

Geschäftsbericht 2021/2022

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.

68

Anleger vertrauen der AFIAA Anlagestiftung.

4

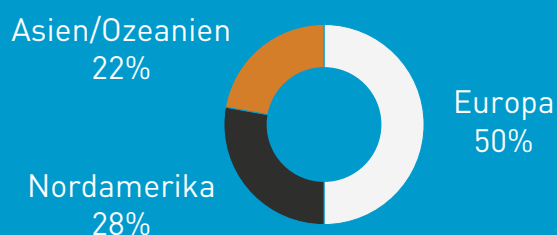
Anlagegruppen stehen den Anlegern zur Zeichnung offen.

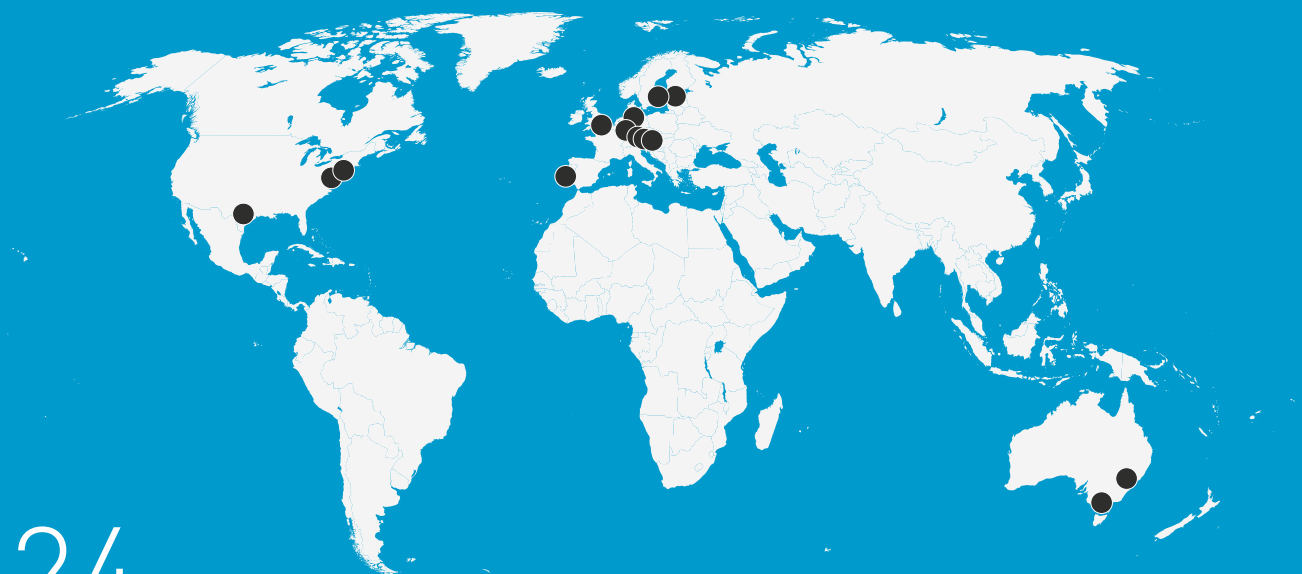
2,7 Milliarden CHF

investiertes Immobilienvermögen verwaltet die AFIAA Anlagestiftung.

International zu Hause

Die AFIAA Anlagestiftung investiert weltweit in stabile Immobilienanlagen.





24

Standorte Direktanlagen

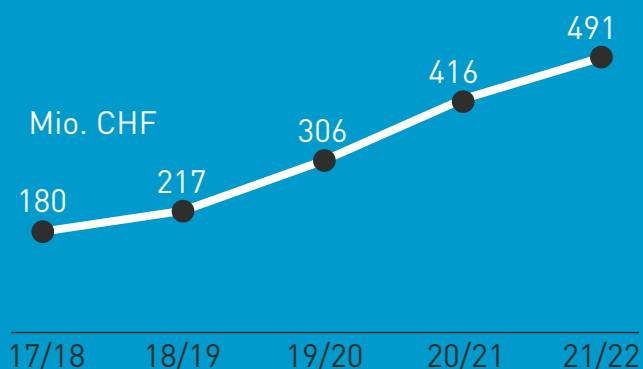
Büroimmobilien gehören zum Portfolio der Anlagegruppe.

Zweite Immobilie in Lissabon

Mit dem Ankauf des Bürogebäudes «242 Avenida da Liberdade» besitzt die AFIAA Anlagestiftung neu zwei Immobilien in Lissabon.



Breit diversifiziert



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

19

Zielfonds (mit 3154 Liegenschaften) sind für das Portfolio der Anlagegruppe gezeichnet, 18 sind investiert.

Inhalt

Jahresbericht	
Kennzahlen	6
Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers	8
Bericht des Investment Committee für die Anlagegruppe AFIAA Global	10
Bericht der Geschäftsleitung	12
Nachhaltigkeitsbericht	22
Jahresrechnungen	
Anlagegruppe AFIAA Global	28
Anlagegruppe AFIAA Global hedged	31
Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect	33
Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged	34
Stammvermögen	35
Anhang zu den Jahresrechnungen	37
Anhang zur AFIAA Anlagestiftung	57
Corporate Governance	75
Bericht der Revisionsstelle	79
Zusatzinformationen	83

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 30.9.2022

Anlagegruppe AFIAA Global

in Tausend CHF	30.9.2022	30.9.2021	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte direkte Anlagen	2 273 610	2 399 206	-5,23%
Gesamtanlagen	2 364 821	2 519 137	-6,13%
Fremdkapital			
Hypothekendarlehen (direkte Anlagen)	473 280	506 851	-6,62%
In % des Marktwerts der Gesamtanlagen	20,01%	20,12%	-0,53%
In % des Marktwerts der direkten Anlagen	20,82%	21,13%	-1,47%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	1 762 090	1 886 671	-6,60%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	101,0889	111,8162	-9,59%
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	17 431 098,1610	16 872 965,5152	3,31%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen	1 976 281	1 925 803	2,62%
Kapitalabrufe	-1 976 281	-1 915 803	3,16%
Quote Kapitalabrufe	100,00%	99,48%	0,52%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} GAV	0,52%	0,52%	0,74%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} NAV	0,71%	0,71%	0,72%
Anlagerendite	-6,76%	5,96%	-12,71%

Anlagegruppe AFIAA Global hedged

in Tausend CHF	30.9.2022	30.9.2021	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte indirekte Anlagen	546 239	509 406	7,23%
Gesamtanlagen	589 667	532 136	10,81%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	589 622	532 100	10,81%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	152,7468	155,6400	-1,86%
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	3 860 125,3245	3 418 783,0272	12,91%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen	567 402	509 046	11,46%
Kapitalabrufe	-564 752	-494 846	14,13%
Quote Kapitalabrufe	99,53%	97,21%	2,39%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} GAV inkl. Kosten AFIAA Global	0,55%	0,55%	0,97%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten AFIAA Global	0,74%	0,74%	-0,25%
Anlagerendite	-1,86%	2,89%	-4,75%

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

in Tausend CHF	30.9.2022	30.9.2021	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte indirekte Anlagen	474 274	400 157	18,52%
Gesamtanlagen	491 575	414 618	18,56%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	491 183	416 396	17,96%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	168 451,1324	147 228,8236	14,41%
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	2 915,8796	2 828,2252	3,10%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen (in Tausend USD)	380 960	371 010	2,68%
Kapitalabrufe (in Tausend USD)	-351 498	-336 498	4,46%
Quote Kapitalabrufe	92,27%	90,70%	1,73%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} GAV inkl. Kosten Zielfonds	2,76%	1,44%	91,67%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten Zielfonds	2,76%	1,44%	91,67%
Anlagerendite	14,41%	15,73%	-1,32%

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

in Tausend CHF	30.9.2022	30.9.2021	Veränderung
Marktwerte			
Marktwerte indirekte Anlagen	458 122	280 378	63,39%
Gesamtanlagen	475 171	285 386	66,50%
Nettovermögen			
Nettovermögen per Abschluss	475 140	285 368	66,50%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	206 309,2852	181 415,8131	13,72%
Anspruchsbestand			
Ansprüche in Umlauf (Stück)	2 303,0460	1 573,0046	46,41%
Kapitalzusagen Anleger			
Kapitalzusagen (in Tausend USD)	429 595	323 545	32,78%
Kapitalabrufe (in Tausend USD)	-391 243	-240 693	62,55%
Quote Kapitalabrufe	91,07%	74,39%	22,42%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} GAV inkl. Kosten Zielfonds	2,78%	1,46%	90,63%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten Zielfonds	2,78%	1,46%	90,63%
Anlagerendite	13,72%	13,64%	0,08%

Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Geschäftsjahr 2021/2022 sind neue Herausforderungen wie hohe Inflation, steigende Zinsen und geopolitische Spannungen zur Pandemie hinzugekommen. Die jahrelang konstanten Rahmenbedingungen verändern sich und die Volatilität der Märkte erhöht sich. Die Anlagestrategien der AFIAA Anlagestiftung bieten aber auch in herausfordernden Zeiten Stabilität, Beständigkeit und einen hohen Inflationschutz.

AFIAA Global: hohe Vermietungsleistung und weiterer Portfoliozuwachs

Das altbekannte Credo «Lage, Lage, Lage» hat insbesondere für Büroimmobilien eine neue Bedeutung erhalten. Gerade die Pandemie hat gezeigt, dass Mieter Büroliegenschaften mit guten Lagequalitäten stärker nachfragen. Die Attraktivität des Arbeitsplatzes ist für die Gewinnung neuer Mitarbeitender zentral, trotz oder gerade wegen der flexiblen Arbeitsplatzgestaltung. Genau hier setzt die Strategie von AFIAA Global an: Core-Objekte an zentralen innerstädtischen Lagen in Kombination mit aktiver Bewirtschaftung für die Schaffung von attraktiven Arbeitsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und Energieeffizienz. Dadurch konnte, trotz schwierigem Umfeld, eine hohe Vermietungsleistung im Portfolio erreicht werden, die rund 57% über dem Vorjahr lag und dazu führte, dass auch die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit im Vergleich zum Vorjahr fast konstant gehalten werden konnte. Ein schöner Erfolg und Beleg für ein aktiv gelebtes Asset Management und die Attraktivität der Flächen im Portfolio. Mit dem Ankauf des Objekts «242 Avenida da Liberdade» an absolut zentraler Lage von Lissabon wächst das Portfolio auf 24 Objekte in 8 Ländern an. Lagequalität, Nachhaltigkeitskriterien und moderne Flächenqualitäten waren zentrale Kriterien für den Ankauf.

AFIAA Diversified indirect: auf konstantem Wachstumskurs

Die Anlagegruppe konnte auch im Geschäftsjahr 2021/2022 mit weiterem Wachstum überzeugen. Insbesondere die Anlagegruppe mit Währungsabsicherung stand im Fokus neuer Anleger, um Währungsvolatilitäten und damit einhergehende Risiken zu minimieren. Mittlerweile bietet AFIAA Diversified indirect über nicht kotierte Zielfonds indirekten Zugang zu mehr als 3000 Liegenschaften. Mit dem komplementären Strategieansatz zu AFIAA Global kann eine weitere regionale und nutzungsspezifische Diversifikation erreicht und effizient umgesetzt werden. So partizipieren Anleger auch an New-Economy-Sektoren wie Medical Office, Self-Storage, Life Sciences und Student/Senior Living.

Nachhaltigkeitsstrategie: ausführliche Berichterstattung

Das Thema Nachhaltigkeit wird langfristig zu einem zentralen Erfolgsfaktor in der Wertbestimmung von Immobilien. Die AFIAA Anlagestiftung hat sich schon vor einigen Jahren klar zu einer Ausrichtung auf nachhaltige Immobilienbewirtschaftung bekannt. Dabei spielen Nachhaltigkeitszertifikate bei einzelnen Liegenschaften sowohl bei Transaktionen als auch im Asset Management eine wichtige Rolle. Die Zertifizierung mit Nachhaltigkeitsratings konnte auf mittlerweile fast 80% des Portfoliowerts gesteigert werden.

«Ein zentraler Fokus ist die Senkung der CO₂-Emissionen der Liegenschaften mit gezielten Sanierungen.»

Ein zentraler Fokus ist die Senkung der CO₂-Emissionen der Liegenschaften mit gezielten Sanierungen. Beispielsweise wurden im Geschäftsjahr 2021/2022 im Zuge des Umbaus der Liegenschaft «Kaisergalerie» in Hamburg die Fassaden-dämmung innen und aussen verbessert, neue Fenster eingebaut und die Haustechnik modernisiert. Damit entspricht das Gebäude in Bezug auf die Energieeffizienz und Datennutzung dem heutigen Stand der Technik.

Um die Nachhaltigkeitsinitiativen effizient zu verfolgen, hat AFIAA diverse Digitalisierungsinitiativen gestartet, die die Datengrundlagen verbessern. Diese bilden die Basis für heutige und zukünftige Entscheidungen im Bereich Nachhaltigkeit. Ein Beispiel dafür ist die globale Energiedatenerfassung mithilfe der ESG-Lösung Measurabl. Wir gehen jedoch noch einen Schritt weiter: Um die Nutzerinnen und Nutzer für das Thema der Energieeinsparung zu sensibilisieren, organisieren wir regelmässige ESG-Mieteraktivitäten und -Schulungen in den Bereichen effiziente Abfallentsorgung, Energieverbrauch, Diversität und Mieterwohlbefinden. So schaffen wir Nähe zu gesellschaftsrelevanten Themen und tragen dazu bei, den CO₂-Ausstoss im Portfolio kontinuierlich zu senken.

Näheres finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht des vorliegenden Geschäftsberichts.



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 stylized with a large, looped 'V' and a trailing flourish.

Andreas F. Vögeli, FRICS
Präsident des Stiftungsrats

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

Ingo Bofinger, FRICS
Geschäftsführer

Bericht des Investment Committee für die Anlagegruppe AFIAA Global

Erschwerte und volatile gesellschaftliche und wirtschaftliche Bedingungen waren auch im Geschäftsjahr 2021/2022 bestimmend. Im Fokus standen die Ausrichtung des Portfolios und seiner Objekte auf die Rahmenbedingungen sowie die Frage, wo sich vor diesem Hintergrund zielorientiert und sinnvoll investieren lässt. Der Schwerpunkt lag 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 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 vergangenen Geschäftsjahr im Bereich Ankauf insgesamt über drei Objekte entschieden. Bei allen drei Anträgen handelte es sich um Zukäufe an Standorten, an denen AFIAA bereits vertreten ist. Dies entspricht im Kern der aktuellen Strategie, deren Ziel es ist, Standorte, an denen das Portfolio nur mit einem Objekt vertreten ist, um mindestens ein weiteres Objekt zu ergänzen. Es handelt sich hierbei um Objekte in Lissabon, Helsinki und Sydney. Mit dem Ankauf von «242 Avenida da Liberdade» in Lissabon ist es AFIAA gelungen, ein weiteres Objekt in der Hauptstadt Portugals zu erwerben. Dieses Mal in der Kern-Altstadt, womit der Standort des ersten Objekts ideal ergänzt wird. In Helsinki ist AFIAA final leider nicht zum Zug gekommen, da der offerierte Kaufpreis überboten wurde. Das Objekt «36 Carrington Street» in Sydney, über das im Geschäftsjahr 2021/2022 entschieden wurde, wird erst im neuen Geschäftsjahr ins Portfolio übergehen. Auch dieses Objekt ergänzt mit seiner Lage den ersten Standort in Sydney ideal. Final ist es somit in Lissabon und in Sydney gelungen, ein weiteres Objekt am Standort zu erwerben. Beide Objekte ergänzen nicht nur hinsichtlich ihrer Lage, sondern auch mit ihrem Flächenzuschnitt und der Mieterstruktur die vorhandenen Objekte im Portfolio. Die aktive und stetige Marktbearbeitung des Transaktionsteams über die letzten Jahre hat sich gelohnt. Beide Abschlüsse zeigen eindrücklich, dass eine stetige, aktive Bearbeitung des Marktes notwendig ist, um letztendlich erfolgreich agieren zu können.

Im Bereich Verkauf wurde ein Antrag gestellt. Grundsätzlich werden alle Objekte im Portfolio systematisch einer «Hold-Sell-Analyse» unterzogen. Hierbei werden alle Objekte auf den Ebenen Marktentwicklung, Portfoliobeitrag sowie Objektentwicklung geprüft. Besondere Beachtung wird hierbei

qualitativen und quantitativen Aspekten, wie beispielsweise dem Thema ESG, geschenkt. Im Resultat wurde diesem Verkaufsantrag nicht stattgegeben, da die Betrachtung dieses Objekts aus diesen verschiedenen Blickwinkeln des Portfoliomanagements keine eindeutigen Signale gab.

