

Geschäftsbericht 2023/2024

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.

64

Anleger vertrauen der AFIAA Anlagestiftung.

4

Anlagegruppen stehen den Anlegern zur Zeichnung offen.

1,9 Milliarden CHF

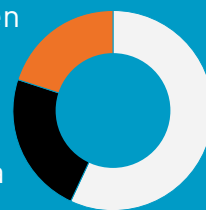
investiertes Immobilienvermögen verwaltet die AFIAA Anlagestiftung.

International zu Hause

Die AFIAA Anlagestiftung investiert weltweit in stabile Immobilienanlagen.

Asien/Ozeanien
20%

Nordamerika
23%



Europa
57%



23

Standorte Direktanlagen

Büroimmobilien gehören zum Portfolio der Anlagegruppe.

Erfreuliche Vermietungsleistung

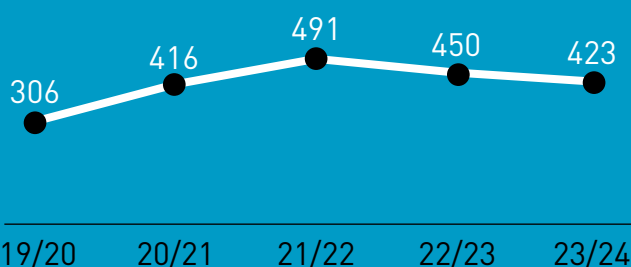
Die Vermietungsleistung von 34 000 m² – in einem herausfordernden Marktumfeld erzielt – belegt die Attraktivität der Objekte im Portfolio der Anlagegruppe.

GRESB-Bewertung gesteigert

Bei der GRESB-Teilnahme 2024 steigerte die Anlagegruppe ihr Ergebnis von 77 auf 81 Punkte und liegt damit weiterhin über der GRESB-Vergleichsgruppe.

Breit diversifiziert

Mio. CHF



Das Nettovermögen der Anlagegruppe entwickelte sich zuletzt leicht rückläufig.

23

Zielfonds (mit 3734 Objekten) sind für das Portfolio der Anlagegruppe gezeichnet und 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	36
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.

This annual report is also available in English.
Send your request to office@afiaa.com.

Übersetzungen des Geschäftsberichts

Der vorliegende Geschäftsbericht ist im Original in deutscher Sprache abgefasst und entsprechend ins Französische und ins Englische übersetzt worden. Rechtlich verbindlich ist die deutsche Version, die auch durch die Revisionsstelle geprüft wurde.

Kennzahlen per 30.9.2024

Anlagegruppe AFIAA Global

in Tausend CHF	30.9.2024	30.9.2023	Veränderung
Marktwerte direkte Anlagen	1 463 295	1 869 840	-21,74%
Gesamtanlagen	1 693 291	1 932 991	-12,40%
Fremdkapital in % des Marktwerts der direkten Anlagen	33,71%	23,46%	43,65%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	63,0919	77,8838	-18,99%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} GAV	0,57%	0,55%	3,22%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} NAV	0,85%	0,76%	11,78%
Anlagerendite	-18,99%	-20,27%	1,28%

Anlagegruppe AFIAA Global hedged

in Tausend CHF	30.9.2024	30.9.2023	Veränderung
Marktwerte indirekte Anlagen	356 015	439 483	-18,99%
Gesamtanlagen	392 999	480 344	-18,18%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	101,7755	124,3966	-18,18%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten AFIAA Global	0,89%	0,80%	11,24%
Anlagerendite	-18,18%	-18,56%	0,38%

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

in Tausend CHF	30.9.2024	30.9.2023	Veränderung
Marktwerte indirekte Anlagen	392 827	428 304	-8,28%
Gesamtanlagen	422 499	449 020	-5,91%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	135 952,5655	147 871,7083	-8,06%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten Zielfonds	0,93%	1,77%	-47,44%
Anlagerendite	-8,06%	-12,22%	4,16%

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

in Tausend CHF	30.9.2024	30.9.2023	Veränderung
Marktwerte indirekte Anlagen	399 195	421 203	-5,22%
Nettovermögen je Anspruch (CHF)	172 852,9647	185 276,7405	-6,71%
Betriebsaufwandquote TER _{KGAST} NAV inkl. Kosten Zielfonds	0,95%	1,79%	-46,83%
Anlagerendite	-6,71%	-10,19%	3,49%

Vorwort des Stiftungsratspräsidenten und des Geschäftsführers

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Geschäftsjahr 2023/2024 setzten sich die zyklusbedingten Preis- und Bewertungsanpassungen fort, die bereits 2022/2023 bei Immobilienanlagen zu verzeichnen waren. Gleichzeitig zeigten die Zinserhöhungen der Zentralbanken Wirkung in Form eines deutlichen Inflationsrückgangs. Im Verlauf des Geschäftsjahres nutzten die meisten Zentralbanken den gewonnenen Spielraum und senkten zuvor angehobene Leitzinsen. Dies führte zum Ende des Geschäftsjahres zu einer Stabilisierung der Bewertungsanpassungen der Immobilienanlagen.

Der Büroimmobiliensektor befindet sich nach wie vor in einer grundlegenden strukturellen Veränderungsphase. Es zeichnet sich jedoch ab, dass moderne und nachhaltige Büroobjekte an Toplagen weiterhin sehr gut nachgefragt sind und dies auch in Zukunft sein werden.

AFIAA Global: Qualität, Lage der Objekte und Nachhaltigkeit im Fokus bei Mieterschaft

Im Geschäftsjahr 2023/2024 haben Zentralbanken bereits erste Zinssenkungen beschlossen, die zu einer Stabilisierung der Bewertungen zum Ende des Geschäftsjahres führten. Gleichzeitig scheint sich der aufgewirbelte Staub im Zuge der Neuorientierung des Büroimmobilienmarkts durch

Die Anlagegruppe AFIAA Global nahm 2024 zum zweiten Mal am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil und erzielte ein Gesamtergebnis von 81 Punkten und 3 Sternen, was einer Verbesserung von 4 Punkten entspricht. Die Anlagegruppe liegt damit erneut über der GRESB-Vergleichsgruppe mit 78 Punkten.

AFIAA Diversified indirect: relative Resilienz dank breiter Diversifikation und ausgezeichnetes Nachhaltigkeitsrating

Aufgrund der breiten regionalen und sektoralen Diversifikation der Anlagegruppe zeigte sich bereits früh im Geschäftsjahr eine Stabilisierung der Objektwerte. Die strategische Ausrichtung auf Trendsektoren hat sich auch in diesem Geschäftsjahr bewährt und wird in Zukunft fortgesetzt. Teilweise konnten Bewertungskorrekturen aktiv genutzt werden, um weitere Investitionen in Zielfonds zu tätigen. Im Fokus standen dabei neben Logistik vor allem verschiedene Wohnformen wie altersgerechtes und studentisches Wohnen.

Die Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect überzeugte im Nachhaltigkeitsrating GRESB ebenfalls mit einem Gesamtergebnis von 82 Punkten und bestätigte damit das ausgezeichnete Vorjahresergebnis.

«84% des Portfolios AFIAA Global sind mit einem Nachhaltigkeitszertifikat ausgestattet.»

hybrides Arbeiten und Nachhaltigkeitsaspekte langsam zu legen. Moderne und nachhaltige Objekte an Toplagen dürften gefragter bleiben. Ein Grossteil der Objekte von AFIAA Global erfüllt diese Anforderungen bereits heute. Mittlerweile sind 84% des Portfolios mit einem Nachhaltigkeitszertifikat ausgestattet.



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

Die Immobilienmärkte ausserhalb der Schweiz verzeichneten im Geschäftsjahr 2023/2024 negative Vorzeichen. Steigende Zinsen führten insbesondere im Büroimmobilienmarkt zu Wertkorrekturen. Dies spiegelt sich auch im Ergebnis der Anlagegruppen der AFIAA Anlagestiftung wider.

AFIAA Global/AFIAA Global hedged

Bestätigung der fokussierten Anlagestrategie

Durch die Möglichkeit, mit AFIAA Global in qualitativ hochwertige und nachhaltige Büroliegenschaften an Topstandorten mit hoher Konnektivität zu investieren, partizipieren Anleger langfristig an der zunehmenden Nachfrage nach den besten Büroimmobilien in den internationalen Märkten. AFIAA Global bietet sowohl innerhalb eines Immobilienportfolios als auch in einem Gesamtkapitalanlagenportfolio einen Diversifikationsbaustein, der an der dynamischen Entwicklung der internationalen Märkte partizipiert. In einer Überprüfung der strategischen Ausrichtung im Geschäftsjahr 2023/2024 wurde die bisherige Anlagestrategie von AFIAA Global bestätigt. Unter Berücksichtigung der zyklischen Dynamik der Märkte ergibt sich für die kommenden Jahre ein attraktives Entwicklungspotenzial und die Möglichkeit, inflationsgesicherte Einkommensrenditen zu erzielen.

Marktrückblick

Nach bereits spürbaren Einschnitten im Geschäftsjahr 2022/2023 setzte sich der Abwärtstrend auf den internationalen Immobilienmärkten im Geschäftsjahr 2023/2024 fort. Dabei gaben die Märkte kein einheitliches Bild ab und entwickelten sich sowohl regional als auch sektoral unterschiedlich. So zeigten sich Anlagen im asiatischen Raum deutlich stabiler als in den Wirtschaftsräumen Europa und USA. Mit dem markanten Rückgang der Inflationsraten bot sich für einige Zentralbanken die Gelegenheit, die Zinsen zur wirtschaftlichen Unterstützung abzusenken. Ein Ende der Zinsanstiege und erste Senkungen wurden vorab von Marktteilnehmern als «turning point» für die internationalen Immobilienmärkte ausgerufen. Aufgrund sich stabilisierender bis sinkender Refinanzierungskosten fand im Lauf des Geschäftsjahres eine leichte Belebung der Transaktionsmärkte statt. Sektoral verläuft der Stabilisierungsprozess ebenso uneinheitlich wie auf regionaler Ebene. Während Retail-, Logistik- und Wohnimmobilien bereits im Frühjahr 2024 Stabilisierungstendenzen zeigten, setzte die Bodenbildung für Büroimmobilien erst im letzten Quartal des Geschäftsjahres ein. Es ist anzumerken, dass diese nicht flächendeckend stattfindet, sondern dass Qualität und Lage und damit die nachhaltige Vermietbarkeit ausschlaggebend für eine Stabilisierung sind. Seit dem Tiefststand in der

zweiten Jahreshälfte 2021 stiegen die Anfangsrenditen für Büroimmobilien stetig an. In Europa betrug der Anstieg im Schnitt 180 bis 200 Basispunkte, in Australien und den USA teilweise über 200 Basispunkte.

Die Ausdifferenzierung bei Büroobjekten bezüglich Vermietbarkeit schritt im Geschäftsjahr 2023/2024 weiter voran. Zentralität, Flächeneffizienz und Nachhaltigkeit sind wesentliche Faktoren, um von steigenden Mieten zu profitieren. Die zunehmende Nachfrage nach Objekten, die diese Anforderungen erfüllen, gleicht den Rückgang der gesamten Nachfrage indes nicht aus. Verhaltene Vermietungskennzahlen der Gesamtmärkte in Australien und den USA führen im Geschäftsjahr zu einem deutlichen Anstieg der Leerstandszahlen auf über 20%. An den europäischen Investitionsstandorten von AFIAA liegen die Leerstandsquoten im Büromarkt durchgehend unter 10%. In den USA zeigte sich vor allem im letzten Quartal des Geschäftsjahres eine deutliche Gegenbewegung mit einem erstmaligen Rückgang der verfügbaren Flächen seit acht Quartalen. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass Unternehmen vermehrt ihre Mitarbeitenden mindestens vier Tage pro Woche in den Büros erwarten. In Europa ist ein Grossteil der Angestellten in die Büros zurückgekehrt, weshalb der Anstieg der Leerstandsquoten moderat ausfiel. Gleichzeitig wirft der sich eintrübende wirtschaftliche Ausblick in Europa einen Schatten auf die erwartete Mieternachfrage. Mietinteressen treffen im Zuge der wirtschaftlichen Situation seltener Anmietungsentscheidungen, insbesondere expansive Anmietungen.

Portfolioentwicklung

Die Anlagegruppe AFIAA Global mit ihrer Fokussierung auf moderne und nachhaltige Objekte an strategischen Lagen mit hoher Konnektivität entwickelte sich im Geschäftsjahr 2023/2024 analog zum Gesamtmarkt. Zum Ende des Geschäftsjahres waren 23 Objekte Teil des Immobilienportfolios von AFIAA Global. Damit verringerte sich die Anzahl der Immobilien gegenüber dem Vorjahr um ein Objekt. Verkauft wurde das Objekt 628 Bourke Street in Melbourne, Australien. Der Verkauf ist Teil der Massnahmen zur Portfolio- und Renditeoptimierung. Mit Blick auf das Marktumfeld in Melbourne und dessen voraussichtliche Entwicklung lag die erwartete zukünftige Rendite unter den Anforderungen einer adäquaten Rendite-Risiko-Betrachtung. Der erzielte Verkaufspreis lag rund 6,8% unter der letzten Marktwertschätzung.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Transaktion beträgt der Marktwert der Liegenschaften zum Ende des Geschäftsjahres 2023/2024 CHF 1,46 Mia. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von rund CHF 407 Mio. beziehungsweise -21,7%. Transaktionsbereinigt entspricht der Rückgang -17,6%. Massgebend für die Verringerung des Gesamtmarktwerts waren die Entwicklung der Bewertungsergebnisse im Zuge der veränderten Zinslandschaft sowie des Schweizer Frankens, der sich gegenüber den meisten Zielwährungen aufwertete. In Lokalwährung verringerte sich der Portfoliowert um -19,3%. Die Anpassung aus Wechselkursen betrug -2,4%. Transaktionsbereinigt betrug die Korrektur im Gesamtgeschäftsjahr: -27,0% in den USA, -4,3% in UK, -14,7% im Euroraum und -18,8% in Australien.

Der durchschnittliche Diskontsatz der Objektbewertungen liegt bei 6,7%, was einem Multiplikationsfaktor von 14,9 entspricht. Regional betrachtet beläuft sich der durchschnittliche Diskontsatz in den USA auf 8,2%, in Australien auf 7,4%, in UK auf 6,0% und im Euroraum auf 5,8%.

Positiv entwickelte sich die Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2023/2024. Insbesondere die sich verbessernden Marktbedingungen in Manhattan im letzten Quartal des Geschäftsjahres trugen zum insgesamt guten Ergebnis bei. Die gesamtheitliche Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2023/2024 betrug 34 000 m². Die durchschnittliche Vertragslaufzeit beträgt 5,3 Jahre und belegt die nachhaltige Ertragsstabilität des Portfolios. Die Cash-Flow-Rendite auf Portfolioebene betrug im Geschäftsjahr 4,1%.

Trotz positiver Vermietungsbilanz führten zwei Insolvenzen von Grossmietern in Objekten in New York und in Austin, USA, zu einer nahezu unveränderten Leerstandsquote des Portfolios von 12,8% (Vorjahr 12,7%). Mit einem Leerstand von knapp über 31% liegt das US-Portfolio zum Ende des Geschäftsjahres über dem Durchschnitt der 15 grössten Zentren in den USA. Der Leerstand in Europa beträgt 0,6%, in Australien 24,4%.

