

KAISERGALERIE

19 07  
K A I S E R  
G A L E R I E

# Geschäftsbericht 2022/2023

# 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.

# 71

Anleger vertrauen der AFIAA Anlagestiftung.

# 4

Anlagegruppen stehen den Anlegern zur Zeichnung offen.

# 2,3 Milliarden CHF

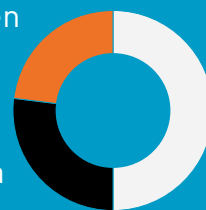
investiertes Immobilienvermögen verwaltet die AFIAA Anlagestiftung.

## International zu Hause

Die AFIAA Anlagestiftung investiert weltweit in stabile Immobilienanlagen.

Asien/Ozeanien  
23%

Nordamerika  
27%



Europa  
50%



24

Standorte Direktanlagen

Büroimmobilien gehören zum Portfolio der Anlagegruppe.

## Fünfte Immobilie in Australien

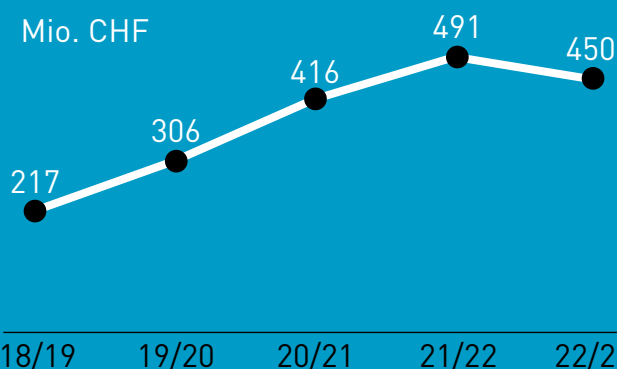
Mit dem Ankauf des Bürogebäudes «36 Carrington Street» in Sydney besitzt die AFIAA Anlagengruppe neu fünf Immobilien in Australien.

## Erstmaliges GRESB-Rating

Bei der erstmaligen GRESB-Teilnahme erzielte die Anlagegruppe ein Ergebnis von 77 Punkten und liegt damit über der GRESB-Vergleichsgruppe.

## Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect Breit diversifiziert

Mio. CHF



Das Nettovermögen der Anlagegruppe entwickelte sich zuletzt leicht rückläufig.

20

Zielfonds (mit 3457 Objekten) sind für das Portfolio der Anlagegruppe gezeichnet, 19 sind investiert.

# Inhalt

Jahresbericht	
Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers	6
Bericht der Geschäftsleitung	8
Nachhaltigkeitsbericht	18
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	73
Bericht der Revisionsstelle	77
Zusatzinformationen	81

---

Ce rapport annuel est également disponible en français.  
Envoyez votre demande à [office@afiaa.com](mailto:office@afiaa.com).

This annual report is also available in English.  
Send your request to [office@afiaa.com](mailto: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 30.9.2023

## Anlagegruppe AFIAA Global

in Tausend CHF	30.9.2023	30.9.2022	Veränderung
Marktwerte direkte Anlagen	1 869 840	2 273 610	-17,76%
Gesamtanlagen	1 932 991	2 364 821	-18,26%
Fremdkapital in % des Marktwerts der direkten Anlagen	23,46%	20,82%	12,72%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	77,8838	101,0889	-22,96%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> GAV	0,55%	0,52%	5,12%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> NAV	0,76%	0,71%	6,95%
Anlagerendite	-20,27%	-6,76%	-13,52%

## Anlagegruppe AFIAA Global hedged

in Tausend CHF	30.9.2023	30.9.2022	Veränderung
Marktwerte indirekte Anlagen	439 483	546 239	-19,54%
Gesamtanlagen	480 344	589 667	-18,54%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	124,3966	152,7468	-18,56%
Betriebsaufwandquote TER <sub>KGAST</sub> NAV inkl. Kosten AFIAA Global	0,80%	0,74%	7,59%
Anlagerendite	-18,56%	-1,86%	-16,70%

## Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

in Tausend CHF	30.9.2023	30.9.2022	Veränderung
Marktwerte indirekte Anlagen	428 304	474 274	-9,69%
Gesamtanlagen	449 020	491 575	-8,66%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	147 871,7083	168 451,1324	-12,22%
Betriebsaufwandquote TER <sub>KGAST</sub> NAV inkl. Kosten Zielfonds	1,77%	2,76%	-35,94%
Anlagerendite	-12,22%	14,41%	-26,63%

## Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

in Tausend CHF	30.9.2023	30.9.2022	Veränderung
Marktwerte indirekte Anlagen	421 203	458 122	-8,06%
Gesamtanlagen	437 427	475 171	-7,94%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	185 276,7405	206 309,2852	-10,19%
Betriebsaufwandquote TER <sub>KGAST</sub> NAV inkl. Kosten Zielfonds	1,79%	2,78%	-35,58%
Anlagerendite	-10,19%	13,72%	-23,92%

# Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers

## Sehr geehrte Damen und Herren

Die Herausforderungen an den Immobilienmärkten nehmen nicht ab. Die hohe weltweite Inflation wird von den Zentralbanken mit teilweise historischen Zinsanhebungen bekämpft. Dies hinterlässt Spuren an den internationalen Kapital- und Immobilienmärkten. Das Geschäftsjahr war daher geprägt von zyklusbedingten Preis- und Bewertungsanpassungen aller Immobilienanlegeklassen. Die Bewertungen haben so stark korrigiert wie seit 2008 nicht mehr. Trendbedingte Veränderungen im Immobiliensektor führten zu weiterer Volatilität auf der Bewertungsseite. Diesen Entwicklungen konnte sich die AFIAA Anlagestiftung nicht entziehen.

### AFIAA Global

Die Anforderungen an Büros werden derzeit neu definiert. Hybrides Arbeiten und Nachhaltigkeitsaspekte rücken ergänzend zu Standort und Qualität stärker in den Fokus. Mit ihren zentral gelegenen und qualitativ hochwertigen Objekten und einer Nachhaltigkeitszertifizierungsrate von 86% ist die Anlagegruppe AFIAA Global für die bestehenden und kommenden Herausforderungen bestens gewappnet. Gleichzeitig ermöglicht der Fokus auf das Bürosegment einen hohen Inflationsschutz.

Die Bedienung der zur Rückgabe angemeldeten Ansprüche sowie die Alimentierung des laufenden Betriebs samt der damit verbundenen notwendigen und geplanten Investitionen in unsere Objekte haben im Liquiditätsplan Priorität. Deshalb verzichtet die Stiftung für das Geschäftsjahr 2022/2023 auf eine Ausschüttung.

### AFIAA Diversified indirect

Auch die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect war den allgemeinen Marktentwicklungen ausgesetzt. Die Entwicklung zeigte aufgrund der breiten Diversifikation eine relative Resilienz. Im Geschäftsjahr 2022/2023 bestätigte sich die bisher eingeschlagene Strategie mit Fokus auf hochwertige Wohninvestments und strategisch gut gelegene Logistikobjekte. Darüber hinaus wird das Portfolio gezielt um stark wachsende Sektoren wie Medical Office, Self-Storage, Life Sciences und Student/Senior Living ergänzt.

---

«Die Anforderungen an Büros werden derzeit neu definiert. Hybrides Arbeiten und Nachhaltigkeitsaspekte rücken ergänzend zu Standort und Qualität stärker in den Fokus.»

Aufgrund unzureichender Marktliquidität für Objektverkäufe und einer unbefriedigenden Angebotssituation im Bereich der Fremdkapitalaufnahme verschob der Stiftungsrat die Rücknahme der ordentlich angemeldeten Ansprüche per 30. September 2023 um zwölf Monate. Dies dient dem Schutz aller Anleger und stellt zusätzlich deren Gleichbehandlung sicher. Es wurden marktentsprechende Massnahmen definiert, die den notwendigen Liquiditätsbedarf bis September 2024 sicherstellen sollen. Wir werden die Anleger periodisch darüber informieren.



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

A handwritten signature in black ink that reads "A. Vögeli". The signature is fluid and cursive.

Andreas F. Vögeli, FRICS  
Präsident des Stiftungsrats

A handwritten signature in black ink that reads "S. Feix". The signature is fluid and cursive.

Sebastian Feix  
Geschäftsführer

# Bericht der Geschäftsleitung

Auch im Geschäftsjahr 2022/2023 blieben geopolitische Spannungen und steigende Zinsen die dominierenden Ereignisse an den globalen Immobilienmärkten. Die Anlagegruppen der AFIAA Anlagestiftung waren diesen Entwicklungen ebenfalls ausgesetzt.

## AFIAA Global/AFIAA Global hedged

### Fokussierte Anlagestrategie

AFIAA Global bietet die Möglichkeit der langfristigen Anlage in qualitativ hochwertige Büroliegenschaften an Top-Standorten mit hoher Konnektivität und verfolgt damit eine klar fokussierte Anlagestrategie. Das über Jahre aufgebaute Portfolio ist bereits zu 86% mit Nachhaltigkeitslabels zertifiziert, was die Attraktivität am Vermietungsmarkt deutlich erhöht. Die Entwicklungen an den Immobilienmärkten bestätigen eine zunehmende Nachfrage nach hochwertigen Flächen, von der AFIAA Global profitiert. Mit 5,9 Jahren durchschnittlicher Mietvertragslaufzeit ist die Ertragsseite von AFIAA Global langfristig gesichert. Darüber hinaus bietet das Portfolio durch indexierte Mietverträge einen hohen Inflationsschutz. Dies bekräftigt AFIAA in der festen Überzeugung, dass das Portfolio für die sich verändernden strukturellen Anforderungen des Büroimmobilienmarkts gewappnet ist.

### Marktrückblick

Das Geschäftsjahr 2022/2023 war erneut von geopolitischen Auseinandersetzungen und der quantitativen Straffung der zuvor expansiven Geldpolitik seitens der leitenden Zentralbanken geprägt. Der starke Zinsanstieg führte zu einer deutlich negativen Entwicklung der Liegenschaftswerte in den Märkten Europa, Australien und USA. Die Differenzierung nach Objektqualität und Lage hat sich im Zuge dessen weiter akzentuiert: Zentralität, Flächeneffizienz und ESG-Erfordernisse sind Schlüsselfaktoren. Ein Immobilienportfolio bestehend aus hochwertigen Liegenschaften an zentralen Geschäftslagen ist aus Sicht des Risikomanagements auch in dieser volatilen Zeit ein Erfolgsfaktor. Eine Ausnahme der Regel stellen die USA und hier insbesondere der Zielmarkt New York City dar. Ein anhaltend hoher Anteil an Remote Working, ein überdurchschnittlich grosses Flächenangebot sowie ein herausforderndes finanzielles Umfeld führten zu einem markanten Nachfragerückgang an Büroflächen.

In Bezug auf die erwähnten Schlüsselfaktoren Lage, Effizienz und Nachhaltigkeit zeichnet sich eine Zweiteilung des Büroimmobiliensektors in hochwertige, moderne Liegenschaften an Toplagen und suburbane, qualitativ schwächere Liegenschaften ab. Hier ist das Portfolio von AFIAA Global, das zu 86% über Objekte mit Nachhaltigkeitszertifizierung verfügt, mit seinen zentralen Lagen sehr gut positioniert.

Die weltweit gestiegenen Zinsen hinterlassen Spuren am Transaktionsmarkt für Büroimmobilien. Dabei sind alle Zielregionen von AFIAA Global in gleichem Mass betroffen. Das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien ging in den USA und Europa (ex-UK) im Geschäftsjahr 2022/2023 um circa 60% zurück. In UK und Australien betrug der Rückgang 54% respektive 71%.

Der Bürovermietungsmarkt an den australischen und US-amerikanischen Immobilienstandorten von AFIAA Global zeigte im Geschäftsjahr 2022/2023 ein verhaltenes Bild. Die Vermietungsquote von Büroflächen in den USA und Australien lag mit unter 80% niedriger als in Europa mit ca. 91,5%. Der prozentuale Anteil an Unternehmen in den USA, die ihren Mitarbeitenden 100% Homeoffice gestatten, lag deutlich höher als in anderen Regionen. Dies führte zu einem Nachfragerückgang an Büroflächen in den USA gegenüber dem Vorpandemieniveau. In Europa kehrte ein Grossteil der Angestellten in die Büros zurück, was zu einer verhältnismässig stabilen Nachfrage führte. In Australien war vor allem die rege Bautätigkeit in Städten wie Melbourne und Sydney ein wesentlicher Treiber der hohen Angebotsreserven.

Mit ihrer langfristigen Ausrichtung auf strategische Lagen mit hoher Konnektivität und inflationsgeschützten Erträgen ist die Anlagegruppe AFIAA Global sehr gut positioniert. Dies zeigt sich an der im Vergleich zum Vorjahr gesteigerten Vermietungsleistung von 48 000 m<sup>2</sup>, die an die Jahre vor Beginn der Covid-19-Pandemie anschliesst. Mieter suchen die Qualität, die AFIAA Global anbietet, was für die Strategie der Anlagegruppe spricht.

### Portfolioentwicklung Anlagegruppe AFIAA Global

Der Wert des Immobilienportfolios der Anlagegruppe AFIAA Global verringerte sich um 17,76% auf rund CHF 1,870 Mia. Wesentlichen Einfluss hatte neben den zyklusbedingten Anpassungen der Objektbewertungen (ca. 75% Anteil an der Wertänderung) die Entwicklung des Schweizer Frankens gegenüber den Zielwährungen (ca. 25% Anteil an der Wertänderung). Das Nettovermögen nahm um 21,76% auf CHF 1,379 Mia. ab.

Im Geschäftsjahr 2022/2023 zeigten sich folgende Marktveränderungen im Portfolio (nach Bereinigung um Transaktionen): UK -17,2%, Schweden -16,2%, Euroraum -8,8%, USA -16,7% und Australien -17,4%. Die Fertigstellung der Liegenschaft «Kaisergalerie» in Hamburg führte zu einem Sondereffekt, der die Wertabnahme im Euroraum abmilderte. Mit dem Einzug der Mieter verzeichnete die Liegenschaft eine Wertsteigerung von 6,1%.

Die den Bewertungen zugrunde liegenden Diskontsätze wurden im Geschäftsjahr 2022/2023 nach oben angepasst. Auf Portfolioebene liegt der durchschnittliche angewandte Diskontsatz bei 5,9%. Die grösste Anpassung erfolgte in den USA auf einen durchschnittlichen Diskontsatz von 7,1%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt in UK bei 5,3%, in Schweden bei 6,0%, im Euroraum bei 5,0% und in Australien bei 6,6%.

Die Vermietungsleistung auf Liegenschaftsebene liegt im Geschäftsjahr 2022/2023 bei rund 48 000 m<sup>2</sup>. Ein Grossteil davon entfällt auf Mietvertragsverlängerungen. Dies unterstreicht die Attraktivität der Objekte für bestehende Mieter. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit liegt bei 5,9 Jahren und sichert damit die Ertragskraft des Portfolios langfristig.

Per Ende des Geschäftsjahres 2022/2023 betrug die Leerstandsquote des operativen Portfolios 12,7% (Vorjahr 9,4%). Grund für den Anstieg sind die schwierigen Marktbedingungen in den Zielmärkten USA und Australien. Die Leerstandsquote wird zu 90% durch die Liegenschaften 27th Street und 45th Street, New York City, 114 William Street und 525 Flinders Street, Melbourne, und Gresham St Paul's, London, verursacht. Kurz nach Ablauf des Berichtszeitraums konnte die Liegenschaft in London vollvermietet werden. Damit weisen rund drei Viertel des Portfolios einen Vermietungsstand von > 90% aus. Für alle genannten Liegenschaften mit Leerständen wurden zusätzliche Massnahmenpakete zur Reduzierung des Leerstands erstellt. Ebenfalls werden für diese Liegenschaften alternative Nutzungsszenarien geprüft.

Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurden im Rahmen eines Verkaufs ein Darlehen zurückgeführt und ein bestehendes Darlehen leicht erhöht. Netto ergab sich hierdurch kein nominaler Anstieg des Fremdkapitals. Aufgrund von Anpassungen der Objektbewertungen stieg der Loan to Value oder LTV auf 23,5%. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen liegt bei 3,75 Jahren, der durchschnittliche Darlehenszinssatz bei 3,2%.

Durch Transaktionen in Deutschland und Australien wie auch durch aktives Asset Management konnte das Portfolio weiter verjüngt werden. In der Liegenschaft «Kaisergalerie» in Hamburg wurden nach Auszug des Hauptmieters die Büroflächen grundsaniert sowie energetische Verbesserungen durchgeführt. Die Büroflächen konnten grösstenteils bereits langfristig nachvermietet werden.

Zum Berichtszeitpunkt setzte sich das Portfolio aus 24 Liegenschaften mit einem durchschnittlichen Marktwertvolumen von CHF 77,9 Mio. zusammen. Eine detailliertes Liegenschaftsverzeichnis befindet sich auf Seite 11 dieses Geschäftsberichts. Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurde die Liegenschaft «Westfalen-Center» in Dortmund verkauft und zeitgleich eine neue, moderne Büroimmobilie im Central Business District von Sydney (36 Carrington Street) erworben. Beide Transaktionen führten zu einer qualitativen Verbesserung des Portfolios.

