

Geschäftsbericht 2017/2018

Die AFIAA Anlagestiftung versteht sich als Kompetenzzentrum für Immobilienanlagen im Ausland.

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

9

neue Anleger konnte die AFIAA Anlagestiftung im Geschäftsjahr hinzugewinnen.

4

Anlagegruppen, neu auch mit Währungsabsicherung, stehen den Anlegern offen.

2,2 Milliarden CHF

verwaltet die AFIAA Anlagestiftung.

International diversifiziert

Die AFIAA Anlagestiftung investiert weltweit in stabile Immobilienanlagen.





27

Standorte Direktanlagen AFIAA Global

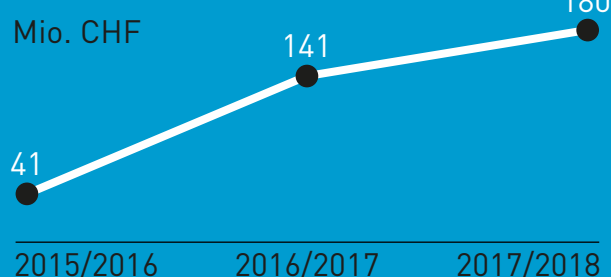
Büroimmobilien gehören zum Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Global.



Weitere Akquisition in London

Mit dem Kauf des Bürogebäudes «12 Golden Square» besitzt die AFIAA Anlagestiftung per Ende Geschäftsjahr vier Immobilien in London.

Starkes Wachstum



Das Nettovermögen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect ist in den letzten zwei Jahren stark gewachsen.

12

Zielfonds (mit rund 1900 Liegenschaften) sind für das Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect gezeichnet und investiert.

Inhalt

Jahresbericht	
Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers	8
Bericht des Investment Committee	10
Interview mit dem Stiftungsratspräsidenten	12
Bericht der Geschäftsführung	14
Corporate Governance	23
Jahresrechnung	
Anlagegruppe AFIAA Global	34
Anlagegruppe AFIAA Global hedged	37
Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect	38
Stammvermögen	39
Anhang zur Jahresrechnung	41
Anhang zur AFIAA Anlagestiftung	61
Bericht der Revisionsstelle	77
Zusatzinformationen	81

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 im Original in deutscher Sprache abgefasst und entsprechend ins Französische und ins Englische übersetzt worden. Rechtlich verbindlich ist die deutsche Version, die 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.

Kennzahlen per 30.9.2018

Anlagegruppe AFIAA Global ¹

in Tausend CHF	30.9.2018	30.9.2017	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte direkte Anlagen	1 994 263	1 918 334	3,96%
Marktwerte indirekte Anlagen	0	44	-100,00%
Gesamtanlagen	1 994 263	1 918 378	3,96%
Fremdkapital			
Hypothekendarlehen (direkte Anlagen)	383 306	321 293	19,30%
In % des Marktwerts der direkten Anlagen	19,22%	16,75%	14,75%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	1 717 155	1 600 521	7,29%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	116.6006	116.8531	-0,22%
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	14 726 807,9964	13 696 871,2233	7,52%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen	1 521 434	1 422 474	6,96%
Kapitalabrufe	-1 521 434	-1 422 474	6,96%
Quote Kapitalabrufe	100,00%	100,00%	0,00%
Betriebsaufwandquote TER GAV	0,53%	0,49%	8,16%
Betriebsaufwandquote TER NAV	0,70%	0,62%	12,90%
Anlagerendite	2,77%	9,64%	-71,27%

Anlagegruppe AFIAA Global hedged ²

in Tausend CHF	30.9.2018	30.9.2017	Veränderung
Marktwerte			
Flüssige Mittel	7 085	0	-
Finanzinstrumente	-371	0	-
Beteiligung AFIAA Global	95 190	0	-
Gesamtanlagen	101 904	0	-
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	86 774	0	-
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	150.0156	0	-
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	578 431,2090	0	-
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen	92 573	0	-
Kapitalabrufe	-92 523	0	-
Quote Kapitalabrufe	99,95%	0	-
Betriebsaufwandquote TER GAV inkl. Kosten Zielfonds	0,57%	0	-
Betriebsaufwandquote TER NAV inkl. Kosten Zielfonds	0,74%	0	-
Anlagerendite p. a. ³	0,04%	0	-

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect ⁴

in Tausend CHF	30.9.2018	30.9.2017	Veränderung
Marktwerte			
Flüssige Mittel	4 047	42 820	-90,55%
Marktwerte indirekte Anlagen	176 490	98 247	79,64%
Gesamtanlagen	180 537	141 067	27,98%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	180 400	141 135	27,82%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	118 948.40	109 594.91	8,53%
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	1 516,6215	1 287,7898	17,77%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen (in Tausend USD)	184 500	174 500	5,73%
Kapitalabrufe (in Tausend USD)	-159 367	-132 750	20,05%
Quote Kapitalabrufe	86,38%	76,07%	13,55%
Betriebsaufwandquote TER NAV inkl. Kosten Zielfonds	1,33%	1,26%	5,56%
Anlagerendite	8,53%	9,47%	-9,93%

¹ Details werden in der Vermögensrechnung auf Seite 34 erläutert.

² Lancierung per 30.6.2018; Details werden in der Vermögensrechnung auf Seite 37 erläutert.

³ Die Anlagerendite wird annualisiert dargestellt.

⁴ Details werden in der Vermögensrechnung auf Seite 38 erläutert.

Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers

Geschätzte Anlegerinnen und Anleger, sehr geehrte Damen und Herren

Die globale Weltwirtschaft war im Jahr 2018 in sehr guter Verfassung und auf Wachstumskurs. Alle Märkte, in denen wir uns als Stiftung bewegen, konnten positive Entwicklungen aufzeigen. Gleichzeitig führten politische Themen wie die Brexit-Verhandlungen und Handelskonflikte zu einer erhöhten Volatilität an den Aktienmärkten und zu Verunsicherung bei den Marktteilnehmern. Dies bietet Chancen

Mit der Einführung von währungsgesicherten Anlagegruppen hat AFIAA einmal mehr ihre Innovationskraft unter Beweis gestellt.

für disziplinierte Marktakteure, die wir auch nutzen. Denn wir stellen fest, dass bei den Anlegern Sachwerte zur Absicherung in volatilen Märkten verstärkt in den Fokus rücken. Aus Schweizer Sicht ist zu erkennen, dass neben dem Heimatmarkt vermehrt ausländische Immobilienmärkte in den Asset-Liability-Studien berücksichtigt werden und unsere Marktexpertise gefragt und geschätzt ist. Wir begrüssen herzlich die neun neuen Anleger, die der Stiftung im vergangenen Geschäftsjahr beigetreten sind, und bedanken uns bei allen bestehenden Anlegern, die uns ihr Vertrauen schenken.

Strategie 2016+ für AFIAA Global überprüft

Im Sommer 2018 fand auf Wunsch des Stiftungsrats eine Überprüfung der Strategie 2016+ durch das Investment Committee und die Geschäftsführung statt. Ziel war es, die Strategie auf ihre Wirkungsweise, Aktualität und Relevanz zu überprüfen. Die Ergebnisse wurden dem Stiftungsrat in einem Strategie-Workshop präsentiert. In der Folge hat der Stiftungsrat entschieden, grundsätzlich an der Strategie festzuhalten, da sich die fokussierte Ausrichtung während der vergangenen anderthalb Jahre als richtig erwiesen hatte (vgl. Bericht des Investment Committee auf den Seiten 10/11). Positive Rückmeldungen zur Strategie von AFIAA erhalten wir auch immer wieder im Gespräch mit Kunden und Interessenten. Sie schätzen die klare Positionierung von

AFIAA und den Diversifikationsbeitrag, den unsere Produkte für ihre Multi-Asset-Portfolios leisten.

Investment Committee von AFIAA Global neu besetzt

Per 25. Juni 2018 hat Cyrill Schneuwly Einsitz in das Investment Committee genommen. Cyrill Schneuwly ist CEO der Intershop Holding AG. Ferner war er Mitglied des Investment Committee bei der Corestate Capital Group. Durch seine langjährige Erfahrung in den Bereichen Wirtschaftsprüfung und Beratung konnte das Investment Committee gezielt verstärkt werden. Cyrill Schneuwly folgt auf Christoph Caviezel, der seit 2005 Mitglied und später auch Vizepräsident und Präsident des Investment Committee war. Christoph Caviezel hat die Ausrichtung von AFIAA entscheidend beeinflusst und massgeblich zum Erfolg der Stiftung beigetragen. Wir danken ihm herzlich für sein langjähriges Engagement und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.

Konstantes Wachstum

Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir für die Anlagegruppe AFIAA Global Kapitalzusagen von insgesamt CHF 99 Mio. entgegennehmen (davon CHF 54,9 Mio. von Neuanlegern und CHF 44,1 Mio. von Bestandsanlegern). Die Anlagegruppe hat eine dividendenbereinigte Anlagerendite von 2,77% erzielt. Auch die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect konnte einen Portfoliozuwachs verzeichnen und schloss das Geschäftsjahr mit einer Anlagerendite von 8,53% ab (beide Angaben in Schweizer Franken).

Einführung von währungsgesicherten Anlagegruppen

Ein weiteres Beispiel für die Innovationskraft der Stiftung war der Beschluss, zwei neue währungsgesicherte Anlagegruppen einzuführen. Besonders erfreulich verlief der Start der Anlagegruppe AFIAA Global hedged, die bereits über Kapitalzusagen von CHF 92,5 Mio. verfügt. Die Lancierung der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged wird im neuen Geschäftsjahr erfolgen.

Mit der bestätigten Wachstumsstrategie für die Anlagegruppe AFIAA Global und den neu eingeführten, währungsgesicherten Anlagegruppen sehen wir dem kommenden Geschäftsjahr positiv entgegen. Unter den weiter bestehenden anspruchsvollen Marktbedingungen ist die Stiftung optimal aufgestellt, den eingeschlagenen Weg erfolgreich fortzusetzen.



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

A handwritten signature in black ink, reading "A. Vögeli". The signature is stylized with a large, looped "V" and a trailing flourish.

Andreas F. Vögeli
Präsident des Stiftungsrats

A handwritten signature in black ink, reading "Ingo Bofinger". The signature is stylized with a large, looped "B" and a trailing flourish.

Ingo Bofinger
Geschäftsführer AFIAA Anlagestiftung

Bericht des Investment Committee

Das Geschäftsjahr stand im Zeichen des weiteren Wachstums sowie einer Überprüfung und Schärfung der Strategie. Der Fokus auf Lagequalität, gepaart mit aktivem Asset Management am Objekt, hat sich einmal mehr als richtig erwiesen.

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 Stiftungsrates 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 drei Ankäufe entschieden, von denen zwei umgesetzt wurden. Ein Objekt konnte aufgrund höherer Gebote im Verfahren leider nicht für AFIAA gewonnen werden. Ebenso wurde über drei Verkaufsanträge entschieden. Zwei Objekte sind veräussert worden. Bei einem potenziellen Verkauf, der von der Geschäftsführung an das Investment Committee herangetragen wurde, haben wir uns

«AFIAA wird auf den internationalen Märkten als Player wahrgenommen.»

im Einvernehmen mit der Geschäftsleitung entschieden, den Businessplan des Objektes durch weitere Massnahmen im Asset Management umzusetzen und von einem Verkauf abzusehen. Neben der Tatsache, dass es sich um ein strategiekonformes Objekt handelte, war ausschlaggebend, dass aktuell verfügbare Objekte am Markt nicht zu einer Verbesserung der Kennzahlen im Portfolio geführt hätten. Plan- und naturgemäss hat die Intensität im Bereich Transaktionen – im Verhältnis zum vorhergehenden Geschäftsjahr – etwas abgenommen. Zum einen, weil ein grosser Wachstumsschritt realisiert werden konnte, und zum anderen, weil die Marktlage für eine Portfoliooptimierung gut genutzt werden konnte.

Investment Committee und Geschäftsführung beobachten und analysieren die Zielmärkte laufend. Auch wenn die Renditen aufgrund der nach wie vor homogenen Yield Compression niedriger sind als vor einigen Jahren, ist es AFIAA gelungen, die Qualität der Objekte zu verbessern und Standorte zu stärken. Als Ergebnis der gemeinsamen Arbeit wird AFIAA inzwischen auf den internationalen Märkten als Player wahrgenommen. Diese Position bringt es mit sich, dass AFIAA sowohl im Asset Management als auch bei der Adtrahierung und Prüfung von potenziellen Objekten aus dem Markt angesprochen wird. Kommunikation und Austausch mit dem Markt haben sich entsprechend intensiviert und führen zu Chancen, neue Objekte prüfen und erwerben zu können.

Überprüfung der Strategie 2016+

Im vergangenen Geschäftsjahr ist die Strategie 2016+ überprüft und im Ergebnis bestätigt worden:

- Am definierten Wachstumsziel wird weiter festgehalten.
- Das Ziel, das durchschnittliche Objektvolumen zu erhöhen, wurde erreicht. Aufgrund des gewachsenen Portfolios wird das angestrebte durchschnittliche Volumen pro Objekt neu auf CHF 90 bis 110 Millionen erhöht.
- Das Investmentuniversum wurde weiter fokussiert, sodass in der Umsetzung Standorte über- und untergewichtet werden können. AFIAA folgt weiter den Trends der Urbanisierung und Entwicklung von Standorten.
- Der Investmentstil bleibt fokussiert auf unumstrittene Lagen und Objekte, die in einem Teil ihrer Struktur Massnahmen im Asset Management erfordern. Ziel ist es, durch aktive Arbeit an den Objekten die Performance zu sichern respektive zu erhöhen, da die früher möglichen Margen im Ankauf aktuell nur noch schwer zu realisieren sind.
- Weiter sollen nicht strategiekonforme Objekte wieder dem Markt zugeführt werden.
- Die Fremdkapitalquote soll im Durchschnitt bei 20% bleiben und kann kurzfristig überschritten werden.
- Die aktuellen Anlagerichtlinien gelten nach wie vor und werden mit der bisherigen Fokussierung umgesetzt.

Marktausblick

Die Märkte laufen und laufen. Es ist ein weiteres Jahr vergangen und die Themen auf den internationalen Immobilienmärkten haben sich nicht wesentlich verändert. Es gilt zu konstatieren, dass sich die Märkte insgesamt auf einem nach wie vor hohen Preisniveau – oder einem niedrigen Renditeniveau – befinden. Weiter gilt, dass die Fundamentaldaten nach wie vor im Grundsatz stark sind, auch wenn für Marktteilnehmer viele globale Risiken darüber hinwegtäuschen. Worauf kommt es nach Meinung des Investment Committee in einer solchen Marktphase an?

Die grundsätzliche Entwicklung der Märkte mag auf den ersten Blick homogen erscheinen. Aber gerade in der aktuellen Phase differenzieren sich Märkte aus. Es wird verstärkt darauf ankommen, die unterschiedlichen Zyklen der Märkte zu erkennen und strategiekonform zu nutzen. Erkennungsmerkmale lassen sich in den Fundamentaldaten und nicht in der Tagespresse finden, die kurzfristige Entwicklungen rauf- oder runterschreibt. Zu unterscheiden ist weiter, welche Entwicklungen zyklischer Natur sind und welche einem langfristigen Trend folgen. Einem Naturgesetz gleich werden sich die Zyklen auf lange Frist dem Trend annähern, können auf diesem Weg jedoch in der einen oder anderen Phase den Trend über- oder auch unterlaufen.

Das Beispiel der Zinserhöhungen in den USA hat gezeigt, dass Immobilien von überdurchschnittlicher Qualität nur geringfügig auf Zinserhöhungen reagiert haben. Investoren sind nach wie vor in vielen internationalen Märkten auf der Suche nach Qualität und nach wie vor bereit, Renditen auf dem aktuellen Plateau in Kauf zu nehmen. Relevant ist, wie sich Investmentideen in diesem Marktumfeld mit Blick in die Zukunft in einem überschaubaren Zeitraum umsetzen lassen.

Aus diesem Grund richtet das Investment Committee sein Augenmerk nach wie vor auf die Annahmen der zugrunde liegenden Investmentidee (Business Case). Konservative Annahmen zeichnen unsere Arbeit ebenso aus wie der Fokus auf die Qualität der Flächen, den Produktionsfaktor von Erträgen und Werten. Weiter haben wir den Anspruch, immer einen Plan B verfügbar zu haben. Einen Plan B, der nicht nur gedacht, sondern auch quantitativ abgebildet wird, um anhand von Szenarien und Sensitivitäten die Transparenz zu erkennen.

