		2 816 898	2 972 675
Kapitalertrag Fonds		2 689 375	2 917 246
Aktivzinsen		93 915	53 277
Übrige Erträge (Aufwendungen)		33 608	2 152
Finanzierungsaufwand		(9 762 607)	(8 393 264)
Hypothekarzinsen		(5 875 025)	(6 350 090)
Negativzinsen auf Bankguthaben		(240 643)	(209 855)
Sonstige Passivzinsen		(2 066 084)	(115 863)
Baurechtszinsen		(1 580 855)	(1 717 456)
Verwaltungskosten	9	(6 340 782)	(4 351 521)
Rechts- und Beratungskosten		(29 777)	(63 231)
Revisionsaufwand		(190 118)	(216 453)
Schätzungsaufwand		(204 381)	(179 454)
Vergütung an die Verwaltungsrechnung		(407 250)	(366 394)
Vergütungen an Depotbank		(95 000)	(95 000)
Geschäftsführungshonorar		(5 056 177)	(3 107 140)
Akquisitionsaufwendungen		(274 023)	(287 884)
Übrige Verwaltungskosten		(84 056)	(35 965)
Kapital- und Gewinnsteuern	10	(7 487 595)	4 291 716
Erträge und Aufwendungen aus Anspruchstransaktionen		8 289 143	1 916 275
Kommission bei Anspruchstransaktionen		3 389 280	990 131
Einkauf in laufenden Erfolg		4 899 863	926 144
Nettoerfolg der Berichtsperiode		56 414 977	64 209 262
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		(13 298 775)	(27 629 765)
Realisierter Erfolg		43 116 202	36 579 497
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		104 412 940	36 395 419
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung		11 992 326	1 761 817
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	6	(18 491 294)	(18 385 468)
Gesamterfolg der Berichtsperiode	11	141 030 174	56 351 265
Totaler Währungserfolg **		15 026 931	(36 269 979)
Währungsbereinigter Gesamterfolg		126 003 243	92 621 244

* Anmerkungen 1 – 11 siehe Anhang zur Jahresrechnung.

** 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 43 dargestellt.

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.09.2017	30.09.2016
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	1 223 661 574	1 110 949 911
Zeichnungen Ansprüche Tranche A-I	287 848 130	77 059 623
Zeichnungen Ansprüche Tranche A-II	75 033 510	14 188 914
Umwandlung Ansprüche Tranche A-II	(89 222 425)	0
Ausschüttungen	(37 829 775)	(34 888 139)
Nettoerfolg	56 414 977	64 209 262
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	(13 298 775)	(27 629 765)
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	104 412 940	36 395 419
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	11 992 326	1 761 817
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	(18 491 294)	(18 385 468)
Gesamterfolg Geschäftsjahr	141 030 174	56 351 265
Nettovermögen	1 600 521 188	1 223 661 574

Verwendung des Erfolgs (Anlagegruppe)

Für die Berichtsperiode 2016/2017 bildet der Nettoerfolg Basis für die Gewinnverwendung. Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 09.01.2018 beschlossen, eine Ausschüt-

zung von CHF 3.40 pro Anspruch mit der Option der kommissionsfreien Wiederanlage gemäss Art. 8 des Stiftungsreglements anzubieten.

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.09.2017	30.09.2016
Nettoerfolg des Rechnungsjahres	56 414 977	64 209 262
Gewinnvortrag Vorjahr	7 500 000	40 577 433
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	63 914 977	104 786 695
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	46 569 362	37 829 775
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	9 845 615	59 456 920
Vortrag auf neue Rechnung	7 500 000	7 500 000

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

ISIN CH0367669659, Valor Nr. 36766965

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	30.09.2017	31.10.2016 ¹
Flüssige Mittel	42 819 821	932 048
Anteile Kapitalmarktfonds	98 247 505	39 749 747
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	400 660	23 992
Gesamtvermögen	141 467 986	40 705 787
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	332 773	30 371
Nettovermögen (Inventarwert)	141 135 213	40 675 416

Erfolgsrechnung

in CHF	01.11.2016 – 30.09.2017	01.07.2016 – 31.10.2016 ²
Wertschriftenertrag und Aktivzinsen	3 063 347	0
Übrige Erträge	239 441	0
Einkauf in laufenden Ertrag bei Ausgabe von Ansprüchen	1 082 687	0
Total Erträge	4 385 475	0
Negativzinsen	(803)	0
Passivzinsen	(1 392)	0
Verwaltungskosten	(317 806)	(29 637)
Übrige Aufwendungen	(27 520)	(734)
Total Aufwand	(347 521)	(30 371)
Nettoerfolg	4 037 954	(30 371)
Realisierte Kapitalgewinne/(-verluste)	(203 750)	231 920
Realisierter Erfolg	3 834 204	201 549
Nicht realisierte Kapitalgewinne/(-verluste)	6 375 962	660 453
Gesamterfolg	10 210 166	862 002

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.09.2017	31.10.2016
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	40 675 416	0
Zeichnungen	90 249 631	39 813 414
Gesamterfolg	10 210 166	862 002
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahrs	141 135 213	40 675 416

Ansprüche

in Stück	30.09.2017	31.10.2016
Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs	398.4111	0.0000
Ausgegebene Ansprüche	889.3787	398.4111
Stand am Ende des Geschäftsjahrs	1 287.7898	398.4111
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	109 594.91	102 094.08

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.09.2017	31.10.2016
Nettoerfolg des Geschäftsjahrs	4 037 954	(30 371)
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	4 037 954	0
Übertrag auf realisierte Kapitalgewinne/(-verluste)	0	30 371

¹ Die Vorjahreswerte beziehen sich auf den Abschlussstichtag 31.10.2016.

² Lancierung am 01.07.2016.

Stammvermögen

Bilanz Stammvermögen

in CHF	30.09.2017	30.09.2016
Aktiven		
Forderungen/(Verpflichtungen) gegenüber Anlagegruppe	726 297	242 229
Beteiligung AFIAA US Investment, Inc.	0	61 750
Total Aktiven	726 297	303 979
Passiven		
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	16 150	5 000
Stammkapital	100 000	100 000
Reservefonds	190 000	180 000
Gewinnvortrag	8 978	18 089
Reingewinn Geschäftsjahr	411 169	890
Total Passiven	726 297	303 979

Erfolgsrechnung Stammvermögen

in CHF	01.10.2016 – 30.09.2017	01.10.2015 – 30.09.2016
Ertrag		
Beiträge aus der Anlagegruppe	407 250	366 394
Übriger Ertrag ¹	410 907	0
Total Ertrag	818 157	366 394
Aufwand		
Organe, Anlegerversammlung ²	(390 838)	(360 504)
Übriger Aufwand	(16 150)	(5 000)
Total Aufwand	(406 988)	(365 504)
Reingewinn/(-verlust) Geschäftsjahr	411 169	890

Verwendung des Erfolgs (Stammvermögen)

Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 09.01.2018 beschlossen, vom Bilanzgewinn von CHF 420 147 CHF 10 000 den allgemeinen Reserven zuzuweisen, CHF 410 000 zur Ausschüttung vorzuschlagen und den Restbetrag von CHF 147 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag an die Anlegerversammlung

in CHF	30.09.2017	30.09.2016
Gewinnvortrag Vorjahr	8 979	18 089
Nettoerfolg des Geschäftsjahrs	411 169	890
Bilanzgewinn	420 147	18 979
Zuweisung an Reservefonds	(10 000)	(10 000)
Ausschüttung Dividende an Anlagegruppe AFIAA Global	(410 000)	–
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	147	8 979

¹ Die Position beinhaltet die Dividendenausschüttung der AFIAA US Investment, Inc., sowie den Erlös aus dem Verkauf der Beteiligung.