### Portfolioentwicklung Anlagegruppe AFIAA Global hedged

Die Anlagegruppe AFIAA Global hedged investiert ausschliesslich in die Anlagegruppe AFIAA Global. Im Geschäftsjahr 2022/2023 erzielte AFIAA Global hedged eine Anlagerendite von -18,56%. Das Nettoanlagevermögen verringerte sich um 18,5% auf CHF 480,3 Mio. Die Anlagegruppe ist zu rund 85% währungs gesichert und reduziert so Währungsrisiken gegenüber dem Schweizer Franken.

### Ausschüttung und Rücknahmen

Auf Ende des Geschäftsjahres wurden 1 191 142,7735 Ansprüche an AFIAA Global und 410 572,9042 Ansprüche an AFIAA Global hedged zur Rücknahme angemeldet. Dies entspricht bezogen auf den jeweiligen NAV per 30. September 2023 einem Gesamtvolumen von CHF 143,8 Mio. Weitere im Verlauf des Geschäftsjahres zur Rückgabe angemeldete Ansprüche per 30. September 2024 belaufen sich auf 449 013,4012 für AFIAA Global und 97 055,6712 für AFIAA Global hedged. Dies entspricht bezogen auf den jeweiligen NAV per 30. September 2023 einem Gesamtvolumen von CHF 47,0 Mio.

Aufgrund unzureichender Marktliquidität für Objektverkäufe und einer unbefriedigenden Angebotssituation im Bereich der Fremdkapitalaufnahme hat der Stiftungsrat die Rücknahme der ordentlich angemeldeten Ansprüche per 30. September 2023 um zwölf Monate verschoben. Dies dient dem Schutz aller Anleger und stellt zusätzlich deren Gleichbehandlung sicher. Es wurden Massnahmen definiert, die den notwendigen Liquiditätsbedarf bis September 2024 sicherstellen sollen.

Die Sicherstellung des Liquiditätsbedarfs zur Bedienung der zur Rückgabe angemeldeten Ansprüche sowie die notwendigen und geplanten Investitionen in die Objekte zur Sicherstellung der zukünftigen Ertragskraft haben Priorität. Deshalb verzichtet die Stiftung für das Geschäftsjahr 2022/2023 auf eine Ausschüttung.

### **Ausblick**

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 wird keine wesentliche Zunahme von Investmentaktivitäten erwartet, so dass sich das Transaktionsvolumen vorerst auf einem niedrigen Niveau einpendeln wird. Die Büovermietungsmärkte werden sich voraussichtlich stark am gesamtwirtschaftlichen Umfeld orientieren. Qualitativ hochwertige und energieeffiziente Objekte an zentralen Standorten werden gefragt sein. Aufgrund der um zwölf Monate verschobenen Rücknahmen werden neben der zusätzlichen Prüfung weiterer Liegenschaftsverkäufe und der Verlängerung auslaufender Finanzierungen die Aufnahme weiterer Fremdkapitaldarlehen im Rahmen der regulatorischen Vorgaben und die Ertrags- und Ausgabenplanung geprüft. Es ist das Ziel, alle zur Rücknahme angemeldeten Ansprüche aus den Geschäftsjahren 2021/2022 und 2022/2023 mit NAV per 30. September 2024 und Valuta im Dezember 2024 zu bedienen.

## Liegenschaftsverzeichnis

Liegenschaft	Adresse	Bau-/ Modernisie- rungsjahr	Kauf- jahr	Nutzung	Vermiet- bare Fläche in m <sup>2</sup>	Nach- haltigkeits- zertifikat
<b>Deutschland</b>						
Campus Bravo	Georg-Brauchle-Ring 52–54, München	2005	2005	Büro	8 525	ja
Romeo & Julia	Ulmenstrasse 37–39, Frankfurt am Main	1972/2009	2013	Büro	14 278	ja
Kaisergalerie	Grosse Bleichen 23, 25, 27, Hamburg	1907/2023	2017	Büro/Retail	17 740	ja
<b>Österreich</b>						
BigBiz, Bauteil C	Dresdner Strasse 91, Wien	2005	2007	Büro	18 962	ja
<b>Portugal</b>						
Espace & Explorer	Avenida dos Oceanos 57–59, Lissabon	2010	2013	Büro/Gastro	15 153	ja
Liberdade	Avenida da Liberdade 242, Lissabon	1969/2019	2022	Büro/Retail	9 477	ja
<b>Grossbritannien</b>						
Gresham St Paul's	40 Gresham Street, London	1998/2021	2009	Büro	15 764	ja
21 Tudor Street	21 Tudor Street, London	2003/2017	2012	Büro	9 101	nein
Schomberg House	80–82 Pall Mall, London	1956/2020	2017	Büro	3 459	ja
12 Golden Square	12 Golden Square, London	1995/2015	2017	Büro	2 472	ja
14 Tothill Street	14 Tothill Street, London	1916/2007	2018	Büro	5 350	nein
<b>Finnland</b>						
Brondankulma	Eteläesplanadi 20, Helsinki	1975/2013	2014	Büro/Gastro	6 986	ja
<b>Schweden</b>						
Kornhamnstorg 4	Kornhamnstorg 4, Stockholm	1750/2017	2020	Büro	1 697	nein
<b>USA</b>						
400 W 15th Street	400 W 15th Street, Austin	1981	2008	Büro	25 147	nein
Congress Avenue	501 Congress Avenue, Austin	1961/2015	2015	Büro/Retail	10 525	ja
Arch Square	675 H Street NW, Washington D.C.	1890/2012	2015	Büro/Retail	5 181	ja
125 W 25th Street	125 W 25th Street, New York City	1906/2016	2016	Büro	11 980	ja
45 W 45th Street	45 W 45th Street, New York City	1923/2019	2019	Büro/Gastro	12 338	ja
158 W 27th Street	158 W 27th Street, New York City	1913/2015	2019	Büro/Retail	10 846	ja
<b>Australien</b>						
U60	60 Union Street, Pyrmont, Sydney	2006/2020	2009	Büro/Retail	19 886	ja
36 Carrington Street	36 Carrington Street, Sydney	1972/2023	2022	Büro/Retail	2 874	n/a
525 Flinders Street	525 Flinders Street, Melbourne	2008/2021	2012	Büro	10 271	ja
114 William Street	114 William Street, Melbourne	1976/2024	2016	Büro/Retail	20 977	ja
628 Bourke Street	628 Bourke Street, Melbourne	1989/2022	2017	Büro/Retail	24 127	ja

## Direktanlagen

Per Ende des Geschäftsjahres 2022/2023 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.



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



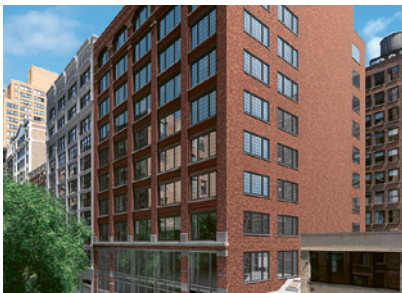
242 Avenida da Liberdade, Lissabon



400 West 15th Street, Austin



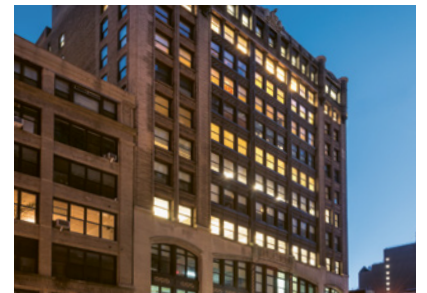
501 Congress Avenue, Austin



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



36 Carrington Street, Sydney

# AFIAA Diversified indirect / AFIAA Diversified indirect hedged

## Strategische Ausrichtung

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

## Portfolioaktivitäten

Mit 20 gezeichneten Immobilienfonds und 3457 Objekten ist das Portfolio global hervorragend aufgestellt und bietet eine breite Diversifikation. Im Geschäftsjahr 2022/2023 betrug der durchschnittliche Vermietungsgrad 94,2%, wobei die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bei 5,7 Jahren lag. Mit einer Fremdkapitalquote von 27,5% zeigt sich das Portfolio gewappnet für die künftigen Herausforderungen.

Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurde neu der JPM Japan Multi-Family Venture mit einem Volumen von USD 9,5 Mio. gezeichnet und vollständig abgerufen. Zudem wurden USD 26 Mio. an CBRE Real Estate Partners 2 zugesagt, einen global diversifizierten Value-Add-Fonds. Der vollständige Abruf wird innerhalb von 12 bis 24 Monaten erwartet.

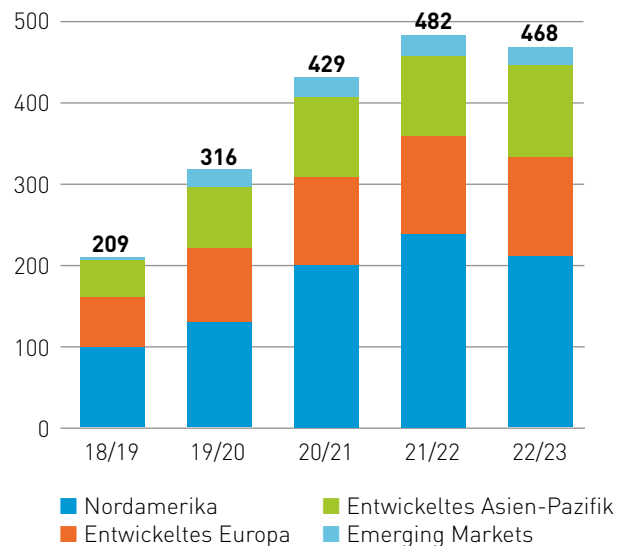
Auf dem Sekundärmarkt wurden weitere Anteile des Goodman Hong Kong Logistics Fund mit einem Volumen von USD 10 Mio. erworben. Ausserdem riefen im Geschäftsjahr 2022/2023 drei Zielfonds Kapital in Höhe von USD 21,8 Mio. ab.

Die gesamten Anteile des Achmea Dutch Health Care Fund, eines niederländischen Wohnfonds, wurden aufgrund der verschlechterten wirtschaftlichen Einschätzung verkauft. Vor Geschäftsjahresende wurden zwei US-amerikanische und ein chinesischer Zielfonds zur vollständigen Rücknahme angemeldet, wobei ein US-amerikanischer Zielfonds bereits einen Teil der Anteile zurückgenommen hat. Die Mittel aus den Verkäufen werden laufend in Zielfonds investiert, die im Einklang mit dem Investitionsplan stehen.

Über die letzten zwölf Monate gesehen weist ein Großteil der Zielfonds negative Renditen aus. Positiv beitragen konnten der europäische Fonds Azora Spanish Residential Club mit einer Gesamtrendite von 4,71%, der Charter Hall Prime Industrial Fund mit einer Gesamtrendite von 2,69% und der Morgan Stanley Prime Property Fund Asia mit einer Gesamtrendite von 0,18%, wobei der Wertzuwachs im Wesentlichen auf die Einkommensrenditen zurückzuführen ist. Die Treiber der negativen Performance kamen vorwiegend aus den starken Abwertungen in zwei europäischen Wohn- und einem Logistikfonds, gefolgt von einem diversifizier-

ten US-Core- und einem US-Logistikfonds. Seit Lancierung beträgt die Ausschüttungsrendite auf Portfolioebene solide 3,6%.

## Wertentwicklung des Zielfondsportfolios (in Mio. USD)



## Marktausblick und Investitionsplan

Die jüngsten Wirtschaftsnachrichten aus den USA und Japan blieben positiv. Dies trotz starker Zinserhöhungen der FED und der Ankündigung der BoJ, die strikte Negativzinspolitik im neuen Jahr etwas zu lockern. Die Zinserhöhungen in Kombination mit der Verschärfung der Kreditvergabe haben dagegen das europäische Wirtschaftswachstum geschwächt. Deutschland verharrte in einer anhaltenden Rezession, während das Wachstum im Vereinigten Königreich stagnierte. China erholte sich zunehmend von den Lock-downs, allerdings mit rückläufigem Wirtschaftswachstum, was den Arbeitsmarkt sowie den Konsum stark belastet. Zu weiterer Verunsicherung führten die schlechten Nachrichten aus dem chinesischen Immobiliensektor, im Speziellen der Immobilienentwicklung.

Da geopolitische Ereignisse und Schocks in Wellen auftreten und sich die Aussichten für die Weltwirtschaft verschlechtern, werden die Zentralbanken ihre Zinspolitik wohl häufiger anpassen müssen. Die Inflation hat sich in den meisten Ländern stark abgeschwächt, bewegt sich jedoch immer noch auf einem hohen Niveau. Trotzdem ist davon auszugehen, dass es sich vorerst um die letzten Zinsschritte gehandelt hat. 2024 wird sich zeigen, wie robust die Weltwirtschaft aufgestellt ist und ob erste Zinssenkungen bereits denkbar sind.

Die langfristigen Trends der alternden Bevölkerung, der Deglobalisierung und der Dekarbonisierung bieten weiterhin Möglichkeiten im Immobilienbereich bei der Bereitstellung von Wohnraumlösungen, der Stabilisierung von Lieferketten und der Modernisierung der Infrastruktur. Die gestiegenen Zinsen führen zu höheren Finanzierungskosten, welche die Bautätigkeit in vielen Sektoren beeinträchtigen und zu Flächenangebotsengpässen führen. Gerade im Wohnungs- und Einzelhandelssektor, aber auch bei Büroimmobilien an zentralen Lagen oder Logistikgebäuden besteht ein Mietzinswachstumspotenzial. Die Fundamentaldaten des Immobilienmarkts sind nach wie vor intakt und bieten Chancen. Dabei ist es wichtig, langfristige Megatrends unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und neuer technologischer Trends zu erkennen.

Der Investitionsplan sieht vor, das Portfolio durch Kapitalzusagen an bestehende Zielfonds und durch zusätzliche Investitionen in Übereinstimmung mit den bevorzugten Anlagethemen zu erweitern. Dies soll insbesondere durch zusätzliche Investitionen in logistikspezifische Zielfonds erreicht werden. Dem Investitionsplan entsprechend ist der Zukauf von Anteilen an einem europäischen Zielfonds mit Fokus auf Logistikimmobilien in Flughafennähe geplant.

### Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

Die Kapitalzusagen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect haben sich im Geschäftsjahr 2022/2023 auf insgesamt USD 417,41 Mio. erhöht. USD 22,0 Mio. an Kapital wurden von Anlegern abgerufen. Daraus ergab sich eine Kapitalabrufquote von 89,48%. Der zum Stichtag ausgewiesene Anteilswert betrug CHF 147 871,7083, womit eine Anlagerendite von -12,22% resultierte.

### 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. Das zum Stichtag ausgewiesene Nettovermögen betrug CHF 426,70 Mio. Daraus resultierte ein Anteilswert von CHF 185 276,7405, was einer Anlagerendite von -10,19% entspricht.

## Portfoliozusammensetzung

### Grösste fünf Positionen

■ Prologis Targeted US Logistics Fund	9%
■ Harrison Street Core Property Fund	9%
■ CBRE US Core Partners	8%
■ Morgan Stanley Prime Property Fund	8%
■ Prologis European Logistics Fund	7%
■ Übrige	59%



### Nutzungsarten

■ Industrie/Logistik	39%
■ Wohnen/andere	38%
■ Büro	22%
■ Handel	1%



### Regionen

■ Nordamerika	45%
■ Entwickeltes Europa	26%
■ Entwickeltes Asien-Pazifik	24%
■ Emerging Asien-Pazifik	4%
■ Emerging Europa	1%



### Währungen

■ USD	51%
■ EUR	22%
■ AUD	14%
■ GBP	4%
■ HKD	4%
■ RMB	3%
■ JPY	2%



## Indirekte Anlagen

Per Ende des Geschäftsjahres 2022/2023 bestand das Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect aus 20 gezeichneten Zielfonds, wovon 19 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



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



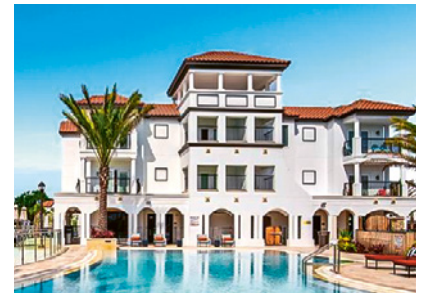
US Diversified Fund  
Nordamerika  
Büro/Wohnen/Handel



US Diversified Fund  
Nordamerika  
Büro/Wohnen/Handel



US Alternative Sector Fund  
Nordamerika  
Wohnen/Büro/Logistik



US Residential Fund  
Nordamerika  
Wohnen



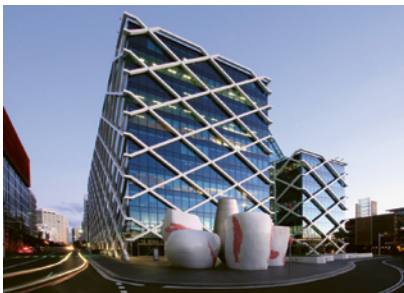
Australian Logistics Fund  
Asien-Pazifik  
Logistik



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



Japan Residential Fund  
Asien-Pazifik  
Wohnen



Global Diversified Fund  
Global  
Diversifiziert

# Nachhaltigkeitsbericht

Um der zunehmenden Relevanz von ESG-Themen gerecht zu werden, hat die AFIAA Anlagestiftung ihre Anstrengungen in Bezug auf Nachhaltigkeit weiter intensiviert. Meilensteine dabei sind die Veröffentlichung der Nachhaltigkeitsstrategie, die GRESB-Teilnahme und das erweiterte Reporting. Das Reporting erfüllt die fortgeschrittenen Anforderungen des ASIP sowie die Empfehlungen der KGAST und liefert darüber hinaus zusätzliche Informationen.