AFIAA wird das Bestandsportfolio weiter ausbauen, um durch zusätzliche Ankäufe und Massnahmen im Asset Management aktiv an der Höhe und Stabilität der Cashflows zu arbeiten – und damit auch an der Stabilität der Werte. Fundamental ist dies, neben der Auswahl der Objekte, die einzige Möglichkeit, die verschiedenen Komponenten der Rendite positiv zu steuern. Beispiele finden sich im vergangenen Geschäftsjahr einige, die eindrucksvoll zeigen, wie sich aktives Asset Management nicht nur positiv im Cashflow, sondern auch in der Wertentwicklung zeigt. Die gemeinsame Arbeit konzentriert sich weiter auf die zielorientierte Umsetzung der Strategie 2016+.



Dr. Stephan Kloess

Präsident des
Investment Committee

Interview mit dem Stiftungsratspräsidenten

Andreas F. Vögeli ist seit 2016 Mitglied und Präsident des Stiftungsrats der AFIAA Anlagestiftung. Ein Gespräch über die neue AFIAA, Investmentchancen im Ausland und die Vorteile der Diversifikation.

Wie hat sich AFIAA seit Ihrem Amtsantritt vor zwei Jahren verändert?

Um es klar zu sagen: AFIAA hat sich verändert. Es hat personelle Wechsel gegeben, wir haben eine neue Strategie entwickelt und neue Produkte aufgelegt. Für die Anlagegruppe AFIAA Global wurde früher nur in vollvermietete Immobilien an vielen Standorten investiert. Die Strategie fokussiert sich neu auf weniger Standorte und legt mehr Gewicht auf die Wertschöpfungsmöglichkeiten an den Objekten. Wir haben bewiesen, dass wir durch den Ankauf von Core-Plus-Objekten, gepaart mit aktivem Asset Management, Mehrwert schaffen können. Ein Beispiel: Ende 2016 haben wir in New York eine Büroliegenschaft mit einem Vermietungsstand von 38% erworben. Bis Ende 2017 konnten wir die Büroflächen vollständig vermieten, was den Marktwert entsprechend gesteigert hat.

Hat sich auch die Wahrnehmung von AFIAA verändert?

Zweifellos. In Europa, den USA und Australien ist AFIAA heute als ausländischer Investor präsent. Aufgrund der Grösse und Lage der von uns erworbenen Liegenschaften werden wir von den Marktakteuren wahrgenommen. Unsere Immobilienexperten in den Vereinigten Staaten und Down Under haben stetig den Finger am Puls der Märkte. Zudem können Schweizer Vorsorgeeinrichtungen seit Sommer 2018 währungsgesichert über AFIAA in Auslandsimmobilien investieren. Dafür haben wir die bisherigen zwei Anlagegruppen um je eine zusätzliche währungsgesicherte Anlagegruppe ergänzt.

Weil kleinere Pensionskassen wegen der hohen Hedgingkosten bei Investments in Auslandsimmobilien zögern?

Grosse Vorsorgeeinrichtungen hedgen Fremdwährungspositionen selbst. Für kleinere Pensionskassen war das Hedging bislang ein Hindernis, in ausländische Märkte zu investieren. Allerdings wegen des Aufwands, nicht wegen etwaiger Renditeeinbussen. Die Kosten der Währungsabsicherung hängen am Zinsgefälle. Da die Schweizerische Nationalbank den Leitzins auf -0,75% gesenkt hat, gibt es gegenwärtig nach wie vor eine merkliche Differenz zur Eurozone und eine deutliche Differenz zu den Währungsräumen in Australien und den USA. Schweizer Pensionskassen profitieren deshalb gegenwärtig bei Immobilieninvestments im Ausland vom geeigneten Hedging.

Dennoch ist die Bereitschaft bei Pensionskassen gering, Investments in ausländische Liegenschaften zu tätigen.

Dies liegt an einem weitverbreiteten, aber nicht vollständigen Verständnis von Diversifikation. Manche Pensionskassen glauben diversifiziert zu sein, wenn sie Liegenschaften in verschiedenen Schweizer Städten erwerben. Aber: Die Schweiz ist *ein* Immobilienmarkt. Preise und Mieten in Zürich, Genf, Lausanne, Basel und Bern unterliegen grundsätzlich demselben Zyklus. Hingegen befinden sich die Immobilienmärkte in anderen Ländern in jeweils anderen Phasen. Manche sind im Aufschwung, andere im Abschwung. In einer Reihe von Auslandsmärkten, in die AFIAA Global seit geraumer Zeit investiert ist, sind die Mieten und die Immobilienwerte in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, während sie hierzulande eher stagnierten. Wer vor drei Jahren in der Schweiz statt im Ausland in Liegenschaften investierte, hat Wertsteigerungspotenzial verschenkt.

Der französische Markt befindet sich zurzeit im Aufschwung. Dort ist AFIAA Global bislang nicht investiert. Hingegen entfallen 20% des Portfolios auf London. Sehen Sie hier Risiken, wenn Grossbritannien demnächst aus der EU austritt?

Nein. London ist eine der wenigen *wahren* Weltmetropolen. Deshalb wird der Standort langfristig nicht an Attraktivität für Unternehmen und Investoren verlieren. Und wir haben einen langfristigen Anlagehorizont. Was Frankreich betrifft: Unsere Experten schauen sich den Markt zurzeit genau an. Diverse Liegenschaften wurden und werden geprüft. Wir investieren in Objekte, die dauerhaft einen positiven Beitrag zum Gesamtportfolio leisten. Solche Immobilien lassen sich gegenwärtig möglicherweise in Frankreich finden. Aber ebenso prüfen wir fortwährend Opportunitäten auch an anderen Standorten.

Wie verläuft dabei der Entscheidungsprozess?

Unsere Mitarbeitenden haben profunde Kenntnisse der internationalen Immobilienmärkte. Wenn sie ein geeignetes Objekt gefunden haben, beantragen sie dessen Akquisition in einem strukturierten Prozess beim Investment Committee. Dort urteilen erfahrene, unabhängige Immobilienexperten darüber, ob die Liegenschaft tatsächlich in unsere Anlagestrategie, in das Portfolio und die Zielvorstellungen der Anlagegruppe AFIAA Global passt. Der Stiftungsrat hat aber immer das Vetorecht.

Inwieweit werden bei Akquisitionsentscheidungen die Folgen der von der US-Notenbank eingeleiteten Zinswende berücksichtigt?

Prognosen zur künftigen Zinsentwicklung spielen bei Ankaufüberlegungen selbstverständlich eine Rolle. Eines vorweg: Leitzinsanhebungen sind nicht per se negativ für die Immobilienmärkte. Es ist völlig normal, dass eine Notenbank bei starkem Wirtschaftswachstum, wie in den vergangenen Jahren in den USA, die Leitzinsen anhebt. Dies hat dort bisher nicht in der Breite zu Wertkorrekturen bei Liegenschaften geführt. Denn mit einer starken Konjunktur wachsen auch die Flächennachfrage und damit die Mieten. In der Eurozone ist eine Leitzinserhöhung noch nicht in Sicht, weil dort die Wirtschaft insgesamt deutlich schwächer ist. Das bietet nun in einzelnen Märkten mit anziehendem Flächenbedarf, wie beispielsweise Frankreich, Opportunitäten.

Wie steht es um das für 2021 ausgegebene Wachstumsziel von CHF 3 Milliarden Franken Anlagevolumen für die Anlagegruppe AFIAA Global?

Das Portfolio ist inzwischen auf CHF 2 Milliarden gewachsen. Wir sind damit auf Kurs und haben sogar einen leichten Vorsprung auf die Marschtabelle. Im gegenwärtigen Marktumfeld macht eine Anpassung des Wachstumsziels nach unten oder oben keinen Sinn. Einerseits ist die Diversifikation über die Investmentperiode auch ein wichtiger Punkt im Wachstum von Portfolios und andererseits ist es zurzeit nicht einfach, Liegenschaften zu finden, die unseren Kriterien von Lage, Qualität und Rendite entsprechen. Ich gehe daher davon aus, dass wir die kommenden drei Jahre brauchen werden, um unser Wachstumsziel optimal zu erreichen.

Sie nennen Ihre grösste Anlagegruppe «Global». Warum investieren Sie nicht auch in Asien und Japan?

Das liegt zum einen an unseren strengen, selbst gesetzten Auswahlkriterien. Dazu zählt unter anderem Transparenz. Die ist in vielen asiatischen Märkten nicht in für uns ausreichendem Umfang gegeben. Zudem gibt es in einigen Ländern steuerliche Regelungen, die Investments aus unserer Sicht unattraktiv machen. Der japanische Markt ist zwar transparent. Wenn wir ausserhalb Europas investieren, wollen wir jedoch auch vor Ort präsent sein, um die Gegebenheiten der Märkte genau zu kennen und zu verfolgen. In Japan wäre dies aufgrund der kulturellen Unterschiede besonders nötig, um die erforderlichen Kontakte knüpfen zu können. Da aber gegenwärtig die erzielbaren Renditen dort eher tief sind, stünde der Aufwand nicht im Verhältnis zum potenziellen Ertrag.

Viele Asset Manager bieten Immobilienfonds an, die sich auf einzelne Regionen, beispielsweise Europa, beschränken. Ist das für AFIAA aktuell ein Thema?

Nein. Unsere Investoren suchen einen Diversifikationsbeitrag für ihr eigenes Portfolio. Das ist mit einer regionalen Anlagegruppe nicht in der Form umfassend zu erreichen. Deshalb würden wohl auch Pensionskassenberater für die Investition im Ausland ein breiter aufgestelltes Portfolio einem Regionalfonds vorziehen. Unsere Anlagegruppe investiert in Top-Liegenschaften an attraktiven, sich entwickelnden Standorten in Grossstädten dreier Kontinente, die sich in unterschiedlichen Marktzyklen befinden.



Andreas F. Vögeli

Präsident des
Stiftungsrats

Bericht der Geschäftsführung

Im Geschäftsjahr standen die Bestätigung der fokussierten Wachstumsstrategie 2016+ und die Lancierung der währungsgesicherten Anlagegruppen im Fokus. AFIAA Global erzielte ein Transaktionsvolumen von rund CHF 93 Millionen. AFIAA Diversified indirect zeichnete drei Kapitalzusagen in Höhe von USD 23,7 Millionen und ist in zwölf Zielfonds investiert.

Anlagegruppen AFIAA Global / AFIAA Global hedged

Portfoliomanagement

Die führenden Zentralbanken verfolgten weiterhin eine vorsichtige Zinspolitik. Die US-Notenbank Federal Reserve (FED) hob das Zielband für den Leitzins per Ende September 2018 auf eine Spanne von 2,0% bis 2,25% an. Vier weitere Zinsschritte bis Ende 2019 hat das FED angekündigt. Damit wird die Differenz zur Eurozone grösser. Die Bank of England (BoE) hob im August 2018 den Leitzins auf 0,75% an, die erste Erhöhung seit November 2017. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheit um den Austritt von Grossbritannien aus der Europäischen Union (EU) waren im Jahr 2018 jedoch keine weiteren Zinsschritte zu erwarten.

Für die Immobilienmärkte bedeutet dies, dass die Attraktivität der Immobilieninvestments aufgrund der Differenz zum risikolosen Zins je nach Region sehr unterschiedlich ausfallen wird.

Brexit

Ende September 2018 war weiterhin keine Einigung bei den Verhandlungen um einen geregelten Austritt von Grossbritannien aus der EU in Sicht. Gleichzeitig rückt das Austrittsdatum, der 29. März 2019, immer näher. Derweil bereiteten die Banken Szenarien für einen möglichen «harten Brexit» vor, also eine weitgehend unregelmässige Trennung mit ungewissen Folgen. Der Wunsch der britischen Regierung, eine Lösung nach Schweizer Vorbild zu erzielen («weicher Brexit»), war von der EU in den bisherigen Verhandlungen abgelehnt worden. Damit geriet Premierministerin Theresa May zunehmend unter Druck. Zudem wurde in Grossbritannien die Forderung nach einer zweiten Brexit-Abstimmung laut. Ein Vorhaben, dem sich jedoch zahlreiche Hindernisse entgegenstellen dürften.

Trotz der unklaren politischen Situation präsentierte sich der Immobilienmarkt in London weiterhin stabil. So stieg die Vermietungsleistung im Vergleich zum Vorjahr um 11% und der Investmentmarkt verzeichnete ein um 28,5% höheres Transaktionsvolumen.

Anlagegruppe AFIAA Global

Das Immobilienvermögen wies zum Stichtag einen Wert von CHF 1994,3 Mio. auf. Im Jahresvergleich erhöhte sich das Immobilienvermögen um CHF 76 Mio. beziehungsweise 3,96%. Davon entfielen CHF 28,1 Mio. auf Wertänderungen, was einer Wertänderungsrendite von 1,63% entspricht.

Branchenmix

Grösste fünf Positionen (per 30. September 2018)

■	Finanz- und Versicherungsdienste	22,3%
■	Beratungsgesellschaften	16,9%
■	Handel	11,5%
■	IT/Telekom/Elektronik	7,3%
■	Touristik/Beherbergung/Gastgewerbe	5,9%
■	Übrige	36,1%



Anlagegruppe AFIAA Global hedged

Per 30. Juni 2018 lancierte AFIAA die Anlagegruppe AFIAA Global hedged. AFIAA Global hedged verfolgt dieselbe Anlagestrategie wie AFIAA Global, jedoch währungsgesichert. Zum Stichtag wies die Anlagegruppe ein Volumen von CHF 95,2 Mio. auf. Per Ende des Geschäftsjahrs ergab sich ein Anteilwert von CHF 150.0156.

Transaktionen

Im ersten Halbjahr 2018 stieg das weltweite Volumen an Immobilientransaktionen laut Real Capital Analytics auf USD 754,6 Mia. Im Vergleich mit der Vorjahresperiode entspricht dies einer Zunahme von 13%. Der grösste Anstieg wurde mit 29% im Raum Asien-Pazifik verzeichnet. In den USA nahm das Volumen um 4% zu, während es in Europa um 9% zurückging.

Mit einem Plus von über 20% verzeichneten Logistik- und Hotelimmobilien einen starken Anstieg. Demgegenüber stand ein Rückgang bei den Büro- (-7%) und Retailimmobilien (-6%). Der Rückgang bei den Retailimmobilien ist hauptsächlich auf strukturelle Probleme des Sektors zurückzuführen, beispielsweise auf die Zunahme des Onlinehandels und einen in vielen Ländern zu hohen Flächenbestand pro Einwohner. Der Rückgang bei den Büroimmobilien ist eher auf ein geringes Angebot und das weltweit hohe Preisniveau zurückzuführen, also auf geringere Renditeerwartungen gegenüber alternativen Assetklassen.

Die Zielmärkte von AFIAA präsentierten sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Europa

In nahezu allen relevanten Immobilienmärkten war ein verhaltenes erstes Quartal 2018 zu verzeichnen. Das zweite Quartal war deutlich aktiver, wobei Deutschland und Grossbritannien beim Transaktionsvolumen klar vor den nachfolgenden Märkten Frankreich und Niederlande lagen. Im Bürobereich fokussieren sich die Investoren stärker auf grossvolumige, gut vermietete Immobilien in den europäischen Top-Märkten wie London, Paris oder die deutschen Grossstädte. Die Preise in den Top-Märkten befinden sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau und bleiben aufgrund weiterhin positiver Mietwachstumsaussichten stabil.

USA

Die US-amerikanischen Immobilienmärkte entwickelten sich uneinheitlich. Nahezu flächendeckend waren leichte Preisrückgänge zu verzeichnen, wobei die Top-Märkte weiterhin eine Ausnahme darstellten, da die Preise dort stabil blieben und in Einzelfällen sogar gestiegen sind. Zwar machten sich die gestiegenen Zinsen bei den Immobilienpreisen bemerkbar, jedoch gab es generell weder ausreichend positive noch negative Nachrichten, die die Märkte nachhaltig beeinflussten.

Australien

Ein starkes Wirtschaftswachstum beflügelte die australischen Miet- und Transaktionsmärkte. Dabei stand Australien sowohl im Fokus der heimischen «Superannuation Funds», als auch von internationalen Investoren. Die hohe Anzahl von Projekten im Bereich der Neuentwicklungen könnte den derzeitigen Höhenflug, zumindest mieterseitig, jedoch etwas eindämmen.