Im Bereich der Investitionen sind keine Anträge gestellt worden. Hier lag der Fokus auf der weiteren Realisierung und Finalisierung der laufenden Projekte. Im Vordergrund standen die umfassenden Sanierungen von der «Kaisergalerie» in Hamburg, von «628 Bourke Street» in Melbourne sowie der Abschluss und die Vermietung der restlichen Flächen im Objekt «Gresham St Paul's» in London. Die Sanierungen von «Kaisergalerie» und «628 Bourke Street» werden im neuen Geschäftsjahr abgeschlossen, womit die Objekte dann mit ihren positiven Vermietungsergebnissen wieder umfänglich zum Ergebnis des Portfolios beitragen.

«Aufgrund ihrer Stabilität sind Core-Portfolios eine sehr gute Alternative, wenn die Volatilität an den Kapitalmärkten hoch ist und sich volkswirtschaftliche Wachstumszahlen zurückhaltend präsentieren.»

Aus Transaktionssicht war das Team im vergangenen Geschäftsjahr an den Märkten aktiver, als es die Antragssituation vermuten lässt. Es waren insgesamt mehr Objekte auf dem Markt und das Team hat auch in der Summe mehr Objekte geprüft. Die schwierige weltweite Lage hat die Transaktionsmärkte volumenseitig – wie im Vorjahr – zurückgebunden. Verkäufer und Investoren haben erst einmal abgewartet oder sich im Transaktionsprozess nicht gefunden, da sich die Preisvorstellungen als zu unterschiedlich und schliesslich als unüberbrückbar herausstellten. Somit fanden nicht mehr alle Objekte einen Käufer.

Gleichzeitig wurde die Finanzierung für viele Marktteilnehmer herausfordernder und insgesamt aufgrund der sich erhöhenden Finanzierungskosten im Vergleich zu den Objektrenditen weniger attraktiv. Jedoch ist der jeweils lokale Markt an guten Lagen für gute Objekte nach wie vor von einer hohen Wettbewerbsintensität geprägt, denn Core-Lagen (Makro und Mikro) und Core-Objekte sind nach wie vor begehrt. Auf der Seite der Investoren sind gerade jene aktiv, die auf den Core-Märkten ihre Strategie umsetzen wollen. Mit Blick nach vorne bedeutet dies für das Transaktionssteam, dass sich Auswahl und Prüfung von Objekten künftig weiter intensivieren werden, und für das Asset-Management-Team, dass sich «Arbeit wieder lohnen wird», da sich Erträge, Werte und Preise wieder vermehrt um die fundamentalen Themen an den Objekten drehen werden.

Marktausblick und Herausforderungen

Traditionell werden unter dieser Überschrift Themen aus dem vergangenen Geschäftsjahr mit einem Blick in die nähere Zukunft aufgenommen. Aus dem Geschäftsjahr 2021/2022 werden wir gesellschaftlich, politisch und auch wirtschaftlich alle Themen nicht nur mit in das nächste Jahr, sondern mit in die nächsten Jahre nehmen. Insofern gilt es hier, bestimmte Themen herauszustreichen. Die Zentralbanken haben in den letzten Jahren für einen gewaltigen Geldmengenüberhang gesorgt, den sie jetzt allmählich zurücknehmen, um die Inflation im Zaum zu halten. Gleichzeitig ist die Fiskalpolitik der meisten Länder nach wie vor sehr expansiv und hofft, über die Inflation den Schuldenberg abzubauen. Final wirken die Massnahmen der Fiskal- und Geldpolitik, die bisher harmonisch zusammengearbeitet haben, vollständig entgegengesetzt. Das Ganze bei einem bis in die Jahre 2023/2024 überschaubaren Wirtschaftswachstum. Dies macht Prognosen über die Wirkungen der Massnahmen enorm anspruchsvoll.

In dieser Gemengelage bewegen sich die Akteure auf den Kapitalmärkten. Investoren sind nach wie vor gezwungen, in ihrer Allokation «investiert zu sein». In vielen Ländern bleiben trotz der Zinssteigerungen die realen Renditen immer noch negativ. Institutionelle Investoren haben bei der Immobilienanlage in der Regel einen sehr langfristigen Investitionshorizont. Diesen gilt es beizubehalten, auch wenn der eine oder andere kürzere Zyklus gerne etwas anderes suggerieren möchte. Nach wie vor zeigen Umfragen unter Investoren ein weiter bestehendes Interesse am Halten oder gar Ausbau der Immobilienquote. Die Nettokäufer sind aktuell nicht mehr in allen Märkten in der Mehrheit, aber es gibt durchaus aktive Investoren die kurz- bis mittelfristig ein Fenster für Opportunitäten an den Märkten sehen. Diese Opportunitäten sehen sich weltweit einem schwächeren Wachstum, zunehmender Regulierung, dem Druck auf

Rechtssicherheit und -stabilität sowie steigenden Kosten im Zusammenhang mit ESG gegenüber.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, wurden in der Strategie 2021+ die Qualität der Standorte geschärft und mögliche Nutzungskombinationen um die reine Büronutzung flexibilisiert. Das Thema ESG wird bereits seit einiger Zeit bei Akquisitionen explizit betrachtet – dies jeweils vor dem nationalen Hintergrund und den Anforderungen der Investoren. Der Nutzung entsprechend wird weiter an unstrittig guten Standorten investiert und versucht, bestehende Flächen flexibel nutzbar zu gestalten. Wobei in der Zwischenzeit zu konstatieren ist, dass an den sehr guten Innenstadtlagen die Nachfrage nach traditionellen, neu ausgebauten Büroflächen nicht abgenommen hat. Es findet eher eine Konzentration der Mieter an den sehr guten Lagen statt. Dies aktuell und in Zukunft vor dem Hintergrund geringerer Neubauaktivitäten.

Mikrolagen, die die entsprechende Qualität nicht aufweisen, werden es künftig schwerer haben, ihre Bestimmung zu finden. Das Investment Committee ist der Überzeugung, dass die Nutzungsart Büro ein Revival erleben wird. Es wird zwar eine weitere Ausdifferenzierung geben, aber die Standorte an sehr guten Makro- und Mikrolagen werden sich einer fortwährend ausreichend hohen Nachfrage erfreuen – gerade, wenn es sich um nicht multiplizierbare Standorte und Objekte handelt. In diesen volatilen Zeiten mit vielen Unsicherheiten hat das Portfolio AFIAA Global neben den sehr guten und guten Lagen den Vorteil, dass es nicht erst kürzlich aufgebaut wurde, sondern sich über Zeit entwickelt hat. Dies sichert in überwiegenden Teilen seine Resilienz.

Für das Investment Committee

Dr. Stephan Kloess
Präsident des Investment Committee

Bericht der Geschäftsleitung

Die geopolitischen Spannungen und die steigenden Zinsen waren die dominierenden Ereignisse im Geschäftsjahr 2021/2022. Die Anlagegruppen der AFIAA Anlagestiftung erwiesen sich in einem herausfordernden Marktumfeld einmal mehr als resilient.

Anlagegruppen AFIAA Global/AFIAA Global hedged

Portfoliomanagement

Nachdem die Covid-19-Pandemie etwas in den Hintergrund gerückt war, begann die russische Invasion in der Ukraine und brachte den Krieg zurück nach Europa. Parallel dazu stiegen die Inflationszahlen auf Rekordhöhen und die Zentralbanken reagierten mit einer Straffung der Geldpolitik. Hohe Inflation, steigende Leitzinsen, Rezessionsorgen und geopolitische Spannungen haben das Investitionsumfeld im Schnelltempo verändert. Die Erhöhung der Baukosten um bis zu 15% stellte für Immobilienentwickler eine weitere Hürde dar, womit sich ein rückläufiges Flächenangebot durch fehlende Neubauten abzeichnete. Zeitgleich stiegen global die Marktmieten für sehr gute Core-Liegenschaften an. Die Attraktivität des Büros als wichtiger Faktor bei der Rekrutierung von jungen Talenten erwies sich als wesentlicher Treiber dieser Entwicklung.

Die Liegenschaftswerte in den Märkten Europa, Australien und USA entwickelten sich im Geschäftsjahr stabil bis leicht negativ. Durch das Ende der Niedrigzinsphase ist künftig eine stärkere Ausdifferenzierung der Sektoren und Regionen wie auch eine Anpassung an das neue Zinsumfeld zu erwarten. So ging der Renditerückgang im Geschäftsjahr zu Ende und eine Trendumkehr zu steigenden Renditen war zu beobachten. Die Differenzierung nach Objektqualität und Lage wird sich weiter akzentuieren: Zentralität, Flächeneffizienz und ESG-Erfordernisse werden für die Bewertungen von Nutzern und Investoren immer wichtiger. Ein Immobilienportfolio bestehend aus hochwertigen Liegenschaften an CBD-Lagen ist aus Sicht des Risikomanagements auch in dieser Krise ein bewährter Erfolgsfaktor.

Der Einfluss der Covid-19-Pandemie auf Büroliegenschaften ist hauptsächlich im gestiegenen Anteil an Remote Working zu erkennen. Trotz dieser Entwicklung suchen Unternehmen moderne Büroräumlichkeiten an erstklassigen Standorten mit einem hohen Anteil an Kollaborationsflächen, um den Austausch unter den Mitarbeitenden zu fördern und die Kreativität zu steigern. Viele Büromärkte berichten hohe Abschlussquoten und Höchststände bei den Büromieten.

AFIAA Global

In einem schwierigen Marktumfeld verringerte sich das Immobilienportfolio der Anlagegruppe AFIAA Global um -5,23% auf rund CHF 2,3 Mia. AFIAA Global weist für das Geschäftsjahr 2021/2022 eine Anlagerendite von -6,76% aus. Das Nettovermögen nahm um 6,60% ab.

Zum Berichtszeitpunkt setzte sich das Portfolio aus 24 Liegenschaften mit einem durchschnittlichen Marktwertvolumen von CHF 94,5 Mio. zusammen.

AFIAA Global hedged

Die Anlagegruppe AFIAA Global hedged erzielte im Geschäftsjahr 2021/2022 eine Anlagerendite von -1,86%. Das Nettoanlagevermögen stieg dennoch um 10,81% auf CHF 589,6 Mio.

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

Transaktionen

Zu Beginn des Geschäftsjahres war Covid-19 noch das dominierende Thema. Bald darauf schienen die Immobilien-transaktionsmärkte die Pandemie jedoch hinter sich gelassen zu haben. Dies äusserte sich in einer vergleichsweise hohen Transaktionsaktivität und steigenden Verkaufsvolumen. Aufgrund von starken Preissteigerungen zeichneten sich jedoch neue Herausforderungen ab.

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres reagierten die Zentralbanken weltweit in bis dato beispiellosem Tempo mit Zinserhöhungen auf explodierende Preissteigerungsraten. Diese dynamische Entwicklung bot Immobilieninvestoren kaum Reaktionsmöglichkeiten und führte flächendeckend zu deutlicher Zurückhaltung von Investitionen. Diese verstärkte sich im Verlauf des Geschäftsjahres weiter und dauert bis heute an.

In Phasen grösserer Verwerfungen an den Anleihe- und Aktienmärkten, hervorgerufen durch Zinsanpassungen von Notenbanken, reagiert der Immobilientransaktionsmarkt eher träge. Die meisten Zielmärkte von AFIAA befinden sich derzeit in einer Übergangsphase, in der sich Käufer und Verkäufer zulasten der Transaktionsvolumen preislich erst wieder annähern müssen.

Circa 14 Jahre nach der globalen Finanzkrise und den seither stark gestiegenen Immobilienpreisen fällt es vielen Marktteilnehmern schwer, die aktuelle Situation zu bewerten. Man sollte jedoch nicht der Versuchung erliegen, aktuelle Preiskorrekturen als kurzfristige Disruption zu betrachten. Eine Rückkehr zu Preisen, die in den letzten Jahren als «normal» galten, wird es zumindest in naher Zukunft nicht geben.

Eigenkapitalstarke Investoren können im Ankauf von der Unsicherheit der Märkte profitieren und Immobilien zu Ankauftsrenditen erwerben, die lange nicht erzielbar waren. Ein deutlicher Anstieg der Transaktionsvolumen dürfte sich aber erst nach einer breiteren Stabilisierung der Zinslandschaft einstellen.

Darüber hinaus sind ESG-Kriterien zu einem der wichtigsten Themen für Investoren beim Erwerb von Immobilien geworden. Gleichzeitig sind sie Grund für Eigentümer, sich von Bestandsobjekten zu trennen. Einerseits entwickelt sich hier die neue Anlagestrategie «Manage to ESG», andererseits werden nicht konforme Immobilien von den Investoren zunehmend abgelehnt oder mit Abschlägen gehandelt.

Ankauf

Anfang 2022 erwarb AFIAA eine langfristig vermietete Immobilie an bester Lage in Lissabon. Das Objekt «242 Avenida da Liberdade» ergänzt das portugiesische Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Global und dürfte aufgrund der Lage langfristig von Mietsteigerungen profitieren.

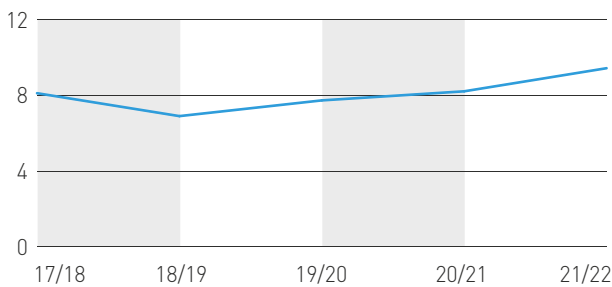
Asset Management

Die wichtigsten Zahlen zum vergangenen Geschäftsjahr:

- Mehr als 44.500 m² konnten vermietet werden.
- Die Leerstandsquote stieg krisenbedingt auf 9,43% (Vorjahr 8,21%).
- Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit von 6,20 Jahren konnte stabil gehalten werden.
- Die Fremdkapitalquote entwickelte sich von 21,13% auf 20,86%.
- In den Projektrestrukturierungen wurden rund CHF 11,3 Mio. abgewickelt.

Entwicklung Leerstandsquote

in %

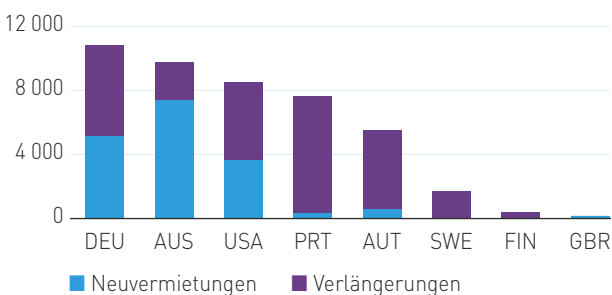


Vermietungsaktivitäten

Die Vermietungsmärkte, insbesondere in den USA und in Australien, konnten sich seit der Pandemie zwar wieder etwas stabilisieren, jedoch dauern Vermietungen nach wie vor deutlich länger als in den Vorjahren. Mieter reduzieren ihren Flächenbedarf aufgrund von verstärkter Home-Office-Tätigkeit und Mietinteressenten suchen nach flexiblen Mietvertragslaufzeiten und bereits ausgebauten Mietflächen. Die Leerstandsquote wurde durch den Auszug eines Grossmieters im Gebäude «525 Flinders Street» in Melbourne belastet. Die Bauarbeiten am Gebäude «628 Bourke Street» in Melbourne wurden fertiggestellt und es wird nun vermietet.

Vermietungsleistung 2021/2022 nach Ländern

in m²



Aus den Ländern in Kürze

Deutschland

Im Gebäude «Kaisergalerie» in Hamburg konnten bereits vor Fertigstellung des Büroumbaus mehr als 3300 m² an eine Beratungsgesellschaft für rund zehn Jahre vermietet werden. Im Weiteren konnten in der Einzelhandelspassage Mietverträge für mehr als 2650 m² um zehn Jahre verlängert werden.

Österreich

Im Gebäude «BigBiz, Bauteil C» in Wien konnte mit einem Mieter aus der Automobilzulieferbranche der Mietvertrag über rund 4900 m² für fünf Jahre verlängert werden.

Portugal

Im Gebäude «Espace & Explorer» in Lissabon hat der Hauptmieter seinen Vertrag über rund 6700 m² für zehn Jahre verlängert und rund 400 m² zusätzlich angemietet.

Schweden

Im Gebäude «Kornhamnstorg» in Stockholm konnte der Mietvertrag für das gesamte Gebäude über rund 1700 m² für drei Jahre verlängert werden. Zusätzlich konnte eine Indexierungsklausel verhandelt werden, was sich in einem inflationären Umfeld über die Jahre positiv auswirken wird.

