

KAISERGALERIE

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

Rapport annuel
2022/2023

La Fondation d'investissement AFIAA se définit comme un centre de compétence pour le placement immobilier à l'étranger.

Un placement auprès d'AFIAA permet aux caisses de pension suisses d'élargir et donc de diversifier leur portefeuille immobilier existant en y ajoutant la catégorie de placement Biens immobiliers à l'étranger (direct et indirect).

71

investisseurs font confiance à la Fondation d'investissement AFIAA.

4

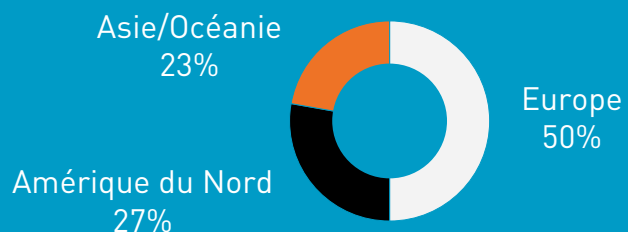
groupes de placement destinés aux investisseurs, ouverts à la souscription.

2,3 milliards de CHF

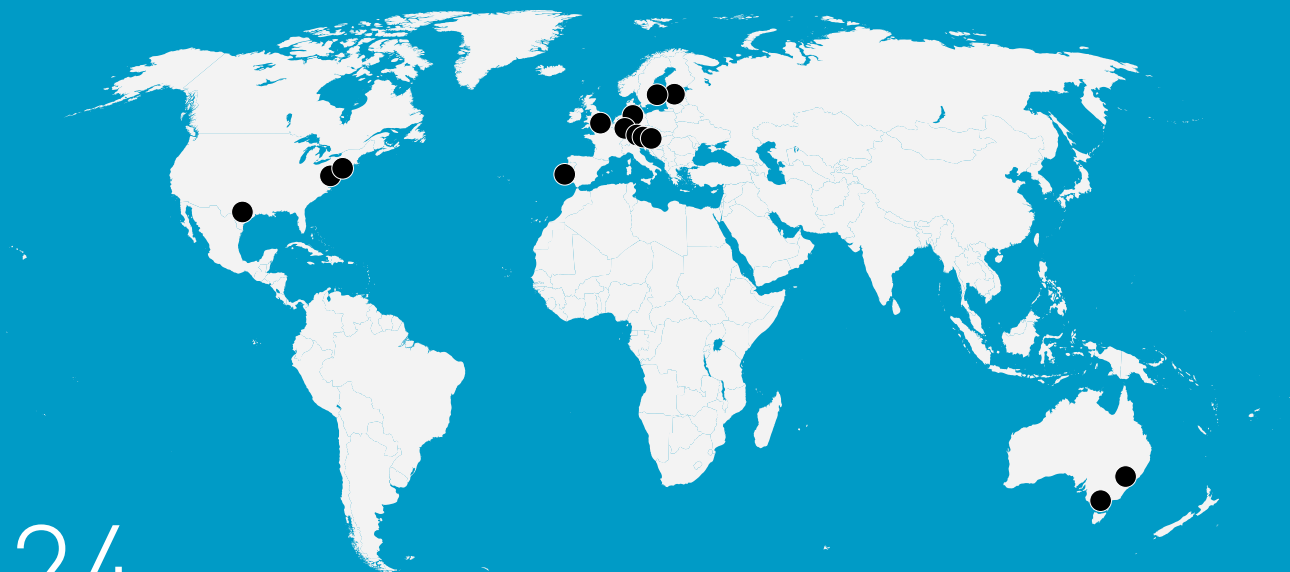
investis dans l'immobilier sont gérés par la Fondation d'investissement AFIAA.

Chez elle dans le monde entier

La Fondation d'investissement AFIAA effectue des placements immobiliers stables dans le monde entier.



Groupe de placement AFIAA Global



24

Sites des placements directs

immeubles commerciaux font partie du portefeuille du groupe de placement.