## AFIAA Global/AFIAA Global hedged

Die AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland («AFIAA») will im Bereich Nachhaltigkeit dem State of the Art entsprechen. Dafür entwickelte sie eine Nachhaltigkeitsstrategie, welche die vier Dimensionen Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft und Governance abdeckt. Die Vergleichbarkeit publizierter Kennzahlen wie beispielsweise Treibhausgasintensität stellt eine Herausforderung für die gesamte Branche dar. 2023 lancierte REIDA den «REIDA CO<sub>2</sub>-Report & Benchmark». AFIAA ist der Meinung, dass sich diese Methode als Branchenstandard durchsetzen wird. Mit dem internationalen Portfolio ist eine zertifizierte Berechnung nicht möglich, weshalb AFIAA ihre Berechnung in Anlehnung an die REIDA-Methode durchführt.

### Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie orientiert sich auf einer übergeordneten Ebene an den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen, die bis 2030 von allen UNO-Mitgliedsländern umgesetzt werden sollen.

AFIAA ist darauf bedacht, bei jenen SDGs einen Mehrwert zu generieren, die durch den Immobiliensektor beeinflussbar sind. Basierend auf den relevanten SDGs aus Ebene eins wurden auf der zweiten Ebene Nachhaltigkeitskriterien auf Basis von nationalen und internationalen Standards wie GRESB, SNBS oder LEED herausgearbeitet. Bei der Gewichtung der Nachhaltigkeitsaspekte werden die externen Interessen der Stakeholder internen Interessen gegenübergestellt. Anhand einer Wesentlichkeitsmatrix wurden die relevanten Nachhaltigkeitsaspekte ermittelt und in Kernaspekte und Ausbaupaspekte unterteilt. Zu jedem Nachhaltigkeitsaspekt wurde mindestens eine Messgrösse definiert, für die der Istzustand, das Ziel 2050 sowie Zwischenziele formuliert wurden.

## Kernaspekte

Messgrösse (KPI)	Messeinheit	2021	2025	2030	2040	2050
<b>Dimension Umwelt</b>						
Treibhausgasemissionen, Scope 1+2	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	31,8	27,7	22,6	12,3	2,0 <sup>1</sup>
Energieintensität, Scope 1+2	kWh/m <sup>2</sup> a	107	101	93	77	61 <sup>1</sup>
Erneuerbare Energie	Anteil in % EBF	22	30	44	72	100
Green Lease	Anteil in % EBF	34	43	54	77	100
Smart Metering	Anteil in % EBF	32	41	53	76	100
<b>Dimension Gesellschaft</b>						
Nutzerzufriedenheit	Score (1-5)	-	-	-	-	-
Vertragsdauer	Verweildauer (a)	12,9	13,2	13,6	14,3	15,0
Mikro-/Makrolage	Qualitativ	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0
<b>Dimension Wirtschaft</b>						
Betriebskosten				n. A.		
Positive Wertentwicklung	Anlagerendite			Erwartete Wertsteigerung bei nachhaltiger Entwicklung ca. 4,0%		

## Ausbauaspekte

Messgrösse (KPI)	Messeinheit	2021	2025	2030	2040	2050
<b>Dimension Umwelt</b>						
Wasser	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,32	0,30	0,28	0,24	0,20
Abfallmenge	kg/m <sup>2</sup>	179	166	152	126	100
Gebäude mit E-Ladestation	Anteil Anfragen in %	80	80	80	<sup>2</sup>	<sup>2</sup>
Fahrradunterstand überdacht	Anteil in % EBF	70	75	80	90	100
Ressourcenschonung	Anteil Recycling-Beton	Kriterium in Variantenentscheid				
Embodied Carbon / LCA	Qualitativ	Kriterium in Variantenentscheid				
Biodiversität	Anteil begrünter Dachflächen in % EBF	2	10	18	34	50
<b>Dimension Gesellschaft</b>						
Barrierefreiheit	Anteil in % EBF	90	91	93	97	100
<b>Dimension Governance</b>						
Bericht	Qualitativ	Ausbau Geschäftsbericht zu Standard GRI / Teilnahme GRESB				
Nachhaltigkeitsrichtlinien	Anteil in % AuM	80	82	85	95	100
Risikobetrachtung	Ø Moody's 427	37	35	33	29	25

<sup>1</sup> CRREM

<sup>2</sup> Marktentwicklung abwarten

## Nachhaltigkeitskennzahlen 2022/2023

### Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen

Die Datengrundlage der Berechnung ist die GRESB-Eingabe 2023 (CO<sub>2</sub>e-Gewichtungsfaktoren gemäss CRREM Pathways V2). Die weiteren Berechnungen wurden in Anlehnung an die Methode «REIDA CO<sub>2</sub>-Report & Benchmark» durchgeführt. Eine vollumfängliche Berechnung gemäss REIDA ist nicht sinnvoll, da die Gewichtungsfaktoren landesspezifisch sind. Es werden nur gemessene Werte berücksichtigt. Gegenüber den im Geschäftsbericht 2021/2022 publizierten Werten gibt es grosse Abweichungen aus folgenden Gründen:

- Aktualisierung CO<sub>2</sub>e-Emissionsfaktoren
- Flächen: Bei diversen Gebäuden musste die Allgemeinfläche ergänzt werden, um für GRESB die «Gross Floor Area» (GFA) ausdrücken zu können. Daraus abgeleitet wurde die Energiebezugsfläche (EBF) errechnet.
- Grundlage von GRESB-Eingabe mit Zuweisung Gesamtstrom als Scope 2
- REIDA-Methode mit 100% gemessenen Werten

#### Scope 1+2

Gesamte Fläche (m <sup>2</sup> EBF)*	437 027
Fläche eigentümerkontrolliert (m <sup>2</sup> EBF)*	395 311
Massgebende Fläche (m <sup>2</sup> EBF)*	296 690
Abdeckungsgrad	0,75
Energieverbrauch (kWh)	26 040 631
Energieintensität (kWh/m <sup>2</sup> a)	87,8
Anteil erneuerbare Energie	2%
Anteil fossile Energie	98%
CO <sub>2</sub> e-Emissionen (kgCO <sub>2</sub> e)	7 968 602
CO <sub>2</sub> e-Emissionsintensität (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> a)	26,9

#### Scope 3

Gesamte Fläche (m <sup>2</sup> EBF)*	437 027
Fläche eigentümerkontrolliert (m <sup>2</sup> EBF)*	395 311
Massgebende Fläche (m <sup>2</sup> EBF)*	80 451
Abdeckungsgrad	0,20
Energieverbrauch Scope 3 (kWh)	826 609
Energieintensität Scope 3 (kWh/m <sup>2</sup> a)	10,3
Energieintensität Scope 1, 2 und 3 (kWh/m <sup>2</sup> a)	53,0
CO <sub>2</sub> e-Emissionen Scope 3 (kgCO <sub>2</sub> e)	358 619
CO <sub>2</sub> e-Emissionsintensität Scope 3 (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> a)	4,5
CO <sub>2</sub> e-Emissionsintensität Scope 1, 2 und 3 (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> a)	16,2

\* Vermietbare Fläche / Geschossfläche (GF) = 0,72; EBF / GFA = 1,067 gemäss FM Monitor pom+

### Green Lease: 36%

Bei der Erfassung der Green Lease konnte der Detaillierungsgrad erhöht werden. Wo früher angegeben wurde, für welche Liegenschaften eine Green-Lease-Klausel vorhanden ist, kann neu erfasst werden, in welchem Prozentsatz der Mietverträge die Klausel bereits implementiert ist.

### Smart Metering: 34%

Analog der Green Lease wurde auch im Bereich Smart Metering der Detaillierungsgrad bei der Erfassung der Daten erhöht. Neu wird der Prozentsatz aller Hauptzähler pro Liegenschaft angegeben.

### Nutzerzufriedenheit

Aufgrund des tiefen Rücklaufs in der Vergangenheit wird aktuell keine Mieterbefragung durchgeführt.

### Vertragsdauer: 13,0 Jahre

Die Mieterzufriedenheit wird über die Verweildauer der Mietenden in den Liegenschaften quantifiziert.

### Mikro-/Makrolage: 3,7

Die Lagebeurteilung wurde von CBRE im Zuge der Bewertung 2023 durchgeführt. Das Rating, aufgeteilt in Mikro- und Makrolage, wurde ohne Gewichtung gemittelt. Das Rating setzt sich folgendermassen zusammen:

- best location = 5
- good location = 4
- average location = 3
- location with deficits = 2
- unsuitable location = 1

### Betriebskosten

International gibt es keine Benchmarks analog dem FM Monitor von pom+, mit dem die Betriebskosten verglichen werden könnten. Eine Herleitung aus einem Schweizer Benchmark ist aufgrund der länderspezifischen Anforderungen an eine Bewirtschaftung nicht sinnvoll. Bis auf Weiteres wird auf eine Quantifizierung verzichtet.

### Positive Wertentwicklung: -20,27%

### Wasser: 0,32 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>a

Die Berechnungsmethode des Wasserverbrauchs wurde an die REIDA-Methode angepasst.

### Abfallmenge: 176 kg/m<sup>2</sup>a

Die Abfallmenge wurde für die GRESB-Zertifizierung erstmals erfasst.

**Gebäude mit E-Ladestation: 91%**

Im Austausch mit den Property- und Asset-Managern hat sich gezeigt, dass die internationale Nachfrage nach E-Mobilitätsparkplätzen nicht mit der Schweiz verglichen werden kann. Die Messeinheit wurde dahingehend angepasst, dass neu der Anteil Mieteranfragen, auf die eine Installation von Ladestationen folgte, im Verhältnis zur Energiebezugsfläche (EBF) angegeben wird.

**Fahrradunterstand überdacht: 71%**

Seit der Erstellung der Nachhaltigkeitsstrategie gab es bezüglich Fahrradunterstände keine Veränderungen.

**Ressourcenschonung**

Im vergangenen Geschäftsjahr gab es keine Entscheide betreffend Recycling-Beton.

**Embodied Carbon / Lebenszyklusanalyse (LCA)**

Bei mehreren Variantenentscheiden wurde die graue Energie der Materialien und Geräte der Betriebsenergie gegenübergestellt. Darunter waren Materialisierungsentscheide einer Dachdämmung und Systementscheide einer Warmwassererzeugung.

**Biodiversität: 4%**

Die Ausgangslage musste korrigiert werden. Im Geschäftsjahr gab es keine Veränderung des Indikators.

**Barrierefreiheit: 100%**

Die Ausgangslage musste korrigiert werden. Im Geschäftsjahr gab es keine Veränderung des Indikators.

**Bericht: erfüllt**

Es wurde eine GRESB-Zertifizierung durchgeführt. Schon in der ersten Teilnahme konnte ein 3-Stern-Rating erreicht werden. Mit dem Score 77 von 100 wurde sowohl der Peer Average von 72 wie auch der GRESB Average von 75 übertroffen.

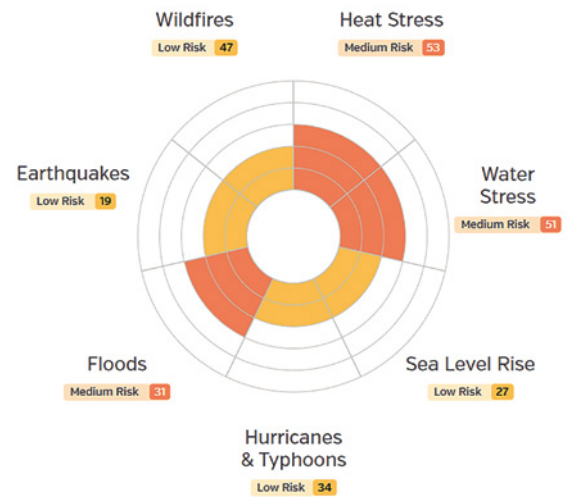
**Nachhaltigkeitsrichtlinien: 86%**

Seit mehreren Jahren strebt AFIAA einen hohen Grad an zertifizierten Gebäuden an. Mit dieser Strategie konnte der Anteil zertifizierter Gebäude in den vergangenen sechs Jahren um 46% erhöht werden, womit aktuell 86% des Portfoliowerts abgedeckt sind.

**Risikobetrachtung: 37 (per 30. Oktober 2023)**

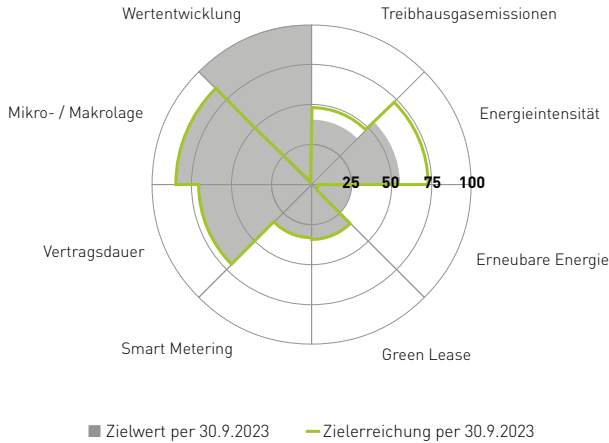
Das Portfolio wird von Moody's 427 auf potenzielle physische Klimarisiken aufgrund des Klimawandels geprüft. Im September 2023 wurde die Methodik von Moody's grundlegend überarbeitet. Dadurch sind die aktuellen Werte nicht mit der Beurteilung vergangener Jahre vergleichbar. Der Mittelwert über alle sieben Risiken beträgt 37 von

100 Gefahrenpunkten. Bei drei Gebäuden wird das Risiko für Überschwemmungen mit der höchsten Stufe beurteilt. Im kommenden Geschäftsjahr soll zusammen mit den Property-Managern eine Analyse durchgeführt werden, aus welcher mögliche Gegenmassnahmen abgeleitet werden.

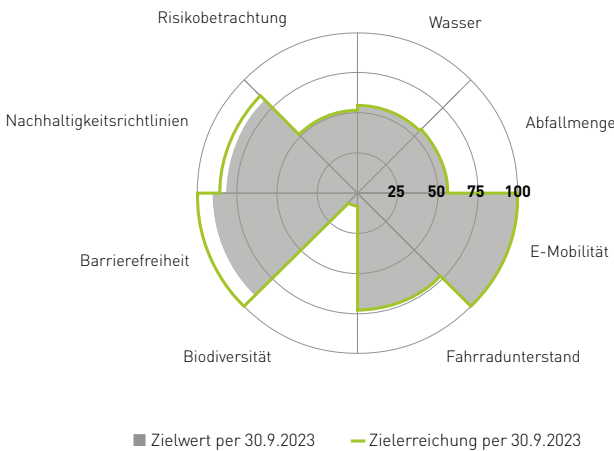


## Erfüllungsgrad Nachhaltigkeitsstrategie

### Kernaspekte (in %)



### Ausbauaspekte (in %)



## Nachhaltige Erfolgsgeschichte

Die Strategie der Anlagegruppe AFIAA Global im Bereich Nachhaltigkeit ist auch an den erfolgreich umgesetzten Bauprojekten im Geschäftsjahr 2022/2023 ersichtlich.



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, neue Fenster mit Sonnenschutz eingebaut und die Haustechnik modernisiert. Bei den eingesetzten Kühldecken handelt es sich um neuartige, sehr effiziente und mehrfach ausgezeichnete Interpanel-Modelle. Damit konnte das Gebäude in Bezug auf die Energieeffizienz, die Datenmessung und die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Betrieb an die künftigen Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit und Mieternachfrage ausgerichtet werden – und das trotz Denkmalschutz.

Einblicke ins Umbauprojekt «Kaisergalerie» bietet ein Film, in dem Architekturbüro, Bauherrschaft und Mietende zu Wort kommen: [kaisergalerie.net/bueros](http://kaisergalerie.net/bueros).

## AFIAA Diversified indirect / AFIAA Diversified indirect hedged

Die AFIAA Anlagestiftung misst der Nachhaltigkeit der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect grosse Wichtigkeit bei. Deshalb hat sie bei der Wahl des Vermögensverwalters darauf geachtet, dass Nachhaltigkeit ein integraler Bestandteil des Investitionsprozesses bei der Selektion der Zielfonds ist.