Zur Erhöhung der Liquiditätsquote der Anlagegruppe AFIAA Global wurden im Geschäftsjahr 2023/2024 zwei Fremdkapitaldarlehen auf ein Objekt in Lissabon und ein Objekt in Sydney aufgenommen. Das Volumen belief sich auf rund CHF 80 Mio. Das Gesamtvolumen an Fremdkapital beläuft sich auf rund CHF 493 Mio.

Die Fremdfinanzierungsquote per 30. September 2024 beträgt 33,71% des Verkehrswerts der Grundstücke. Diese liegt damit 0,38% über der in Artikel 27 Abs. 5 ASV genannten Obergrenze von 33,33%, jedoch unter der nach Absatz 6 vorübergehend möglichen Höchstgrenze in Ausnahmefällen von 50%. Hierbei handelt es sich um eine passive Überschreitung aufgrund der Entwicklung der Marktwerte der direkten Anlagen. Der Stiftungsrat hat sich mit der Überschreitung auseinandergesetzt und eine Rückführung der Quote unter Wahrung der Interessen der Anleger und der dafür notwendigen Frist beschlossen. Die OBERAUFSICHTSKOMMISSION Berufliche Vorsorge (OAK BV) wurde darüber informiert.

Die gewichtete Restlaufzeit der Darlehen beträgt 3,3 Jahre, die Zinsfestschreibung im Schnitt 2,1 Jahre. Die durchschnittlichen Darlehenskosten, Zins und Marge, betragen 3,98%.

Die Anlagerendite im Geschäftsjahr 2023/2024 beläuft sich auf -18,99%. Währungsbereinigt beläuft sich die Anlagerendite auf -16,03%.

Portfolioentwicklung Anlagegruppe AFIAA Global hedged

Die Anlagegruppe AFIAA Global hedged investiert ausschliesslich in die Anlagegruppe AFIAA Global. Im Geschäftsjahr 2023/2024 erzielte AFIAA Global hedged eine Anlagerendite von -18,18%. Das Nettoanlagevermögen beläuft sich auf CHF 351,2 Mio., was einer Reduzierung um -26,88% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Anlagegruppe ist zu rund 85% währungsgesichert und reduziert so Währungsrisiken gegenüber dem Schweizer Franken.

Ausschüttung und Rücknahmen

Auf Ende des Geschäftsjahres waren 449 012,2400 Ansprüche an AFIAA Global und 114 922,4741 Ansprüche an AFIAA Global hedged zur Rücknahme angemeldet. Dies entspricht per 30. September 2024 einem Gesamtvolumen von CHF 39,4 Mio. Analog zum vorherigen Geschäftsjahr hat der Stiftungsrat – zum Schutz aller Anleger und um eine Gleichbehandlung sicherzustellen – die Rücknahme der Ansprüche zum 30. September 2024 um zwölf Monate auf den 30. September 2025 verschoben. Im Geschäftsjahr wurden im Zuge des Netting-Prozesses Neuzeichnungen von 95 099 Anteilen an AFIAA Global verzeichnet.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2023/2024 wurden weitere Ansprüche zur Rückgabe per 30. September 2025 angemeldet. Diese belaufen sich auf 723 648,1691 für AFIAA Global und 394 387,5512 für AFIAA Global hedged.

Die per 30. September 2023 zur Rückgabe angemeldeten Ansprüche, deren Rücknahme im vergangenen Geschäftsjahr auf den 30. September 2024 verschoben wurde, sind zum Ende dieses Geschäftsjahres zurückgenommen worden. Die Auszahlung der Anleger erfolgte im Dezember 2024. Das Gesamtvolumen der Auszahlung betrug CHF 111 Mio.

Aufgrund der Rücknahmen verzichtet AFIAA Global auf eine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024.

Ausblick

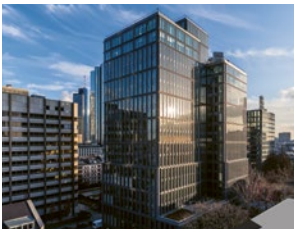
Die Erwartung eines niedrigen Transaktionsvolumens im Geschäftsjahr 2023/2024 hat sich rückblickend bestätigt. Trotz rückgängiger Gesamtnachfrage nach Büroflächen im Zuge struktureller Veränderungen wie hybrider Arbeitsformen hat sich die Erwartung einer steigenden mieterseitigen Nachfrage nach nachhaltigen Büroobjekten an besten Lagen ebenfalls bestätigt. Entsprechend wird die Anlagegruppe AFIAA Global auch in Zukunft den Fokus auf hochwertige Objekte an besten Lagen legen. Bei Bestandsobjekten des Portfolios, die diese Kriterien nicht erfüllen, wird eine Veräusserung angestrebt. Bei den Transaktionsvolumen wird eine weitere Erholung erwartet, was die Umsetzung geplanter Verkäufe wahrscheinlicher macht. Voraussetzung hierfür ist Stabilität beziehungsweise ein weiterer Rückgang von Refinanzierungskosten durch weitere Leitzinsreduktionen. Die Bodenbildung dürfte sich in diesem Fall im neuen Geschäftsjahr fortsetzen. Mit Blick auf die Fremdkapitalquote sind Darlehensrückführungen geplant, um diese unter die Obergrenze gemäss Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) zu senken und damit gleichzeitig auch die Ertragskraft des Portfolios zu verbessern.

Liegenschaftsverzeichnis

Liegenschaft	Adresse	Bau-/ Modernisie- rungsjahr	Kauf- jahr	Nutzung	Vermiet- bare Fläche in m ²	Nach- haltigkeits- zertifikat
Deutschland						
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
Österreich						
BigBiz, Bauteil C	Dresdner Strasse 91, Wien	2005	2007	Büro	18 962	ja
Portugal						
Espace & Explorer	Avenida dos Oceanos 57–59, Lissabon	2010	2013	Büro/Gastro	15 153	ja
Liberdade 242	Avenida da Liberdade 242, Lissabon	1969/2019	2022	Büro/Retail	9 482	ja
Grossbritannien						
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	ja
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	ja
Finnland						
Brondankulma	Eteläesplanadi 20, Helsinki	1975/2013	2014	Büro/Gastro	6 986	ja
Schweden						
Kornhamnstorg 4	Kornhamnstorg 4, Stockholm	1750/2017	2020	Büro	1 697	nein
USA						
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
Australien						
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	ja
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

Direktanlagen

Per Ende des Geschäftsjahres 2023/2024 bestand das Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Global aus 23 Direktanlagen. Der Anlagefokus liegt auf Büroimmobilien der Risikokategorien Core und Core Plus, die sich in den Zielmarktregionen Europa, Nordamerika und Australien befinden.



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



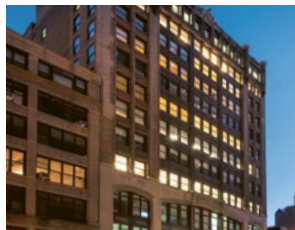
501 Congress Avenue,
Austin



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.



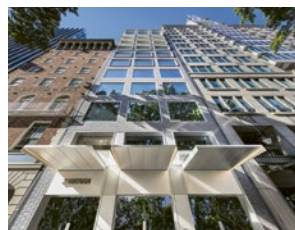
525 Flinders Street,
Melbourne



114 William Street,
Melbourne



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. Angestrebt wird eine breite Diversifikation über verschiedene Strategien, Sektoren, Länder sowie unterschiedliche Investitionszyklen. Basis der Zielfonds-Investitionen sind Märkte und Nutzungsarten mit Wachstumspotenzial sowie Themen, die von strukturellen und demografischen Trends profitieren. Das Ziel ist, eine Überrendite gegenüber dem MSCI Global Property Funds Index über eine rollierende Periode von jeweils 36 Monaten zu erzielen.

Portfolioaktivitäten

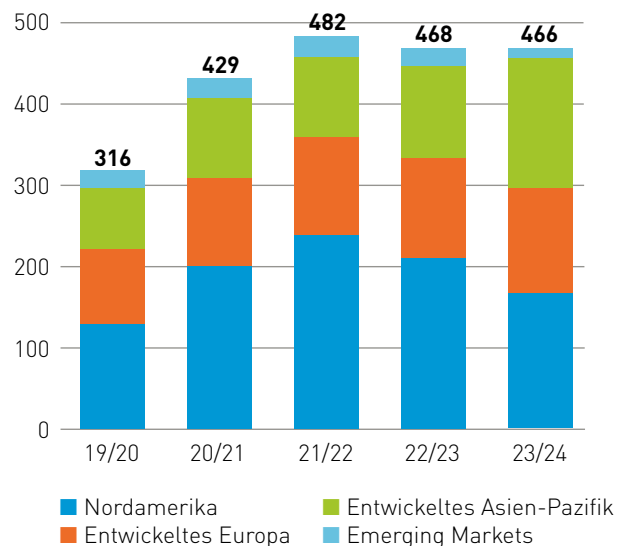
Mit 23 gezeichneten Immobilienfonds ist das Portfolio global investiert und zielführend aufgestellt. Die Diversifikation erstreckt sich über 3734 Objekte, was auf Look-through-Basis einem Immobilienportfolio mit einer Marktkapitalisierung von mehr als USD 165 Mia. entspricht. Per Ende Geschäftsjahr 2023/2024 betrug der durchschnittliche Vermietungsgrad 94,3%, wobei die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge bei 5,2 Jahren lag. Mit einer Fremdkapitalquote von 29,8% ist das Portfolio konservativ ausgerichtet und gut vorbereitet für kommende Herausforderungen und sich abzeichnende Marktopportunitäten.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurden vier Kapitalzusagen in neue Zielfonds getätigt. Strategische Rücknahmen in zwei gemischt genutzten US-Zielfonds und einem asiatischen Logistikfonds ermöglichen dem Portfolio, sich zu einem optimalen Einstiegszeitpunkt neu an sektorspezifischen Zielfonds mit starken Einkommensrenditen zu beteiligen. Dabei handelt es sich um eine Investition über GBP 23,1 Mio. in Airport Industrial Property Unit Trust, ein Top-up Investment von USD 2 Mio. in CBRE Real Estate Partners II, eine Allokation von AUD 33,3 Mio. in Goodman Australia Industrial Partnership und ein Commitment von rund USD 21 Mio. in Realterm Airport Logistics Properties. Durch diese Investitionen wird die Büroallokation auf Portfolioebene weiter zugunsten von Logistik und Wohnen reduziert und mehr auf die Ertragsrendite der unterliegenden Zielfonds fokussiert. Dabei wird aktiv versucht, von Marktopportunitäten durch die jüngsten Marktkorrekturen zu profitieren.

Über die letzten zwölf Monate gesehen hat ein Grossteil der Zielfonds, getrieben durch die weltweiten Immobilienmarktverwerfungen, negative Renditen ausgewiesen. Positive Renditebeiträge konnten der niederländische Wohnfonds mit einer Gesamtrendite von 9,4%, ein UK-Flughafenlogistikfonds mit einer Gesamtrendite von 4,6%, ein japanischer Wohnimmobilienfonds mit einer Gesamtrendite von 4,1% sowie ein gemischt genutztes, panasiatisches Immobilienportfolio mit einer Gesamtrendite von 3,6% liefern. Der

wesentliche Wertzuwachs wurde in den genannten Zielfonds durch eine solide Einkommensrendite und eine leicht positive Wertänderungsrendite erzielt. Die Treiber der negativen Performance kamen vorwiegend aus starken Abwertungen in einem chinesischen Logistikfonds, aus negativen Wertänderungen in den australischen Büroimmobilienfonds sowie einer stark negativen Performance aus zwei gemischt genutzten US-Immobilienfonds. Seit Lancierung beträgt die Ausschüttungsrendite auf Portfolioebene in USD solide 3,5%.

Wertentwicklung des Zielfondsportfolios (in Mio. USD)



Immobilienmarktausblick

Das Jahr 2024 zeichnete sich durch den globalen Rückgang der Konsumentenpreissteigerungen aus. Dadurch konnten viele Zentralbanken die Zinswende auf breiter Front forcieren. Die globale Wirtschaft begann von den jüngsten Zinssenkungen zu profitieren. Die Inflation ist in Europa und Nordamerika deutlich zurückgegangen und liegt nun nahe bei 2% in der Eurozone und Kanada. Die hohen Zinssätze haben den privaten Konsum und den Arbeitsmarkt belastet, was die US-Notenbank (Fed) und andere Zentralbanken dazu veranlasst, ihre Prioritäten zwischen Wirtschaftswachstum und Inflationsbekämpfung neu zu bewerten.

Im Wohnungssektor haben höhere effektive Hypothekenkosten und eine eingeschränkte Wohnraumschwinglichkeit die Mietnachfrage in verschiedenen Regionen angetrieben. Trotz eines erheblichen Wachstums des Wohnungsangebots sind die Mieten in Europa und im asiatisch-pazifischen Raum stärker als erwartet gestiegen, während die USA weiterhin eine hohe Absorptionsrate verzeichnen, obwohl das Angebot an Wohnungen ein Rekordniveau er-

reicht hat. Im Logistiksektor hat die Nachfrage nach Flächen nachgelassen, doch das Mietwachstum bleibt in Europa und Australien über den langfristigen Durchschnittswerten. Die Stimmung bessert sich jedoch, da weniger Fertigstellungen in naher Zukunft erwartet werden. Die Mietpreissteigerungen bei erstklassigen Büroflächen waren widerstandsfähiger als erwartet, insbesondere in Europa, angetrieben durch eine starke Nachfrage nach hochwertigen Flächen und begrenzte Neubauten. Darüber hinaus beginnen sich die am stärksten betroffenen Büromärkte wie Hong Kong und San Francisco zu stabilisieren, wobei in den USA in den nächsten fünf Jahren eine umfassende Erholung erwartet wird.

Die Gesamttrendite für Immobilien im Vereinigten Königreich ist seit Anfang 2024 positiv, unterstützt durch die Stabilisierung der Kapitalsätze und erneutes Kapitalwachstum. Ähnliche Trends zeigen sich in den bevorzugten Sektoren in Europa und den USA – mit intensiverer Bieteraktivität, insbesondere in den Bereichen Wohnen und Logistik. Der asiatisch-pazifische Raum hinkt aufgrund unterschiedlicher wirtschaftlicher Zyklen hinterher.

Der Ausblick für Immobilien verbessert sich, insbesondere in den USA und Europa, da die Zentralbanken weiterhin die Zinssätze senken. Dies schafft günstige Bedingungen, damit

Kapital wieder in den Markt fließt und von vergünstigten Einstiegspunkten profitiert. Das Tempo der Erholung wird je nach Region und Sektor unterschiedlich ausfallen, wobei der Wohn- und Logistiksektor voraussichtlich eine schnelle Preisstabilisierung erleben wird.

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

Die Kapitalzusagen der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect haben sich im Geschäftsjahr 2023/2024 auf insgesamt USD 428,1 Mio. erhöht. Es wurden Kapitalabrufe im Umfang von USD 15 Mio. bei den Anlegern getätigt. Daraus ergab sich eine Kapitalabrufquote von 90,05%. Der zum Stichtag ausgewiesene Wert pro Anspruch betrug CHF 135 952,5655, womit eine Anlagerendite von -8,06% 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 415,6 Mio. Daraus resultierte ein Wert pro Anspruch von CHF 172 852,9647, was einer Anlagerendite von -6,71% entspricht.