² Die Position beinhaltet Entschädigungen an Stiftungsrat und Investment Committee. Der Corporate Governance Bericht informiert über die Einzelentschädigungen der Präsidenten sowie der Gremien.

Anhang zur Jahresrechnung

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

1 Latente Steuerguthaben

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen	17 047	22 271
Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen	10 400	10 379
Total latente Steuerguthaben	27 447	32 650

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 Reduktion 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.

2 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 U.S. Residential als gültige Werte per 30.09.2017 gemeldet worden.

Indirekte Anlagen (Non-listed Real Estate Funds)

in Tausend der jeweiligen Währung						
Land	Fund	Commitment in Fremdwährung	davon abgerufen	Offene Verpflichtungen	NAV 30.09.17 CHF	NAV 30.09.16 CHF
USA	AIG U.S. Residential	USD 20 000	USD 18 919	USD 1 081	44	2 637
Total					44	2 637

Die per 30.09.2017 offenen Verpflichtungen aus Kapitalzusagen verminderten sich währungsbedingt auf CHF 1 045 976 (Vorjahr: CHF 1 047 921).

Indirekte Anlagen (Non-listed Real Estate Funds)

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Bestand Anfang Geschäftsjahr	2 637	5 147
Kapitalerfolg	(2 673)	(2 539)
Währungserfolg	80	28
Bestand Ende Geschäftsjahr	44	2 637

3 Direkte Anlagen

Die direkten Immobilienanlagen umfassen die Rendite-liegenschaften, 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 grundsätzlich die *Discounted-Cashflow-Methode* angewandt. Im Rahmen von umfangreichen Sanierungsmassnahmen kann die *Percentage-of-Completion-Methode* angewandt werden, nach der die angefallenen Projektkosten anteilig nach dem Fertigstellungsgrad zum Bewertungsstichtag aktiviert werden. Die Diskontierungssätze bewegten sich zwischen 4.05% und 8.25% (Vorjahr: 4.4 bis 8.25%).

Der Gesamtwert der 27 direkten Immobilienanlagen betrug zum Bilanzstichtag CHF 1 918 334 056.

Direkte Anlagen

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Bestand Anfang Geschäftsjahr	1 259 359	1 279 726
Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	706 582	0
Kapitalerfolg	88 473	51 699
Verkäufe	(167 626)	(37 980)
Währungserfolg	31 546	(34 086)
Bestand Ende Geschäftsjahr	1 918 334	1 259 359

4 Verpflichtungen gegenüber Anlegern

Der Stiftungsrat hat in der Sitzung am 30. August 2017 die Reduktion der Ausgabe- und Rücknahmekommission von 4 Prozent auf 1.5 Prozent ab 01. Oktober 2017 beschlossen. Dieser Beschluss schliesst auch Kapitalabrufe in der Vergangenheit ein, die mit einer Ausgabekommission von 4 Prozent belegt worden sind.

5 Hypothekendarlehen

Die im Zusammenhang mit direkten Anlagen aufgenommenen Fremdmittel wiesen zum Bilanzstichtag einen Darlehensrestbetrag von CHF 321 292 831 (Vorjahr: CHF 141 201 117) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Währungen betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 2.66% (Vorjahr: 3.74%). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 4.86 Jahre (Vorjahr: 3.84 Jahre).

in Tausend der jeweiligen Währung					
	Betrag	Buchwert 30.09.2017 CHF	Buchwert 30.09.2016 CHF	Gewichtete durchschn. Zinsfestschreibung in Jahren	Gewichteter durchschn. Zinssatz in %
USD	60 772	58 803	60 156	4.75	3.98
EUR	130 978	149 826	65 807	5.06	1.71
GBP	40 000	51 928	15 238	5.50	2.48
AUD	80 000	60 736	0	3.91	3.87
Total		321 293	141 201		

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

in Tausend CHF	30.09.2017	30.09.2016
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	732 421	326 451
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	321 293	141 201

Hypothekendarlehen nach Laufzeit

in Tausend CHF	30.09.2017	30.09.2016
1 Jahr	30 815	43 816
2 Jahre	1 552	30 073
3 Jahre	1 591	1 530
4 Jahre	62 378	1 569
5 Jahre	63 461	1 620
> 5 Jahre	161 496	62 592
Total	321 293	141 201

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

in Tausend der jeweiligen Währung					
Objekt	Währung	Kontraktwert	Wiederbe-	Kontraktwert	Wiederbe-
		30.09.2017	schaffungswert 30.09.2017	30.09.2016	schaffungswert 30.09.2016
Westfalen-Center, Dortmund	EUR	18 000	(237)	18 000	(1 184)
Forum Zehlendorf, Berlin	EUR	0	0	8 730	(343)
Optimax, Wien	EUR	0	0	17 000	(146)
Optimax, Wien	EUR	0	0	13 000	(148)
Twin Office, Salzburg	EUR	0	0	4 723	(64)

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.

6 Geschätzte Liquidationskosten

Die Ermittlung der Rückstellungen für latente Liquidationssteuern erfolgte gemäss der Beschreibung im Anhang zur AFIAA Anlagengestiftung (Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze AFIAA Global) und wird von den lokalen Steuerexperten beim Ankauf auf Objektebene ermittelt. Diese Rückstellungen für latente Liquidationssteuern werden sodann den veränderten Bewertungen der einzelnen Liegenschaften entsprechend angepasst.

in Tausend CHF	Buchwert	Buchwert	Veränderung
	30.09.2017	30.09.2016	
Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen	12 498	5 266	7 232
Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen	(77 451)	(60 640)	(16 811)
Weitere Transaktionskosten	(27 267)	(18 354)	(8 913)
Total	(92 220)	(73 728)	(18 492)

7 Tranche A-II

Die per 01.10.2014 in der Anlagegruppe AFIAA Global gebildete Tranche A-II wurde per 31.03.2017 aufgelöst und in die Einheitstranche, vormals Tranche A-I, überführt.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

8 Lokale administrative Gesellschaftskosten

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

in Tausend CHF	01.10.2016 – 30.09.2017	01.10.2015 – 30.09.2016	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	(520)	(387)	(133)
Asset Management und Buchhaltung	(1 914)	(2 303)	389
Übrige	(208)	(175)	(33)
Total	(2 642)	(2 865)	(223)

9 Verwaltungskosten

Der Kostenblock zeigt die Aufwendungen auf Stufe der Stiftung sowie Revisions- und Schätzungsaufwendungen, die insgesamt als TER_{ISA}-relevant definiert werden (vgl. dazu Erläuterungen gemäss KGAST). Das Geschäftsführungshonorar wurde vollumfänglich an AFIAA Real Estate Investment AG vergütet. Akquisitionsaufwendungen sind Kosten wie Due Diligence und Prüfungskosten für nicht zustande gekommene Objektankäufe.

in Tausend CHF	01.10.2016 – 30.09.2017	01.10.2015 – 30.09.2016	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	(30)	(63)	33
Revisionsaufwand	(190)	(217)	26
Schätzungsaufwand	(205)	(180)	(26)
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	(407)	(366)	(41)
Vergütungen an Depotbank	(95)	(95)	0
Geschäftsführungshonorar	(5 056)	(3 107)	(1 949)
Akquisitionsaufwendungen	(274)	(288)	14
Übrige Verwaltungskosten	(84)	(36)	(48)
Total	(6 341)	(4 352)	(1 991)

10 Kapital- und Gewinnsteuern

Der Steueraufwand von CHF 7.5 Mio. im Geschäftsjahr 2016/2017 setzt sich zusammen aus Gewinnsteuern von CHF 2.1 Mio. sowie der negativen Veränderung der latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen von CHF 5.4 Mio. Die Gewinnsteuern fielen zum grossen Teil in Grossbritannien und Österreich an. Die Reduktion der latenten Steuerguthaben erfolgte hauptsächlich in Australien, unter anderem durch den positiven Gewinnbeitrag des Ankaufes des Gebäudes „114 William Street“ in Melbourne.