USA

Im Gebäude «158 West 27th Street» in New York konnten rund 1800 m² an zwei Versicherungsgesellschaften neu vermietet werden. Ebenfalls in New York, im Gebäude «45 West 45th Street», konnten Bestandsmietverträge über rund 1400 m² verlängert werden. In dem zur Revitalisierung vorgesehenen Gebäude «400 West 15th Street» in Austin konnte ein Mietvertrag über mehr als 4000 m² kurzfristig verlängert werden.

Australien

Im Gebäude «628 Bourke Street» in Melbourne konnten rund 6200 m² an eine Firma aus dem Bausektor vermietet werden. Ebenfalls in Melbourne, im Gebäude «114 William Street», konnten gleich mehrere Mietverträge über insgesamt rund 2300 m² verlängert werden.

Finanzierung

Im Geschäftsjahr wurde ein Darlehen über EUR 54,0 Mio. zur Finanzierung der Liegenschaft «Romeo und Julia» in Frankfurt neu strukturiert und abgeschlossen, allerdings zu einem höheren Zinssatz. Die Fremdkapitalquote hat sich auf 20,86% verringert, der durchschnittliche Darlehenszinssatz liegt bei 2,40% und die gewichtete Restlaufzeit bei 3,17 Jahren.

Projekte

AFIAA hat im Geschäftsjahr ein Projektvolumen in Höhe von CHF 11,3 Mio. abgewickelt. Im Gebäude «Kaisergalerie» in Hamburg werden nach dem Auszug des Hauptmieters die Büroflächen auf den neusten Stand grundsanziert. Es wird eine BREEAM-Zertifizierung angestrebt. Die Arbeiten am Gebäude «628 Bourke Street» in Melbourne wurden abgeschlossen. Das Gebäude konnte aufgrund der neuen Eingangshalle und der modernisierten Fassade weitestgehend neu vermietet werden.

Durch Restrukturierungsprojekte verjüngt AFIAA auch zukünftig das Portfolio zu günstigen Bedingungen und vermeidet dadurch Transaktionskosten. Nach «U60» in Sydney und «Gresham St Paul's» in London ist «628 Bourke Street» in Melbourne das nächste Revitalisierungsprojekt, das bereits während der Bauphase zu deutlich höheren Konditionen neu vermietet werden konnte.

Das Portfolio der Direktanlagen besteht aus folgenden Liegenschaften:

Liegenschaft	Baujahr	Kauf	Nutzungsart	Vermietbare Fläche m ² ¹
Westfalen-Center, Dortmund	1996–1998	2007	Büro/Hotel	28 609
Romeo & Julia, Frankfurt	1972/2009	2013	Büro	14 278
Kaisergalerie, Hamburg	1907/2014	2017	Büro/Handel	16 844
Campus Bravo, München	2005	2005	Büro	8 452
BigBiz, Bauteil C, Wien	2005	2007	Büro	18 962
Brondankulma, Helsinki	1975/2013	2015	Büro/Handel	6 607
Kornhamnstorg 4, Stockholm	1750/2006/2017	2020	Büro	1 697
Gresham St Paul's, London	1998/2019	2009	Büro	15 764
21 Tudor Street, London	2003	2012	Büro	9 193
Schomberg House, London	1700/1956/2007	2017	Büro	3 459
12 Golden Square, London	1995/2015	2017	Büro	2 472
14 Tothill Street, London	1916	2018	Büro	5 256
Espace & Explorer, Lissabon	2010	2013	Büro	15 153
242 Avenida da Liberdade, Lissabon	1951/2018	2022	Büro	9 482
400 West 15th Street, Austin	1981	2008	Büro	25 529
501 Congress Avenue, Austin	1963/2015	2015	Büro/Handel	10 525
119–125 West 25th Street, New York City	1930/2017	2016	Büro/Handel	12 707
45 West 45th Street, New York City	1923/2018	2019	Büro/Handel	12 338
158 West 27th Street, New York City	1913/2018	2019	Büro/Handel	10 847
Arch Square, Washington, D.C.	1890/2013	2015	Büro/Handel	5 181
525 Flinders Street, Melbourne	2008	2012	Büro	10 271
114 William Street, Melbourne	1976/2013	2016	Büro	20 977
628 Bourke Street, Melbourne	1989	2017	Büro	24 153
U60, Sydney	2006/2018	2009	Büro/Handel	19 886

¹ Aufgrund neuer Aufmasse und der Einführung eines neuen IT-Systems wurden Flächen teilweise neu vermasst und kategorisiert, wodurch die Angaben der vermietbaren Flächen gegenüber dem Vorjahr teilweise abweichen.

Direktanlagen

Per Ende des Geschäftsjahres 2021/2022 bestand das Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Global aus 24 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



242 Avenida da Liberdade, 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.

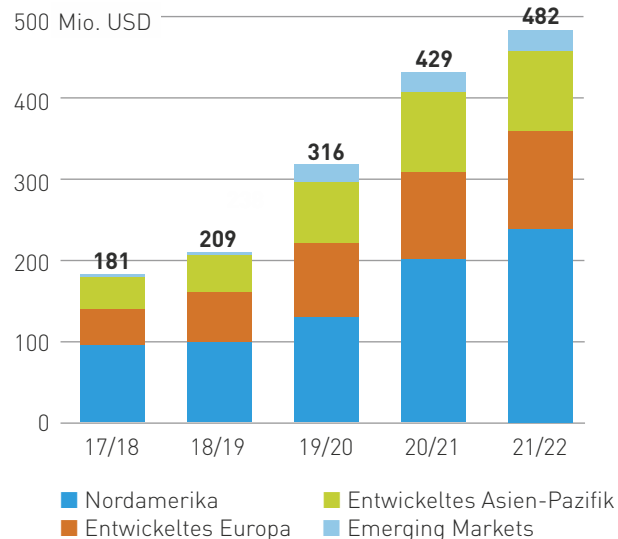
Portfolioaktivitäten

Mit 19 gezeichneten Immobilienfonds und 3154 Objekten ist das Portfolio global diversifiziert. Der durchschnittliche Vermietungsgrad betrug 94,5%, wobei die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bei 5,8 Jahren lag. Mit einer Fremdkapitalquote von 23,0% zeigt sich das Portfolio auch für zukünftige Herausforderungen gut gewappnet.

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde neu der Ardstone Residential Venture Fund mit einem Volumen von USD 21,6 Mio. gezeichnet, während ein asiatisch-pazifischer Fonds geschlossen wurde. Über die Haltedauer erzielte diese Investition in Lokalwährung eine Rendite von 11,9%. Der Grund für die Liquidation war der Verkauf des unterliegenden Immobilienportfolios. Die Schliessung erfolgte im zweiten Quartal 2022. Die freigewordenen Mittel wurden zum Kauf von Anteilen eines europäischen Fonds genutzt. Die beiden Fonds CBRE Medical Office Venture und CBRE Spanish Residential riefen Kapital in Höhe von insgesamt USD 2,4 Mio. ab. Ein niederländischer Wohnfonds rief die gesamten offenen Kapitalzusagen in Höhe von USD 15,3 Mio. ab. Zudem tätigten zwei bestehende Zielfonds Käufe auf dem Sekundärmarkt mit einem Gesamtvolumen von USD 8,3 Mio.

Treiber der positiven Performance im Geschäftsjahr auf Portfolioebene waren insbesondere die US-amerikanischen Investitionen im Logistik- und Wohnsektor. Die drei Zielfonds mit den höchsten Jahresrenditen investierten allesamt in den USA und wiesen Renditen zwischen 29,7% und 34,3% aus. Die Performance ist dabei im Wesentlichen auf Bewertungsgewinne der Immobilien sowie auf starke Einkommensrenditen zurückzuführen. Seit Lancierung beträgt die Ausschüttungsrendite auf Portfolioebene solide 3,8%.

Wertentwicklung des Zielfondsportfolios



Marktausblick und Investitionsplan

Aufgrund der aggressiven Zinspolitik der US-Notenbank zur Bekämpfung der Inflation verstärkten sich Rezessionsängste in Nordamerika. Sollte die FED mit den geplanten Zinssteigerungen fortfahren, ist mit einer Korrektur an den Immobilienmärkten zu rechnen. Dank der dynamischen und selbständigen US-amerikanischen Wirtschaft ist weiterhin von einer stabileren Wirtschaftsleistung gegenüber anderen Regionen auszugehen. Die weiterhin niedrigen Leerstandsquoten bei Logistikimmobilien sowie das andauernde Mietzinswachstum bei Wohnimmobilien werden mögliche Preiskorrekturen teilweise kompensieren oder zumindest abschwächen können.

Die europäische Notenbank hat bis Ende des Geschäftsjahres keine Zinserhöhungen vollzogen, jedoch ist davon auszugehen, dass sie die Leitzinsen zukünftig ebenfalls erhöhen wird. Die Abhängigkeit von russischer Energie und die damit verbundene Energiekrise wird die europäische Wirtschaft voraussichtlich weiter dämpfen. Obwohl kurzfristig zur Überbrückung auf andere fossile Energieträger zurückgegriffen wird, erscheint auf mittlere bis lange Frist eine Umstellung auf erneuerbare Energien als opportun.

Im asiatisch-pazifischen Raum bereitet die Inflation weniger Sorgen, jedoch hat die chinesische Null-Covid-Politik weiterhin einen wesentlichen Einfluss auf die globalen Märkte. Zudem kämpft der Immobilienmarkt insbesondere im Development-Bereich mit Liquiditätsproblemen, nachdem zuletzt eines der grössten Immobilienunternehmen des Landes in Schieflage geraten ist. Dennoch erscheint eine positi-

ve Entwicklung des Bruttoinlandprodukts in Asien-Pazifik wahrscheinlicher als in Europa oder Nordamerika.

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 in diversifizierte und logistikspezifische Zielfonds in Europa und im asiatisch-pazifischen Raum erreicht werden. Dem Investitionsplan entsprechend ist der Zukauf weiterer Anteile an einem asiatisch-pazifischen Zielfonds mit Fokus auf Logistikimmobilien geplant sowie eine weitere Kapitalzusage in einen japanischen Wohnimmobilienfonds.

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

Die Kapitalzusagen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect haben sich im Geschäftsjahr auf insgesamt USD 380,96 Mio. erhöht. Es wurden USD 15,0 Mio. Kapital von Anlegern abgerufen. Daraus ergab sich eine Kapitalabrufquote von 92,27%. Der zum Stichtag ausgewiesene Anteilswert betrug CHF 168 451.1324, womit eine Anlagerendite 14,41% resultierte.

Aufgrund der sehr guten Entwicklung der investierten Zielfonds erhöhte sich die TER im Vergleich zum letzten Geschäftsjahr von 1,44% auf 2,76%. Bereinigt um die Performancegebühren ergibt sich eine TER von 1,10%.

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 Absicherung der Fremdwährungsrisiken. Die im Geschäftsjahr zurückgegebenen Anteile eines Anlegers konnten vollständig an neue und bestehende Investoren übertragen werden. Das zum Stichtag ausgewiesene Nettovermögen betrug CHF 475,14 Mio. Daraus resultierte ein Anteilswert von CHF 206 309.2852, was einer Anlagerendite von 13,72% entspricht.

Die Zürcher Kantonalbank ist für das Overlay Management der Anlagegruppe mandatiert.

Portfoliozusammensetzung

Grösste fünf Positionen ¹

■ Prologis Targeted US Logistics Fund	10%
■ CBRE US Core Partners	10%
■ Morgan Stanley Prime Property Fund	9%
■ Harrison Street Core Property Fund	9%
■ Prologis European Logistics Fund	8%
■ Übrige	54%



Nutzungsarten ¹

■ Industrie/Logistik	38%
■ Wohnen/andere	36%
■ Büro	24%
■ Handel	2%



Regionen ¹

■ Nordamerika	49%
■ Entwickeltes Europa	25%
■ Entwickeltes Asien-Pazifik	20%
■ Emerging Asien-Pazifik	5%
■ Emerging Europa	1%



Währungen ¹

■ USD	55%
■ EUR	23%
■ AUD	14%
■ GBP	4%
■ RMB	3%
■ HKD	1%



¹ Basierend auf Quartalsbericht CBRE

Indirekte Anlagen

Per Ende des Geschäftsjahres 2021/2022 bestand das Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect aus 19 gezeichneten Zielfonds, wovon 18 investiert waren. Der Anlagefokus liegt auf internationalen Immobilienfonds mit Core- und Core-Plus-Liegenschaften, die sich in den Zielmarktregionen Europa, Nordamerika und Asien-Pazifik befinden.



European Logistics Fund
Europa
Logistik



Dutch Residential Fund
Europa
Wohnen



Dutch Health Care Fund
Europa
Wohnen/andere



Spanish Residential Fund
Europa
Wohnen



Irish Property Fund
Europa
Wohnen



Irish Residential Fund
Europa
Wohnen



UK Student Housing 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



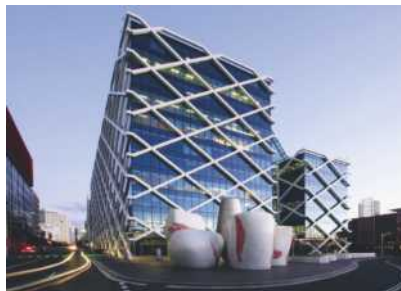
Australian Logistics Fund
Asien-Pazifik
Logistik



Australian Commercial Property Fund
Asien-Pazifik
Büro



Australian Office Fund
Asien-Pazifik
Büro



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



China Logistics Fund
Asien-Pazifik
Logistik



Hongkong Logistics Fund
Asien-Pazifik
Logistik

Nachhaltigkeitsbericht

Die AFIAA Anlagestiftung ist sich ihrer Verantwortung hinsichtlich Nachhaltigkeit bewusst und misst ihr einen hohen Stellenwert bei. Ihre Nachhaltigkeitsstrategie deckt alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit sowie Governance ab. Das Reporting umfasst neben den physischen Klimarisiken auch die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss der neuen KGAST-Empfehlung.

Anlagegruppe AFIAA Global

Die AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland («AFIAA») hat sich schon frühzeitig zu einer stärkeren Ausrichtung hinsichtlich Nachhaltigkeit bekannt. Den Folgen ihrer Entscheidungen und Tätigkeiten für Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft ist sich AFIAA bewusst. Somit wird der Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung in den vier Dimensionen Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft und Governance in den kommenden Jahren und Jahrzehnten eine wichtige Handlungsmaxime für AFIAA bilden.

AFIAA strebt für ihre Anlagegruppen eine Nachhaltigkeitsstrategie an, die sich an den international anerkannten Zielen der Vereinten Nationen, den Sustainable Development Goals (SDGs), orientiert. Folgende acht SDGs stehen dabei im Fokus, da bei diesen der Einfluss des Immobiliensektors als besonders bedeutend identifiziert worden ist:



Im Rahmen dieser Ausrichtung erfolgt die systematische Ableitung und Implementierung von Nachhaltigkeitskriterien für alle Anlagegruppen.

Nachhaltigkeitsziele

Die Themen Ethik und Nachhaltigkeit geniessen bei AFIAA seit längerer Zeit einen hohen Stellenwert. Aktuell werden als Bestandteil der Unternehmensgovernance die Geschäftstätigkeit und die entsprechenden Key Performance Indicators der AFIAA Real Estate Investment AG regelmässig unabhängig überprüft. Die Gesellschaft ist mit der Geschäftsführung der AFIAA Anlagestiftung beauftragt und mit SQS – ISO 9001 zertifiziert.

Die aktuellen Nachhaltigkeitsziele sind objektorientiert. Sobald die Objektstrategie einen Eingriff in den Bestand vorsieht, werden so weit wie möglich erneuerbare Energieträger und umweltschonende und gesundheitlich unbedenkliche Materialien eingesetzt sowie Gebäudezertifikate angestrebt. Mit dieser Strategie konnten die Gebäudezertifikate im Portfolio in den vergangenen fünf Jahren um 40% erhöht werden, womit aktuell knapp 80% des Portfoliowerts abgedeckt sind.

Datenerfassung und Monitoring

Im laufenden Betrieb werden für die Anlagegruppe AFIAA Global seit 2020/2021 die Verbrauchsdaten der Portfolioliegenschaften mit der Softwarelösung Measurabl erfasst. Damit lassen sich die Strom-, Wasser- und Abfalldaten systematisch erfassen, überwachen und im Portfoliomanagement gesamtheitlich auswerten. Die Resultate fliessen in die übergeordnete Nachhaltigkeitsstrategie ein. Measurabl ermöglicht einen Vergleich der gemessenen Leistung mit über 10 000 anderen Gebäuden auf der ganzen Welt.