### Gelebte ESG-Integration

Mit CBRE Investment Management (CBRE IM) hat AFIAA einen erfahrenen, global tätigen Multi-Manager mit Leistungsausweis im Bereich nicht kotierter Immobilienanlagen und langjähriger Expertise im Nachhaltigkeitsbereich selektiert.

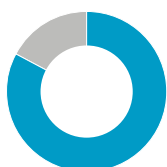
Neben den Verpflichtungen gegenüber dem Global Compact der Vereinten Nationen, den Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen und den Principles for Responsible Investment (PRI) ist CBRE IM Unterzeichner, Mitglied oder Teilnehmer mehrerer ESG-bezogener Netzwerke und Initiativen.

### Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

GRESB ist eine globale ESG-Benchmark für Immobilienanlagen. Die Investment-Manager übermitteln ihre Daten an GRESB, worauf ihre ESG-Leistungen bewertet werden. GRESB ist auf 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.

Durch eine Anlagestrategie, die dem GRESB-Reporting besonderes Augenmerk schenkt, konnte die Teilnahmequote der unterliegenden Zielfonds auf 100% verbessert werden. Dabei resultierte ein ausgezeichnetes GRESB-Gesamtresultat von 83 Punkten gegenüber 80 Punkten aller GRESB-Teilnehmer und 79 Punkten derjenigen Zielfonds,

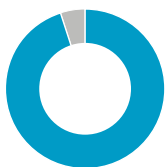
### GRESB Highlights von AFIAA Diversified indirect



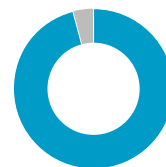
**GRESB Score**  
**Resultat: 83 von 100 Punkten**  
 GRESB Benchmark: 80 Punkte



**Social**  
**Resultat: 18 von 18 Punkten**  
 GRESB Benchmark: 17 Punkte



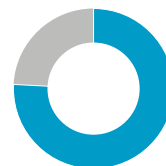
**Governance**  
**Resultat: 19 von 20 Punkten**  
 GRESB Benchmark: 18 Punkte



**Management Score**  
**Resultat: 29 von 30 Punkten**  
 GRESB Benchmark: 28 Punkte



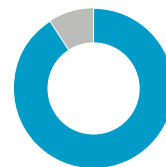
**Environmental**  
**Resultat: 45 von 62 Punkten**  
 GRESB Benchmark: 45 Punkte



**Performance Score**  
**Resultat: 53 von 70 Punkten**  
 GRESB Benchmark: 52 Punkte



**GRESB-Teilnahmequote**  
**Resultat: 100%**



**Development Score**  
**Resultat: 64 von 70 Punkten**  
 GRESB Benchmark: 59 Punkte

die im Vergleichsindex MSCI Global Property Funds Index vertreten sind.

Die für das Geschäftsjahr 2022/2023 dargestellten Ergebnisse basieren auf den Portfoliobeständen und Nettoinventarwerten per Dezember 2022. AFIAA arbeitet eng mit den Managern der Zielfonds zusammen, um die Resultate kontinuierlich zu optimieren und durch langfristige Investitionspläne zu verbessern. Ziel ist, durch Massnahmen auf Stufe Liegenschaft zu erreichen, dass in den nächsten zwei bis drei Jahren alle Zielfonds im Portfolio in der Gesamtbewertung im vierten Quantil liegen (4 Sterne). Heute weist das Portfolio einen gewichteten Wert von 3,7 Sternen über das Gesamtportfolio aus.

Die grösste Steigerung der ESG-Leistungen verzeichneten die Zielfonds Ardstone Residential Income Fund, Remedy US Medical Office Venture II und Harrison Street Core Property Fund.

### GRESB – Top-Performer

- **Goodman Hong Kong Logistics Partnership** erzielte 93 von 100 Punkten. Dies entspricht einer Verbesserung um einen Punkt gegenüber dem Vorjahr. Dabei hat der prozentuale Anteil des Portfolios an betrieblich ausgewiesenen Green-Building-Zertifizierungen weiter zugenommen. 100% des Portfolios sind im Rahmen des BREEAM-Plus-Programms zertifiziert und zeigen herausragende Werte beim Energieverbrauch der unterliegenden Gebäude. Auch die Nutzung erneuerbarer

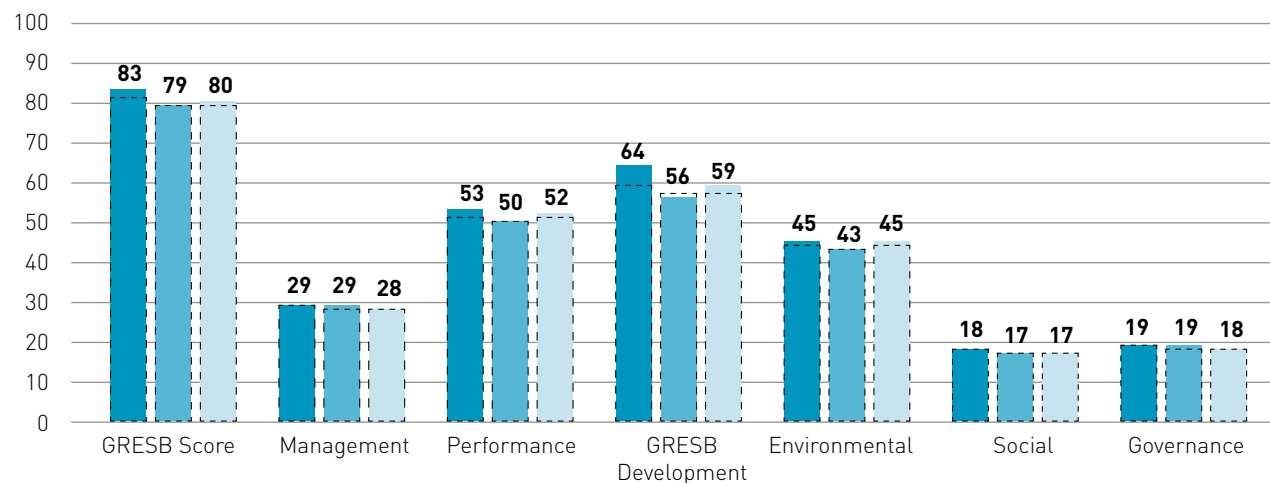
Energien hat sich verbessert, da Goodman sein Solarprogramm weiter ausbaute und Installationen von 4214 Solarmodulen auf Dächern von sechs Grundstücken realisieren konnte. Dies führt zu Einsparungen von mindestens 907 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr.

- **Investa Commercial Property Fund** erzielte 93 von 100 Punkten und verbesserte sich im Jahresvergleich um zwei Punkte. Das zeigte sich durch die Reduzierung von Strom und Gas beim Energieverbrauch und bei den Treibhausgasemissionen. Seit Januar 2021 bezieht der Fonds schrittweise erneuerbaren Strom, um die Anlagen bis 2024 grossmehrheitlich mit erneuerbarer Energie zu betreiben.
- **Dutch Urban Living Venture** erzielte 90 von 100 Punkten und verbesserte damit den Vorjahreswert um einen Punkt. Der Fonds erhielt eine hohe Punktzahl in den Bereichen Gebäudezertifizierung, Datenüberwachung und -überprüfung sowie bei der Einbindung von Stakeholdern. Das Portfolio zeichnet sich zudem im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens durch eine hohe Mieterzufriedenheit aus. Es werden zahlreiche Veranstaltungen durchgeführt, die den sozialen und gesundheitsbezogenen Aspekten im urbanen Raum Rechnung tragen.

### GRESB – Low-Performer mit Verbesserungspotenzial

- **Prologis US Targeted Logistics Fund** erzielte 65 von 100 Punkten. Im Performance Score von GRESB schnitt der Fonds mit 35 von 70 Punkten unterdurchschnittlich ab und blieb damit drei Punkte hinter der Vergleichsgruppe

**GRESB-Resultate von AFIAA Diversified indirect** (in Punkten)



■ AFIAA Diversified indirect 2023    ■ GRESB-Vergleichsgruppe/Benchmark 2023    ■ GRESB-Durchschnitt alle Fonds 2023  
 □ AFIAA Diversified indirect 2022    □ GRESB-Vergleichsgruppe/Benchmark 2022    □ GRESB-Durchschnitt alle Fonds 2022

zurück. Die unterdurchschnittliche Leistung des Fonds ist in erster Linie auf eine geringere Datenabdeckung und einen höheren Verbrauch sowie eine höhere Nutzung im Treibhausgassektor zurückzuführen. Auch im Bereich Datenüberwachung und -überprüfung verzeichnete der Fonds im Vergleich zu seinen Mitbewerbern eine deutlich schlechtere Performance. Ein Schwerpunkt im Jahr 2024 wird auf der Erhöhung der Datenabdeckung durch die Umsetzung von Green-Lease-Klauseln in den Mietverträgen liegen. Darüber hinaus wird sich der Fonds darauf konzentrieren, die Energie- und Emissionsreduzierung durch die Förderung von Solarmodulinstallationen, LED-Beleuchtung und Gebäudezertifizierungen zu unterstützen.

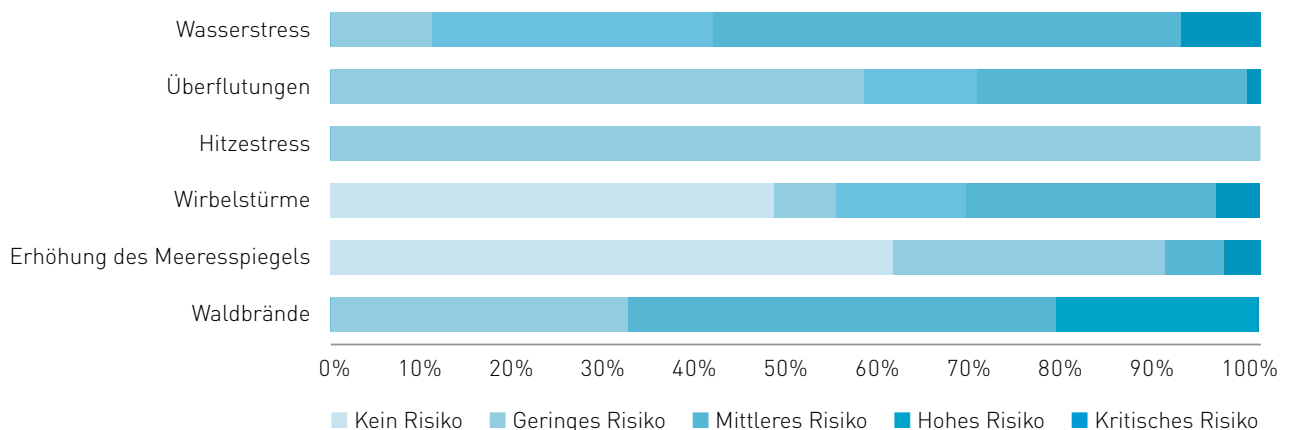
- **Remedy US Medical Office Venture II** erzielte 73 von 100 Punkten und verbesserte damit den letztjährigen Score um acht Punkte. Der Fonds erhielt die volle Punktzahl im Management Score (30 von 30 Punkten). Das grösste Verbesserungspotenzial liegt im Performance Score (43 von 70 Punkten). Arztpraxen bleiben grösstenteils ein von den Mietenden kontrollierter und energieintensiver Sektor. Daher ist die Herausforderung gross, Versorgungsdaten zu erfassen und den Verbrauch zu reduzieren. Remedy hat eine Reihe von Mieterinitiativen zur Steigerung der Mieterverbrauchszahlen eingeführt, um in Zukunft die Datenverfügbarkeit zu verbessern.
- **Cortland US Residential Venture** erzielte 78 von 100 Punkten. Bei der Treibhausgas-, Abfall- und Gebäudezertifizierung bleibt der Fonds hinter der Benchmark zurück. Beim Abfall verzeichnete der Fonds einen Rück-

gang der Datenabdeckung bis Mitte 2022, die jedoch im Folgejahr durch eine optimierte Datenerhebung verbessert werden soll. Des Weiteren ist im Bereich Bauprojekte geplant, zusätzliche Zertifizierungen anzustreben und so einen besseren Gesamtscore zu erreichen.

### Physische Klimarisiken – Moody’s 427

Das Portfolio wurde per 30. Juni 2023 auf potenzielle physische Klimarisiken aufgrund des Klimawandels geprüft. In der Analyse wurden alle in den vergangenen zwölf Monaten getätigten Investitionen berücksichtigt. Im Portfolio dominiert insbesondere das Risiko im Bereich Wasserstress aufgrund der Objektstandorte in den USA, in Spanien und in Australien. Waldbrände und Wirbelstürme sind auf Portfolioebene als mittleres Risiko eingestuft, wobei eine erhöhte Gefahr aufgrund von Taifunen im asiatisch-pazifischen Raum besteht. Beispielsweise weist der Fonds Goodman Hong Kong Logistics Partnership ein relativ hohes Exposure in dieser Risikoklasse auf. Der Fondsmanager wurde aufgefordert, Massnahmen im Risikomanagement in Form eines Emergency-Response-Protokolls und eines Typhoon-Standby-Teams auszuarbeiten. Die Risiken in den Bereichen Überflutungen, Erhöhung des Meeresspiegels und Hitze stress sind im Vergleich zu den übrigen Risiken im Portfolio tiefer eingestuft.

Analyse von AFIAA Diversified indirect hinsichtlich physischer Klimarisiken (per 30.6.2023)





# Jahresrechnungen

## Anlagegruppe AFIAA Global

ISIN CH0019574729, Valor Nr. 1.957.472

## Konsolidierte Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2023	30.9.2022
<b>Aktiven</b>			
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>63 151 007</b>	<b>91 211 901</b>
Bankguthaben		59 751 290	87 493 481
Festgelder/Callgelder		3 399 717	3 718 420
<b>Übrige Aktiven</b>		<b>16 985 496</b>	<b>39 851 025</b>
Forderungen gegenüber Dritten		6 825 367	3 929 084
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 655 464	5 333 026
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1 734 118	2 974 918
Vorausbezahlte Finanzierungskosten		1 803 257	1 261 857
Latente Steuerguthaben	1	2 967 289	26 352 140
<b>Liegenschaften</b>		<b>1 869 840 035</b>	<b>2 273 609 513</b>
Direkte Anlagen	2	1 869 840 035	2 273 609 513
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>1 949 976 539</b>	<b>2 404 672 439</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 316 851	2 010 415
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		32 536 432	34 094 583
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		12 664 212	15 824 124
Kurzfristige Hypothekendarlehen	3	54 470 670	58 614 402
Langfristige Hypothekendarlehen	3	384 252 273	414 665 810
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>486 240 438</b>	<b>525 209 334</b>
<b>Nettovermögen vor Liquidationskosten</b>		<b>1 463 736 101</b>	<b>1 879 463 106</b>
Geschätzte Liquidationskosten	4	-85 044 612	-117 372 777
<b>Nettovermögen</b>		<b>1 378 691 490</b>	<b>1 762 090 329</b>
<b>Ansprüche</b>			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		17 431 098,1610	16 872 965,5152
Ausgegebene Ansprüche		270 807,4851	558 132,6458
<b>Ausgegebene Ansprüche per Stichtag (Stück)</b>		<b>17 701 905,6461</b>	<b>17 431 098,1610</b>
Kapitalwert je Anspruch (CHF)		77,3227	98,2914
Nettoerfolg des Geschäftsjahres je Anspruch (CHF)		0,5611	2,7975
<b>Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF)</b>		<b>77,8838</b>	<b>101,0889</b>
Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Ansprüche **		-449 013,4012	-1 191 142,7735

\* Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

\*\* Um die Rückgaben per 30.9.2023 in AFIAA Global hedged zu bedienen, müssten 655 770,1286 Ansprüche gekündigt werden, für die Rückgaben per 30.9.2024 müssten 155 018,0476 Ansprüche gekündigt werden. Die fällige Rückzahlung der per 30.9.2022 gekündigten Ansprüche wurde um zwölf Monate verschoben.