Das Steuerguthaben von CHF 4.3 Mio. im Geschäftsjahr 2015/2016 setzt sich zusammen aus positiven Gewinnsteuern von CHF 0.7 Mio. sowie der positiven Veränderung der latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen von CHF 3.6 Mio. Auflösungen von Gewinnsteuerrückstellungen in Grossbritannien, Frankreich und Österreich führten zu einem positiven Steuereffekt. Erhöhungen der latenten Steuerguthaben in den USA (CHF 2.3 Mio.) sowie in Deutschland (CHF 1.3 Mio.) führten zur positiven Veränderung.

11 Erläuterung des Gesamterfolgs

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahrs 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.

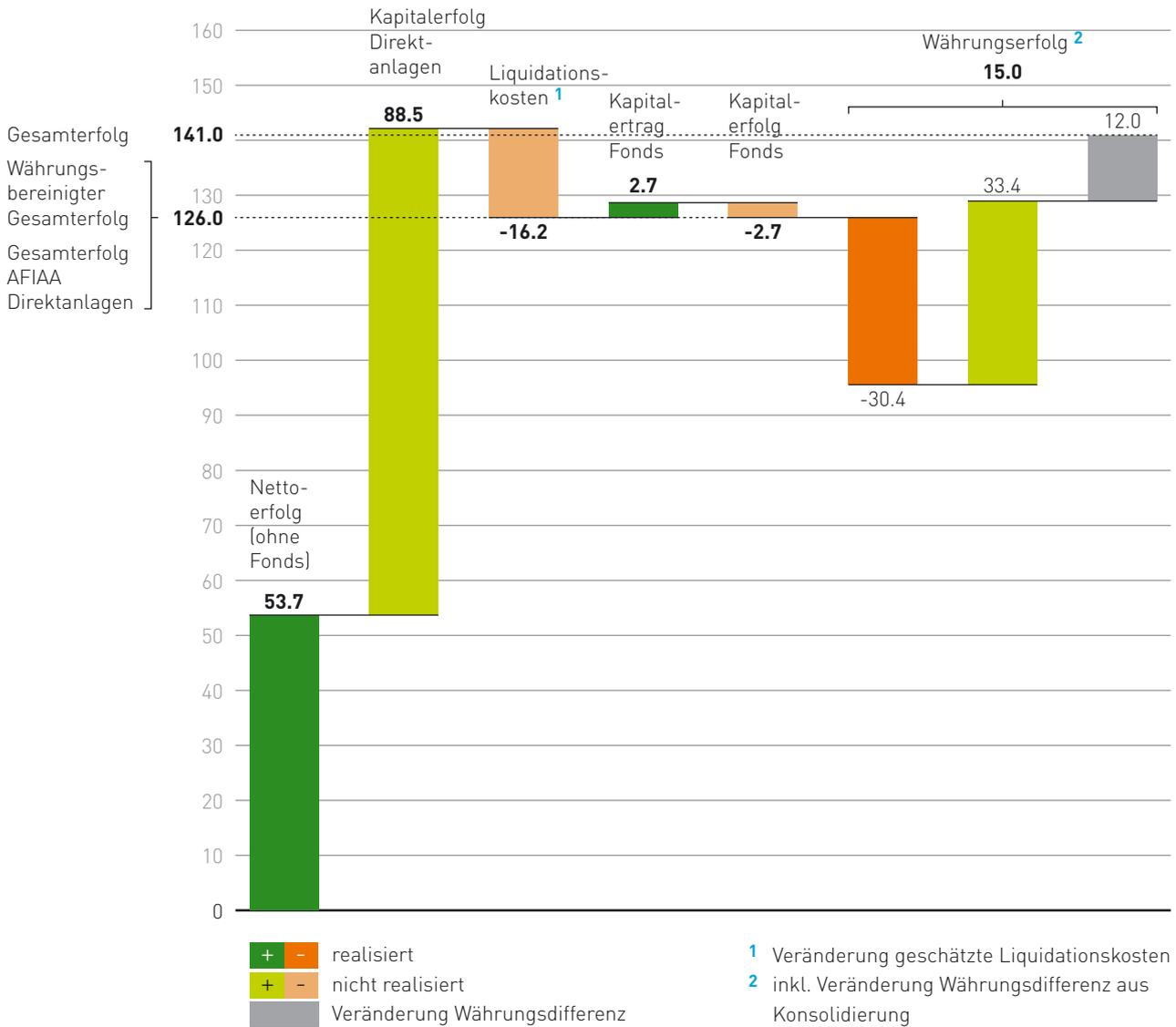
Die Eigenkapitalrendite, wie sie die Richtlinie Nr. 1 der KGAST, gültig ab 01.09.2016, definiert, ist in den Erläuterungen gemäss KGAST zusammen mit den übrigen auszuweisenden Kennzahlen ausgewiesen. Sie wird im Folgenden in verschiedene Komponenten aufgeteilt.

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.

Gesamterfolg der Berichtsperiode

in Tausend CHF	2016/2017	Bereichsrenditen	2015/2016	Bereichsrenditen
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 497 321		1 202 198	
Nettoerfolg (ohne Fonds)	53 726	3.59%	61 292	5.10%
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	72 261	4.83%	30 951	2.57%
Kapitalertrag Fonds	2 689	0.18%	2 917	0.24%
Kapitalerfolg Fonds	(2 673)	(0.18%)	(2 539)	(0.21%)
Währungserfolg	15 027	1.00%	(36 270)	(3.02%)
Gesamterfolg	141 030	9.42%	56 351	4.69%

**Wertbeitragskomponenten 01.10.2016 – 30.09.2017
in Mio. CHF**



Nettoerfolg der Berichtsperiode (mit und ohne Fonds)

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 497 321	1 202 198
Nettoerfolg (mit Fonds)	56 415	64 209
Kapitalertrag Beteiligungen	2 689	2 917
Nettoerfolg (ohne Fonds)	53 726	61 292
Netto-Performance (mit Fonds)	3.77%	5.34%
in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 497 321	1 202 198
Kapitalerfolg Direktanlagen	88 473	51 699
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	(18 491)	(18 385)
Realisierte Liquidationskosten	2 279	(2 363)
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	72 261	30 951
Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahrs	1 259 359	1 279 726
Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahrs	1 918 334	1 259 359
Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen	1 588 847	1 269 542
Wertänderungsrendite der Direktanlagen	4.55%	2.44%
in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	4.83%	2.57%

Kapitalerfolg Fonds

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 497 321	1 202 198
Kapitalerfolg Fonds	(2 673)	(2 539)
Wertänderungsrendite der Fonds	(0.18%)	(0.21%)
in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

Währungserfolg

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 497 321	1 202 198
Realisierter Währungserfolg	(30 382)	(10 677)
Nicht realisierter Währungserfolg	33 417	(27 355)
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	11 992	1 762
Total Währungserfolg	15 027	(36 270)
in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1.00%	(3.02%)

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

Realisierte Kapital- und Währungserfolge

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	14 804	(14 590)
Realisierter Währungserfolg	(30 382)	(10 677)
Realisierte Liquidationskosten	2 279	(2 363)
Total	(13 299)	(27 630)

Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	73 669	66 289
Nicht realisierte Kapitalerfolge indirekte Anlagen	(2 673)	(2 539)
Nicht realisierter Währungserfolg	33 417	(27 355)
Total	104 413	36 395

Erläuterungen gemäss KGAST

Gemäss der Weisung 05/2013 der OBERAUFSICHTSKOMMISSION Berufliche Vorsorge (OAK BV) sind für Immobilienanlagegruppen mindestens die obligatorischen Kennzahlen gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1, (aktuelle Fassung vom 01.09.2016), im Anhang aufzuführen.