Un cinquième immeuble en Australie

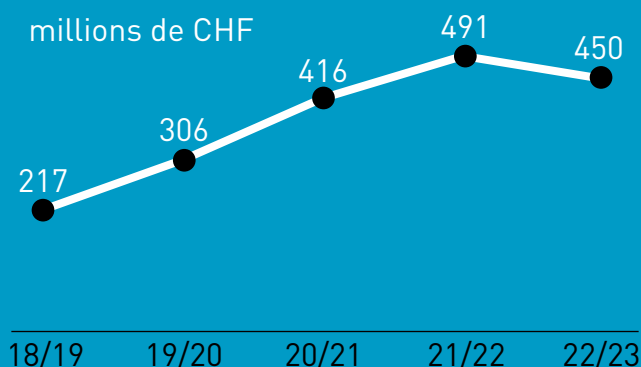
Avec l'achat du bâtiment commercial «36 Carrington Street» à Sydney, la Fondation d'investissement AFIAA possède désormais cinq immeubles en Australie.

Un premier score GRESB

Dans le cadre de sa première participation au GRESB, le groupe de placement a obtenu 77 points, un résultat supérieur à celui du groupe de comparaison GRESB.

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Largement diversifié



Sur la fin, la fortune nette du groupe de placement a évolué de manière légèrement négative.

20

fonds cibles (avec 3457 biens immobiliers) ont été souscrits pour le portefeuille du groupe de placement, 19 ont été investis.

Contenu

Rapport annuel	
Avant-propos du président du Conseil de fondation et du directeur	6
Rapport de la direction	8
Rapport de durabilité	18
Comptes annuels	
Groupe de placement AFIAA Global	28
Groupe de placement AFIAA Global hedged	31
Groupe de placement AFIAA Diversified indirect	33
Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged	34
Fortune de base	35
Annexe aux comptes annuels	
Annexe relative à la Fondation d'investissement AFIAA	37
Gouvernance d'entreprise	57
Rapport de l'organe de révision	73
Informations complémentaires	77
	81

Dieser Geschäftsbericht ist auch auf Deutsch erhältlich.
Senden Sie Ihre Bestellung an office@afiaa.com.

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

Traductions du rapport annuel

Le présent rapport annuel original a été rédigé en allemand, pour être traduit ensuite en français et en anglais. C'est la version allemande contrôlée par les commissaires aux comptes qui fait foi.

Données financières au 30.9.2023

Groupe de placement AFIAA Global

en milliers de CHF	30.9.2023	30.9.2022	Évolution
Valeurs vénales des placements directs	1 869 840	2 273 610	-17,76%
Ensemble des placements	1 932 991	2 364 821	-18,26%
Capitaux externes en % de la valeur vénale des placements directs	23,46%	20,82%	12,72%
Actif net par part (CHF)	77,8838	101,0889	-22,96%
Taux de charges d'exploitation TER _{ISA} GAV	0,55%	0,52%	5,12%
Taux de charges d'exploitation TER _{ISA} VNI	0,76%	0,71%	6,95%
Rendement des placements	-20,27%	-6,76%	-13,52%

Groupe de placement AFIAA Global hedged

en milliers de CHF	30.9.2023	30.9.2022	Évolution
Valeurs vénales des placements indirects	439 483	546 239	-19,54%
Ensemble des placements	480 344	589 667	-18,54%
Actif net par part (CHF)	124,3966	152,7468	-18,56%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} VNI, frais AFIAA Global incl.	0,80%	0,74%	7,59%
Rendement des placements	-18,56%	-1,86%	-16,70%

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

en milliers de CHF	30.9.2023	30.9.2022	Évolution
Valeurs vénales des placements indirects	428 304	474 274	-9,69%
Ensemble des placements	449 020	491 575	-8,66%
Actif net par part (CHF)	147 871,7083	168 451,1324	-12,22%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} VNI, frais fonds cible incl.	1,77%	2,76%	-35,94%
Rendement des placements	-12,22%	14,41%	-26,63%

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged

en milliers de CHF	30.9.2023	30.9.2022	Évolution
Valeurs vénales des placements indirects	421 203	458 122	-8,06%
Ensemble des placements	437 427	475 171	-7,94%
Actif net par part (CHF)	185 276,7405	206 309,2852	-10,19%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} VNI, frais fonds cible incl.	1,79%	2,78%	-35,58%
Rendement des placements	-10,19%	13,72%	-23,92%

