

Geschäftsbericht 2020/2021



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

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

65

Anleger vertrauen der AFIAA Anlagestiftung.

4

Anlagegruppen stehen den Anlegern zur Zeichnung offen.

2,8 Milliarden CHF

investiertes Immobilienvermögen verwaltet die AFIAA Anlagestiftung.

International zu Hause

Die AFIAA Anlagestiftung investiert weltweit in stabile Immobilienanlagen.

Asien/Ozeanien
22%

Nordamerika
26%



Europa
52%

Anlagegruppe AFIAA Global



23

Standorte Direktanlagen

Büroimmobilien gehören zum Portfolio der Anlagegruppe.

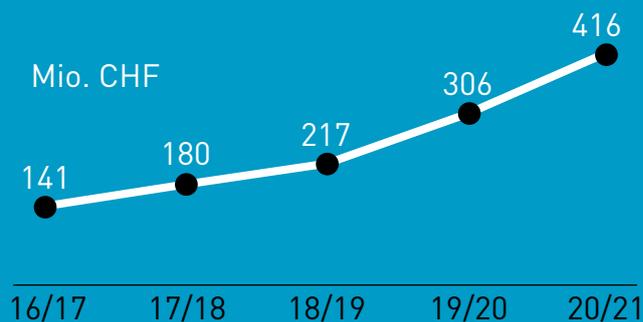


Mehrwert durch aktives Asset Management

Im Rahmen von vier Renovationsprojekten (Bild: Liegenschaft «628 Bourke Street», Melbourne) hat die AFIAA Anlagestiftung insgesamt rund CHF 37 Mio. investiert und dadurch Mehrwert für die Anleger geschaffen.

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

Breit diversifiziert



19

Das Nettovermögen der Anlagegruppe ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen.

Zielfonds (mit über 2750 Liegenschaften) sind für das Portfolio der Anlagegruppe gezeichnet, 18 sind investiert.

Inhalt

Jahresbericht	
Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers	8
Bericht des Investment Committee für die Anlagegruppe AFIAA Global	10
Bericht der Geschäftsleitung	12
Corporate Governance	26
Jahresrechnungen	
Anlagegruppe AFIAA Global	38
Anlagegruppe AFIAA Global hedged	41
Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect	42
Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged	43
Stammvermögen	44
Anhang zu den Jahresrechnungen	45
Anhang zur AFIAA Anlagestiftung	67
Bericht der Revisionsstelle	85
Zusatzinformationen	89

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.

Kennzahlen per 30.9.2021

Anlagegruppe AFIAA Global

in Tausend CHF	30.9.2021	30.9.2020	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte direkte Anlagen	2 399 206	2 279 366	5,26%
Gesamtanlagen	2 519 137	2 383 597	5,69%
Fremdkapital			
Hypothekendarlehen (direkte Anlagen)	506 851	498 570	1,66%
In % des Marktwerts der Gesamtanlagen	20,12%	20,92%	-3,81%
In % des Marktwerts der direkten Anlagen	21,13%	21,87%	-3,42%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	1 886 671	1 778 623	6,07%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	111,8162	108,9310	2,65%
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	16 872 965,5152	16 327 982,7271	3,34%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen	1 925 803	1 898 207	1,45%
Kapitalabrufe	-1 915 803	-1 858 207	3,10%
Quote Kapitalabrufe	99,48%	97,89%	1,62%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} GAV	0,52%	0,51%	1,47%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} NAV	0,71%	0,69%	1,54%
Anlagerendite	5,96%	-3,72%	9,68%

Anlagegruppe AFIAA Global hedged

in Tausend CHF	30.9.2021	30.9.2020	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte indirekte Anlagen	509 406	479 600	6,21%
Gesamtanlagen	532 136	515 327	3,26%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	532 100	515 291	3,26%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	155,6400	151,2671	2,89%
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	3 418 783,0272	3 406 499,9979	0,36%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen	509 046	515 157	-1,19%
Kapitalabrufe	-494 846	-492 657	0,44%
Quote Kapitalabrufe	97,21%	95,63%	1,65%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} GAV inkl. Kosten AFIAA Global	0,55%	0,55%	-1,37%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten AFIAA Global	0,74%	0,74%	0,63%
Anlagerendite	2,89%	-2,01%	4,90%

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

in Tausend CHF	30.9.2021	30.9.2020	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte indirekte Anlagen	400 157	290 414	37,79%
Gesamtanlagen	414 618	305 160	35,87%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	416 396	305 893	36,12%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	147 228,8236	127 214,5477	15,73%
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	2 828,2252	2 404,5461	17,62%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen (in Tausend USD)	371 010	366 600	1,20%
Kapitalabrufe (in Tausend USD)	-336 498	-275 567	22,11%
Quote Kapitalabrufe	90,70%	75,17%	20,66%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} GAV inkl. Kosten Zielfonds	1,44%	1,49%	-3,36%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten Zielfonds	1,44%	1,49%	-3,36%
Anlagerendite	15,73%	-1,25%	16,98%

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

in Tausend CHF	30.9.2021	30.9.2020	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte indirekte Anlagen	280 378	185 823	50,88%
Gesamtanlagen	285 386	196 070	45,55%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	285 368	176 200	61,96%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	181 415,8131	159 636,2128	13,64%
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	1 573,0046	1 103,7586	42,51%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen (in Tausend USD)	323 545	286 106	13,09%
Kapitalabrufe (in Tausend USD)	-240 693	-177 223	35,81%
Quote Kapitalabrufe	74,39%	61,94%	20,10%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} GAV inkl. Kosten Zielfonds	1,46%	1,52%	-3,76%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten Zielfonds	1,46%	1,52%	-3,84%
Anlagerendite p.a.	13,64%	2,37%	11,27%

Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Geschäftsjahr 2020/2021 konnte sich die AFIAA Anlagestiftung in einem durch die Pandemie gezeichneten Jahr ein weiteres Mal sehr resilient gegenüber herausfordernden Marktumständen behaupten. Wir durften Zeichnungen von 5 neuen Anlegern entgegennehmen und zählen heute insgesamt 65 Anleger. Die Kapitalzusagen über alle Anlagegruppen hinweg beliefen sich auf rund CHF 45 Mio. – ein starkes Zeichen des Vertrauens gegenüber der AFIAA Anlagestiftung.

Neue Anforderungen an den Arbeitsplatz von morgen

War zu Beginn der Pandemie einzig der Trend hin zum Homeoffice in aller Munde, geht es heute, mit zunehmender Rückkehr ins Büro, um neue Anforderungen an den Arbeitsplatz von morgen. Es bleibt abzuwarten, wie sich Arbeitswelt und Bürolandschaft zukünftig verändern werden. Sicher ist jedoch schon heute: Es wird sie auch nach der Pandemie noch geben und Gebäude in zentralen und gut angeschlossenen Lagen bleiben attraktiv. Hingegen sind Kreativität und Gestaltungswille gefragt. So steigt nicht nur der Bedarf nach moderner Infrastruktur und digitaler Gebäudetechnik, sogenannten Smart Buildings, sondern auch die Anforderungen an das Gesamtkonzept einer Immobilie nehmen zu. Wir gehen davon aus, dass Gebäude mit gemischter Nutzung stärker nachgefragt werden, da in Städten das urbane Leben immer häufiger unter einem Dach stattfindet.

Steigende Nachfrage nach Immobilienanlagen im Ausland – aber bitte nachhaltig!

Der nach wie vor hohe Anlagedruck und die weiterhin attraktiven Risikoprämien halten die Nachfrage von Schweizer Pensionskassen nach Immobilienanlagen hoch. Der Trend zu Investitionen über die Landesgrenze hinaus hält unserer Einschätzung nach genauso an wie die steigenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit von Investitionen. Zentrale Aspekte sind dabei der Energieverbrauch und der CO₂-Ausstoss von direkt gehaltenen Immobilien. Nicht nur aus ökologischen Überlegungen, sondern auch aus gesellschaftlichen und ökonomischen Gründen ist die Messung und Überwachung von Nachhaltigkeitsindikatoren zentral. Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der Anlagestrategie und des Anlageprozesses unserer Anlagegruppen. Wir sind überzeugt, dass nachhaltige Immobilienanlagen und stabile Gesamtrenditen in direktem Zusammenhang stehen.

Revidierte Verordnung über die Anlagestiftungen

Die revidierte Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) wurde vom Bundesrat am 1. August 2019 mit Umsetzungsfrist bis zum 31. Juli 2021 in Kraft gesetzt. Mit der Genehmigung der entsprechenden Anpassungen in den Statuten und

dem Stiftungsreglement der AFIAA Anlagestiftung durch die Anlegerversammlung vom 25. Februar 2021 wurde die Umsetzung der revidierten Bestimmungen der ASV erfolgreich abgeschlossen.

Neues Mitglied im Stiftungsrat

Es freut uns sehr, dass wir Anfang 2021 Damian Tobler als neues Mitglied des Stiftungsrats willkommen heissen durften. Bereits seit 2018 ist er als Mitglied des Prüfungsausschusses für die AFIAA Anlagestiftung tätig. Hauptberuflich arbeitet er als Partner und CFO/CIO bei der Kendris AG. Damian Tobler verfügt über langjährige Erfahrung in der Finanzindustrie und ist spezialisiert auf CFO-, Buchhaltungs-, Reporting- und Governance-Fragen.

«AFIAA stellt die Weichen für innovative Nutzungskonzepte und nachhaltige Immobilienanlagen.»

AFIAA Diversified indirect eröffnet spannende Investitionsmöglichkeiten

Für Schweizer Vorsorgeeinrichtungen bietet die Multi-Manager-Strategie der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect eine weitere interessante Investitionsmöglichkeit als komplementäre Anlagestrategie zu AFIAA Global. Die Multi-Manager-Lösung bietet durch ausgewählte Best-in-Class-Zielfonds einen einfachen Zugang zu einem zugrundeliegenden, globalen Immobilienportfolio mit einem Marktwert von rund CHF 120 Mia. mit mehr als 2750 Liegenschaften in 19 Ländern.

Verabschiedung Strategie 2021+ für AFIAA Global

Mit der im September 2021 verabschiedeten Strategieüberprüfung bekräftigt der Stiftungsrat die Wachstumsstrategie der letzten Jahre. Die Ausrichtung auf Core-/Core-Plus-Objekte bleibt dabei ein zentrales Element. Eine breitere Diversifikation wird mit den definierten 36 Zielstädten angestrebt, während weiterhin ein starker Fokus auf die Büronutzung gelegt wird. Unter Einhaltung der bewährten Anlagerichtlinien wird neu auch dem Thema «Multi-Use» Rechnung getragen. Ziel ist es, von der dynamischen Entwicklung urbaner Stadtquartiere zu profitieren und die Trends der Büroflächennachfrage frühzeitig zu erkennen und umzusetzen. Mit der Verabschiedung der Strategie 2021+ stellt AFIAA heute die Weichen für innovative Nutzungskonzepte und nachhaltige Immobilienanlagen.



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

A handwritten signature in black ink that reads "A. Vögeli". The signature is written in a cursive style.

Andreas F. Vögeli
Präsident des Stiftungsrats

A handwritten signature in black ink that reads "Ingo Bofinger". The signature is written in a cursive style.

Ingo Bofinger
Geschäftsführer

Bericht des Investment Committee für die Anlagegruppe AFIAA Global

Die erschwerten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bedingungen fanden im Geschäftsjahr 2020/2021 ihre Fortsetzung. Die Zusammenarbeit zwischen den Gremien war neben dem normalen Geschäftsgang geprägt von der Überarbeitung der Strategie. Neben dem Wachstum lag der Fokus auf dem aktiven Asset Management im Bestand.

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 An- und Verkäufe von Objekten, die Überwachung der Umsetzung der Objektstrategien, Entscheidungen über Investitionen bei grösseren Renovations- und Umbauarbeiten, die Überwachung der Performance des Immobilienportfolios sowie die Unterstützung des Stiftungsrats bei der Überprüfung respektive der Anpassung der Anlagestrategie.

Investitionen und Devestitionen

Das Investment Committee hat im Geschäftsjahr 2020/2021 im Bereich Ankauf insgesamt über drei Objekte entschieden. Es handelte sich hierbei um je ein Objekt in Amsterdam, Luxemburg und Stockholm. Mit Amsterdam und Luxemburg sollten Standorte erschlossen werden, an denen AFIAA bisher noch nicht vertreten ist. Beide Standorte befinden sich im engeren Investmentuniversum und an beiden wurden über die letzten Jahre immer wieder Objekte geprüft. Stockholm wurde im Geschäftsjahr 2019/2020 mit einer ersten Investition erschlossen. Hier versuchte AFIAA, nach dieser erfolgreichen Akquisition ein zweites Objekt zu erwerben, was final leider nicht gelungen ist. In Stockholm tauchten Themen in der Ankaufsprüfung auf, die gegen einen Erwerb sprachen, in Amsterdam entschied sich der Verkäufer kurzfristig anders und in Luxemburg war das Angebot nicht ausreichend hoch und es reichte nur für den zweiten Platz. In der Folge ist das Portfolio im letzten Geschäftsjahr konstant geblieben. Das Transaktionsteam war an den Märkten aktiver, als die Antragssituation vermuten lässt. Die schwierige weltweite Lage hat die Transaktionsmärkte volumenseitig sehr zurückgebunden. Viele Verkäufer und Investoren haben erst einmal abgewartet. Darüber hinaus waren Reiseaktivitäten teils unmöglich, teils erschwert.

Im Bereich Verkauf wurde kein Antrag gestellt.

Im Bereich der Investitionen sind drei Anträge gestellt worden. Zum einen für die planmässige Sanierung der Büroflächen auf den Etagen vier bis sechs der «Kaisergalerie» in Hamburg. Das Objekt wurde damals in dem Wissen angekauft, dass der Mieter die Fläche verlassen wird und sich die Möglichkeit ergibt, nach einer Sanierung das bestehende Mietzinspotenzial zu heben. Zum anderen wurden zwei

Anträge für die Sanierung des Gesamtobjekts «400 West 15th Street» in Austin gestellt. Hierbei handelt es sich um eines von zwei Objekten in Austin im Portfolio von AFIAA Global. Es ist ein Multi-Tenant-Objekt, das in einer Lebenszyklusphase angekommen ist, die eine Sanierung notwendig macht. Austin als «Überlaufbecken» des Silicon Valley ist nach wie vor hoch attraktiv, weshalb AFIAA – wie in anderen Fällen auch – die Idee verfolgt, das Objekt wieder in einen sehr guten Zustand zu versetzen und über die Sanierung die im Markt möglichen höheren Mieten zu realisieren.

«Die Inflation wird für das Portfolio von AFIAA Global eine geringere Herausforderung sein als die Kosten und Massnahmen, die sich aus der gesamten ESG-Thematik ergeben.»

In der Zwischenzeit hat das Investment Committee gemeinsam mit der Geschäftsleitung das Standardtraktandum «Transaktion» um einen Rückblick auf Objekte erweitert, die es nicht zu einem Antrag ins Investment Committee geschafft haben. Dies, um ein Gefühl für den Markt zu bekommen und vor allem für die Gründe, die verantwortlich waren, dass kein Antrag möglich war. Ein «Learning» aus diesen Betrachtungen ist, dass die Märkte nach wie vor von einer hohen Wettbewerbsintensität geprägt sind. Auch wenn es richtig ist, dass sich die Märkte ausdifferenzieren und sich Käufer und Verkäufer nicht mehr bei allen Objektzuständen und Lagen treffen, sind Core-Lagen (Makro- und Mikrolage) nach wie vor von Investoren umschwärmt. Mit Blick nach vorne bedeutet dies, dass sich Auswahl und Prüfung künftig weiter intensivieren werden.

Marktausblick und Herausforderungen

Die Zentralbanken haben in den letzten Jahren für einen gewaltigen Geldmengenüberhang gesorgt, der sich nun in steigender Konsumgüter- und weiterer Vermögenspreis-inflation entlädt. Diese Entwicklung führt in den jeweiligen Währungen zu Kaufkraftverlusten. Investoren sind also gezwungen, «investiert zu sein». Weiter fordert die Situation Investoren dazu auf, in «realen» Renditen zu denken und zu messen und nicht in «nominalen» Grössen. In Deutschland und den USA reichen die nominalen Renditen aktuell nicht mehr aus, um dem Investor am Ende eine positive reale Rendite zu sichern. Hier sind vor allem Kapitalsammelstellen betroffen, die aufgrund ihrer Regulierung zu einem gewissen Teil in Obligationen investiert sein müssen – egal, wie sich die Situation am Kapitalmarkt darstellt.

Dieses Umfeld erklärt die nach wie vor hohe Attraktivität der Immobilienanlage. Aktuelle Umfragen zeigen weiter bestehendes Investoreninteresse am Ausbau der Immobilienquote. Mehrheitlich sind also Nettokäufer an den internationalen Immobilienmärkten aktiv. Auch die Aussichten, dass das «Quantitative Easing» in den USA langsam zu Ende gehen könnte und eine erste Zinserhöhung wahrscheinlich erscheint, wird die Immobilieninvestitionen erst einmal nicht gross beeinflussen. Grösseren Einfluss könnten folgende mögliche Entwicklungen haben:

- Schwächeres Wachstum: Die wirtschaftliche Aufholjagd aufgrund der Einschränkungen wegen Covid-19 hat an Fahrt eingebüsst. Die Orderbücher sind in vielen Branchen übervoll, weil Kunden wegen unterbrochener Lieferketten mehr bestellen, als eigentlich notwendig, um sicherzustellen, dass sie genügend Material haben. Das Wachstum wird abgesichert und Lagerbestände werden aufgefüllt. Im Laufe von 2022 wird es damit wahrscheinlich zu einer Abschwächung des Wachstums kommen. Der Nachholeffekt läuft aus, die Lager sind wieder voll.
- ESG: Kosten im Zusammenhang mit ESG sind vielerorts nicht eingepreist. Die politische Sicherheit bezüglich Regelungen und Konsequenzen ist noch nicht ganz klar. Hier besteht die Möglichkeit, dass die Umsetzung der entsprechenden Regelungen schneller passieren muss als gehofft und teurer werden wird als gedacht. Dies würde die Renditen schmälern, da nicht alle Investitionen überwälzt werden können.
- Regulierung schwächt Wachstum: Zu viel Regulierung in Branchen bzw. der im Augenblick um sich greifende «planwirtschaftliche Ansatz» wirkt sich negativ auf das Wachstum aus.

In der Strategie 2021+ wurden die Qualität der Standorte geschärft und mögliche Nutzungskombinationen flexibilisiert. Das Thema ESG betrachtet AFIAA bereits seit einiger Zeit explizit bei Akquisitionen – dies jeweils mit Blick auf die Situation im entsprechenden Land und die Anforderungen der Investoren. Der Nutzung entsprechend investiert AFIAA weiter an unstrittig guten Standorten und versucht, Büroflächen flexibel nutzbar zu gestalten. Das Investment Committee ist der Überzeugung, dass das Büro ein Revival erleben wird. Es wird eine weitere Ausdifferenzierung geben, aber die sehr guten Standorte an Makro- und Mikrolage werden sich immer einer ausreichend hohen Nachfrage erfreuen – gerade wenn es sich um nicht multiplizierbare Standorte und Objekte handelt.

Die vorstehenden Zeilen über An- und Verkäufe, Sanierungen und mögliche Herausforderungen haben einen Einblick in die Arbeit des Investment Committee gegeben. AFIAA hat den Vorteil eines optimierten Bestandsportfolios, das in überwiegenden Teilen seine Resilienz bewiesen hat.