Mietzinsausfallrate

Die Mietzinsausfallrate wird definiert als Mietzinsausfälle (Verluste aus leer stehenden Flächen und Inkassoverluste) in Prozent der Soll-Nettomietzinsen der Berichtsperiode. Sie ist ein wichtiger Indikator für die Vermietungssituation bei fertigen Bauten des Immobilien-Sondervermögens.

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Soll-Mietertrag gemäss Erfolgsrechnung	119 370	106 359
Verrechnete Nebenkosten	(22 380)	(18 550)
Soll-Nettommietertrag	96 990	87 809
Minderertrag Leerstand	(9 690)	(6 907)
Inkassoverluste/Delkredereveränderung	(210)	(287)
Totale Mietzinsausfälle	(9 900)	(7 194)
Im Verhältnis zum Soll-Nettommietertrag	10.21%	8.19%

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	2016/2017	2015/2016
Marktwert der direkten Anlagen	1 918 334	1 259 359
Langfristige Hypothekendarlehen	290 477	97 385
Kurzfristige Hypothekendarlehen	30 815	43 816
Total Hypothekendarlehen	321 292	141 201
Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen	16.75%	11.21%

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	2016/2017	2015/2016
Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung	109 470	99 165
Verrechnete Nebenkosten	(22 380)	(18 550)
Netto-Mietertrag	87 090	80 615
Operatives Ergebnis	68 900	67 773
Baurechtszinsen	(1 581)	(1 717)
Instandsetzung	5 568	1 817
Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition	72 887	67 873
Im Verhältnis zum Netto-Mietertrag	83.69%	84.19%

Betriebsaufwandquote (TER_{ISA})**Betriebsaufwandquote TER_{ISA} GAV**

Die Total Expense Ratio_{ISA} (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) GAV wird definiert als Betriebsaufwand des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen *Gesamtvermögens* (Summe aller Aktiven). TER_{ISA} ist ein Indikator für die Belastung eines Immobilien-

Sondervermögens (Anlagegruppe) durch den Betriebsaufwand. Ausgenommen sind die Akquisitionsaufwendungen. Dabei handelt es sich um Kosten im Zusammenhang mit nicht zustande gekommenen Ankäufen.

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahrs	1 468 664	1 393 883
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahrs	2 103 642	1 468 664
Durchschnittliche Bilanzsumme	1 786 153	1 431 273
Verwaltungskosten (Sondervermögen)	6 341	4 352
Akquisitionsaufwendungen	(274)	(288)
Lokale administrative Gesellschaftskosten	2 642	2 865
Betriebsaufwand Sondervermögen	8 709	6 929
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0.49%	0.48%
Tranche A-II (Vorjahr)	0.00%	0.69%

Betriebsaufwandquote TER_{ISA} NAV

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

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

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	1 223 662	1 110 950
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahrs	1 600 521	1 223 662
Durchschnittliches Nettovermögen	1 412 091	1 167 306
Verwaltungskosten (Sondervermögen)	6 341	4 352
Akquisitionsaufwendungen	(274)	(288)
Lokale administrative Gesellschaftskosten	2 642	2 865
Betriebsaufwand Sondervermögen	8 709	6 929
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0.62%	0.59%
Tranche A-II (Vorjahr)	0.00%	0.84%

Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite **Return on Equity (ROE)** stellt den Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des Nettovermögens des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahrs zuzüglich/abzüglich Zeichnungen und Rücknahmen dar. 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.

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 497 321	1 202 198
Gesamterfolg	141 030	56 351
im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	9.42%	4.69%

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_{ISA} zu berechnen.

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Durchschnittliches Gesamtvermögen der Anlagegruppe	1 786 153	1 431 273
Bereinigter Gesamterfolg plus Finanzierungsaufwand	145 893	63 818
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	8.17%	4.46%

Anlagerendite

Als Anlagerendite wird die relative Veränderung des Nettoinventarwerts der Ansprüche in der Betrachtungsperiode bei angenommener Reinvestition allfälliger Ertragsaus-

schüttungen bezeichnet. Sie zeigt die für den Anleger erzielte Gesamrendite.

Anlagerendite

in CHF	2016/2017	2015/2016
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahrs	109.9798	108.2669
Ausschüttung	3.4000	3.4000
Ausschüttungsbereinigtes Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahrs	106.5798	104.8669
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahrs	116.8531	109.9798
Anlagerendite	9.64%	4.88%

Anlagerendite Tranche A-II ¹

in CHF	2016/2017	2015/2016
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahrs (Vorjahr: 12.2015)	109.8443	107.3218
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahrs	-	109.8443
Anlagerendite Tranche A-II für 9 Monate	-	2.35%

¹ Gemäss Anmerkung 7, Seite 39.

Ausschüttungsrendite

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

in CHF	2016/2017	2015/2016
Ausschüttung je Anspruch	3.40	3.40
Kapitalwert je Anspruch	109.9798	108.2669
Ausschüttungsrendite	3.09%	3.14%

Ausschüttungsquote

Die Ausschüttungsquote (*Payout ratio*) zeigt den Anteil der Ertragsausschüttung am Nettoertrag des Rechnungsjahres. Sie dient zur Beurteilung der Ausschüttungs- und Finanzierungs politik eines Unternehmens (Sondervermögens einer Anlagestiftung).

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Gesamtbetrag der Ausschüttung (für 2016/2017 geplant)	46 569	37 830
Nettoertrag des Rechnungsjahrs	56 415	64 209
Ausschüttungsquote (auf Gesamtausschüttung)	82.55%	58.92%

Kennzahlen OAK

Gemäss der Weisung 05/2013 der OBERAUFSICHTSKOMMISSION Berufliche Vorsorge (OAK BV) sind für Immobilienanlagegruppen Risikokennzahlen auszuweisen. Zur Berechnung der Volatilität wird die Standardabweichung vom Mittelwert verwendet.

	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p.a.	9.64%	3.99%	0.64%	2.62%
Volatilität	5.77%	5.50%	5.98%	7.29%

Erläuterungen zu AFIAA Diversified indirect

Neue Anlagegruppe

Die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect ist am 01.06.2017 von der Avadis Anlagestiftung übernommen worden. Die Kapitalabrufe erfolgen in USD.

Die nachfolgend aufgeführten Kennzahlen sind annualisiert dargestellt.

Betriebsaufwandquote (TER_{KGAST})

Die TER-Kostenquote wurde nach der Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Betriebsaufwandquote TER_{KGAST} berechnet. Sie ist von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) anerkannt. Die Kennzahl entspricht der letzten Revision der KGAST-Richtlinie Nr. 1, gültig ab 01.09.2016.

Die erste Kennzahl (TER) umfasst die zusammengesetzte Betriebsaufwandquote TER_{KGAST}, welche auch die Kosten der unterliegenden Zielfonds beinhaltet. Die zweite Kennzahl umfasst die Betriebsaufwandquote auf Stufe der AFIAA Anlagestiftung, ohne die Kosten der unterliegenden Zielfonds.

in Tausend CHF	2016/2017	2016
Durchschnittliches Nettovermögen	105 031	40 282
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} inkl. Kosten Zielfonds	1.26%	1.55%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} exkl. Kosten Zielfonds	0.36%	0.43%

Performance

Die Performance wird unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttungen als geometrische Verkettung der einzelnen Quartalsrenditen berechnet, basierend auf den Nettoinventarwerten. Die in diesem Geschäftsbericht ausgewiesenen Performancedaten basieren auf den Nettoinventarwerten der Anlagegruppe.

Benchmark

Der zur Anwendung gelangende Benchmark, MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted, ist ein Total-Return-Index, umgerechnet in Schweizer Franken, unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Erträge.