Portfoliozusammensetzung

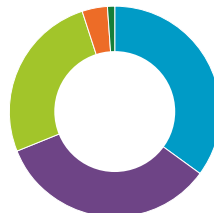
Grösste fünf Positionen

■ Prologis Targeted US Logistics Fund	9%
■ Harrison Street Core Property Fund	8%
■ Prologis European Logistics Fund	7%
■ Charter Hall Prime Industrial Fund	7%
■ Airport Industrial Property Unit Trust	7%
■ Übrige	62%



Regionen

■ Nordamerika	35%
■ Entwickeltes Europa	34%
■ Entwickeltes Asien-Pazifik	26%
■ Emerging Asien-Pazifik	4%
■ Emerging Europa	1%



Nutzungsarten

■ Industrie/Logistik	44%
■ Wohnen/andere	36%
■ Büro	19%
■ Handel	1%



Währungen

■ USD	42%
■ EUR	23%
■ AUD	15%
■ GBP	11%
■ HKD	4%
■ JPY	3%
■ RMB	2%



Indirekte Anlagen

Per Ende des Geschäftsjahres 2023/2024 bestand das Portfolio der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect aus 23 gezeichneten Zielfonds, wovon 20 Fonds voll 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



UK Airport Logistics Fund
Europa
Logistik



US Logistics Fund
Nordamerika
Logistik



US Medical Office Fund
Nordamerika
Büro



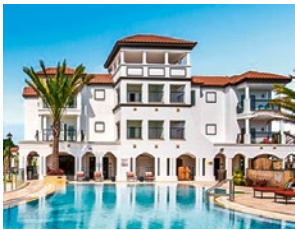
US Diversified Fund
Nordamerika
Büro/Wohnen/Handel



US Diversified Fund
Nordamerika
Büro/Wohnen/Handel



US Alternative Sector Fund
Nordamerika
Wohnen/Büro/Logistik



US Residential Fund
Nordamerika
Wohnen



US Airport Logistics Fund
Nordamerika
Logistik



Australian Logistics Fund
Asien-Pazifik
Logistik



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

Die AFIAA Anlagestiftung verfolgt für ihre Anlagegruppen AFIAA Global (hedged) und AFIAA Diversified indirect (hedged) eine holistische Betrachtung aller relevanten Nachhaltigkeitsthemen. Mit der breiten Integration von ESG-Themen ins Unternehmen sollen Risiken minimiert und die Anlagegruppen auf die Zukunft ausgerichtet werden.

AFIAA Global/AFIAA Global hedged

Die AFIAA Anlagestiftung will im Bereich Nachhaltigkeit dem State of the Art entsprechen. Dafür entwickelte sie eine Nachhaltigkeitsstrategie, welche die vier Nachhaltigkeitsdimensionen Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft und Governance abdeckt.

Analog der Berichterstattung im Geschäftsbericht 2022/2023 werden die Berechnungen in Anlehnung an den «REIDA CO₂-Report & Benchmark» durchgeführt. Mit einem internationalen Portfolio ist eine zertifizierte Berechnung bis auf Weiteres nicht möglich. Durch die langfristige Anlehnung an den weit verbreiteten Standard möchte AFIAA einen Beitrag zur Vergleichbarkeit und Stetigkeit im Reporting gemäss geltenden ASIP-Empfehlungen leisten.

Der Umfang der Berichterstattung erfüllt das «fortgeschrittene Reporting» respektive umfasst die «erweiterten Kennzahlen» gemäss ASIP ESG-Reporting-Standard für Pensionskassen (gültig seit 1. Januar 2023). Weiter entspricht das Reporting den Empfehlungen «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen mit weitergehenden Präzisierungen für deren Erhebung» der KGAST vom 5. Dezember 2023, die sich am AMAS-Zirkular Nr. 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» orientieren.

Der Stiftungsrat beschliesst jährlich eine Schwerpunktprüfung. Die externe Prüfung des Geschäftsberichts 2022/2023 befasste sich mit dem Thema Offenlegung gemäss ASIP ESG-Reporting-Standard und der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen». Es wurde festgehalten, dass alle wesentlichen Aspekte vollständig offengelegt wurden. Die enthaltene Empfehlung zur Integration einer Transparenzquote wird in diesem Geschäftsbericht umgesetzt.

Zur einfacheren Integration der Kennzahlen der Anlagegruppe AFIAA Global (hedged) in ein aggregiertes Reporting bietet AFIAA das Reporting als «INREV ESG Standard Data Delivery Sheet» an.

Nachhaltigkeitsstrategie

Im Sinn der treuhänderischen Pflicht wurde eine ESG-Strategie erstellt und implementiert. Damit sollen die Anlagegruppen dem State of the Art bezüglich Nachhaltigkeit entsprechen, ohne explizite Verankerung in den Anlageleitlinien.

Netto-Null 2050, eine hohe Nutzerzufriedenheit und Good Governance sind die Eckpfeiler der Nachhaltigkeitsstrategie von AFIAA für die Anlagegruppe AFIAA Global. Die gesamte Nachhaltigkeitsstrategie ist auf www.afiaa.com publiziert. Alle Parameter werden jährlich gemessen, im Geschäftsbericht publiziert und mit dem Absenkpfad verglichen.

Nachhaltigkeitskennzahlen 2023/2024

Die Offenlegungsquote ist das Verhältnis zwischen den Marktwerten der direkten Anlagen und den Gesamtanlagen. Per 30. September 2024 beträgt die Offenlegungsquote 94%.

Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen

Die Datengrundlage der Berechnung ist die GRESB-Eingabe 2024 (CO₂e-Gewichtungsfaktoren gemäss CRREM Pathways V2). Die weiteren Berechnungen wurden in Anlehnung an die Methode «REIDA CO₂-Report & Benchmark» durchgeführt. Eine vollumfängliche Berechnung gemäss REIDA ist nicht sinnvoll, da die Gewichtungsfaktoren landesspezifisch sind. Es werden nur gemessene Werte berücksichtigt. Gegenüber dem Geschäftsbericht 2022/2023 gibt es folgende Abweichungen:

- Grundlage von GRESB-Eingabe mit Zuweisung Gesamtstrom als Scope 2 wurde an REIDA-Methodik angepasst. Der Gesamtstrom wurde gemäss «REIDA CO₂e-Report Methodische Grundlagen» Zürich, 16. August 2023, Version 1.2 final, Tabelle 15, in Scope-2- und Scope-3-Emissionen aufgeteilt. Mit der GRESB-Methodik liegt die CO₂e-Emissionsintensität für Scope 1+2 bei 28,5 kgCO₂e/m²a.
- Der Anteil erneuerbarer Energie des Stromnetzes wurde in die GRESB-Eingabe integriert.

Scope 1+2

Kennzahl

Gesamte Fläche (m ² EBF)*	398 500
Fläche eigentümerkontrolliert (m ² EBF)*	338 502
Massgebende Fläche (m ² EBF)*	338 502
Abdeckungsgrad (%)	100

	Scope 1	Scope 2	Scope 1+2
Energieverbrauch (kWh)	6 991 878	19 017 223	26 009 100
Energieintensität (kWh/m ² a)	20,7	56,2	76,9
Anteil erneuerbare Energie (%)	-	-	28
CO ₂ e-Emissionen (tCO ₂ e)	1 330	5 097	6 427
CO ₂ e-Emissionsintensität (kgCO ₂ e/m ² a)	3,9	15,1	19,0

Scope 3

Gesamte Fläche (m ² EBF)*	398 500
Fläche eigentümerkontrolliert (m ² EBF)*	338 502
Massgebende Fläche (m ² EBF)*	317 504
Abdeckungsgrad (%)	94
Energieverbrauch Scope 3 (kWh)	14 484 428
Energieintensität Scope 3 (kWh/m ² a)	45,6
Energieintensität Scope 1, 2 und 3 (kWh/m ² a)	121,3
CO ₂ e-Emissionen Scope 3 (tCO ₂ e)	4 524
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 3 (kgCO ₂ e/m ² a)	14,2
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1, 2 und 3 (kgCO ₂ e/m ² a)	32,0

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

Green Lease: 30%

Leichte Verschlechterung gegenüber 2022/2023 verursacht durch Liegenschaftsverkauf.

Smart Metering: 47%

Knapp die Hälfte der Hauptzähler müssen nicht mehr manuell abgelesen werden.

Nutzerzufriedenheit

Damit auf Nutzerbedürfnisse besser eingegangen werden kann, wurde 2024 eine Mieterbefragung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Geschäftsbericht 2024/2025 publiziert und führen zu einer relevanten Verbesserung der GRESB-Bewertung. Die Befragung soll künftig alle drei Jahre durchgeführt werden.

Vertragsdauer: 13,0 Jahre

Die veränderte Portfoliozusammensetzung hat keinen Einfluss auf die Gesamtnote.

Mikro-/Makrolage: 3,7 / 5

Gemäss CBRE gab es keine Veränderung in der Lagebewertung der Liegenschaften. Die veränderte Portfoliozusammensetzung hat keinen Einfluss auf die Gesamtnote.

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: -18,31%

Wasser: 0,31 m³/m²a

Entspricht einer leichten Verbesserung gegenüber dem Vorjahr.

Abfallmenge: 206 kg/m²a

Entspricht einer Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr. Falls keine gemessenen Daten verfügbar sind, wird gemäss GRESB das maximal mögliche Volumen eingesetzt. Die Abfallmenge weist dementsprechend eine geringe Datenqualität auf.

Gebäude mit E-Ladestation: 83%

Ziel ist es, alle nachgefragten E-Parkplätze auszurüsten. Bei einigen Gebäuden war dies leider nicht möglich, da teilweise die Anschlussleistung hätte erhöht werden müssen.

Fahrradunterstand überdacht: 72%

Die veränderte Portfoliozusammensetzung hat keinen Einfluss auf die Gesamtnote.

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.

Biodiversität: 7%

Grosse Teile der Dachflächen werden für Gebäudetechnik und Terrassen verwendet, dadurch reduziert sich der maximal mögliche Begrünungsanteil auf 28%.

Barrierefreiheit: 100%

Weiterhin ist eine sehr hohe Barrierefreiheit der Liegeschichten vorhanden.

Bericht: erfüllt

Es wurde eine GRESB-Zertifizierung durchgeführt. Mit 81 Punkten konnte das letztjährige GRESB-Gesamtergebnis um 4 Punkte verbessert werden. Wiederum wurde der Peer Average von 78 wie auch der GRESB Average von 76 übertroffen. Anstrengungen für eine weitere Verbesserung wurden bereits angestrengt, womit die aktuell vorhandene 3-Sterne-Bewertung auf vier von fünf Sternen verbessert werden soll.

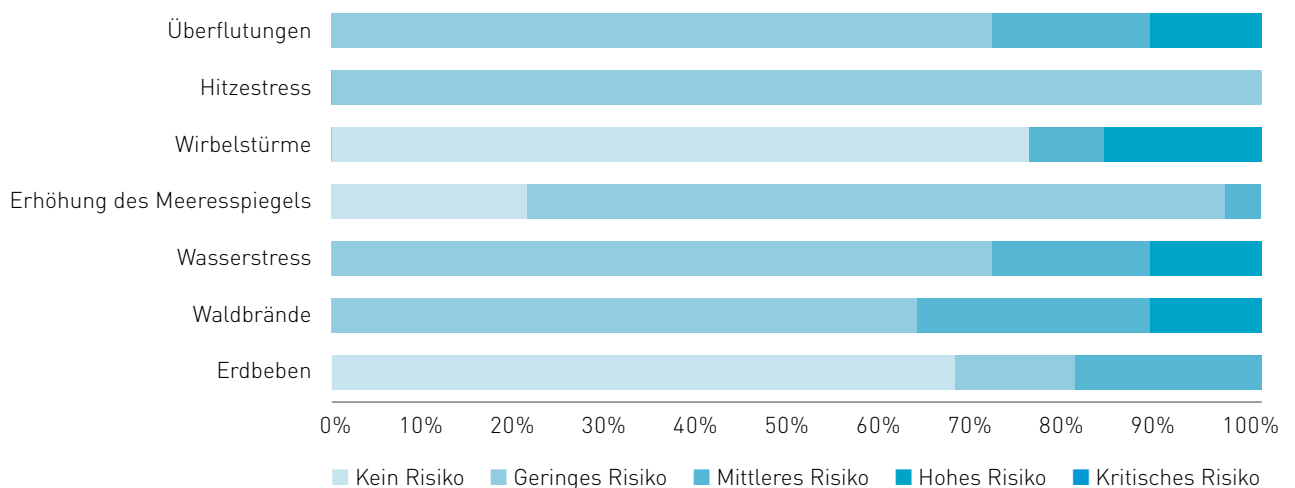
Nachhaltigkeitsrichtlinien: 84%

Das Portfolio weist einen hohen Grad an Gebäudezertifizierungen auf. In der GRESB-Bewertung konnten im Bereich «Building Certifications» 92 von 100 Punkten erreicht werden. Damit wurde der Peer Group Average von 73 Punkten massiv übertroffen. Gegenüber 2022/2023 resultiert eine leichte Verschlechterung verursacht durch Liegenschaftsverkäufe.

Physische Klimarisiken: 20/100 Hazard Score, 23/100 Impact Score

Um die Beurteilung der physischen Klimarisiken besser nachvollziehen zu können, ist die Bewertung nicht mehr in Measurabl implementiert. Neu nutzt AFIAA zur Risikomodellierung die Methode Climate on Demand, die über Moody's Intelligent Risk Platform (IRP) bezogen wird. Damit lässt sich die Gefährdung einer Liegenschaft separat vom finanziellen Impact berechnen. Für beide Bewertungen sind verschiedene Zeithorizonte und Erwärmungsszenarien vorhanden. Bei einem Zeithorizont bis 2030 und einem Erwärmungsszenario RCP 4.5 (Representative Concentration Pathway) sind in der Gefahrenbewertung (Hazard Score) keine «Red Flags» vorhanden. Bei der Impact-Bewertung werden zehn Liegenschaften in die Kategorie «Red Flag» eingestuft. Im kommenden Geschäftsjahr werden «Red Flag»-Bewertungen mit dem Asset Management und dem Property Management besprochen, um notwendige Massnahmen zu definieren.

Hazard Risk Category Distribution, Zeithorizont 2030, RCP 4.5



Erfüllungsgrad Nachhaltigkeitsstrategie

Die Ist-Werte des Geschäftsjahres 2023/2024 werden mit dem Zielwert gemäss Nachhaltigkeitsstrategie verglichen. Zur Orientierung wird zudem der Zielwert 2050 abgebildet.