Ziel von AFIAA ist es, Investitionen in qualitativ hochwertige Immobilien im Core-/Core-Plus-Bereich und in Märkten mit nachhaltigem Miet- und damit Wertsteigerungspotenzial zu tätigen. Eine grosse Bedeutung gilt dabei der Lage- und Objektqualität der Immobilien, um eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherzustellen. In den Zielmärkten von AFIAA gibt es aktuell jedoch keine generell unterbewerteten Märkte. Zudem führt die steigende Transparenz dazu, dass internationales Kapital in nahezu jeden Markt weiter vordringt und mit AFIAA um die besten Immobilien konkurriert.

Ankauf

Ende 2017 hat AFIAA im Londoner West End das Bürogebäude «12 Golden Square» erworben. Das Gebäude wurde 2015 modernisiert und bietet rund 2500 m² Nutzfläche auf sechs Obergeschossen.

Verkauf

In Chicago hat AFIAA das Gebäude «Elston Logan Plaza» veräussert, weil es als nicht mehr strategiekonform bewertet wurde. Es konnte ein Gewinn gegenüber der letzten Marktwertenerhebung erzielt werden.

Ein weiteres Gebäude in Deutschland befindet sich derzeit in der Vermarktung.

Das Gesamttransaktionsvolumen im Geschäftsjahr 2017/2018 belief sich auf rund CHF 93 Mio.

Asset Management

Das Geschäftsjahr war von einer ausserordentlich hohen Vermietungsleistung geprägt, wobei sich die Vermietungen relativ gleichmässig auf alle drei Zielmärkte von AFIAA verteilten.

Finanzierung

Im Geschäftsjahr wurde eine Finanzierung aufgrund des Objektverkaufs in Chicago abgelöst, die Finanzierung des «Westfalen-Center» in Dortmund restrukturiert und prolongiert sowie eine Finanzierung auf die «Kaisergalerie» in Hamburg aufgenommen. Dadurch wurden die Fremdmittel um rund CHF 70 Mio. erhöht. Das Volumen von total rund CHF 383 Mio. liegt weiterhin unter dem möglichen Fremdfinanzierungsgrad von 20% über das gesamte Portfolio gesehen. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der bestehenden Fremdfinanzierungen konnte durch die Neuabschlüsse beziehungsweise Prolongationen aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen am Finanzmarkt um über 50 Basispunkte auf 2,16% gesenkt werden (Durchschnitt Lokalwährungen). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen beträgt etwas mehr als fünf Jahre.

Vermietungsaktivitäten

Insgesamt wurden 58 898 m² neu- oder anschlussvermietet. Zum Stichtag betrug die Leerstandsquote 7,8%, die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit lag bei 5,1 Jahren.

Die Vermietungsmärkte, insbesondere in Australien, zeigten sich grösstenteils vermietungsfreundlich. Lediglich in den USA dauerten Vermietungen sowohl im Büro- als auch im Retailbereich länger als in den Vorjahren. Alle Vermietungen übertrafen die Vorgaben aus den Verkehrswertgutachten. Bei einigen Vermietungen sind die Verträge unterzeichnet, der Vermietungsbeginn liegt allerdings im nächsten Geschäftsjahr, sodass die Leerstandsquote erst dann sinken wird.

Aus den Ländern in Kürze

Deutschland

In Deutschland konnten 14 250 m² neu- oder anschlussvermietet werden. Mittlerweile verzeichnen, ausser jenem in Dortmund, alle Gebäude Vollvermietung.

Hervorzuheben ist die «Kaisergalerie» in Hamburg, wo die Stadt Hamburg ihren Mietvertrag über 7056 m² verlängert hat. Das Gebäude «Romeo & Julia» in Frankfurt konnte in diesem Geschäftsjahr zum ersten Mal seit Ankauf im Jahr 2013 Vollvermietung erzielen.

Österreich

Das Salzburger Portfolio verzeichnete wie im letzten Jahr zahlreiche langfristige Vertragsverlängerungen. 6826 m² konnten neu- oder anschlussvermietet werden. Hervorzuheben sind die Vertragsabschlüsse mit zwei Modeunternehmen über 1422 m² beziehungsweise 1783 m².

Grossbritannien

Bis im November 2018 waren alle Gebäude vollvermietet. Dann hat der Hauptmieter des «Garrard House» in London, das zukünftig unter dem Namen «Gresham St Paul's» geführt wird, das Gebäude plangemäss verlassen. Die Arbeiten zur Aufstockung und Erweiterung des Gebäudes haben direkt nach Übergabe durch den Vormieter begonnen.

USA

In den USA konnten 16 546 m² neu- oder anschlussvermietet werden. Hervorzuheben sind die Vermietungen von 4332 m² im Gebäude «119 – 125 West 25th Street» in New York sowie 4939 m² im Gebäude «501 Congress Avenue» in Austin. Das Gebäude in Austin verzeichnet zum ersten Mal seit Ankauf im Jahr 2015 Vollvermietung. Da der Mietbeginn im November 2018 liegt, sinkt die Leerstandsrate erst im neuen Geschäftsjahr.

Australien

In Australien konnten 19 482 m² neu- oder anschlussvermietet werden. Die Bauarbeiten im Gebäude «The Atrium» in Sydney, das zukünftig unter dem Namen «U60» geführt wird, verlaufen im Kosten- und Zeitrahmen und sind zu 60% ausgeführt. Büroflächen, Toilettenanlagen, Eingangshalle, Retail Mall und Gebäudetechnik werden erneuert, um das Gebäude attraktiv für internationale Mietinteressenten zu machen. Für 83% der Flächen konnten so bereits vor Fertigstellung neue langfristige Mietverträge abgeschlossen werden.

Nachhaltigkeit

AFIAA legt bei ihren Immobilien hohen Wert auf Nachhaltigkeitsstandards. Die bereits bestehenden Nachhaltigkeitszertifikate konnten erneuert werden. Für alle im Umbau befindlichen Gebäude sowie Neuerwerbe strebt AFIAA Nachhaltigkeitszertifikate an.

Das Portfolio der Direktanlagen besteht per 30. September 2018 aus folgenden Liegenschaften:

Liegenschaft	Baujahr	Kauf	Nutzungsart	Vermietbare Fläche m²
Campus Bravo, München	2005	2005	Büro	8 525
Forum Zehlendorf, Berlin	1998	2006	Büro/Handel	3 844
Westfalen-Center, Dortmund	1996 – 1998	2007	Büro/Hotel	28 605
Romeo & Julia, Frankfurt	1972/2009	2013	Büro	14 278
Kaisergalerie, Hamburg	1907/2014	2017	Büro/Handel	16 696
Twin Office, Salzburg	2005	2007	Büro	3 457
Arkade Mitte, Salzburg	1985	2007	Büro	5 776
Fashion Park, Salzburg	2003/2004	2007	Handel	1 581
Gusswerk «Lofts», Salzburg	2006	2007	Handel	2 590
Gusswerk «Turm», Salzburg	2007	2007	Büro/Handel	1 455
Gusswerk «Esprit», Salzburg	1980/2007	2007	Handel	2 506
BigBiz, Bauteil C, Wien	2005	2007	Büro	18 891
Gresham St Paul's, London ¹	1998	2009	Büro	13 492
Tudor Street, London ¹	2003	2012	Büro	9 032
Schomberg House, London ¹	1700/1956/2007	2017	Büro	3 459
12 Golden Square, London ²	1995/2015	2017	Büro	2 472
Arch Square, Washington, D.C.	1890/2013	2015	Büro/Handel	5 181
400 West 15th St, Austin (eh. WFT)	1981	2008	Büro	25 752
501 Congress Avenue, Austin	1963/2015	2015	Büro/Handel	10 909
119 – 125 West 25th St, New York	1930/2017	2016	Büro/Handel	12 823
U60, Sydney	2006/2018	2009	Büro/Handel	19 908
525 Flinders Street, Melbourne	2008	2012	Büro	10 281
114 William Street, Melbourne	1976/2013	2016	Büro	21 013
628 Bourke Street, Melbourne	1989	2017	Büro	24 448
Espace, Lissabon	2010	2013	Büro	10 000
Explorer, Lissabon	2010	2013	Büro	5 153
Brondankulma, Helsinki	1975/2013	2015	Büro/Handel	6 650

Alle Liegenschaften befinden sich im Alleineigentum von AFIAA.

¹ Baurecht

² Unterjährige Akquisition

Direktanlagen

Per Ende des Geschäftsjahrs 2017/2018 bestand das Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Global aus 27 Direktanlagen. Der Anlagefokus liegt auf Büroimmobilien der Risikokategorien Core und Core Plus, die sich in den Zielmarktregionen Europa, Nordamerika und Australien befinden.



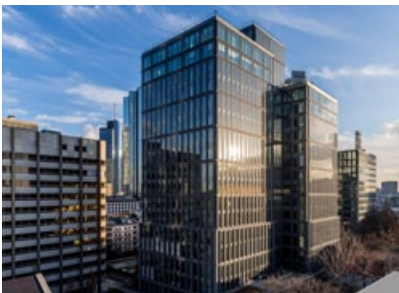
Kaisergalerie, Hamburg



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



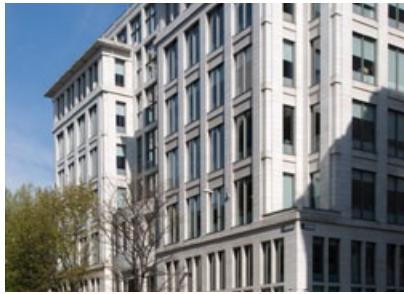
Espace, Lissabon



Explorer, Lissabon



Brondankulma, Helsinki



Gresham St Paul's, London



Tudor Street, London



Schomberg House, London



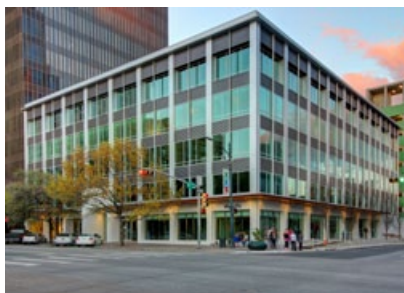
12 Golden Square, London



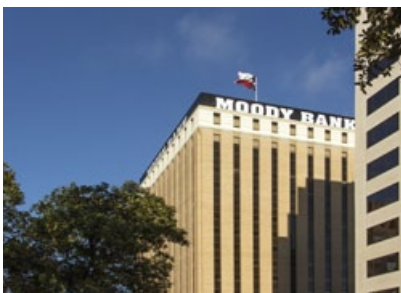
119 – 125 West 25th Street, New York



Arch Square, Washington, D.C.



501 Congress Avenue, Austin



400 West 15th Street, Austin



U60, 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 1. Juli 2016 von der Avadis Anlagestiftung lanciert und per 1. Juni 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» implementiert worden. Zu dessen Aufgaben gehören insbesondere die Überwachung der Anlagegrenzen mit Ex-ante- und Ex-post-Kontrollen, die Feststellung des Net Asset Value (NAV) und die Kommunikation mit den Anlegern und den involvierten Dienstleistern.

Nachhaltigkeit

Die AFIAA Anlagestiftung und die von ihr beauftragten Vermögensverwalter richten sich in ihrem Anlageprozess nach den branchenüblichen Nachhaltigkeitsprinzipien (ESG).

Der Vermögensverwalter bewertet die Nachhaltigkeit der Immobilienfonds nach GRESB-Standard (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Der Quartalsbericht zum Ende des Geschäftsjahrs präsentiert einen ESG-Vergleich des Zielfortfolios von AFIAA Diversified indirect, der den Benchmark übersteigt. Der «Australian Diversified Fund» war der Top-Performer mit einem 5-Sterne-GRESB-Rating in der Gruppe gleichwertiger Fonds.

Strategie

AFIAA Diversified indirect bietet Vorsorgeeinrichtungen Zugang zu einem breit diversifizierten internationalen Portfolio von nicht kotierten Immobilienfonds. Eine Diversifikation wird über Strategien, Sektoren, Länder, Zielfonds sowie Investitionszyklen angestrebt. Basis sind Märkte und Nutzungsarten mit Wachstumspotenzial sowie Themen, die von strukturellen und demografischen Trends profitieren.

Portfoliozusammensetzung

Der Portfolioaufbau erfolgt unter Berücksichtigung der Strategie und der Anlagerichtlinien. Zum Ende des Geschäftsjahrs war Nordamerika im Vergleich mit dem entwickelten Europa

übergewichtet. Der Logistiksektor lag oberhalb und der Handelssektor unterhalb der Zielallokation verglichen mit den anderen Nutzungsarten. Die durchschnittliche Fremdkapitalquote der Zielfonds zum Stichtag betrug 22,60%.

Portfolioaktivitäten

Im Geschäftsjahr erhöhte ein Anleger seine Kapitalzusage um USD 10,0 Mio. auf insgesamt USD 184,5 Mio. Die Kapitalabrufe veränderten sich um USD 26,6 Mio. auf USD 159,4 Mio. Daraus ergab sich eine Kapitalabrufquote von 86,38% gegenüber dem Vorjahr von 76,07%.

Das Portfolio konnte auf insgesamt zwölf Zielfonds ausgebaut werden. Im Geschäftsjahr wurden drei Zielfonds im Betrag von USD 23,7 Mio. gezeichnet und Kapital in Höhe von USD 71,3 Mio. abgerufen.

UK Student Housing Fund

Region	Entwickeltes Europa
Sektor	Wohnen

US Medical Office Fund

Region	Nordamerika
Sektor	Büro

Spanish Residential Fund

Region	Entwickeltes Europa
Sektor	Wohnen

Weitere Kapitalabrufe von USD 4,8 Mio. werden nach Ablauf des Geschäftsjahrs investiert. Neben klassischen, breit diversifizierten offenen Immobilienfonds standen auch Club Deals und spezialisierte Fonds mit Strategien im Büro- und Wohnsegment in Europa und in den USA mit namhaften Fondsmanagern im Fokus.

Portfolioperformance

Der zum Stichtag ausgewiesene NAV beträgt CHF 180,4 Mio. Zum Ende des Geschäftsjahrs resultierte ein Anteilwert von CHF 118 948.40, was einer Anlagerendite von 8,53% entspricht. Diese wurde im letzten Quartal des Geschäftsjahrs durch die Wechselkursentwicklungen negativ beeinflusst. Währungsrisiken können abgesichert werden, um Investitionen vor solchen Schwankungen zu schützen.

Grösste fünf Positionen ¹

■ Prologis European Logistics Fund	16%
■ Morgan Stanley Prime Property Fund	15%
■ Harrison Street Core Property Fund	14%
■ Prologis Targeted US Logistics Fund	13%
■ Charter Hall Australia Industrial Fund	12%
■ Übrige	30%



Nutzungsarten ¹

■ Industrie/Logistik	47%
■ Wohnen/andere	25%
■ Büro	18%
■ Handel	10%



Regionen ¹

■ Nordamerika	52%
■ Entwickeltes Europa	25%
■ Entwickeltes Asien-Pazifik	21%
■ Emerging Europa	2%



Währungen ¹

■ USD	51%
■ EUR	25%
■ AUD	22%
■ GBP	2%



Vermietungsaktivitäten

Der Vermietungsgrad der 1904 Objekte der investierten Zielfonds beträgt 94,40%, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge liegt bei 6,9 Jahren.

Neue Anlagegruppe

AFIAA Diversified indirect hedged

Die Lancierung der währungsgesicherten Anlagegruppe erfolgt, sobald genügend Kapitalzusagen vorliegen.

¹ Basierend auf Quartalsbericht CBRE

Indirekte Anlagen

Per Ende des Geschäftsjahrs 2017/2018 war die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect in zwölf Zielfonds investiert. Der Anlagefokus liegt auf internationalen Immobilienfonds mit Core-Liegenschaften, die sich in den Zielmarktregionen Europa, Nordamerika und Australien befinden.



European Logistics Fund
Europa
Industrie



Dutch Residential Fund
Europa
Wohnen



UK Student Housing Fund
Europa
Wohnen



Spanish Residential Fund
Europa
Wohnen



US Logistics Fund
Nordamerika
Industrie



US Medical Office Fund
Nordamerika
Büro



US Diversified Fund
Nordamerika
Büro / Wohnen / Handel



US Diversified Fund
Nordamerika
Büro / Wohnen / Handel



US Alternative Sector Fund
Nordamerika
Wohnen / Büro / Industrie



Australian Logistics Fund
Asien-Pazifik
Industrie



Pacific Retail Fund
Asien-Pazifik
Industrie



Australian Diversified Fund
Asien-Pazifik
Büro / Handel / Logistik

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 Anlagegruppen) sind auf www.afiaa.com unter der Rubrik «Publikationen» abrufbar.