Für die Direktanlagen der Anlagegruppe AFIAA Global wird die ESG-Lösung Moody's 427 für die physische Risikokategorisierung im Risikomanagement eingesetzt. Keines der Objekte im Portfolio besitzt ein kritisches Klimarisiko. Im Bereich Wasserstress weist das Portfolio ein mittleres bis hohes Risiko auf. Dies ist insbesondere auf die Investitionen in Australien und in den USA zurückzuführen.

Umweltrelevante Kennzahlen gemäss KGAST-Empfehlung vom 16.9.2022

Abdeckungsgrad

Der Abdeckungsgrad wird für jedes Verbrauchsmedium separat berechnet. Er zeigt den Flächenanteil, für den Verbrauchswerte vorhanden sind. Die Verbrauchswerte wurden aus Zählerständen oder Rechnungen erhoben.

Kennzahlen für AFIAA Global 2020 und 2021

Stand Verbrauchsdaten nicht vollständig für das Jahr 2021

	2021	2020
Strom	55,3%	48,2%
Wärme	52,7%	66,0%

Die meisten Datenpunkte werden aus Nebenkostenabrechnungen erhoben. Darin liegt auch der Grund für die noch eher tiefe Datenabdeckung für das Jahr 2021. Werden Nebenkostenabrechnungen unterjährig (z.B. Ende Juni) erstellt, können die Verbrauchsdaten für das Jahr 2021 erst gegen Ende 2022 vollständig erhoben werden. In Zukunft sollen die Datenerhebungsprozesse schrittweise beschleunigt und verbessert werden.

Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen inklusive Intensitäten

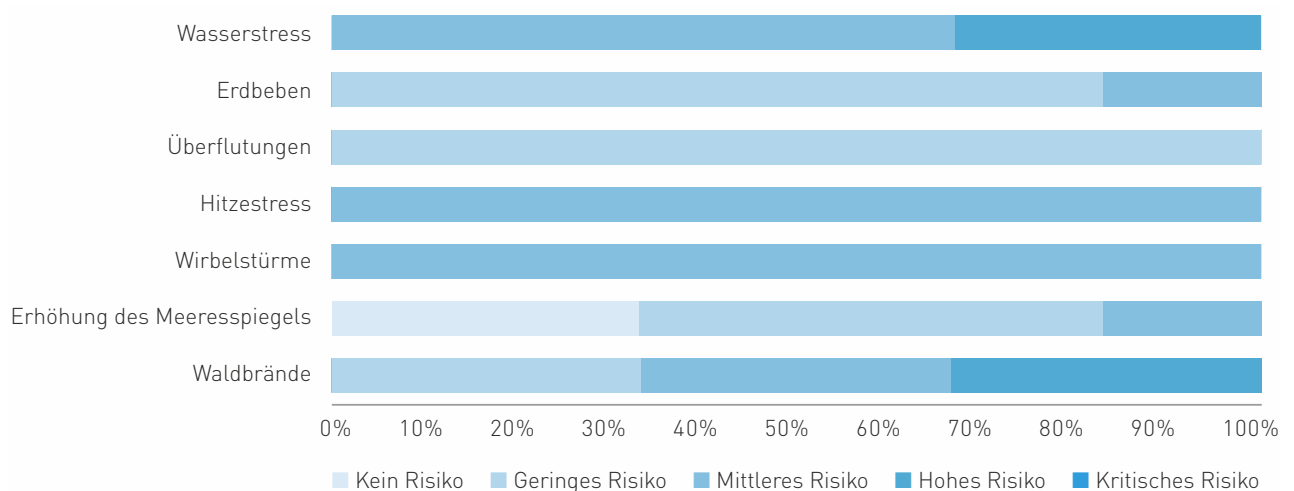
Die Energieintensität ist eine der wichtigsten Kennzahlen für die Gegenüberstellung des Energieverbrauchs. Sie berechnet sich aus dem jährlichen Energieverbrauch im Gesamtportfolio – absolut in Kilowattstunden (kWh) und im

Verhältnis zur Energiebezugsfläche (EBF) des gesamten Immobilienbestands. Die Daten sind klima- und leerstands-korrigiert. Ausgewiesen werden Scope 1 und Scope 2. Scope 3 (Mieterstrom) wird ausgeklammert, da hierzu noch keine Datenbasis vorliegt. In Zukunft soll der Mieterstrom in die Datenevaluation einbezogen werden. Zur Interpretation der Werte werden die entsprechenden Zielwerte des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) als Vergleichsgrösse angegeben (ohne Scope 3).

Energie- und CO₂-Kennzahlenvergleich 2021 und 2020 für AFIAA Global

	2021	CRREM-Ziel 2021	2020	CRREM-Ziel 2020
Energiebezugsfläche (m ²)	356 911	–	356 911	–
Energieverbrauch (MWh)	38 193	–	40 062	–
Energieintensität (kWh/m ² EBF)	107,0	195,0	112,2	205,1
Treibhausgasemissionen (tCO ₂)	11 338	–	12 105	–
Treibhausgasintensität (kgCO ₂ /m ² EBF)	31,8	54,3	33,9	57,5

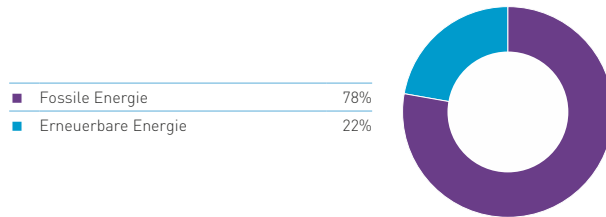
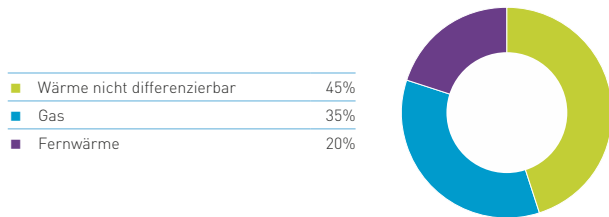
Analyse der Anlagegruppe AFIAA Global hinsichtlich physischer Klimarisiken (per 30.9.2022)



Energieträgermix

Der Energiemix nach Energieträger zeigt auf, welchen Anteil die verschiedenen Energieträger am Energieverbrauch des Gesamtportfolios haben.

Aufteilung Energieträger für AFIAA Global



Nachhaltige Erfolgsgeschichten

Die Strategie der Anlagegruppe AFIAA Global im Bereich Nachhaltigkeit ist auch an den erfolgreich umgesetzten Bauprojekten im Geschäftsjahr 2021/2022 ersichtlich.



Die Liegenschaft «628 Bourke Street» befindet sich im westlichen Sektor von Melbournes CBD, einem sehr gefragten Viertel, das die Docklands mit dem Central Business District verbindet. «628 Bourke Street» besteht aus einem fünfzehnstöckigen Gebäude mit einem siebenstöckigen Podium und verfügt über einen Sport- und Erholungskomplex auf dem Dach mit Tennisplätzen, Verweil- und Grillmöglichkeiten. Die Modernisierung der Liftanlage und die Entsorgung von Materialaltlasten wurden im Anschluss an die umfassenden Renovationsarbeiten im Jahr 2021 erfolgreich abgeschlossen. Ferner wurden im Geschäftsjahr verschiedene ESG-Mieteraktivitäten und -Schulungen beispielsweise in den Bereichen effiziente Abfallentsorgung, Energieverbrauch und Mieterwohlbefinden organisiert. Die Liegenschaft verfügt über eine NABERS-5-Star-Energiebewertung.



Die Liegenschaft «Kaisergalerie» befindet sich im Innenstadtbereich der Hansestadt Hamburg direkt am Bleichenfleet, unweit des Jungfernstiegs. Bekannt ist das Viertel als Flaniermeile mit zahlreichen Shoppingmöglichkeiten, insbesondere für Luxusgüter. Durch die hohe Zentralität ist

die Lage auch als Bürostandort sehr beliebt. Das Gebäude verfügt über acht Etagen, wovon das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss vorwiegend dem Detailhandel dienen, während die oberen Etagen für Büroräumlichkeiten genutzt werden. Das Objekt verfügt über ein «BREEAM Good»-Nachhaltigkeitszertifikat, das durch die im Geschäftsjahr getätigten strukturellen Sanierungsarbeiten der Büroflächen weiter verbessert werden soll. Im Zuge des Umbaus dieses denkmalgeschützten Objekts wurden die Innen- und Aussendämmung verbessert, Kühldecken installiert, neue Fenster mit Sonnenschutz eingebaut und die Haustechnik modernisiert. Damit konnte das Gebäude in Bezug auf die Energieeffizienz, die Datenmessung und die CO₂-Emissionen im Betrieb, trotz Denkmalschutz, an die künftigen Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit und Mieternachfrage ausgerichtet werden.

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

AFIAA misst der Nachhaltigkeit der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect grosse Wichtigkeit bei. 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 AFIAA aktiv die Einhaltung und Erreichung der definierten Nachhaltigkeitsziele.



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.

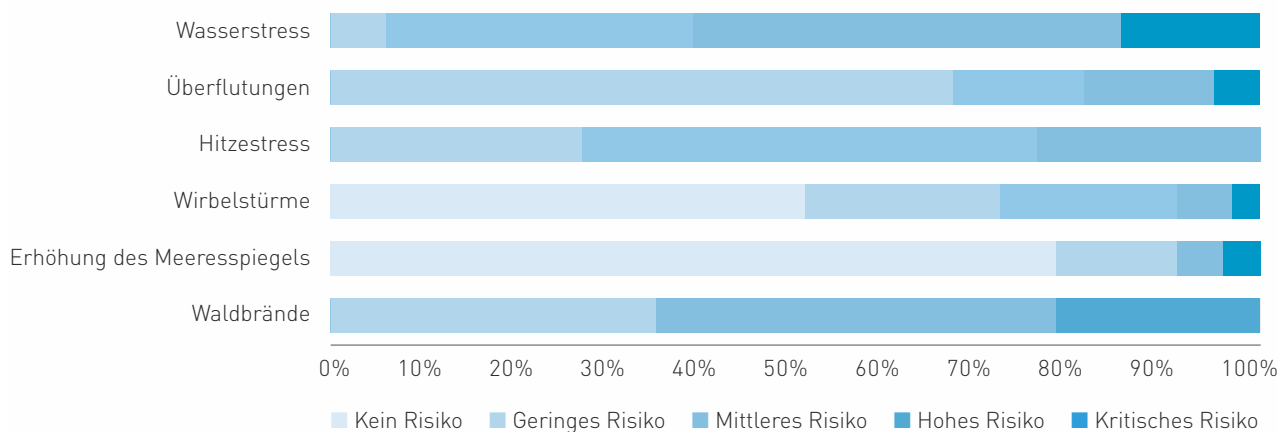
Physische Klimarisiken – Moody's 427

Das Portfolio wurde per 30. Juni 2022 auf potenzielle physische Klimarisiken aufgrund des Klimawandels geprüft. In der Analyse wurden alle in den letzten 12 Monaten getätigten Investitionen berücksichtigt. Im Portfolio dominieren die Risiken in den Bereichen Wasserstress, Hitzestress 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.

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 Verbesserungen im Umgang mit den ESG-Bemühungen gemessen und dazu aufgefordert, diese aktiv in den Managementprozess zu integrieren. Die Beteiligungsquote der Zielfonds liegt aktuell bei 100% des Portfolios. Das Portfolio erreichte im Jahr 2022 einen durchschnittlichen GRESB Score von 81 von 100 Punkten. Verglichen mit dessen Benchmarkwert von 79 Punkten führt dies zu einem GRESB-4-Sterne-Rating (Basis Nettoinventarwert per Dezember 2021).

Analyse der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hinsichtlich physischer Klimarisiken (per 30.6.2022)



Jahresrechnungen

Anlagegruppe AFIAA Global

ISIN CH0019574729, Valor Nr. 1.957.472

Konsolidierte Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2022	30.9.2021
Aktiven			
Flüssige Mittel		91 211 901	119 930 919
Bankguthaben		87 493 481	115 674 870
Festgelder/Callgelder		3 718 420	4 256 049
Übrige Aktiven		39 851 025	47 927 733
Forderungen gegenüber Dritten		3 929 084	4 302 114
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5 333 026	6 345 356
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		2 974 918	5 958 419
Vorausbezahlte Finanzierungskosten		1 261 857	1 367 094
Latente Steuerguthaben	1	26 352 140	29 954 750
Liegenschaften		2 273 609 513	2 399 205 940
Direkte Anlagen	2	2 273 609 513	2 399 205 940
Gesamtvermögen		2 404 672 439	2 567 064 592
Passiven			
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 010 415	1 763 813
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		34 094 583	19 195 886
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		15 824 124	20 322 119
Kurzfristige Hypothekendarlehen	3	58 614 402	76 058 979
Langfristige Hypothekendarlehen	3	414 665 810	430 792 055
Total Fremdkapital		525 209 334	548 132 852
Nettovermögen vor Liquidationskosten		1 879 463 106	2 018 931 740
Geschätzte Liquidationskosten	4	-117 372 777	-132 261 150
Nettovermögen		1 762 090 329	1 886 670 590
Ansprüche			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		16 872 965,5152	16 327 982,7271
Ausgegebene Ansprüche		558 132,6458	544 982,7881
Ausgegebene Ansprüche per Stichtag (Stück)		17 431 098,1610	16 872 965,5152
Kapitalwert je Anspruch (CHF)		98,2914	109,1607
Nettoerfolg des Geschäftsjahres je Anspruch (CHF)		2,7975	2,6555
Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF)		101,0889	111,8162
Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Ansprüche		-1 191 142,7735	0,0000

* Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF

	Anmer- kungen *	1.10.2021 - 30.9.2022	1.10.2020 - 30.9.2021
Operativer Erfolg			
Liegenschaftenertrag (netto)	2	124 885 160	118 785 492
Soll-Mietertrag		135 982 551	131 890 113
Minderertrag Leerstand		-11 584 466	-12 799 189
Inkassoverluste/Delkredereveränderung		487 075	-305 433
Unterhalt Immobilien		-12 832 903	-10 172 934
Instandhaltung		-4 900 533	-4 667 215
Instandsetzung	2	-7 932 370	-5 505 719
Betriebsaufwand		-35 329 821	-35 297 014
Ver- und Entsorgungskosten		-8 826 583	-8 363 080
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)		-6 274 218	-5 085 372
Versicherungen		-1 086 745	-1 043 619
Bewirtschaftungshonorare		-1 715 011	-1 541 608
Vermietungskosten		-2 780 266	-1 805 817
Steuern und Abgaben		-8 995 583	-13 200 311
Lokale administrative Gesellschaftskosten	5	-1 647 681	-1 586 797
Übriger Betriebsaufwand		-4 003 734	-2 670 410
Operatives Ergebnis		76 722 436	73 315 544
Sonstige Erträge		621 608	210 711
Aktivzinsen		24 645	45 388
Übrige Erträge		596 963	165 323
Finanzierungsaufwand		-13 814 889	-14 641 603
Hypothekarzinsen		-10 962 286	-11 500 649
Negativzinsen auf Bankguthaben		-78 865	-131 308
Sonstige Passivzinsen		-1 290 349	-1 582 345
Baurechtszinsen		-1 483 389	-1 427 301
Verwaltungskosten	6	-11 308 610	-11 465 484
Rechts- und Beratungskosten		-34 504	-58 617
Revisionsaufwand		-323 612	-301 314
Schätzungsaufwand		-208 067	-195 302
Vergütung an die Verwaltungsrechnung		-504 304	-380 767
Vergütungen an Depotbank		-60 000	-70 000
Geschäftsführungshonorar		-10 061 399	-10 073 608
Akquisitionsaufwendungen		0	-129 369
Übrige Verwaltungskosten		-116 724	-256 508
Kapital- und Gewinnsteuern	7	-3 830 739	-2 612 580
Erträge und Aufwendungen aus Anspruchstransaktionen		373 527	0
Kommission bei Anspruchstransaktionen		195 000	0
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		666 390	0
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		-487 863	0
Nettoerfolg des Geschäftsjahres		48 763 333	44 806 588
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		-873 193	-5 708 927
Realisierter Erfolg		47 890 140	39 097 661
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		-175 576 857	68 099 582
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung		-14 712 686	13 129 361
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	4	14 888 373	-14 360 732
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	8	-127 511 030	105 965 872
Totaler Währungserfolg **		-142 780 759	46 593 266
Währungsbereinigter Gesamterfolg		15 269 729	59 372 606

* 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 43 dargestellt.