Avant-propos du président du Conseil de fondation et du directeur

Mesdames, Messieurs,

Les marchés de l'immobilier font face à des défis majeurs. Les banques centrales luttent contre la forte inflation mondiale avec une série de hausses historiques des taux d'intérêt qui laissent des traces sur les marchés des capitaux et immobiliers internationaux. L'exercice a par conséquent été marqué par des ajustements cycliques des prix et des évaluations de toutes les catégories de placements immobiliers. Une correction d'une telle ampleur ne s'était plus produite depuis 2008. Les changements de tendance dans le secteur immobilier ont encore accentué la volatilité des prix. AFIAA Fondation d'investissement n'a pas été épargnée par ces évolutions.

AFIAA Global

Les exigences en matière de bureaux ont radicalement changé. Outre l'emplacement et la qualité, une importance accrue est accordée au travail hybride et à la durabilité. Avec ses biens de grande qualité situés dans des emplacements centraux et un taux de certification de durabilité de 86%, le groupe de placement AFIAA Global est bien positionné pour surmonter les défis actuels et futurs. La focalisation sur le segment des bureaux procure par ailleurs une protection efficace contre l'inflation.

«Les exigences en matière de bureaux ont radicalement changé. Outre l'emplacement et la qualité, une importance accrue est accordée au travail hybride et à la durabilité.»

En raison de la liquidité insuffisante du marché pour envisager la vente des biens ainsi que la situation de l'offre insatisfaisante en matière d'emprunt de capitaux, le Conseil de fondation a reporté de douze mois le rachat des parts dénoncées au 30 septembre 2023 afin de protéger tous les investisseurs et de garantir l'égalité de traitement. Des mesures adaptées aux marchés ont été engagées dans le but de générer les liquidités nécessaires d'ici septembre 2024. Les investisseurs seront informés régulièrement de leur mise en œuvre.

Le remboursement des parts dénoncées ainsi que les fonds nécessaires à l'exploitation courante y compris les investissements nécessaires et prévus correspondants dans nos immeubles sont prioritaires dans notre plan de trésorerie. C'est pourquoi la Fondation ne procédera à aucune distribution pour l'exercice 2022/2023.

AFIAA Diversified indirect

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect a lui aussi été impacté par l'évolution générale des marchés, mais affiche une relative résilience grâce à la large diversification des placements. Durant l'exercice 2022/2023, la stratégie adoptée jusqu'ici, qui met l'accent sur les investissements dans les logements de qualité et les bâtiments de logistique situés dans des emplacements stratégiques, s'est avérée être la bonne. Le portefeuille a également été complété de manière ciblée avec des secteurs à forte croissance, tels que Medical Office, Self-Storage, Life Sciences et Student/Senior Living.



Nous vous remercions de votre confiance et nous réjouissons de poursuivre cette collaboration.

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

Andreas F. Vögeli, FRICS
Président du Conseil de fondation

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

Sebastian Feix
Directeur

Rapport de la direction

Au cours de l'exercice 2022/2023, les marchés immobiliers globaux sont restés dominés par les tensions géopolitiques et les hausses des taux d'intérêt. Les groupes de placement d'AFIAA Fondation d'investissement n'ont pas été épargnés par ces évolutions.

AFIAA Global/AFIAA Global hedged

Une stratégie d'investissement ciblée

AFIAA Global offre la possibilité d'effectuer des placements à long terme dans des immeubles de bureaux de grande qualité situés dans des emplacements de premier ordre et parfaitement connectés. Il suit dès lors une stratégie d'investissement clairement ciblée. Le portefeuille constitué au fil des ans est déjà certifié par des labels de durabilité à 86%, ce qui le rend nettement plus attractif sur le marché locatif. Les évolutions des marchés immobiliers confirment une demande croissante de surfaces de grande qualité qui devrait profiter à AFIAA Global. Avec une durée de bail moyenne de 5,9 ans, les revenus d'AFIAA Global sont garantis à long terme. En outre, le portefeuille offre une bonne protection contre l'inflation grâce à l'indexation des taux. Cela confirme AFIAA dans sa conviction que le portefeuille répond parfaitement aux exigences actuelles du marché pour les immeubles de bureaux.