1 Einleitung

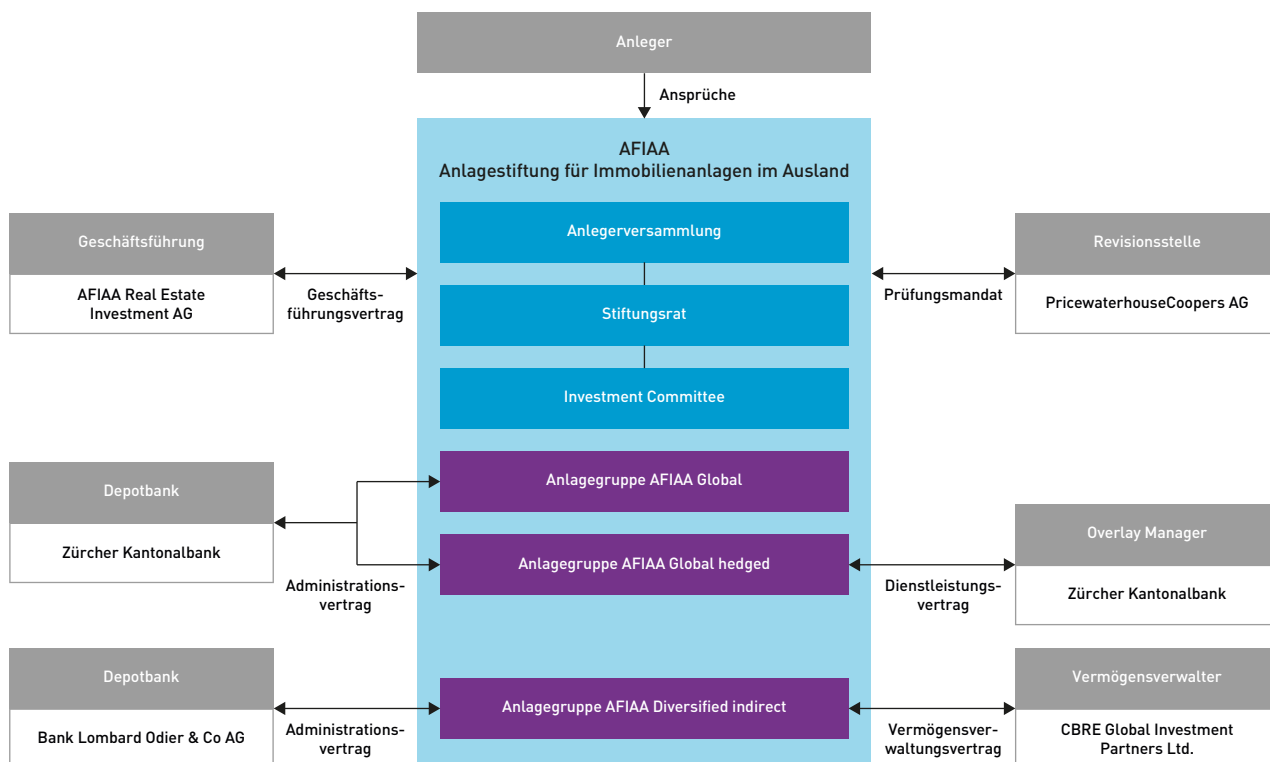
AFIAA legt grossen Wert darauf, dass höchste Standards bezüglich ethischen und professionellen Verhaltens bei der Verwaltung von Vorsorgevermögen angewandt werden.

Zu diesem Zweck wurde ein Verhaltenskodex zur Sicherstellung der Loyalität und Integrität in der Vermögensverwaltung implementiert. Der Verhaltenskodex basiert auf den relevanten Gesetzen beziehungsweise Regulierungen, insbesondere Artikel 51b BVG, Artikel 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 des Schweizerischen Pensionskassenverbands ASIP und der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

2 AFIAA-Struktur

2.1 Übersicht Organisation

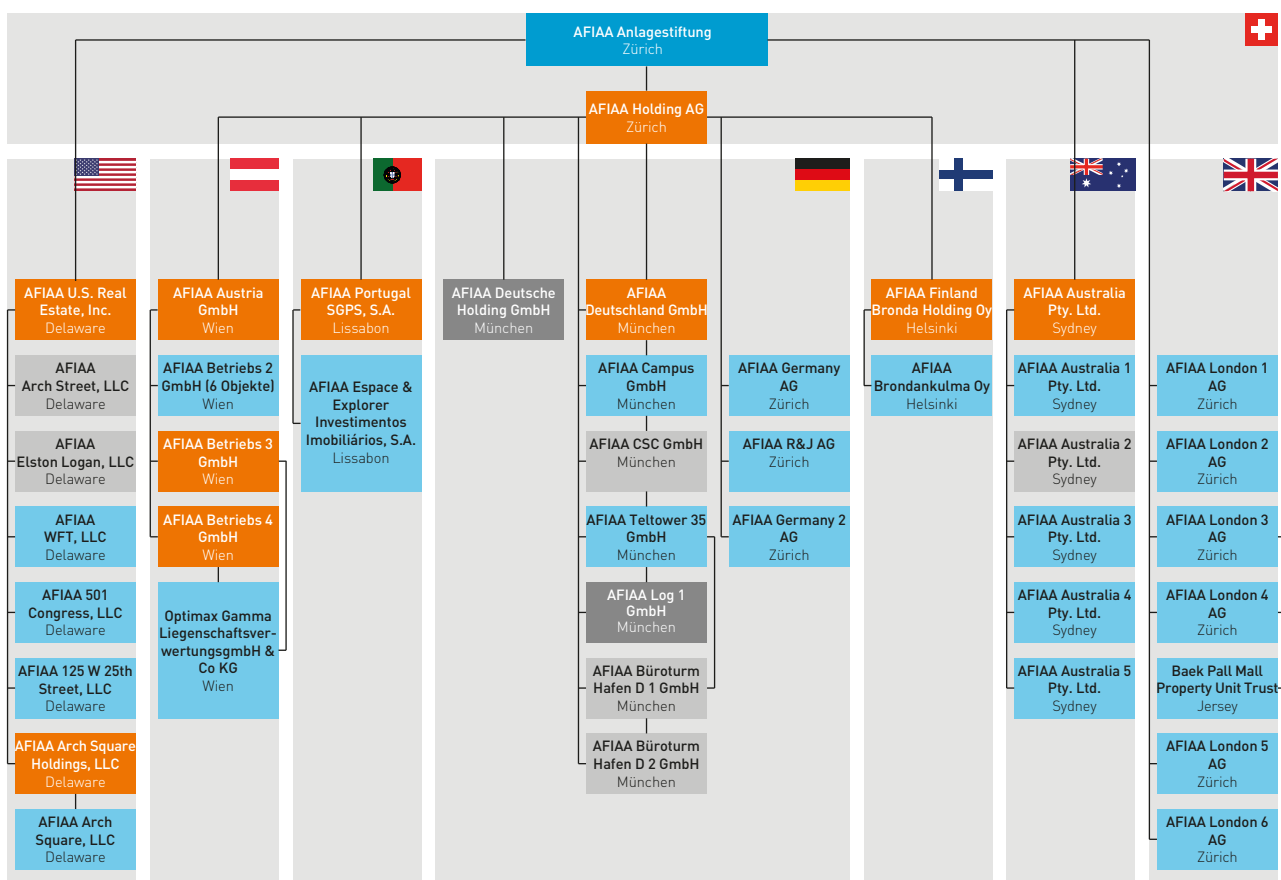


2.2 Übersicht AFIAA-Gesellschaften (Anlagegruppe AFIAA Global)

Bei der Anlagegruppe AFIAA Global hält die Stiftung ihre Immobilien indirekt über in- oder ausländische Objektgesellschaften.

Objektgesellschaften
Holdinggesellschaften
Inaktive Vorratsgesellschaften
In Liquidation

Stand 30. September 2018



2.3 Neugründungen von Gruppengesellschaften Schweiz

- AFIAA London 5 AG, Zürich: Gründung am 30. November 2017 im Rahmen der Akquisition von «12 Golden Square» in London.
- AFIAA London 6 AG, Zürich: Gründung am 17. August 2018 für künftige Akquisition in Grossbritannien.

2.4 Löschungen von Gruppengesellschaften

Im Berichtsjahr wurden keine Gruppengesellschaften gelöscht.

Australien

- AFIAA Australia 2 Pty. Ltd. wurde mit Wirkung vom 6. September 2018 deregistriert.

Deutschland

- Die Liquidation der AFIAA Deutsche Holding GmbH wurde eingeleitet.

2.5 Verkauf von Gruppengesellschaften

Im Berichtsjahr wurden keine Gruppengesellschaften verkauft.

3 Anlagegruppen und Kapitalstruktur

3.1 Anlagegruppe AFIAA Global

Per 30. September 2018 betrug das Anlagevolumen CHF 1717 Mio. 42 Anleger halten insgesamt 14 726 807,9964 Ansprüche. Die Zahlen sind inklusive der «technischen» Anleger AFIAA Global hedged. Es bestanden keine offenen Kapitalzusagen. Im Berichtsjahr wurden keine Ansprüche zurückgegeben.

3.2 Anlagegruppe AFIAA Global hedged

Die Anlagegruppe AFIAA Global hedged wurde per 30. Juni 2018 lanciert. Die Fremdwährungsrisiken (Nettoinvestitionen in Immobilien und Fremdwährungsbestände) werden rollend mit Terminkontrakten von in der Regel bis zu zwölf Monaten zu 85% abgesichert (Fremdwährungs-Forwards und -Swaps). Der Umfang der Absicherung richtet sich nach der Beteiligungsquote von AFIAA Global hedged an AFIAA Global.

Per Geschäftsjahresende betrug das Anlagevolumen CHF 86,8 Mio. Sieben Anleger halten insgesamt 578 431,2090 Ansprüche. Zwei Anleger wechselten per 30. September 2018 von der Anlagegruppe AFIAA Global zur Anlagegruppe AFIAA Global hedged und hielten deshalb per Stichtag noch keine Ansprüche. Ein Anleger mit Kapitalabruf hat noch keine Ansprüche gewandelt. Das Anlagevolumen von AFIAA Global hedged ist in die Anlagegruppe AFIAA Global investiert. Für die Gesamtauswertung erfolgt keine Doppelzählung dieser Anleger.

3.3 Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

Per 30. September 2018 betrug das Anlagevolumen CHF 180,4 Mio. Sieben Anleger halten insgesamt 1516,6215 Ansprüche. Es bestanden offene Kapitalzusagen von sechs Anlegern in Höhe von USD 25,13 Mio. Im Berichtsjahr wurden keine Ansprüche zurückgegeben.

3.4 Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

Für die indirekte Anlagegruppe wurde nach denselben Grundsätzen wie bei AFIAA Global hedged eine währungs-gesicherte Anlagegruppe aufgesetzt. Die Lancierung von AFIAA Diversified indirect hedged erfolgt, sobald eine ausreichende Anzahl von Kapitalzusagen vorliegt.

3.5 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 der 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 beziehungsweise 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, die das oberste Organ der Stiftung ist.

3.6 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.

3.7 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	Natio- nalität	Mitglied seit	Amts- periode bis
Andreas F. Vögeli	Präsident	Partner von Niederer Kraft Frey AG	CH	14.3.2016	26.2.2019
Prof. em. Dr. Alfred Storck	Vize- präsident	Präsident des Stiftungsrats der Avadis Anlagestiftungen	CH	28.8.2014	26.2.2019
Marçal Décoppet	Mitglied	Geschäftsführer Fondation de Prévoyance des Paroisses et Institutions Catholiques	CH	28.1.2016	26.2.2019
Carlo Garlant	Mitglied	Senior Portfolio Manager der ASGA Pensionskasse	CH	19.8.2004	26.2.2019
Max-Eric Laubscher	Mitglied	Leiter Vermögensanlagen und Mitglied der GL der Pensionskasse Basel-Stadt	CH	28.1.2016	26.2.2019
Christoph Oeschger	Mitglied	Geschäftsführer der Avadis Vorsorge AG	CH	28.8.2014	26.2.2019
Adrian Wipf	Mitglied	Leiter Asset Management und Mitglied der GL der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich	CH	1.1.2013	unbefristet ¹

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

Im Berichtsjahr sind keine Mitglieder des Stiftungsrats ausgeschieden.

4.2 Wahl und Amtszeit

Der Stiftungsrat besteht aus 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 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.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind: Prof. em. Dr. Alfred Storck (Vorsitzender), Max-Eric Laubscher und seit dem 9. Januar 2018 Damian Tobler (externes Mitglied).

¹ Von Stifterin BVK auf unbestimmte Zeit ernannt

5 Investment Committee

5.1 Mitglieder des Investment Committee

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Natio- nalität	Mitglied seit	Amts- periode bis
Dr. Stephan Kloess	Präsident	Inhaber KRE KloessRealEstate	CH	1.1.2017	26.2.2019
Ulrich Kaluscha	Vize- präsident ¹	Inhaber IRESA LLC	CH	31.8.2017	26.2.2019
Thomas Frutiger	Mitglied	Delegierter des Verwaltungsrats der Frutiger Gruppe	CH	13.2.2006	26.2.2019
Claudia Reich Floyd	Mitglied	Portfoliomanagement/Research, Global Real Estate Securities bei Timbercreek	DE	31.8.2017	26.2.2019
Stefan Schädle	Mitglied	Leiter Real Estate Management BVK	CH	1.4.2008	26.2.2019
Cyrill Schneuwly	Mitglied	CEO Intershop Holding AG	CH	25.6.2018	26.2.2019

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

Im Berichtsjahr ausgeschiedene Mitglieder

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Natio- nalität	Mitglied seit	Austritt per seit
Dr. iur. Christoph Caviezel	Vizepräsident	CEO Mobimo	CH	10.2.2005	21.6.2018

5.2 Wahl und Amtszeit

Das Investment Committee besteht aus sechs 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 innerhalb des vom Stiftungsrat vorgegebenen Rahmens für die Anlage (Kauf/Verkauf) und Verwaltung des Immobilienvermögens verantwortlich, unterstützt den Stiftungsrat bei der Entwicklung und Überprüfung der Anlagestrategie und 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 und überwacht die Zielerreichung des Immobilienportfolios sowie die Zielrendite der Stiftung.

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.

¹ Ab dem 21. Juni 2018 Vizepräsident

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

6 Geschäftsführung

AFIAA hat die operative Geschäftsführung und Verwaltung seit dem 1. Oktober 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-prozentige 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, die dem Stiftungszweck von AFIAA dienen und die nicht anderen Organen, Schätzungsexperten beziehungsweise 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 (vorbehältlich lokaler gesetzlicher Regelungen) ein.

Die Aufgaben der einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung richten sich nach dem jeweiligen Anstellungsvertrag und der dazugehörigen Stellenbeschreibung, vorbehältlich 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 Geschäftsführer 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. September 2016 für drei Jahre erhalten. Damit ist das Erfordernis von Artikel 15 Absatz 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 Risikomanagementprozesses und des Risikomanagementkonzepts. Er legt die Top-Risiken fest und überwacht diese. Die Umsetzung des Risikomanagements 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 Risikomanagementkonzept wurde vom Stiftungsrat am 28. Mai 2013 genehmigt und wird von diesem periodisch überprüft (letztmals anlässlich der Sitzung vom 6. Juni 2018). 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 Artikel 4.5.5 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 betrugen die jährlichen Pauschalentschädigungen auf Gruppenebene CHF 30 000 für den Präsidenten, CHF 15 000 für den Vizepräsidenten und CHF 10 000 für die übrigen Stiftungsratsmitglieder. Pro Sitzung und Mitglied werden zusätzlich ein Sitzungsgeld von CHF 1500 sowie Spesen von CHF 100 entrichtet. Für Telefonkonferenzen und Sondersitzungen erhalten die Mitglieder des Stiftungsrats eine Entschädigung von CHF 750 (keine Spesenentschädigung). Workshops werden zu einem Satz von CHF 1500 pro Tag und CHF 750 pro halbem Tag entschädigt. Zirkularbeschlüsse werden nicht entschädigt.

Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche Sitzungen, zwei Telefonkonferenzen und ein Strategieworkshop (zusammen mit dem Investment Committee) statt.

Die Kanzlei Niederer Kraft Frey AG erhielt für diverse Aufträge ein Honorar von insgesamt CHF 32 000 (exkl. MwSt.).