	AFIAA Diversified indirect 2016/2017	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted 2016/2017
Anlagerendite 1 Jahr	9.47%	11.01%
Anlagerendite 5 Jahre p.a.	n/a	n/a
Anlagerendite 10 Jahre p.a.	n/a	n/a
Anlagerendite seit Lancierung p.a.	9.54%	10.10%

Volatilität

Zur Berechnung der Volatilität wird die Standardabweichung der Anlagerenditen vom Mittelwert verwendet.

	AFIAA Diversified indirect 2016/2017	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted 2016/2017
Volatilität 1 Jahr	4.21%	4.76%
Volatilität 5 Jahre	n/a	n/a
Volatilität 10 Jahre	n/a	n/a
Volatilität seit Lancierung	4.13%	4.23%

Erläuterungen zum Stammvermögen

Stammvermögen der AFIAA Anlagestiftung

Infolge des Verkaufs der amerikanischen Managementgesellschaft AFIAA U.S. Investment, Inc. per 01.08.2017 an die AFIAA Real Estate Investment AG, Zürich, wird neu nur noch das Stammvermögen abgebildet.

Übriger Ertrag

In dieser Position sind die Dividendenausschüttung der AFIAA U.S. Investment, Inc. an das Stammvermögen erfasst, sowie der Erlös aus dem Verkauf der Gesellschaft an die AFIAA Real Estate Investment AG, Zürich. Der Verkauf erfolgt zum Eigenkapitalwert nach Ausschüttung einer Dividende.

Anhang zur AFIAA Anlagestiftung

Grundlagen und Organisation der AFIAA Anlagestiftung

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.

Rechtsgrundlagen AFIAA Anlagestiftung

- Stiftungsurkunde vom 12.08.2004, und Nachtrag 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 26.01.2017
- Organisationsreglement vom 14.12.2007, in der Version vom 06.12.2016
- Finanzierungsrichtlinien vom 29.05.2006, in der Version vom 04.12.2014
- Prospekt AFIAA Global vom 23.03.2005, in der Version vom 22.03.2017
- Anlagerichtlinien AFIAA Global vom 29.05.2006, in der Version vom 22.03.2017
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Diversified indirect vom 16.05.2017

Organisation

Oberstes Organ der AFIAA ist die Anlegerversammlung, die durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Die ordentliche Anlegerversammlung tritt jährlich auf schriftliche Einladung des Stiftungsratspräsidenten spätestens sechs Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres zusammen. Aufgaben und Kompetenzen der Anlegerversammlung sind in den Statuten geregelt.

Anlagegruppen und Kapitalstruktur

Per 30.09.2017 hatte AFIAA insgesamt 50 Anleger. Am 01.06.2017 lancierte AFIAA als Ergänzung zur bestehenden Anlagegruppe AFIAA Global (direkte Immobilieninvestitionen im Ausland) die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect (indirekte Immobilienanlagen im Ausland).

Die Zusammensetzung der Anleger für beide Anlagegruppen stellt sich per 30.09.2017 wie folgt dar:

AFIAA Anlagestiftung

Anteil am totalen Investment in CHF	Anzahl Anleger		Totales Investment (in Tausend CHF)	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
0 (bisher keine Abrufe getätigt)	4	4	0	0
< 20 Mio.	26	27	226 933	227 960
20 bis 50 Mio.	10	7	301 723	196 176
> 50 Mio.	10	6	1 213 000	799 526
Total	50	44	1 741 656	1 223 662

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 AFIAA Real Estate Investment AG, soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten und Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben.

Zusammensetzung und Zuständigkeiten des Stiftungsrats, des Investment Committee und der Geschäftsführung werden im Corporate Governance Bericht ab Seite 19 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 neu drei Jahre. Sie sind wieder wählbar.

Die Stiftung lässt den Wert ihrer über Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien von einem unabhängigen Schätzungsexperten einzeln und wenigstens jährlich auf den Abschluss eines Geschäftsquartals sowie zu bestimmten Anlässen hin schätzen. Ein von einem ausländischen lokalen Experten erstelltes Gutachten wird vom unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten geprüft. Dieser prüft insbesondere die korrekte Anwendung der im Reglement vorgeschriebenen Bewertungsstandards und plausibilisiert die Schätzung nach anerkannten Methoden. Die Schätzungsmethoden werden auf der nächsten Seite im Abschnitt Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze, Direkte Anlagen, offen gelegt.

Der Stiftungsrat hat Jones Lang LaSalle Ltd., Zürich, als unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten ernannt. Das Mandat läuft bis 2020. Vorgängig agierten Wüest Partner AG, Zürich, als Schätzungsexperten.

Revisionsstelle

Gesetzliche Revisionsstelle von AFIAA ist PricewaterhouseCoopers AG, Zürich. Im Vorjahr wurde die Revision von Ernst & Young AG, Zürich, durchgeführt. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt.

Depotbanken

AFIAA Global

Als Depotbank der Anlagegruppe AFIAA Global fungiert die Zürcher Kantonalbank, Zürich. Sie führt die Konten der Anlagegruppe und wickelt Transaktionen des Zahlungsverkehrs und der kurzfristigen Geldanlage ab.

AFIAA Diversified indirect

Als Depotbank der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect agiert die Bank Lombard Odier & Co AG in Genf (Lombard Odier). Die Buchhaltung und die Kalkulation des Nettoinventarwerts der Ansprüche werden ebenfalls von Lombard Odier durchgeführt. Die Überwachung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect wird von der AFIAA Real Estate Investment AG durchgeführt.

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 AFIAA Real Estate Investment AG ist durch das Geschäftsführungshonorar abgedeckt.

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

AFIAA Global

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 2016/2017 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, welches den Zeitraum zwischen dem 01.10.2016 und dem 30.09.2017 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 markt gängige Verfahren wie z.B. marktorientierte Vergleichswerte, Barwert- oder Ertragswertverfahren. Grundsätzlich wird die *Discounted-Cashflow-Methode* angewandt. Dabei wird der Wert der Immobilie durch die Summe der auf den Bewertungsstichtag diskontierten, zukünftigen Nettoerträge bestimmt. Im Rahmen von umfangreichen Sanierungsmassnahmen kann die *Percentage-of-Completion-Methode* angewandt werden, nach der die angefallenen Projektkosten anteilig nach dem Fertigstellungsgrad zum Bewertungsstichtag aktiviert werden.

Die Bewertungsgutachten werden von unabhängigen lokalen Experten durchgeführt. Das vom ausländischen lokalen Bewerter erstellte Gutachten wird vom unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten plausibilisiert. Dabei prüft er insbesondere die korrekte Anwendung der im Reglement der Stiftung sowie den Bewertungsrichtlinien vorgeschriebenen Bewertungsstandards und plausibilisiert die Bewertung nach anerkannten Methoden. 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 unter-

jährige 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 Geschäftsjahrs 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 Steuerpflichtungen 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 Usanzen 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.

Konsolidierungskreis

Die nachfolgend aufgeführten Konzerngesellschaften sind dem Konsolidierungskreis Anlagegruppe AFIAA Global zugeordnet.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr hat sich der Konsolidierungskreis wie folgt geändert:

Liquidierung der AFIAA 46 Lauriston SAS, Paris, AFIAA Real Estate Spain S.L.U, Madrid, AFIAA Gestion 1, Madrid, zur Zeit in Liquidation, sowie AFIAA Betriebs 1 GmbH, Wien. Verkauft worden ist die AFIAA Dock 13-Speicher GmbH, München.

Gründung der AFIAA Germany 2 AG, welche die Liegenschaft „Kaisergalerie“, Hamburg, hält, Gründung der AFIAA London 4, welche mit AFIAA London 3 (vormals AFIAA Scotland AG) die Liegenschaft „Schomberg House“, London, hält. Diese ist integriert im BAEK Pall Mall Property Unit Trust, Jersey. Zudem wurde die AFIAA Australia 5 gegründet, welche die „628 Bourke Street“ in Melbourne, Australien, hält.