Rétrospective des marchés

L'exercice 2022/2023 a une fois encore été marqué par des conflits géopolitiques et par le resserrement quantitatif des politiques monétaires des grandes banques centrales auparavant expansionnistes. La forte hausse des taux d'intérêt a entraîné une évolution nettement négative de la valeur des biens immobiliers sur les marchés d'Europe, d'Australie et des États-Unis. En conséquence, la différenciation en fonction de la qualité des objets et de leur situation s'est encore accentuée: position centrale, efficacité des surfaces et critères ESG sont des facteurs décisifs. Un portefeuille immobilier composé d'immeubles de qualité dans des emplacements centraux est un facteur avéré de succès du point de vue de la gestion des risques, également pendant cette période de forte volatilité. Les États-Unis font exception à cette règle, en particulier le marché de New York City. La proportion toujours élevée de télétravail, l'offre de surfaces supérieure à la moyenne ainsi que le contexte financier difficile ont provoqué un net recul de la demande pour les surfaces de bureaux.

S'agissant des aspects clés mentionnés que sont la situation, l'efficacité et la durabilité, un clivage se dessine dans le secteur de l'immobilier de bureaux entre les biens modernes de grande qualité situés dans des emplacements de pre-

mier ordre et les biens suburbains de moindre qualité. De ce point de vue, le portefeuille d'AFIAA, qui comprend 86% d'objets certifiés durables et bien situés, est bien positionné.

La hausse des taux d'intérêt mondiaux a laissé des traces sur le marché des transactions d'immeubles de bureaux. Toutes les régions cibles d'AFIAA Global sont concernées de la même manière. Aux États-Unis et en Europe (hors Royaume-Uni), le volume des transactions d'immeubles de bureaux a reculé d'environ 60% durant l'exercice 2022/2023. Au Royaume-Uni et en Australie, la baisse a été de 54%, respectivement de 71%.

Le marché des locations de bureaux dans les emplacements immobiliers australiens et américains d'AFIAA Global a connu une évolution contenue au cours de l'exercice 2022/2023. Le taux de location des surfaces de bureaux aux États-Unis et en Australie était inférieur à 80%, contre env. 91,5% en Europe. La proportion d'entreprises américaines offrant à leur personnel la possibilité de télétravailler à 100% était nettement plus élevée que dans d'autres régions. En conséquence, la demande de surfaces de bureaux aux USA a diminué par rapport au niveau d'avant la pandémie. En Europe, la majeure partie des employés sont retournés au bureau. En conséquence, la demande est restée relativement stable. En Australie, l'intense activité de construction dans des villes comme Melbourne et Sydney s'est traduite par une forte augmentation des réserves d'offre.

Avec son orientation à long terme sur des emplacements stratégiques fortement connectés et des revenus protégés contre l'inflation, le groupe de placement AFIAA Global est très bien positionné. L'augmentation des surfaces louées (48 000 m²) par rapport à l'année précédente à un niveau proche des années d'avant la pandémie de Covid-19 en témoigne. Les locataires recherchent la qualité offerte par AFIAA Global, ce qui plaide en faveur de la stratégie du groupe de placement.

Évolution du portefeuille du groupe de placement AFIAA Global

La valeur du portefeuille immobilier du groupe de placement AFIAA Global a diminué de 17,76% à env. CHF 1,870 milliard. Outre les ajustements cycliques des évaluations des immeubles (env. 75% de la variation de valeur), l'évolution du franc suisse par rapport aux monnaies cibles a eu une forte influence (env. 25% de la variation de valeur). La fortune nette a diminué de 21,76% à CHF 1,379 milliard.