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2022	30.9.2021
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 886 670 590	1 778 623 077
Zeichnungen Ansprüche	60 298 852	57 596 783
Ausschüttungen	-57 368 083	-55 515 141
Nettoerfolg Geschäftsjahr	48 763 333	44 806 588
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	-873 193	-5 708 927
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	-175 576 857	68 099 582
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	-14 712 686	13 129 361
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	14 888 373	-14 360 732
Gesamterfolg Geschäftsjahr	-127 511 030	105 965 872
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 762 090 329	1 886 670 590

Verwendung des Erfolges (Anlagegruppe)

Für das Geschäftsjahr 2021/2022 bildet der Nettoerfolg Basis für die Gewinnverwendung. Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 12. Januar 2023 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 11 000 000 in den Gewinnvortrag beschlossen.

Verwendung des Erfolges

in CHF	30.9.2022	30.9.2021
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	48 763 333	44 806 588
Gewinnvortrag Vorjahr	556 575	118 069
Umbuchung in Gewinnvortrag	11 000 000	13 000 000
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	60 319 908	57 924 657
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	59 265 734	57 368 083
Vortrag auf neue Rechnung	1 054 174	556 575

Anlagegruppe AFIAA Global hedged

ISIN CH0420414754, Valor Nr. 42041475

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmer- kungen *	30.9.2022	30.9.2021
Flüssige Mittel		47 449 866	21 593 343
Finanzinstrumente	1	-4 023 270	1 136 674
Forderungen gegenüber Dritten		924	0
Beteiligung AFIAA Global		546 239 139	509 406 238
Gesamtvermögen		589 666 658	532 136 255
Fremdkapital			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		44 688	36 709
Nettovermögen		589 621 970	532 099 546

Erfolgsrechnung

in CHF	1.10.2021 – 30.9.2022	1.10.2020 – 30.9.2021
Dividendenertrag	17 073 455	14 969 490
Finanzaufwand/-ertrag Finanzinstrumente	32 752 952	-14 406 787
Aktivzinsen	2 639	0
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	1 595 283	-3 624
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	-108 345	0
Kommission bei Anspruchstransaktionen	42 750	0
Total Finanzerträge	51 358 734	559 079
Revisionsaufwand	-5 090	-4 500
Vergütungen an Depotbank	-64 620	-32 310
Vergütung an Overlay Manager	-121 888	-119 206
Negativzinsen auf Bankguthaben	-85 136	-131 335
Übriger Finanzaufwand	-24 602	-23 504
Total Verwaltungsaufwand	-301 336	-310 855
Kommission bei Anspruchstransaktionen	-195 000	0
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	50 862 398	248 224
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	0	-58 426
Realisierter Erfolg	50 862 398	189 798
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	-60 616 089	14 756 688
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-9 753 691	14 946 486

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2022	30.9.2021
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	532 099 546	515 291 219
Zeichnungen	68 181 006	3 488 941
Rücknahmen	-904 891	-1 627 100
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-9 753 691	14 946 486
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	589 621 970	532 099 546

Ansprüche

in Stück	30.9.2022	30.9.2021
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	3 418 783,0272	3 406 499,9979
Ausgegebene Ansprüche	537 723,6878	23 000,7046
Zurückgegebene Ansprüche	-96 381,3905	-10 717,6753
Stand am Ende des Geschäftsjahres	3 860 125,3245	3 418 783,0272
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	152,7468	155,6400

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Ansprüche	-410 572,9042	0,0000
--	---------------	--------

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2022	30.9.2021
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	50 862 398	248 224
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	50 862 398	248 224

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

ISIN CH0367669659, Valor Nr. 36766965

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmer- kungen *	30.9.2022	30.9.2021
Flüssige Mittel		17 301 162	14 460 806
Anteile Zielfonds	1	474 273 773	400 157 291
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		2 062 743	2 242 782
Gesamtvermögen		493 637 678	416 860 879
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		2 454 457	464 610
Nettovermögen		491 183 221	416 396 269

Erfolgsrechnung

in CHF		1.10.2021 – 30.9.2022	1.10.2020 – 30.9.2021
Wertschriftenertrag und Aktivzinsen		11 674 540	11 175 413
Übrige Erträge		0	6 775
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		252 908	648 675
Total Erträge		11 927 448	11 830 863
Geschäftsführungshonorar		-1 211 618	-1 007 177
Buchführungsaufwand		-99 830	-80 277
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung		-78 744	-42 358
Vergütungen an Depotbank		-183 344	-150 030
Revisionsaufwand		-11 025	-10 500
Rechts- und Beratungskosten		-51 239	-23 415
Übrige Verwaltungskosten		-5 088	-5 076
Total Aufwand	2	-1 640 888	-1 318 833
Nettoerfolg des Geschäftsjahres		10 286 560	10 512 030
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		-2 273 212	2 077 337
Realisierter Erfolg		8 013 348	12 589 367
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		52 222 951	42 350 208
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		60 236 299	54 939 575

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2022	30.9.2021
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	416 396 269	305 893 245
Zeichnungen	14 550 653	55 563 448
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	60 236 299	54 939 576
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	491 183 221	416 396 269

Ansprüche

in Stück	30.9.2022	30.9.2021
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	2 828,2252	2 404,5461
Ausgegebene Ansprüche	87,6544	423,6791
Stand am Ende des Geschäftsjahres	2 915,8796	2 828,2252
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	168 451,1324	147 228,8236

Anzahl der gekündigten Ansprüche	0,0000	0,0000
----------------------------------	--------	--------

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2022	30.9.2021
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	10 286 560	10 512 030
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	10 286 560	10 512 030

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

ISIN CH0420414689, Valor Nr. 42041468

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmer- kungen *	30.9.2022	30.9.2021
Flüssige Mittel		17 663 753	5 417 748
Finanzinstrumente	1	-614 916	-410 206
Beteiligung AFIAA Diversified indirect		458 122 446	280 378 081
Gesamtvermögen		475 171 283	285 385 623
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		31 501	17 708
Nettovermögen		475 139 782	285 367 915

Erfolgsrechnung

in CHF	1.10.2021 – 30.9.2022	1.10.2020 – 30.9.2021
Finanzerfolg Finanzinstrumente	-3 188 015	-4 307 901
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	198 076	-1 477 336
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	-161 273	0
Total Finanzaufwand/-ertrag	-3 151 212	-5 785 237
Revisionsaufwand	-4 725	-4 500
Vergütung an Overlay Manager	-83 291	-52 811
Negativzinsen auf Bankguthaben	-24 385	-30 081
Übriger Finanzaufwand	-8 214	-8 244
Total Verwaltungsaufwand	-120 615	-95 637
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	-3 271 827	-5 880 873
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	553 513	5
Realisierter Erfolg	-2 718 314	-5 880 869
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	53 734 750	34 550 219
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	51 016 436	28 669 351

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2022	30.9.2021
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	285 367 915	176 199 843
Zeichnungen	258 324 215	80 498 722
Rücknahmen	-119 568 784	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	51 016 436	28 669 351
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	475 139 782	285 367 915

Ansprüche

in Stück	30.9.2022	30.9.2021
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1 573,0046	1 103,7586
Ausgegebene Ansprüche	1 367,5737	469,2460
Zurückgegebene Ansprüche	-637,5323	0,0000
Stand am Ende des Geschäftsjahres	2 303,0460	1 573,0046
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	206 309,2852	181 415,8131

Anzahl der gekündigten Ansprüche	0,0000	0,0000
----------------------------------	--------	--------

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2022	30.9.2021
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	-3 271 827	-5 880 873
Übertrag auf realisierte Kapitalgewinne/(-verluste)	-3 271 827	-5 880 873

* Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Stammvermögen

Bilanz Stammvermögen

in CHF	30.9.2022	30.9.2021
Aktiven		
Flüssige Mittel	447 519	0
Forderungen gegenüber Anlagegruppen	242 593	302 506
Total Aktiven	690 112	302 506
Passiven		
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	387 653	0
Stammkapital	100 000	100 000
Reservefonds	200 000	200 000
Gewinnvortrag	2 506	1 930
Reingewinn/-verlust Geschäftsjahr	-47	576
Total Passiven	690 112	302 506

Erfolgsrechnung Stammvermögen

in CHF	1.10.2021 – 30.9.2022	1.10.2020 – 30.9.2021
Ertrag		
Anlagegruppen	587 594	423 125
Total Ertrag	587 594	423 125
Aufwand		
Organe, Anlegerversammlung *	-584 969	-420 049
Übriger Aufwand	-2 625	-2 500
Übriger Finanzaufwand	-47	0
Total Aufwand	-587 641	-422 549
Reingewinn Geschäftsjahr	-47	576

Verwendung des Erfolgs (Stammvermögen)

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, den Bilanzgewinn von CHF 2459 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag an die Anlegerversammlung

in CHF	30.9.2022	30.9.2021
Gewinnvortrag Vorjahr	2 506	1 930
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	-47	576
Bilanzgewinn	2 459	2 506
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	2 459	2 506

* 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	2021/2022	2020/2021
Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen	23 800	27 108
Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen	2 552	2 847
Total latente Steuerguthaben	26 352	29 955

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 Verminderung dieser Steuerguthaben ist überwiegend auf Gewinne in den USA und Deutschland 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 Geschäftsjahr 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 3,30% und 8,00% (Vorjahr: 3,28% bis 7,75%).

Der Gesamtwert der direkten Immobilienanlagen betrug zum Bilanzstichtag CHF 2 273 609 513.

Direkte Anlagen

in Tausend CHF	2021/2022	2020/2021
Bestand Anfang Geschäftsjahr	2 399 206	2 279 366
Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	77 293	0
Wertvermehrnde Aufwendungen (Investitionen)	10 372	37 242
Kapitalerfolg	-51 180	27 925
Verkäufe	0	0
Währungserfolg	-166 543	54 673
Anzahlungen auf direkte Anlagen	4 462	0
Bestand Ende Geschäftsjahr	2 273 610	2 399 206

Die wertvermehrenden Aufwendungen in Immobilien beliefen sich aufgrund von Umbauprojekten in Grossbritannien, Australien, Deutschland und den USA auf CHF 10,4 Mio. (Vorjahr: CHF 37,2 Mio).

3 Hypothekendarlehen

Die im Zusammenhang mit direkten Anlagen aufgenommenen Fremdmittel wiesen zum Abschlussstichtag einen Darlehensrestbetrag von CHF 473 280 212 (Vorjahr: CHF 506 851 034) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Währungen betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 2,40% (Vorjahr: 2,13%). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 2,66 Jahre (Vorjahr: 3,39 Jahre).

in Tausend der jeweiligen Währung					
Fremdwährung	Betrag	Buchwert 30.9.2022 CHF	Buchwert 30.9.2021 CHF	Gewichtete durchschn. Zinsfestschreibung in Jahren	Gewichteter durchschn. Zinssatz
USD	147 273	144 961	138 540	2,62	3,40%
EUR	194 778	187 805	211 132	2,54	1,30%
GBP	81 700	89 764	103 140	2,94	2,26%
AUD	80 200	50 750	54 039	2,75	3,79%
Total		473 280	506 851		

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

in Tausend CHF	30.9.2022	30.9.2021
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	1 059 535	1 162 071
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	473 280	506 851

Hypothekendarlehen nach Laufzeit

in Tausend CHF	30.9.2022	30.9.2021
1 Jahr	102 233	76 059
2 Jahre	53 995	92 365
3 Jahre	50 751	60 542
4 Jahre	100 595	54 039
5 Jahre	52 067	95 342
> 5 Jahre	113 639	128 505
Total	473 280	506 851

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 30.9.2022	Buchwert 30.9.2021	Veränderung
Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen	32 791	29 807	2 984
Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen	-116 385	-127 672	11 287
Weitere Transaktionskosten	-33 779	-34 396	617
Total	-117 373	-132 261	14 888

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

5 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	1.10.2021 – 30.9.2022	1.10.2020 – 30.9.2021	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	-526	-537	11
Asset Management und Buchhaltung	-896	-607	-289
Übrige	-226	-443	217
Total	-1 648	-1 587	-61

6 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	1.10.2021 – 30.9.2022	1.10.2020 – 30.9.2021	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	-35	-59	24
Revisionsaufwand	-324	-301	-23
Schätzungsaufwand	-208	-195	-13
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	-504	-381	-123
Vergütungen an Depotbank	-60	-70	10
Geschäftsführungshonorar	-10 061	-10 074	13
Akquisitionsaufwendungen	0	-129	129
Übrige Verwaltungskosten	-117	-257	140
Total	-11 309	-11 465	157

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

7 Kapital- und Gewinnsteuern

Aufgrund einer Auflösung von Steuerrückstellungen in Österreich von CHF 1,7 Mio. resultiert für das Geschäftsjahr 2021/2022 ein Steuerguthaben aus Gewinnsteuern von CHF 0,07 Mio. Dem entgegengewirkt hat die Veränderung der latenten Steuerguthaben, hauptsächlich in den USA und Schweden, von gesamthaft CHF -3,9 Mio., was zu einem Steueraufwand von CHF 3,8 Mio. geführt hat.

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.

8 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.

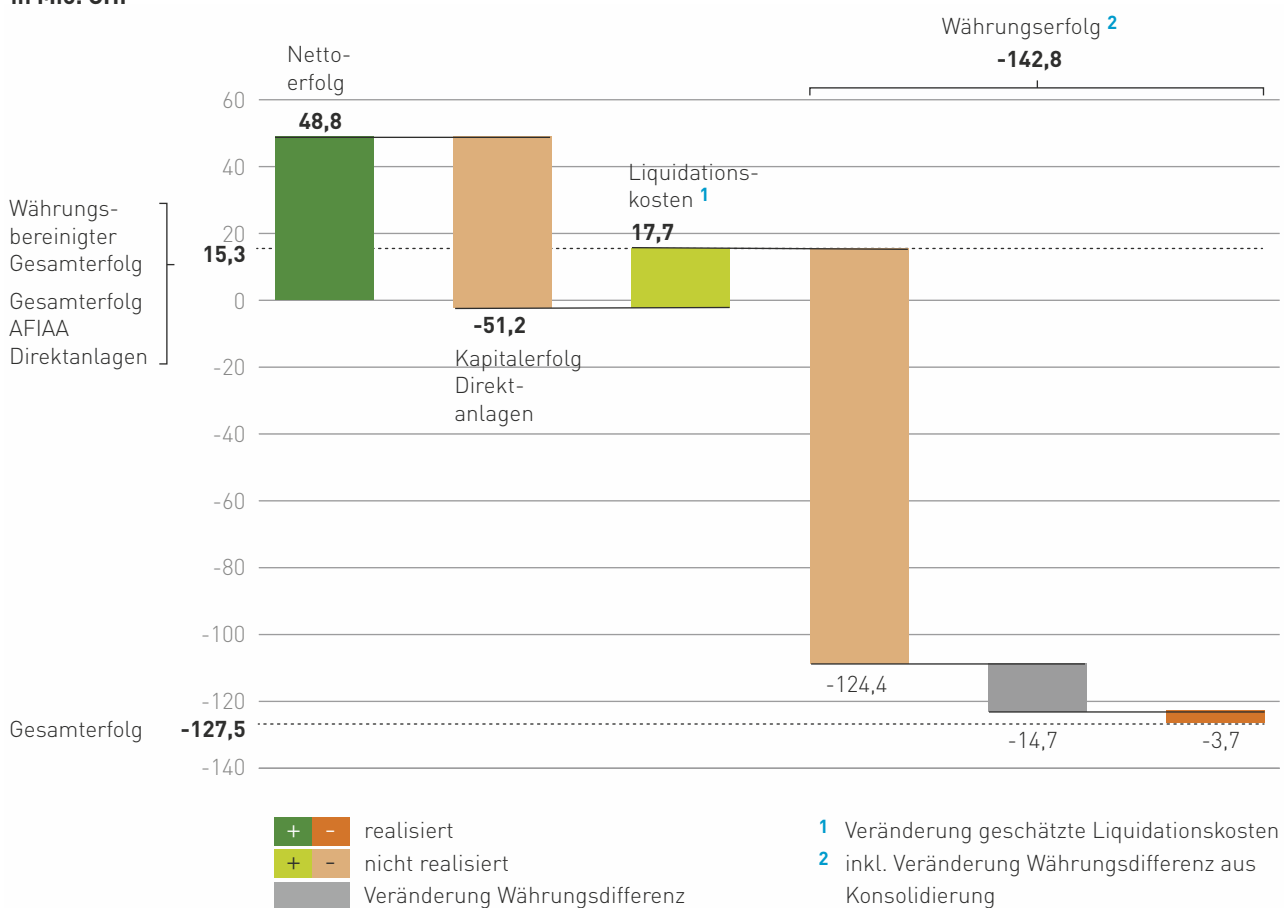
Der Nettoerfolg zeigt das mit den Aktiven erwirtschaftete laufende Ergebnis nach Abzug aller Kosten. Er enthält im Gegensatz zum Gesamterfolg, der den totalen Wertbeitrag widerspiegelt, weder Währungs- noch Kapitalerfolge.