Im Konsolidierungskreis Verwaltungsrechnung wurde die AFIAA U.S. Investment, Inc. per 01.08.2017 an die AFIAA Real Estate Investment AG verkauft.

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

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion	Kapital ⁷			
		30.09.17	30.09.16		30.09.2017		30.09.2016	
Anlagegruppe AFIAA Global								
Schweiz								
AFIAA Holding AG	Zürich	100%	100%	1	CHF	5 000 000	CHF	5 000 000
AFIAA London 1 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	550 000	CHF	550 000
AFIAA London 2 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA Scotland AG	Zürich	0%	100%	4	CHF	0	CHF	1 020 000
AFIAA London 3 AG	Zürich	100%	–	2	CHF	1 020 000		–
AFIAA London 4 AG	Zürich	100%	–	2	CHF	100 000		–
AFIAA Germany AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA R&J AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA Germany 2 AG	Zürich	100%	–	2, 3	CHF	100 000		–
Grossbritannien								
Baek Pall Mall Property Unit Trust	Jersey	100%	–	2, 3	GBP	58 557 182		–
Deutschland								
AFIAA Deutschland GmbH	München	100%	100%	1	EUR	76 570	EUR	76 570
AFIAA Deutsche Holding GmbH	München	100%	100%	1	EUR	25 000	EUR	4 162 550
AFIAA Campus GmbH	München	100%	100%	2, 3	EUR	5 155 289	EUR	5 155 289
AFIAA Dock 13-Speicher GmbH	München	0%	100%	5	EUR	0	EUR	3 053 908
AFIAA CSC GmbH	München	100%	100%	2	EUR	10 902 311	EUR	10 902 311
AFIAA Teltower 35 GmbH	München	100%	100%	2, 3	EUR	5 682 893	EUR	5 682 893
AFIAA Log 1 GmbH	München	100%	100%	5	EUR	2 900 377	EUR	2 880 377
AFIAA Büroturm Hafen D1 GmbH	München	100%	100%	4	EUR	376 500	EUR	376 500
AFIAA Büroturm Hafen D2 GmbH	München	100%	100%	4	EUR	105 000	EUR	105 000
Frankreich								
AFIAA 46 Lauriston SAS	Gagny (Paris)	0%	100%	5	EUR	0	EUR	4 075 550
Spanien								
AFIAA Real Estate Spain S.L.U.	Madrid	0%	100%	5	EUR	0	EUR	5 000
AFIAA Gestión 1 S.L.	Madrid	100%	100%	5	EUR	4 707 664	EUR	4 707 664
Portugal								
AFIAA Portugal SGPS	Lissabon	100%	100%	1	EUR	5 218 076	EUR	5 218 076
AFIAA Espace & Explorer S.A.	Lissabon	100%	100%	2, 3	EUR	7 152 621	EUR	7 152 621
Finnland								
AFIAA Finland Bronda Holding Oy	Helsinki	100%	100%	1	EUR	377 241	EUR	377 241
AFIAA Brondankulma Oy	Helsinki	100%	100%	2, 3	EUR	20 693 453	EUR	20 693 453
USA								
AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Delaware	100%	100%	1	USD	205 902 237	USD	128 402 238
AFIAA Arch Street, LLC	Delaware	100%	100%	2	USD	(5 092 817)	USD	19 878 344
AFIAA Elston Logan, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	3 690 450	USD	4 525 450
AFIAA WFT, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	46 694 460	USD	52 690 407
AFIAA Arch Square Holding	Delaware	100%	100%	1	USD	53 796 821	USD	54 959 185
AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	53 796 821	USD	54 959 185
AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	70 516 640	USD	73 734 018
AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	153 515 709	USD	10 000 000

1 Holding

2 Haltegesellschaft

3 Bewirtschaftungsgesellschaft

4 inaktiv

5 in Liquidation / verkauft

6 davon EUR 17 500 einbezahlt

7 Aktienkapital sowie weiteres einbezahltes Kapital

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion	Kapital ⁷	
		30.09.17	30.09.16		30.09.2017	30.09.2016
Österreich						
AFIAA Austria GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR 11 017 500	EUR 11 017 500
AFIAA Betriebs 1 GmbH	Wien	0%	100%	5	EUR 0	EUR 17 500
AFIAA Betriebs 2 GmbH	Wien	100%	100%	2, 3	EUR 4 632 500	EUR 4 632 500
AFIAA Betriebs 3 GmbH	Wien	100%	100%	1, 6	EUR 35 000	EUR 35 000
AFIAA Betriebs 4 GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR 8 520 000	EUR 8 520 000
Optimax Gamma Liegenschafts- verwertungsgmbH & Co KG	Wien	100%	100%	2, 3	EUR 8 520 000	EUR 7 535 050
Australien						
AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD 143 825 001	AUD 75 225 002
AFIAA Australia 1 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD 36 500 001	AUD 36 500 001
AFIAA Australia 2 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2	AUD 25 000 000	AUD 25 000 000
AFIAA Australia 3 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD 14 375 000	AUD 14 375 000
AFIAA Australia 4 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD 68 600 000	AUD 1
AFIAA Australia 5 Pty Ltd	Sydney	100%	–	2, 3	AUD 1	–
Verwaltungsrechnung						
AFIAA U.S. Investment, Inc.	Delaware	0%	100%	5	USD 0	USD 50 000

Fremdwährungen

Die Anlagegruppe AFIAA Global 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
	30.09.2017	30.09.2016	01.10.16 – 30.09.17	01.10.15 – 30.09.16
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	1.1439	1.0894	1.0907	1.0910
USD	0.9676	0.9694	0.9878	0.9824
GBP	1.2982	1.2593	1.2513	1.3995
AUD	0.7592	0.7418	0.7521	0.7231

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

AFIAA Diversified indirect

Rechnungslegung

Die Darstellung der Jahresrechnung erfolgt in Einklang mit den Fachempfehlungen zu Swiss GAAP FER 26.

Infolge Übernahme der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect am 1. Juni 2017 von Avadis Anlagestiftung 2, umfasst das Geschäftsjahr 2016/2017 die Periode vom 01.11.2016 bis 30.09.2017 und die Vorjahresperiode vom 01.07.2016 bis 31.10.2016.

Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der einzelnen Anlagegruppen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 3 des Reglements.

Bei den Anlagen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect handelt es sich um nicht kotierte Fonds, die nicht in einem geregelten Markt gehandelt werden und für die keine realen Marktpreise existieren. Aufgrund der beschränkten Handelbarkeit von Immobilien berechnen und melden die Fonds in der Regel quartalsweise einen Nettoinventarwert. Die AFIAA Anlagestiftung nimmt keine Bewertungsanpassungen der Fonds vor. Die Buchhaltung der Anlagegruppe und die Berechnung des Nettoinventarwerts der Ansprüche werden von der Depotbank Lombard Odier durchgeführt.

Fremdwährungen

Die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect ist investiert in Europa, Amerika und Australien. Wechselkursschwankungen beeinflussen demzufolge die in Schweizer Franken dargestellte Vermögens- und Ertragslage der AFIAA Anlagestiftung.

Währungsabsicherungen

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

Währungsumrechnungskurse

Bei der Währungsumrechnung per Stichtag wird auf die Angaben der Depotbank abgestellt.