Pendant l'exercice 2022/2023, le portefeuille a connu les variations de valeur de marché suivantes (corrigées des transactions): Royaume-Uni -17,2%, Suède -16,2%, zone euro -8,8%, USA -16,7% et Australie -17,4%. La fin des travaux dans l'immeuble «Kaisergalerie» à Hambourg a généré un effet particulier qui a amorti la moins-value dans la zone euro. Avec l'emménagement des locataires, l'immeuble a enregistré une plus-value de 6,1%.

Les taux d'actualisation utilisés pour les évaluations ont été revus à la hausse durant l'exercice 2022/2023. Au niveau du portefeuille, le taux d'actualisation moyen appliqué s'établit à 5,9%. Le principal ajustement a eu lieu aux États-Unis, sur la base d'un taux d'actualisation moyen de 7,1%. Le taux d'actualisation moyen s'établit à 5,3% au Royaume-Uni, à 6,0% en Suède, à 5,0% dans la zone euro et à 6,6% en Australie.

Au niveau des immeubles, quelque 48 000 m² ont été loués au cours de l'exercice 2022/2023. La majeure partie de cette surface concerne des prolongations de baux. Ceci souligne l'attrait des objets pour les locataires déjà installés. La durée moyenne d'un contrat de location est de 5,9 ans, ce qui garantit durablement la rentabilité.

À la fin de l'exercice 2022/2023, le taux de vacance du portefeuille opérationnel s'établissait à 12,7% (année précédente 9,4%). Cette hausse est due aux conditions de marché difficiles dans les marchés cibles des États-Unis et d'Australie. Le taux d'occupation est imputable à 90% aux immeubles 27th Street et 45th Street, New York City, 114 William Street et 525 Flinders Street, Melbourne, ainsi que Gresham St Paul's, Londres. L'immeuble de Londres a été entièrement loué peu après la fin de la période sous revue. Près de trois quarts du portefeuille affichent ainsi un taux d'occupation supérieur à 90%. Des mesures supplémentaires visant à réduire le taux de vacance ont été engagées pour tous les objets précités. De même, des scénarios d'utilisation alternatifs sont examinés pour ces immeubles.

Durant l'exercice 2022/2023, un emprunt a été remboursé dans le cadre d'une vente et un prêt existant a été légèrement augmenté. Il n'y a donc pas eu d'augmentation des capitaux externes en termes nominaux. En raison d'ajustements des évaluations des immeubles, le rapport Loan to Value (LTV) a progressé à 23,5%. La durée résiduelle moyenne des prêts s'établit à 3,75 ans et le taux d'intérêt moyen des prêts à 3,2%.

Les transactions conclues en Allemagne et en Australie et la gestion active des actifs ont permis de rajeunir encore le portefeuille. Dans l'immeuble «Kaisergalerie» à Hambourg, les surfaces de bureaux ont été entièrement rénovées après le départ du locataire principal et des améliorations énergétiques ont été réalisées. La plupart des surfaces de bureaux ont été relouées à long terme.

À la date de référence, le portefeuille se composait de 24 immeubles d'une valeur de marché moyenne de CHF 77,9 millions. Vous trouverez une liste détaillée des immeubles en page 11 du présent rapport annuel. Au cours de l'exercice 2022/2023, l'immeuble «Westfalen-Center» à Dortmund a été vendu. Simultanément, un nouvel immeuble de bureaux moderne a été acquis dans le quartier d'affaires Central Business District de Sydney (36 Carrington Street). Les deux transactions ont contribué à améliorer la qualité du portefeuille.

Évolution du portefeuille du groupe de placement AFIAA Global hedged

Le groupe de placement AFIAA Global hedged investit exclusivement dans le groupe de placement AFIAA Global. Au cours de l'exercice 2022/2023, AFIAA Global hedged a généré un rendement de placement de -18,56%. La fortune nette de placement a diminué de 18,5% à CHF 480,3 millions. Le groupe de placement est couvert à environ 85% contre le risque de change, ce qui réduit le risque par rapport au franc suisse.