Kernaspekte

Messgrösse (KPI)	Messeinheit	Ziel 23/24	Ist 23/24	Ziel 2050
Dimension Umwelt				
Treibhausgasemissionen, Scope 1+2	kg CO ₂ /m ² a	29,7	19,0	2,0 ¹
Energieintensität, Scope 1+2	kWh/m ² a	103,9	76,8	61 ¹
Erneuerbare Energie	Anteil in % EBF	27	28	100
Green Lease	Anteil in % EBF	38	30	100
Smart Metering	Anteil in % EBF	36	47	100
Dimension Gesellschaft				
Nutzerzufriedenheit	Score (1–5)	–	–	–
Vertragsdauer	Verweildauer (a)	13,1	13,0	15,0
Mikro-/Makrolage	Qualitativ	3,7	3,7	4,0
Dimension Wirtschaft				
Betriebskosten			n. A.	
Positive Wertentwicklung	Anlagerendite in %	4,0	-18,3	4,0

Ausbauaspekte

Messgrösse (KPI)	Messeinheit	Ziel 23/24	Ist 23/24	Ziel 2050
Dimension Umwelt				
Wasser	m ³ /m ²	0,32	0,31	0,20
Abfallmenge	kg/m ²	173	206	100
Gebäude mit E-Ladestation	Anteil Anfragen in %	80	82	2
Fahrradunterstand überdacht	Anteil in % EBF	72	72	100
Ressourcenschonung	Anteil Recycling-Beton	Kriterium in Variantenentscheid		
Embodied Carbon / LCA	Qualitativ	Kriterium in Variantenentscheid		
Biodiversität	Anteil begrünter Dachflächen in % EBF	6	7	50
Dimension Gesellschaft				
Barrierefreiheit	Anteil in % EBF	90	100	100
Dimension Governance				
Bericht	Qualitativ	Ausbau Geschäftsbericht zu Standard GRI / Teilnahme GRESB		
Nachhaltigkeitsrichtlinien	Anteil in % AuM	81	84	100
Risikobetrachtung	Ø Moody's Climate on Demand	37	25	25

¹ CRREM² Marktentwicklung abwarten

AFIAA Diversified indirect / AFIAA Diversified indirect hedged

AFIAA misst der Nachhaltigkeit der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect grosse Wichtigkeit bei. Deshalb hat AFIAA bei der Auswahl des Vermögensverwalters darauf geachtet, dass Nachhaltigkeit ein integraler Bestandteil des Investitionsprozesses bei der 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 der nicht kotierten Immobilienanlagen selektiert, der über eine langjährige Expertise im Nachhaltigkeitsbereich verfügt.

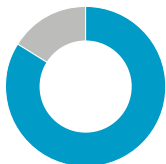
Neben den Verpflichtungen gegenüber dem Global Compact der Vereinten Nationen, den Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen und den Principles for Responsible Investment (PRI) ist CBRE IM Unterzeichner, Mitglied oder Teilnehmer mehrerer ESG-bezogener Netzwerke und Initiativen.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

GRESB ist eine internationale Organisation, die nachhaltigkeitsorientierte Bewertungen und Benchmarks für Immobilien und Infrastrukturprojekte erstellt. Sie misst Leistungen im Bereich Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) von Unternehmen und Fonds, um Investoren und anderen Interessengruppen eine transparente Grundlage für Entscheidungen zu bieten. 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 bei 100% gehalten werden. Dabei resultierte ein ausgezeichnetes GRESB-Gesamtergebnis von 82 Punkten. Der Durchschnitt aller GRESB-Teilnehmer liegt bei 75 Punkten.

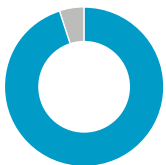
GRESB Highlights von AFIAA Diversified indirect



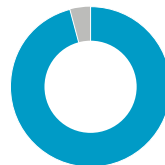
GRESB Score
Resultat: 82 von 100 Punkten
 GRESB Benchmark: 75 Punkte



Social
Resultat: 18 von 18 Punkten
 GRESB Benchmark: 14 Punkte



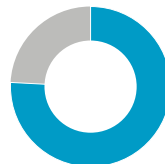
Governance
Resultat: 19 von 20 Punkten
 GRESB Benchmark: 17 Punkte



Management Score
Resultat: 29 von 30 Punkten
 GRESB Benchmark: 26 Punkte



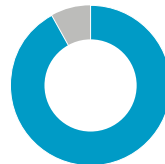
Environmental
Resultat: 45 von 62 Punkten
 GRESB Benchmark: 43 Punkte



Performance Score
Resultat: 53 von 70 Punkten
 GRESB Benchmark: 49 Punkte



GRESB-Teilnahmequote
Resultat: 100%



Development Score
Resultat: 65 von 70 Punkten
 GRESB Benchmark: 62 Punkte

Das GRESB-Gesamtresultat derjenigen Zielfonds, die im Vergleichsindex MSCI Global Property Funds Index vertreten sind, liegt ebenfalls bei 75 Punkten. 41 Zielfonds erhielten eine 5-Sterne-Bewertung und 27 Zielfonds erreichten eine 4-Sterne-Bewertung, was eine starke Nachhaltigkeitsleistung der Portfolios widerspiegelt. Die durchschnittliche Punktzahl für Entwicklungsprojekte lag bei 93 im Vergleich zum GRESB-Durchschnitt von 88.

Die in dieser Berichtsperiode dargestellten Portfolioergebnisse für 2024 basieren auf den Portfoliobeständen per Dezember 2023 auf NAV-Basis. Dabei wird sehr eng mit den Zielfondsmanagern zusammengearbeitet, um die Resultate stets weiterzuentwickeln und durch langfristige Investitionspläne zu verbessern. Diese Ergebnisse unterstreichen das starke Engagement von AFIAA für Nachhaltigkeitsleistung, kontinuierliche Verbesserung und Transparenz. Die Portfolioleistung im Jahr 2024 und die Auswirkungen der Änderungen in der Methodik werden nachfolgend erläutert.

Änderungen der GRESB-Methodik

Um die Bewertung der Immobilienperformance zu verbessern und sie mit den Prioritäten der Investoren in Einklang zu bringen, hat GRESB mehrere Anpassungen der Methodik vorgenommen. Aufgrund dieser Änderungen empfiehlt GRESB, die Ergebnisse von 2024 nicht direkt mit den Vorjahreswerten zu vergleichen.

Zusätzlich zu vorher angekündigten Änderungen hat GRESB bei der Erstellung der Ergebnisse 2024 zwei weitere Anpassungen vorgenommen:

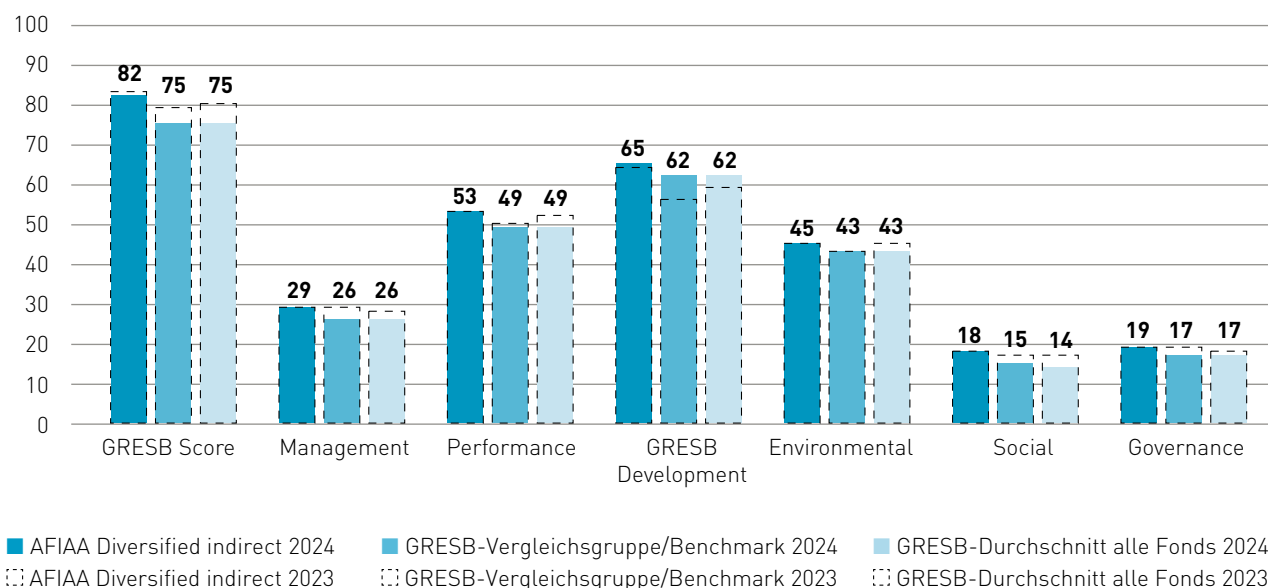
- Verwendung länderspezifischer Benchmarks für Versorgungs- und Zertifizierungsindikatoren
- Bewertung von Energie-, Treibhausgas- (GHG) und Wasserindikatoren auf Objektebene statt nach Immobilientyp

Für Vergleiche empfiehlt GRESB die Nutzung relativer Maßstäbe wie Peer-Durchschnitte. Weitere Details zu den diesjährigen Änderungen und ihren Auswirkungen finden sich auf www.gresb.com/2024-real-estate-score-updates.

Portfolioleistung in der GRESB-Bewertung 2024

Das Diagramm auf dieser Seite zeigt die Portfolioleistung nach Kategorien. Der linke Balken stellt die erreichten Punkte des Portfolios in jeder Kategorie dar, der mittlere Balken die Leistung in der Peer-Gruppe. Liegt der linke Balken über dem mittleren, übertraf das Portfolio die Peer-Gruppe. Das Diagramm zeigt auch die Ergebnisse von 2023 (gestrichelte Linien).

GRESB-Resultate von AFIAA Diversified indirect (in Punkten)



Die Management- und Performance-Bewertung des Portfolios sank leicht von 83 im Vorjahr auf 82, lag aber weiterhin über dem Peer-Durchschnitt und dem GRESB-Durchschnitt von 75. Das Modul für Entwicklungsprojekte erreichte eine beachtliche Punktzahl von 65. Zu den bemerkenswerten Verbesserungen gehören der Prologis Targeted US Logistics Fund, der Ardstone Residential Income Fund und der Remedy US Medical Office Venture II.

Die obigen Ergebnisse schliessen Fonds aus, die sich in der Abwicklung befinden, 2023 lanciert wurden oder Debt-Fonds darstellen (GRESB berücksichtigt derzeit keine Immobilien-Debt-Fonds).

GRESB – Top-Performer

- **Goodman Hong Kong Logistics Partnership:** Die Goodman Hong Kong Logistics Partnership weist weiterhin eine starke GRESB-Performance mit einem Gesamtwert von 92 Punkten auf (minus ein Punkt im Vergleich zum Vorjahr). Das Modul für Entwicklungsprojekte steigerte sich von 97 auf 98 Punkte. Der Fonds rangiert auf Platz eins unter sechs Peers. 100% der Vermögenswerte sind zertifiziert, und Goodman hat eine digitale Plattform zur Echtzeit-Datenerfassung implementiert. Zusätzlich wird ein Modernisierungsprogramm für Aufzugsanlagen umgesetzt, um den Energieverbrauch zu senken.
- **Rockfield Dutch Urban Living Venture:** Das Rockfield Dutch Urban Living Venture erreichte 91 Punkte (plus ein Punkt im Vergleich zum Vorjahr) und rangiert als dritter Core Residential Fund in den Niederlanden. Alle Einheiten verfügen über ein Energielabel A oder besser. Bemerkenswerte Fortschritte wurden im Wassermanagement erzielt, während die Abfallkategorie weiterhin Verbesserungsbedarf aufweist.
- **GPT Wholesale Office Fund:** Der GPT Wholesale Office Fund erzielte 90 Punkte (plus ein Punkt im Vergleich zum Vorjahr), hauptsächlich durch Verbesserungen bei Energie- und GHG-Emissionen. Schwächen bestehen weiterhin im Abfallmanagement, wobei ein Fokus auf Kreislaufwirtschaft und Abfallvermeidung gelegt wird.

GRESB – Low-Performer mit Verbesserungspotenzial

- **JPM Japan Multi Family Venture:** Der Score des JPM Japan Multi Family Venture sank von 78 auf 72 Punkte, was vor allem auf strengere Bewertungen in den Bereichen Energie, GHG, Wasser und Abfall zurückzuführen ist. Dennoch erhöhte JPM die Zahl zertifizierter Gebäude von 10 auf 20 und verbesserte die Datenabdeckung.
- **Prologis Targeted US Logistics Fund:** Der Prologis Targeted US Logistics Fund verbesserte sich um 8 Punkte auf 73, bleibt jedoch unter dem GRESB-Durchschnitt. Fortschritte wurden bei der Datenabdeckung für Energie und GHG erzielt. Schwächen bestehen weiterhin im Wassermanagement.
- **Cortland US Residential Venture:** Der Score des Cortland US Residential Venture sank um 4 Punkte auf 74, jedoch wurden Fortschritte bei GHG-Emissionen und Energy-Star-Zertifikaten erzielt. Der Fonds führt nun ein GHG-Inventar ein, um langfristige Reduktionsziele zu etablieren.

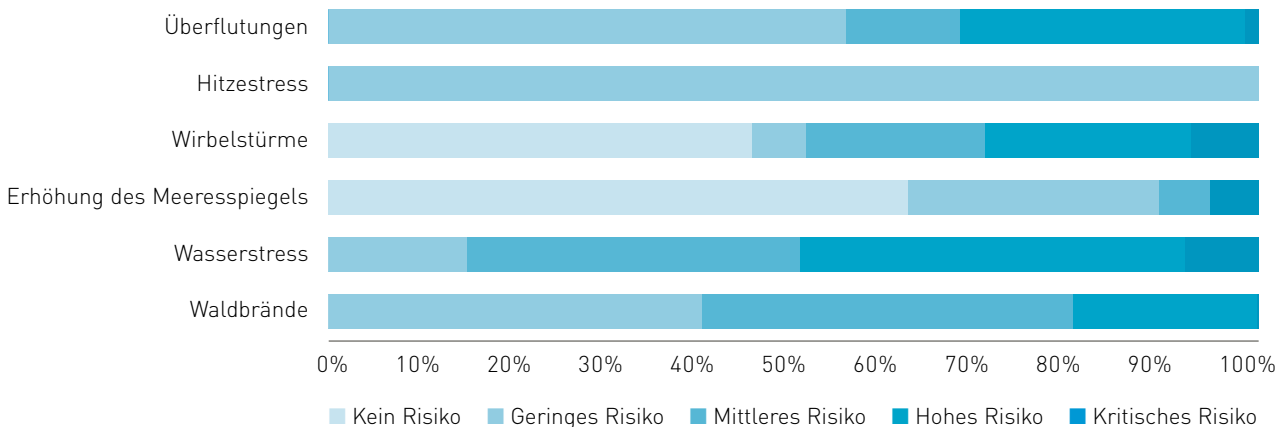
GRESB – sichtbare Verbesserungserfolge

- **Ardstone Residential Income Fund:** Der Ardstone Residential Income Fund steigerte sich um 4 Punkte auf 87, wobei Fortschritte bei der Datenabdeckung und der Energieeffizienz durch Solaranlagen und Wasserrecycling erzielt wurden.
- **Remedy US Medical Office Venture II:** Mit 77 Punkten (+4 Punkte) erzielte der Remedy US Medical Office Venture II Fortschritte insbesondere bei den Kategorien Wasser, Abfall und GHG. Zukünftige Verbesserungen zielen auf eine höhere Zertifizierungsquote ab.