**Konsolidierte Erfolgsrechnung**

in CHF	Anmer- kungen *	1.10.2022 - 30.9.2023	1.10.2021 - 30.9.2022
<b>Operativer Erfolg</b>			
<b>Liegenschaftenertrag (netto)</b>		<b>115 509 643</b>	<b>124 885 160</b>
Soll-Mietertrag		130 569 038	135 982 551
Minderertrag Leerstand		-14 813 323	-11 584 466
Inkassoverluste/Delkredereveränderung		-246 072	487 075
<b>Unterhalt Immobilien</b>		<b>-16 716 338</b>	<b>-12 832 903</b>
Instandhaltung		-6 240 552	-4 900 533
Instandsetzung		-10 475 785	-7 932 370
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>-36 163 871</b>	<b>-35 329 821</b>
Ver- und Entsorgungskosten		-9 158 420	-8 826 583
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)		-5 743 334	-6 274 218
Versicherungen		-1 326 656	-1 086 745
Bewirtschaftungshonorare		-1 637 048	-1 715 011
Vermietungskosten		-3 174 113	-2 780 266
Steuern und Abgaben		-10 633 194	-8 995 583
Lokale administrative Gesellschaftskosten	5	-1 612 637	-1 647 681
Übriger Betriebsaufwand		-2 878 467	-4 003 734
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>62 629 435</b>	<b>76 722 436</b>
<b>Sonstige Erträge</b>			
		<b>531 054</b>	<b>621 608</b>
Aktivzinsen		200 844	24 645
Übrige Erträge		330 210	596 963
<b>Finanzierungsaufwand</b>		<b>-16 712 333</b>	<b>-13 814 889</b>
Hypothekarzinsen		-13 962 771	-10 962 286
Negativzinsen auf Bankguthaben		0	-78 865
Sonstige Passivzinsen		-1 353 900	-1 290 349
Baurechtszinsen		-1 395 662	-1 483 389
<b>Verwaltungskosten</b>	6	<b>-11 003 349</b>	<b>-11 308 610</b>
Rechts- und Beratungskosten		-63 095	-34 504
Revisionsaufwand		-324 706	-323 612
Schätzungsaufwand		-310 928	-208 067
Vergütung an die Verwaltungsrechnung		-540 319	-504 304
Vergütungen an Depotbank		-60 000	-60 000
Geschäftsführungshonorar		-8 750 771	-10 061 399
Akquisitionsaufwendungen		-687 276	0
Übrige Verwaltungskosten		-266 254	-116 724
<b>Kapital- und Gewinnsteuern</b>	7	<b>-25 511 593</b>	<b>-3 830 739</b>
<b>Erträge und Aufwendungen aus Anspruchstransaktionen</b>		<b>0</b>	<b>373 527</b>
Kommission bei Anspruchstransaktionen		0	195 000
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		0	666 390
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		0	-487 863
<b>Nettoerfolg des Geschäftsjahres</b>		<b>9 933 213</b>	<b>48 763 333</b>
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		2 623 037	-873 193
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>12 556 250</b>	<b>47 890 140</b>
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		-344 113 233	-175 576 857
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung		-51 360 372	-14 712 686
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	4	32 328 165	14 888 373
<b>Gesamterfolg des Geschäftsjahres</b>	8	<b>-350 589 189</b>	<b>-127 511 030</b>
Totaler Währungserfolg **		-61 079 618	-142 780 759
<b>Währungsbereinigter Gesamterfolg</b>		<b>-289 509 571</b>	<b>15 269 729</b>

\* 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	30.9.2023	30.9.2022
<b>Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>1 762 090 329</b>	<b>1 886 670 590</b>
Zeichnungen Ansprüche	26 456 084	60 298 852
Ausschüttungen	-59 265 734	-57 368 083
Nettoerfolg Geschäftsjahr	9 933 213	48 763 333
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	2 623 037	-873 193
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	-344 113 233	-175 576 857
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	-51 360 371	-14 712 686
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	32 328 165	14 888 373
<b>Gesamterfolg Geschäftsjahr</b>	<b>-350 589 189</b>	<b>-127 511 030</b>
<b>Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1 378 691 490</b>	<b>1 762 090 329</b>

### Verwendung des Erfolgs (Anlagegruppe)

Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 11. Januar 2024 beschlossen, keine Ausschüttung vorzunehmen.

in CHF	30.9.2023	30.9.2022
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	9 933 213	48 763 333
Gewinnvortrag Vorjahr	1 054 174	556 575
Umbuchung in Gewinnvortrag	0	11 000 000
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>10 987 387</b>	<b>60 319 908</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	0	59 265 734
Vortrag auf neue Rechnung	10 987 387	1 054 174

# Anlagegruppe AFIAA Global hedged

ISIN CH0420414754, Valor Nr. 42041475

## Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2023	30.9.2022
Flüssige Mittel		41 260 298	47 449 866
Finanzinstrumente	1	-448 327	-4 023 270
Forderungen gegenüber Dritten		48 965	924
Beteiligung AFIAA Global		439 482 879	546 239 139
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>480 343 815</b>	<b>589 666 658</b>
<b>Fremdkapital</b>			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		40 567	44 688
<b>Nettovermögen</b>		<b>480 303 248</b>	<b>589 621 970</b>

## Erfolgsrechnung

in CHF	1.10.2022 - 30.9.2023	1.10.2021 - 30.9.2022
Dividendenertrag	18 540 249	17 073 455
Finanzaufwand/-ertrag Finanzinstrumente	-1 360 393	32 752 952
Aktivzinsen	296 007	2 639
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	11 902	1 595 283
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	0	-108 345
Kommission bei Anspruchstransaktionen	0	42 750
<b>Total Finanzerträge</b>	<b>17 487 765</b>	<b>51 358 734</b>
Revisionsaufwand	-4 716	-5 090
Vergütungen an Depotbank	-64 620	-64 620
Vergütung an Overlay Manager	-123 802	-121 888
Negativzinsen auf Bankguthaben	0	-85 136
Übriger Finanzaufwand	-23 402	-24 602
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-216 540</b>	<b>-301 336</b>
Kommission bei Anspruchstransaktionen	0	-195 000
<b>Nettoerfolg des Geschäftsjahres</b>	<b>17 271 224</b>	<b>50 862 398</b>
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>17 271 224</b>	<b>50 862 398</b>
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	-126 721 566	-60 616 089
<b>Gesamterfolg des Geschäftsjahres</b>	<b>-109 450 342</b>	<b>-9 753 691</b>

### Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2023	30.9.2022
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	589 621 970	532 099 546
Zeichnungen	131 620	68 181 006
Rücknahmen	0	-904 891
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-109 450 342	-9 753 691
<b>Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>480 303 248</b>	<b>589 621 970</b>

### Ansprüche

in Stück	30.9.2023	30.9.2022
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	3 860 125,3245	3 418 783,0272
Ausgegebene Ansprüche	939,6068	537 723,6878
Zurückgegebene Ansprüche	0,0000	-96 381,3905
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>3 861 064,9313</b>	<b>3 860 125,3245</b>
<b>Inventarwert pro Anspruch (in CHF)</b>	<b>124,3966</b>	<b>152,7468</b>

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Ansprüche **	-97 055,6712	-410 572,9042
---	--------------	---------------

### Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2023	30.9.2022
<b>Nettoerfolg des Geschäftsjahres</b>	<b>17 271 224</b>	<b>50 862 398</b>
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	17 271 224	50 862 398

\*\* Die fällige Rückzahlung der per 30.9.2022 gekündigten Ansprüche wurde um 12 Monate verschoben.

# Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

ISIN CH0367669659, Valor Nr. 36766965

## Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmer- kungen *	30.9.2023	30.9.2022
Flüssige Mittel		20 716 545	17 301 162
Anteile Zielfonds	1	428 303 767	474 273 773
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1 729 430	2 062 743
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>450 749 742</b>	<b>493 637 678</b>
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		525 225	2 454 457
<b>Nettovermögen</b>		<b>450 224 517</b>	<b>491 183 221</b>

## Erfolgsrechnung

in CHF		1.10.2022	1.10.2021
		- 30.9.2023	- 30.9.2022
Wertschriftenertrag und Aktivzinsen		12 534 961	11 674 540
Übrige Erträge		37 531	0
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		211 658	252 908
<b>Total Erträge</b>		<b>12 784 150</b>	<b>11 927 448</b>
Passivzinsen		-593	0
Geschäftsführungshonorar		-1 240 274	-1 211 618
Buchführungsaufwand		-97 665	-99 830
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung		-114 103	-78 744
Vergütungen an Depotbank		-179 758	-183 344
Revisionsaufwand		-11 025	-11 025
Rechts- und Beratungskosten		-16 059	-51 239
Übrige Verwaltungskosten		-5 083	-5 088
<b>Total Aufwand</b>	2	<b>-1 664 560</b>	<b>-1 640 888</b>
<b>Nettoerfolg des Geschäftsjahres</b>		<b>11 119 590</b>	<b>10 286 560</b>
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		-1 592 709	-2 273 212
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>9 526 881</b>	<b>8 013 348</b>
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		-70 543 215	52 222 951
<b>Gesamterfolg des Geschäftsjahres</b>		<b>-61 016 334</b>	<b>60 236 299</b>

## Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2023	30.9.2022
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	491 183 221	416 396 269
Zeichnungen	20 057 630	14 550 653
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-61 016 334	60 236 299
<b>Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>450 224 517</b>	<b>491 183 221</b>

## Ansprüche

in Stück	30.9.2023	30.9.2022
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	2 915,8796	2 828,2252
Ausgegebene Ansprüche	128,8172	87,6544
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>3 044,6968</b>	<b>2 915,8796</b>
<b>Inventarwert pro Anspruch (in CHF)</b>	<b>147 871,7083</b>	<b>168 451,1324</b>

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

## Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2023	30.9.2022
<b>Nettoerfolg des Geschäftsjahres</b>	<b>11 119 590</b>	<b>10 286 560</b>
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	11 119 590	10 286 560

# Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

ISIN CH0420414689, Valor Nr. 42041468

## Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2023	30.9.2022
Flüssige Mittel		17 206 458	17 663 753
Finanzinstrumente	1	-982 279	-614 916
Forderungen gegenüber Dritten		67 512	0
Beteiligung AFIAA Diversified indirect		421 202 728	458 122 446
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>437 494 419</b>	<b>475 171 283</b>
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		30 277	31 501
Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern		10 763 280	0
<b>Nettovermögen</b>		<b>426 700 863</b>	<b>475 139 782</b>

## Erfolgsrechnung

in CHF	1.10.2022	1.10.2021
	- 30.9.2023	- 30.9.2022
Finanzerfolg Finanzinstrumente	9 375 017	-3 188 015
Aktivzinsen	192 893	0
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	0	198 076
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	0	-161 273
<b>Total Finanzaufwand/-ertrag</b>	<b>9 567 910</b>	<b>-3 151 212</b>
Revisionsaufwand	-4 800	-4 725
Vergütung an Overlay Manager	-98 959	-83 291
Negativzinsen auf Bankguthaben	0	-24 385
Übriger Finanzaufwand	-8 578	-8 214
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-112 337</b>	<b>-120 615</b>
<b>Nettoerfolg des Geschäftsjahres</b>	<b>9 455 573</b>	<b>-3 271 827</b>
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	-378 031	553 513
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>9 077 542</b>	<b>-2 718 314</b>
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	-57 516 461	53 734 750
<b>Gesamterfolg des Geschäftsjahres</b>	<b>-48 438 919</b>	<b>51 016 436</b>

## Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2023	30.9.2022
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	475 139 782	285 367 915
Zeichnungen	0	258 324 215
Rücknahmen	0	-119 568 784
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-48 438 919	51 016 436
<b>Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>426 700 863</b>	<b>475 139 782</b>

## Ansprüche

in Stück	30.9.2023	30.9.2022
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	2 303,0460	1 573,0046
Ausgegebene Ansprüche	0,0000	1 367,5737
Zurückgegebene Ansprüche	0,0000	-637,5323
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>2 303,0460</b>	<b>2 303,0460</b>
<b>Inventarwert pro Anspruch (in CHF)</b>	<b>185 276,7405</b>	<b>206 309,2852</b>

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

## Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2023	30.9.2022
<b>Nettoerfolg des Geschäftsjahres</b>	<b>9 455 573</b>	<b>-3 271 827</b>
Übertrag auf realisierte Kapitalgewinne/(-verluste)	0	-3 271 827
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	9 455 573	0

# Stammvermögen

## Bilanz Stammvermögen

in CHF	30.9.2023	30.9.2022
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	552 874	447 519
Forderungen gegenüber Anlagegruppen	245 206	242 593
<b>Total Aktiven</b>	<b>798 080</b>	<b>690 112</b>
<b>Passiven</b>		
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	495 550	387 653
Stammkapital	100 000	100 000
Reservefonds	200 000	200 000
Gewinnvortrag	2 459	2 506
Reingewinn/-verlust Geschäftsjahr	71	-47
<b>Total Passiven</b>	<b>798 080</b>	<b>690 112</b>

## Erfolgsrechnung Stammvermögen

in CHF	1.10.2022 – 30.9.2023	1.10.2021 – 30.9.2022
<b>Ertrag</b>		
Anlagegruppen	654 423	587 594
<b>Total Ertrag</b>	<b>654 423</b>	<b>587 594</b>
<b>Aufwand</b>		
Organe, Anlegerversammlung *	-651 423	-584 969
Übriger Aufwand	-2 625	-2 625
Übriger Finanzaufwand	-304	-47
<b>Total Aufwand</b>	<b>-654 352</b>	<b>-587 641</b>
<b>Reingewinn Geschäftsjahr</b>	<b>71</b>	<b>-47</b>

## Verwendung des Erfolgs (Stammvermögen)

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, den Bilanzgewinn von CHF 2530 auf die neue Rechnung vorzutragen.

### Antrag an die Anlegerversammlung

in CHF	30.9.2023	30.9.2022
Gewinnvortrag Vorjahr	2 459	2 506
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	71	-47
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2 530</b>	<b>2 459</b>
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	2 530	2 459

\* 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	2022/2023	2021/2022
Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen	2 694	23 800
Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen	273	2 552
<b>Total latente Steuerguthaben</b>	<b>2 967</b>	<b>26 352</b>

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

Die Reduktion dieser Steuerguthaben ist überwiegend in den USA und Deutschland gebucht worden, da die Verlustvorträge innerhalb der nächsten zwei Jahre aufgebraucht werden. Siehe auch Anhang 7, Kapital- und Gewinnsteuern.

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 4,13% und 8,50% (Vorjahr: 3,30% bis 8,00%).

Der Gesamtwert der direkten Immobilienanlagen betrug zum Bilanzstichtag CHF 1 869 840 035.

### Direkte Anlagen

in Tausend CHF	2022/2023	2021/2022
Bestand Anfang Geschäftsjahr	2 273 610	2 399 206
Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	38 412	77 293
Wertvermehrende Aufwendungen (Investitionen)	11 041	10 372
Kapitalerfolg	-327 783	-51 180
Verkäufe	-59 783	0
Währungserfolg	-61 195	-166 543
Anzahlungen auf direkte Anlagen	-4 462	4 462
<b>Bestand Ende Geschäftsjahr</b>	<b>1 869 840</b>	<b>2 273 610</b>

### 3 Hypothekendarlehen

Die im Zusammenhang mit direkten Anlagen aufgenommenen Fremdmittel wiesen zum Abschlussstichtag einen Darlehensrestbetrag von CHF 438 722 943 (Vorjahr: CHF 473 280 212) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Währungen betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 3,23% (Vorjahr: 2,40%). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 2,42 Jahre (Vorjahr: 2,66 Jahre).

in Tausend der jeweiligen Währung					
Fremdwährung	Betrag	Buchwert 30.9.2023 CHF	Buchwert 30.9.2022 CHF	Gewichtete durchschn. Zinsfestschreibung in Jahren	Gewichteter durchschn. Zinssatz
USD	122 121	111 716	144 961	2,62	3,68%
EUR	195 000	188 877	187 805	2,23	2,49%
GBP	81 300	90 780	89 764	2,92	3,92%
AUD	80 200	47 350	50 750	1,75	3,79%
<b>Total</b>		<b>438 723</b>	<b>473 280</b>		

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

in Tausend CHF	30.9.2023	30.9.2022
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	846 276	1 059 535
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	438 723	473 280

#### Hypothekendarlehen nach Laufzeit

in Tausend CHF	30.9.2023	30.9.2022
1 Jahr	54 471	102 233
2 Jahre	91 233	53 995
3 Jahre	111 487	50 751
4 Jahre	52 304	100 595
5 Jahre	129 228	52 067
> 5 Jahre	0	113 639
<b>Total</b>	<b>438 723</b>	<b>473 280</b>

### 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.

Aufgrund der negativen Entwicklung der Immobilienwerte verringerten sich die latenten Steuerverpflichtungen um rund CHF 39 Mio. Diese setzten sich wie folgt zusammen: Australien CHF 20,8 Mio., Deutschland CHF 12,5 Mio. und UK CHF 12 Mio., während sie in Finnland um CHF 9 Mio. erhöht wurden, da nun auch dort Asset-Deal-Transaktionen vorherrschend sind.

in Tausend CHF	Buchwert 30.9.2023	Buchwert 30.9.2022	Veränderung
Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen	21 967	32 791	-10 824
Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen	-77 239	-116 385	39 146
Weitere Transaktionskosten	-29 773	-33 779	4 006
<b>Total</b>	<b>-85 045</b>	<b>-117 373</b>	<b>32 328</b>

## 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	1.10.2022 – 30.9.2023	1.10.2021 – 30.9.2022	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	-665	-526	-138
Asset Management und Buchhaltung	-903	-896	-7
Übrige	-45	-226	181
<b>Total</b>	<b>-1 613</b>	<b>-1 648</b>	<b>35</b>

### 6 Verwaltungskosten

Der Kostenblock zeigt die Aufwendungen auf Stufe der Stiftung sowie Revisions- und Schätzungsaufwendungen, die insgesamt als TER<sub>ISA</sub>-relevant definiert werden (vgl. dazu 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<sub>ISA</sub>-relevant.

in Tausend CHF	1.10.2022 – 30.9.2023	1.10.2021 – 30.9.2022	Veränderung
Rechts- und Beratungskosten	-63	-35	-28
Revisionsaufwand	-325	-324	-1
Schätzungsaufwand	-311	-208	-103
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	-540	-504	-36
Vergütungen an Depotbank	-60	-60	0
Geschäftsführungshonorar	-8 751	-10 061	1 310
Akquisitionsaufwendungen	-687	0	-687
Übrige Verwaltungskosten	-266	-117	-149
<b>Total</b>	<b>-11 003</b>	<b>-11 309</b>	<b>306</b>

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

### 7 Kapital- und Gewinnsteuern

Für das Geschäftsjahr 2022/2023 beläuft sich der Steueraufwand aus Gewinnsteuern auf CHF 3,1 Mio., die hauptsächlich in Deutschland, Österreich, UK und Portugal angefallen sind. Zusätzlich führt die Veränderung der latenten Steuerguthaben, welche in den USA mit CHF 17,2 Mio., in Deutschland mit CHF 2,9 Mio. und in UK mit CHF 2 Mio. in den Büchern sind, zu einem Steueraufwand von gesamthaft CHF 25,5 Mio.