Entschädigung Prüfungsausschuss:

Der Stiftungsrat hat einen Prüfungsausschuss gebildet. Der Vorsitzende erhält eine Pauschalentschädigung von CHF 2500, die Mitglieder CHF 800. Sitzungen werden mit einem Sitzungsgeld von CHF 1500 und Spesen mit CHF 100 entschädigt. Für Telefonkonferenzen und Sondersitzungen erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine Entschädigung von CHF 750 (keine

Spesenentschädigung). Im Berichtsjahr fanden zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses statt.

Entschädigung weiterer Ausschüsse:

Im Berichtsjahr hat der Stiftungsrat einen Nominierungsausschuss für die Zuwahl ins Investment Committee gebildet. Der Ausschuss setzte sich aus je zwei Mitgliedern des Stiftungsrats und des Investment Committee zusammen. Es fanden zwei Telefonkonferenzen und eine physische Sitzung statt.

Der Aufwand für die Gesamtentschädigung des Stiftungsrats belief sich im Berichtsjahr auf CHF 185 490.50. Dem Stiftungsratspräsidenten wurde ein Bruttohonorar von CHF 45 214.60 (exkl. Honorar auf Mandatsbasis) ausbezahlt.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

7.1.2 Investment Committee

Die Mitglieder des Investment Committee haben Anspruch auf eine angemessene, ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung, die der Stiftungsrat periodisch festlegt (Artikel 6.5.4 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 1500 sowie Spesen von CHF 100 entrichtet (im Ausland ansässigen Mitgliedern werden die effektiven Spesen vergütet). Für Telefonkonferenzen und Sondersitzungen erhalten die Mitglieder des Investment Committee eine Entschädigung von CHF 750 (keine Spesenentschädigung).

Im Berichtsjahr fanden drei Sitzungen, sieben Telefonkonferenzen und ein zweitägiger Workshop in London statt. Hauptthemen des Workshops waren die Vorbereitung des Strategieworkshops mit dem Stiftungsrat und das Development-Projekt «Gresham St Paul's» in London. Zusätzlich wurden die Liegenschaften «Schomberg House» und «12 Golden Square» besichtigt. Das Investment Committee hat zwei Beschlüsse auf dem Zirkularweg gefasst.

Besichtigungen von Investitionsobjekten (inkl. Berichterstattung) werden mit CHF 2500 pro Tag (plus effektive Spesen) entschädigt.

Im Berichtsjahr wurden im Rahmen des Ankaufs die beiden Immobilien «12 Golden Square» und «14 Tothill Street» in London von Mitgliedern des Investment Committee besichtigt. Der Ankauf von «12 Golden Square» fand im Berichtsjahr statt. Die Akquisition von «14 Tothill Street» wurde nach Geschäftsjahresende am 30. Oktober 2018 abgeschlossen.

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

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

Der Aufwand für die Gesamtentschädigung des Investment Committee belief sich im Berichtsjahr auf CHF 204 415.60. Dem amtierenden Präsidenten des Investment Committee wurde ein Honorar von CHF 60 550 ausbezahlt.

7.1.3 Geschäftsführung

Gebühren Anlagegruppe AFIAA Global Management Fee

Die Management Fee für die Anlagegruppe AFIAA Global beträgt maximal 40 Basispunkte per annum 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 maximal 1,0% der Kauf- beziehungsweise Verkaufspreise der durch das Investment Committee bewilligten Objekte sowie eine Kommission von maximal 2,0% per annum 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 Volumenrabatte für die Geschäftsführungsgebühren gewährt werden.

Auf Stufe der Zielfonds betragen die geschätzten Ex-ante-Gebühren je Fonds rund 0,90% bis 1,30% des Nettoinventarwerts per annum inklusive allfälliger Performance Fees.

Gebühren währungsgesicherte Anlagegruppen

Für die Verwaltung der währungsgesicherten Anlagegruppen AFIAA Global hedged und AFIAA Diversified indirect hedged erhält die AFIAA Real Estate Investment AG neben den oben aufgeführten Gebühren keine zusätzlichen Entschädigungen.

8 Mitwirkungsrechte der Anleger

8.1 Stimmrecht und Vertretung

Gemäss Artikel 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 Artikel 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 Artikel 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.

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

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 28. Februar 2018 hat PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, als Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem Jahr (bis zur Anlegerversammlung vom 26. Februar 2019) gewählt. Zusätzlich amtiert PricewaterhouseCoopers AG als unabhängige Revisionsstelle der AFIAA Holding AG. Leitender Revisor ist Guido Andermatt.

Die Revisionsstelle prüft insbesondere, ob die Organisation der Stiftung, die Tätigkeit des Stiftungsrats, der eingesetzten Kommissionen und Ausschüsse, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Stellen und Gremien sowie die Vermögensanlage mit Gesetz, Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Finanzierungsrichtlinien übereinstimmen.

Der Stiftungsrat überzeugt sich periodisch von der Unabhängigkeit der Revisionsstelle.

9.2 Honorar

Das Revisionshonorar für PricewaterhouseCoopers AG betrug für das Geschäftsjahr 2017/2018 CHF 220 500 (exkl. MwSt.). Neben dem Revisionshonorar verrechnete PricewaterhouseCoopers AG Beratungshonorare im Bereich Steuern von CHF 171 000.

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 Prüfungsausschuss 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.



12 Golden Square, London

A photograph of a modern building facade with large glass windows. The building has a light-colored stone or concrete exterior. The windows show the interior of the building, which appears to be a modern office or commercial space. The top window shows a person working at a desk with multiple monitors. The middle window shows a kitchen area with a person standing behind a counter. The bottom window shows a colorful, abstract mural on the wall. A semi-transparent blue rectangle is overlaid on the middle of the image, containing the text "Jahresrechnung".

Jahresrechnung

Anlagegruppe AFIAA Global

ISIN CH0019574729, Valor Nr. 1.957.472

Konsolidierte Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2018	30.9.2017
Aktiven			
Flüssige Mittel		215 867 790	145 986 039
Bankguthaben		79 574 573	134 990 182
Festgelder/Callgelder		136 293 217	10 995 857
Übrige Aktiven		35 844 802	39 278 203
Forderungen gegenüber Dritten		6 911 516	4 488 346
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 457 999	5 048 835
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1 816 921	1 178 035
Vorausbezahlte Finanzierungskosten		965 218	1 116 097
Latente Steuerguthaben	1	21 693 148	27 446 890
Liegenschaften		1 994 262 807	1 918 378 175
Indirekte Anlagen	2	0	44 119
Direkte Anlagen	3	1 994 262 807	1 918 334 056
Gesamtvermögen		2 245 975 399	2 103 642 417
Passiven			
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		547 125	1 290 149
Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern		12 000 000	810 000
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	4	17 227 013	74 798 898
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		17 711 380	12 709 681
Kurzfristige Hypothekendarlehen	5	20 662 832	30 815 498
Langfristige Hypothekendarlehen	5	362 643 297	290 477 333
Total Fremdkapital		430 791 647	410 901 559
Nettovermögen			
Nettovermögen vor Liquidationskosten		1 815 183 752	1 692 740 858
Geschätzte Liquidationskosten	6	-98 029 221	-92 219 670
Nettovermögen		1 717 154 531	1 600 521 188
Ansprüche			
Ausgegebene Ansprüche per 1. Oktober (Stück)		13 696 871,2233	10 992 228,4167
Veränderungen im Berichtsjahr		1 029 936,7731	1 867 253,2016
Veränderungen im Berichtsjahr (Umwandlung in Einheitstranche)		0,0000	837 389,6050
Ausgegebene Ansprüche per Stichtag (Stück)		14 726 807,9964	13 696 871,2233
Gekündigte Ansprüche (Stück)		0,0000	894 703,0772
Kapitalwert je Anspruch (CHF)		113.5167	112.7342
Nettoerfolg der Berichtsperiode je Anspruch (CHF)		3.0839	4.1189
Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF)		116.6006	116.8531
Ausgegebene Ansprüche per 1. Oktober (Stück), Tranche A-II		0,0000	134 175,9119
Veränderungen im Berichtsjahr		0,0000	705 131,8154
Veränderungen im Berichtsjahr (Umwandlung in Einheitstranche)		0,0000	-839 307,7273

* Anmerkungen 1 – 10 siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF	Anmerkungen *	1.10.2017 – 30.9.2018	1.10.2016 – 30.9.2017
Operativer Erfolg			
Liegenschaftenertrag (netto)		127 814 052	109 469 946
Soll-Mietertrag		135 821 962	119 369 645
Minderertrag Leerstand		-7 494 875	-9 690 015
Inkassoverluste/Delkredereveränderung		-513 035	-209 684
Unterhalt Immobilien		-22 282 120	-9 629 290
Instandhaltung		-5 364 766	-4 060 925
Instandsetzung		-16 917 354	-5 568 365
Betriebsaufwand		-33 639 355	-30 940 736
Ver- und Entsorgungskosten		-6 639 985	-5 770 294
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)		-5 671 479	-5 755 374
Versicherungen		-907 583	-983 270
Bewirtschaftungshonorare		-1 425 676	-1 260 333
Vermietungskosten		-5 955 618	-1 845 487
Steuern und Abgaben		-9 269 050	-8 621 830
Lokale administrative Gesellschaftskosten	7	-1 133 744	-2 642 288
Übriger Betriebsaufwand		-2 636 220	-4 061 860
Operatives Ergebnis		71 892 577	68 899 920
Sonstige Erträge		654 620	2 816 898
Kapitalertrag Fonds		0	2 689 375
Aktivzinsen		178 754	93 915
Übrige Erträge (Aufwendungen)		475 866	33 608
Finanzierungsaufwand		-11 479 807	-9 762 607
Hypothekarzinsen		-8 630 819	-5 875 025
Negativzinsen auf Bankguthaben		-88 835	-240 643
Sonstige Passivzinsen		-708 246	-2 066 084
Baurechtszinsen		-2 051 907	-1 580 855
Verwaltungskosten	8	-10 558 861	-6 340 782
Rechts- und Beratungskosten		-91 242	-29 777
Revisionsaufwand		-220 500	-190 118
Schätzungsaufwand		-251 964	-204 381
Vergütung an die Verwaltungsrechnung		-441 000	-407 250
Vergütungen an Depotbank		-91 250	-95 000
Geschäftsführungshonorar		-9 096 568	-5 056 177
Akquisitionsaufwendungen		-180 667	-274 023
Übrige Verwaltungskosten		-185 670	-84 056
Kapital- und Gewinnsteuern	9	-7 512 613	-7 487 595
Erträge und Aufwendungen aus Anspruchstransaktionen		2 420 231	8 289 143
Kommission bei Anspruchstransaktionen		1 348 500	3 389 280
Einkauf in laufenden Erfolg		1 071 731	4 899 863
Nettoerfolg der Berichtsperiode		45 416 147	56 414 977
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		-39 486 926	-13 298 775
Realisierter Erfolg		5 929 221	43 116 202
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		59 168 541	104 412 940
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung		-14 790 449	11 992 326
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	6	-5 809 550	-18 491 294
Gesamterfolg der Berichtsperiode	10	44 497 763	141 030 174
Totaler Währungserfolg **		-29 144 639	15 026 931
Währungsbereinigter Gesamterfolg		73 642 402	126 003 243

* Anmerkungen 1 – 10 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 49 dargestellt.

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2018	30.9.2017
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	1 600 521 188	1 223 661 574
Zeichnungen Ansprüche	118 704 942	287 848 130
Zeichnungen Ansprüche Tranche A-II	0	75 033 510
Umwandlung Ansprüche Tranche A-II	0	-89 222 425
Ausschüttungen	-46 569 362	-37 829 775
Nettoerfolg	45 416 147	56 414 977
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	-39 486 926	-13 298 775
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	59 168 541	104 412 940
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	-14 790 449	11 992 326
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	-5 809 550	-18 491 294
Gesamterfolg Geschäftsjahr	44 497 763	141 030 174
Nettovermögen	1 717 154 531	1 600 521 188

Verwendung des Erfolgs (Anlagegruppe)

Für die Berichtsperiode 2017/2018 bildet der Nettoerfolg Basis für die Gewinnverwendung. Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 9. Januar 2019 im Sinne einer nachhaltigen Dividendenpolitik beschlossen, eine Ausschüttung von CHF 3.40 pro Anspruch mit der Option der kommissionsfreien Wiederanlage gemäss Art. 8 des Stiftungsreglements anzubieten.

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2018	30.9.2017
Nettoerfolg des Rechnungsjahrs	45 416 147	56 414 977
Realisierter Erfolg des Rechnungsjahrs	-	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0	0
Gewinnvortrag Vorjahr	7 500 000	7 500 000
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	52 916 147	63 914 977
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	50 071 147	46 569 362
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	845 000	9 845 615
Vortrag auf neue Rechnung	2 000 000	7 500 000

Anlagegruppe AFIAA Global hedged *

ISIN CH0420414754, Valor Nr. 42041475

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen **	30.9.2018
Flüssige Mittel		7 085 146
Finanzinstrumente	1	-371 115
Beteiligung AFIAA Global		95 189 569
Gesamtvermögen		101 903 600
Fremdkapital		
Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern		15 129 906
Nettovermögen		
Nettovermögen (Inventarwert)		86 773 694

Erfolgsrechnung

in CHF	30.6.2018 – 30.9.2018
Operativer Erfolg	
Finanzertrag Finanzinstrumente	1 795 586
Total Finanzerträge	1 795 586
Revisionsaufwand	-4 846
Vergütungen an Depotbank	-8 078
Total Verwaltungsaufwand	-12 924
Kommission bei Anspruchstransaktionen	14 250
Nettoerfolg	1 796 912
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	0
Realisierter Erfolg	1 796 912
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	-1 787 899
Gesamterfolg	9 013

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2018
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	0
Zeichnungen	86 764 681
Gesamterfolg	9 013
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahrs	86 773 694

Ansprüche

in Stück	30.9.2018
Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs	0
Ausgegebene Ansprüche	578 431,2090
Stand am Ende des Geschäftsjahrs	578 431,2090
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	150.0156

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2018
Nettoerfolg des Geschäftsjahrs	1 796 912
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	1 796 912

* Die Anlagegruppe wurde per 30. Juni 2018 lanciert.

** Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

ISIN CH0367669659, Valor Nr. 36766965

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2018	30.9.2017
Flüssige Mittel		4 046 949	42 819 821
Anteile Kapitalmarktfonds		176 490 019	98 247 505
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		142 724	400 660
Gesamtvermögen		180 679 692	141 467 986
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		279 990	332 773
Nettovermögen (Inventarwert)		180 399 702	141 135 213

Erfolgsrechnung

in CHF	1	1.10.2017 – 30.9.2018	1.11.2016 – 30.9.2017
Wertschriftenertrag und Aktivzinsen		5 788 642	3 063 347
Übrige Erträge		67 906	239 441
Einkauf in laufenden Ertrag bei Ausgabe von Ansprüchen		428 346	1 082 687
Total Erträge		6 284 894	4 385 475
Negativzinsen		-1 784	-803
Passivzinsen		-35	-1 392
Verwaltungskosten	2	-533 372	-317 806
Übrige Aufwendungen	2	-79 048	-27 520
Total Aufwand		-614 239	-347 521
Nettoerfolg		5 670 655	4 037 954
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		343 444	-203 750
Realisierter Erfolg		6 014 099	3 834 204
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		7 790 771	6 375 962
Gesamterfolg		13 804 870	10 210 166

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2018	30.9.2017
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	141 135 213	40 675 416
Zeichnungen	25 459 619	90 249 631
Gesamterfolg	13 804 870	10 210 166
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahrs	180 399 702	141 135 213

Ansprüche

in Stück	30.9.2018	30.9.2017
Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs	1 287,7898	398,4111
Ausgegebene Ansprüche	228,8317	889,3787
Stand am Ende des Geschäftsjahrs	1 516,6215	1 287,7898
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	118 948.40	109 594.91

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2018	30.9.2017
Nettoerfolg des Geschäftsjahrs	5 670 655	4 037 954
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	5 670 655	4 037 954

* Anmerkungen 1 – 2 siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Stammvermögen

Bilanz Stammvermögen

in CHF	30.9.2018	30.9.2017
Aktiven		
Forderungen gegenüber Anlagegruppe	301 107	726 297
Total Aktiven	301 107	726 297
Passiven		
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0	16 150
Stammkapital	100 000	100 000
Reservefonds	200 000	190 000
Gewinnvortrag	147	8 978
Reingewinn Geschäftsjahr	960	411 169
Total Passiven	301 107	726 297

Erfolgsrechnung Stammvermögen

in CHF	1.10.2017 – 30.9.2018	1.10.2016 – 30.9.2017
Ertrag		
Anlagegruppe	441 000	407 250
Übriger Ertrag	0	410 907
Total Ertrag	441 000	818 157
Aufwand		
Organe, Anlegerversammlung ¹	-405 516	-390 838
Übriger Aufwand	-34 524	-16 150
Total Aufwand	-440 040	-406 988
Reingewinn Geschäftsjahr	960	411 169

Verwendung des Erfolgs (Stammvermögen)

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, den Bilanzgewinn von CHF 1107 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag an die Anlegerversammlung

in CHF	30.9.2018	30.9.2017
Gewinnvortrag Vorjahr	147	8 979
Nettoerfolg des Geschäftsjahrs	960	411 169
Bilanzgewinn	1 107	420 147
Zuweisung an Reservefonds	0	-10 000
Ausschüttung Dividende an Anlagegruppe AFIAA Global	0	-410 000
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	1 107	147

¹ 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	2017/2018	2016/2017
Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen	14 435	17 047
Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen	7 258	10 400
Total latente Steuerguthaben	21 693	27 447

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. September 2017 gemeldet worden. Der Fonds wurde per Dezember 2017 vollständig zurück bezahlt.