Für das Investment Committee

Dr. Stephan Kloess
Präsident des Investment Committee

Bericht der Geschäftsleitung

Der Umgang mit der Covid-19-Pandemie war auch im Geschäftsjahr 2020/2021 die grosse Herausforderung. Die getroffenen Massnahmen zu ihrer Eindämmung waren weltweit sehr unterschiedlich. In diesem volatilen Marktumfeld konnte die AFIAA Anlagestiftung neue Kunden gewinnen und weitere Kapitalzusagen entgegennehmen.

Anlagegruppen AFIAA Global/AFIAA Global hedged

Portfoliomanagement

Die Covid-19-Pandemie hielt die Welt auch im Geschäftsjahr 2020/2021 auf Trab. Durch den Anstieg der Impfquoten im zweiten und dritten Quartal 2021 verbreitete sich jedoch zunehmend Hoffnung auf ein Ende der Pandemie. Auch wenn die Impfquoten einzelner Länder im internationalen Vergleich grosse Unterschiede aufwiesen, führten Lockerungen in den wirtschaftsstärksten Regionen immer mehr zur ersehnten Normalität.

In Europa entwickelte sich die Situation auf den Immobilienmärkten weitgehend stabil. In den USA präsentierte sich die Lage nach wie vor angespannt, da durch anhaltend strenge Restriktionen viele Co-Working-Flächen auf den Markt kamen und sich eine Zurückhaltung für neue Mietvertragsabschlüsse breitmachte. In Australien zeichnete sich in kleinen Schritten eine Entspannung ab. Die Lockdowns in Melbourne und Sydney wurden aufgehoben und Reisen innerhalb von Australien waren wieder möglich.

Eine gewisse Rückkehr zur Normalität konnte auch an den internationalen Transaktionsmärkten beobachtet werden. Lag das durchschnittliche Transaktionsvolumen Anfang Jahr noch signifikant unter dem Vorjahresdurchschnitt, zeigte sich eine klare Steigerung der Transaktionsaktivitäten in der zweiten Jahreshälfte. Die Nachfrage von Investoren nach Liegenschaften an attraktiven Standorten mit bonitätsstarken Mietern war weiterhin sehr hoch.

Die Liegenschaftswerte in den Märkten Europa und Australien entwickelten sich im Geschäftsjahr stabil bis leicht positiv. Bei Core-Liegenschaften konnten bereits wieder Renditekompressionen festgestellt werden. Aufgrund der Lockdowns in der ersten Jahreshälfte wiesen die Liegenschaften in den USA, mit Mietern stark betroffener Branchen (Retail, Co-Working, Gastronomie), anfänglich die höchsten Wertkorrekturen auf. Danach stabilisierten sich die Werte jedoch. Der Einfluss der Covid-19-Pandemie auf die Marktwerte der Liegenschaften zeigte sich also sehr unterschiedlich. Ein breit aufgestelltes Immobilienportfolio, bestehend aus hochwertigen Liegenschaften an CBD-Lagen, ist aus Sicht des Risikomanagements auch in dieser Krise ein bewährter Erfolgsfaktor.

AFIAA Global

In einem herausfordernden Marktumfeld konnte die Anlagegruppe AFIAA Global das Immobilienportfolio um 5,26% auf rund CHF 2,4 Mia. steigern. AFIAA Global weist für das Geschäftsjahr 2020/2021 eine erfreuliche Anlagerendite von 5,96% aus. Das Nettovermögen konnte um 6,07% gesteigert werden.

Ausgehend von einer Zielgrösse von CHF 3,0 Mia. entspricht dies einer Zielerreichungsquote von ca. 80%. Zum Berichtszeitpunkt setzt sich das Portfolio aus 23 Liegenschaften mit einem durchschnittlichen Marktwertvolumen von CHF 104,0 Mio. zusammen.

AFIAA Global hedged

Die Anlagegruppe AFIAA Global hedged erzielte im Geschäftsjahr 2020/2021 eine solide Anlagerendite von 2,89%. Dabei stieg das Nettoanlagevermögen um 3,26% auf CHF 532,1 Mio.

Die Anlagegruppe ist zu rund 85% währungsgesichert und reduziert so Währungsrisiken gegenüber dem Schweizer Franken.

Transaktionen

Dominierender Treiber der weltweiten Transaktionsmärkte war im vergangenen Geschäftsjahr die Covid-19-Pandemie. Allerdings führte dieser Treiber nicht zu neuen Rekordvolumen und Unterschreitungen von bisherigen Ankaufsrenditen, sondern vielmehr zu einer signifikanten Entschleunigung. Reiserestriktionen und fortwährende Lockdowns liessen eine professionelle und strukturierte Bearbeitung der Märkte weitgehend nicht zu. Darüber hinaus waren und sind die langfristigen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die verschiedenen Nutzungsarten, wie beispielsweise Büros, noch nicht absehbar. Dies führte vielerorts zu einer Zurückhaltung von potenziellen Investoren. Diese Haltung traf auf ein deutlich verknapptes Angebot an verfügbaren Immobilien, da potenzielle Verkäufer anstehende Verkäufe auf einen späteren Zeitpunkt vertagten. Das resultierte in flächendeckend niedrigeren Transaktionsvolumen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres. Der für AFIAA wichtigste Markt der Büroimmobilien verzeichnete im Kalenderjahr 2020 einen Rückgang des Transaktionsvolumens um 34% im Vergleich zum Vorjahr auf rund USD 250 Mia. (Quelle: RCA Analytics). Dabei wurde der grösste Rückgang in den amerikanischen Märkten verzeichnet. Trotz der gesunkenen Transaktionsvolumen zeigten sich die Preise für Immobilien weitgehend robust.

Mit steigenden Impfquoten und gelockerten Reiserestriktionen zu Beginn der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres war wieder Aktivität in den Transaktionsmärkten spürbar. Insbesondere taten sich Core-Immobilien mit stabilem Einkommen als die am stärksten nachgefragte Anlagekategorie hervor und es liessen sich steigende Immobilienpreise verzeichnen. So stiegen im zweiten Quartal 2021 allein die Bürotransaktionen weltweit um 39% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Im dritten Quartal 2021 verzeichnete AFIAA eine deutliche Zunahme an Investmentopportunitäten am Markt, was auf eine weiterhin dynamische Erholung hindeutet. Zahlen des US-amerikanischen Büromarktes bestätigen diese Entwicklung. So lag das Transaktionsvolumen 2021 (Stand 30.9.2021) bei USD 84,6 Mia. und damit 43% über dem Vorjahresniveau (Quelle: RCA Analytics).

Im vergangenen Geschäftsjahr nahm AFIAA eine passivere Rolle an den Transaktionsmärkten ein und fokussierte sich auf die Überprüfung der Anlagestrategie unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen wie sich verändernde Arbeitsplatzmodelle und Nachhaltigkeit. Die Überprüfung ergab eine moderate Adjustierung im Bereich der Zielstädte mit einem klaren Bekenntnis zu hochwertigen Lagen und passendem Rendite-Risiko-Profil.

Neben der Zins- und Geldmarktpolitik und möglichen Auswirkungen auf die Inflationsraten dürften vor allem die langfristigen Trends rund um den Vermietungsmarkt und die Berücksichtigung von ESG-Kriterien die zukünftigen Entwicklungen auf den weltweiten Transaktionsmärkten prägen. Dies erfordert eine besondere Aufmerksamkeit für die Bewertung von Risiken einzelner Investitionen. Gleichzeitig bieten sich AFIAA als langfristig orientiertem Investor auch Opportunitäten. So zeigte sich die Transaktionspipeline zum Ende des Geschäftsjahres gut gefüllt.

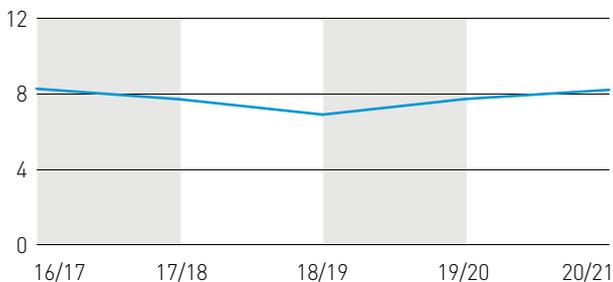
Asset Management

Die wichtigsten Zahlen zum vergangenen Geschäftsjahr:

- Mehr als 28 000 m² konnten vermietet werden.
- Die Leerstandsquote stieg aufgrund von Covid-19 und laufenden Bauprojekten auf 8,21% (Vorjahr 7,73%).
- Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit stieg von 6,00 auf 6,40 Jahre (+6,7%).
- Die Fremdkapitalquote fiel von 21,87% auf 21,13%.
- In den Projektrestrukturierungen wurden rund CHF 37,1 Mio. abgewickelt.

Entwicklung Leerstandsquote

in %



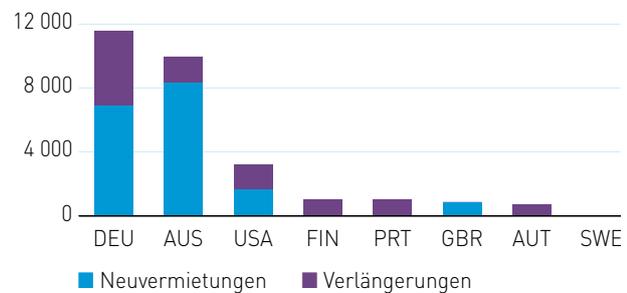
Vermietungsaktivitäten

Die Vermietungsmärkte, insbesondere in den USA und Australien, wurden von der Pandemie hart getroffen. In den USA dauerten Vermietungen im Bürobereich sowie im Detailhandel deutlich länger als in den Vorjahren. Im Weiteren brachten in New York viele Mieter ihre Flächen auf den Drittmarkt und boten diese zur Untermiete an. Auch einige Coworking-Firmen wurden hart getroffen und konnten ihr Geschäftsmodell nicht fortführen. Diese Flächen standen den Nutzern bereits ausgebaut zur Verfügung.

Trotz der Tatsache, dass die Vermietungsleistung im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückgegangen ist, konnte die Leerstandsquote fast konstant gehalten werden. Dies lag unter anderem daran, dass ab Frühjahr 2021 die Neuvermietungen deutlich zunahmen.

Vermietungsleistung 2020/2021 nach Ländern

in m²



Aus den Ländern in Kürze

Deutschland

Im Gebäude «Romeo & Julia» in Frankfurt konnten zwei Bestandsverträge mit einer Anwaltskanzlei und einem Immobilienunternehmen über mehr als 2600 m² für sechs Jahre verlängert werden. Im Gebäude «Westfalen-Center Dortmund» konnten mehr als 4500 m² an eine internationale Hochschule sowie ein Callcenter vermietet werden mit Laufzeiten von zehn bzw. acht Jahren.

USA

Im Gebäude «45 West 45th Street» in New York konnten rund 800 m² an einen IT-Dienstleister und 900 m² an ein Restaurant vermietet werden.

Australien

Im renovierten Gebäude «628 Bourke Street» in Melbourne konnten rund 5150 m² bis November 2025 neu vermietet werden. Im Gebäude «525 Flinders Street», ebenfalls in Melbourne, hat ein Architekturbüro seinen Mietvertrag über mehr als 1000 m² bis Februar 2026 verlängert.

Finanzierung

Im Geschäftsjahr wurde ein Darlehen über AUD 80,2 Mio. zur Finanzierung der Liegenschaft «114 William Street» in Melbourne restrukturiert und verlängert, wobei der Zinssatz deutlich gesenkt werden konnte. Die Fremdkapitalquote hat sich auf 21,13% verringert, der durchschnittliche Darlehenszinssatz liegt bei 2,13% und die gewichtete Laufzeit bei 3,61 Jahren.

Restrukturierungen

AFIAA hat im Geschäftsjahr ein Projektvolumen in Höhe von CHF 37,2 Mio. abgewickelt. Das Gebäude «Gresham St Paul's» in London wurde vollständig entkernt und um eine Etage aufgestockt. Das Gebäude «628 Bourke Street» in Melbourne wurde im Erdgeschoss entkernt und erhielt eine neue, zweigeschossig umlaufende, lichtdurchlässige Fassade. Hinzu kamen eine neue Eingangshalle mit rückseitiger Erschliessung und neue Spa-Bereiche für die Mieterschaft. Beide Objekte konnten im Geschäftsjahr fertiggestellt werden.

Restrukturierungsprojekte verjüngen das Portfolio zu günstigen Bedingungen und vermeiden Transaktionskosten. AFIAA nutzt dadurch ausserordentliche Werthebel, weil Topflächen frühzeitig und zu verbesserten Konditionen vermietbar werden. So gelang es nach Sydney (Gebäude «U60») nun auch in London, bereits kurz nach Baustart deutlich höhere Mieten zu setzen und mit Mietverträgen hoher Bonität über 15 Jahre abzusichern. Die direkte Anlagestrategie ermöglichte es, Erfolgsfaktoren auf andere Standorte zu übertragen.

Das Portfolio der Direktanlagen besteht per 30. September 2021 aus folgenden Liegenschaften:

Liegenschaft	Baujahr	Kauf	Nutzungsart	Vermietbare Fläche m ²
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
Campus Bravo, München	2005	2005	Büro	8 525
BigBiz, Bauteil C, Wien	2005	2007	Büro	18 891
Brondankulma, Helsinki	1975/2013	2015	Büro/Handel	6 650
Kornhamnstorg 4, Stockholm	1750/2006/2017	2020	Büro	1 608
Gresham St Paul's, London ¹	1998/2019	2009	Büro	13 492
21 Tudor Street, London ¹	2003	2012	Büro	9 032
Schomberg House, London ¹	1700/1956/2007	2017	Büro	3 459
12 Golden Square, London	1995/2015	2017	Büro	2 472
14 Tothill Street, London	1916	2018	Büro	5 350
Espace & Explorer, Lissabon	2010	2013	Büro	15 153
400 West 15th Street, Austin	1981	2008	Büro	25 752
501 Congress Avenue, Austin	1963/2015	2015	Büro/Handel	10 909
119–125 West 25th Street, New York City	1930/2017	2016	Büro/Handel	12 823
45 West 45th Street, New York City	1923/2018	2019	Büro/Handel	12 399
158 West 27th Street, New York City	1913/2018	2019	Büro/Handel	10 845
Arch Square, Washington, D.C.	1890/2013	2015	Büro/Handel	5 181
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
U60, Sydney	2006/2018	2009	Büro/Handel	20 037

Alle Liegenschaften befinden sich im Alleineigentum von AFIAA.

¹ Baurecht

Nachhaltigkeit

Die AFIAA Anlagestiftung ist überzeugt, dass eine nachhaltige und gewinnbringende Performance ihrer Immobilienanlagen langfristig nur durch ein ganzheitlich nachhaltiges Management der Immobilien unter Einbezug von gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Kriterien umgesetzt werden kann. Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien minimieren Risiken und sichern langfristig Erträge und Werterhaltung zugunsten der Anleger. Die AFIAA Anlagestiftung wird dadurch gleichzeitig ihrer Verantwortung gegenüber der Umwelt und Gesellschaft sowie ihren Stakeholdern gerecht. Als Grundlage dienen etablierte Grundsätze, die sich an den international anerkannten Zielen der Vereinten Nationen, den Sustainable Development Goals (SDGs), orientieren. Jene SDGs, die insbesondere im Immobilienbereich von Relevanz sind, stehen dabei im Fokus.



Ein nachhaltiges Immobilienmanagement kann massgeblich zur Minderung gesamtgesellschaftlicher Probleme wie der Klimaerwärmung oder dem Ressourcenverbrauch beitragen. Dazu bedarf es einer ganzheitlichen und über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie laufenden Betrachtung. Diese spiegelt sich in den SDGs wider und trägt massgeblich zu deren Erreichung bei.

ECORE – ESG Circle of Real Estate



Im institutionellen Immobilienanlagemarkt gibt es zahlreiche Instrumente und Initiativen, um die Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit transparent aufzeigen zu können. Aus diesem Grund ist die Managementgesellschaft der AFIAA Anlagestiftung Mitglied der Initiative Ecore – ESG Circle of Real Estate. Die Initiative hat unter Berücksichtigung der EU-Offenlegungsverordnung Kriterien in Bezug auf ESG entwickelt, die ganzheitlich auf Immobilienanlageportfolios ausgerichtet sind. Ecore zielt darauf ab, ein Reporting-Framework zu etablieren, das anhand eines Scorings die geforderten ESG-Kriterien abdeckt, um die Immobilien untereinander vergleichbar zu machen. Als Mitglied kann AFIAA aktiv die Entwicklung eines nachhaltigen Branchenstandards mitgestalten und in den kommenden Jahren eine Berichterstattung im Interesse ihrer Investoren erarbeiten.

www.ecore-scoring.com

Nachhaltigkeitsaspekte basierend auf Verbrauchsdaten steuern

Im laufenden Betrieb erfasst AFIAA seit 2020/2021 die Verbrauchsdaten ihrer Liegenschaften mit der Softwarelösung Measurabl. Damit lassen sich die Strom-, Wasser- und Abfalldaten systematisch erfassen und im Portfoliomanagement gesamtheitlich auswerten. Sobald ein aussagekräftiger Datensatz über mehrere Berichtsperioden vorliegt, kann AFIAA daraus Zielwerte definieren. Diese werden gemessen, laufend überwacht und fliessen in die übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategie ein. Measurabl ermöglicht einen Vergleich der gemessenen Leistung mit über 10 000 anderen Gebäuden auf der ganzen Welt.

www.measurabl.com

Physische Klimarisiken – Moody's 427

Für die Direktanlagen arbeitet AFIAA aktuell an der Einführung der ESG-Lösung Moody's 427 für die physische Risikokategorisierung im Risikomanagement. Sie ermöglicht es, physische Klimarisiken für das gesamte Portfolio zu analysieren. Dadurch kann AFIAA die Gefährdung durch Umwelteinflüsse wie beispielsweise Wirbelstürme, Erdbeben, Überflutungen oder Hitzestress über alle Immobilien einordnen und entsprechende Massnahmen zum Schutz der Anlagen einleiten (vgl. Grafik auf Seite 17).

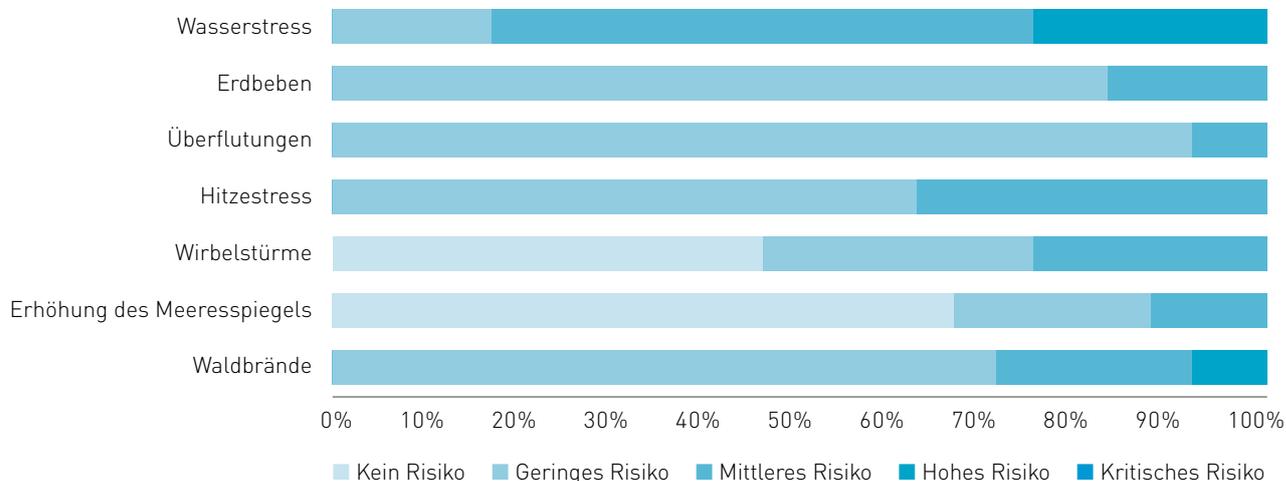
Das Portfolio weist ein mittleres Risiko im Bereich Wasserstress aus, wobei ein Grossteil der Immobilien ein mittleres oder hohes Risiko besitzt. Dies ist insbesondere auf die Investitionen in Australien und den USA zurückzuführen. In den Bereichen Erdbeben, Überflutungen und Waldbrände weist das Portfolio hingegen ein niedriges Risiko aus. Auch die Erhöhung des Meeresspiegels spielt für das Portfolio eine untergeordnete Rolle, weshalb hier kein Risiko gesehen wird. Insbesondere Objekte auf dem europäischen Kontinent zeichnen sich durch geringe Klimarisiken aus. Keines der Objekte im Portfolio besitzt ein kritisches Klimarisiko.

www.427mt.com

Bedeutung von Nachhaltigkeitszertifikaten nimmt zu

Nachhaltigkeit spielt in der Anlagestrategie von AFIAA Global sowohl bei Transaktionen als auch im Asset Management eine wichtige Rolle. Bei Akquisitionen bevorzugt AFIAA Objekte mit einer international anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierung (z.B. BREEAM, LEED, NABERS). AFIAA hat bereits früh die Bedeutung dieser Gebäudelabels erkannt und die Zertifizierung der Immobilien im Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Global kontinuierlich gefördert.