Physische Klimarisiken – Moody's Climate on Demand

Das Portfolio wurde per 30. Juni 2024 auf potenzielle physische Klimarisiken aufgrund des Klimawandels geprüft. In der Analyse wurden alle in den letzten zwölf Monaten getätigten Investitionen berücksichtigt. Im Portfolio dominieren die Risiken in den Bereichen Wasserstress, Hitzestress und Waldbrände. Auf regionaler Ebene sind hierfür insbesondere die US-amerikanischen und australischen Investitionen verantwortlich. Während das Risiko von Wirbelstürmen auf Portfolioebene eine untergeordnete Rolle spielt, besteht eine erhöhte Gefahr aufgrund von Taifunen im asiatisch-pazifischen Raum. Das europäische Teilportfolio trägt hingegen nur gering zu den Klimarisiken im Portfolio bei. Es besteht einzig ein leicht erhöhtes Risiko im Bereich Wasserstress aufgrund der Allokation in Südeuropa.

Analyse von AFIAA Diversified indirect hinsichtlich physischer Klimarisiken (per 30.6.2024)



Jahresrechnungen

Anlagegruppe AFIAA Global

ISIN CH0019574729, Valor Nr. 1.957.472

Konsolidierte Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2024	30.9.2023
Aktiven			
Flüssige Mittel		208 509 482	63 151 007
Bankguthaben		67 959 914	59 751 290
Festgelder/Callgelder		140 549 568	3 399 717
Übrige Aktiven		21 486 318	16 985 496
Forderungen gegenüber Dritten		2 115 052	6 825 367
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5 926 203	3 655 464
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		2 617 641	1 734 118
Vorausbezahlte Finanzierungskosten		2 109 993	1 803 257
Latente Steuerguthaben	1	8 717 429	2 967 289
Liegenschaften		1 463 294 920	1 869 840 035
Direkte Anlagen	2	1 463 294 920	1 869 840 035
Gesamtvermögen		1 693 290 720	1 949 976 539
Passiven			
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 025 410	2 316 851
Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern	3	69 197 436	0
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		12 330 979	32 536 432
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		17 509 252	12 664 212
Kurzfristige Hypothekendarlehen	4	91 245 263	54 470 670
Langfristige Hypothekendarlehen	4	401 958 362	384 252 273
Total Fremdkapital		593 266 702	486 240 438
Nettovermögen vor Liquidationskosten		1 100 024 018	1 463 736 101
Geschätzte Liquidationskosten	5	-52 355 410	-85 044 612
Nettovermögen		1 047 668 608	1 378 691 490
Ansprüche			
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres		17 701 905,6461	17 431 098,1610
Ausgegebene Ansprüche		292,5699	270 807,4851
Zurückgegebene Ansprüche		-1 096 771,4022	0,0000
Ausgegebene Ansprüche per Stichtag (Stück)		16 605 426,8138	17 701 905,6461
Kapitalwert je Anspruch (CHF)		60,5205	77,3227
Nettoerfolg des Geschäftsjahres je Anspruch (CHF)		2,5714	0,5611
Inventarwert (Nettovermögen) je Anspruch (CHF)		63,0919	77,8838
Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Ansprüche	6	-723 515,0594	-449 013,4012

* Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in CHF	Anmer- kungen *	1.10.2023 - 30.9.2024	1.10.2022 - 30.9.2023
Operativer Erfolg			
Liegenschaftenertrag (netto)		112 048 803	115 509 643
Soll-Mietertrag		126 627 026	130 569 038
Minderertrag Leerstand		-12 685 242	-14 813 323
Inkassoverluste/Delkredereveränderung		-1 892 981	-246 072
Unterhalt Immobilien		-8 623 635	-16 716 338
Instandhaltung		-5 081 017	-6 240 552
Instandsetzung		-3 542 618	-10 475 785
Betriebsaufwand		-33 081 506	-36 163 871
Ver- und Entsorgungskosten		-8 891 655	-9 158 420
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)		-5 497 461	-5 743 334
Versicherungen		-1 431 545	-1 326 656
Bewirtschaftungshonorare		-1 594 579	-1 637 048
Vermietungskosten		-1 602 337	-3 174 113
Steuern und Abgaben		-9 574 163	-10 633 194
Lokale administrative Gesellschaftskosten	7	-1 347 360	-1 612 637
Übriger Betriebsaufwand		-3 142 406	-2 878 467
Operatives Ergebnis		70 343 663	62 629 435
Sonstige Erträge			
		4 604 921	531 054
Aktivzinsen		1 584 748	200 844
Übrige Erträge		3 020 173	330 210
Finanzierungsaufwand		-21 132 569	-16 712 333
Hypothekarzinsen		-18 319 767	-13 962 771
Sonstige Passivzinsen		-1 148 784	-1 353 900
Baurechtszinsen		-1 664 018	-1 395 662
Verwaltungskosten	8	-9 348 166	-11 003 349
Rechts- und Beratungskosten		-63 424	-63 095
Revisionsaufwand		-333 631	-324 706
Schätzungsaufwand		-413 133	-310 928
Vergütung an die Verwaltungsrechnung		-590 824	-540 319
Vergütungen an Depotbank		-60 000	-60 000
Geschäftsführungshonorar		-7 259 060	-8 750 771
Transaktionsaufwendungen		-416 925	-687 276
Übrige Verwaltungskosten		-211 169	-266 254
Kapital- und Gewinnsteuern	9	1 051 769	-25 511 593
Erträge und Aufwendungen aus Anspruchstransaktionen		-2 820 249	0
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		242 486	0
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		-3 062 735	0
Nettoerfolg des Geschäftsjahres		42 699 368	9 933 213
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		-154 094 703	2 623 037
Realisierter Erfolg		-111 395 335	12 556 250
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		-158 594 876	-344 113 233
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung		-27 367 469	-51 360 372
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	5	32 689 201	32 328 165
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	10	-264 668 479	-350 589 189
Totaler Währungserfolg **		-38 334 830	-61 079 618
Währungsbereinigter Gesamterfolg		-226 333 649	-289 509 571

* 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	30.9.2024	30.9.2023
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 378 691 490	1 762 090 329
Nettoveränderung Ansprüche	-66 354 403	26 456 084
Ausschüttungen	0	-59 265 734
Nettoerfolg Geschäftsjahr	42 699 368	9 933 213
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	-154 094 703	2 623 037
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	-158 594 876	-344 113 233
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	-27 367 469	-51 360 371
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	32 689 201	32 328 165
Gesamterfolg Geschäftsjahr	-264 668 479	-350 589 189
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 047 668 608	1 378 691 490

Verwendung des Erfolgs (Anlagegruppe)

Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 14. Januar 2025 beschlossen, keine Ausschüttung vorzunehmen.

Verwendung des Erfolges

in CHF	30.9.2024	30.9.2023
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	42 699 368	9 933 213
Gewinnvortrag Vorjahr	10 987 387	1 054 174
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	53 686 755	10 987 387
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	53 686 755	10 987 387

Anlagegruppe AFIAA Global hedged

ISIN CH0420414754, Valor Nr. 42041475

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2024	30.9.2023
Flüssige Mittel		35 958 151	41 260 298
Finanzinstrumente	1	774 765	-448 327
Forderungen gegenüber Dritten		250 743	48 965
Beteiligung AFIAA Global		356 015 395	439 482 879
Gesamtvermögen		392 999 054	480 343 815

Fremdkapital

Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern	2	41 786 246	0
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		35 121	40 567
Nettovermögen		351 177 687	480 303 248

Erfolgsrechnung

in CHF	1.10.2023 – 30.9.2024	1.10.2022 – 30.9.2023
Dividendenertrag	0	18 540 249
Finanzaufwand/-ertrag Finanzinstrumente	-5 487 260	-1 360 393
Aktivzinsen	579 380	296 007
Total Finanzaufwand/-ertrag	-4 907 880	17 487 765
Revisionsaufwand	-5 089	-4 716
Vergütungen an Depotbank	-64 860	-64 620
Vergütung an Overlay Manager	-97 181	-123 802
Übriger Finanzaufwand	-22 691	-23 402
Total Verwaltungsaufwand	-189 821	-216 540
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	0	11 902
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	542 070	0
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	-4 555 631	17 271 224
Realisierter Erfolg	-4 555 631	17 271 224
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	-82 244 392	-126 721 566
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-86 800 023	-109 450 342

* Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2024	30.9.2023
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	480 303 248	589 621 970
Zeichnungen	2 779	131 620
Rücknahmen	-42 328 316	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-86 800 023	-109 450 342
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	351 177 687	480 303 248

Ansprüche

in Stück	30.9.2024	30.9.2023
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	3 861 064,9313	3 860 125,3245
Ausgegebene Ansprüche	22,3380	939,6068
Zurückgegebene Ansprüche	-410 572,9042	0,0000
Stand am Ende des Geschäftsjahres	3 450 514,3651	3 861 064,9313
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	101,7755	124,3966

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Ansprüche	3	-394 387,5512	-97 055,6712
--	---	---------------	--------------

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2024	30.9.2023
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	-4 555 631	17 271 224
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	17 271 224
Übertrag auf realisierte Kapitalgewinne/(-verluste)	-4 555 631	0

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect

ISIN CH0367669659, Valor Nr. 36766965

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2024	30.9.2023
Flüssige Mittel		29 672 741	20 716 545
Anteile Zielfonds	1	392 826 563	428 303 767
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1 439 967	1 729 430
Gesamtvermögen		423 939 271	450 749 742
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		476 749	525 225
Nettovermögen		423 462 522	450 224 517

Erfolgsrechnung

in CHF		1.10.2023	1.10.2022
		- 30.9.2024	- 30.9.2023
Wertschriftenertrag und Aktivzinsen		12 386 782	12 534 961
Übrige Erträge		243 323	37 531
Total Erträge		12 630 105	12 784 150
Passivzinsen		0	-593
Geschäftsführungshonorar		-1 183 454	-1 240 274
Buchführungsaufwand		-93 671	-97 665
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung		-120 962	-114 103
Vergütungen an Depotbank		-167 726	-179 758
Revisionsaufwand		-12 767	-11 025
Rechts- und Beratungskosten		-168 177	-16 059
Übrige Verwaltungskosten		-5 085	-5 083
Total Aufwand	2	-1 751 843	-1 664 560
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen		0	211 658
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen		-45 593	0
Nettoerfolg des Geschäftsjahres		10 832 669	11 119 590
Realisierte Kapital- und Währungserfolge		-2 235 019	-1 592 709
Realisierter Erfolg		8 597 650	9 526 881
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge		-45 943 193	-70 543 215
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		-37 345 543	-61 016 334

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2024	30.9.2023
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	450 224 517	491 183 221
Zeichnungen	12 990 450	20 057 630
Rücknahmen	-2 406 902	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-37 345 543	-61 016 334
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	423 462 522	450 224 517

* Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Ansprüche

in Stück	30.9.2024	30.9.2023
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	3 044,6968	2 915,8796
Ausgegebene Ansprüche	87,8495	128,8172
Zurückgegebene Ansprüche	-17,7649	0
Stand am Ende des Geschäftsjahres	3 114,7814	3 044,6968
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	135 952,5655	147 871,7083
Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Ansprüche	0,0000	0,0000

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2024	30.9.2023
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	10 832 669	11 119 590
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	10 832 669	11 119 590

Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged

ISIN CH0420414689, Valor Nr. 42041468

Vermögensrechnung

Verkehrswert in CHF	Anmerkungen *	30.9.2024	30.9.2023
Flüssige Mittel		15 319 107	17 206 458
Finanzinstrumente	1	994 982	-982 279
Forderungen gegenüber Dritten		153 339	67 512
Beteiligung AFIAA Diversified indirect		399 195 207	421 202 728
Gesamtvermögen		415 662 635	437 494 419
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		31 977	30 277
Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern		0	10 763 280
Nettovermögen		415 630 658	426 700 863

Erfolgsrechnung

in CHF	1.10.2023	1.10.2022
	- 30.9.2024	- 30.9.2023
Finanzerfolg Finanzinstrumente	3 228 654	9 375 017
Aktivzinsen	245 217	192 893
Total Finanzaufwand/-ertrag	3 473 871	9 567 910
Revisionsaufwand	-5 397	-4 800
Vergütung an Overlay Manager	-96 259	-98 959
Übriger Finanzaufwand	-9 135	-8 578
Total Verwaltungsaufwand	-110 791	-112 337
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	680 754	0
Ausrichtung laufender Erträge bei Rücknahme von Ansprüchen	23 725	0
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	4 067 559	9 455 573
Realisierte Kapital- und Währungserfolge	0	-378 031
Realisierter Erfolg	4 067 559	9 077 542
Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge	-33 020 710	-57 516 461
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-28 953 151	-48 438 919

Veränderung des Nettovermögens

in CHF	30.9.2024	30.9.2023
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	426 700 863	475 139 782
Zeichnungen	26 121 771	0
Rücknahmen	-8 238 825	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-28 953 151	-48 438 919
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	415 630 658	426 700 863

Ansprüche

in Stück	30.9.2024	30.9.2023
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	2 303,0460	2 303,0460
Ausgegebene Ansprüche	148,2333	0,0000
Zurückgegebene Ansprüche	-46,7463	0,0000
Stand am Ende des Geschäftsjahres	2 404,5330	2 303,0460
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)	172 852,9647	185 276,7405
Anzahl der gekündigten Ansprüche	-54,3815	0,0000

Verwendung des Erfolgs

in CHF	30.9.2024	30.9.2023
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	4 067 559	9 455 573
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	4 067 559	9 455 573

* Anmerkungen siehe Anhang zur Jahresrechnung.

Stammvermögen

Bilanz Stammvermögen

in CHF	30.9.2024	30.9.2023
Aktiven		
Flüssige Mittel	741 201	552 874
Forderungen gegenüber Anlagegruppen	131 786	245 206
Total Aktiven	872 987	798 080
Passiven		
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	570 521	495 550
Stammkapital	100 000	100 000
Reservefonds	200 000	200 000
Gewinnvortrag	2 530	2 459
Reingewinn/-verlust Geschäftsjahr	-64	71
Total Passiven	872 987	798 080

Erfolgsrechnung Stammvermögen

in CHF	1.10.2023 – 30.9.2024	1.10.2022 – 30.9.2023
Ertrag		
Anlagegruppen	711 786	654 423
Total Ertrag	711 786	654 423
Aufwand		
Organe, Anlegerversammlung *	-708 957	-651 423
Übriger Aufwand	-2 625	-2 625
Übriger Finanzaufwand	-268	-304
Total Aufwand	-711 850	-654 352
Reingewinn Geschäftsjahr	-64	71

Verwendung des Erfolgs (Stammvermögen)

Der Stiftungsrat hat in seiner Sitzung vom 14. Januar 2025 beschlossen, keine Ausschüttung vorzunehmen.

Antrag an die Anlegerversammlung

in CHF	30.9.2024	30.9.2023
Gewinnvortrag Vorjahr	2 530	2 459
Nettoerfolg des Geschäftsjahres	-64	71
Bilanzgewinn	2 466	2 530
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	2 466	2 530

* 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	2023/2024	2022/2023
Steuerguthaben aus zukünftig verrechenbaren Verlustvorträgen	5 505	2 694
Steuerguthaben aus steuerlichen Abgrenzungen	3 212	273
Total latente Steuerguthaben	8 717	2 967

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

Die Erhöhung dieser Steuerguthaben ist überwiegend in den USA gebucht worden. Siehe auch Anhang 9, 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 4,61% und 9,00% (Vorjahr: 4,13% bis 8,50%).

Der Gesamtwert der direkten Immobilienanlagen betrug zum Bilanzstichtag CHF 1 463 294 920.