Währung	Stichtagskurs	Stichtagskurs
	30.09.2017	31.10.2016
	CHF	CHF
AUD	0.7592	-
EUR	1.1438	1.0841
USD	0.9675	0.9889

Erläuterung der Anlagetätigkeit

AFIAA Global

Organisation der Anlagetätigkeit

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 22.03.2017 verabschiedet. Diesen Richtlinien übergeordnet sind Vorschriften der BVV 2 und der ASV, insbesondere Art. 40ff. BVV 2 und Art. 27 ASV, 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

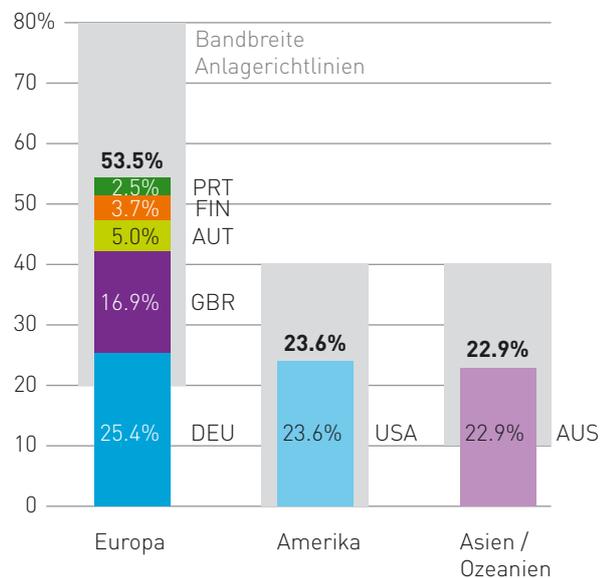
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30.09.2017 gegenübergestellt.

Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 22.03.2017

Aufteilung nach Märkten

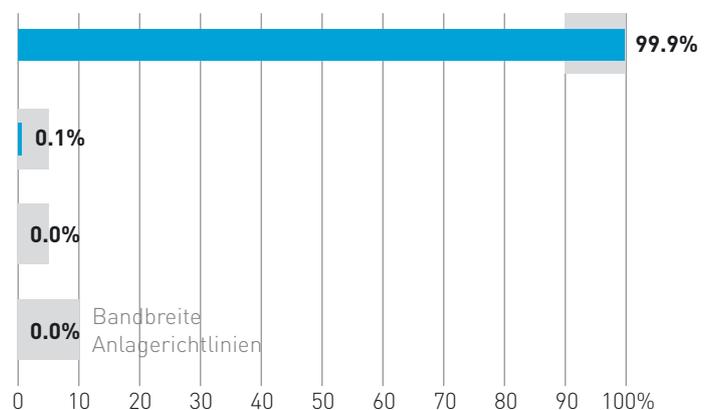
Europa (ex CH)	20 – 80%
EU-Mitgliedstaaten per 01.01.2013	20 – 80%
Nicht-EU-Mitgliedstaaten	0 – 40%
Amerika	0 – 40%
Nordamerika	0 – 40%
Mittel- und Südamerika	0 – 20%
Asien/Ozeanien	10 – 40%
Ost- und Südostasien, Ozeanien	10 – 40%
Alle übrigen Länder	0 – 20%

Direktanlagen und abgerufene Fondsanlagen per 30.09.2017



Aufteilung nach Anlagekategorie

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

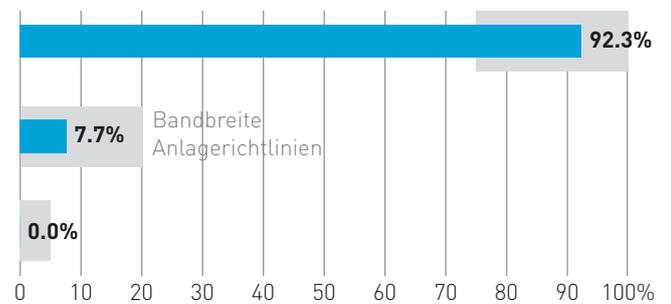


Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 22.03.2017

Direktanlagen und abgerufene Fondsanlagen per 30.09.2017

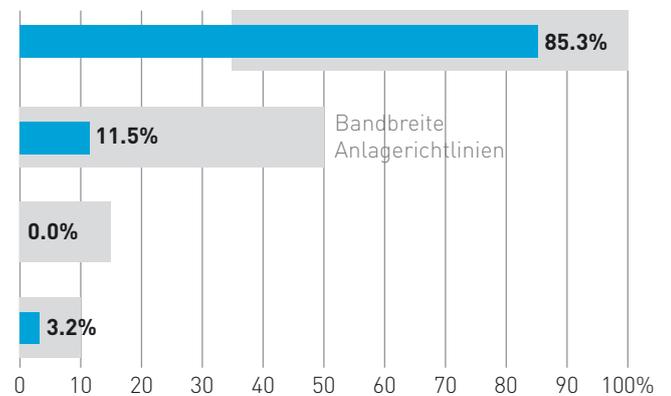
Aufteilung nach Investmentstil

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



Aufteilung nach Nutzungsart

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



Erläuterung der Anlagetätigkeit

AFIAA Diversified indirect

Organisation der Anlagetätigkeit

Der Stiftungsrat erlässt für die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect die Anlagerichtlinien und den Prospekt. Er wahrt als oberstes geschäftsführendes Organ die Interessen der Anleger, überwacht die Geschäftsführung und bestimmt den Vermögensverwalter.

Der Stiftungsrat kann Aufgaben und Kompetenzen an die Geschäftsführung delegieren. Die Geschäftsführung ist an die AFIAA Real Estate Investment AG als Mandatsträgerin delegiert soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten und Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben. Sie überwacht den Vermögensverwalter, erstellt das Reporting, erstattet regelmässig Bericht an den Stiftungsrat und ist für die Vermarktung zuständig. Sie nimmt zudem die Abwicklung der zugesagten Gelder und die Rückzahlungen vor.

Die Vermögensverwaltung beziehungsweise das Portfoliomanagement muss durch befähigte Personen, welche im Bereich Immobilien Ausland über die notwendige Ausbildung und Erfahrung verfügen, wahrgenommen werden. Der Vermögensverwalter wird durch den Stiftungsrat bestimmt. Zurzeit und bis auf weiteres hat der Stiftungsrat die Vermögensverwaltung an CBRE Global Investment Partners London, Grossbritannien, delegiert. Der Vermögensverwalter führt die Due Diligence der Zielfonds durch und ist für das Portfolio Management der Anlagegruppe nach den vertraglichen Vorgaben der Stiftung verantwortlich.

Anlageziel

Das Ziel der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect besteht darin, mittels einer ausgewogenen Anlagestrategie eine langfristig positive Rendite zu erwirtschaften. Der Fokus liegt auf Core-Immobilien in entwickelten Ländern. Der Anlagemix wird so gewählt, dass eine ausgewogene Aufteilung in geografischer Hinsicht wie auch bezüglich Sektoren vorliegt.

Anlagestrategie

Die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect strebt eine ausgewogene Risikoverteilung über verschiedene Zielfonds, Regionen und Sektoren an. Das Vermögen der Anlagegruppe wird weltweit in den Sektoren Büro, Detailhandel, Industrie sowie Wohnen/andere angelegt.