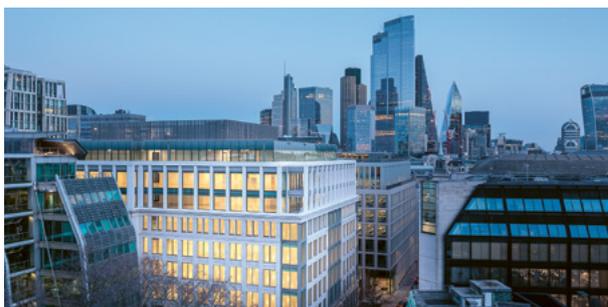
Analyse der Anlagegruppe AFIAA Global hinsichtlich physischer Klimarisiken (per 30.9.2021)



AFIAA konnte die nachhaltige Zertifizierung im Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Global in den vergangenen fünf Jahren gemessen an der Anzahl Liegenschaften um 40% steigern, was knapp 80% des Portfoliowerts entspricht.

Nachhaltige Erfolgsgeschichten

Die Strategie der AFIAA Anlagestiftung im Bereich Nachhaltigkeit ist auch an den erfolgreich getätigten Bauprojekten ersichtlich.



Durch die Renovation von «Gresham St Paul's», einer vor mehr als 20 Jahren errichteten Immobilie im Herzen von London, ist es AFIAA gelungen, die Kapazität des Gebäudes zu erhöhen und gleichzeitig die Betriebskosteneffizienz signifikant zu verbessern. Die renovierten Büroflächen werden über ihre Lebensdauer – verglichen mit einem Neubau – 6660 Tonnen CO₂ einsparen. Das entspricht dem jährlichen CO₂-Fussabdruck von über 1200 Menschen in Grossbritannien. Das Gebäude verfügt heute über das Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM Excellent.



Das Bürogebäude «U60» im Zentrum von Sydney hat AFIAA von 2017 bis 2019 umfassend saniert. Dank einer signifikanten Steigerung der Energieeffizienz konnte AFIAA das NABERS-Nachhaltigkeitszertifikat des Gebäudes von Stufe 3 auf 5 verbessern.

Direktanlagen

Per Ende des Geschäftsjahres 2020/2021 bestand das Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Global aus 23 Direktanlagen. Der Anlagefokus liegt auf Büroimmobilien der Risikokategorien Core und Core Plus, die sich in den Zielmarktregionen Europa, Nordamerika und Australien befinden.



Westfalen-Center, Dortmund



Romeo & Julia, Frankfurt



Kaisergalerie, Hamburg



Campus Bravo, München



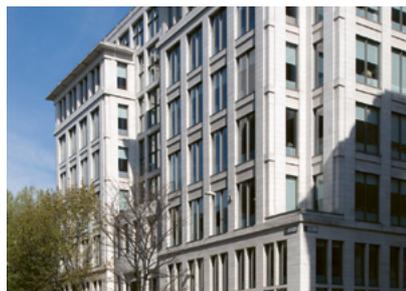
BigBiz, Bauteil C, Wien



Brondankulma, Helsinki



Kornhamnstorg 4, Stockholm



Gresham St Paul's, London



21 Tudor Street, London



Schomberg House, London



12 Golden Square, London



14 Tothill Street, London



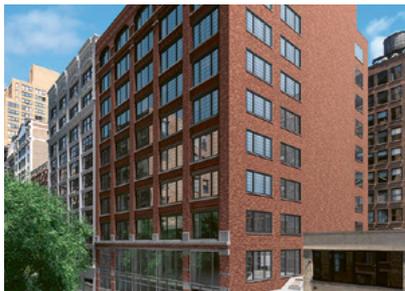
Espace & Explorer, Lissabon



400 West 15th Street, Austin



501 Congress Avenue, Austin



119-125 West 25th Street, New York City



45 West 45th Street, New York City



158 West 27th Street, New York City



Arch Square, Washington, D.C.



525 Flinders Street, Melbourne



114 William Street, Melbourne



628 Bourke Street, Melbourne



U60, Sydney

Anlagegruppen AFIAA Diversified indirect/ AFIAA Diversified indirect hedged

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.

Portfolio Controlling

Nach zahlreichen Wellen der Covid-19-Pandemie mit Lock-downs scheint die lang ersehnte Erleichterung nun gekommen zu sein. Durch rasant fortgeschrittene Impfkampagnen konnten zahlreiche Länder einen Grossteil ihrer Bevölkerung impfen und sahen sich so in der Lage, die weitgehende Aufhebung der Massnahmen zu beschliessen. Aufgrund neuer Varianten des Virus und regional sehr unterschiedlicher Impffortschritte bleibt eine gewisse Unsicherheit am Markt bestehen.

Mit einem breit diversifizierten und defensiven Portfolio bestehend aus 94,5% Core und Core Plus Investments sind die Anlagegruppen AFIAA Diversified indirect und AFIAA Diversified indirect hedged auch bei Marktunsicherheiten gut aufgestellt. Alle unterliegenden Zielfonds sind für den Anteilsscheinhandel geöffnet und die Anlagegruppen nehmen weiterhin Zeichnungen entgegen.

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

Die Kapitalzusagen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect haben sich auf insgesamt USD 371 Mio. erhöht. Im Geschäftsjahr 2020/2021 wurden USD 60,9 Mio. Kapital abgerufen. Daraus ergab sich eine Kapitalabrufquote von 90,70%. Der zum Stichtag ausgewiesene Net Asset Value betrug CHF 416,4 Mio., woraus ein Anteilswert von CHF 147 228.8236 resultierte. Die Anlagerendite betrug 15,73%.

Das Mandat der Vermögensverwaltung ist an CBRE Investment Management, London, delegiert.

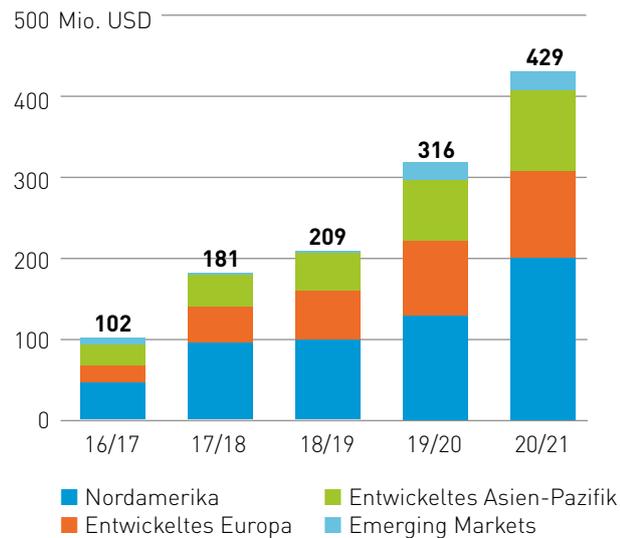
Portfolioaktivitäten

Im Geschäftsjahr wurde neu ein US-amerikanischer Zielfonds gezeichnet, womit das Portfolio auf insgesamt 19 Zielfonds angewachsen ist. Zudem wurden für drei bestehende Investitionen die Kapitalzusagen um insgesamt USD 20,1 Mio. erhöht. Trotz herausfordernder Wirtschaftslage beliefen sich die Kapitalzusagen auf insgesamt USD 44,1 Mio. Demgegenüber standen Kapitalabrufe in Höhe von USD 80,0 Mio. Ein australischer Zielfonds hat im Geschäftsjahr 2020/2021 USD 7,7 Mio. Kapitalrückzahlungen vorgenommen, da das unterliegende Immobilienportfolio veräu-

ssert wurde. Die Schliessung dieses Zielfonds ist im nächsten Geschäftsjahr vorgesehen.

Der Investitionsplan sieht vor, das Portfolio durch Kapitalzusagen für bestehende Zielfonds und durch zusätzliche Investitionen in Übereinstimmung mit den bevorzugten Anlagethemen zu erweitern. Dies soll insbesondere durch zusätzliche Investitionen im Wohn- und Bürosektor in Europa und den USA erreicht werden. Dem Investitionsplan entsprechend wurde das Portfolio zwischen Bilanzstichtag und Berichtszeitpunkt um einen irischen Zielfonds ergänzt, der sich auf den Wohnsektor rund um die Metropolregion Dublin konzentriert. Angesichts der Situation im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie werden Investitionen vorwiegend in widerstandsfähige Sektoren bei ausreichender Preissicherheit getätigt.

Wertentwicklung des Zielfondsportfolios



Eckdaten Zielfondsportfolio

Der durchschnittliche Vermietungsgrad der 2753 Objekte betrug 92,1%, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge lag bei 5,6 Jahren. Die durchschnittliche Fremdkapitalquote der Zielfonds betrug zum Stichtag 24,2%.

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

Die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged investiert ausschliesslich in die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect und unterscheidet sich lediglich durch die Absiche-

rung der Fremdwährungsrisiken. Im Geschäftsjahr 2020/2021 wurde neues Kapital in Höhe von USD 35,0 Mio. gezeichnet. Der zum Stichtag ausgewiesene Net Asset Value betrug CHF 285,4 Mio. Daraus resultierte ein Anteilswert von CHF 181 415.8131, was einer Anlagerendite von 13,64% entspricht.

Portfoliozusammensetzung

Grösste fünf Positionen ¹

■ Prologis European Logistics Fund	9%
■ Harrison Street Core Property Fund	9%
■ Morgan Stanley Prime Property Fund	9%
■ Prologis Targeted US Logistics Fund	9%
■ CBRE US Core Partners	9%
■ Übrige	55%



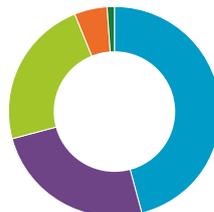
Nutzungsarten ¹

■ Wohnen/andere	38%
■ Industrie/Logistik	36%
■ Büro	23%
■ Handel	3%



Regionen ¹

■ Nordamerika	46%
■ Entwickeltes Europa	25%
■ Entwickeltes Asien-Pazifik	23%
■ Emerging Asien-Pazifik	5%
■ Emerging Europa	1%



Währungen ¹

■ USD	52%
■ EUR	21%
■ AUD	16%
■ GBP	5%
■ RMB	4%
■ HKD	2%



¹ Basierend auf Quartalsbericht CBRE

Nachhaltigkeit

Die AFIAA Anlagengruppe behandelt das Thema Nachhaltigkeit in der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect mit höchster Sorgfalt. Deshalb hat AFIAA bei der Auswahl des Vermögensverwalters darauf geachtet, dass Nachhaltigkeit ein integraler Bestandteil des Investitionsprozesses bei der Auswahl der Zielfonds ist.

Gelebte ESG-Integration bei CBRE Investment Management (CBRE IM)

Mit CBRE IM hat AFIAA einen erfahrenen Multi-Manager mit Leistungsausweis im Bereich der indirekten Immobilienanlagen selektiert – insbesondere im Nachhaltigkeitsbereich. Bei der Überwachung der Vermögensanlagen verfolgt und misst AFIAA aktiv die Einhaltung und Erreichung der definierten Nachhaltigkeitsziele.

Über das Portfolio hinweg dominieren die Risiken in den Bereichen Wasserstress und Waldbrände. Auf regionaler Ebene sind hierfür insbesondere die US-amerikanischen und australischen Investitionen verantwortlich. Während das Risiko von Wirbelstürmen auf Portfolioebene eine untergeordnete Rolle spielt, besteht eine erhöhte Gefahr aufgrund von Taifunen im asiatisch-pazifischen Raum. Das europäische Teilportfolio trägt hingegen nur gering zu den Klimarisiken im Portfolio bei. Es besteht einzig ein leicht erhöhtes Risiko im Bereich Wasserstress aufgrund der Allokation in Südeuropa.



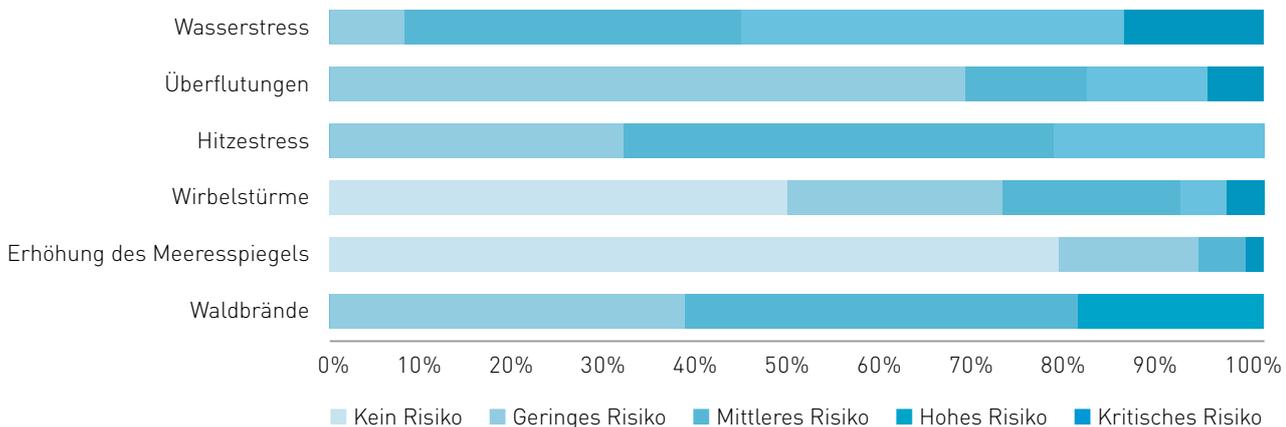
Neben den Verpflichtungen gegenüber dem Global Compact der Vereinten Nationen, den Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen und den Principles for Responsible Investment (PRI) ist CBRE IM Unterzeichner, Mitglied oder Teilnehmer mehrerer ESG-bezogener Netzwerke und Initiativen.

Physische Klimarisiken – Moody's 427

Im Jahr 2020 hat CBRE IM die ESG-Lösung Moody's 427 für die physische Risikokategorisierung ins Risikomanagement integriert.

Eine erste Analyse des Portfolios der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect erfolgte im Frühjahr 2021 (vgl. Grafik unten).

Analyse der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hinsichtlich physischer Klimarisiken (Frühjahr 2021)



Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

GRESB ist eine globale ESG-Benchmark für Immobilienanlagen. Die Portfolios übermitteln ihre Daten an GRESB, worauf ihre ESG-Leistung bewertet wird. GRESB ist auf andere internationale Berichtsrahmen abgestimmt, darunter GRI, PRI, SASB und die TCFD-Empfehlungen sowie das Pariser Klimaabkommen und die Nachhaltigkeitsentwicklungsziele der Vereinten Nationen. Die Bewertungsteilnehmer erhalten Informationen darüber, wo sie im Vergleich zu ihren Mitbewerbern stehen und welche Massnahmen sie ergreifen können, um ihre ESG-Leistungen zu verbessern. CBRE IM befragt die Zielfonds regelmässig zu den GRESB-Bewertungsdaten, falls solche vorliegen, und bewertet diese in der eigens dafür entwickelten ESG Maturity Matrix auf Portfolioebene. Die Zielfonds werden dadurch regelmässig auf ihre Verbesserung im Umgang mit den ESG-Bemühungen gemessen und dazu aufgefordert, diese aktiv in den Managementprozess zu integrieren. Die Beteiligungsquote der Zielfonds liegt aktuell bei 99,6% des Portfolios.

Das Zielfondsportfolio der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect erreichte im Jahr 2021 einen durchschnittlichen GRESB Score von 80 von 100 Punkten. Verglichen mit dessen Benchmarkwert von 79 Punkten führt dies zu einem GRESB-4-Sterne-Rating (Basis Nettoinventarwert des zweiten Quartals 2021).

Indirekte Anlagen

Per Ende des Geschäftsjahres 2020/2021 bestand das Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect aus 19 gezeichneten Zielfonds, wovon 18 bereits investiert waren. Der Anlagefokus liegt auf internationalen Immobilienfonds mit Core-Liegenschaften, die sich in den Zielmarkregionen Europa, Nordamerika und Asien-Pazifik befinden.



European Logistics Fund
Europa
Logistik



Dutch Residential Fund
Europa
Wohnen



Dutch Health Care Fund
Europa
Wohnen/andere



UK Student Housing Fund
Europa
Wohnen



Spanish Residential Fund
Europa
Wohnen



Irish Property Fund
Europa
Wohnen



US Logistics Fund
Nordamerika
Logistik



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/Logistik



US Residential Fund
Nordamerika
Wohnen



Australian Logistics Fund
Asien-Pazifik
Logistik



Australian Commercial Property Fund
Asien-Pazifik
Büro



Australian Office Fund
Asien-Pazifik
Büro



Asia Diversified Fund
Asien-Pazifik
Büro/Handel/Logistik/Wohnen



Pacific Retail Fund
Asien-Pazifik
Logistik



China Logistics Fund
Asien-Pazifik
Logistik



Hongkong Logistics Fund
Asien-Pazifik
Logistik

Corporate Governance

Der vorliegende Corporate-Governance-Bericht wurde unter Berücksichtigung der besonderen Form und der Wesensmerkmale einer Anlagestiftung in Anlehnung an die SIX-Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance erstellt. Die geltenden Versionen der Regularien der Anlagestiftung sind auf www.afiaa.com unter der Rubrik «Publikationen» abrufbar.