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.

## 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.

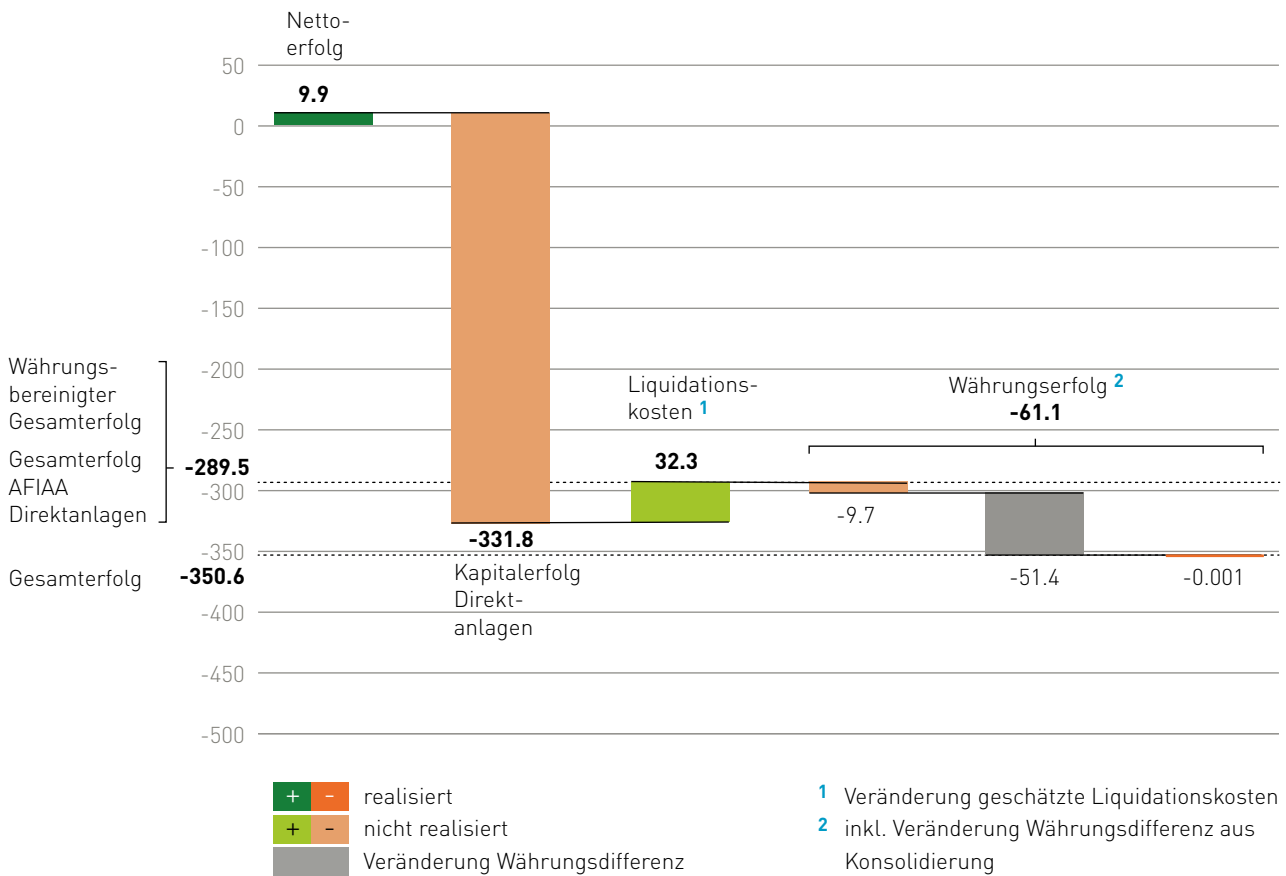
Der Nettoerfolg zeigt das mit den Aktiven erwirtschaftete laufende Ergebnis nach Abzug aller Kosten. Er enthält im Gegensatz zum Gesamterfolg, der den totalen Wertbeitrag widerspiegelt, weder Währungs- noch Kapitalerfolge.

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	2022/2023	Bereichs- renditen	2021/2022	Bereichs- renditen
<b>Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen</b>	<b>1 788 546</b>		<b>1 946 969</b>	
Nettoerfolg	9 933	0,56%	48 763	2,50%
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	-299 443	-16,74%	-33 494	-1,72%
Währungserfolg	-61 079	-3,42%	-142 781	-7,33%
<b>Gesamterfolg</b>	<b>-350 589</b>	<b>-19,60%</b>	<b>-127 511</b>	<b>-6,55%</b>

**Wertbeitragskomponenten 1.10.2022 – 30.9.2023  
in Mio. CHF**



**Nettoerfolg des Geschäftsjahres**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 788 546	1 946 969
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
<b>Nettoerfolg</b>	<b>9 933</b>	<b>48 763</b>
<b>In Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>0,56%</b>	<b>2,50%</b>
<b>zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen</b>		

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

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 788 546	1 946 969
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
<b>Kapitalerfolg Direktanlagen</b>	<b>-327 783</b>	<b>-51 180</b>
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	32 328	14 888
Realisierte Liquidationskosten	-3 988	2 798
<b>Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)</b>	<b>-299 443</b>	<b>-33 494</b>
Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahres	2 273 610	2 399 206
Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahres	1 869 840	2 273 610
<b>Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen</b>	<b>2 071 725</b>	<b>2 336 408</b>
<b>Wertänderungsrendite der Direktanlagen</b>	<b>-14,45%</b>	<b>-1,43%</b>
<b>In Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>-16,74%</b>	<b>-1,72%</b>
<b>zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen</b>		

**Währungserfolg**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 788 546	1 946 969
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Realisierter Währungserfolg	-1	-3 671
Nicht realisierter Währungserfolg	-9 718	-124 397
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	-51 360	-14 713
<b>Total Währungserfolg</b>	<b>-61 080</b>	<b>-142 781</b>
<b>In Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>-3,42%</b>	<b>-7,33%</b>
<b>zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen</b>		

**Realisierte Kapital- und Währungserfolge**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	6 613	0
Realisierter Währungserfolg	-1	-3 671
Realisierte Liquidationskosten	-3 989	2 798
<b>Total</b>	<b>2 623</b>	<b>-873</b>

**Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge**

<b>in Tausend CHF</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	-334 395	-51 180
Nicht realisierter Währungserfolg	-9 718	-124 397
<b>Total</b>	<b>-344 113</b>	<b>-175 577</b>

## 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.

### 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	2022/2023	2021/2022
<b>Soll-Mietertrag gemäss Erfolgsrechnung</b>	<b>130 569</b>	<b>135 983</b>
Verrechnete Nebenkosten	-22 245	-24 373
<b>Soll-Nettomiettertrag</b>	<b>108 324</b>	<b>111 610</b>
Minderertrag Leerstand	-14 813	-11 584
Inkassoverluste	-246	487
<b>Totale Mietzinsausfälle</b>	<b>-15 059</b>	<b>-11 097</b>
<b>Im Verhältnis zum Soll-Nettomiettertrag</b>	<b>13,90%</b>	<b>9,94%</b>

### 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	2022/2023	2021/2022
<b>Marktwert der direkten Anlagen</b>	<b>1 869 840</b>	<b>2 273 610</b>
Langfristige Hypothekendarlehen	384 252	414 666
Kurzfristige Hypothekendarlehen	54 471	58 614
<b>Total Hypothekendarlehen</b>	<b>438 723</b>	<b>473 280</b>
<b>Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen</b>	<b>23,46%</b>	<b>20,82%</b>

### 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	2022/2023	2021/2022
<b>Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung</b>	<b>115 510</b>	<b>124 885</b>
Verrechnete Nebenkosten	-22 245	-24 373
<b>Netto Mietertrag</b>	<b>93 265</b>	<b>100 512</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>62 629</b>	<b>76 722</b>
Baurechtszinsen	-1 396	-1 483
Instandsetzung	10 476	7 932
<b>Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition</b>	<b>71 710</b>	<b>83 171</b>
<b>Im Verhältnis zum Netto Mietertrag</b>	<b>76,89%</b>	<b>82,75%</b>

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

Die Total Expense Ratio<sub>ISA</sub> (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) GAV wird definiert als Betriebsaufwand des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen *Gesamtvermögens* (Summe aller Aktiven). TER<sub>ISA</sub> ist ein Indikator für die Belastung eines Immobilien-Sondervermögens (Anlagegruppe) durch den Betriebsaufwand. Ausgenommen sind die Akquisitionsaufwendungen. Dabei handelt es sich um Kosten im Zusammenhang mit nicht zustande gekommenen Ankäufen. Diese Kennzahl entspricht der Weisung OAK BV Nr. 02/2013 «Ausweis der Vermögensverwaltungskosten.»

in Tausend CHF	2022/2023	2021/2022
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	2 404 672	2 567 065
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	1 949 977	2 404 672
Durchschnittliches Gesamtvermögen	2 177 324	2 485 869
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>11 003</b>	<b>11 309</b>
Akquisitionsaufwendungen	-687	0
Lokale administrative Gesellschaftskosten	1 613	1 648
<b>Betriebsaufwand Anlagegruppe</b>	<b>11 929</b>	<b>12 957</b>
<b>Im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtvermögen</b>	<b>0,55%</b>	<b>0,52%</b>

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

Die Total Expense Ratio<sub>ISA</sub> (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) NAV wird definiert als Betriebsaufwand des Sondervermögens (Anlagegruppe) in Prozent des durchschnittlichen *Nettovermögens*. TER<sub>ISA</sub> ist ein Indikator für die Belastung eines Immobilien-Sondervermögens (Anlagegruppe) durch den Betriebsaufwand. Gemäss Definition explizit TER<sub>ISA</sub>-relevant sind die Liegenschaftsverwaltungskosten. Ausgenommen sind die Akquisitionsaufwendungen. Dabei handelt es sich um Kosten im Zusammenhang mit nicht zustande gekommenen Ankäufen. Diese Kennzahl entspricht der Weisung OAK BV Nr. 02/2013 «Ausweis der Vermögensverwaltungskosten.»

in Tausend CHF	2022/2023	2021/2022
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 762 090	1 886 671
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 378 691	1 762 090
Durchschnittliches Nettovermögen	1 570 391	1 824 381
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>11 003</b>	<b>11 309</b>
Akquisitionsaufwendungen	-687	0
Lokale administrative Gesellschaftskosten	1 613	1 648
<b>Betriebsaufwand Anlagegruppe</b>	<b>11 929</b>	<b>12 957</b>
<b>Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen</b>	<b>0,76%</b>	<b>0,71%</b>

### 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	2022/2023	2021/2022
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 788 546	1 946 969
<b>Gesamterfolg des Geschäftsjahres</b>	<b>-350 589</b>	<b>-127 511</b>
<b>Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>-19,60%</b>	<b>-6,55%</b>

### Rendite des investierten Kapitals (ROIC)

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

in Tausend CHF	2022/2023	2021/2022
Durchschnittliches Gesamtvermögen der Anlagegruppe	2 177 324	2 485 869
<b>Bereinigter Gesamterfolg plus Finanzierungsaufwand</b>	<b>-333 877</b>	<b>-113 875</b>
<b>Rendite des investierten Kapitals (ROIC)</b>	<b>-15,33%</b>	<b>-4,58%</b>

### 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	2022/2023	2021/2022
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	101,0889	111,8162
Ausschüttung	3,40	3,40
Ausschüttungsbereinigtes Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	97,6889	108,4162
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	77,8838	101,0889
<b>Anlagerendite</b>	<b>-20,27%</b>	<b>-6,76%</b>

### Ausschüttungsrendite

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

in CHF	2022/2023	2021/2022
Ausschüttungsrendite (je Anspruch)	3,40	3,40
Kapitalwert je Anspruch	101,0889	111,8162
<b>Ausschüttungsrendite</b>	<b>3,36%</b>	<b>3,04%</b>

### 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	2022/2023	2021/2022
Gesamtbetrag der Ausschüttung (für 2022/2023 geplant)	0	59 266
Nettoerfolg des Rechnungsjahres	9 933	48 763
<b>Ausschüttungsquote (auf Gesamtausschüttung)</b>	<b>0,00%</b>	<b>121,54%</b>

### 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.

	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p.a.	-20,27%	-4,83%	-0,20%	0,64%
Volatilität	10,87%	7,70%	7,37%	7,67%

# Erläuterungen zur Vermögensrechnung

## 1 Finanzinstrumente

### Offene Geschäfte per 30.9.2023

Long/Short	Währung	Nominal	Derivat-Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	114 740 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,96177	0,95952
Short (verkauft)	GBP	82 980 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,10239	1,10440
Short (verkauft)	USD	89 390 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,90456	0,91069
Short (verkauft)	AUD	166 540 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,58184	0,58178

### Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat			FX-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	114 740 000	0,96177	110 353 719
Short (verkauft)	GBP	82 980 000	1,10239	91 476 322
Short (verkauft)	USD	89 390 000	0,90456	80 858 171
Short (verkauft)	AUD	166 540 000	0,58184	96 898 967

### Deckung

Portfolio/Liquide Mittel	EUR			134 658 091
Portfolio/Liquide Mittel	GBP			97 421 458
Portfolio/Liquide Mittel	USD			105 001 005
Portfolio/Liquide Mittel	AUD			194 160 010

### Deckungsgrad

EUR short	117,359%
GBP short	117,404%
USD short	117,464%
AUD short	116,585%

### Absicherungsquote

EUR short	85,208%
GBP short	85,176%
USD short	85,133%
AUD short	85,775%

### 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<sub>KGAST</sub> NAV

Die TER-Kostenquote wurde nach der Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Betriebsaufwandquote TER<sub>KGAST</sub> 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<sub>KGAST</sub>, welche auch die Kosten der unterliegenden Zielfonds beinhaltet.

in Tausend CHF	2022/2023	2021/2022
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	589 622	532 100
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	480 303	589 622
Durchschnittliches Nettovermögen	534 963	560 861
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>193</b>	<b>192</b>
Revisionsaufwand	5	5
Depotgebühren	65	65
Overlay Manager Gebühren	123	122
<b>Betriebsaufwand Anlagegruppe</b>	<b>193</b>	<b>192</b>
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,04%	0,03%
Unterliegende Anlagegruppe	0,76%	0,71%
<b>Total TER<sub>KGAST</sub> NAV</b>	<b>0,80%</b>	<b>0,74%</b>

### 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	2022/2023	2021/2022
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	589 754	599 376
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
<b>Gesamterfolg des Geschäftsjahres</b>	<b>-109 450</b>	<b>-9 754</b>
<b>Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>-18,56%</b>	<b>-1,63%</b>

### 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 Gesamterendite.

in CHF	2022/2023	2021/2022
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	152,7468	155,6400
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	124,3966	152,7468
<b>Anlagerendite</b>	<b>-18,56%</b>	<b>-1,86%</b>

### 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.

	<b>1 Jahr</b>	<b>5 Jahr</b>	<b>10 Jahre</b>	<b>Seit Lancierung</b>
Anlagerendite p.a.	-18,56%	-3,68%	n/a	-3,50%
Volatilität	9,28%	6,19%	n/a	6,18%

## Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung

### 1 Zielfonds

#### Offene Verpflichtungen Zielfonds

Die offenen Verbindlichkeiten sind zu den Stichtagskursen per 30.9.2023 umgerechnet.

in Tausend der jeweiligen Region und Währung	Fremdwährung	Commitments	davon abgerufen	Offene Verpflichtungen	Offene Verpflichtungen CHF
Nordamerika	USD	43 000	16 494	26 506	24 247
Europa	EUR	19 000	16 360	2 640	2 557
<b>Total</b>					<b>26 804</b>

### 2 Verwaltungskosten

Der Kostenblock zeigt die Aufwendungen auf Stufe der Stiftung sowie Revisions- und Schätzungsaufwendungen, die insgesamt als TER<sub>KGAST</sub>-relevant definiert werden (vgl. dazu Erläuterungen gemäss KGAST).

in Tausend CHF	1.10.2022 – 30.9.2023	1.10.2021 – 30.9.2022	Veränderung
Geschäftsführungshonorar	-1 240	-1 212	-28
Buchführungsaufwand	-98	-100	2
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	-114	-79	-35
Vergütungen an Depotbank	-180	-183	3
Revisionsaufwand	-11	-11	0
Rechts- und Beratungskosten	-16	-51	35
Übrige Verwaltungskosten	-6	-5	-1
<b>Total</b>	<b>-1 664</b>	<b>-1 641</b>	<b>-23</b>

## Erläuterungen gemäss KGAST

### Betriebsaufwandquote $TER_{KGAST}$ NAV

Die TER-Kostenquote wurde nach der Richtlinie zur Berechnung und Publikation der Betriebsaufwandquote  $TER_{KGAST}$  berechnet. Sie ist von der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) anerkannt. Die Kennzahl entspricht der letzten Revision der KGAST-Richtlinie Nr. 1, gültig ab 1. September 2016.