Indirekte Anlagen (Non-listed Real Estate Funds)

in Tausend der jeweiligen Währung						
Land	Fund	Commitment in Fremdwährung	davon abgerufen	Offene Verpflichtungen	NAV 30.9.18 CHF	NAV 30.9.17 CHF
USA	AIG U.S. Residential	USD 0	USD 0	USD 0	0	44
Total					0	44

Indirekte Anlagen (Non-listed Real Estate Funds)

in Tausend CHF	2017/2018	2016/2017
Bestand Anfang Geschäftsjahr	44	2 637
Kapitalerfolg	0	-2 673
Verkäufe	-44	0
Währungserfolg	0	80
Bestand Ende Geschäftsjahr	0	44

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 4,00% und 9,65% (Vorjahr: 4,05 bis 8,25%).

Der Gesamtwert der 27 direkten Immobilienanlagen betrug zum Bilanzstichtag CHF 1 994 262 807.

Direkte Anlagen

in Tausend CHF	2017/2018	2016/2017
Bestand Anfang Geschäftsjahr	1 918 334	1 259 359
Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	75 729	706 582
Wertvermehrende Aufwendungen (Investitionen)	19 921	–
Kapitalerfolg	42 292	88 473
Verkäufe	-21 985	-167 626
Währungserfolg	-40 028	31 546
Bestand Ende Geschäftsjahr	1 994 263	1 918 334

4 Verpflichtungen gegenüber Dritten

Der Vorjahresbetrag enthält die beanspruchte Kreditlinie der Zürcher Kantonalbank über CHF 40 Mio. Die Rückzahlung erfolgte am 3. Oktober 2017.

5 Hypothekendarlehen

Die im Zusammenhang mit direkten Anlagen aufgenommenen Fremdmittel wiesen zum Abschlussstichtag einen Darlehensrestbetrag von CHF 383 306 129 (Vorjahr: CHF 321 292 831) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Währungen betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 2,16% (Vorjahr: 2,66%). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 5,12 Jahre (Vorjahr: 4,86 Jahre).

in Tausend der jeweiligen Währung					
	Betrag	Buchwert 30.9.2018 CHF	Buchwert 30.9.2017 CHF	Gewichtete durchschnittliche Zinsfestschreibung in Jahren	Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz in %
USD	49 705	48 552	58 803	4,52	4,08
EUR	200 298	227 258	149 826	5,96	1,25
GBP	40 000	50 952	51 928	4,50	2,48
AUD	80 000	56 544	60 736	2,91	3,87
Total		383 306	321 293		

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

in Tausend CHF	30.9.2018	30.9.2017
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	897 084	732 421
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	383 306	321 293

Hypothekendarlehen nach Laufzeit

in Tausend CHF	30.9.2018	30.9.2017
1 Jahr	20 663	30 815
2 Jahre	1 593	1 552
3 Jahre	1 645	1 591
4 Jahre	58 237	62 378
5 Jahre	63 012	63 461
> 5 Jahre	238 156	161 496
Total	383 306	321 293

Im Vorjahr wurden die variablen Zinsbindungen der Hypothekendarlehen für folgende Objekte mittels Swap-Geschäften abgesichert. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden keine Absicherungsgeschäfte getätigt.

in Tausend der jeweiligen Währung					
Objekt	Währung	Kontraktwert	Wiederbe-	Kontraktwert	Wiederbe-
		30.9.2018	schaftungswert 30.9.2018	30.9.2017	schaftungswert 30.9.2017
Westfalen-Center, Dortmund	EUR	0	0	18 000	-237
Forum Zehlendorf, Berlin	EUR	0	0	0	0
Optimax, Wien	EUR	0	0	0	0
Optimax, Wien	EUR	0	0	0	0
Twin Office, Salzburg	EUR	0	0	0	0

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 Anlagestiftung (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 30.9.2018	Buchwert 30.9.2017	Veränderung
Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen	6 876	12 498	-5 622
Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen	-76 704	-77 451	747
Weitere Transaktionskosten	-28 201	-27 267	-934
Total	-98 029	-92 220	5 809

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

7 Lokale administrative Gesellschaftskosten

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

in Tausend CHF	1.10.2017 – 30.9.2018	1.10.2016 – 30.9.2017	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	-569	-520	-49
Asset Management und Buchhaltung	-524	-1 914	1 390
Übrige	-41	-208	167
Total	-1 134	-2 642	1 508

8 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	1.10.2017 – 30.9.2018	1.10.2016 – 30.9.2017	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	-91	-30	-61
Revisionsaufwand	-221	-190	-31
Schätzungsaufwand	-252	-205	-47
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	-441	-407	-34
Vergütungen an Depotbank	-91	-95	4
Geschäftsführungshonorar	-9 096	-5 056	-4 040
Akquisitionsaufwendungen	-181	-274	93
Übrige Verwaltungskosten	-186	-84	-102
Total	-10 559	-6 341	-4 218

Die Erhöhung des Geschäftsführungshonorars basiert auf der Neustrukturierung des Gebührenmodells, das im Frühjahr 2017 eingeführt worden ist (siehe Seite 30, Ziffer 7.1.3). Das Modell setzt aktuelle Branchenstandards transparent um und wurde erstmalig für ein volles Geschäftsjahr angewendet.

9 Kapital- und Gewinnsteuern

Der Steueraufwand von CHF 7,5 Mio. im Geschäftsjahr 2017/2018 setzt sich zusammen aus Gewinnsteuern von CHF 1,8 Mio. sowie der Veränderung der latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen von gesamthaft CHF 5,7 Mio. Die Gewinnsteuern fallen grossteils in Grossbritannien, Österreich und Deutschland an. Aufgrund der Änderungen der Steuergesetze in den USA beträgt die Reduktion der latenten Steuerguthaben CHF 8 Mio. Diese wird teilweise kompensiert durch die Erhöhung der latenten Steuerguthaben in Australien von CHF 2,2 Mio.

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 Ankaufs des Gebäudes «114 William Street» in Melbourne.

10 Erläuterung des Gesamterfolgs

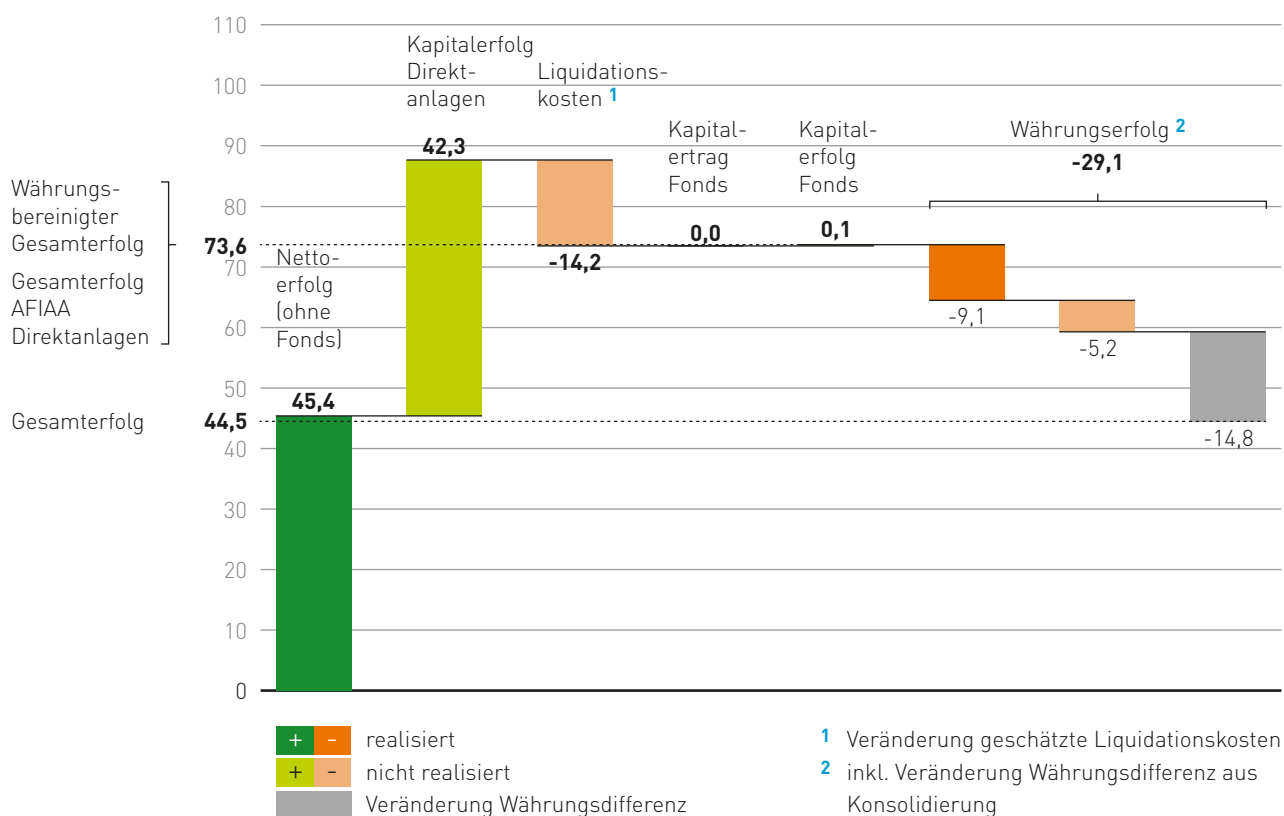
Der Gesamterfolg des Geschäftsjahrs kann in verschiedene Komponenten unterteilt werden. Es lässt sich zwischen laufendem Ergebnis und Bewertungserfolgen, zwischen Ergebnissen der Direktanlagen und jenen des Fonds sowie dem Resultat in lokaler Währung und dem Gesamterfolg inkl. Währungseffekten differenzieren.

Die Eigenkapitalrendite, wie sie die Richtlinie Nr. 1 der KGAST, gültig ab 1. September 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	2017/2018	Bereichsrenditen	2016/2017	Bereichsrenditen
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 719 226		1 497 321	
Nettoerfolg (ohne Fonds)	45 416	2,64%	53 726	3,59%
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	28 077	1,63%	72 261	4,83%
Kapitalertrag Fonds	0	0,00%	2 689	0,18%
Kapitalerfolg Fonds	150	0,01%	-2 673	-0,18%
Währungserfolg	-29 145	-1,70%	15 027	1,00%
Gesamterfolg	44 498	2,59%	141 030	9,42%

Wertbeitragskomponenten 1.10.2017 – 30.9.2018
in Mio. CHF


Nettoerfolg der Berichtsperiode (mit und ohne Fonds)

in Tausend CHF	2017/2018	2016/2017
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 719 226	1 497 321
Nettoerfolg (mit Fonds)	45 416	56 415
Kapitalertrag Beteiligungen	0	-2 689
Nettoerfolg (ohne Fonds)	45 416	53 726
Netto-Performance (mit Fonds)	2,64%	3,77%
in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)

in Tausend CHF	2017/2018	2016/2017
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 719 226	1 497 321
Kapitalerfolg Direktanlagen	42 292	88 473
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	-5 809	-18 491
Realisierte Liquidationskosten	-8 406	2 279
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	28 077	72 261
Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahrs	1 918 378	1 259 359
Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahrs	1 994 263	1 918 334
Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen	1 956 321	1 588 847
Wertänderungsrendite der Direktanlagen	1,44%	4,55%
in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1,63%	4,83%

Kapitalerfolg Fonds

in Tausend CHF	2017/2018	2016/2017
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 719 226	1 497 321
Kapitalerfolg Fonds	150	-2 673
Wertänderungsrendite der Fonds	0,01%	-0,18%
in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

Währungserfolg

in Tausend CHF	2017/2018	2016/2017
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 719 226	1 497 321
Realisierter Währungserfolg	-9 173	-30 382
Nicht realisierter Währungserfolg	-5 181	33 417
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	-14 791	11 992
Total Währungserfolg	-29 145	15 027
in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	-1,70%	1,00%

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	2017/2018	2016/2017
Realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	509	14 804
Realisierter Währungserfolg	-9 173	-30 382
Realisierte Kapitalerfolge indirekte Anlagen	-22 417	0
Realisierte Liquidationskosten	-8 406	2 279
Total	-39 487	-13 299

Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge

in Tausend CHF	2017/2018	2016/2017
Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	41 783	73 669
Nicht realisierte Kapitalerfolge indirekte Anlagen	22 567	-2 673
Nicht realisierter Währungserfolg	-5 181	33 417
Total	59 169	104 413

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 1. September 2016), im Anhang aufzuführen.

Mietzinsausfallquote

Die Mietzinsausfallquote 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	2017/2018	2016/2017
Soll-Mietertrag gemäss Erfolgsrechnung	135 822	119 370
Verrechnete Nebenkosten	-25 855	-22 380
Soll-Nettommietertrag	109 967	96 990
Minderertrag Leerstand	-7 495	-9 690
Inkassoverluste/Delkredereveränderung	-513	-210
Totale Mietzinsausfälle	-8 008	-9 900
Im Verhältnis zum Soll-Nettommietertrag	7,28%	10,21%

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	2017/2018	2016/2017
Marktwert der direkten Anlagen	1 994 263	1 918 334
Langfristige Hypothekendarlehen	362 643	290 477
Kurzfristige Hypothekendarlehen	20 663	30 815
Total Hypothekendarlehen	383 306	321 292
Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen	19,22%	16,75%

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 unterstehend um die verrechneten Nebenkosten bereinigt, um die Vergleichbarkeit auf Stufe des Netto-Mietertrags zu gewährleisten.

in Tausend CHF	2017/2018	2016/2017
Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung	127 814	109 470
Verrechnete Nebenkosten	-25 855	-22 380
Netto-Mietertrag	101 959	87 090
Operatives Ergebnis	71 893	68 900
Baurechtszinsen	-2 052	-1 581
Instandsetzung	16 917	5 568
Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition	86 758	72 887
Im Verhältnis zum Netto-Mietertrag	85,09%	83,69%

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	2017/2018	2016/2017
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahrs	2 103 642	1 468 664
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahrs	2 245 975	2 103 642
Durchschnittliche Bilanzsumme	2 174 809	1 786 153
Verwaltungskosten (Sondervermögen)	10 559	6 341
Akquisitionsaufwendungen	-181	-274
Bewirtschaftungshonorare (Anteil)	60	0
Lokale administrative Gesellschaftskosten	1 134	2 642
Betriebsaufwand Sondervermögen	11 572	8 709
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0,53%	0,49%

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	2017/2018	2016/2017
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	1 600 521	1 223 662
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahrs	1 717 155	1 600 521
Durchschnittliches Nettovermögen	1 658 838	1 412 091
Verwaltungskosten (Sondervermögen)	10 559	6 341
Akquisitionsaufwendungen	-181	-274
Bewirtschaftungshonorare (Anteil)	60	0
Lokale administrative Gesellschaftskosten	1 134	2 642
Betriebsaufwand Sondervermögen	11 572	8 709
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,70%	0,62%

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	2017/2018	2016/2017
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	1 719 226	1 497 321
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg	44 498	141 030
im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	2,59%	9,42%

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	2017/2018	2016/2017
Durchschnittliches Gesamtvermögen der Anlagegruppe	2 174 809	1 786 153
Bereinigter Gesamterfolg plus Finanzierungsaufwand	54 906	145 893
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,52%	8,17%

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 Gesamtrendite.

in CHF	2017/2018	2016/2017
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahrs	116.8531	109.9798
Ausschüttung	3.4000	3.4000
Ausschüttungsbereinigtes Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahrs	113.4531	106.5798
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahrs	116.6006	116.8531
Anlagerendite	2,77%	9,64%

Ausschüttungsrendite

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

in CHF	2017/2018	2016/2017
Ausschüttung je Anspruch	3.40	3.40
Kapitalwert je Anspruch	116.8531	109.9798
Ausschüttungsrendite	2,91%	3,09%

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	2017/2018	2016/2017
Gesamtbetrag der Ausschüttung (für 2017/2018 geplant)	50 071	46 569
Nettoertrag des Rechnungsjahrs	45 416	56 415
Ausschüttungsquote (auf Gesamtausschüttung)	110,25%	82,55%

Kennzahlen OAK

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

	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p. a.	2,77%	4,65%	1,19%	2,63%
Volatilität	3,29%	5,03%	5,06%	6,92%

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Die Anlagegruppe AFIAA Global hedged wurde per 30. Juni 2018 lanciert.