1 Einleitung

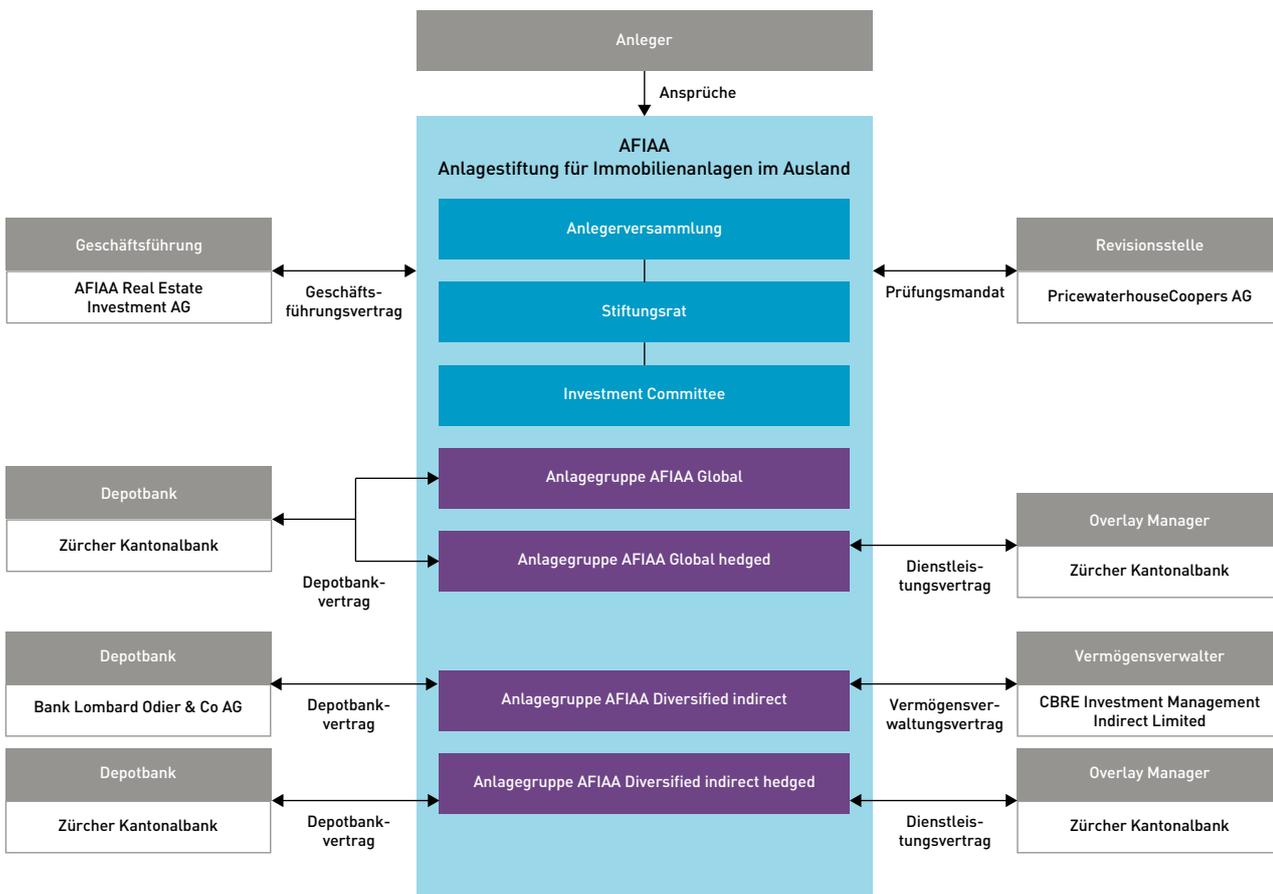
AFIAA legt grossen Wert darauf, dass höchste Standards bezüglich ethischen und professionellen Verhaltens bei der Verwaltung von Vorsorgevermögen angewandt werden. Zur Sicherstellung dieser Standards hat AFIAA einen Verhaltenskodex implementiert, der vom Stiftungsrat periodisch

überprüft und bei Bedarf angepasst wird. Der Verhaltenskodex basiert auf den relevanten Gesetzen bzw. Regulierungen, insbesondere Art. 48f–48l BVV 2 (Integrität und Loyalität der Verantwortlichen), Art. 49a Abs. 2 lit. c. und Abs. 3 BVV 2 (Anlage des Vermögens) sowie auf der ASIP-Charta und Fachrichtlinie des Schweizerischen Pensionskassenverbands. Ferner hat die Managementgesellschaft von AFIAA, die AFIAA Real Estate Investment AG, einen Verhaltenskodex mit denselben Grundsätzen implementiert.

AFIAA ist Mitglied des Schweizerischen Pensionskassenverbands ASIP und der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

2 AFIAA-Struktur

2.1 Übersicht Organisation

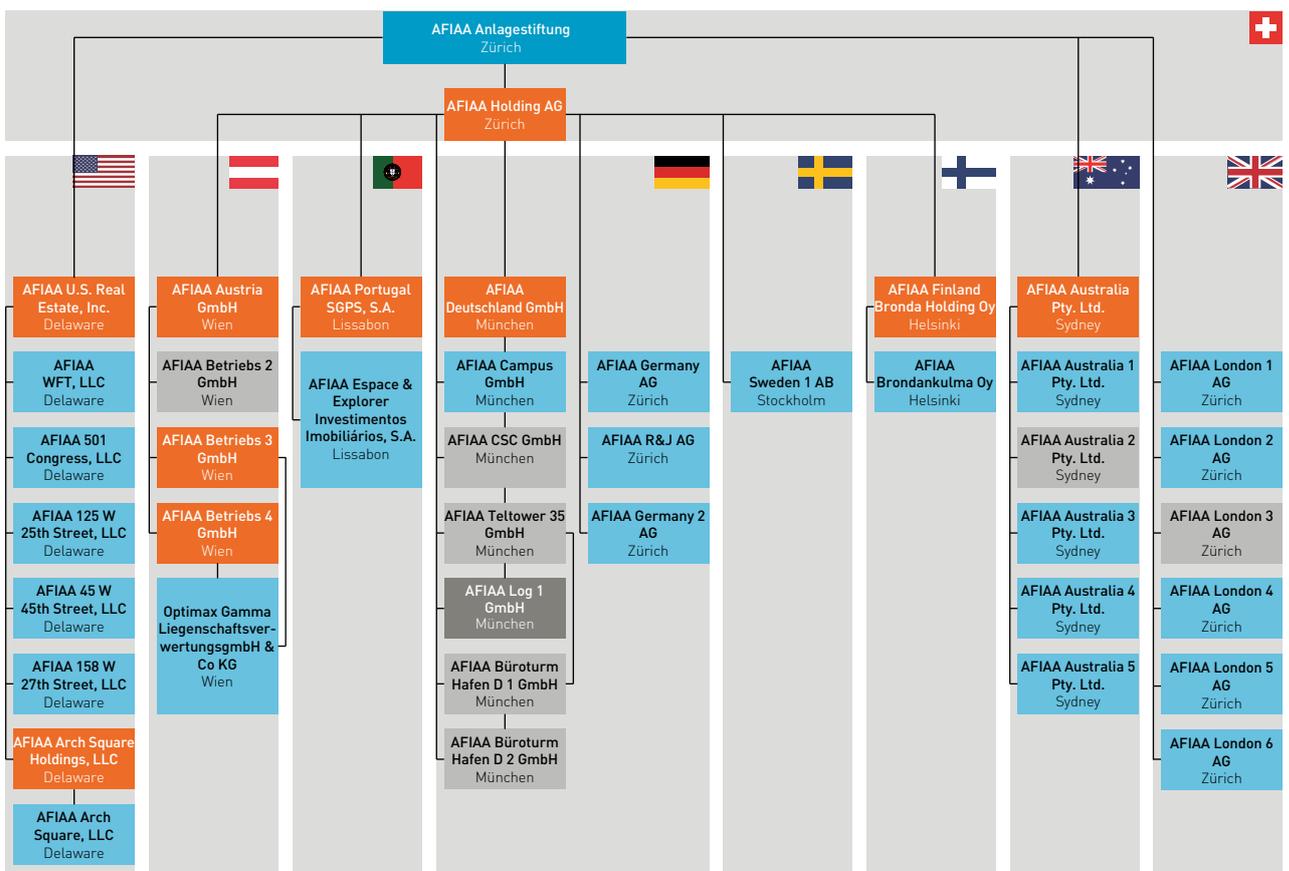


2.2 Übersicht AFIAA-Gesellschaften (Anlagegruppe AFIAA Global)

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 2021



2.3 Neugründungen von Gruppengesellschaften

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Gruppengesellschaften gegründet.

2.4 Löschungen von Gruppengesellschaften

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Gruppengesellschaften gelöscht:

Deutschland

- Die Auflösung der AFIAA Log 1 GmbH, München, wurde eingeleitet. Das Insolvenzverfahren des ehemaligen Mieters wurde in der Zwischenzeit abgeschlossen. Die Löschung der AFIAA Log 1 GmbH kann nunmehr erfolgen.

Grossbritannien

- Der Baek Pall Mall Property Unit Trust, der die Liegenschaft Schomberg House hielt, wurde mit Wirkung vom 10. Februar 2021 aufgelöst. Anstelle des Trusts ist die AFIAA London 4 AG die Eigentümerin der Liegenschaft.

2.5 Verkauf von Gruppengesellschaften

Im Berichtsjahr wurden keine Gruppengesellschaften verkauft.

3 Anlagegruppen und Kapitalstruktur

Die gehedgten Anlagegruppen investieren in die unterliegenden, nicht währungsgesicherten Anlagegruppen AFIAA Global und AFIAA Diversified indirect. Die Anlagegruppen und die Kapitalstruktur sind auf Seite 68 abgebildet.

3.1 Anlagegruppe AFIAA Global

Per 30. September 2021 betrug das Nettovermögen CHF 1886,7 Mio. 32 Anleger halten insgesamt 16 872 965,5152 Ansprüche. Die Zahlen schliessen den «technischen» Anleger AFIAA Global hedged ein. Es bestand eine offene Kapitalzusage von einem Anleger in Höhe von CHF 10,0 Mio. Im Berichtsjahr hatte ein Anleger die Rücknahme eines Teils seiner Ansprüche angemeldet.

3.2 Anlagegruppe AFIAA Global hedged

Per 30. September 2021 betrug das Nettovermögen CHF 532,1 Mio. 21 Anleger halten insgesamt 3 418 783,0272 Ansprüche. Es bestanden offene Kapitalzusagen von 13 Anlegern in Höhe von CHF 14,2 Mio.

Aufgrund des Wechsels eines Anlegers von AFIAA Global hedged zu AFIAA Global und der damit verbundenen Auszahlung der für die Währungsabsicherung gehaltenen Liquiditätsreserve wurden 234,0060 Ansprüche im Umfang von CHF 35 397,42 zurückgegeben.

3.3 Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

Per 30. September 2021 betrug das Nettovermögen CHF 416,4 Mio. Sieben Anleger halten insgesamt 2828,2252 Ansprüche. Die Zahlen schliessen den «technischen» Anleger AFIAA Diversified indirect hedged ein. Es bestanden offene Kapitalzusagen von einem Anleger in Höhe von USD 34,5 Mio.

3.4 Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

Per 30. September 2021 betrug das Nettovermögen CHF 285,4 Mio. 14 Anleger halten insgesamt 1573,0046 Ansprüche. Es bestanden offene Kapitalzusagen von zehn Anlegern in Höhe von USD 82,9 Mio. Im Berichtsjahr wurden keine Ansprüche zurückgegeben.

Sowohl bei der Anlagegruppe AFIAA Global hedged als auch bei AFIAA Diversified indirect hedged werden die Fremdwährungsrisiken (Nettoinvestitionen in Immobilien und Fremdwährungsbestände) mit Terminkontrakten von in der Regel bis zu zwölf Monaten zu 85% abgesichert (Fremdwährungs-Forwards und -Swaps).

3.5 Anleger

Den Anlegerkreis der Stiftung bilden:

- privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen und
- juristische Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen gemäss oben stehendem Absatz verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Die Aufnahme neuer Anleger obliegt der Geschäftsführung. Sie 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 bzw. zur Kapitalzusage für den Erwerb von mindestens einem Anspruch.

Der Status als Anleger ist gegeben, solange mindestens ein Anspruch oder eine verbindliche Kapitalzusage besteht.

Die Vertreter der Anleger bilden zusammen die Anlegerversammlung, 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	Nationalität	Mitglied seit	Amtsperiode bis
Andreas F. Vögeli	Präsident	Partner von Niederer Kraft Frey AG	CH	14.3.2016	2023
Adrian Wipf	Vizepräsident ¹	Leiter Asset Management und Mitglied der GL der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich	CH	1.1.2013	2023
Marçal Decoppet	Mitglied	Geschäftsführer Fondation de Prévoyance des Paroisses et Institutions Catholiques	CH	28.1.2016	2023
Jean-Bernard Georges	Mitglied	CIO von Copré (La Collective de Prévoyance)	CH	26.2.2019	2023
Max-Eric Laubscher	Mitglied	Leiter Vermögensanlagen und Mitglied der GL der Pensionskasse Basel-Stadt	CH	28.1.2016	2023
Josef Lütolf	Mitglied	Leiter Wertschriftenanlagen und Mitglied der GL der Luzerner Pensionskasse	CH	28.2.2020	2023
Damian Tobler	Mitglied	Partner und CFO/CIO der Kendris AG	CH	25.2.2021	2023

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

Prof. em. Dr. Alfred Storck und Christoph Oeschger sind per Datum der Anlegerversammlung vom 25. Februar 2021 von ihrem Amt als Stiftungsrat zurückgetreten.

4.2 Wahl und Amtszeit

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens drei fachkundigen Mitgliedern. Die Mitglieder des Stiftungsrats werden durch die Anlegerversammlung für eine Amtszeit von jeweils zwei Jahren einzeln gewählt. Die Details der Mandatsverhältnisse sind in separaten Verträgen geregelt.

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 operative Geschäftsführung an die Managementgesellschaft AFIAA Real Estate Investment AG, soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten sowie das Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben. Die Überwachung der Umsetzung der vom Stiftungsrat vorgegebenen Anlagestrategie durch die Managementgesellschaft für die Anlagegruppe AFIAA Global ist an das Investment Committee delegiert. Der Stiftungsrat übt die Aufsicht über das Investment Committee sowie die gesamte Geschäftsführung aus und erteilt die nötigen Weisungen. Er hat gegen konkrete, vom Investment Committee genehmigte An- und Verkäufe ab einem Transaktionsvolumen von CHF 150 Mio. ein Vetorecht.

¹ Seit 1.4.2021, vorher Mitglied

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

5 Prüfungsausschuss

Der Stiftungsrat hat einen Prüfungsausschuss eingesetzt. Aufgabe des Prüfungsausschusses ist insbesondere die Beurteilung der externen Revision, der Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems (IKS) unter Einbezug des Risikomanagements und die kritische Prüfung des Jahresabschlusses. Die Aufgaben des Prüfungsausschusses sind detailliert im Reglement des Prüfungsausschusses festgelegt.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind: Adrian Wipf (Vorsitzender), Max-Eric Laubscher (Mitglied) und Damian Tobler (Mitglied). Die Mitglieder des Prüfungsausschusses werden vom Stiftungsrat für jeweils zwei Amtsjahre gewählt.

Prof. em. Dr. Alfred Storck ist als Mitglied und Vorsitzender gleichzeitig mit seinem Austritt als Stiftungsratsmitglied aus dem Prüfungsausschuss ausgetreten (per 25. Februar 2021). Des Weiteren hat der Stiftungsrat am 1. April 2021 Adrian Wipf als neuen Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt und die anderen Mitglieder bestätigt, alle drei bis 2023.

6 Investment Committee für die Anlagegruppe AFIAA Global

6.1 Mitglieder des Investment Committee

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Nationalität	Mitglied seit	Amtsperiode bis
Dr. Stephan Kloess	Präsident	Inhaber KRE KloessRealEstate	CH	1.1.2017	2023
Cyrill Schneuwly	Vizepräsident	CEO Intershop Holding AG	CH	25.6.2018	2023
Thomas Frutiger	Mitglied	Delegierter des Verwaltungsrats der Frutiger Gruppe	CH	13.2.2006	2023
Andreas Kressler	Mitglied	Inhaber Kressler Consulting GmbH	CH	28.2.2020	2023
Charles Pridgeon	Mitglied	Privatinvestor Whitestork BV, Euroche GmbH	UK	26.6.2020	2023
Claudia Reich Floyd	Mitglied	Portfoliomanagement/Research, Global Real Estate Securities bei Hazelview Investments	DE	31.8.2017	2023
Stefan Schädle	Mitglied	Leiter Real Estate Management BVK	CH	1.4.2008	2023

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

6.2 Wahl und Amtszeit

Das Investment Committee besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitglieder und der Präsident des Investment Committee werden für eine Amtszeit von zwei Jahren 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.

6.3 Kompetenzregelung / Aufgaben des Investment Committee

Das Investment Committee entscheidet innerhalb des vom Stiftungsrat vorgegebenen Rahmens über Investitionen, Devestitionen und grössere Renovations- und Umbauarbeiten, unterstützt den Stiftungsrat bei der Entwicklung und Überprüfung der Anlagestrategie für die Anlagegruppe AFIAA Global und überwacht deren Umsetzung durch die Managementgesellschaft. Ferner überwacht das Investment Committee die Umsetzung der Objektstrategien (Objekt-Businesspläne) und der konsolidierten Portfoliosicht (inkl. Kontrolle Risiken) sowie der (Ziel-)Performance des Immobilienportfolios.

Das Investment Committee handelt als Kollektivorgan. Seine Mitglieder haben ohne vorgängige Zustimmung durch den Stiftungsrat keine persönlichen Befugnisse gegenüber der Stiftung und können deshalb von sich aus keine Anordnungen treffen.

Die Mitglieder des Investment Committee sind nicht zeichnungsberechtigt.

Das Investment Committee delegiert die Vorbereitung der Geschäfte und die Ausführung der Beschlüsse an die Geschäftsleitung der Managementgesellschaft, soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten und das Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben. Ausnahmen von diesem Grundsatz bedürfen der vorgängigen Zustimmung durch den Stiftungsrat.

7 Managementgesellschaft

AFIAA hat die operative Geschäftsführung und Verwaltung an die AFIAA Real Estate Investment AG (AREI) delegiert. Die Details dazu sind in einem Geschäftsführungs- und Verwaltungsvertrag geregelt. Die AFIAA Real Estate Investment AG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Avadis Vorsorge AG mit Sitz in Zürich.

Die AFIAA Real Estate Investment AG verfügt über eine Zertifizierung im Bereich des Qualitätsmanagements (ISO-Norm 9001:2015). Damit ist das Erfordernis von Artikel 16 Absatz 3 des Reglements von AFIAA erfüllt, dass die mit der Geschäftsführung beauftragte Gesellschaft ihre Abläufe und Prozesse nach den einschlägigen ISO-Qualitätsnormen zu zertifizieren hat.

8 Geschäftsführer der Stiftung

Der Stiftungsrat prüft bei der Ernennung des Geschäftsführers, ob die fachlichen Voraussetzungen vorhanden und die Gewähr für eine einwandfreie Geschäftstätigkeit gegeben sind.

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

Aufgaben des Geschäftsführers sind insbesondere die Organisation, Führung und Kontrolle der täglichen Geschäfte nach Massgabe der Stiftungsregularien und Weisungen des Stiftungsrats, die Abwicklung von Kapitalzusagen und Rücknahmen von Ansprüchen, die Führung der Anlegerbuchhaltung, die Erstellung der Jahresrechnungen für die einzelnen Anlagegruppen sowie die Erstellung, Genehmigung und Publikation der Quartalsberichte. Ferner ist er verantwortlich für die Umsetzung des internen Kontrollsystems, des operationellen Risikomanagements und der Compliance.

9 Kompetenzregelung und Abgrenzung der Aufgaben

9.1 Grundzüge

Die Grundzüge sowie die Abgrenzung der Aufgaben und Kompetenzen zwischen dem Stiftungsrat, dem Prüfungsausschuss, dem Investment Committee, dem Geschäftsführer

und der Managementgesellschaft sind detailliert im Organisationsreglement der Stiftung geregelt.

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

Gestützt auf die Delegation nimmt die Managementgesellschaft sämtliche operativen Geschäftsführungs- und Verwaltungsaufgaben wahr, die dem Stiftungszweck von AFIAA dienen und die nicht anderen Organen, Kommissionen, Ausschüssen und externen Stellen vorbehalten sind.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung der Managementgesellschaft 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.