Darstellung der Vermögensanlage in Bezug auf die Anlagerichtlinien

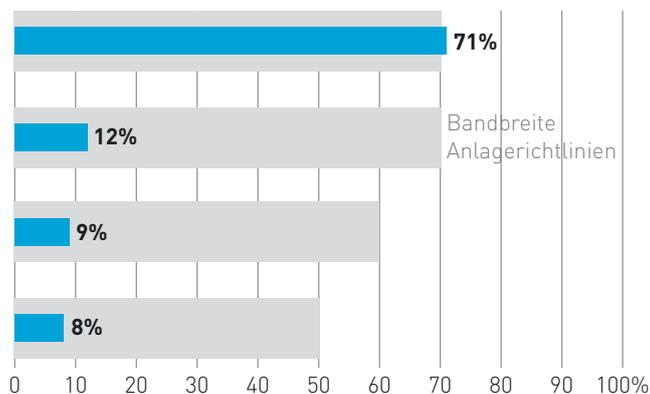
Zur Zeit befindet sich das Portfolio im Aufbau. Danach gelten folgende Bandbreiten:

Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 16.05.2017

Portfolio per 30.09.2017

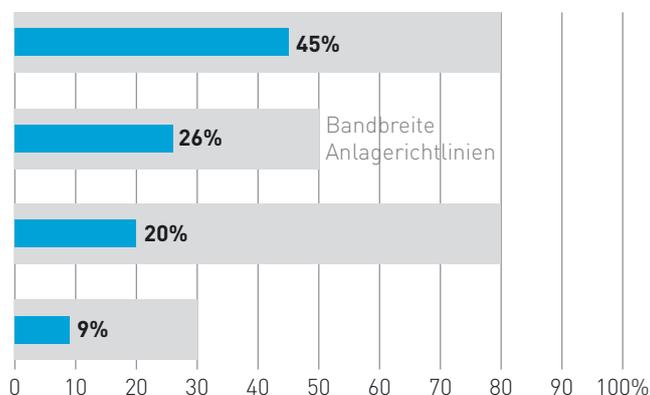
Aufteilung nach Sektoren

Industrie/Logistik	0 – 70%
Detailhandel	0 – 70%
Wohnen/andere	0 – 60%
Büro	0 – 50%



Aufteilung nach Regionen

Nordamerika	0 – 80%
Entwickeltes Asien/Pazifik	0 – 50%
Entwickeltes Europa	0 – 80%
Emerging Europa	0 – 30%



Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Berichtsjahr lagen der Stiftung gekündigte Ansprüche in Höhe von 838.122.0362 vor. Im August 2017 sind weitere Ansprüche in Höhe von 56.581.0410 gekündigt worden. Diese Ansprüche konnten mit dem Mitte 2017 vom Stiftungsrat eingeführten Netting-Prozess vollumfänglich durch neue Kapitalzusagen aus dem Anlegerkreis kommissionsfrei übernommen werden. Somit bestehen im neuen Geschäftsjahr keine gekündigten Ansprüche mehr. Die Umsetzung erfolgt mit Valuta 15.12.2017, die Auszahlung an die austretenden Anleger mit Valuta 18.12.2017.

Per 01.10.2017 wurde die Ausgabe-/Rücknahmekommission von 4% auf 1,5% gesenkt.

Nach dem Bilanzstichtag sind neue Zeichnungszusagen für AFIAA Global in Höhe von CHF 23.4 Mio. getätigt worden.

In New York konnte im Objekt „119 – 125 West 25th Street“ ein Mietvertrag über eine Bürofläche mit ca. 4 800 m² und einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen werden. Somit sind die Büroflächen im Objekt zu 100 Prozent vermietet.

Am 19.12.2017 wurde im Rahmen eines Asset Deals ein modernes Bürohaus im Londoner Westend erworben. Das Gebäude „12 Golden Square“ liegt im Teilmarkt Soho und wurde 1995/1996 erbaut. Nach erfolgter, vollumfänglicher Modernisierung im Jahr 2015 bietet die Immobilie rund 2 500 Quadratmeter Nutzfläche über sechs Obergeschosse, die derzeit an mehrere Mieter vermietet sind. Das neu erworbene Grade-A-Bürogebäude erfüllt aufgrund der sehr guten Flächenqualität und der hervorragenden Lage auch hohe Anforderungen von Mietern. In unmittelbarer Nähe befinden sich fünf U-Bahn-Stationen, wodurch eine optimale Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz von London gewährleistet ist.

Am 09.01.2018 hat der Stiftungsrat entschieden, die Abrufsystematik bei der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect zu ändern. Kapitalzusagen können jederzeit eingereicht werden. Ein Anleger hat das Recht auf Teilnahme an jedem Kapitalabruf, und dies in proportionaler Höhe zu den Teilnahmerechten der anderen Anleger und nach Massgabe der insgesamt noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen.

Bericht der Revisionsstelle



Bericht der Revisionsstelle 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, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Global [Seiten 30 bis 32, 36 bis 48];
- Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect [Seiten 33 und 49];
- Bilanz und Erfolgsrechnung, Verwendung des Erfolgs und Anhang des Stammvermögens [Seiten 34 und 50]; und
- Anhang der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland [Seiten 52 bis 64]

für das am 30. September 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung der 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.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2017 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.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. Januar 2018

Zusatzinformationen



Zürich, 17. November 2017

Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten über das AFIAA Immobilien- Portfolio Direkte Anlagen für das Geschäftsjahr 2016/2017

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.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

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, Andrew G.

Colliers, UK

Levine, Martin B.

Metropolitan Valuation Services, USA

Niemeyer, Jochen

ENA Experts, Deutschland

Preece, Trent

Savills, Australien

Raw, David

Cushman & Wakefield, UK

Røms, Dan

CBRE, USA

Reynolds, Martin

JLL, Australien

Suominen, Ville

Cushman & Wakefield, Finnland

Thompson, Max

JLL USA

Wagner, Wolfgang

EHL Immobilien, Österreich

Zischke, Peter

Knight Frank, Australien

Zürich, 17.11.2017

Mit freundlichen Grüßen

Wüest Partner AG



Pascal Marazzi-de Lima
MRICS, Dipl. Arch. ETH, Partner



Zurich, 23. November 2017

Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten über das AFIAA Immobilien-Portfolio Direkte Anlagen für das Geschäftsjahr 2016/2017

1. 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. Das Ergebnis des ausländischen Gutachtens muss ihm plausibel erscheinen.

Als Schweizer Bewertungsexperte wurde die Firma Jones Lang LaSalle AG mit Sitz in Zürich (nachfolgend „JLL Schweiz“), vertreten durch die Herren Patrik Stillhart und Daniel Macht, gewählt. Beide Vertreter entsprechen den Anforderungen von Art. 11 Abs. 3 ASV.

2. 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.

JLL Schweiz 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.

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
info.ch@eu.jll.com
jll.ch



3. BEWERTUNGSMETHODE

Die unabhängigen lokalen Bewertungsexperten verwenden für ihre Bewertungen in der Regel die Discounted-Cashflow-Methode bzw. 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.

4. 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:

- Charlier, Georg und Stein, Sebastian (JLL, Deutschland)
- Röhr, Andreas und Meinhardt, Carsten (JLL, Deutschland)
- Levingston, Elizabeth und Pirie, Andrew (JLL, UK)
- Gallagher, Lynda (Cushman & Wakefield, USA)
- Johnson, Brian K. (Cushman & Wakefield, USA)
- Tannenbaum, Jason (Cushman & Wakefield, USA)
- Duguid, Andrew (m3property, Australien)

Jones Lang LaSalle AG

Patrik Stillhart MRICS
 Managing Director
 Jones Lang LaSalle AG, Zürich

Daniel Macht MRICS
 Senior Vice President
 Jones Lang LaSalle AG, Zürich

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, 370 7th Avenue

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, Level 17

109 Pitt Street

Sydney 2000, NSW

Australia

Tel. +61 2 9231 5991

Mitgliedschaften

Die AFIAA Anlagestiftung ist Mitglied in folgenden Fachverbänden und Vereinigungen:

- **KGAST** Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen, Zürich, www.kgast.ch
- **ASIP** Schweizerischer Pensionskassenverband, Zürich, www.asip.ch
- **Swiss Circle** International Real Estate Marketing, www.swisscircle.ch
- **AFIRE** Association of Foreign Investors in Real Estate, www.afire.org
- **INREV** European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles, www.inrev.org

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

Titelbild: „114 William Street“, Melbourne.

Impressum

Design: sappari design/development

Oliver Walkhoff, Zürich

18.01.2018

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

RIGBY
PELLER

Swiss Circle
International Real Estate Marketing



INREV



Kaisergalerie, Hamburg