Distributions et rachats

À la fin de l'exercice, 1 191 142,7735 parts d'AFIAA Global et 410 572,9042 parts d'AFIAA Global hedged ont été présentées au rachat. Sur la base de leur VNI au 30 septembre 2023, cela correspond à un volume total de CHF 143,8 millions. Le nombre de parts dénoncées au 30 septembre 2024 dans le courant de l'exercice s'établit à 449 013,4012 pour AFIAA Global et à 97 055,6712 pour AFIAA Global hedged ce qui correspond, appliqué à la VNI de chaque groupe au 30 septembre 2023, à un volume total de CHF 47,0 millions.

En raison de la liquidité insuffisante du marché pour envisager la vente de biens immobiliers et de la situation de l'offre insatisfaisante en matière d'emprunt de capitaux, le Conseil de fondation a reporté de douze mois le rachat des parts dénoncées au 30 septembre 2023 afin de protéger l'ensemble des investisseurs et d'assurer l'égalité de traitement. Des mesures ont été définies afin de pouvoir disposer des liquidités nécessaires d'ici septembre 2024.

Comblent le besoin de liquidités pour couvrir les parts dénoncées ainsi que les investissements nécessaires et prévus dans les objets de manière à garantir leur potentiel de rendement futur constitue une priorité. C'est pourquoi la Fondation ne procédera à aucune distribution au titre de l'exercice 2022/2023.

Perspectives

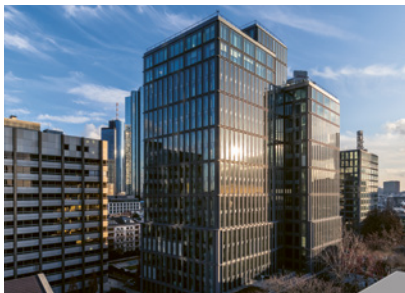
Aucune reprise significative des activités d'investissement n'est attendue au cours de l'exercice 2023/2024, de sorte que le volume des transactions restera pour l'instant faible. L'évolution des marchés de la location de bureaux dépendra fortement de l'environnement économique global. Les objets de qualité avec une bonne efficacité énergétique situés dans les centres resteront recherchés. Outre l'examen d'autres ventes de biens immobiliers et la prolongation de financements arrivant à échéance, nous envisageons la possibilité de lever des fonds étrangers supplémentaires dans le cadre des prescriptions réglementaires et de la planification des recettes et des dépenses afin de pouvoir honorer les rachats de parts reportés de 12 mois. L'objectif est de rembourser toutes les parts dénoncées durant les exercices 2021/2022 et 2022/2023 à la VNI au 30 septembre 2024, avec une date de valeur en décembre 2024.