Direkte Anlagen

in Tausend CHF	2023/2024	2022/2023
Bestand Anfang Geschäftsjahr	1 869 840	2 273 610
Zukäufe zu Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten)	0	38 412
Wertvermehrnde Aufwendungen (Investitionen)	6 909	11 041
Kapitalerfolg	-300 248	-327 783
Verkäufe	-69 232	-59 783
Währungserfolg	-43 974	-61 195
Anzahlungen auf direkte Anlagen	0	-4 462
Bestand Ende Geschäftsjahr	1 463 295	1 869 840

3 Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern entsprechen dem Gegenwert der bis Ende September 2022 zur Rücknahme per 30.09.2023 angemeldeten Ansprüche, welche aufgrund der Verschiebung der Rücknahmen um 12 Monate im Dezember 2024 ausbezahlt werden, berechnet mit dem NAV per 30.09.2024.

4 Hypothekendarlehen

Die im Zusammenhang mit direkten Anlagen aufgenommenen Fremdmittel wiesen zum Abschlussstichtag einen Darlehensrestbetrag von CHF 493 203 625 (Vorjahr: CHF 438 722 943) aus. Über alle Hypothekendarlehen und Währungen betrachtet, betrug der gewichtete durchschnittliche Zinssatz zum Bilanzstichtag 3,98% (Vorjahr: 3,23%). Die durchschnittlich verbleibende Zinsfestschreibung aller Darlehen erreichte gewichtet 2,05 Jahre (Vorjahr: 2,42 Jahre).

in Tausend der jeweiligen Währung

Fremdwährung	Betrag	Buchwert 30.9.2024 CHF	Buchwert 30.9.2023 CHF	Gewichtete durchschn. Zinsfestschreibung in Jahren	Gewichteter durchschn. Zinssatz
USD	121 792	102 743	111 716	1,57	3,67%
EUR	214 125	201 599	188 877	2,77	3,53%
GBP	73 715	83 409	90 780	1,80	4,09%
AUD	180 200	105 453	47 350	1,36	5,07%
Total		493 204	438 723	2,05	3,98%

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

in Tausend CHF	30.9.2024	30.9.2023
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	851 429	846 276
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	493 204	438 723

Hypothekendarlehen nach Laufzeit

in Tausend CHF	30.9.2024	30.9.2023
1 Jahr	91 245	54 471
2 Jahre	102 447	91 233
3 Jahre	79 086	111 487
4 Jahre	119 068	52 304
5 Jahre	101 358	129 228
> 5 Jahre	0	0
Total	493 204	438 723

5 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 34,4 Mio. Diese Veränderungen setzten sich wie folgt zusammen: Australien CHF 11,1 Mio., USA CHF 9,9 Mio., Deutschland CHF 6,5 Mio., Finnland CHF 3,0 Mio., Österreich CHF 2,3 Mio., Portugal CHF 1,5 Mio. und Schweden mit 0,1 Mio CHF.

in Tausend CHF	Buchwert 30.9.2024	Buchwert 30.9.2023	Veränderung
Latente Steuerguthaben aus negativen Bewertungsdifferenzen	13 804	21 967	-8 163
Latente Steuerverpflichtungen aus positiven Bewertungsdifferenzen	-42 824	-77 239	34 415
Weitere Transaktionskosten	-23 336	-29 773	6 437
Total	-52 356	-85 045	32 689

6 Gekündigte Ansprüche

Der Gegenwert der bis Ende September 2023 zur Rücknahme per 30.09.2024 angemeldeten Ansprüche beträgt derzeit CHF 45 647 940, berechnet mit NAV 30.09.2024.

Um die angemeldeten Rücknahmen per 30.9.2024 in AFIAA Global hedged zu bedienen, müssten maximal 185 385,8512 Ansprüche an AFIAA Global gekündigt werden, für die Rückgaben per 30.9.2025 müssten maximal 636 198,1248 Ansprüche gekündigt werden. Diese Berechnung erfolgt mit dem NAV per 30.09.2024. Soweit möglich und sinnvoll, werden für die Rücknahmen vorhandene liquide Mittel in Global hedged verwendet. Die Anzahl der zu kündigenden Ansprüche an Global wird sich entsprechend verändern.

Die Rücknahme der per Ende September 2023 auf den 30.09.2024 zur Rücknahme angemeldeten Ansprüche wurde ebenfalls um zwölf Monate verschoben.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

7 Lokale administrative Gesellschaftskosten

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

in Tausend CHF	1.10.2023	1.10.2022	Veränderung
	- 30.9.2024	- 30.9.2023	
Rechts- und Beratungskosten	-545	-665	120
Asset Management und Buchhaltung	-761	-903	142
Übrige	-41	-45	4
Total	-1 347	-1 613	266

8 Verwaltungskosten

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

in Tausend CHF	1.10.2023	1.10.2022	Veränderung
	- 30.9.2024	- 30.9.2023	
Rechts- und Beratungskosten	-63	-63	1
Revisionsaufwand	-334	-325	-9
Schätzungsaufwand	-413	-311	-102
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	-591	-540	-51
Vergütungen an Depotbank	-60	-60	0
Geschäftsführungshonorar	-7 259	-8 751	1 492
Transaktionsaufwendungen	-417	-687	270
Übrige Verwaltungskosten	-211	-266	55
Total	-9 348	-11 003	1 656

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

9 Kapital- und Gewinnsteuern

Für das Geschäftsjahr 2023/2024 beläuft sich der Steueraufwand aus Gewinnsteuern auf CHF 5,1 Mio., die hauptsächlich in UK, Australien und USA angefallen sind. Dem entgegen gewirkt hat die Veränderung der latenten Steuerguthaben in USA und Deutschland von gesamthaft CHF 6.1 Mio., was zu einem positiven Steueraufwand von CHF 1.1 Mio. geführt hat.

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.

10 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.

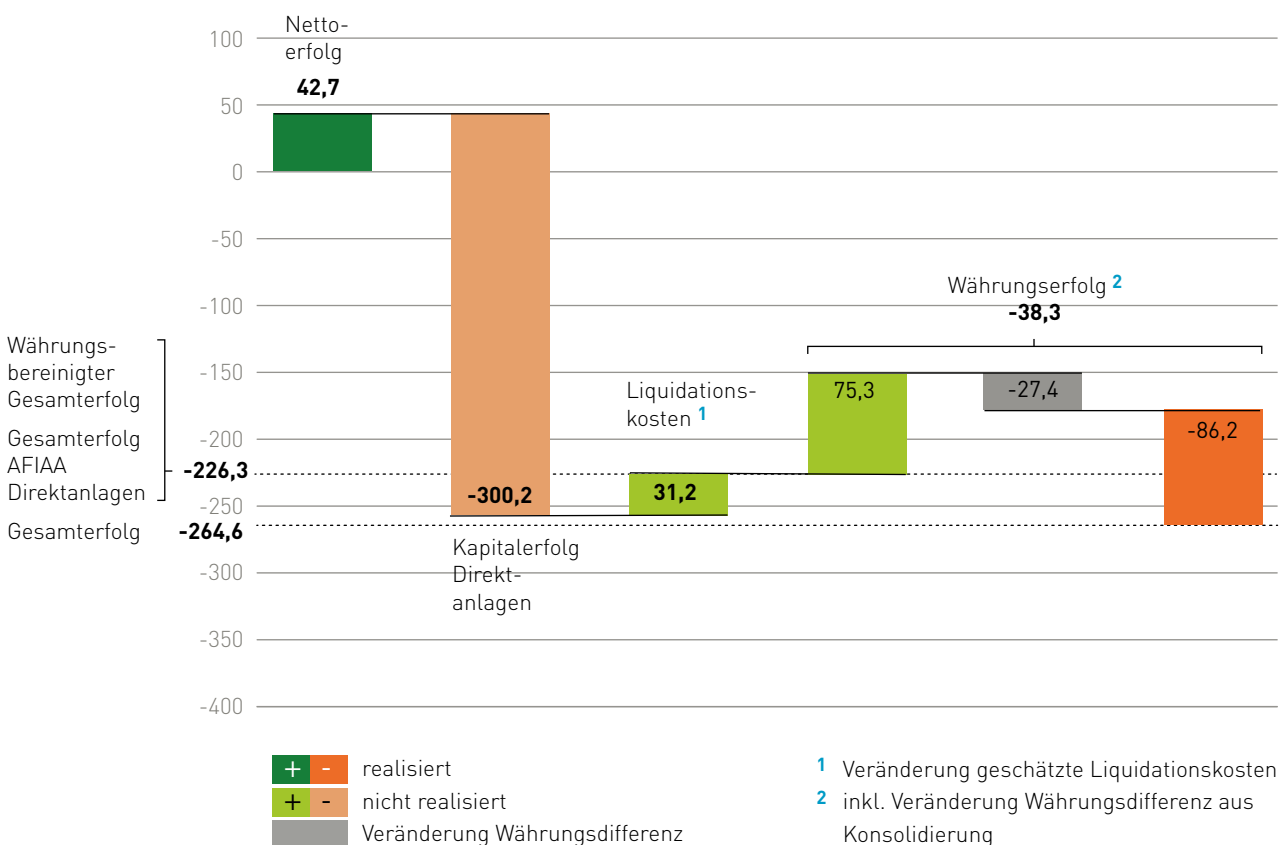
Der Nettoerfolg zeigt das mit den Aktiven erwirtschaftete laufende Ergebnis nach Abzug aller Kosten. Er enthält im Gegensatz zum Gesamterfolg, der den totalen Wertbeitrag widerspiegelt, weder Währungs- noch Kapitalerfolge.

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	2023/2024	Bereichsrenditen	2022/2023	Bereichsrenditen
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 312 337		1 788 546	
Nettoerfolg	42 699	3,25%	9 933	0,56%
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	-269 033	-20,50%	-299 443	-16,74%
Währungserfolg	-38 335	-2,92%	-61 079	-3,42%
Gesamterfolg	-264 668	-20,17%	-350 589	-19,60%

Wertbeitragskomponenten 1.10.2023 – 30.9.2024 in Mio. CHF



Nettoerfolg des Geschäftsjahres

in Tausend CHF	2023/2024	2022/2023
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 312 337	1 788 546
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Nettoerfolg	42 699	9 933
In Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	3,25%	0,56%
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)

in Tausend CHF	2023/2024	2022/2023
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 312 337	1 788 546
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Kapitalerfolg Direktanlagen	-300 248	-327 783
Veränderung geschätzte Liquidationskosten	32 689	32 328
Realisierte Liquidationskosten	-1 474	-3 988
Kapitalerfolg Direktanlagen (inkl. Veränderung Liquidationskosten)	-269 033	-299 443
Marktwert der Direktanlagen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 869 840	2 273 610
Marktwert der Direktanlagen am Ende des Geschäftsjahres	1 463 295	1 869 840
Durchschnittlicher Marktwert der Direktanlagen	1 666 567	2 071 725
Wertänderungsrendite der Direktanlagen	-16,14%	-14,45%
In Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-20,50%	-16,74%
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

Währungserfolg

in Tausend CHF	2023/2024	2022/2023
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 312 337	1 788 546
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Realisierter Währungserfolg	-86 225	-1
Nicht realisierter Währungserfolg	75 258	-9 718
Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung	-27 367	-51 360
Total Währungserfolg	-38 335	-61 080
In Bezug auf das Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-2,92%	-3,42%
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		

Realisierte Kapital- und Währungserfolge

in Tausend CHF	2023/2024	2022/2023
Realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	-66 396	6 613
Realisierter Währungserfolg	-86 225	-1
Realisierte Liquidationskosten	-1 474	-3 989
Total	-154 095	2 623

Nicht realisierte Kapital- und Währungserfolge

in Tausend CHF	2023/2024	2022/2023
Nicht realisierte Kapitalerfolge Direktanlagen	-233 852	-334 395
Nicht realisierter Währungserfolg	75 257	-9 718
Total	-158 595	-344 113

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 17. Mai 2024), 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	2023/2024	2022/2023
Soll-Mietertrag gemäss Erfolgsrechnung	126 627	130 569
Verrechnete Nebenkosten	-20 022	-22 245
Soll-Nettomiettertrag	106 605	108 324
Minderertrag Leerstand	-12 685	-14 813
Inkassoverluste	-1 893	-246
Totale Mietzinsausfälle	-14 578	-15 059
Im Verhältnis zum Soll-Nettomiettertrag	13,68%	13,90%

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	2023/2024	2022/2023
Marktwert der direkten Anlagen	1 463 295	1 869 840
Langfristige Hypothekendarlehen	401 958	384 252
Kurzfristige Hypothekendarlehen	91 245	54 471
Total Hypothekendarlehen	493 204	438 723
Im Verhältnis zum Marktwert der Direktanlagen	33,71%	23,46%

Detailinformationen bezüglich der Überschreitung der Anlagerichtlinien sind ersichtlich auf S. 60, «Einhaltung der Anlagerichtlinien».

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	2023/2024	2022/2023
Liegenschaftenertrag gemäss Erfolgsrechnung	112 049	115 510
Verrechnete Nebenkosten	-20 022	-22 245
Netto Mietertrag	92 027	93 265
Operatives Ergebnis	70 344	62 629
Baurechtszinsen	-1 664	-1 396
Instandsetzung	3 543	10 476
Betriebsgewinn gemäss KGAST Definition	72 223	71 710
Im Verhältnis zum Netto Mietertrag	78,48%	76,89%

Betriebsaufwandquote TER_{ISA} GAV

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

in Tausend CHF	2023/2024	2022/2023
Bilanzsumme zu Beginn des Geschäftsjahres	1 949 977	2 404 672
Bilanzsumme am Ende des Geschäftsjahres	1 693 291	1 949 977
Durchschnittliches Gesamtvermögen	1 821 634	2 177 324
Verwaltungskosten	9 348	11 003
Transaktionsaufwendungen	-417	-687
Bewirtschaftungshonorare (Anteil)	23	0
Lokale administrative Gesellschaftskosten	1 347	1 613
Betriebsaufwand Anlagegruppe	10 301	11 929
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Gesamtvermögen	0,57%	0,55%

Aufgrund der tieferen Berechnungsbasis (GAV) ist der TER GAV trotz verminderter Verwaltungskosten gestiegen.

Betriebsaufwandquote TER_{ISA} NAV

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

in Tausend CHF	2023/2024	2022/2023
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	1 378 691	1 762 090
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1 047 669	1 378 691
Durchschnittliches Nettovermögen	1 213 180	1 570 391
Verwaltungskosten	9 348	11 003
Transaktionsaufwendungen	-417	-687
Bewirtschaftungshonorare (Anteil)	23	0
Lokale administrative Gesellschaftskosten	1 347	1 613
Betriebsaufwand Anlagegruppe	10 301	11 929
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,85%	0,76%

Aufgrund der tieferen Berechnungsbasis (NAV) ist der TER NAV trotz verminderter Verwaltungskosten gestiegen.

Vergütungssätze

Die nachfolgend aufgeführten effektiven Vergütungssätze fallen nicht unter den Betriebsaufwand.