9.2 Ausgestaltung der Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber dem Investment Committee, dem Geschäftsführer und der Managementgesellschaft

Der Stiftungsrat sorgt dafür, dass der Geschäftsführer und die Geschäftsleitung AREI zeit- und sachgerecht über alle geschäftsrelevanten Beschlüsse des Stiftungsrats orientiert werden.

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.

Der Geschäftsführer und die Geschäftsleitung AREI nehmen in der Regel auf Einladung des Stiftungsratspräsidenten an den Sitzungen teil. Sie haben beratende Stimme und das Recht, Anträge zu stellen.

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, der Geschäftsführer sowie die Geschäftsleitung AREI zur Auskunft verpflichtet. Ausserhalb der Sitzungen kann jedes Mitglied des Stiftungs-

rats vom Geschäftsführer und der Geschäftsleitung AREI 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.

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 Managementgesellschaft, 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 wird vom Stiftungsrat periodisch überprüft (letztmals anlässlich der Sitzung vom 24. Juni 2021).

10 Vergütungen an die Mitglieder des Stiftungsrats, des Investment Committee und der Managementgesellschaft

10.1 Festsetzungsverfahren für die Entschädigung

10.1.1 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 nach Genehmigung durch den Stiftungsrat zusätzlich entschädigt.

Entschädigung Stiftungsrat:

Für das Berichtsjahr betragen 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, eine ausserordentliche Sitzung und ein halbtägiger Workshop

(mit dem Prüfungsausschuss, dem Investment Committee und der Geschäftsleitung AREI) statt.

Entschädigung Prüfungsausschuss:

Der Vorsitzende erhält eine Pauschalentschädigung von CHF 7500, die Mitglieder CHF 5000. 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 vier ordentliche Sitzungen, eine Sondersitzung zur Strategie 2021+ und ein halbtägiger Workshop (mit dem Stiftungsrat, dem Investment Committee und der Geschäftsleitung AREI) statt.

Gesamtentschädigung Stiftungsrat:

Der Aufwand für die Gesamtentschädigung des Stiftungsrats inklusive Prüfungsausschuss belief sich im Berichtsjahr auf CHF 199 635.10. Dem Stiftungsratspräsidenten wurde ein Bruttohonorar von CHF 40 170.95 ausbezahlt.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsent-schädigungen.

10.1.2 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, Sondersitzungen und Zirkularentscheide erhalten die Mitglieder des Investment Committee eine Entschädigung von CHF 750 (keine Spesenentschädigung).

Im Berichtsjahr fanden drei ordentliche Sitzungen, sechs Sondersitzungen, ein zweitägiger Workshop in der Schweiz (aufgrund Covid-19 nicht in einem ausländischen Zielmarkt von AFIAA) und ein halbtägiger Workshop (mit dem Stiftungsrat, dem Prüfungsausschuss und der Geschäftsleitung AREI) statt.

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

Im Berichtsjahr wurde im Rahmen eines potenziellen Ankaufs eine Immobilie durch ein Mitglied des Investment Committee in Schweden besichtigt. Das Umbauprojekt «Gresham St Paul's» in London wurde erfolgreich umgesetzt. Der für dieses Projekt eingesetzte Sonderausschuss wurde per 15. Juni 2021 aufgelöst.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

Der Aufwand für die Gesamtschädigung des Investment Committee belief sich im Berichtsjahr auf CHF 182 809.10. Dem amtierenden Präsidenten des Investment Committee wurde ein Gesamthonorar von CHF 42 950.00 ausbezahlt.

10.1.3 Entschädigung Managementgesellschaft 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 abgezinst. 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- bzw. 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

Die Geschäftsführungsgebühr wird den Anlegern direkt durch die AFIAA Real Estate Investment AG in Rechnung gestellt. Anlegern mit grösseren Kapitalzusagen können Volumenrabatte für die Geschäftsführungsgebühren gewährt werden.

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.

11 Mitwirkungsrechte der Anleger

11.1 Stimmrecht und Vertretung

Gemäss Artikel 8 der Statuten richtet sich das Stimmrecht der Anleger nach ihrem Anteil 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.

11.2 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

11.3 Einberufung der Anlegerversammlung

Nach Artikel 13 des Reglements tritt die ordentliche Anlegerversammlung auf schriftliche Einladung durch den Stiftungsrat spätestens sechs Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres zusammen. Die Einladung muss spätestens 20 Tage vor Versammlungsdatum erfolgen.

Die vorschriftsgemäss einberufene Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Stimmen beschlussfähig. Der Stiftungsrat führt ein Verzeichnis der Anleger und ihrer Ansprüche. Teilnahmeberechtigt ist, wer zum Zeitpunkt des Versands der Einladung zur Anlegerversammlung im Anlegerverzeichnis eingetragen ist. Anträge an die Anlegerversammlung kann jeder Anleger rechtzeitig vor Versand der Einladung einbringen. Nach Versand der Einladung oder erst in der Versammlung eingebrachte Anträge werden auf Beschluss der Versammlung zur Diskussion zugelassen. Die Beschlussfassung ist aber erst in der nächsten Versammlung möglich.

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

Nach Artikel 8 der Statuten wird eine ausserordentliche Anlegerversammlung 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.

12 Revisionsstelle

12.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die Anlegerversammlung vom 25. Februar 2021 hat PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, als Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem Jahr (bis zur Anlegerversammlung vom 24. Februar 2022) gewählt. Zusätzlich amtiert PricewaterhouseCoopers AG als unabhängige Revisionsstelle der AFIAA Holding AG. Leitender Revisor ist Raffael Simone.

Die Revisionsstelle prüft insbesondere, ob die Organisation der Stiftung, die Tätigkeit des Stiftungsrats, der eingesetzten Kommissionen und Ausschüsse, des Geschäftsführers, der Geschäftsleitung AREI 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.

12.2 Honorar

Das Revisionshonorar für PricewaterhouseCoopers AG betrug für das Geschäftsjahr 2020/2021 CHF 301 314 (exkl. MwSt.). Neben dem Revisionshonorar verrechnete PricewaterhouseCoopers AG Beratungshonorare im Bereich Steuern von CHF 35 184.

12.3 Arbeitsweise

Der Stiftungsrat legt in Absprache mit der Revisionsstelle und der Geschäftsleitung AREI einen mehrjährigen Revisionsplan fest, welcher der Revisionsstelle jedoch genügend Spielraum lässt, eigene ungeplante Prüfungspunkte festzulegen. Die Revisionsstelle unterbreitet dem Stiftungsrat jeweils in der ersten Sitzung nach der Anlegerversammlung das Revisionsbudget für das folgende Geschäftsjahr.

Die Revisionsstelle erstattet dem Stiftungsrat periodisch einen umfassenden Bericht. 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.

13 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 Ansprüche 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.

Jahresrechnungen

Anlagegruppe AFIAA Global

ISIN CH0019574729, Valor Nr. 1.957.472

Konsolidierte Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2021	30.9.2020
Aktiven			
Flüssige Mittel		119 930 919	104 230 960
Bankguthaben		115 674 870	100 211 748
Festgelder/Callgelder		4 256 049	4 019 212
Übrige Aktiven		47 927 733	44 895 295
Forderungen gegenüber Dritten		4 302 114	6 726 621
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6 345 356	4 544 216
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		5 958 419	3 172 419
Vorausbezahlte Finanzierungskosten		1 367 094	1 442 877
Latente Steuerguthaben	1	29 954 750	29 009 162
Liegenschaften		2 399 205 940	2 279 366 051
Direkte Anlagen	2	2 399 205 940	2 279 366 051
Gesamtvermögen		2 567 064 592	2 428 492 306
Passiven			
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 763 813	1 260 641
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		19 195 886	23 663 231
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		20 322 119	8 475 286
Kurzfristige Hypothekendarlehen	3	76 058 979	70 796 045
Langfristige Hypothekendarlehen	3	430 792 055	427 773 608
Total Fremdkapital		548 132 852	531 968 811
Nettovermögen vor Liquidationskosten		2 018 931 740	1 896 523 495
Geschätzte Liquidationskosten	4	-132 261 150	-117 900 418
Nettovermögen		1 886 670 590	1 778 623 077
Ansprüche			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		16 327 982,7271	15 696 669,9125
Ausgegebene Ansprüche		544 982,7881	631 312,8146
Ausgegebene Ansprüche per Stichtag (Stück)		16 872 965,5152	16 327 982,7271
Kapitalwert je Anspruch (CHF)		109,1607	106,1668
Nettoerfolg der Berichtsperiode je Anspruch (CHF)		2,6555	2,7642
Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF)		111,8162	108,9310

* Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF	Anmerkungen *	1.10.2020 – 30.9.2021	1.10.2019 – 30.9.2020
Operativer Erfolg			
Liegenschaftenertrag (netto)	5	118 785 492	116 228 577
Soll-Mietertrag		131 890 113	125 786 144
Minderertrag Leerstand		-12 799 189	-9 138 832
Inkassoverluste/Delkredereveränderung		-305 433	-418 735
Unterhalt Immobilien		-10 172 934	-12 653 241
Instandhaltung		-4 667 215	-4 895 838
Instandsetzung	2	-5 505 719	-7 757 403
Betriebsaufwand		-35 297 014	-35 842 407
Ver- und Entsorgungskosten		-8 363 080	-7 461 955
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)		-5 085 372	-5 285 882
Versicherungen		-1 043 619	-1 035 526
Bewirtschaftungshonorare		-1 541 608	-1 482 118
Vermietungskosten		-1 805 817	-3 134 604
Steuern und Abgaben		-13 200 311	-12 970 246
Lokale administrative Gesellschaftskosten	6	-1 586 797	-1 245 307
Übriger Betriebsaufwand		-2 670 410	-3 226 769
Operatives Ergebnis		73 315 544	67 732 929
Sonstige Erträge			
		210 711	552 746
Aktivzinsen		45 388	99 946
Übrige Erträge (Aufwendungen)		165 323	452 800
Finanzierungsaufwand		-14 641 603	-15 441 202
Hypothekarzinsen		-11 500 649	-11 829 602
Negativzinsen auf Bankguthaben		-131 308	-71 653
Sonstige Passivzinsen		-1 582 345	-1 979 411
Baurechtszinsen		-1 427 301	-1 560 536
Verwaltungskosten	7	-11 465 484	-12 194 346
Rechts- und Beratungskosten		-58 617	-233 061
Revisionsaufwand		-301 314	-260 926
Schätzungsaufwand		-195 302	-242 165
Vergütung an die Verwaltungsrechnung		-380 767	-517 500
Vergütungen an Depotbank		-70 000	-70 000
Geschäftsführungshonorar		-10 073 608	-9 809 059
Akquisitionsaufwendungen		-129 369	-911 690
Übrige Verwaltungskosten		-256 508	-149 945
Kapital- und Gewinnsteuern	8	-2 612 580	4 483 084
Nettoerfolg der Berichtsperiode		44 806 588	45 133 211
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		-5 708 927	-27 305 118
Realisierter Erfolg		39 097 661	17 828 093
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		68 099 582	-68 091 653
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung		13 129 361	-28 795 641
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	4	-14 360 732	10 270 972
Gesamterfolg der Berichtsperiode	9	105 965 872	-68 788 229
Totaler Währungserfolg **		46 593 266	-85 972 121
Währungsbereinigter Gesamterfolg		59 372 606	17 183 892

* Anmerkungen 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 51 dargestellt.

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2021	30.9.2020
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 778 623 077	1 829 275 706
Zeichnungen Ansprüche	57 596 783	71 504 278
Ausschüttungen	-55 515 141	-53 368 678
Nettoerfolg	44 806 588	45 133 211
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	-5 708 927	-27 305 118
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	68 099 582	-68 091 653
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	13 129 361	-28 795 641
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	-14 360 732	10 270 972
Gesamterfolg Geschäftsjahr	105 965 872	-68 788 229
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 886 670 590	1 778 623 077

Verwendung des Erfolges (Anlagegruppe)

Für die Berichtsperiode 2020/2021 bildet der Nettoerfolg Basis für die Gewinnverwendung. Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 14. Januar 2022 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. Zu diesem Zweck hat der Stiftungsrat eine Umbuchung nicht benötigter, zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolge, über CHF 13 000 000 in den Gewinnvortrag beschlossen.

Verwendung des Erfolges

in CHF	30.9.2021	30.9.2020
Nettoerfolg der Berichtsperiode	44 806 588	45 133 211
Gewinnvortrag Vorjahr	118 069	7 500 000
Umbuchung in Gewinnvortrag	13 000 000	3 000 000
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	57 924 657	55 633 211
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	57 368 083	55 515 141
Vortrag auf neue Rechnung	556 575	118 069

Anlagegruppe AFIAA Global hedged

ISIN CH0420414754, Valor Nr. 42041475

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2021	30.9.2020
Flüssige Mittel		21 593 343	35 642 726
Finanzinstrumente	1	1 136 674	83 435
Beteiligung AFIAA Global		509 406 238	479 600 345
Gesamtvermögen		532 136 255	515 326 506

Fremdkapital

Passive Rechnungsabgrenzungsposten		36 709	35 287
Nettovermögen		532 099 546	515 291 219

Erfolgsrechnung

in CHF	1.10.2020 – 30.9.2021	1.10.2019 – 30.9.2020
Dividendenertrag	14 969 490	5 004 053
Finanzaufwand/-ertrag Finanzinstrumente	-14 406 787	7 514 579
Einkauf in laufenden Erfolg	-3 624	-69 045
Total Finanzerträge	559 079	12 449 588
Revisionsaufwand	-4 500	-4 500
Vergütungen an Depotbank	-32 310	-32 310
Vergütung an Overlay Manager	-119 206	-123 446
Negativzinsen auf Bankguthaben	-131 335	-135 428
Übriger Finanzaufwand	-23 504	-22 476
Total Verwaltungsaufwand	-310 855	-318 160
Nettoerfolg der Berichtsperiode	248 224	12 131 427
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	-58 426	0
Realisierter Erfolg	189 798	12 131 427
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	14 756 688	-22 612 403
Gesamterfolg der Berichtsperiode	14 946 486	-10 480 975

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2021	30.9.2020
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	515 291 219	184 318 462
Zeichnungen	3 488 941	341 453 732
Rücknahmen	-1 627 100	0
Gesamterfolg der Berichtsperiode	14 946 486	-10 480 975
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	532 099 546	515 291 219

Ansprüche

in Stück	30.9.2021	30.9.2020
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	3 406 499,9979	1 194 050,2061
Ausgegebene Ansprüche	23 000,7046	2 212 449,7918
Zurückgegebene Ansprüche	-10 717,6753	0,0000
Stand am Ende des Geschäftsjahres	3 418 783,0272	3 406 499,9979
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	155,6400	151,2671

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2021	30.9.2020
Nettoerfolg der Berichtsperiode	248 224	12 131 427
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	248 224	12 131 427

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

ISIN CH0367669659, Valor Nr. 36766965

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2021	30.9.2020
Flüssige Mittel		14 460 806	14 746 455
Anteile Zielfonds	1	400 157 291	290 413 546
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		2 242 782	1 114 987
Gesamtvermögen		416 860 879	306 274 988
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		464 610	381 743
Nettovermögen		416 396 269	305 893 245

Erfolgsrechnung

in CHF		1.10.2020 – 30.9.2021	1.10.2019 – 30.9.2020
Wertschriftenertrag und Aktivzinsen		11 175 413	8 333 271
Übrige Erträge		6 775	44 875
Einkauf in laufenden Erfolg		648 675	612 492
Total Erträge		11 830 863	8 990 638
Geschäftsführungshonorar		-1 007 177	-776 190
Buchführungsaufwand		-80 277	-60 966
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung		-42 358	0
Vergütungen an Depotbank		-150 030	-117 165
Revisionsaufwand		-10 500	-8 500
Rechts- und Beratungskosten		-23 415	-94 152
Übrige Verwaltungskosten		-5 076	-5 100
Total Aufwand	2	-1 318 833	-1 062 073
Nettoerfolg der Berichtsperiode		10 512 030	7 928 565
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		2 077 337	-3 517 799
Realisierter Erfolg		12 589 367	4 410 766
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		42 350 208	-7 599 852
Gesamterfolg der Berichtsperiode		54 939 575	-3 189 086

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2021	30.9.2020
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	305 893 245	217 494 276
Zeichnungen	55 563 448	91 588 055
Gesamterfolg der Berichtsperiode	54 939 576	-3 189 086
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	416 396 269	305 893 245

Ansprüche

in Stück	30.9.2021	30.9.2020
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	2 404,5461	1 688,3613
Ausgegebene Ansprüche	423,6791	716,1848
Stand am Ende des Geschäftsjahres	2 828,2252	2 404,5461
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	147 228,8236	127 214,5477

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2021	30.9.2020
Nettoerfolg der Berichtsperiode	10 512 030	7 928 565
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	10 512 030	7 928 565

* Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

ISIN CH0420414689, Valor Nr. 42041468

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2021	30.9.2020
Flüssige Mittel		5 417 748	9 685 363
Finanzinstrumente	1	-410 206	561 273
Beteiligung AFIAA Diversified indirect		280 378 081	185 823 066
Gesamtvermögen		285 385 623	196 069 702
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		17 708	11 291
Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern		0	19 858 568
Nettovermögen		285 367 915	176 199 843

Erfolgsrechnung

in CHF	1.10.2020	1.10.2019
	- 30.9.2021	- 30.9.2020
Finanzerfolg Finanzinstrumente	-4 307 901	3 201 253
Einkauf in laufenden Erfolg	-1 477 336	770 914
Total Finanzaufwand/-ertrag	-5 785 237	3 972 167
Revisionsaufwand	-4 500	-4 500
Vergütung an Overlay Manager	-52 811	-31 752
Negativzinsen auf Bankguthaben	-30 081	-30 059
Übriger Finanzaufwand	-8 244	-8 053
Total Verwaltungsaufwand	-95 637	-74 364
Nettoerfolg der Berichtsperiode	-5 880 873	3 897 803
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	5	-39
Realisierter Erfolg	-5 880 869	3 897 764
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	34 550 219	-647 129
Gesamterfolg der Berichtsperiode	28 669 351	3 250 635

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2021	30.9.2020
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	176 199 843	89 129 908
Zeichnungen	80 498 722	83 819 300
Gesamterfolg der Berichtsperiode	28 669 351	3 250 635
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	285 367 915	176 199 843

Ansprüche

in Stück	30.9.2021	30.9.2020
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1 103,7586	571,5606
Ausgegebene Ansprüche	469,2460	532,1980
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1 573,0046	1 103,7586
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	181 415,8131	159 636,2128

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2021	30.9.2020
Nettoerfolg der Berichtsperiode	-5 880 873	3 897 803
Übertrag auf realisierte Kapitalgewinne/(-verluste)	-5 880 873	
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg		3 897 803

* Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Stammvermögen

Bilanz Stammvermögen

in CHF	30.9.2021	30.9.2020
Aktiven		
Forderungen gegenüber Anlagegruppen	302 506	301 930
Total Aktiven	302 506	301 930
Passiven		
Stammkapital	100 000	100 000
Reservfonds	200 000	200 000
Gewinnvortrag	1 930	1 593
Reingewinn Geschäftsjahr	576	337
Total Passiven	302 506	301 930

Erfolgsrechnung Stammvermögen

in CHF	1.10.2020 – 30.9.2021	1.10.2019 – 30.9.2020
Ertrag		
Anlagegruppen	423 125	517 500
Total Ertrag	423 125	517 500
Aufwand		
Organe, Anlegerversammlung *	-420 049	-514 663
Übriger Aufwand	-2 500	-2 500
Total Aufwand	-422 549	-517 163
Reingewinn Geschäftsjahr	576	337

Verwendung des Erfolgs (Stammvermögen)

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, den Bilanzgewinn von CHF 2 506 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag an die Anlegerversammlung

in CHF	30.9.2021	30.9.2020
Gewinnvortrag Vorjahr	1 930	1 593
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	576	337
Bilanzgewinn	2 506	1 930
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	2 506	1 930

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

Anhang zu den Jahresrechnungen

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

1 Latente Steuerguthaben

in Tausend CHF	2020/2021	2019/2020
Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen	27 108	26 571
Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen	2 847	2 438
Total latente Steuerguthaben	29 955	29 009

Latente Steuerguthaben aus Verlustvorträgen werden insoweit erfasst, als es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, um mit den Verlustvorträgen verrechnet werden zu können.