1 Finanzinstrumente

Offene Geschäfte per 30.9.2018

Long/Short	Währung	Nominal	Derivat-Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	22 200 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.133437	1.136504
Short (verkauft)	GBP	16 520 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1.268522	1.264307
Short (verkauft)	USD	19 500 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.968858	0.957202
Short (verkauft)	AUD	24 950 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0.701062	0.695359

Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat	Währung	Nominal	FX Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	22 200 000	1.133437	25 162 293
Short (verkauft)	GBP	16 520 000	1.268522	20 955 983
Short (verkauft)	USD	19 500 000	0.968858	18 892 734
Short (verkauft)	AUD	24 950 000	0.701062	17 491 491

Deckung	Währung	
Portfolio und Cash	EUR	26 048 563
Portfolio und Cash	GBP	19 250 690
Portfolio und Cash	USD	22 547 905
Portfolio und Cash	AUD	28 972 172

Deckungsgrad

EUR short	85,225%
GBP short	85,815%
USD short	86,483%
AUD short	86,117%

Gegenpartei-Risiko

Die Gegenpartei für die Devisentermingeschäfte ist die mit einem aktuellen AAA-Rating bewertete Zürcher Kantonalbank.

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 1. September 2016), im Anhang aufzuführen.

Betriebsaufwandquote (TER_{KGAST})

Betriebsaufwandquote TER_{KGAST} GAV

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 1. September 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	2017/2018
Bilanzsumme per 30.6.2018	85 836
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahrs	101 904
Durchschnittliche Bilanzsumme	93 870
Verwaltungskosten (Sondervermögen)	37
Revisionsaufwand	5
Depotgebühren	32
Betriebsaufwand Sondervermögen	37
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0,04%
Unterliegende Anlagegruppe	0,53%
Total TER_{KGAST} GAV	0,57%

Betriebsaufwandquote TER_{KGAST} NAV

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 1. September 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	2017/2018
Nettovermögen per 30.6.2018	85 836
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahrs	86 774
Durchschnittliches Nettovermögen	86 305
Verwaltungskosten (Sondervermögen)	37
Revisionsaufwand	5
Depotgebühren	32
Betriebsaufwand Sondervermögen	37
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,04%
Unterliegende Anlagegruppe	0,70%
Total TER_{KGAST} NAV	0,74%

Die TER_{KGAST} Berechnungen werden annualisiert dargestellt.

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	2017/2018
Nettovermögen per 30.6.2018	85 836
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	
Gesamterfolg	9
im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahrs	0,01%

Anlagerendite

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

in CHF	2017/2018
Nettovermögen je Anspruch per 30.6.2018	150.0000
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahrs	150.0156
Anlagerendite	0,01%

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 der Anlagerenditen vom Mittelwert verwendet.

Die ausgewertete Periode beträgt lediglich ein Quartal. Deshalb kann keine Volatilitätsberechnung erstellt werden.

	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p. a.	0,04%	n/a	n/a	n/a
Volatilität	n/a	n/a	n/a	n/a

Die Anlagerendite wird annualisiert dargestellt.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

1 Anlagegruppe

Die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect ist am 1. Juni 2017 von der Avadis Anlagestiftung übernommen worden. Die Kapitalabrufe erfolgen in USD.

2 Verwaltungskosten

Der Kostenblock zeigt die Aufwendungen auf Stufe der Stiftung sowie Revisions- und Schätzungsaufwendungen, die insgesamt als TER_{KGAST} -relevant definiert werden (vgl. dazu Erläuterungen gemäss KGAST). Das Geschäftsführungshonorar wurde vollumfänglich an AFIAA Real Estate Investment AG vergütet. Akquisitionsaufwendungen beinhalten externe Prüfungskosten für Ankäufe von Zielfonds.

in Tausend CHF	1.10.2017 – 30.9.2018	1.11.2016 – 30.9.2017 ¹	Veränderung
Geschäftsführungshonorar	-419	-254	-165
Buchführungsaufwand	-35	-25	-10
Vergütungen an Depotbank	-76	-39	-37
Revisionsaufwand	-9	0	-9
Rechts- und Beratungskosten	-27	0	-27
Akquisitionsaufwendungen	-38	-23	-15
Übrige Verwaltungskosten	-8	-4	-4
Total	-612	-345	-267

¹ Vorjahreswerte beziehen sich auf die Periode vom 31. Oktober 2016 bis 30. September 2017.

Erläuterungen gemäss KGAST

Betriebsaufwandquote (TER_{KGAST} NAV)

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 1. September 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	2017/2018	2016/2017
Durchschnittliches Nettovermögen	163 494	105 031
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten Zielfonds	1,33%	1,26%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV exkl. Kosten Zielfonds	0,38%	0,36%

Anlagerendite

Die Anlagerendite 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	AFIAA Diversified indirect	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Anlagerendite 1 Jahr	8,53%	9,47%	7,38%	11,01%
Anlagerendite 5 Jahre p. a.	n/a	n/a	n/a	n/a
Anlagerendite 10 Jahre p. a.	n/a	n/a	n/a	n/a
Anlagerendite seit Lancierung p. a.	9,04%	9,54%	9,21%	10,10%

Volatilität

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

	AFIAA Diversified indirect	AFIAA Diversified indirect	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted
	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2016/2017
Volatilität 1 Jahr	4,58%	4,21%	3,76%	4,76%
Volatilität 5 Jahre p. a.	n/a	n/a	n/a	n/a
Volatilität 10 Jahre p. a.	n/a	n/a	n/a	n/a
Volatilität seit Lancierung p. a.	4,30%	4,13%	4,09%	4,23%

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 12.8.2004, und Nachtrag vom 7.10.2004
- Die von der Aufsichtsbehörde genehmigten Statuten vom 12.8.2004, in der Version vom 17.1.2013
- Reglement vom 19.8.2004, in der Version vom 28.2.2018
- Organisationsreglement vom 14.12.2007, in der Version vom 29.8.2018

- Finanzierungsrichtlinien vom 29.5.2006, in der Version vom 28.3.2018
- Prospekt AFIAA Global vom 23.3.2005, in der Version vom 9.1.2018
- Anlagerichtlinien AFIAA Global vom 29.5.2006, in der Version vom 22.3.2017
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Diversified indirect vom 16.5.2017, in der Version vom 9.1.2018
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Global hedged vom 14.6.2018
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Diversified indirect hedged vom 29.8.2018

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. September 2018 hält die AFIAA drei Anlagegruppen mit insgesamt 53 Anlegern:

- AFIAA Global
- AFIAA Global hedged (lanciert per 30. Juni 2018)
- AFIAA Diversified indirect

Die Zusammensetzung der Anleger für alle Anlagegruppen, ohne Doppelzählungen, stellt sich per 30. September 2018 wie folgt dar:

AFIAA Anlagestiftung

Anteil am totalen Investment in CHF	Anzahl Anleger		Totales Investment (in Tausend CHF)	
	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017
0 (bisher keine Abrufe getätigt)	1	4	0	0
< 20 Mio.	32	26	228 908	226 933
20 bis 50 Mio.	10	10	313 586	301 723
> 50 Mio.	10	10	1 355 060	1 213 000
Total	53	50	1 897 554	1 741 656

Die Führungs- und Kontrollorganisation von AFIAA umfasst die sechs Ebenen Stiftungsrat, Investment Committee, Geschäftsführung, Schätzungsexperten, Revisionsstelle 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 23 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.

Revisionsstelle

Gesetzliche Revisionsstelle von AFIAA ist PricewaterhouseCoopers AG, Zürich. 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 Geldanlagen ab.

AFIAA Global hedged

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

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

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 2017/2018 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, welches den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2017 und dem 30. September 2018 umfasst.

Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Direkte Anlagen

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach der Fachempfehlung Swiss GAAP FER 26, sowie dem Grundsatz des «Fair Value» in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Valuation Standards (IVS). Die IVS definieren den Marktwert als den mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielenden Verkaufserlös, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte. Zur Marktwertermittlung zugelassen sind marktgängige Verfahren wie z.B. marktorientierte Vergleichswerte, Barwert- oder Ertragswertverfahren. 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 5 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 das Stammvermögen 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:

Gegründet wurden die Gesellschaften AFIAA London 5, welche die Liegenschaft «Golden Square» hält, sowie AFIAA London 6 für die geplante Akquisition von «Tothill Street». Die Gesellschaft AFIAA Gestión 1 S.L. in Madrid wurde liquidiert.

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

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion	Kapital ⁷			
		30.9.18	30.9.17		30.9.2018	30.9.2017		
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 London 3 AG	Zürich	100%	100%	2	CHF	1 020 000	CHF	1 020 000
AFIAA London 4 AG	Zürich	100%	100%	2	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA London 5 AG	Zürich	100%	–	2, 3	CHF	100 000		–
AFIAA London 6 AG	Zürich	100%	–	2, 3	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%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
Grossbritannien								
Baek Pall Mall Property Unit Trust	Jersey	100%	100%	2, 3	GBP	58 504 873	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, 5	EUR	25 000	EUR	25 000
AFIAA Campus GmbH	München	100%	100%	2, 3	EUR	5 155 289	EUR	5 155 289
AFIAA CSC GmbH	München	100%	100%	2, 4	EUR	8 575 000	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	2 950 377	EUR	2 900 377
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
Spanien								
AFIAA Gestión 1 S.L.	Madrid	0%	100%	5	EUR	0	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	205 902 237
AFIAA Arch Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 4	USD	1	USD	-5 092 817
AFIAA Elston Logan, LLC	Delaware	100%	100%	2, 4	USD	1	USD	3 690 450
AFIAA WFT, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	43 002 969	USD	46 694 460
AFIAA Arch Square Holding	Delaware	100%	100%	1	USD	52 914 167	USD	53 796 821
AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	52 914 167	USD	53 796 821
AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	69 141 817	USD	70 516 640
AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	157 390 269	USD	153 515 709

¹ Holding² Haltegesellschaft³ Bewirtschaftungsgesellschaft⁴ inaktiv⁵ in Liquidation⁶ davon EUR 17 500 einbezahlt⁷ Aktienkapital sowie weiteres einbezahltes Kapital

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion	Kapital ⁷				
		30.9.18	30.9.17		30.9.2018		30.9.2017		
Österreich									
AFIAA Austria GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	11 017 500	EUR	11 017 500	
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 Liegenschaften- verwertungsgmbH & Co KG	Wien	100%	100%	2, 3	EUR	8 520 000	EUR	8 520 000	
Australien									
AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	227 325 001	AUD	143 825 001	
AFIAA Australia 1 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	36 500 001	AUD	36 500 001	
AFIAA Australia 2 Pty Ltd	Sydney	0%	100%	5	AUD	0	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	68 600 000	
AFIAA Australia 5 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	83 500 001	AUD	1	

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 Anlagegruppe AFIAA Global.

Umrechnung von Tochtergesellschaften

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

Übrige Fremdwährungstransaktionen

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

Währungsabsicherungen

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

Währungsumrechnungskurse

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

Währung	Stichtagskurs 30.9.2018	Stichtagskurs 30.9.2017	Durchschnittskurs 1.10.17 – 30.9.18	Durchschnittskurs 1.10.16 – 30.9.17
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	1.1346	1.1439	1.1612	1.0907
USD	0.9768	0.9676	0.9760	0.9878
GBP	1.2738	1.2982	1.3124	1.2513
AUD	0.7068	0.7592	0.7420	0.7521

Erläuterung der Anlagentätigkeit

Organisation der Anlagentätigkeit

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. 49ff. 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 des Verhaltenskodex der Stiftung 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

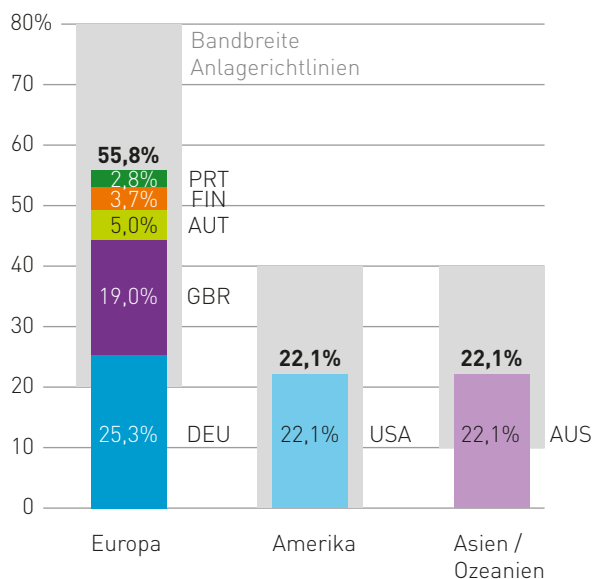
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30. September 2018 gegenübergestellt.

Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 22. März 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 per 30. September 2018

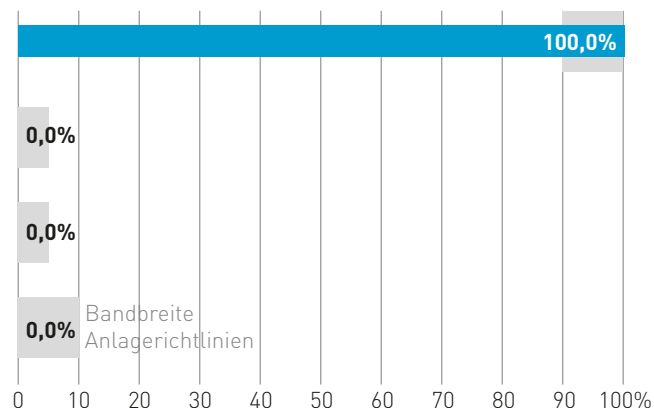


Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 22. März 2017

**Direktanlagen und abgerufene Fondsanlagen
per 30. September 2018**

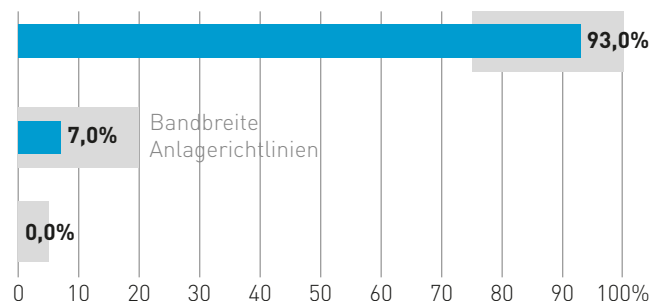
Aufteilung nach Anlagekategorie

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



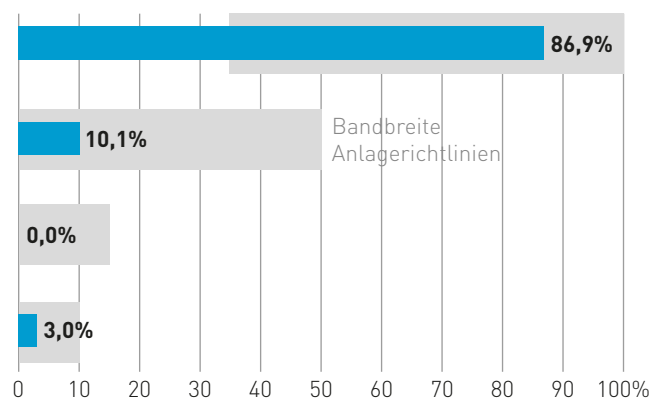
Aufteilung nach Investmentstil

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



Aufteilung nach Nutzungsart

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



Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Rechnungslegung

Die Rechnungslegung entspricht der schweizerischen Gesetzgebung, der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 (sinngemässe Anwendung) und der «Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV)».