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 des Geschäftsjahres

in Tausend CHF	2021/2022	Bereichs- renditen	2020/2021	Bereichs- renditen
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 946 969		1 836 220	
Nettoerfolg	48 763	2,50%	44 807	2,44%
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	-33 494	-1,72%	14 566	0,79%
Währungserfolg	-142 781	-7,33%	46 593	2,54%
Gesamterfolg	-127 511	-6,55%	105 966	5,77%

**Wertbeitragskomponenten 1.10.2021 – 30.9.2022
in Mio. CHF**



Nettoerfolg des Geschäftsjahres

in Tausend CHF	2021/2022	2020/2021
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 946 969	1 836 220
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Nettoerfolg	48 763	44 807
In Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	2,50%	2,44%
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)

in Tausend CHF	2021/2022	2020/2021
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 946 969	1 836 220
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Kapitalerfolg Direktanlagen	-51 180	27 925
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	14 888	-14 361
Realisierte Liquidationskosten	2 798	1 002
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	-33 494	14 566
Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahres	2 399 206	2 279 366
Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahres	2 273 610	2 399 206
Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen	2 336 408	2 339 286
Wertänderungsrendite der Direktanlagen	-1,43%	0,62%
In Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-1,72%	0,79%
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

Währungserfolg

in Tausend CHF	2021/2022	2020/2021
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 946 969	1 836 220
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Realisierter Währungserfolg	-3 671	-6 711
Nicht realisierter Währungserfolg	-124 397	40 175
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	-14 713	13 129
Total Währungserfolg	-142 781	46 593
In Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-7,33%	2,54%
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

Realisierte Kapital- und Währungserfolge

in Tausend CHF	2021/2022	2020/2021
Realisierter Währungserfolg	-3 671	-6 711
Realisierte Liquidationskosten	2 798	1 002
Total	-873	-5 709

Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge

in Tausend CHF	2021/2022	2020/2021
Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	-51 180	27 925
Nicht realisierter Währungserfolg	-124 397	40 175
Total	-175 577	68 100

Erläuterungen gemäss KGAST

Gemäss der Weisung Nr. 05/2013 der Oeraufsichtskommission 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 des Geschäftsjahres. Sie ist ein wichtiger Indikator für die Vermietungssituation bei fertigen Bauten des Immobilien-Sondervermögens.

in Tausend CHF	2021/2022	2020/2021
Soll-Mietertrag gemäss Erfolgsrechnung	135 983	131 890
Verrechnete Nebenkosten	-24 373	-23 089
Soll-Nettomiettertrag	111 610	108 802
Minderertrag Leerstand	-11 584	-12 799
Inkassoverluste	487	-305
Totale Mietzinsausfälle	-11 097	-13 104
Im Verhältnis zum Soll-Nettomiettertrag	9,94%	12,04%

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	2021/2022	2020/2021
Marktwert der direkten Anlagen	2 273 610	2 399 206
Langfristige Hypothekendarlehen	414 666	430 792
Kurzfristige Hypothekendarlehen	58 614	76 059
Total Hypothekendarlehen	473 280	506 851
Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen	20,82%	21,13%

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	2021/2022	2020/2021
Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung	124 885	118 785
Verrechnete Nebenkosten	-24 373	-23 089
Netto Mietertrag	100 512	95 697
Operatives Ergebnis	76 722	73 316
Baurechtszinsen	-1 483	-1 427
Instandsetzung	7 932	5 506
Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition	83 171	77 394
Im Verhältnis zum Netto Mietertrag	82,75%	80,87%

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 Nr. 02/2013 «Ausweis der Vermögensverwaltungskosten.»

in Tausend CHF	2021/2022	2020/2021
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	2 567 065	2 428 492
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	2 404 672	2 567 065
Durchschnittliches Gesamtvermögen	2 485 869	2 497 778
Verwaltungskosten	11 309	11 465
Akquisitionsaufwendungen	0	-129
Lokale administrative Gesellschaftskosten	1 648	1 587
Betriebsaufwand Anlagegruppe	12 957	12 923
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtvermögen	0,52%	0,52%

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 Nr. 02/2013 «Ausweis der Vermögensverwaltungskosten.»

in Tausend CHF	2021/2022	2020/2021
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 886 671	1 778 623
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 762 090	1 886 671
Durchschnittliches Nettovermögen	1 824 381	1 832 647
Verwaltungskosten	11 309	11 465
Akquisitionsaufwendungen	0	-129
Lokale administrative Gesellschaftskosten	1 648	1 587
Betriebsaufwand Anlagegruppe	12 957	12 923
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,71%	0,71%

Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite **Return on Equity (ROE)** stellt den Gesamterfolg des Geschäftsjahres 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	2021/2022	2020/2021
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 946 969	1 836 220
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg der Berichtsperiode	-127 511	105 966
Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-6,55%	5,77%

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	2021/2022	2020/2021
Durchschnittliches Gesamtvermögen der Anlagegruppe	2 485 869	2 497 778
Bereinigter Gesamterfolg plus Finanzierungsaufwand	-113 875	120 607
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-4,58%	4,83%

Anlagerendite

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

in CHF	2021/2022	2020/2021
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	111,8162	108,9310
Ausschüttung	3,40	3,40
Ausschüttungsbereinigtes Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	108,4162	105,5310
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	101,0889	111,8162
Anlagerendite	-6,76%	5,96%

Ausschüttungsrendite

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

in CHF	2021/2022	2020/2021
Ausschüttungsrendite (je Anspruch)	3,40	3,40
Kapitalwert je Anspruch	111,8162	108,9310
Ausschüttungsrendite	3,04%	3,12%

Ausschüttungsquote

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

in Tausend CHF	2021/2022	2020/2021
Gesamtbetrag der Ausschüttung (für 2021/2022 geplant)	59 266	57 368
Nettoerfolg des Rechnungsjahres	48 763	44 807
Ausschüttungsquote (auf Gesamtausschüttung)	121,54%	128,03%

Kennzahlen OAK BV

Gemäss der Weisung Nr. 05/2013 der Oeraufsichtskommission 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.	-6,76%	0,13%	2,04%	1,93%
Volatilität	4,79%	4,43%	4,70%	6,52%

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

1 Finanzinstrumente

Offene Geschäfte per 30.9.2022

Long/Short	Währung	Nominal	Derivat-Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	137 760 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,94946	0,96210
Short (verkauft)	GBP	113 400 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,05654	1,09028
Short (verkauft)	USD	115 200 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,97813	0,97614
Short (verkauft)	AUD	182 440 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,63529	0,62808

Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat			FX-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	137 760 000	0,94946	130 797 334
Short (verkauft)	GBP	113 400 000	1,05654	119 811 296
Short (verkauft)	USD	115 200 000	0,97813	112 681 037
Short (verkauft)	AUD	182 440 000	0,63529	115 902 490

Deckung

Portfolio/Liquide Mittel	EUR		160 724 941
Portfolio/Liquide Mittel	GBP		129 850 585
Portfolio/Liquide Mittel	USD		136 460 297
Portfolio/Liquide Mittel	AUD		218 202 739

Deckungsgrad

EUR short	116,670%
GBP short	114,507%
USD short	118,455%
AUD short	119,602%

Absicherungsquote

EUR short	85,712%
GBP short	87,331%
USD short	84,420%
AUD short	83,610%

Gegenpartei-Risiko

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

Erläuterungen gemäss KGAST

Gemäss der Weisung Nr. 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} 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	2021/2022	2020/2021
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	532 136	515 327
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	589 667	532 136
Durchschnittliche Bilanzsumme	560 901	523 731
Verwaltungskosten	192	156
Revisionsaufwand	5	5
Depotgebühren	65	32
Overlay Manager Gebühren	122	119
Betriebsaufwand Anlagegruppe	192	156
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0,03%	0,03%
Unterliegende Anlagegruppe	0,52%	0,52%
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	2021/2022	2020/2021
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	532 100	515 291
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	589 622	532 100
Durchschnittliches Nettovermögen	560 861	523 695
Verwaltungskosten	192	156
Revisionsaufwand	5	5
Depotgebühren	65	32
Overlay Manager Gebühren	122	119
Betriebsaufwand Anlagegruppe	192	156
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,03%	0,03%
Unterliegende Anlagegruppe	0,71%	0,71%
Total TER_{KGAST} NAV	0,74%	0,74%

Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite **Return on Equity (ROE)** stellt den Gesamterfolg des Geschäftsjahres 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	2021/2022	2020/2021
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	599 376	527 574
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-9 754	14 946
Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-1,63%	2,83%

Anlagerendite

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

in CHF	2021/2022	2020/2021
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	155,6400	151,2671
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	152,7468	155,6400
Anlagerendite	-1,86%	2,89%

Kennzahlen OAK BV

Gemäss der Weisung Nr. 05/2013 der Oeraufsichtskommission 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.	-1,86%	n/a	n/a	0,43%
Volatilität	4,56%	n/a	n/a	3,96%

Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung

1 Zielfonds

Offene Verpflichtungen Zielfonds

Die offenen Verbindlichkeiten sind zu den Stichtagskursen per 30.9.2022 umgerechnet.

in Tausend der jeweiligen Region und Währung	Fremdwährung	Commitments	davon abgerufen	Offene Verpflichtungen	Offene Verpflichtungen CHF
Nordamerika	USD	17 000	13 337	3 663	3 605
Europa	EUR	35 800	15 537	20 263	19 537
Total					23 142

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	1.10.2021 – 30.9.2022	1.10.2020 – 30.9.2021	Veränderung
Geschäftsführungshonorar	-1 212	-1 007	-205
Buchführungsaufwand	-100	-80	-20
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	-79	-42	-37
Vergütungen an Depotbank	-183	-150	-33
Revisionsaufwand	-11	-11	0
Rechts- und Beratungskosten	-51	-23	-28
Übrige Verwaltungskosten	-5	-5	-0
Total	-1 641	-1 319	-322

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	2021/2022	2020/2021
Durchschnittliche Bilanzsumme	464 866	373 030
Betriebsaufwandquote TER_{KGAST} GAV inkl. Kosten Zielfonds	2,76%	1,44%
Betriebsaufwandquote TER_{KGAST} GAV exkl. Kosten Zielfonds	0,35%	0,35%

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	2021/2022	2020/2021
Durchschnittliches Nettovermögen	463 376	372 612
Betriebsaufwandquote TER_{KGAST} NAV inkl. Kosten Zielfonds	2,76%	1,44%
Betriebsaufwandquote TER_{KGAST} NAV exkl. Kosten Zielfonds	0,35%	0,35%

Aufgrund der sehr guten Entwicklung der investierten Zielfonds erhöhte sich die TER im Vergleich zum letzten Geschäftsjahr von 1,44% auf 2,76%. Bereinigt um die Performancegebühren ergibt sich eine TER von 1,10%.

Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite Return on Equity (ROE) stellt den Gesamterfolg des Geschäftsjahres 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	2021/2022	2020/2021
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	430 947	361 457
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	60 236	54 940
Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	13,98%	15,20%

Anlagerendite

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

in CHF	2021/2022	2020/2021
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	147 228,8236	127 214,5477
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	168 451,1324	147 228,8236
Anlagerendite	14,41%	15,73%

Kennzahlen OAK BV

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

Die 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.	14,41%	8,98%	n/a	9,07%
Volatilität	5,29%	4,90%	n/a	4,78%

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.	10,67%	6,28%	n/a	7,06%
Volatilität	6,46%	5,46%	n/a	5,31%

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

1 Finanzinstrumente

Offene Geschäfte per 30.9.2022

Long/Short	Währung	Nominal	Derivat-Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	87 070 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,94946	0,96210
Short (verkauft)	GBP	15 410 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,05654	1,09028
Short (verkauft)	USD	226 710 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,97813	0,97614
Short (verkauft)	AUD	81 810 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,63529	0,62808
Short (verkauft)	CNH	90 440 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,13668	0,13707

Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat			FX-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	87 070 000	0,94946	82 669 308
Short (verkauft)	GBP	15 410 000	1,05654	16 281 235
Short (verkauft)	USD	226 710 000	0,97813	221 752 759
Short (verkauft)	AUD	81 810 000	0,63529	51 973 157
Short (verkauft)	CNH	90 440 000	0,13668	12 360 887

Deckung

Portfolio/Liquide Mittel	EUR	101 581 476
Portfolio/Liquide Mittel	GBP	17 645 761
Portfolio/Liquide Mittel	USD	268 553 546
Portfolio/Liquide Mittel	AUD	97 849 607
Portfolio/Liquide Mittel	CNH	106 330 179

Deckungsgrad

EUR short	116,666%
GBP short	114,509%
USD short	118,457%
AUD short	119,606%
CNH short	117,570%

Absicherungsquote

EUR short	85,714%
GBP short	87,330%
USD short	84,419%
AUD short	83,608%
CNH short	85,056%

Gegenpartei-Risiko

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

Erläuterungen gemäss KGAST

Gemäss der Weisung Nr. 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} 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	2021/2022	2020/2021
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	285 386	196 070
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	475 171	285 386
Durchschnittliche Bilanzsumme	380 278	240 728
Verwaltungskosten	88	57
Revisionsaufwand	5	5
Overlay Manager Gebühren	83	52
Betriebsaufwand Anlagegruppe	88	57
Im Verhältnis zur durchschnittlichen Bilanzsumme	0,02%	0,02%
Unterliegende Anlagegruppe	2,76%	1,44%
Total TER_{KGAST} GAV	2,78%	1,46%

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	2021/2022	2020/2021
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	285 368	176 200
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	475 140	285 368
Durchschnittliches Nettovermögen	380 254	230 784
Verwaltungskosten	88	57
Revisionsaufwand	5	5
Overlay Manager Gebühren	83	52
Betriebsaufwand Anlagegruppe	88	57
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,02%	0,02%
Unterliegende Anlagegruppe	2,76%	1,44%
Total TER_{KGAST} NAV	2,78%	1,46%

Aufgrund der sehr guten Entwicklung der investierten Zielfonds erhöhte sich die TER im Vergleich zum letzten Geschäftsjahr von 1,46% auf 2,78%. Bereinigt um die Performancegebühren ergibt sich eine TER von 1,12%.

Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite **Return on Equity (ROE)** stellt den Gesamterfolg des Geschäftsjahres 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	2021/2022	2020/2021
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	424 123	256 699
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	51 016	28 669
Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	12,03%	11,17%

Anlagerendite

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

in CHF	2021/2022	2020/2021
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	181 415,8131	159 636,2128
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	206 309,2852	181 415,8131
Anlagerendite	13,72%	13,64%

Kennzahlen OAK BV

Gemäss der Weisung Nr. 05/2013 der Oeraufsichtskommission 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.	13,72%	n/a	n/a	9,52%
Volatilität	4,93%	n/a	n/a	3,74%

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 3.11.2021
- 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 2022 hält die AFIAA Anlagestiftung vier Anlagegruppen mit insgesamt 68 Anlegern:

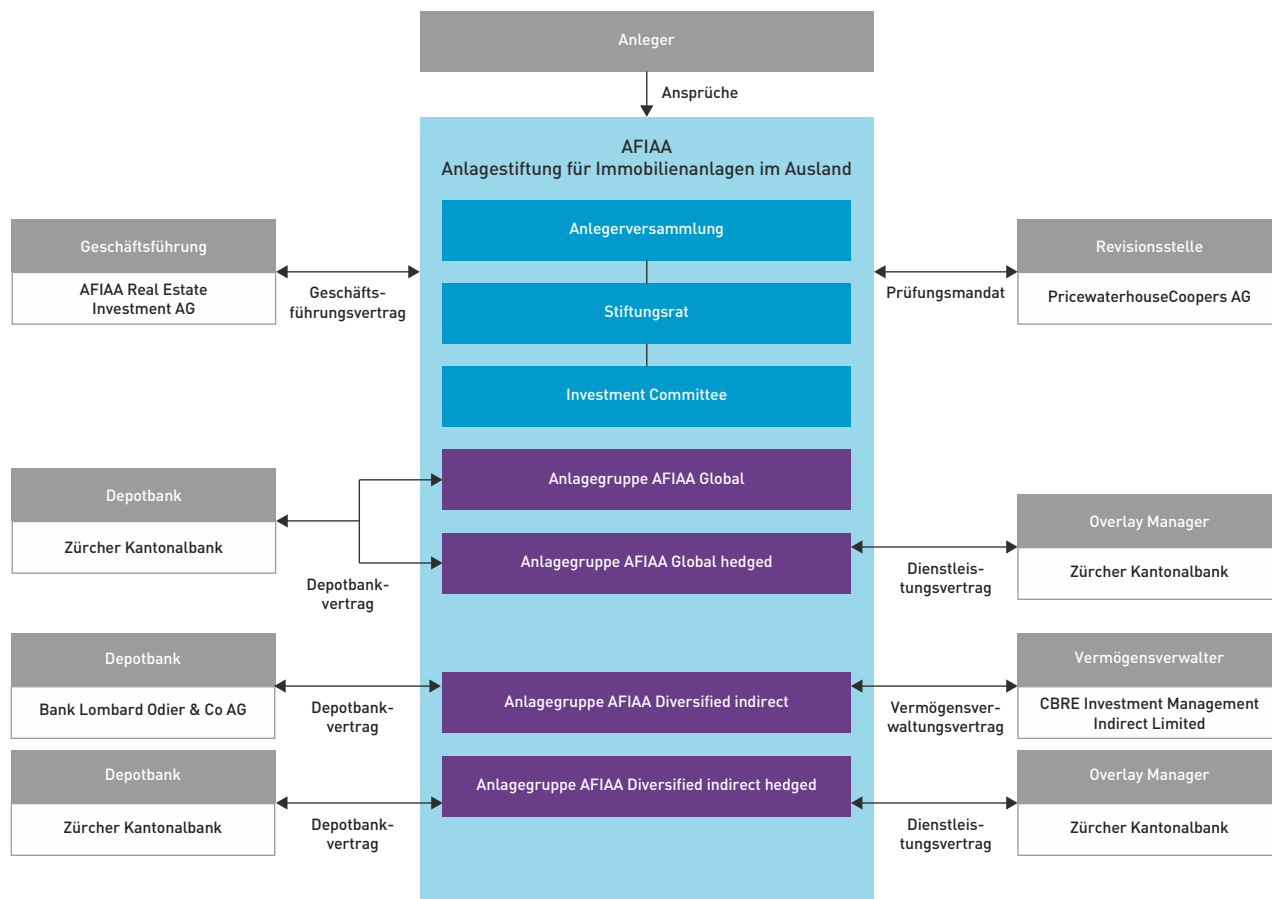
- AFIAA Global
- AFIAA Global hedged
- AFIAA Diversified indirect
- AFIAA Diversified indirect hedged

Die Zusammensetzung der Anleger für alle Anlagegruppen, ohne Doppelzählungen, stellt sich per 30. September 2022 wie folgt dar:

AFIAA Anlagestiftung

Anteil am totalen Investment in CHF	Anzahl Anleger		Totales Investment (in Tausend CHF)	
	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021
0 [bisher keine Abrufe getätigt]	1	4	0	0
< 20 Mio.	43	39	322 200	290 544
20 bis 50 Mio.	15	12	501 157	405 565
> 50 Mio.	9	10	1 496 600	1 634 642
Total	68	65	2 319 957	2 330 750

Organisation



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 erläutert.

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 plau-

sibilisiert 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 Geschäftsjahr 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 2021/2022 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, das den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2021 und dem 30. September 2022 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 Anlagengewährung 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 Usanzen vom Verkäufer getragen werden müssen. Diese Transaktionskosten stellen in der Regel eine negative Differenz zwischen Konzern- und Steuerwerten dar. Entsprechend werden darauf latente Steuerguthaben aktiviert, sofern die Verrechenbarkeit mit steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

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

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 wurde die AFIAA Betriebs 2 GmbH in Österreich liquidiert. Für einen Ankauf in Lissabon, Portugal, wurde die AFIAA Liberdade 242 S.A. gegründet. In Australien wurden der AFIAA Australia Holding Trust und der AFIAA Australia Trust sowie die entsprechenden Trustees, AFIAA Australia RE Holding Pty Ltd und AFIAA Australia RE Pty Ltd, gegründet. Diese Gründungen erfolgten für den Ankauf von BSREP 36 Carrington Landowing Trust in Sydney, Australien.

Zum Bilanzstichtag umfasst der Konsolidierungskreis folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion		Kapital 7		
		30.9.2022	30.9.2021			30.9.2022		30.9.2021
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	8 537 000	EUR	8 512 000
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	416 500	EUR	386 500
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	3 152 621	EUR	7 152 621
AFIAA Liberdade 242 S.A.	Lissabon	100%	-	2,3	EUR	50 000	EUR	-
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	20 693 454	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	2 940 189	USD	31 912 769
AFIAA Arch Square Holding	Delaware	100%	100%	1	USD	49 079 028	USD	50 455 083
AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	49 079 028	USD	50 455 083
AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	60 234 763	USD	64 475 369
AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	133 711 269	USD	143 711 269
AFIAA 45 West 45th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	80 071 580	USD	78 719 250
AFIAA 158 West 27th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	55 612 495	USD	52 855 987

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

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion	Kapital 7			
		30.9.2022	30.9.2021		30.9.2022		30.9.2021	
Österreich								
AFIAA Austria GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	17 500	EUR	17 500
AFIAA Betriebs 2 GmbH	Wien	0%	100%	5	EUR	0	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 Liegenschaften- verwertungsgmbH & Co KG	Wien	100%	100%	2, 3	EUR	8 520 000	EUR	8 520 000
Australien								
AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	234 375 000	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
AFIAA Australia Holding Trust	Sydney	100%	-	1	AUD	7 050 009	AUD	-
AFIAA Australia Trust	Sydney	100%	-	1	AUD	7 050 009	AUD	-
AFIAA Australia Re Holding Pty Ltd	Sydney	100%	-	1	AUD	0	AUD	-
AFIAA Australia Re Pty Ltd	Sydney	100%	-	1	AUD	0	AUD	-

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 des Geschäftsjahres. Die aus den unterschiedlichen Kursen resultierenden Fremdwährungseffekte werden erfolgsneutral als «Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung» erfasst.

Übrige Fremdwährungstransaktionen

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

Währungsabsicherungen

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

Währungsumrechnungskurse

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

Währung	Stichtagskurs 30.9.2022	Stichtagskurs 30.9.2021	Durchschnittskurs 1.10.21 – 30.9.22	Durchschnittskurs 1.10.20 – 30.9.21
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	0,9642	1,0811	1,0226	1,0870
USD	0,9843	0,9329	0,9439	0,9094
GBP	1,0987	1,2578	1,2074	1,2448
SEK	0,0887	0,1066	0,0981	0,1067
AUD	0,6328	0,6738	0,6722	0,6837

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 das Geschäftsjahr relevanten Anlagerichtlinien wurden vom Stiftungsrat am 3. November 2021 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

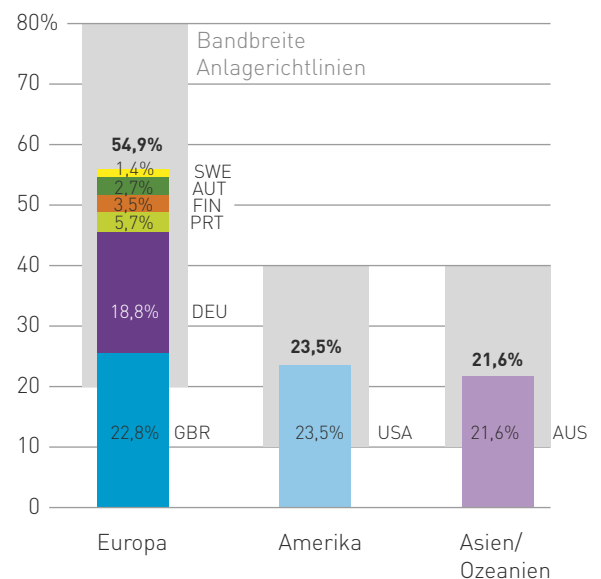
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30. September 2022 gegenübergestellt.

Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 3. November 2021

Aufteilung nach Märkten

Europa (ex CH)	20 – 80%
Europa und Grossbritannien	20 – 80%
Amerika	10 – 40%
Nordamerika	10 – 40%
Asien/Ozeanien	10 – 40%
Australien	10 – 40%

Direktanlagen per 30. September 2022

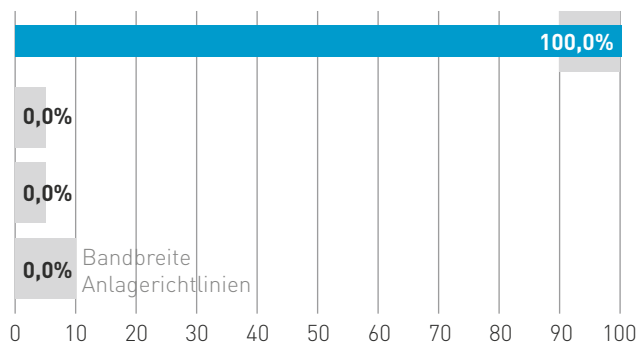


Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 3. November 2021

**Direktanlagen und abgerufene Fondsanlagen
per 30. September 2022**

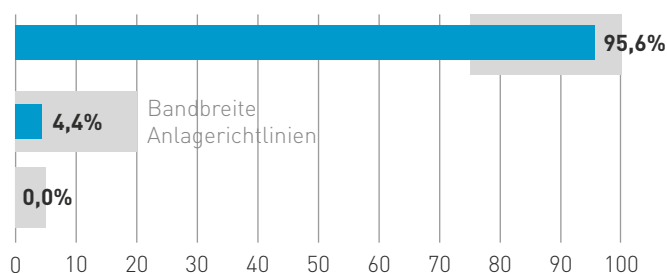
Aufteilung nach Anlagekategorie

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%



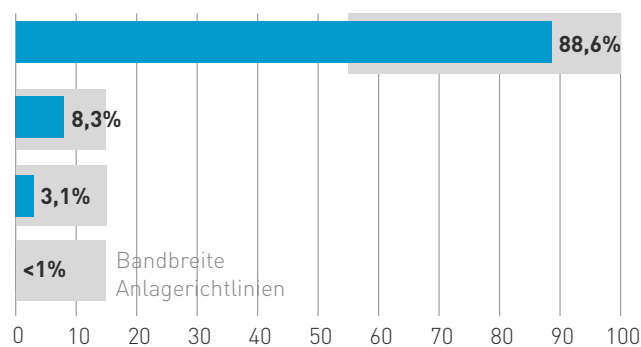
Aufteilung nach Investmentstil

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



Aufteilung nach Nutzungsart

Büro	55 – 100%
Einzelhandel	0 – 15%
Sonstige (kommerziell)	0 – 15%
Wohnen	0 – 15%



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 2021/2022 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, das den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2021 und dem 30. September 2022 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

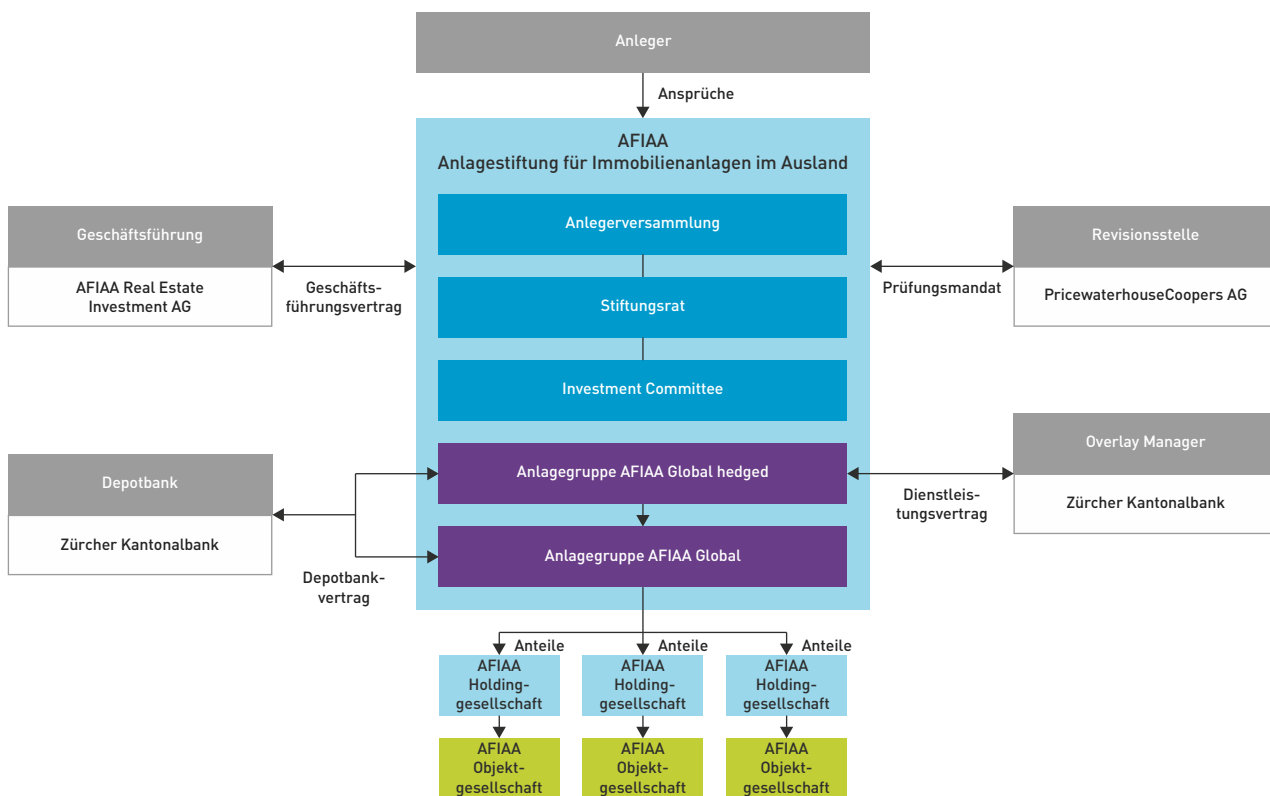
Das Gegenparteirisiko ist auf 10% des Anlagegruppenvermögens beschränkt. Die Gegenpartei ist die mit einem AAA bewertete Zürcher Kantonalkbank, welche als Overlay Manager fungiert.

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 2021/2022 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, das den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2021 und dem 30. September 2022 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 30.9.2022 CHF	Stichtagskurs 30.9.2021 CHF
AUD	0,6328	0,6738
CNH	0,1381	0,1445
EUR	0,9642	1,0811
GBP	1,0987	1,2578
HKD	0,1254	0,1198
USD	0,9843	0,9328

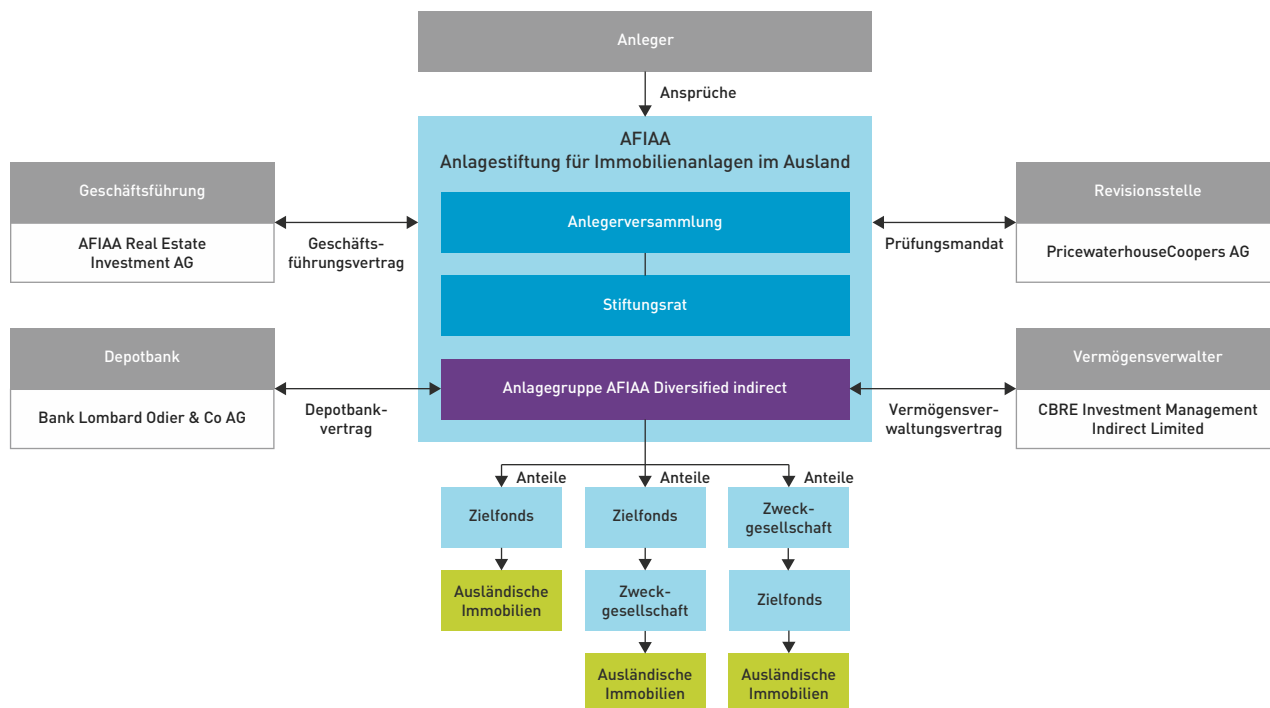
Erläuterung der Anlagentätigkeit

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

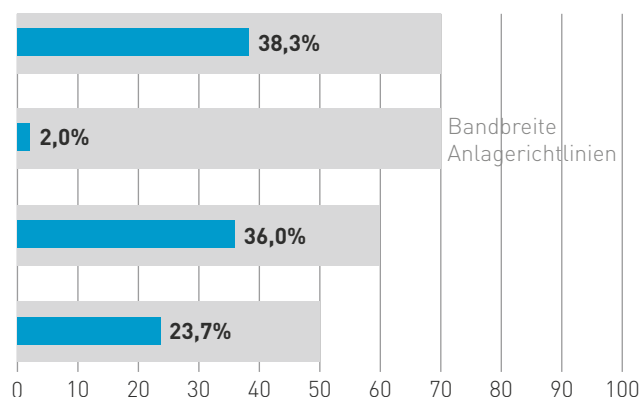
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30. September 2022 gegenübergestellt.

Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 3. April 2020

Portfolio per 30. September 2022

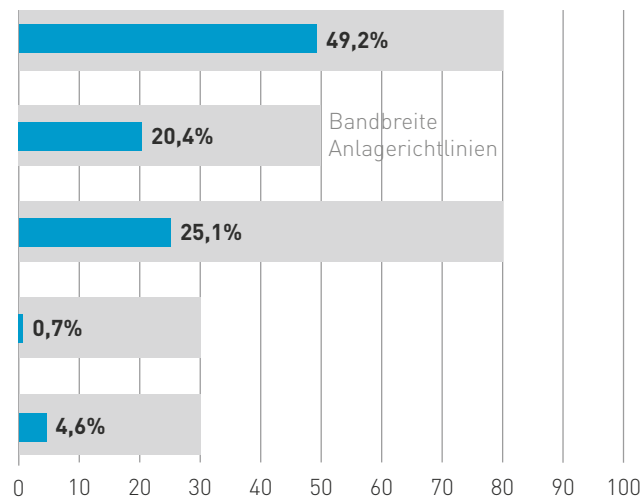
Aufteilung nach Sektoren

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 2021/2022 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, das den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2021 und dem 30. September 2022 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 30.9.2022 CHF	Stichtagskurs 30.9.2021 CHF
USD	0,9843	0,9329

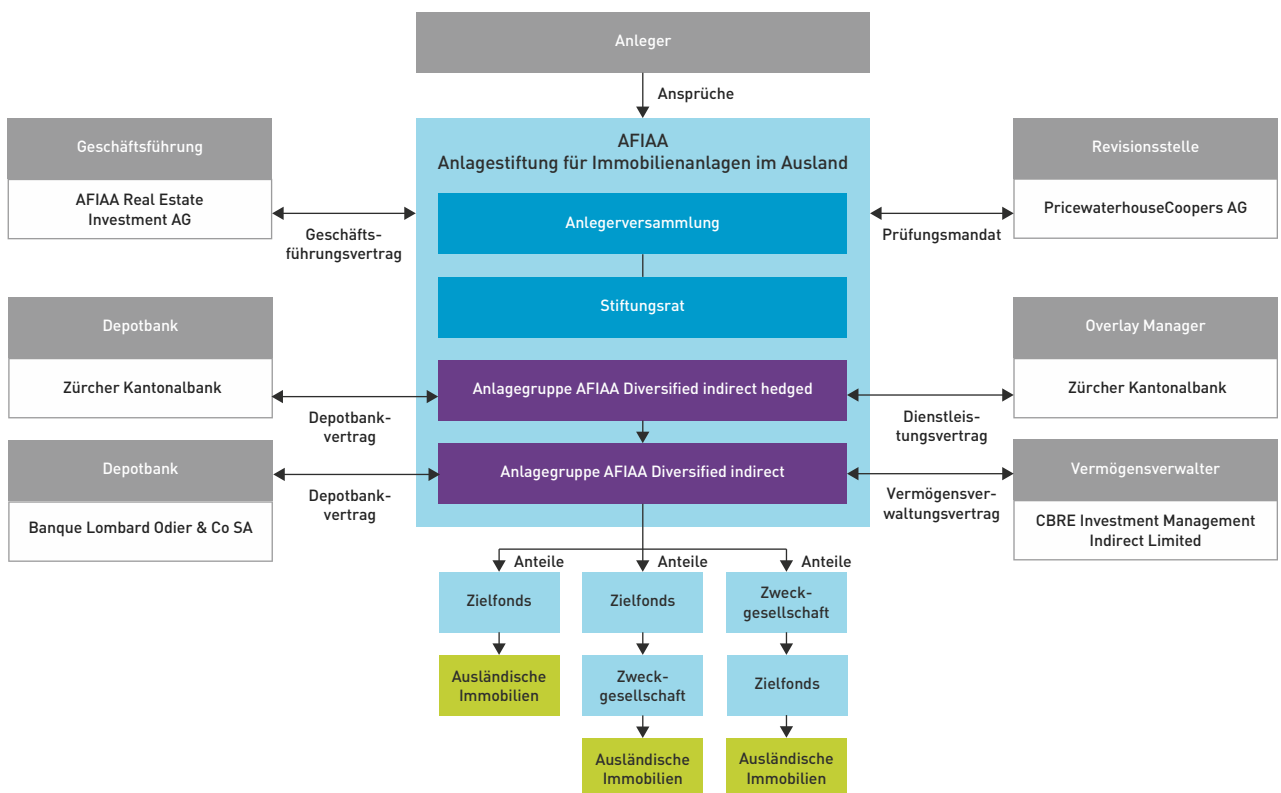
Erläuterung der Anlagentätigkeit

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

AFIAA Global

Am 27. Oktober 2022 wurde das Büro- und Geschäftshaus «36 Carrington Street» in Sydney erworben. Die Transaktion erfolgte als Share Deal, wobei AFIAA sämtliche Anteile an der Objektgesellschaft übernommen hat.

Corporate Governance

1 Organisation der Stiftung

1.1 Der Stiftungsrat

Die Mitglieder des Stiftungsrats werden durch die Anlegerversammlung für eine Amtszeit von jeweils zwei Jahren einzeln gewählt.

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	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.

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 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.

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.

1.2 Der Prüfungsausschuss

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses werden vom Stiftungsrat für jeweils zwei Amtsjahre gewählt. 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).

1.3 Das Investment Committee für die Anlagegruppe AFIAA Global

Die Mitglieder und der Präsident des Investment Committee werden für eine Amtszeit von zwei Jahren durch den Stiftungsrat gewählt.

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Natio- nalität	Mitglied seit	Amts- periode 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.

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 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.

1.4 Der Geschäftsführer

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.

1.5 Die 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 Aufgaben der Management-Gesellschaft richten sich grundsätzlich nach dem geltenden Geschäftsführungs- und Verwaltungsvertrag.

1.6 Die Revisionsstelle

Die Anlegerversammlung vom 24. Februar 2022 hat PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, als Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem Jahr (bis zur Anlegerversammlung vom 2. März 2023) gewählt. Zusätzlich amtet PricewaterhouseCoopers AG als unabhängige Revisionsstelle der AFIAA Holding AG. Leitender Revisor ist Raffael Simone.

Das Revisionshonorar für PricewaterhouseCoopers AG betrug für das Geschäftsjahr 2021/2022 CHF 323 611 (exkl. MwSt.). Neben dem Revisionshonorar verrechnete PricewaterhouseCoopers AG Beratungshonorare im Bereich Steuern von CHF 55 048.

2 Vergütungen an die Gremien

Die Mitglieder des Stiftungsrats, des Prüfungsausschusses und des Investment Committee haben gemäss Organisationsreglement der Stiftung Anspruch auf eine angemessene, ihrer Tätigkeit entsprechende Vergütung, die der Stiftungsrat jährlich festlegt. Ausserordentliche Bemühungen ausserhalb der normalen Gremientätigkeit werden nach Genehmigung durch den Stiftungsrat zusätzlich entschädigt.

Die Vergütungen an die Gremien sind in einem Entschädigungsreglement geregelt, welches periodisch durch den Prüfungsausschuss überprüft wird. Die Entschädigung setzt sich aus einem Pauschalhonorar und Sitzungsgeldern zusammen.

Entschädigung Stiftungsrat

Die jährlichen Pauschalentschädigungen betragen 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 Geschäftsjahr fanden vier ordentliche Sitzungen und ein halbtägiger Workshop mit allen Gremien statt.

Entschädigung Prüfungsausschuss

Der Vorsitzende erhält eine Pauschalentschädigung von CHF 7500, die Mitglieder CHF 5000. Sitzungen werden mit einem Sitzungsgeld von CHF 1 500 und Spesen mit CHF 100 entschädigt. Für Telefonkonferenzen und Sondersitzungen erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine Entschädigung von CHF 750 (keine Spesenentschädigung).

Im Geschäftsjahr fanden drei ordentliche Sitzungen statt.

Gesamtentschädigung Stiftungsrat

Der Aufwand für die Gesamtentschädigung des Stiftungsrats inklusive Prüfungsausschuss belief sich im Geschäftsjahr auf CHF 188 910.70. Dem Stiftungsratspräsidenten wurde ein Bruttobonorar von CHF 39 583.30 ausbezahlt.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

Entschädigung Investment Committee

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 Geschäftsjahr fanden drei ordentliche Sitzungen, fünf Sondersitzungen, ein zweitägiger Workshop in Madrid und ein halbtägiger Workshop mit allen Gremien statt.

Besichtigungen von Investitionsobjekten (inkl. Berichterstattung) werden mit CHF 2500 pro Tag (plus effektive Spesen) entschädigt. Im Geschäftsjahr fanden keine Besichtigungen von Immobilien durch Mitglieder des Investment Committee statt.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

Der Aufwand für die Gesamtentschädigung des Investment Committee belief sich im Geschäftsjahr auf CHF 185 586.50. Dem amtierenden Präsidenten des Investment Committee wurde ein Gesamthonorar von CHF 42 300 ausbezahlt.

3 Verhaltenskodex

Zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung und der Vermeidung von Interessenkonflikten 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 - Art. 49a BVV 2 sowie auf der ASIP-Charta und Fachrichtlinie des Schweizerischen Pensionskassenverbands. Ferner hat die mit der Geschäftsführung betraute AFIAA Real Estate Investment AG einen Verhaltenskodex mit denselben Grundsätzen implementiert.

4 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.

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 beiliegende 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 28 bis 30 und Seiten 38 bis 47];
- Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Global hedged [Seite 31 bis 32 und Seiten 48 bis 50];
- Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect [Seite 33 und Seiten 51 bis 53];
- Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged [Seite 34 und Seiten 54 bis 56];
- Bilanz und Erfolgsrechnung sowie Verwendung des Erfolgs des Stammvermögens [Seite 35]; und
- Anhang der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland [Seiten 58 bis 74]

für das am 30. September 2022 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 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, 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, 18. Januar 2023

Zusatzinformationen



Zürich, 16. Dezember 2022

Erklärung der unabhängigen Schweizer Bewertungsexperten betreffend des AFIAA Immobilien-Portfolios Direkte Anlagen für das Geschäftsjahr 2021/2022

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 Herrn Dominik Fuchs, 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, Ralf Kemper, Julika Puls, Guido Radlspeck, Frank Rambow, Frank Weyers, Doreen Süssmilch (JLL, Deutschland)
- Marta Lourenço, Hugo Simões (JLL, Portugal)
- Kimmo Kostiaainen, Anni Kontturi (JLL, Finnland)
- Duncan Sunter, Ludvig Engwall (JLL, Schweden)
- Roger Meeds, Simon Morris, Christopher Williams, Elizabeth Levingston, Christy Bowen, Andrew Pirie (JLL, UK)
- Joseph Miller, David Lyon (JLL, USA)
- Martin Reynolds, Richard Lawrie (JLL, Australien)

Jones Lang LaSalle AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Macht".

Daniel Macht MRICS

Managing Director
Jones Lang LaSalle AG, Zürich

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Fuchs".

Dominik Fuchs

Senior Associate
Jones Lang LaSalle AG, Zürich

Sitz der Anlagestiftung

AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland

Zollstrasse 42

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
8031 Zürich
Schweiz

T +41 58 589 19 19

office@afiaa.com
www.afiaa.com



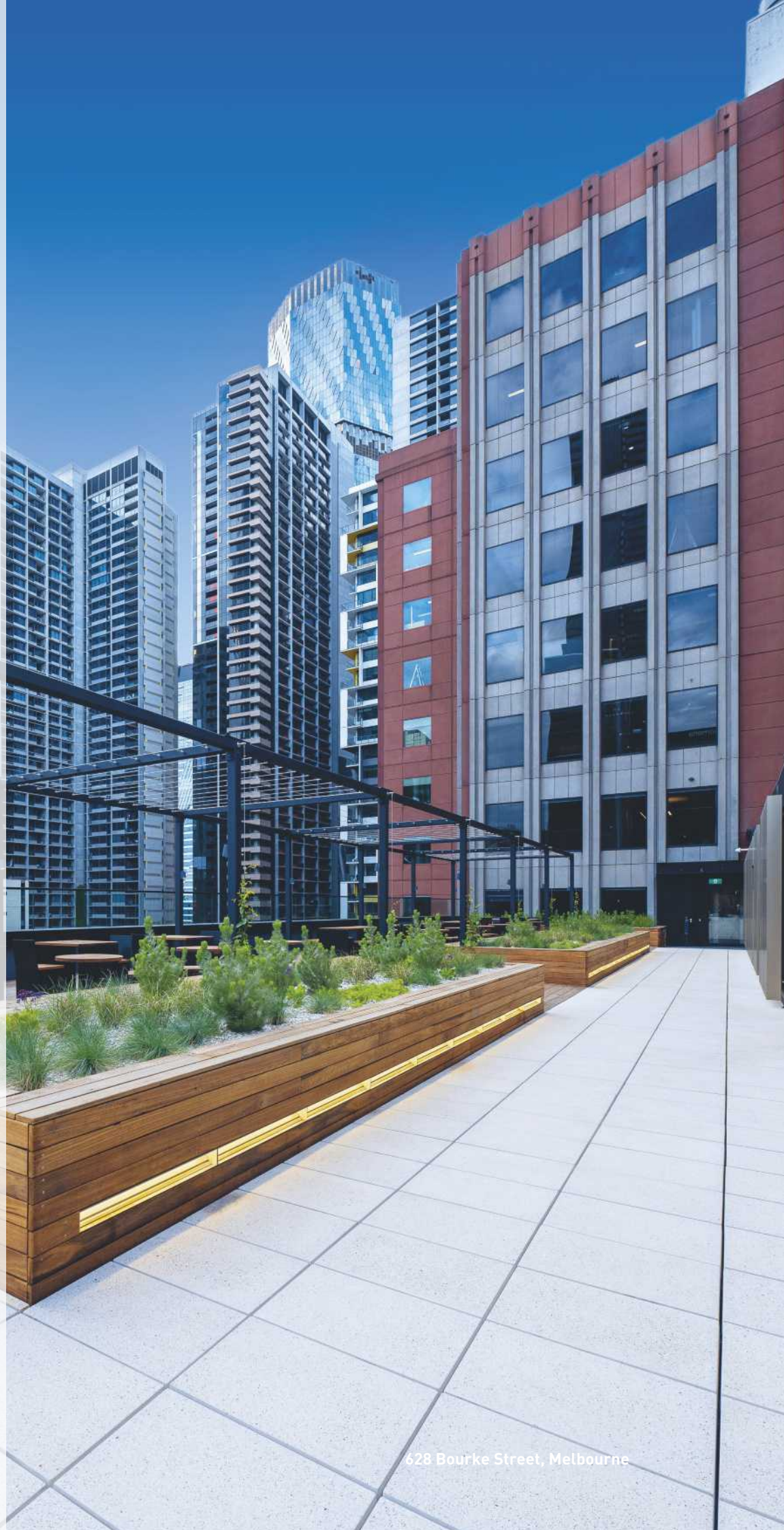
KGAST

ASIP

Swiss Circle
International Real Estate Marketing

 **AFIRE**

INREV



628 Bourke Street, Melbourne