Die Erhöhung dieser Steuerguthaben ist überwiegend auf Verluste in den USA 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 Direkte Anlagen

Die direkten Immobilienanlagen umfassen die Renditeliegenschaften, die 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), die vom International Valuation Standards Committee (IVSC) festgelegt werden.

Grundsätzlich wird die Discounted-Cashflow-Methode verwendet. Dabei wird der Wert der Immobilie durch die Summe der auf dem Bewertungsstichtag diskontierten, zukünftigen Nettoerträgen bestimmt. Vor allem in den angelsächsischen Regionen wird die vorhandene Transparenz der jeweiligen Transaktionsmärkte genutzt, um die Wertbestimmung bestmöglich den kurzfristig beobachtbaren, effektiv getätigten Handänderungen anzugleichen. Um eine bessere Vergleichbarkeit zur reinen DCF-Methode zu generieren, fassen die externen Bewerter ihren Wertfindungsprozess mittels der Discounted-Cashflow-Methode zusammen. 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 3,28% und 7,75% (Vorjahr: 3,25% bis 8,00%).

Der Gesamtwert der 23 direkten Immobilienanlagen betrug zum Bilanzstichtag CHF 2 399 205 940.

Direkte Anlagen

in Tausend CHF	2020/2021	2019/2020
Bestand Anfang Geschäftsjahr	2 279 366	2 278 165
Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	0	134 401
Wertvermehrnde Aufwendungen (Investitionen)	37 242	54 805
Kapitalerfolg	27 925	-36 032
Verkäufe	0	-41 927
Währungserfolg	54 673	-100 027
Anzahlungen auf direkte Anlagen	0	-10 019
Bestand Ende Geschäftsjahr	2 399 206	2 279 366

Die wertvermehrnden Aufwendungen in Immobilien erhöhten sich aufgrund der Umbauprojekte in Grossbritannien und Australien auf CHF 37,2 Mio. (Vorjahr: CHF 54,8 Mio).

Covid-19-Pandemie: Aufgrund diverser Lockdowns in der ersten Jahreshälfte wiesen Liegenschaften in den USA anfänglich die höchsten Wertkorrekturen auf. Mittlerweile haben sich die Werte jedoch stabilisiert. Die Märkte in Europa und Australien entwickelten sich weiterhin stabil bis leicht positiv. Bei Core-Liegenschaften können bereits wieder Renditekompressionen festgestellt werden.

3 Hypothekendarlehen

Die im Zusammenhang mit direkten Anlagen aufgenommenen Fremdmittel wiesen zum Abschlussstichtag einen Darlehensrestbetrag von CHF 506 851 034 (Vorjahr: CHF 498 569 654) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Währungen betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 2,13% (Vorjahr: 2,32%). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 3,39 Jahre (Vorjahr: 4,12 Jahre).

in Tausend der jeweiligen Währung					
Fremdwährung	Betrag	Buchwert 30.9.2021 CHF	Buchwert 30.9.2020 CHF	Gewichtete durchschn. Zinsfestschreibung in Jahren	Gewichteter durchschn. Zinssatz
USD	148 505	138 540	137 533	3,61	3,41%
EUR	195 294	211 132	210 966	3,34	1,24%
GBP	82 000	103 140	97 391	3,93	2,27%
AUD	80 200	54 039	52 680	2,00	2,01%
Total		506 851	498 570		

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

in Tausend CHF	30.9.2021	30.9.2020
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	1 162 071	1 135 026
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	506 851	498 570

Hypothekendarlehen nach Laufzeit

in Tausend CHF	30.9.2021	30.9.2020
1 Jahr	76 059	70 796
2 Jahre	92 365	59 308
3 Jahre	60 542	88 929
4 Jahre	54 039	60 334
5 Jahre	95 342	0
> 5 Jahre	128 505	219 203
Total	506 851	498 570

4 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 30.9.2021	Buchwert 30.9.2020	Veränderung
Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen	29 807	20 699	9 108
Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen	-127 672	-104 166	-23 506
Weitere Transaktionskosten	-34 396	-34 433	37
Total	-132 261	-117 900	-14 361

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

5 Liegenschaftenertrag

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie haben sich in der Erfolgsrechnung in der Höhe von CHF 5,7 Mio. niedergeschlagen. Mit CHF 5,1 Mio. offenen Debitoren ist die Ungewissheit über die Einbringlichkeit der Mieterträge in New York am höchsten. Gesamthaft sind die Debitoren per Bilanzstichtag um CHF 4 Mio. in der Bilanz wertberichtigt, davon CHF 3,6 Mio. in den USA.

6 Lokale administrative Gesellschaftskosten

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

in Tausend CHF	01.10.2020 – 30.9.2021	01.10.2019 – 30.9.2020	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	-537	-490	-47
Asset Management und Buchhaltung	-607	-626	19
Übrige	-443	-129	-314
Total	-1 587	-1 245	-342

7 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 der AFIAA Real Estate Investment AG vergütet. Akquisitionsaufwendungen sind Kosten wie Due Diligence und Prüfungskosten für nicht zustande gekommene Objektankäufe und sind nicht TER_{ISA}-relevant.

in Tausend CHF	01.10.2020 – 30.9.2021	01.10.2019 – 30.9.2020	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	-59	-233	174
Revisionsaufwand	-301	-261	-40
Schätzungsaufwand	-195	-242	47
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	-381	-517	136
Vergütungen an Depotbank	-70	-70	0
Geschäftsführungshonorar	-10 074	-9 809	-265
Akquisitionsaufwendungen	-129	-912	783
Übrige Verwaltungskosten	-257	-150	-107
Total	-11 465	-12 194	728

Die Management Fee für die Anlagegrupper AFIAA Global beträgt maximal 40 Basispunkte per annum auf das Gesamtanlagevolumen (GAV) der Anlagegruppe.

8 Kapital- und Gewinnsteuern

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 beläuft sich der Steueraufwand aus Gewinnsteuern auf CHF 2,9 Mio., die hauptsächlich in Grossbritannien, den USA und Österreich angefallen sind. Dem entgegengewirkt hat die Veränderung der latenten Steuerguthaben, hauptsächlich in den USA und Grossbritannien von gesamthaft CHF 0,3 Mio., was zu einem Steueraufwand von CHF 2,6 Mio. geführt hat.

Für das Geschäftsjahr 2019/2020 beläuft sich der Steueraufwand aus Gewinnsteuern auf CHF 1,9 Mio., die hauptsächlich in Grossbritannien, den USA und Österreich angefallen sind. Dem entgegengewirkt hat die Veränderung der latenten Steuerguthaben in den USA, Grossbritannien und Schweden von gesamthaft CHF 6,4 Mio., was zu einem positiven Steueraufwand von CHF 4,5 Mio. geführt hat.

9 Erläuterung des Gesamterfolgs

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

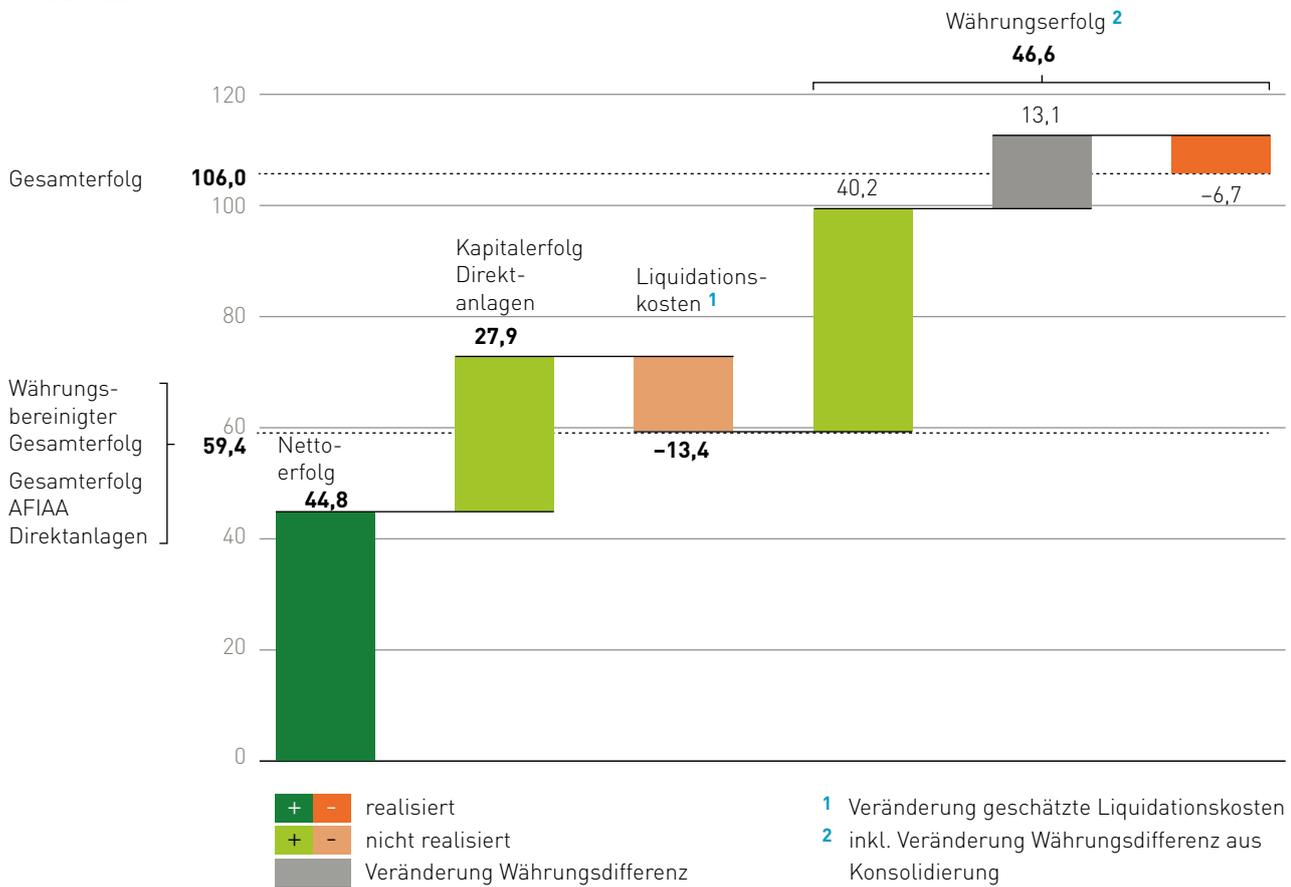
Der Nettoerfolg zeigt das mit den Aktiven erwirtschaftete laufende Ergebnis nach Abzug aller Kosten. Er enthält im Gegensatz zum Gesamterfolg, der den totalen Wertbeitrag widerspiegelt, weder Währungs- noch Kapitalerfolge.

Die Eigenkapitalrendite, wie sie die Richtlinie Nr. 1 der KGAST, gültig ab 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.

Gesamterfolg der Berichtsperiode

in Tausend CHF	2020/2021	Bereichsrenditen	2019/2020	Bereichsrenditen
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 836 220		1 900 780	
Nettoerfolg	44 807	2,44%	45 133	2,37%
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	14 566	0,79%	-27 949	-1,47%
Währungserfolg	46 593	2,54%	-85 972	-4,52%
Gesamterfolg	105 966	5,77%	-68 788	-3,62%

**Wertbeitragskomponenten 1.10.2020 – 30.9.2021
in Mio. CHF**



Nettoerfolg der Berichtsperiode

in Tausend CHF	2020/2021	2019/2020
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 836 220	1 900 780
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Nettoerfolg	44 807	45 133
Netto-Performance in Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	2,44%	2,37%
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)

in Tausend CHF	2020/2021	2019/2020
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 836 220	1 900 780
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Kapitalerfolg Direktanlagen	27 925	-36 032
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	-14 361	10 271
Realisierte Liquidationskosten	1 002	-2 188
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	14 566	-27 949
Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahres	2 279 366	2 278 165
Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahres	2 399 206	2 279 366
Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen	2 339 286	2 278 765
Wertänderungsrendite der Direktanlagen	0,62%	-1,23%
In Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	0,79%	-1,47%
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

Währungserfolg

in Tausend CHF	2020/2021	2019/2020
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 836 220	1 900 780
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Realisierter Währungserfolg	-6 711	-30 037
Nicht realisierter Währungserfolg	40 175	-27 140
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	13 129	-28 796
Total Währungserfolg	46 593	-85 972
In Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	2,54%	-4,52%
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

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	2020/2021	2019/2020
Realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	0	4 920
Realisierter Währungserfolg	-6 711	-30 037
Realisierte Liquidationskosten	1 002	-2 188
Total	-5 709	-27 305

Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge

in Tausend CHF	2020/2021	2019/2020
Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	27 925	-40 952
Nicht realisierter Währungserfolg	40 175	-27 140
Total	68 100	-68 092

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. Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie sind in dieser Berechnung berücksichtigt.

in Tausend CHF	2020/2021	2019/2020
Soll-Mietertrag gemäss Erfolgsrechnung	131 890	125 786
Verrechnete Nebenkosten	-23 089	-22 261
Soll-Nettomiettertrag	108 802	103 525
Minderertrag Leerstand	-12 799	-9 139
Inkassoverluste	-305	-418
Totale Mietzinsausfälle	-13 104	-9 557
Im Verhältnis zum Soll-Nettomiettertrag	12,04%	9,23%
Soll-Mietertrag bereinigt um im Ausland marktübliche Mietincentives wie z.B. Gewährung von mietfreien Zeiten	10,42%	8,18%
Soll-Mietertrag zusätzlich bereinigt um Mietincentives in Folge von Covid-19	9,97%	7,87%

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	2020/2021	2019/2020
Marktwert der direkten Anlagen	2 399 206	2 279 366
Langfristige Hypothekendarlehen	430 792	427 774
Kurzfristige Hypothekendarlehen	76 059	70 796
Total Hypothekendarlehen	506 851	498 570
Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen	21,13%	21,87%

Betriebsgewinnmarge

Die Betriebsgewinnmarge ist eine der wichtigsten Kennzahlen in der Unternehmensanalyse. Sie setzt den operativen Gewinn, der nach Abzug der operativen Aufwendungen verbleibt, ins Verhältnis zum Netto-Mietertrag. Im internationalen Kontext überwiegt die Bruttodarstellung der Betriebs-Nebenkosten, d.h. die Verrechnung an die Mieterschaft wird als Ertrag und die Zahlungen vollumfänglich als Aufwand gezeigt. Dies im Gegensatz zur schweizerischen Praxis, wonach ein Netting innerhalb der Aufwendungen vorgenommen wird. Daher wird der Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung untenstehend um die verrechneten Nebenkosten bereinigt, um die Vergleichbarkeit auf Stufe des Netto-Mietertrags zu gewährleisten.

in Tausend CHF	2020/2021	2019/2020
Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung	118 785	116 229
Verrechnete Nebenkosten	-23 089	-22 262
Netto Mietertrag	95 697	93 967
Operatives Ergebnis	73 316	67 733
Baurechtszinsen	-1 427	-1 561
Instandsetzung	5 506	7 757
Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition	77 394	73 929
Im Verhältnis zum Netto Mietertrag	80,87%	78,68%

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. Diese Kennzahl entspricht der Weisung OAK BV «W-02/2013 Ausweis der Vermögensverwaltungskosten.»

in Tausend CHF	2020/2021	2019/2020
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	2 428 492	2 485 433
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	2 567 065	2 428 492
Durchschnittliches Gesamtvermögen	2 497 778	2 456 963
Verwaltungskosten	11 465	12 194
Akquisitionsaufwendungen	-129	-912
Lokale administrative Gesellschaftskosten	1 587	1 245
Betriebsaufwand Anlagegruppe	12 923	12 528
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtvermögen	0,52%	0,51%

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	2020/2021	2019/2020
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 778 623	1 829 276
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 886 671	1 778 623
Durchschnittliches Nettovermögen	1 832 647	1 803 949
Verwaltungskosten	11 465	12 194
Akquisitionsaufwendungen	-129	-912
Lokale administrative Gesellschaftskosten	1 587	1 245
Betriebsaufwand Anlagegruppe	12 923	12 528
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,71%	0,69%

Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite **Return on Equity (ROE)** stellt den Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des Nettovermögens des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres zuzüglich/abzüglich Zeichnungen und Rücknahmen 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	2020/2021	2019/2020
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 836 220	1 900 780
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg der Berichtsperiode	105 966	-68 788
Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	5,77%	-3,62%

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	2020/2021	2019/2020
Durchschnittliches Gesamtvermögen der Anlagegruppe	2 497 778	2 456 963
Bereinigter Gesamterfolg plus Finanzierungsaufwand	120 607	-53 347
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,83%	-2,17%

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 Gesamrendite.

in CHF	2020/2021	2019/2020
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	108,9310	116,5391
Ausschüttung	3,40	3,40
Ausschüttungsbereinigtes Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	105,5310	113,1391
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	111,8162	108,9310
Anlagerendite	5,96%	-3,72%

Ausschüttungsrendite

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

in CHF	2020/2021	2019/2020
Ausschüttungsrendite [je Anspruch]	3,40	3,40
Kapitalwert je Anspruch	108,9310	116,5391
Ausschüttungsrendite	3,12%	2,92%

Ausschüttungsquote

Die Ausschüttungsquote (*Payout ratio*) zeigt den Anteil der Ertragsausschüttung am Nettoerfolg des Rechnungsjahres. Sie dient zur Beurteilung der Ausschüttungs- und Finanzierungspolitik.

in Tausend CHF	2020/2021	2019/2020
Gesamtbetrag der Ausschüttung (für 2020/2021 geplant)	57 368	55 515
Nettoerfolg des Rechnungsjahres	44 807	45 133
Ausschüttungsquote (auf Gesamtausschüttung)	128,03%	123,00%

Kennzahlen OAK BV

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

	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p.a.	5,96%	3,43%	3,55%	2,46%
Volatilität	2,44%	3,93%	4,48%	6,51%

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

1 Finanzinstrumente

Offene Geschäfte per 30.9.2021

Long/Short	Währung	Nominal	Derivat-Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	106 440 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,08472	1,08063
Short (verkauft)	GBP	89 390 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,26854	1,25511
Short (verkauft)	USD	105 860 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,92561	0,93087
Short (verkauft)	AUD	144 740 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,67297	0,67257

Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat			FX-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	106 440 000	1,08472	115 457 703
Short (verkauft)	GBP	89 390 000	1,26854	113 394 880
Short (verkauft)	USD	105 860 000	0,92561	97 984 757
Short (verkauft)	AUD	144 740 000	0,67297	97 405 533

Deckung

Portfolio/Liquide Mittel	EUR			125 479 075
Portfolio/Liquide Mittel	GBP			105 753 556
Portfolio/Liquide Mittel	USD			123 482 431
Portfolio/Liquide Mittel	AUD			169 362 601

Deckungsgrad

EUR short	117,887%
GBP short	118,306%
USD short	116,647%
AUD short	117,012%

Absicherungsquote

EUR short	84,827%
GBP short	84,527%
USD short	85,729%
AUD short	85,462%

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

in Tausend CHF	2020/2021	2019/2020
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	515 327	198 590
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	532 136	515 327
Durchschnittliche Bilanzsumme	523 731	356 959
Verwaltungskosten	156	160
Revisionsaufwand	5	5
Depotgebühren	32	32
Overlay Manager Gebühren	119	123
Betriebsaufwand Anlagegruppe	156	160
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0,03%	0,04%
Unterliegende Anlagegruppe	0,52%	0,51%
Total TER_{KGAST} GAV	0,55%	0,55%

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

in Tausend CHF	2020/2021	2019/2020
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	515 291	184 318
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	532 100	515 291
Durchschnittliches Nettovermögen	523 695	349 805
Verwaltungskosten	156	160
Revisionsaufwand	5	5
Depotgebühren	32	32
Overlay Manager Gebühren	119	123
Betriebsaufwand Anlagegruppe	156	160
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,03%	0,05%
Unterliegende Anlagegruppe	0,71%	0,69%
Total TER_{KGAST} NAV	0,74%	0,74%

Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite **Return on Equity (ROE)** stellt den Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des Nettovermögens des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres zuzüglich/abzüglich Zeichnungen und Rücknahmen 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	2020/2021	2019/2020
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	527 574	525 772
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg der Berichtsperiode	14 946	-10 481
Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	2,83%	-1,99%

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	2020/2021	2019/2020
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	151,2671	154,3641
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	155,6400	151,2671
Anlagerendite	2,89%	-2,01%

Kennzahlen OAK BV

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.