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

in Tausend CHF	2022/2023	2021/2022
Durchschnittliches Nettovermögen	454 581	463 376
Betriebsaufwandquote $TER_{KGAST}$ NAV inkl. Kosten Zielfonds	1,77%	2,76%
Betriebsaufwandquote $TER_{KGAST}$ NAV exkl. Kosten Zielfonds	0,37%	0,35%

### 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	2022/2023	2021/2022
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	511 241	430 947
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
<b>Gesamterfolg des Geschäftsjahres</b>	<b>-61 016</b>	<b>60 236</b>
<b>Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>-11,93%</b>	<b>13,98%</b>

### 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	2022/2023	2021/2022
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	168 451,1324	147 228,8236
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	147 871,7083	168 451,1324
<b>Anlagerendite</b>	<b>-12,22%</b>	<b>14,41%</b>

**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.

<b>AFIAA Diversified indirect</b>	<b>1 Jahr</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>10 Jahre</b>	<b>Seit Lancierung</b>
Anlagerendite p.a.	-12,22%	4,45%	n/a	5,74%
Volatilität	4,82%	6,64%	n/a	6,04%

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.

<b>MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted</b>	<b>1 Jahr</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>10 Jahre</b>	<b>Seit Lancierung</b>
Anlagerendite p.a.	-13,89%	1,70%	n/a	3,78%
Volatilität	4,93%	7,01%	n/a	6,45%

# Erläuterungen zur Vermögensrechnung

## 1 Finanzinstrumente

### Offene Geschäfte per 30.9.2023

Long/Short	Währung	Nominal	Derivat-Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	83 200 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,96177	0,96314
Short (verkauft)	GBP	13 740 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,10239	1,10669
Short (verkauft)	USD	180 380 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,90456	0,90632
Short (verkauft)	AUD	95 640 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,58184	0,58638
Short (verkauft)	CNH	120 010 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,12422	0,12477
Short (verkauft)	HKD	101 300 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,11585	0,11587
Short (verkauft)	JPY	2 520 860 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,61627	0,61590

### Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat			FX-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	83 200 000	0,96177	80 019 430
Short (verkauft)	GBP	13 740 000	1,10239	15 146 839
Short (verkauft)	USD	180 380 000	0,90456	163 163 631
Short (verkauft)	AUD	95 640 000	0,58184	55 646 795
Short (verkauft)	CNH	120 010 000	0,12422	14 908 122
Short (verkauft)	HKD	101 300 000	0,11585	11 735 200
Short (verkauft)	JPY	2 520 860 000	0,61627	15 535 304

### Deckung

Portfolio/Liquide Mittel	EUR			97 643 774
Portfolio/Liquide Mittel	GBP			16 138 695
Portfolio/Liquide Mittel	USD			211 881 270
Portfolio/Liquide Mittel	AUD			111 504 337
Portfolio/Liquide Mittel	CNH			140 843 283
Portfolio/Liquide Mittel	HKD			119 226 947
Portfolio/Liquide Mittel	JPY			2 966 982 463

### Deckungsgrad

EUR short	117,360%
GBP short	117,458%
USD short	117,464%
AUD short	116,588%
CNH short	117,360%
HKD short	117,697%
JPY short	117,697%

### Absicherungsquote

EUR short	85,208%
GBP short	85,137%
USD short	85,133%
AUD short	85,772%
CNH short	85,208%
HKD short	84,964%
JPY short	84,964%

### 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 $TER_{KGAST}$ 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	2022/2023	2021/2022
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	475 140	285 368
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	426 701	475 140
Durchschnittliches Nettovermögen	450 921	380 254
<b>Verwaltungskosten</b>	<b>104</b>	<b>88</b>
Revisionsaufwand	5	5
Overlay Manager Gebühren	99	83
<b>Betriebsaufwand Anlagegruppe</b>	<b>104</b>	<b>88</b>
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,02%	0,02%
Unterliegende Anlagegruppe	1,77%	2,76%
<b>Total <math>TER_{KGAST}</math> NAV</b>	<b>1,79%</b>	<b>2,78%</b>

### 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	2022/2023	2021/2022
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	475 140	424 123
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
<b>Gesamterfolg des Geschäftsjahres</b>	<b>-48 439</b>	<b>51 016</b>
<b>Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>-10,19%</b>	<b>12,03%</b>

### 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	2022/2023	2021/2022
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	206 309,2852	181 415,8131
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	185 276,7405	206 309,2852
<b>Anlagerendite</b>	<b>-10,19%</b>	<b>13,72%</b>

### 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.

	<b>1 Jahr</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>10 Jahre</b>	<b>Seit Lancierung</b>
Anlagerendite p.a.	-10,19%	n/a	n/a	4,80%
Volatilität	2,23%	n/a	n/a	5,44%

# 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 2023 hält die AFIAA Anlagestiftung vier Anlagegruppen mit insgesamt 71 Anlegern:

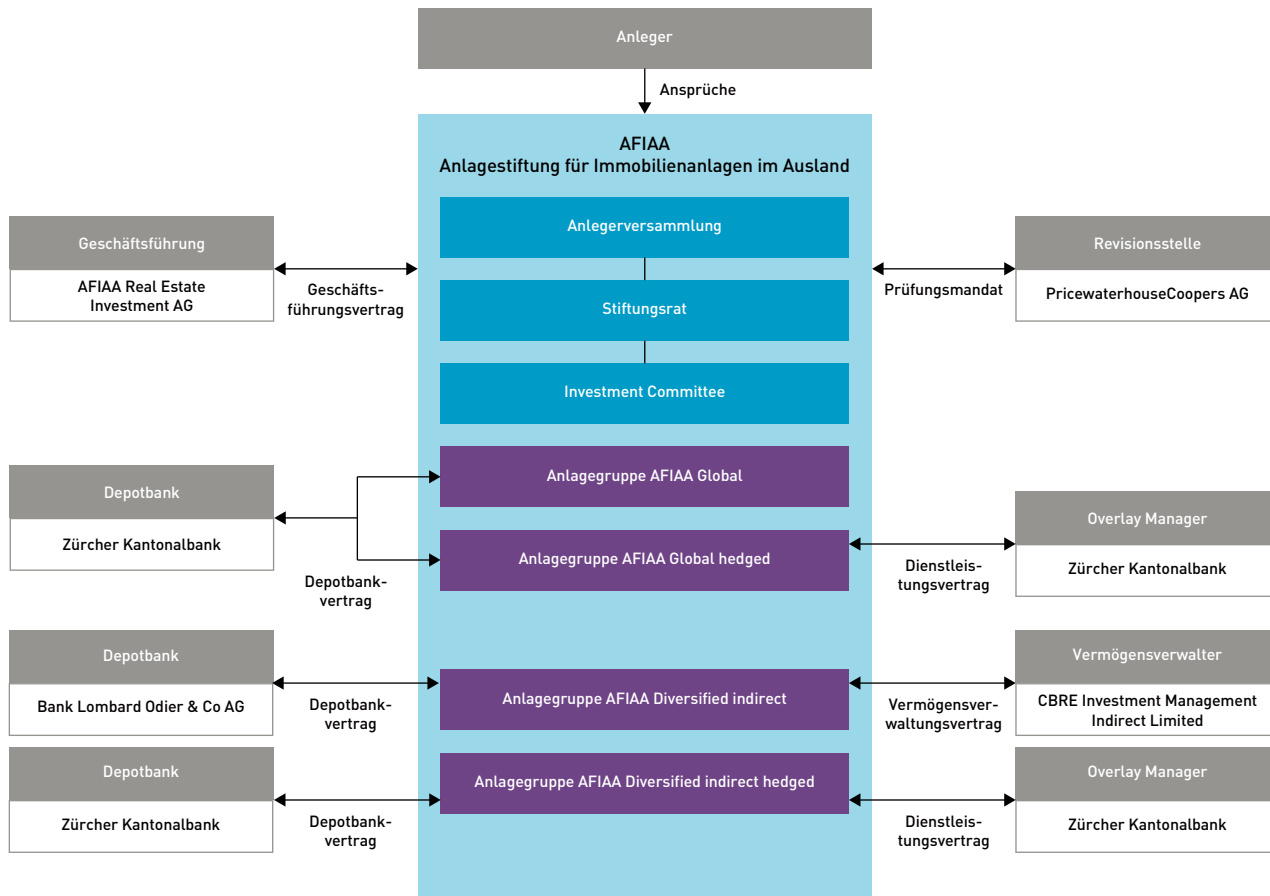
- AFIAA Global
- AFIAA Global hedged
- AFIAA Diversified indirect
- AFIAA Diversified indirect hedged

Die Zusammensetzung der Anleger für alle Anlagegruppen, ohne Doppelzählungen, stellt sich per 30. September 2023 wie folgt dar:

### AFIAA Anlagestiftung

Anteil am totalen Investment in CHF	Anzahl Anleger		Totales Investment (in Tausend CHF)	
	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022
0 (bisher keine Abrufe getätigt)	3	1	0	0
< 20 Mio.	47	43	329 739	322 200
20 bis 50 Mio.	14	15	447 411	501 157
> 50 Mio.	7	9	1 098 084	1 496 600
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>68</b>	<b>1 875 235</b>	<b>2 319 957</b>

## 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 CBRE Schweiz AG, Zürich, als unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten ernannt. Das Mandat läuft bis ins Jahr 2026.

#### **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 2022/2023 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, das den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2022 und dem 30. September 2023 umfasst.

### Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

#### Direkte Anlagen

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt nach der Fachempfehlung Swiss GAAP FER 26, sowie dem Grundsatz des «Fair Value» in Übereinstimmung mit den Richtlinien der International Valuation Standards (IVS). Die IVS definieren den Marktwert als den mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielenden Verkaufserlös, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte. Zur Marktwertermittlung zugelassen sind marktgängige Verfahren wie z.B. marktorientierte Vergleichswerte, Barwert- oder Ertragswertverfahren. Vor allem in den angelsächsischen Regionen wird die vorhandene Transparenz der jeweiligen Transaktionsmärkte genutzt, um die Wertbestimmung bestmöglich den kurzfristig beobachtbaren, effektiv getätigten Handänderungen anzugleichen. Um eine bessere Vergleichbarkeit zur reinen DCF-Methode zu generieren, fassen die externen Bewerter ihren Wertfindungsprozess mittels der Discounted-Cash-flow-Methode zusammen. Im Rahmen von umfangreichen Sanierungsmassnahmen kann die Percentage-of-Completion-Methode angewandt werden, nach der die angefallenen Projektkosten anteilig nach dem Fertigstellungsgrad zum Bewertungsstichtag aktiviert werden.

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

AFIAA lässt den Wert jeder Immobilie mindestens jährlich schätzen. Die Bewertungsrichtlinie von AFIAA sieht unterjährige rollierende Bewertungen vor. Durch die Bewertung zu verschiedenen Quartalsabschlüssen sollen Marktwertveränderungen zeitnah erfasst werden. Alle Marktwerte, die zu einem dem Bilanzstichtag vorgezogenen Bewertungsstichtag ermittelt wurden, wurden zum Ende des Geschäftsjahrs kritisch hinterfragt und auf ihre Aktualität zum Bilanzstichtag überprüft.

#### Hypothekendarlehen

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

#### Liquidationskosten

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

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

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

Weitere Transaktionskosten, die zurückgestellt werden, sind insbesondere geschätzte Kosten für Beratung und Vermittlung sowie Gebühren bei einem Verkauf. Sie werden insoweit berücksichtigt, als sie direkt oder indirekt – über einen Abzug vom Verkaufspreis – nach lokalen 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 der AFIAA 36 Carrington Landowning Trust in Sydney, Australien, durch einen Share Deal erworben. In den USA wurde die nicht mehr benötigte AFIAA Arch Square Holding LLC liquidiert.

Zum Bilanzstichtag umfasst der Konsolidierungskreis folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion		Kapital <sup>7</sup>			
		30.9.2023	30.9.2022			30.9.2023		30.9.2022	
<b>Anlagegruppe AFIAA Global</b>									
<b>Schweiz</b>									
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	
<b>Deutschland</b>									
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	8 537 000	
AFIAA Teltower 35 GmbH	München	100%	100%	2, 4	EUR	1 882 893	EUR	1 882 893	
AFIAA Log 1 GmbH	München	0%	100%	5	EUR	0	EUR	3 000 377	
AFIAA Büroturm Hafen D1 GmbH	München	100%	100%	5	EUR	431 500	EUR	416 500	
AFIAA Büroturm Hafen D2 GmbH	München	100%	100%	5	EUR	105 000	EUR	105 000	
<b>Portugal</b>									
AFIAA Portugal SGPS S.A.	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	3 152 621	
AFIAA Liberdade 242 S.A.	Lissabon	100%	100%	2, 3	EUR	50 000	EUR	50 000	
<b>Finnland</b>									
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	20 693 454	
<b>Schweden</b>									
AFIAA Sweden 1 AB	Stockholm	100%	100%	2, 3	SEK	97 389 553	SEK	97 389 553	
<b>USA</b>									
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	27 673 678	USD	29 401 892	
AFIAA Arch Square Holdings, LLC	Delaware	0%	100%	5	USD	0	USD	49 079 028	
AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	72 579 125	USD	49 079 028	
AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	54 661 460	USD	60 234 763	
AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	126 883 916	USD	133 711 269	
AFIAA 45 West 45th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	82 656 139	USD	80 071 580	
AFIAA 158 West 27th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	58 891 484	USD	55 612 495	

1 Holding

2 Haltegesellschaft

3 Bewirtschaftungsgesellschaft

4 inaktiv

5 in Liquidation

6 davon EUR 17 500 einbezahlt

7 Aktienkapital sowie weiteres einbezahltes Kapital

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion		Kapital 7		
		30.9.2023	30.9.2022			30.9.2023	30.9.2022	
<b>Österreich</b>								
AFIAA Austria GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	17 500	EUR	17 500
AFIAA Betriebs 3 GmbH	Wien	100%	100%	1, 6	EUR	35 000	EUR	35 000
AFIAA Betriebs 4 GmbH	Wien	100%	100%	1	EUR	8 502 500	EUR	8 520 000
Optimax Gamma Liegenschafts- verwertungsgmbH & Co KG	Wien	100%	100%	2, 3	EUR	13 847 169	EUR	8 520 000
<b>Australien</b>								
AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	254 457 719	AUD	234 375 000
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	83 500 000	AUD	83 500 001
AFIAA Australia Holding Trust	Sydney	100%	100%	1	AUD	27 102 728	AUD	7 050 009
AFIAA Australia Trust	Sydney	100%	100%	1	AUD	27 101 728	AUD	7 050 009
AFIAA 36 Carrington Landowning Trust	Sydney	100%	0%	2, 3	AUD	67 752 794	AUD	-
AFIAA Australia Re Holding Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	30 000	AUD	-
AFIAA Australia Re Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	20 000	AUD	-
AFIAA 36 Carrington Trustee	Sydney	100%	0%	1	AUD	10 000	AUD	-

## Fremdwährungen

Die Anlagegruppe AFIAA Global ist im Euro-Raum, in Grossbritannien, Schweden, Nordamerika und Australien tätig. Wechselkurschwankungen 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 Erfolgsrechnungpositionen 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	Stichtagskurs	Durchschnittskurs	Durchschnittskurs
	30.9.2023	30.9.2022	1.10.22 – 30.9.23	1.10.21 – 30.9.22
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	0,9686	0,9642	0,9788	1,0226
USD	0,9148	0,9843	0,9179	0,9439
GBP	1,1166	1,0987	1,1244	1,2074
SEK	0,0842	0,0887	0,0864	0,0981
AUD	0,5904	0,6328	0,6109	0,6722

## 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

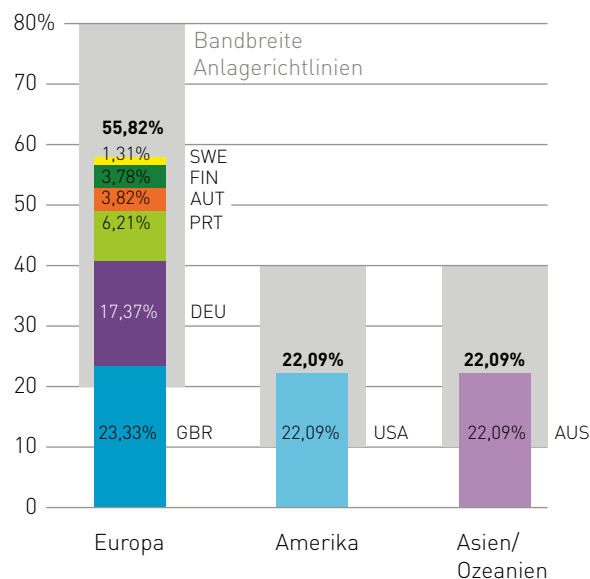
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30. September 2023 gegenübergestellt.

#### Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 3. November 2021

##### Aufteilung nach Märkten

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

#### Direktanlagen per 30. September 2023



### 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 2023 gegenübergestellt.

#### Aufteilung nach Anlagekategorie

	Bandbreite	30.9.2023
Direkte Immobilienanlagen in Grundstücke und über Tochtergesellschaften	90 – 100%	100,00%
Anlagen in nicht börsen-kotierte kollektive Anlagen	0 – 5%	0,00%
Anlagen in börsenkotierte kollektive Anlagen	0 – 5%	0,00%
Beteiligungen an Immobilien-gesellschaften	0 – 10%	0,00%

#### Aufteilung nach Investmentstil

	Bandbreite	30.9.2023
Core/ Core Plus	75 – 100%	90,20%
Value Added	0 – 20%	9,80%
Opportunistic	0 – 5%	0,00%

#### Aufteilung nach Nutzungsart

	Bandbreite	30.9.2023
Büro	55 – 100%	88,82%
Einzelhandel	0 – 15%	8,84%
Sonstige (kommerziell)	0 – 15%	2,13%
Wohnen	0 – 15%	0,21%

## 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 2022/2023 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, das den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2022 und dem 30. September 2023 umfasst.

### Bewertungsgrundsätze

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

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

### Fremdwährungen

Die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect ist investiert in Nordamerika, Europa und Asien-Pazifik. Wechselkursschwankungen beeinflussen demzufolge die in Schweizer Franken dargestellte Vermögens- und Ertragslage der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect.

### Währungsabsicherungen

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

### Währungsumrechnungskurse

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

Währung	Stichtagskurs	Stichtagskurs
	30.9.2023	30.9.2022
	CHF	CHF
AUD	0,5904	0,6328
CNH	0,1256	0,1381
EUR	0,9686	0,9642
GBP	1,1166	1,0987
HKD	0,1168	0,1254
JPY	0,6130	0,0000
USD	0,9148	0,9843

# Erläuterung der Anlagetätigkeit

## Organisation der Anlagetätigkeit

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

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

Die Vermögensverwaltung beziehungsweise das Portfoliomanagement muss durch befähigte Personen, welche im Bereich Immobilien Ausland über die notwendige Ausbildung und Erfahrung verfügen, wahrgenommen werden. Der Vermögensverwalter wird durch den Stiftungsrat bestimmt. Zurzeit und bis auf weiteres hat der Stiftungsrat die Vermögensverwaltung an CBRE 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 2023 gegenübergestellt.

### Aufteilung nach Sektoren

	Bandbreite	30.9.2023
Industrie/Logistik	0 – 70%	38,55%
Wohnen/andere	0 – 70%	37,63%
Büro	0 – 60%	22,33%
Handel	0 – 50%	1,49%

### Aufteilung nach Regionen

	Bandbreite	30.9.2023
Nordamerika	0 – 80%	44,72%
Entwickeltes Europa	0 – 80%	26,08%
Entwickeltes Asien-Pazifik	0 – 50%	24,42%
Emerging Asien-Pazifik	0 – 30%	4,04%
Emerging Europa	0 – 30%	0,74%

## 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 2022/2023 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, das den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2022 und dem 30. September 2023 umfasst.

### Bewertungs und Bilanzierungsgrundsätze

Die Bewertung der währungsgesicherten Anlagegruppen AFIAA Global hedged und AFIAA Diversified indirect hedged richten sich nach den Bestimmungen von Art. 3 des Reglements.

Bei den Anlagen der Anlagegruppe AFIAA Global hedged werden Ansprüche der Anlagegruppe AFIAA Global gehalten; bei der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged Ansprüche der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect. Die Währungsabsicherung erfolgt mittels Terminkontrakten. Die Bewertung der an der überliegenden Anlagegruppe 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 der währungsgesicherten Anlagegruppe an der überliegenden Anlagegruppe. 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 der währungsgesicherten Anlagegruppe entfallenden abzusichernden Vermögenswerte pro Fremdwährung zu 85% abgesichert. Die Rebalancing Bandbreite beträgt +/- 5% der Rebalancing Zielgrösse. Sollte die Exposure Ermittlung zum Quartalsende ergeben, dass die Hedge Ratio nicht bei 85% liegt, so erfolgt unabhängig von einer Über- oder Unterschreitung der Rebalancing Bandbreite ein Rebalancing auf die Zielgrösse von 85%. Eine ausserplanmässige Ermittlung der Exposure erfolgt im Falle von grösseren Immobilientransaktionen und grösseren Umbauten bei Bestandsobjekten (AFIAA Global), beziehungsweise im Falle von grösseren Investitionen in neue oder bestehende Fonds (AFIAA Diversified indirect).

### Liquiditätshaltung

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

### Gegenparteirisiko

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

## Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

### Fremdwährungen

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

### Währungsumrechnungskurse AFIAA Diversified indirect hedged

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

<b>Währung</b>	<b>Stichtagskurs 30.9.2023 CHF</b>	<b>Stichtagskurs 30.9.2022 CHF</b>
USD	0,9148	0,9843

## Erläuterung der Anlagetätigkeit

### Organisation der Anlagetätigkeit

Der Stiftungsrat erlässt für die Anlagegruppen AFIAA Global hedged und 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.

### Anlageziel

Das Ziel der Anlagegruppen besteht darin, die Fremdwährungseinflüsse durch Terminkontrakte abzusichern, wodurch die Rendite der Anlagegruppen von denjenigen der nicht währungsgesicherten Anlagegruppen abweichen kann. Abgesehen von den liquiden Mitteln erfolgen sämtliche Anlagen ausschliesslich über die Anlagegruppen AFIAA Global sowie AFIAA Diversified indirect.

### Anlagestrategie

Die Anlagestrategie der Anlagegruppen besteht im Erwerb von Ansprüchen der Anlagegruppen AFIAA Global und AFIAA Diversified indirect und der Durchführung von Währungsabsicherungen zur Minderung der daraus entstehenden Risiken. Zusätzlich hält sie die zur Sicherstellung für die Währungsabsicherung notwendige Liquidität bereit. Die Anlagerichtlinien und der Prospekt von AFIAA Global sowie AFIAA Diversified indirect bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Anlagestrategie.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und der Abnahme der Jahresrechnungen durch den Stiftungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die in den Jahresrechnungen 2022/2023 zu erfassen oder vorliegend ausweispflichtig wären.

# 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	2025
Adrian Wipf	Vizepräsident	Leiter Asset Management und Mitglied der GL der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich <sup>1</sup>	CH	1.1.2013	2025
Marçal Decoppet	Mitglied	Geschäftsführer Fondation de Prévoyance des Paroisses et Institutions Catholiques	CH	28.1.2016	2025
Jean-Bernard Georges	Mitglied	CIO von Copré (La Collective de Prévoyance)	CH	26.2.2019	2025
Max-Eric Laubscher	Mitglied	Leiter Vermögenanlagen und Mitglied der GL der Pensionskasse Basel-Stadt	CH	28.1.2016	2025
Josef Lütolf	Mitglied	Leiter Wertschriftenanlagen und Mitglied der GL der Luzerner Pensionskasse	CH	28.2.2020	2025
Damian Tobler	Mitglied	Partner und CFO/CIO der Kendris AG	CH	25.2.2021	2025

Die Porträts der einzelnen Mitglieder des Stiftungsrats sind auf [www.afiaa.com](http://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).

<sup>1</sup> Bis 30.6.2023, nun u.a. verantwortlich für Prozess-Engineering.

### 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	2025
Cyrill Schneuwly	Vizepräsident	CEO Intershop Holding AG <sup>1</sup>	CH	25.6.2018	2025
Fabian Berni	Mitglied	Fachspezialist Vermögensanlagen bei der Pensionskasse Basel-Stadt	CH	31.3.2023	2025
Thomas Frutiger	Mitglied	Delegierter des Verwaltungsrats der Frutiger Gruppe	CH	13.2.2006	2025
Charles Pridgeon	Mitglied	Privatinvestor Whitestork BV, Euroche GmbH	UK	26.6.2020	2025
Claudia Reich Floyd	Mitglied	Portfoliomanagement/Research, Global Real Estate Securities bei Hazelview Investments	DE	31.8.2017	2025
Stefan Schädle	Mitglied	Leiter Real Estate Management BVK	CH	1.4.2008	2025

Im Berichtsjahr ist Andreas Kressler als Mitglied mit Wirkung zum 30. März 2023 aus dem Investment Committee ausgeschieden.

Die Porträts der einzelnen Mitglieder des Investment Committee sind auf [www.afiaa.com](http://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 (Ziel-)Performance des Immobilienportfolios.

Das Investment Committee delegiert die Vorbereitung der Geschäfte und die Ausführung der Beschlüsse an die 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

Der Geschäftsführer ist für die Geschäftsführung der Stiftung verantwortlich, soweit sich aus den Stiftungsregularien nichts anderes ergibt. Aufgaben des Geschäftsführers sind insbesondere die Organisation, Führung und Kontrolle der täglichen Geschäfte nach Massgabe der Stiftungsregularien und Weisungen des Stiftungsrats, die Erstellung der Jahresrechnungen für die einzelnen Anlagegruppen sowie die Erstellung, Genehmigung und Publikation der Quartalsberichte. Sebastian Feix ist seit dem 2. März 2023 der Geschäftsführer der AFIAA Anlagestiftung.

### 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 Managementgesellschaft richten sich grundsätzlich nach dem geltenden Geschäftsführungs- und Verwaltungsvertrag.

<sup>1</sup> Bis 30.9.2023.

## 1.6 Die Revisionsstelle

Die Anlegerversammlung vom 2. März 2023 hat PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, als Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem Jahr (bis zur Anlegerversammlung vom 8. Februar 2024) gewählt. Zusätzlich amtiert PricewaterhouseCoopers AG als unabhängige Revisionsstelle der AFIAA Holding AG. Leitender Revisor ist Raffael Simone.

Das Revisionshonorar für PricewaterhouseCoopers AG betrug für das Geschäftsjahr 2022/2023 CHF 324 706 (exkl. MwSt.). Neben dem Revisionshonorar verrechnete PricewaterhouseCoopers AG Beratungshonorare im Bereich Steuern von CHF 85 702.

## 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 wird zusätzlich ein Sitzungsgeld von CHF 1500 entrichtet. Für Telefonkonferenzen und Sondersitzungen erhalten die Mitglieder des Stiftungsrats eine Entschädigung von CHF 750. Workshops werden zu einem Satz von CHF 1500 pro Tag und CHF 750 pro halben Tag entschädigt. Zirkularbeschlüsse werden nicht entschädigt. Bei physischen Sitzungen wird eine Spesenentschädigung von CHF 100 entrichtet.

Im Geschäftsjahr fanden vier ordentliche Sitzungen, drei ausserordentliche Sitzungen und ein halbtägiger Workshop mit allen Gremien statt. Des Weiteren fanden diverse, teils gremienübergreifende Sondersitzungen statt.

### Entschädigung Prüfungsausschuss

Der Vorsitzende erhält eine Pauschalentschädigung von CHF 7500, die Mitglieder CHF 5000. Die Sitzungen werden mit einem Sitzungsgeld von CHF 1500 entschädigt. Für Telefonkonferenzen und Sondersitzungen erhalten die Mitglieder des Prüfungsausschusses eine Entschädigung von CHF 750. Bei physischen Sitzungen wird eine Spesenentschädigung von CHF 100 entrichtet.

Im Geschäftsjahr fanden drei ordentliche Sitzungen und eine Sondersitzung statt.

### Gesamtentschädigung Stiftungsrat

Der Aufwand für die Gesamtentschädigung des Stiftungsrats inklusive Prüfungsausschuss belief sich im Geschäftsjahr auf CHF 236 025.00. Dem Stiftungsratspräsidenten wurde ein Bruttlohonorar von CHF 56 475.00 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 wird zudem ein Sitzungsgeld von CHF 1500 entrichtet. Für Telefonkonferenzen, Sondersitzungen und Zirkularentscheide erhalten die Mitglieder des Investment Committee eine Entschädigung von CHF 750. Bei physischen Sitzungen wird eine Spesenentschädigung von CHF 100 entrichtet (im Ausland ansässigen Mitgliedern werden die effektiven Spesen vergütet).

Im Geschäftsjahr fanden drei ordentliche Sitzungen, drei Sondersitzungen, ein zweitägiger Workshop in der Schweiz und ein halbtägiger Workshop mit allen Gremien statt. Des Weiteren fanden diverse gremienübergreifende Sondersitzungen mit dem Präsidenten des Investment Committee 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 Gesamtschädigung des Investment Committee belief sich im Geschäftsjahr auf CHF 186 612.48. Dem amtierenden Präsidenten des Investment Committee wurde ein Bruttohonorar von CHF 61 012.50 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 operativen 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 (sinngemässe Anwendung) 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 zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland (Anlagestiftung) – 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 72], einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden

für das am 30. September 2023 endende Jahr geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

### Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem obersten Organ bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Raffael Simone  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Wilhelm Wald  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. Januar 2024

# Zusatzinformationen



CBRE (Zürich) AG  
Bärengasse 29  
CH-8001 Zürich  
Telefon +41 (0) 44 226 30  
Fax +41 (0) 44 226 30  
www.cbre.com

## **BEWERTUNGSTESTAT 2023**

### **Auftrag**

Die AFIAA Anlagestiftung für Immobilien im Ausland hat die CBRE (Zürich) AG als unabhängigen Schweizer Schätzungsexperten gemäß Art. 11 und Art. 41 Abs. 3 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) beauftragt und mit der Koordination von Marktwertschätzungen betraut, welche im Ausland von lokalen CBRE-Gesellschaften erstellt, und vom Auftraggeber gesondert beauftragt werden. Diese Bewertungen werden von der CBRE (Zürich) AG als Schweizer Schätzungsexperte insbesondere auf die einheitliche und korrekte Anwendung der im Reglement vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze geprüft.

### **Bewertungsstandards**

Die CBRE (Zürich) AG bestätigt, dass alle Bewertungen in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS), den Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS/Red book) und den Schweizer Rechnungslegungsstandards SWISS GAAP FER durchgeführt werden. Gemäss diesen Standards definieren wir den Marktwert wie folgt:

„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

### **Bewertungsmethode**

Bei den Bewertungsgegenständen handelt es sich um Renditeliegenschaften. Die Marktwerte der Renditeliegenschaften wurden in der Regel mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) geschätzt.

Bei der DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Kosten und Erträge im Betrachtungszeitraum gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (Cash Flow) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen. Dabei werden verschiedene Parameter wie beispielsweise Mietänderungen aufgrund vertraglicher Vereinbarungen und Entwicklung der Marktmiete, Ausgaben für laufende Instandhaltung, Reparaturen und sonstiger Renovierungen, Leerstandszeiten, etc. für den gesamten Betrachtungszeitraum berücksichtigt. Ausgehend von den erzielbaren Mieten und Mietsteigerungen werden die jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt. Der jährliche Sollmietertrag wird im nächsten Schritt um die Kosten aufgrund Leerstand und Mietausfälle, die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Versicherungskosten, etc.) und die Gebäudekosten (bauliche Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) reduziert. Die hieraus resultierenden jährlichen Netto-Cash-Flows werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert und zusammengefasst.

### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

Alle lokalen Bewertungsexperten sowie die CBRE (Zürich) AG bestätigen, dass die Bewertungen der Liegenschaften der AFIAA Anlagestiftung für Immobilien im Ausland ohne Einflussnahme von Dritten und

allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt wurden.

Zürich, 6. Dezember 2023



Florian KUPRECHT, MRICS  
Managing Director



Sönke THIEDEMANN, CFA, FRICS  
Senior Director

## 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](http://www.kgast.ch)
- **ASIP** Schweizerischer Pensionskassenverband, Zürich, [www.asip.ch](http://www.asip.ch)
- **Swiss Circle** International Real Estate Marketing, [www.swisscircle.ch](http://www.swisscircle.ch)
- **AFIRE** Association of Foreign Investors in Real Estate, [www.afire.org](http://www.afire.org)
- **INREV** European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles, [www.inrev.org](http://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



Kaisergalerie, Hamburg