Vergütungssätze

	30.9.2024	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2023
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Transaktionskommission beim Kauf und Verkauf von Immobilien	1%	1%	1%	1%
Kommission für Renovation und Umbauten von Immobilien	2%	2%	2%	2%

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 17. Mai 2024.

in Tausend CHF	2023/2024	2022/2023
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen	1 312 337	1 788 546
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-264 668	-350 589
Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-20,17%	-19,60%

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_{SA} zu berechnen.

in Tausend CHF	2023/2024	2022/2023
Durchschnittliches Gesamtvermögen der Anlagegruppe	1 821 634	2 177 324
Bereinigter Gesamterfolg plus Finanzierungsaufwand	-240 716	-333 877
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-13,21%	-15,33%

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	2023/2024	2022/2023
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	77,8838	101,0889
Ausschüttung	0,00	3,40
Ausschüttungsbereinigtes Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	77,8838	97,6889
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	63,0919	77,8838
Anlagerendite	-18,99%	-20,27%

Ausschüttungsrendite

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

in CHF	2023/2024	2022/2023
Ausschüttungsrendite (je Anspruch)	0,00	3,40
Kapitalwert je Anspruch	77,8838	101,0889
Ausschüttungsrendite	0,00%	3,36%

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	2023/2024	2022/2023
Gesamtbetrag der Ausschüttung (für 2023/2024 geplant)	0	0
Nettoerfolg des Rechnungsjahres	42 699	9 933
Ausschüttungsquote (auf Gesamtausschüttung)	0,00%	0,00%

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.	-18,99%	-9,28%	-3,08%	-0,44%
Volatilität	4,94%	7,70%	7,72%	7,83%

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

1 Finanzinstrumente

Offene Geschäfte per 30.9.2024

Long/Short	Währung	Nominal	Derivat-Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	84 010 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,94288	0,93559
Short (verkauft)	GBP	82 530 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,12250	1,12020
Short (verkauft)	USD	65 140 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,83906	0,83538
Short (verkauft)	AUD	92 910 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,57712	0,57999

Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat			FX-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	84 010 000	0,94288	79 211 013
Short (verkauft)	GBP	82 530 000	1,12250	92 640 008
Short (verkauft)	USD	65 140 000	0,83906	54 656 564
Short (verkauft)	AUD	92 910 000	0,57712	53 619 755

Deckung

Portfolio/Liquide Mittel	EUR			99 029 485
Portfolio/Liquide Mittel	GBP			97 170 439
Portfolio/Liquide Mittel	USD			76 849 680
Portfolio/Liquide Mittel	AUD			108 512 295

Deckungsgrad

EUR short	117,878%
GBP short	117,740%
USD short	117,976%
AUD short	116,793%

Absicherungsquote

EUR short	84,833%
GBP short	84,933%
USD short	84,763%
AUD short	85,622%

Gegenpartei-Risiko

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

2 Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Anlegern entsprechen dem Gegenwert der bis Ende September 2022 zur Rücknahme per 30.09.2023 angemeldeten Ansprüche, welche aufgrund der Verschiebung der Rücknahmen um 12 Monate im Dezember 2024 ausbezahlt werden, berechnet mit dem NAV per 30.09.2024.

3 Gekündigte Ansprüche

Der Gegenwert der bis Ende September 2023 zur Rücknahme per 30.09.2024 angemeldeten Ansprüche beträgt derzeit CHF 40 138 990, berechnet mit dem NAV per 30.09.2024. Die Rücknahme der per Ende September 2023 auf den 30.09.2024 zur Rücknahme angemeldeten Ansprüche wurde ebenfalls um zwölf Monate verschoben.

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 17. Mai 2024), 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 17. Mai 2024.

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	2023/2024	2022/2023
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	480 303	589 622
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	351 178	480 303
Durchschnittliches Nettovermögen	415 740	534 963
Verwaltungskosten	167	193
Revisionsaufwand	5	5
Depotgebühren	65	65
Overlay Manager Gebühren	97	123
Betriebsaufwand Anlagegruppe	167	193
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,04%	0,04%
Unterliegende Anlagegruppe	0,85%	0,76%
Total TER_{KGAST} NAV	0,89%	0,80%

Aufgrund der tieferen Berechnungsbasis (NAV) der unterliegenden Anlagegruppe ist der TER NAV trotz verminderter Verwaltungskosten gestiegen.

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 17. Mai 2024.

in Tausend CHF	2023/2024	2022/2023
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	480 435	599 376
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-86 800	-109 450
Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-18,07%	-18,56%

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	2023/2024	2022/2023
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	124,3966	152,7468
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	101,7755	124,3966
Anlagerendite	-18,18%	-18,56%

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 Jahr	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p.a.	-18,18%	-7,99%	n/a	-6,02%
Volatilität	1,92%	13,47%	n/a	6,44%

Erläuterungen zur Vermögens- und Erfolgsrechnung

1 Zielfonds

Offene Verpflichtungen Zielfonds

Die offenen Verbindlichkeiten sind zu den Stichtagskursen per 30.9.2024 umgerechnet.

in Tausend der jeweiligen Region und Währung	Fremdwährung	Commitments	davon abgerufen	Offene Verpflichtungen	Offene Verpflichtungen CHF
Nordamerika	USD	48 974	6 708	42 266	35 653
Asien-Pazifik	AUD	33 300	16 650	16 650	9 744
Total					45 397

2 Verwaltungskosten

Der Kostenblock zeigt die Aufwendungen auf Stufe der Stiftung sowie Revisions- und Schätzungsaufwendungen, die insgesamt als TER_{KGAST}-relevant definiert werden (vgl. dazu Erläuterungen gemäss KGAST).

in Tausend CHF	1.10.2023 – 30.9.2024	1.10.2022 – 30.9.2023	Veränderung
Geschäftsführungshonorar	-1 183	-1 240	57
Buchführungsaufwand	-94	-98	4
Vergütungen an die Verwaltungsrechnung	-121	-114	-7
Vergütungen an Depotbank	-168	-180	12
Revisionsaufwand	-13	-11	-2
Rechts- und Beratungskosten	-168	-16	-152
Übrige Verwaltungskosten	-5	-6	1
Total	-1 752	-1 664	-88

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 17. Mai 2024.

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	2023/2024	2022/2023
Durchschnittliches Nettovermögen	432 403	454 581
Betriebsaufwandquote TER_{KGAST} NAV inkl. Kosten Zielfonds	0,93%	1,77%
Betriebsaufwandquote TER_{KGAST} NAV exkl. Kosten Zielfonds	0,41%	0,37%

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 17. Mai 2024.

in Tausend CHF	2023/2024	2022/2023
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	460 808	511 241
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-37 346	-61 016
Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-8,10%	-11,93%

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	2023/2024	2022/2023
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	147 871,7083	168 451,1324
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	135 952,5655	147 871,7083
Anlagerendite	-8,06%	-12,22%

Kennzahlen OAK BV

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

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

AFIAA Diversified indirect	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p.a.	-8,06%	1,08%	n/a	3,92%
Volatilität	11,48%	8,26%	n/a	7,05%

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

MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre	Seit Lancierung
Anlagerendite p.a.	-9,25%	-0,84%	n/a	2,24%
Volatilität	10,51%	8,32%	n/a	7,17%

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

1 Finanzinstrumente

Offene Geschäfte per 30.9.2024

Long/Short	Währung	Nominal	Derivat-Typ	Basiswert	Kurs Basiswert	Terminkurs
Short (verkauft)	EUR	78 010 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,94288	0,93559
Short (verkauft)	GBP	34 080 000	Devisenterminkontrakt	CHF	1,12250	1,12020
Short (verkauft)	USD	167 590 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,83906	0,83538
Short (verkauft)	AUD	101 510 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,57712	0,57999
Short (verkauft)	CNH	103 460 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,12043	0,12015
Short (verkauft)	HKD	103 110 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,10804	0,10766
Short (verkauft)	JPY	2 493 770 000	Devisenterminkontrakt	CHF	0,58896	0,59080

Deckungspflicht: Engagement-reduzierende Derivate

Derivat			FX-Kurs	Wert in CHF
Short (verkauft)	EUR	78 010 000	0,94288	73 553 757
Short (verkauft)	GBP	34 080 000	1,12250	38 254 834
Short (verkauft)	USD	167 590 000	0,83906	140 618 568
Short (verkauft)	AUD	101 510 000	0,57712	58 582 944
Short (verkauft)	CNH	103 460 000	0,12043	12 459 791
Short (verkauft)	HKD	103 110 000	0,10804	11 140 314
Short (verkauft)	JPY	2 493 770 000	0,58896	14 687 183

Deckung

Portfolio/Liquide Mittel	EUR			91 952 555
Portfolio/Liquide Mittel	GBP			40 134 606
Portfolio/Liquide Mittel	USD			197 703 602
Portfolio/Liquide Mittel	AUD			118 552 611
Portfolio/Liquide Mittel	CNH			121 664 102
Portfolio/Liquide Mittel	HKD			121 376 712
Portfolio/Liquide Mittel	JPY			2 928 850 516

Deckungsgrad

EUR short	117,873%
GBP short	117,766%
USD short	117,969%
AUD short	116,789%
CNH short	117,595%
HKD short	117,716%
JPY short	117,447%

Absicherungsquote

EUR short	84,837%
GBP short	84,914%
USD short	84,768%
AUD short	85,624%
CNH short	85,037%
HKD short	84,950%
JPY short	85,145%

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 17. Mai 2024), 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 17. Mai 2024.

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	2023/2024	2022/2023
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	426 701	475 140
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	415 631	426 701
Durchschnittliches Nettovermögen	421 166	450 921
Verwaltungskosten	101	104
Revisionsaufwand	5	5
Overlay Manager Gebühren	96	99
Betriebsaufwand Anlagegruppe	101	104
Im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen	0,02%	0,02%
Unterliegende Anlagegruppe	0,93%	1,77%
Total TER_{KGAST} NAV	0,95%	1,79%

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 17. Mai 2024.

in Tausend CHF	2023/2024	2022/2023
Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	444 584	475 140
zzgl./abzgl. Zeichnungen und Rücknahmen		
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	-28 953	-48 439
Im Verhältnis zum korrigierten Nettovermögen zu Beginn des Geschäftsjahres	-6,51%	-10,19%

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	2023/2024	2022/2023
Nettovermögen je Anspruch zu Beginn des Geschäftsjahres	185 276,7405	206 309,2852
Nettovermögen je Anspruch am Ende des Geschäftsjahres	172 852,9647	185 276,7405
Anlagerendite	-6,71%	-10,19%

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.	-6,71%	2,08%	n/a	2,62%
Volatilität	3,92%	5,81%	n/a	5,62%

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 8.2.2024
- Reglement vom 19.8.2004, in der Version vom 25.2.2021
- Organisationsreglement vom 14.12.2007, in der Version vom 28.8.2024
- Finanzierungsrichtlinien vom 29.5.2006, in der Version vom 15.8.2024
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Global vom 23.3.2005, in der Version vom 28.8.2024
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Diversified indirect vom 16.5.2017, in der Version vom 15.8.2024
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Global hedged vom 14.6.2018, in der Version vom 15.8.2024
- Prospekt und Anlagerichtlinien AFIAA Diversified indirect hedged vom 29.8.2018, in der Version vom 15.8.2024

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 2024 hält die AFIAA Anlagestiftung vier Anlagegruppen mit insgesamt 64 Anlegern:

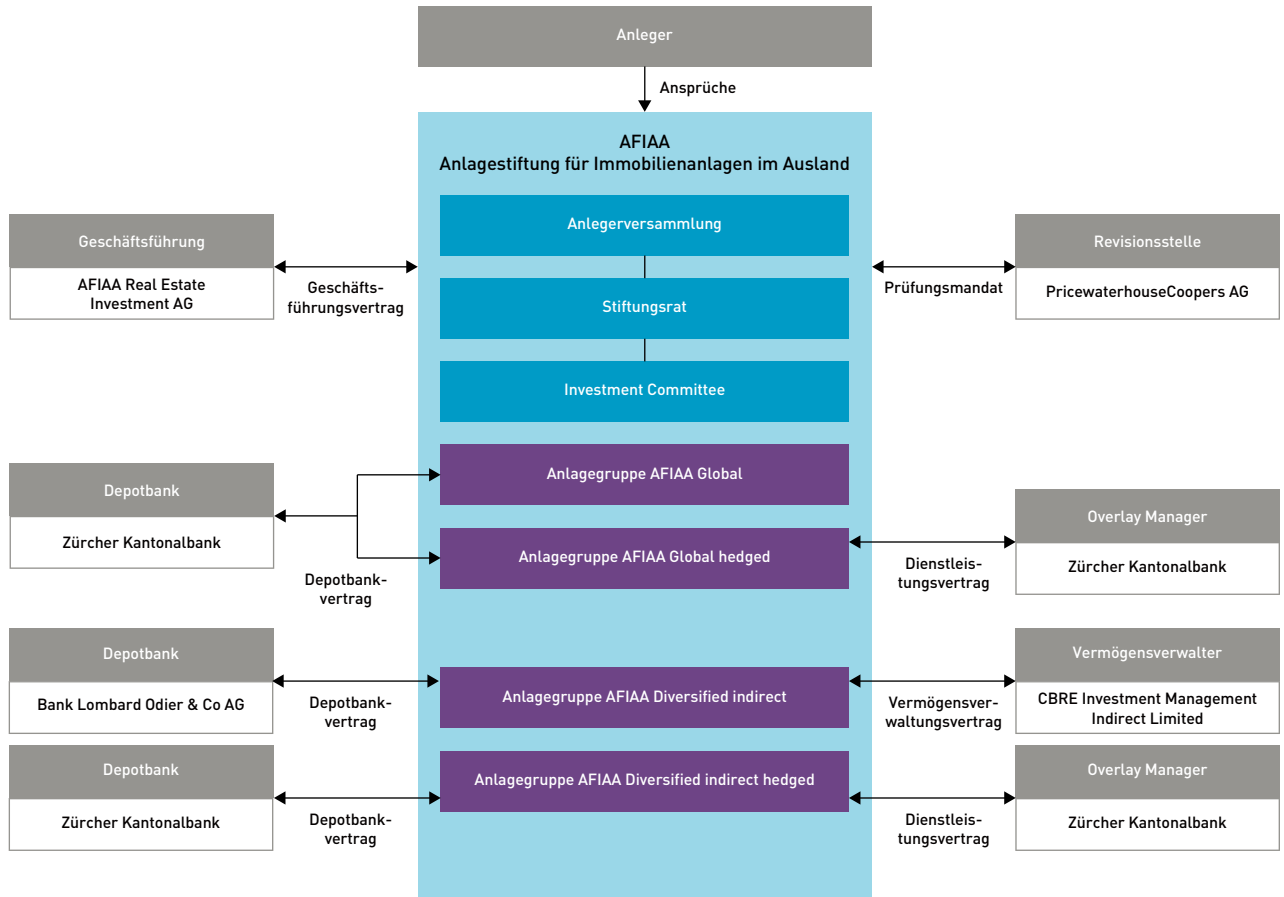
- AFIAA Global
- AFIAA Global hedged
- AFIAA Diversified indirect
- AFIAA Diversified indirect hedged

Die Zusammensetzung der Anleger für alle Anlagegruppen, ohne Doppelzählungen, stellt sich per 30. September 2024 wie folgt dar:

AFIAA Anlagestiftung

Anteil am totalen Investment in CHF	Anzahl Anleger		Totales Investment (in Tausend CHF)	
	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023
0 (bisher keine Abrufe getätigt)	2	3	0	0
< 20 Mio.	44	47	274 602	329 739
20 bis 50 Mio.	13	14	402 242	447 411
> 50 Mio.	5	7	805 885	1 098 084
Total	64	71	1 482 729	1 875 235

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.