Infolge Lancierung der Anlagegruppe AFIAA Global hedged per 30. Juni 2018 wird im Geschäftsjahr 2017/2018 lediglich der Zeitraum zwischen dem 30. Juni 2018 und dem 30. September 2018 abgebildet.

Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Die Bewertung der Anlagegruppe AFIAA Global hedged richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 3 des Reglements.

Bei den Anlagen der Anlagegruppe AFIAA Global hedged werden Ansprüche der Anlagegruppe AFIAA Global gehalten und die Währungsabsicherung erfolgt mittels Terminkontrakten. Die Bewertung der an AFIAA Global gehaltenen Ansprüche erfolgt aufgrund des ermittelten NAV zum jeweiligen Stichtag. Die Bewertung der Absicherungspositionen erfolgt zu dem von den Banken zum jeweiligen Stichtag mitgeteiltem Wert.

Derivate Instrumente

Der Einsatz von derivativen Instrumenten erfolgt nur unter Beachtung von Art. 56a BVV 2 sowie der diesbezüglichen aufsichtsrechtlichen Praxis. Derivate Instrumente werden lediglich zur Absicherung von Währungsrisiken auf Nettoinvestment in Immobilien und Fremdwährungsbestände eingesetzt. Der Umfang der Absicherung richtet sich nach der Beteiligungsquote von AFIAA Global hedged an AFIAA Global. Die Fremdwährungsrisiken werden rollend mit Terminkontrakten von in der Regel bis zu drei Monaten abgesichert (Fremdwährungs-Forwards und -Swaps).

Zum jeweiligen Bewertungstermin werden die auf AFIAA Global hedged entfallenden abzusichernden Vermögenswerte pro Fremdwährung zu 85% abgesichert. Die Rebalancing Bandbreite beträgt +/- 5% der Rebalancing Zielgrösse. Sollte die Exposure Ermittlung zum Quartalsende ergeben, dass die Hedge Ratio nicht bei 85% liegt, so erfolgt unabhängig von einer Über- oder Unterschreitung der Rebalancing Bandbreite ein Rebalancing auf die Zielgrösse von 85%. Eine ausserplanmässige Ermittlung der Exposure erfolgt im Falle von grösseren Immobilientransaktionen und grösseren Umbauten bei Bestandsobjekten.

Liquiditätshaltung

Um ein Liquiditätspolster zu halten, das die Performance der Anlagegruppe nicht verwässert, werden bei neuen Kapitalzusagen nur 95% abgerufen und 5% als offene Kapitalzusagen erhalten. Zur Liquiditätssicherung kann zusätzlich auf eine technisch bedingte, kurzfristige Kreditlinie einer Bank zurückgegriffen werden. Das Liquiditätspolster dient für allfällige, infolge von Währungsschwankungen (steigende Fremdwährungskurse) zu leistende Ausgleichszahlungen an die Banken.

Gegenparteirisiko

Das Gegenparteirisiko ist auf 10% des Anlagegruppenvermögens beschränkt. Die Gegenpartei ist die mit einem AAA bewertete Zürcher Kantonalbank, welche als Overlay Manager fungiert.

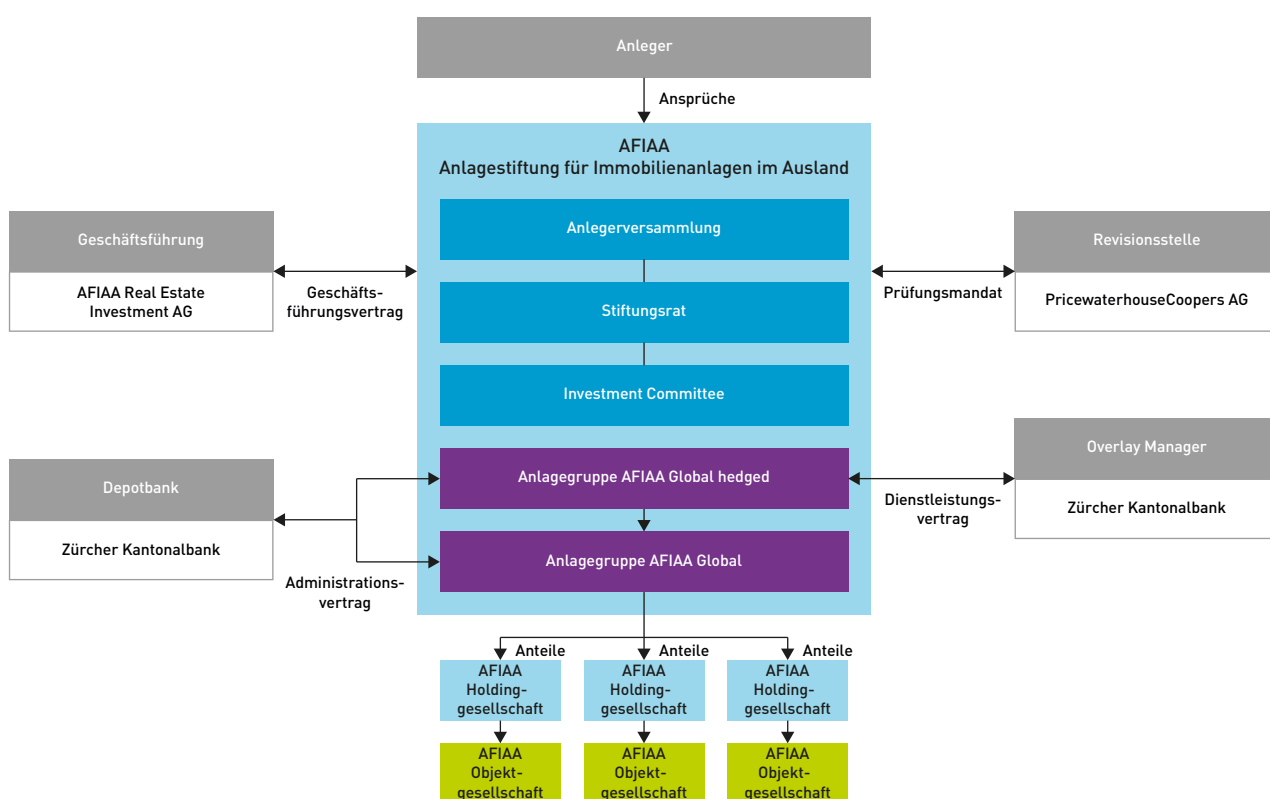
Erläuterung der Anlagetätigkeit

Organisation der Anlagetätigkeit

Der Stiftungsrat erlässt für die Anlagegruppe AFIAA Global hedged 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.



Anlageziel

Die Anlagegruppe investiert weltweit überwiegend oder ausschliesslich in Immobilien im Ausland, namentlich in Hauptstädten, Wirtschaftsmetropolen und wirtschaftlich oder politisch für das betreffende Land oder die Region bedeutenden Städten. Der Schwerpunkt der Anlagen liegt in kommerziell genutzten Immobilien im Bereich Core / Core Plus. Abgesehen von den liquiden Mitteln erfolgen sämtliche Anlagen ausschliesslich über die Anlagegruppe AFIAA Global.

Anlagestrategie

Die Immobilienanlagen der Anlagegruppe erfolgen ausschliesslich durch die Anlagegruppe AFIAA Global. Sie unterscheidet sich von letzterer lediglich durch die Absicherung der Fremdwährungsrisiken. Zusätzlich hält sie die zur Sicherstellung für die Währungsabsicherung notwendige Liquidität bereit. Die Anlagerichtlinien und der Prospekt von AFIAA Global bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Anlagestrategie.

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Rechnungslegung

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

Das Geschäftsjahr 2017/2018 umfasst die Periode vom 1. Oktober 2017 bis 30. September 2018.

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 Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect.

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 30.9.2018	Stichtagskurs 30.9.2017
	CHF	CHF
AUD	0.7068	0.7592
EUR	1.1346	1.1438
GBP	1.2738	–
USD	0.9768	0.9675

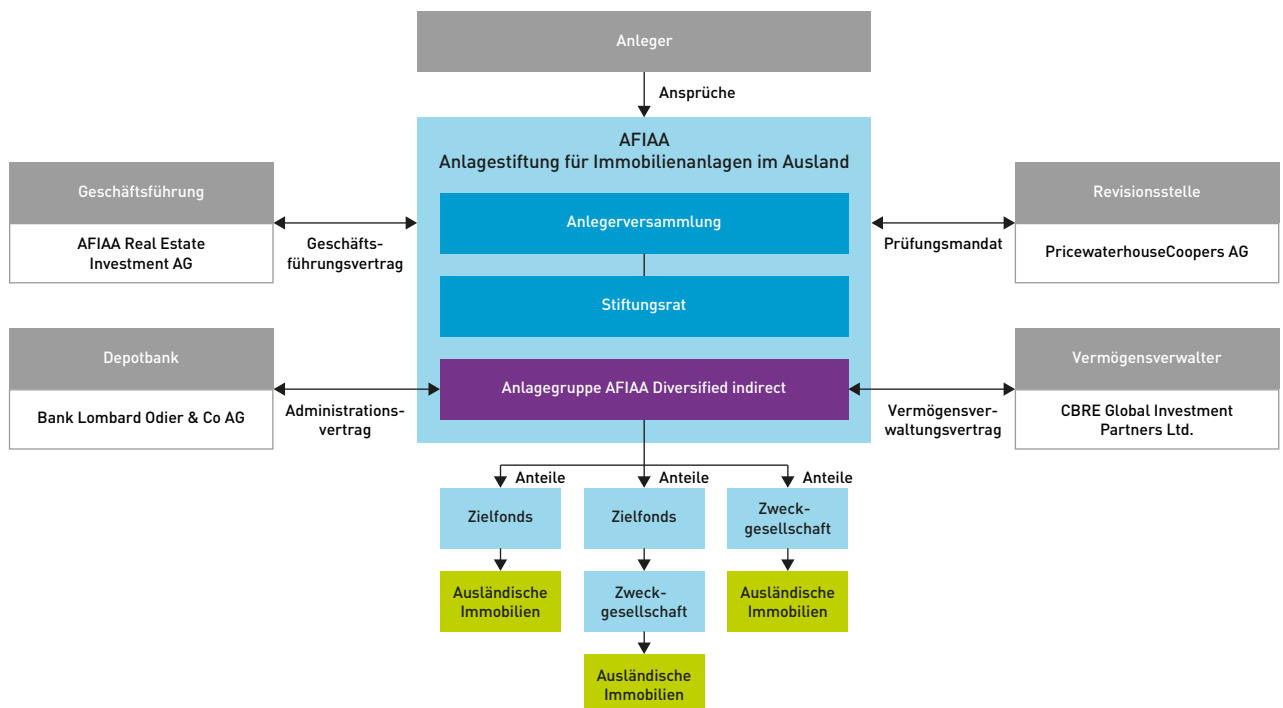
Erläuterung der Anlagentätigkeit

Organisation der Anlagentätigkeit

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 Mandats-trägerin 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 Portfoliomanagement 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

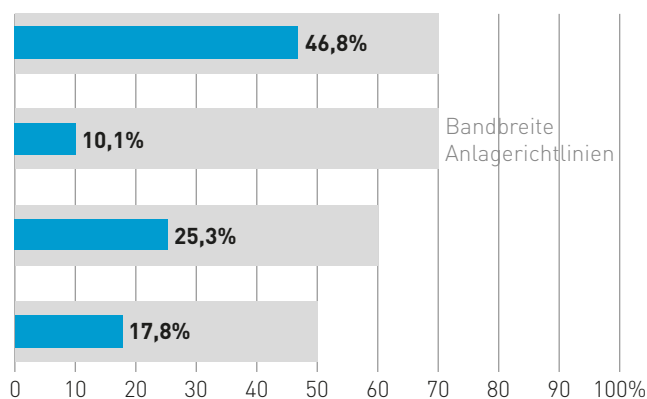
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30. September 2018 gegenübergestellt.

Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 16. Mai 2017

Portfolio per 30. September 2018

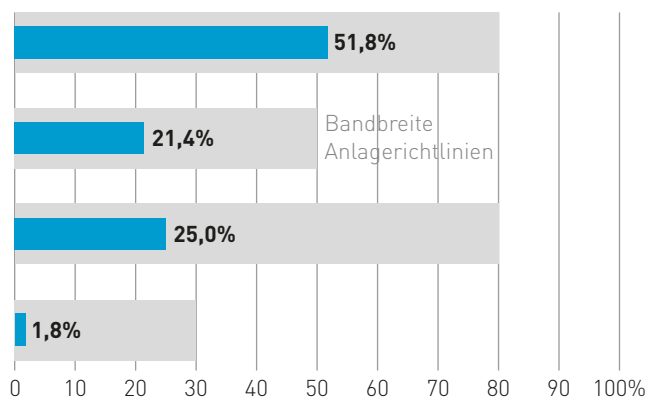
Aufteilung nach Sektoren

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

Nach dem Bilanzstichtag sind in der Anlagegruppe AFIAA Global neue Zeichnungen in Höhe von CHF 12 Mio. und in der Anlagegruppe AFIAA Global hedged in Höhe von CHF 17 Mio. getätigt worden.

Am 3. Dezember 2018 wurde in der Anlagegruppe AFIAA Global ein Kapitalabruf über CHF 27 500 000 getätigt.

Am 30. Oktober 2018 wurde im Rahmen eines Asset Deals ein Bürogebäude im Londoner Westend erworben. Das 1916 errichtete Gebäude «14 Tothill Street» wurde 2007 umfassend saniert und modernisiert. Es verfügt über sieben Obergeschosse und bietet insgesamt rund 5500 m² Nutzfläche. Das Objekt ist vollständig an die Verwaltungseinheit des Unterhauses des britischen Parlaments vermietet.

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 34 bis 36 und Seiten 42 bis 54];
- Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Global hedged [Seite 37 und Seiten 55 bis 57];
- Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect [Seite 38 und Seiten 58 bis 59];
- Bilanz und Erfolgsrechnung sowie Verwendung des Erfolgs des Stammvermögens [Seite 39]; und
- Anhang der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland [Seiten 62 bis 75]

für das am 30. September 2018 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

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.



Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2018 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

A blue ink signature of Guido Andermatt, written in a cursive style, next to a small red circular stamp with a white cross.

Guido Andermatt
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

A blue ink signature of Raffael Simone, written in a cursive style, next to a small red circular stamp with a white cross.

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 22. Januar 2019

Zusatzinformationen



Zurich, 30. Oktober 2018

Bewertungsbericht der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten über das AFIAA Immobilien-Portfolio Direkte Anlagen für das Geschäftsjahr 2017/2018

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

1 / 2



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:

- Georg Charlier, Sebastian Stein und Pirmin Graf (JLL, Deutschland)
- Marta Lourenço und Hugo Simões (JLL, Portugal)
- Tero Lehtonen, Mikko Kuusela und Anni Kontturi (JLL, Finnland)
- James McTighe, Roger Meeds, Elizabeth Levingston, Andrew Pirie, Simon Morris und Helen Sears (JLL, UK)
- John A. Katinos und James P. Stuckey Jr. (Cushman & Wakefield, USA)
- Brian K. Johnson (Cushman & Wakefield, USA)
- Lynda Gallagher und James D. Takach (Cushman & Wakefield, USA)
- Gary Longden, Luana Kenny und Shaun O'Sullivan (m3property, Australien)
- Andrew Duguid und Joel Ducey (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

AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland

Zollstrasse 42

Postfach 1077

8005 Zürich

Schweiz

T +41 58 589 19 19

office@afiaa.com

www.afiaa.com

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

Impressum

Herausgeberin:

AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland,
Zürich

Gestaltung:

sappari design/development, Oliver Walkhoff, Zürich

Fotos:

Dominik Golob (Fotos Gremien), Rieden bei Baden; José Almeida, Lissabon; Manfred Zentsch, Heidelberg; Kuvatoimisto Kuvio Oy, Helsinki; Emma Cross, Melbourne; Mark Syke, Sydney

AFIAA Anlagestiftung für
Immobilienanlagen im Ausland

Zollstrasse 42
Postfach 1077
8005 Zürich
Schweiz

T +41 58 589 19 19

office@afiaa.com
www.afiaa.com



KGAST

ASIP

Swiss Circle
International Real Estate Marketing



INREV



U60, Sydney