	1 Jahr	5 Jahr	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p. a.	2,89%	n/a	n/a	1,14%
Volatilität	0,72%	n/a	n/a	3,01%

Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung

1 Zielfonds

Covid-19-Pandemie: Die Zielfonds zeigten sich im Hinblick auf die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie äusserst robust. Insbesondere aufgrund der Investitionen in den Logistik- und Wohnsektor, die von kurzfristigen Trends profitieren konnten, verzeichnete das Portfolio ein solides Wachstum. Am stärksten betroffen von der Pandemie waren Immobilieninvestitionen in studentisches Wohnen, die aufgrund des Fernunterrichts grosse Leerstände verzeichneten. Durch die Rückkehr der Studenten im Herbstsemester 2021 konnten diese Leerstände stark reduziert werden.

Offene Verpflichtungen Zielfonds

Die offenen Verbindlichkeiten sind zu den Stichtagskursen per 30.9.2021 umgerechnet.

in Tausend der jeweiligen Region und Währung	Fremdwährung	Commitments	davon abgerufen	Offene Verpflichtungen	Offene Verpflichtungen CHF
Nordamerika	USD	17 000	12 389	4 611	4 301
Europa	EUR	31 800	14 460	17 340	18 747
Total					23 048

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).

in Tausend CHF	1.10.2020 – 30.9.2021	1.10.2019 – 30.9.2020	Veränderung
Geschäftsführungshonorar	-1 007	-776	-231
Buchführungsaufwand	-80	-61	-19
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	-42	0	-42
Vergütungen an Depotbank	-150	-117	-33
Revisionsaufwand	-11	-9	-2
Rechts- und Beratungskosten	-23	-94	71
Übrige Verwaltungskosten	-5	-5	0
Total	-1 319	-1 062	-257

Erläuterungen gemäss 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	2020/2021	2019/2020
Durchschnittliche Bilanzsumme	373 030	283 542
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} GAV inkl. Kosten Zielfonds	1,44%	1,49%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} GAV exkl. Kosten Zielfonds	0,35%	0,37%

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	2020/2021	2019/2020
Durchschnittliches Nettovermögen	372 612	282 975
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten Zielfonds	1,44%	1,49%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV exkl. Kosten Zielfonds	0,35%	0,38%

Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE) stellt den Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des Nettovermögens des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres zuzüglich/abzüglich Zeichnungen und Rücknahmen 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	2020/2021	2019/2020
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	361 457	309 082
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg der Berichtsperiode	54 940	-3 189
Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	15,20%	-1,03%

Anlagerendite

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

in CHF	2020/2021	2019/2020
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	127 214,5477	128 819,7500
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	147 228,8236	127 214,5477
Anlagerendite	15,73%	-1,25%

Kennzahlen OAK BV

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

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.

AFIAA Diversified indirect	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p.a.	15,73%	8,04%	n/a	8,03%
Volatilität	4,89%	4,57%	n/a	4,63%

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.

MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p.a.	14,43%	6,31%	n/a	6,31%
Volatilität	5,15%	5,20%	n/a	5,20%

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

1 Finanzinstrumente

Offene Geschäfte per 30.9.2021

Long/Short	Währung	Nominal	Derivat-Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	42 460 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,08472	1,08063
Short (verkauft)	GBP	12 020 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,26854	1,25511
Short (verkauft)	USD	132 550 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,92561	0,93087
Short (verkauft)	AUD	55 750 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,67297	0,67257
Short (verkauft)	CNH	59 390 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,14213	0,14331

Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat			FX-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	42 460 000	1,08472	46 057 254
Short (verkauft)	GBP	12 020 000	1,26854	15 247 863
Short (verkauft)	USD	132 550 000	0,92561	122 689 208
Short (verkauft)	AUD	55 750 000	0,67297	37 518 022
Short (verkauft)	CNH	59 390 000	0,14213	8 441 160

Deckung

Portfolio/Liquide Mittel	EUR			50 408 092
Portfolio/Liquide Mittel	GBP			13 984 193
Portfolio/Liquide Mittel	USD			154 494 162
Portfolio/Liquide Mittel	AUD			65 317 939
Portfolio/Liquide Mittel	CNH			69 065 707

Deckungsgrad

EUR short	118,719%
GBP short	116,341%
USD short	116,555%
AUD short	117,162%
CNH short	116,292%

Absicherungsquote

EUR short	84,233%
GBP short	85,954%
USD short	85,796%
AUD short	85,352%
CNH short	85,991%

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

in Tausend CHF	2020/2021	2019/2020
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	196 070	89 142
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	285 386	196 070
Durchschnittliche Bilanzsumme	240 728	142 606
Verwaltungskosten	57	36
Revisionsaufwand	5	5
Overlay Manager Gebühren	52	31
Betriebsaufwand Anlagegruppe	57	36
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0,02%	0,03%
Unterliegende Anlagegruppe	1,44%	1,49%
Total TER_{KGAST} GAV	1,46%	1,52%

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

in Tausend CHF	2020/2021	2019/2020
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	176 200	89 130
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	285 368	176 200
Durchschnittliches Nettovermögen	230 784	132 665
Verwaltungskosten	57	36
Revisionsaufwand	5	5
Overlay Manager Gebühren	52	31
Betriebsaufwand Anlagegruppe	57	36
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,02%	0,03%
Unterliegende Anlagegruppe	1,44%	1,49%
Total TER_{KGAST} NAV	1,46%	1,52%

Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite **Return on Equity (ROE)** stellt den Gesamterfolg des Rechnungsjahres in Prozent des Nettovermögens des Sondervermögens zu Beginn des Geschäftsjahres zuzüglich/abzüglich Zeichnungen und Rücknahmen 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	2020/2021	2019/2020
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	256 699	172 949
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg der Berichtsperiode	28 669	3 251
Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	11,17%	1,88%

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	2020/2021	2019/2020
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	159 636,2128	155 941,3080
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	181 415,8131	159 636,2128
Anlagerendite	13,64%	2,37%

Kennzahlen OAK BV

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.

	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p. a.	13,64%	n/a	n/a	7,89%
Volatilität	1,39%	n/a	n/a	3,13%

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 25.2.2021
- Reglement vom 19.8.2004, in der Version vom 25.2.2021
- Organisationsreglement vom 14.12.2007, in der Version vom 3.4.2020
- Finanzierungsrichtlinien vom 29.5.2006, in der Version vom 28.3.2018
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Global vom 23.3.2005, in der Version vom 3.4.2020
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Diversified indirect vom 16.5.2017, in der Version vom 3.4.2020
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Global hedged vom 14.6.2018, in der Version vom 3.4.2020
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Diversified indirect hedged vom 29.8.2018, in der Version vom 3.4.2020

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 2021 hält die AFIAA Anlagestiftung vier Anlagegruppen mit insgesamt 65 Anlegern:

- AFIAA Global
- AFIAA Global hedged
- AFIAA Diversified indirect
- AFIAA Diversified indirect hedged

Die Zusammensetzung der Anleger für alle Anlagegruppen, ohne Doppelzählungen, stellt sich per 30. September 2021 wie folgt dar:

AFIAA Anlagestiftung

Anteil am totalen Investment in CHF	Anzahl Anleger		Totales Investment (in Tausend CHF)	
	30.9.2021	30.9.2021	30.9.2021	30.9.2020
0 (bisher keine Abrufe getätigt)	4	3	0	0
< 20 Mio.	39	43	290 544	314 178
20 bis 50 Mio.	12	10	405 565	333 997
> 50 Mio.	10	9	1 634 642	1 462 409
Total	65	65	2 330 750	2 110 584

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 26 erläutert.

Covid-19-Pandemie

Nach zahlreichen Wellen und ebenso vielen Lockdowns scheint ein schnelles Ende der Covid-19-Pandemie noch immer nicht in unmittelbarer Reichweite zu liegen. Nach der Zulassung verschiedener Impfstoffe weltweit wurden insbesondere in den westlichen Industrienationen zahlreiche Menschen geimpft. Auf diese Entwicklung reagierte der breitere Markt, wie auch der Immobilienmarkt, mit Optimismus. Insbesondere im dritten Quartal 2021 konnten vermehrt Transaktions- und Vermietungsaktivitäten in den Zielmärkten von AFIAA beobachtet werden. Nachdem Australien mit seiner Impfkampagne zu Beginn nur langsam voranschritt, konnte es mit seiner Impfquote mittlerweile viele europäische Länder sowie die USA hinter sich lassen. Insgesamt scheint die Pandemie schon vorher vorhandene Trends wie «Work from home» oder die Entwicklung vom stationären Handel hin zum Online-Handel beschleunigt zu haben. Der Ausfluss dieser Entwicklungen auf den breiteren Immobilienmarkt und spezifische Sektoren ist weiterhin schwer abzuschätzen.

AFIAA Global

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte eine gewisse Erholung von der Pandemie in den Zielmärkten von AFIAA beobachtet werden. In Australien stagnierten die Transaktions- und Vermietungsaktivitäten aufgrund langwieriger Lockdowns in den Metropolregionen Sydney und Melbourne stark. Durch die rasche Impfung einer Mehrheit der Bevölkerung zeigte sich parallel eine Entspannung an den Immobilienmärkten. Die Immobilien im Portfolio zeigten generell solide Bewertungsgewinne. Einzig in den USA wurden pandemiebedingt vereinzelt Einbussen verzeichnet. Mit einem defensiven Portfolio bestehend aus hochwertigen Immobilien an prominenten CBD-Lagen ist die Anlagegruppe AFIAA Global auch bei Marktunsicherheiten gut aufgestellt.

AFIAA Diversified indirect

Die Zielfonds zeigten sich im Hinblick auf die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie äusserst robust. Besonders aufgrund der Investitionen in den Logistik- und Wohnsektor, die von kurzfristigen Trends profitieren konnten, verzeichnete das Portfolio ein solides Wachstum. Am stärksten betroffen von der Pandemie waren Immobilieninvestitionen in studentisches Wohnen, die aufgrund des Fernunterrichts grosse Leerstände verzeichneten. Durch die Rückkehr der Studenten im Herbstsemester 2021 konnten diese Leerstände stark reduziert werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts lagen keine Hinweise vor, dass potenzielle finanzielle Auswirkungen die Fähigkeit der Unternehmensfortführung gefährden würden.

Grundlagen und Organisation der AFIAA Anlagestiftung

Schätzungsexperten

Als unabhängige Schweizer Schätzungsexperten wählt der Stiftungsrat mindestens zwei natürliche Personen mit gutem Ruf, die 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 Fall 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 ins Jahr 2023.

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.

AFIAA Diversified indirect hedged

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

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 der 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 2020/2021 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, das den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2020 und dem 30. September 2021 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. Vor allem in den angelsächsischen Regionen wird die vorhandene Transparenz der jeweiligen Transaktionsmärkte genutzt, um die Wertbestimmung bestmöglich den kurzfristig beobachtbaren, effektiv getätigten Handänderungen anzugleichen. Um eine bessere Vergleichbarkeit zur reinen DCF-Methode zu generieren, fassen die externen Bewerter ihren Wertfindungsprozess mittels der Discounted-Cash-flow-Methode zusammen. 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 mindestens jährlich schätzen. Die Bewertungsrichtlinie von AFIAA sieht unterjährige rollierende Bewertungen vor. Durch die Bewertung zu verschiedenen Quartalsabschlüssen sollen Marktwertveränderungen zeitnah erfasst werden. Alle Marktwerte, die zu einem dem Bilanzstichtag vorgezogenen Bewertungsstichtag ermittelt wurden, wurden zum Ende des Geschäftsjahrs kritisch hinterfragt und auf ihre Aktualität zum Bilanzstichtag überprüft.

Hypothekendarlehen

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

Liquidationskosten

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

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

Auf den negativen Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, latente Steuerguthaben gebildet.

Weitere Transaktionskosten, die zurückgestellt werden, sind insbesondere geschätzte Kosten für Beratung und Vermittlung sowie Gebühren bei einem Verkauf. Sie werden insoweit berücksichtigt, als sie direkt oder indirekt – über einen Abzug vom Verkaufspreis – nach lokalen Usancen vom Verkäufer getragen werden müssen. Diese Transaktionskosten stellen in der Regel eine negative Differenz zwischen Konzern- und Steuerwerten dar. Entsprechend werden darauf latente Steuerguthaben aktiviert, sofern die Verrechenbarkeit mit steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

Im Regelfall nicht als Transaktionskosten zurückgestellt werden allfällige Auflösungskosten im Zusammenhang mit einer vorzeitigen Kreditrückzahlung von Hypothekendarlehen.

Die Rückstellungen für Liquidationskosten werden erfolgsneutral direkt im Eigenkapital erfasst.

Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungsmethode

Die konsolidierten Jahresrechnungen umfassen die Jahresrechnung der Muttergesellschaft der Anlagegruppe AFIAA Global sowie die Abschlüsse der von ihr kontrollierten Gesellschaften nach Eliminierung von gruppeninternen Transaktionen und Beständen. Sämtliche Tochtergesellschaften werden direkt oder indirekt zu 100% von der Muttergesellschaft gehalten und voll konsolidiert. Das Stammvermögen wird separat geführt.

Konsolidierungskreis

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

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr hat sich der Konsolidierungskreis nicht geändert und umfasst zum Bilanzstichtag folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion		Kapital ⁷			
		30.9.2021	30.9.2020			30.9.2021		30.9.2021	30.9.2020
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, 4	CHF	1 020 000	CHF	1 020 000	
AFIAA London 4 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000	
AFIAA London 5 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000	
AFIAA London 6 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	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	
Deutschland									
AFIAA Deutschland GmbH	München	100%	100%	1	EUR	76 570	EUR	76 570	
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	8 512 000	EUR	8 575 000	
AFIAA Teltower 35 GmbH	München	100%	100%	2, 4	EUR	1 882 893	EUR	1 882 893	
AFIAA Log 1 GmbH	München	100%	100%	5	EUR	3 000 377	EUR	3 000 377	
AFIAA Büroturm Hafen D1 GmbH	München	100%	100%	4	EUR	386 500	EUR	376 500	
AFIAA Büroturm Hafen D2 GmbH	München	100%	100%	4	EUR	105 000	EUR	105 000	
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	
Schweden									
AFIAA Sweden 1 AB	Stockholm	100%	100%	2, 3	SEK	97 389 553	SEK	97 389 553	
USA									
AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Delaware	100%	100%	1	USD	277 702 500	USD	277 702 500	
AFIAA WFT, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	31 912 769	USD	35 633 964	
AFIAA Arch Square Holding	Delaware	100%	100%	1	USD	50 455 083	USD	51 388 692	
AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	50 455 083	USD	51 388 692	
AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	64 475 369	USD	68 513 522	
AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	143 711 269	USD	149 705 269	
AFIAA 45 West 45th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	78 719 250	USD	77 219 250	
AFIAA 158 West 27th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	52 855 987	USD	52 076 157	

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

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion		Kapital 7		
		30.9.2021	30.9.2020			30.9.2021	30.9.2020	
Österreich								
AFIAA Austria GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	17 500	EUR	3 417 500
AFIAA Betriebs 2 GmbH	Wien	100%	100%	2, 4, 6	EUR	35 000	EUR	35 000
AFIAA Betriebs 3 GmbH	Wien	100%	100%	1, 6	EUR	35 000	EUR	35 000
AFIAA Betriebs 4 GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	8 520 000	EUR	8 520 000
Optimax Gamma Liegenschafts- verwertungsgmbH & Co KG	Wien	100%	100%	2, 3	EUR	8 520 000	EUR	8 520 000
Australien								
AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	227 325 001	AUD	227 325 001
AFIAA Australia 1 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	36 500 001	AUD	36 500 001
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	83 500 001

Fremdwährungen

Die Anlagegruppe AFIAA Global ist im Euro-Raum, in Grossbritannien, Schweden, Nordamerika und 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	Stichtagskurs	Durchschnittskurs	Durchschnittskurs
	30.9.2021	30.9.2020	1.10.20 – 30.9.21	1.10.19 – 30.9.20
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	1,0811	1,0774	1,0870	1,0747
USD	0,9329	0,9188	0,9094	0,9602
GBP	1,2578	1,1877	1,2448	1,2243
SEK	0,1066	0,1027	0,1067	0,1036
AUD	0,6738	0,6585	0,6837	0,6510

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 der Statuten der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland – die Anlagerichtlinien.

Die für die Berichtsperiode relevanten Anlagerichtlinien wurden vom Stiftungsrat am 3. April 2020 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

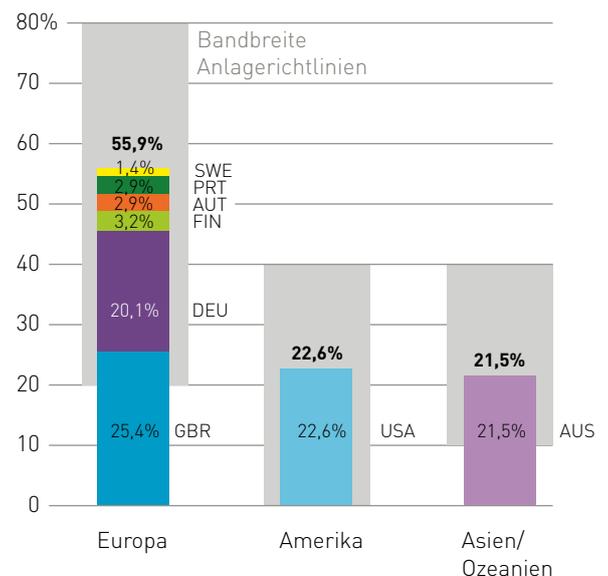
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30. September 2021 gegenübergestellt.

Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 3. April 2020

Direktanlagen per 30. September 2021

Aufteilung nach Märkten

Europa (ex CH)	20 – 80%
EU-Mitgliedstaaten per 1.1.2013	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%

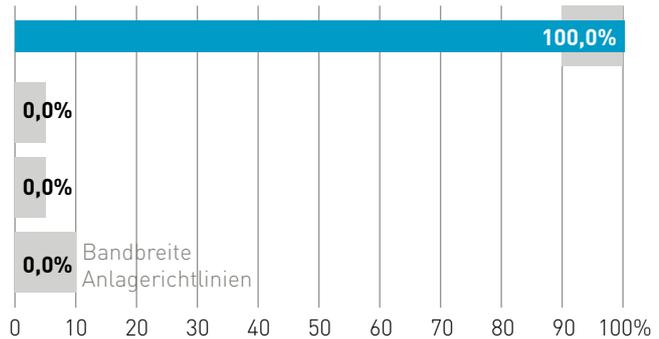


Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 3. April 2020

Direktanlagen und abgerufene Fondsanlagen per 30. September 2021

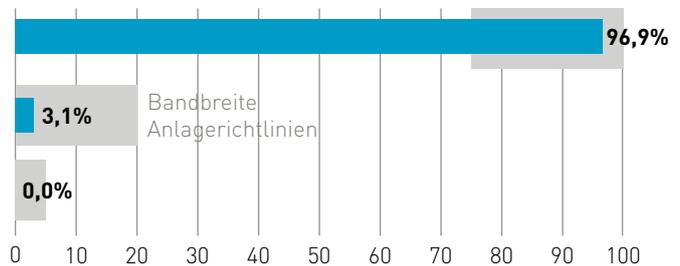
Aufteilung nach Anlagekategorie

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%



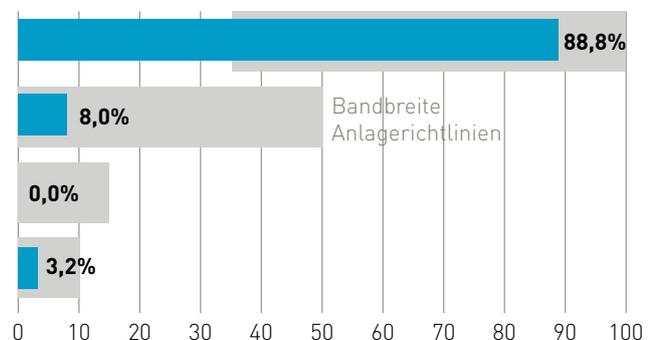
Aufteilung nach Investmentstil

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)». Diese Vorschriften verbessern die Vergleichbarkeit der Jahresrechnung und erhöhen ihre Transparenz und Klarheit.

Das Geschäftsjahr 2020/2021 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, das den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2020 und dem 30. September 2021 umfasst.

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 $\pm 5\%$ 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

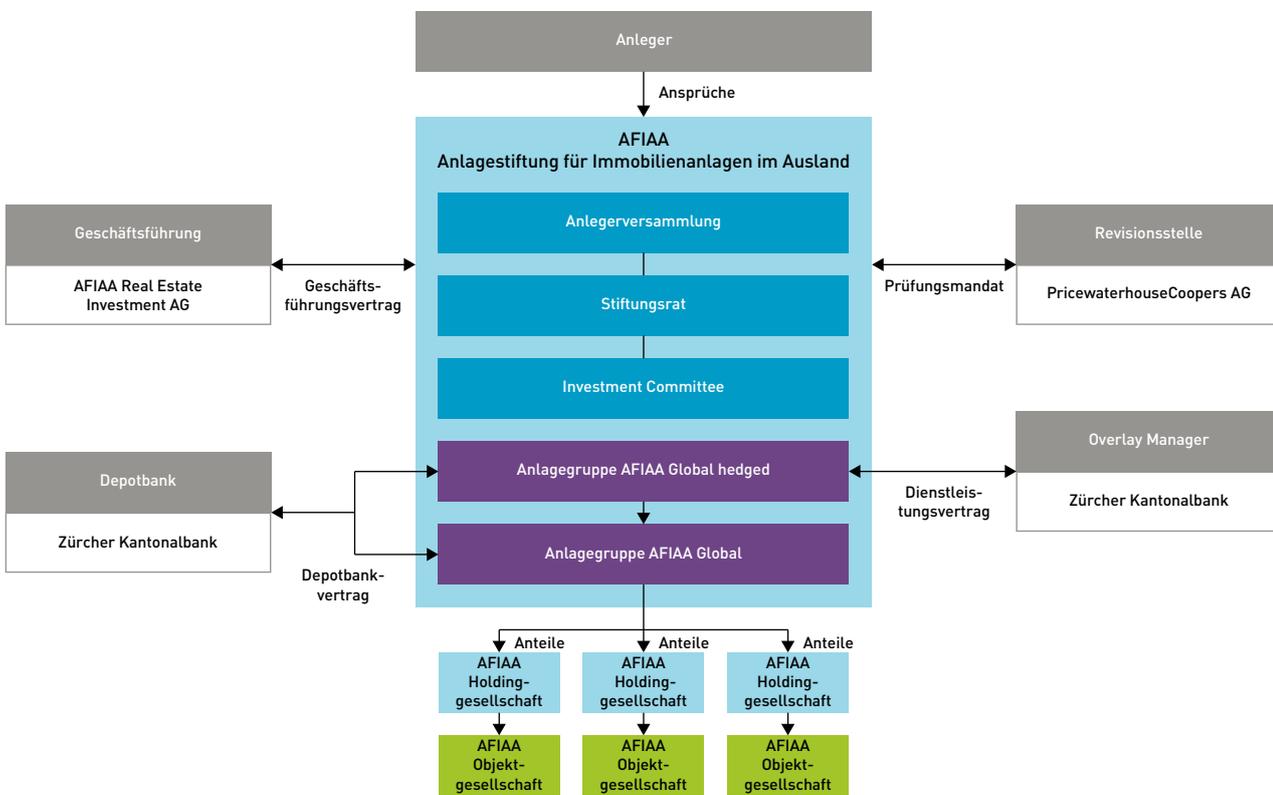
Das Gegenparteirisiko ist auf 10% des Anlagegruppenvermögens beschränkt. Die Gegenpartei ist die mit einem AAA bewertete Zürcher Kantonbank, welche als Overlay Manager fungiert.

Erläuterung der Anlagentätigkeit

Organisation der Anlagentätigkeit

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 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.

Das Geschäftsjahr 2020/2021 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, das den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2020 und dem 30. September 2021 umfasst.

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 Nordamerika, Europa und Asien-Pazifik. 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	Stichtagskurs
	30.9.2021	30.9.2020
	CHF	CHF
AUD	0,6738	0,6585
CNH	0,1445	0,1354
EUR	1,0811	1,0774
GBP	1,2578	1,1877
HKD	0,1198	0,1186
USD	0,9328	0,9187

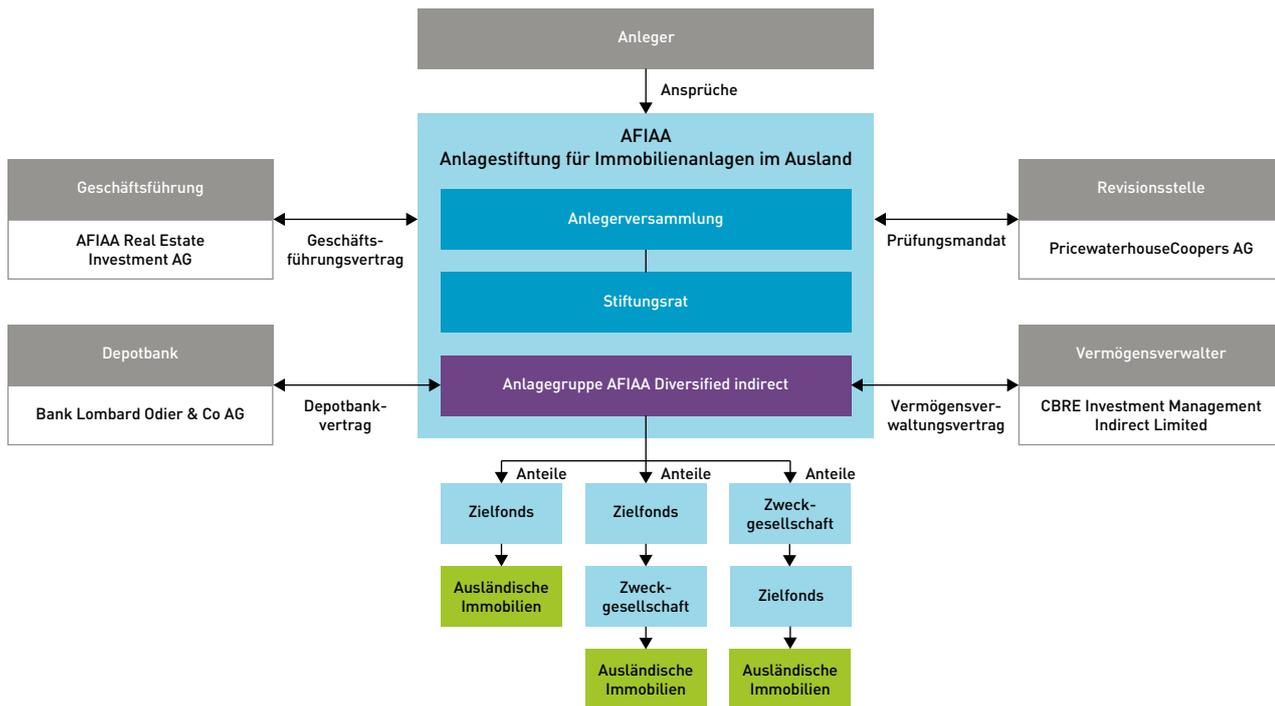
Erläuterung der Anlagentätigkeit

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 Mandatsträgerin delegiert soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten und Organisationsreglement der Stiftung etwas anderes vorschreiben. Sie überwacht den Vermögensverwalter, erstellt das Reporting, erstattet regelmässig Bericht an den Stiftungsrat und ist für die Vermarktung zuständig. Sie nimmt zudem die Abwicklung der zugesagten Gelder und die Rückzahlungen vor.

Die Vermögensverwaltung beziehungsweise das Portfoliomanagement muss durch befähigte Personen, welche im Bereich Immobilien Ausland über die notwendige Ausbildung und Erfahrung verfügen, wahrgenommen werden. Der Vermögensverwalter wird durch den Stiftungsrat bestimmt. Zurzeit und bis auf weiteres hat der Stiftungsrat die Vermögensverwaltung an CBRE Investment Management Indirect Limited, London, 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

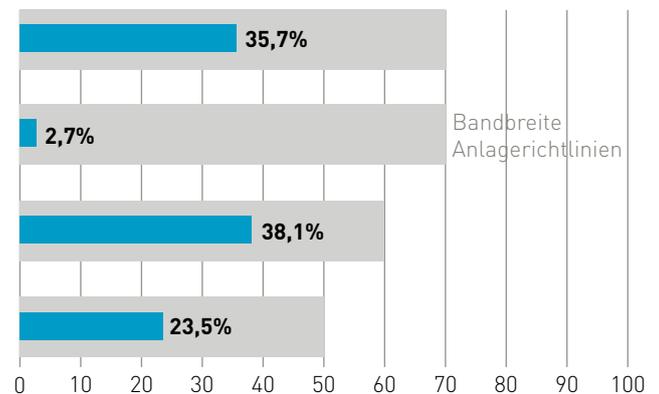
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30. September 2021 gegenübergestellt.

Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 3. April 2020

Portfolio per 30. September 2021

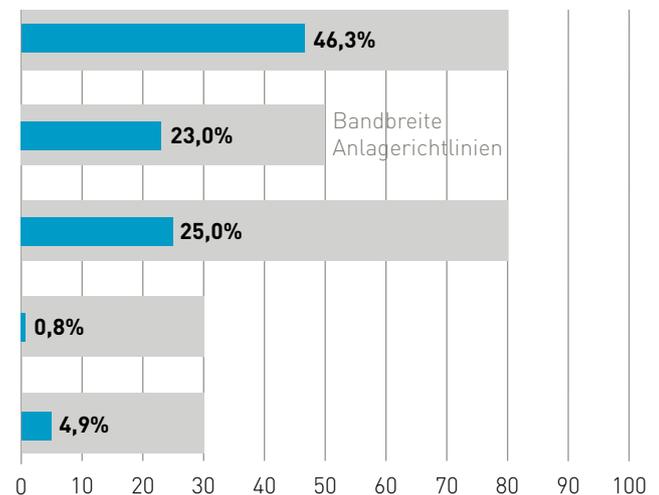
Aufteilung nach Sektoren

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%
Emerging Asien-Pazifik	0 – 30%



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.

Das Geschäftsjahr 2020/2021 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, das den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2020 und dem 30. September 2021 umfasst.

Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

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

Bei den Anlagen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged werden Ansprüche der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect gehalten und die Währungsabsicherung erfolgt mittels Terminkontrakten. Die Bewertung der an AFIAA Diversified indirect 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 Diversified indirect hedged an AFIAA Diversified indirect. 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 Diversified indirect hedged entfallenden abzusichernden Vermögenswerte pro Fremdwährung zu 85% abgesichert. Die Rebalancing Bandbreite beträgt $\pm 5\%$ 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 Investitionen in neue oder bestehende Fonds.

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.

Fremdwährungen

Wechselkursschwankungen von Kapitalabrufen in USD beeinflussen die in Schweizer Franken dargestellte Vermögens- und Ertragslage.

Währungsumrechnungskurse

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

Währung	Stichtagskurs	Stichtagskurs
	30.9.2021	30.9.2020
	CHF	CHF
USD	0,9329	0,9188

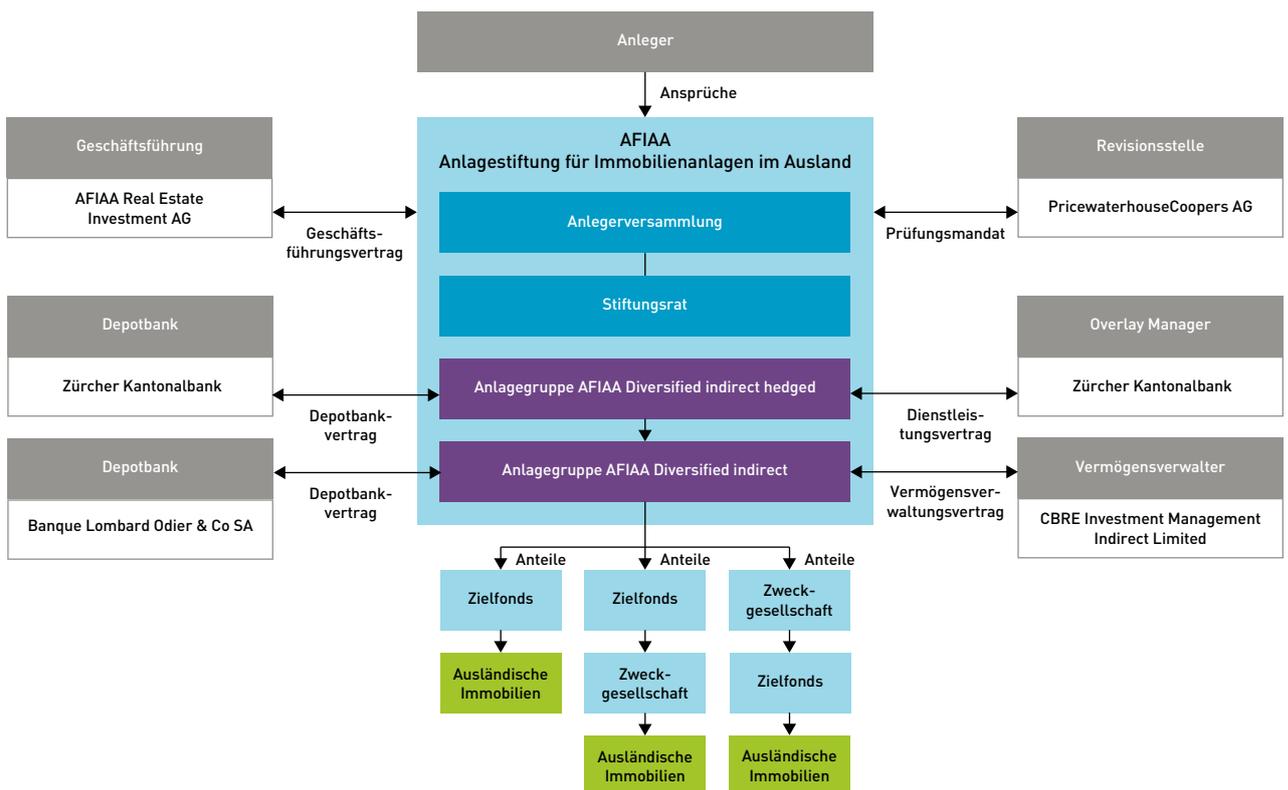
Erläuterung der Anlagentätigkeit

Organisation der Anlagentätigkeit

Der Stiftungsrat erlässt für die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect 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.

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 Investment Management Indirect Limited, London, 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 besteht darin, die Fremdwährungseinflüsse durch Terminkontrakte abzusichern, wodurch die Rendite der Anlagegruppe von derjenigen der nicht währungsgesicherten Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect abweichen kann.

Anlagestrategie

Die Anlagestrategie der Anlagegruppe besteht im Erwerb von Ansprüchen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect und der Durchführung von Währungsabsicherungen zur Minderung der daraus entstehenden Risiken.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und der Abnahme der Jahresrechnungen durch den Stiftungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die in den Jahresrechnungen 2020/2021 zu erfassen oder vorliegend ausweispflichtig wären.

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 38 bis 40 und Seiten 46 bis 56];
 - Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Global hedged [Seite 41 und Seiten 57 bis 59];
 - Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect [Seite 42 und Seiten 60 bis 62];
 - Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged [Seite 43 und Seiten 63 bis 65];
 - Bilanz und Erfolgsrechnung sowie Verwendung des Erfolgs des Stammvermögens [Seite 44]; und
 - Anhang der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland [Seiten 68 bis 84]
- für das am 30. September 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

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.

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 werden;
- 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



Raffael Simone
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Wilhelm Wald
Revisionsexperte

Zürich, 19. Januar 2022

Zusatzinformationen



Zurich, 5. November 2021

Erklärung der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten betreffend des AFIAA Immobilien-Portfolios Direkte Anlagen für das Geschäftsjahr 2020/2021

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 Herrn Daniel Macht und Frau Yasmine Ghulam, gewählt. Beide Vertreter entsprechen den Anforderungen von Art. 11 Abs. 3 ASV.

2. BEWERTUNGSSTANDARDS

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

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

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

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



3. BEWERTUNGSMETHODE

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

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

4. UNABHÄNGIGKEIT

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

- Florian Möhnle, Manuel Alberts, Christina Lepke, Ralf Kemper, Julika Puls, Andreas Röhr, Guido Radlspeck (JLL, Deutschland)
- Marta Lourenço, Hugo Simões (JLL, Portugal)
- Kimmo Kostiainen, Anni Kontturi (JLL, Finnland)
- Clive Drury, Patrik Löfvenberg (JLL, Schweden)
- Roger Meeds, Christopher Williams, Elizabeth Levingston, Christy Bowen, Andrew Pirie (JLL, UK)
- Joseph Miller (JLL, USA)
- Martin Reynolds, Richard Lawrie (JLL, Australien)

Jones Lang LaSalle AG

A handwritten signature in black ink that reads 'Macht'.

Daniel Macht MRICS
Managing Director
Jones Lang LaSalle AG, Zürich

A handwritten signature in black ink that reads 'Yasmine Ghulam'.

Yasmine Ghulam MRICS
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

Fotos:

Dominik Golob (Fotos Gremien), Rieden bei Baden;
José Almeida, Lissabon; Manfred Zentsch, Heidelberg;
Kuvatoimisto Kuvio Oy, Helsinki; Dirk Lindner, London;
Eric Soltan, New York; Emma Cross, Melbourne;
Mark Syke, Sydney



Die in diesem Bericht enthaltenen Angaben gelten nicht als Angebot und dienen lediglich der Information. Der Inhalt des Berichts ist sorgfältig zusammengestellt. Dennoch kann AFIAA keine Gewähr für Inhalt und Vollständigkeit des Berichts übernehmen. Die historischen Renditeangaben und Aussagen zu Marktentwicklungen geben keine Garantie für Ergebnisse. Als Anleger sind nur die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

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

AFIRE

INREV

Gresham St Paul's, London