Einhaltung der Anlagerichtlinien

AFIAA Global

Die Fremdfinanzierungsquote per 30. September 2024 beträgt 33,71% des Verkehrswerts der Grundstücke. Diese liegt damit 0,38% über der in Artikel 27 Abs. 5 ASV genannten Obergrenze von 33,33%, jedoch unter der nach Absatz 6 vorübergehend möglichen Höchstgrenze in Ausnahmefällen von 50%. Hierbei handelt es sich um eine passive Überschreitung aufgrund der Entwicklung der Marktwerte der direkten Anlagen. Der Stiftungsrat hat sich mit der Überschreitung auseinandergesetzt und eine Rückführung der Quote unter Wahrung der Interessen der Anleger und der dafür notwendigen Frist beschlossen. Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) wurde darüber informiert.

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 2023/2024 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, das den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2024 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 gibt es keine Veränderungen im Konsolidierungskreis.

Zum Bilanzstichtag umfasst der Konsolidierungskreis folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion		Kapital ⁷			
		30.9.2024	30.9.2023			30.9.2024		30.9.2023	
Anlagegruppe AFIAA Global									
Schweiz									
AFIAA Holding AG	Zürich	100%	100%	1	CHF	5 000 000	CHF	5 000 000	
AFIAA London 1 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	550 000	CHF	550 000	
AFIAA London 2 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000	
AFIAA London 3 AG	Zürich	100%	100%	4	CHF	1 020 000	CHF	1 020 000	
AFIAA London 4 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000	
AFIAA London 5 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000	
AFIAA London 6 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000	
AFIAA Germany AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000	
AFIAA R&J AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000	
AFIAA Germany 2 AG	Zürich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000	
Deutschland									
AFIAA Deutschland GmbH	München	100%	100%	1	EUR	76 570	EUR	76 570	
AFIAA Campus GmbH	München	100%	100%	2, 3	EUR	5 155 289	EUR	5 155 289	
AFIAA CSC GmbH	München	100%	100%	4	EUR	8 537 000	EUR	8 537 000	
AFIAA Teltower 35 GmbH	München	100%	100%	4	EUR	1 882 893	EUR	1 882 893	
AFIAA Büroturm Hafen D1 GmbH	München	100%	100%	5	EUR	431 500	EUR	431 500	
AFIAA Büroturm Hafen D2 GmbH	München	0%	100%	5	EUR	0	EUR	105 000	
Portugal									
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	
Finnland									
AFIAA Finland Bronda Holding Oy	Helsinki	100%	100%	1	EUR	377 241	EUR	377 241	
AFIAA Brondankulma Oy	Helsinki	100%	100%	2, 3	EUR	20 693 454	EUR	20 693 454	
Schweden									
AFIAA Sweden 1 AB	Stockholm	100%	100%	2, 3	SEK	97 389 553	SEK	97 389 553	
USA									
AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Delaware	100%	100%	1	USD	277 702 500	USD	277 702 500	
AFIAA WFT, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	29 634 287	USD	27 673 678	
AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	69 925 239	USD	72 579 125	
AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	49 274 759	USD	54 661 460	
AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	121 539 814	USD	126 883 916	
AFIAA 45 West 45th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	83 659 272	USD	82 656 139	
AFIAA 158 West 27th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	59 444 918	USD	58 891 484	

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

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung		Funktion		Kapital 7	
		30.9.2024	30.9.2023			30.9.2024	30.9.2023
Österreich							
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 8 502 500
Optimax Gamma Liegenschafts- verwertungsgmbH & Co KG	Wien	100%	100%	2, 3	EUR	13 847 169	EUR 13 847 169
Australien							
AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	254 457 719	AUD 254 457 719
AFIAA Australia 1 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	9 000 001	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 83 500 000
AFIAA Australia Holding Trust	Sydney	100%	100%	1	AUD	27 102 728	AUD 27 102 728
AFIAA Australia Trust	Sydney	100%	100%	1	AUD	27 101 728	AUD 27 101 728
AFIAA 36 Carrington Landowning Trust	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	67 752 784	AUD 67 752 794
AFIAA Australia Re Holding Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	30 012	AUD 30 000
AFIAA Australia Re Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	20 012	AUD 20 000
AFIAA 36 Carrington Trustee	Sydney	100%	100%	1	AUD	10 010	AUD 10 000

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 Erfolgsrechnungspositionen erfolgt zum durchschnittlichen Wechselkurs des Geschäftsjahres. Die aus den unterschiedlichen Kursen resultierenden Fremdwährungseffekte werden erfolgsneutral als «Veränderung Währungsdifferenz aus Konsolidierung» erfasst.

Übrige Fremdwährungstransaktionen

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

Währungsabsicherungen

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

Währungsumrechnungskurse

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

Währung	Stichtagskurs	Stichtagskurs	Durchschnittskurs	Durchschnittskurs
	30.9.2024	30.9.2023	1.10.23 – 30.9.24	1.10.22 – 30.9.23
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	0,9415	0,9686	0,9569	0,9788
USD	0,8436	0,9148	0,8826	0,9179
GBP	1,1315	1,1166	1,1189	1,1244
SEK	0,0832	0,0842	0,0837	0,0864
AUD	0,5852	0,5904	0,5819	0,6109

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

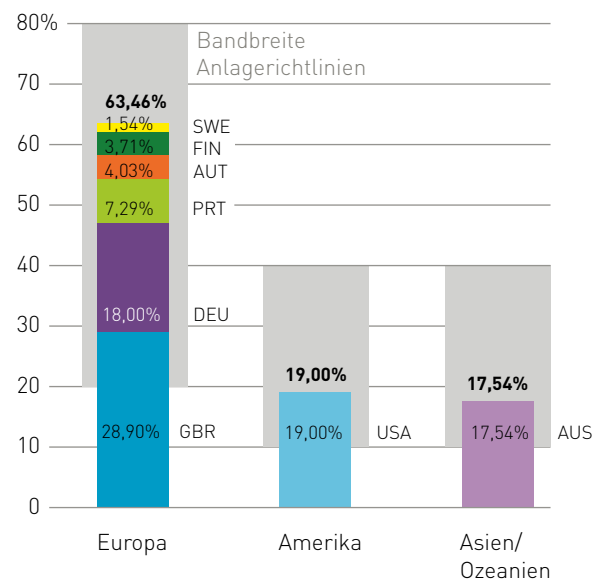
Im Folgenden wird den in den Anlagerichtlinien jeweils vorgegebenen Bandbreiten die effektive Aufteilung des Portfolios per 30. September 2024 gegenübergestellt.

Vorgabe der Anlagerichtlinien vom 3. November 2021

Direktanlagen per 30. September 2024

Aufteilung nach Märkten

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



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 2024 gegenübergestellt.

Aufteilung nach Anlagekategorie

	Bandbreite	30.9.2024
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	30.9.2024
Core/ Core Plus	75 – 100%	90,36%
Value Added	0 – 20%	9,64%
Opportunistic	0 – 5%	0,00%

Aufteilung nach Nutzungsart

	Bandbreite	30.9.2024
Büro	55 – 100%	89,06%
Einzelhandel	0 – 15%	8,21%
Sonstige (kommerziell)	0 – 15%	2,49%
Wohnen	0 – 15%	0,24%

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 2023/2024 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, das den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2024 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
	30.9.2024	30.9.2023
	CHF	CHF
AUD	0,5852	0,5904
CNH	0,1205	0,1256
EUR	0,9414	0,9686
GBP	1,1315	1,1166
HKD	0,1086	0,1168
JPY	0,5900	0,6130
USD	0,8435	0,9148

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 2024 gegenübergestellt.

Aufteilung nach Sektoren

	Bandbreite	30.9.2024
Industrie/Logistik	0 – 70%	43,67%
Wohnen/andere	0 – 70%	36,62%
Büro	0 – 60%	18,86%
Handel	0 – 50%	0,85%

Aufteilung nach Regionen

	Bandbreite	30.9.2024
Nordamerika	0 – 80%	35,40%
Entwickeltes Europa	0 – 80%	33,94%
Entwickeltes Asien-Pazifik	0 – 50%	26,37%
Emerging Asien-Pazifik	0 – 30%	3,59%
Emerging Europa	0 – 30%	0,70%

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 2023/2024 der AFIAA Anlagestiftung stellt ein ordentliches Geschäftsjahr dar, das den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2024 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.

Währung	Stichtagskurs 30.9.2024 CHF	Stichtagskurs 30.9.2023 CHF
USD	0,8436	0,9148

Erläuterung der Anlagentätigkeit

Organisation der Anlagentätigkeit

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 2023/2024 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 Prozess Engineering & Market Research der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich	CH	1.1.2013	2025
Marçal Decoppet	Mitglied	Geschäftsführer der Fondation de Prévoyance des Paroisses et Institutions Catholiques	CH	28.1.2016	2025
Jean-Bernard Georges	Mitglied	CIO der Copré (La Collective de Prévoyance)	CH	26.2.2019	2025
Max-Eric Laubscher	Mitglied	Leiter Vermögensanlagen und Mitglied der Geschäftsleitung der Pensionskasse Basel-Stadt	CH	28.1.2016	2025
Josef Lütolf	Mitglied	Leiter Wertschriftenanlagen und Mitglied der Geschäftsleitung 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 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 den Dienstleister 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 oder den Geschäftsführer 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 Wirksamkeit der externen Revision, der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und des internen Kontrollsystems (IKS) sowie die kritische Prüfung des Jahresabschlusses. Die Aufgaben sind detailliert im Reglement des Prüfungsausschusses festgelegt, das auf www.afiaa.com publiziert ist.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind: Adrian Wipf (Vorsitzender), Max-Eric Laubscher (Mitglied) und Damian Tobler (Mitglied).

1.3 Das Investment Committee für die Anlagegruppe AFIAA Global

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

Name	Funktion	Berufliche Tätigkeit	Natio- nalität	Mitglied seit	Amts- periode bis
Dr. Stephan Kloess	Präsident	Inhaber KRE KloessRealEstate	CH	1.1.2017	2025
Cyrill Schneuwly	Vizepräsident	Unabhängiger Berater	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

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

Das Investment Committee entscheidet innerhalb der vom Stiftungsrat festgelegten Anlagestrategie über Transaktionen (An- und Verkauf von Objekten), (Teil-)Sanierungen und Repositionierungen auf Objektebene, unterstützt den Stiftungsrat bei der Entwicklung und periodischen Überprüfung der Anlagestrategie für die Anlagegruppe AFIAA Global und überwacht deren Umsetzung durch den Dienstleister. Ferner überwacht das Investment Committee die Umsetzung der Objektstrategien (Objekt-Businesspläne) und der (Ziel-)Performance des Immobilienportfolios. Die Aufgaben sind detailliert im Reglement des Investment Committee festgelegt, das auf www.afiaa.com publiziert ist.

Das Investment Committee delegiert die Vorbereitung der Geschäfte und die Ausführung der Beschlüsse an den Mandatsleiter des Dienstleisters, soweit nicht Gesetz, Reglement, Statuten, das Organisationsreglement der Stiftung oder das Reglement des Investment Committee 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 Statuten, den Stiftungsregularien oder dem Reglement des Geschäftsführers nichts anderes ergibt. Aufgaben des Geschäftsführers sind insbesondere die Vertretung der Stiftung und Repräsentation ihrer Anlageprodukte gegen aussen, die Organisation, Führung und Kontrolle der Geschäfte der Stiftung nach Massgabe der Stiftungsregularien und Weisungen des Stiftungsrats sowie die Erstellung des Jahresberichts der Stiftung (inkl. Jahresrechnungen für die einzelnen Anlagegruppen). Die Aufgaben sind detailliert im Reglement des Geschäftsführers festgelegt, das auf www.afiaa.com publiziert ist.

Sebastian Feix ist seit dem 2. März 2023 der Geschäftsführer der AFIAA Anlagestiftung.

1.5 Der Dienstleister

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 des Dienstleisters richten sich grundsätzlich nach dem geltenden Geschäftsführungs- und Verwaltungsvertrag.

1.6 Die Revisionsstelle

Die Anlegerversammlung vom 8. Februar 2024 hat PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, als Revisionsstelle für eine Amtsdauer von einem Jahr (bis zur Anlegerversammlung vom 6. Februar 2025) gewählt. Zusätzlich amtet PricewaterhouseCoopers AG als unabhängige Revisionsstelle der AFIAA Holding AG. Leitender Revisor ist Raffael Simone.

Das Revisionshonorar für PricewaterhouseCoopers AG betrug für das Geschäftsjahr 2023/2024 CHF 333 631 (exkl. MwSt.). Neben dem Revisionshonorar verrechnete PricewaterhouseCoopers AG Beratungshonorare im Bereich Steuern von CHF 21 303.

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.

2.1 Entschädigung Stiftungsrat

Der Aufwand für die Gesamtentschädigung des Stiftungsrats belief sich im Geschäftsjahr auf CHF 217 781.25. Dem Stiftungsratspräsidenten wurde ein Bruttlohonorar von CHF 58 556.25 ausbezahlt.

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.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

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

2.2 Entschädigung Prüfungsausschuss

Der Aufwand für die Gesamtentschädigung des Prüfungsausschusses belief sich im Geschäftsjahr auf CHF 36 100.00. Dem Präsidenten des Prüfungsausschusses wurde ein Bruttlohonorar von CHF 14 450.00 ausbezahlt.

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.

Es bestehen keine vertraglich vereinbarten Abgangsentschädigungen.

Im Geschäftsjahr fanden drei ordentliche Sitzungen und drei Sondersitzungen statt.

2.3 Entschädigung Investment Committee

Der Aufwand für die Gesamtentschädigung des Investment Committee belief sich im Geschäftsjahr auf CHF 214 600.00. Dem Präsidenten des Investment Committee wurde ein Bruttlohonorar von CHF 62 850.00 ausbezahlt.

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).

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.

Im Geschäftsjahr fanden drei ordentliche Sitzungen, vier Sondersitzungen, ein zweitägiger Workshop in der Schweiz und ein halbtägiger Workshop mit allen Gremien statt. Des Weiteren fanden diverse gremienübergreifende Sondersitzungen mit Mitgliedern des Investment Committee statt.

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 [Seiten 31 bis 32 und Seiten 48 bis 50];
- Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect [Seiten 33 bis 34 und Seiten 51 bis 53];
- Vermögens- und Erfolgsrechnung, Veränderung des Nettovermögens, Verwendung des Erfolgs und Anhang der Anlagegruppe AFIAA Diversified indirect hedged [Seite 35 und Seiten 54 bis 56];
- Bilanz und Erfolgsrechnung sowie Verwendung des Erfolgs des Stammvermögens [Seite 36]; und
- Anhang der AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland [Seiten 58 bis 72], einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden

für das am 30. September 2024 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, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk 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 die in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die internen Kontrollen, 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 dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Stiftung 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 den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Raffael Simone'.

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wilhelm Wald'.

Wilhelm Wald
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 14. Januar 2025

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 2024

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, 17. Dezember 2024



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

Impressum

Herausgeberin:

AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland,
Zürich

Fotos:

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



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

AFIAA Anlagestiftung für
Immobilienanlagen im Ausland

Zollstrasse 42
Postfach
8031 Zürich
Schweiz

T +41 58 589 19 19

office@afiaa.com
www.afiaa.com



KGAST

ASIP

Swiss Circle

International Real Estate Marketing

AFIRE

INREV

U60, Sydney