Liste des immeubles

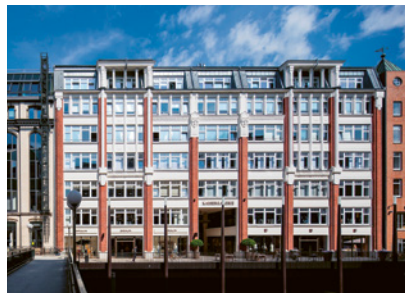
Immeuble	Adresse	Construit/ modernisé en	Acheté en	Utilisation	Surface à louer en m ²	Certificat de durabilité
Allemagne						
Campus Bravo	Georg-Brauchle-Ring 52-54, Munich	2005	2005	Bureaux	8 525	oui
Romeo & Julia	Ulmenstrasse 37-39, Francfort-sur-le-Main	1972/2009	2013	Bureaux	14 278	oui
Kaisergalerie	Grosse Bleichen 23, 25, 27, Hambourg	1907/2023	2017	Bureaux/ vente au détail	17 740	oui
Autriche						
BigBiz, Bauteil C	Dresdner Strasse 91, Vienne	2005	2007	Bureaux	18 962	oui
Portugal						
Espace & Explorer	Avenida dos Oceanos 57-59, Lisbonne	2010	2013	Bureaux/ restauration	15 153	oui
Liberdade	Avenida da Liberdade 242, Lisbonne	1969/2019	2022	Bureaux/ vente au détail	9 477	oui
Grande-Bretagne						
Gresham St Paul's	40 Gresham Street, Londres	1998/2021	2009	Bureaux	15 764	oui
21 Tudor Street	21 Tudor Street, Londres	2003/2017	2012	Bureaux	9 101	non
Schomberg House	80-82 Pall Mall, Londres	1956/2020	2017	Bureaux	3 459	oui
12 Golden Square	12 Golden Square, Londres	1995/2015	2017	Bureaux	2 472	oui
14 Tothill Street	14 Tothill Street, Londres	1916/2007	2018	Bureaux	5 350	non
Finlande						
Brondankulma	Eteläesplanadi 20, Helsinki	1975/2013	2014	Bureaux/ restauration	6 986	oui
Suède						
Kornhamnstorg 4	Kornhamnstorg 4, Stockholm	1750/2017	2020	Bureaux	1 697	non
États-Unis						
400 W 15th Street	400 W 15th Street, Austin	1981	2008	Bureaux	25 147	non
Congress Avenue	501 Congress Avenue, Austin	1961/2015	2015	Bureaux/ vente au détail	10 525	oui
Arch Square	675 H Street NW, Washington D.C.	1890/2012	2015	Bureaux/ vente au détail	5 181	oui
125 W 25th Street	125 W 25th Street, New York City	1906/2016	2016	Bureaux	11 980	oui
45 W 45th Street	45 W 45th Street, New York City	1923/2019	2019	Bureaux/ restauration	12 338	oui
158 W 27th Street	158 W 27th Street, New York City	1913/2015	2019	Bureaux/ vente au détail	10 846	oui
Australie						
U60	60 Union Street, Pyrmont, Sydney	2006/2020	2009	Bureaux/ vente au détail	19 886	oui
36 Carrington Street	36 Carrington Street, Sydney	1972/2023	2022	Bureaux/ vente au détail	2 874	n/d
525 Flinders Street	525 Flinders Street, Melbourne	2008/2021	2012	Bureaux	10 271	oui
114 William Street	114 William Street, Melbourne	1976/2024	2016	Bureaux/ vente au détail	20 977	oui
628 Bourke Street	628 Bourke Street, Melbourne	1989/2022	2017	Bureaux/ vente au détail	24 127	oui

Placements directs

Au terme de l'exercice 2022/2023, le portefeuille du groupe de placement AFIAA Global comptait 24 placements directs. L'axe prioritaire de placement est orienté vers l'immobilier commercial, appartenant aux catégories de risque Core et Core Plus, qui se trouve dans les régions déterminées en fonction des marchés ciblés en Europe, en Amérique du Nord et en Australie.



Romeo & Julia, Francfort



Kaisergalerie, Hambourg



Campus Bravo, Munich



BigBiz, Bauteil C, Vienne



Brondankulma, Helsinki



Kornhamnstorg 4, Stockholm



Gresham St Paul's, Londres



21 Tudor Street, Londres



Schomberg House, Londres



12 Golden Square, Londres



14 Tothill Street, Londres



Espace & Explorer, Lisbonne



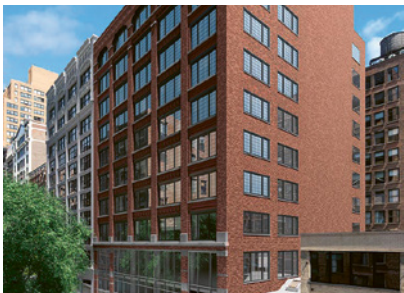
242 Avenida da Liberdade, Lisbonne



400 West 15th Street, Austin



501 Congress Avenue, Austin



119-125 West 25th Street, New York City



45 West 45th Street, New York City



158 West 27th Street, New York City



Arch Square, Washington, D.C.



525 Flinders Street, Melbourne



114 William Street, Melbourne



628 Bourke Street, Melbourne



U60, Sydney



36 Carrington Street, Sydney

AFIAA Diversified indirect / AFIAA Diversified indirect hedged

Orientation stratégique

AFIAA Diversified indirect offre aux institutions de prévoyance un accès à un portefeuille international largement diversifié de fonds immobiliers non cotés. Une diversification par le choix des stratégies, des secteurs, des pays, des fonds cibles et des cycles d'investissement est visée. Les placements sont réalisés sur la base de marchés et de types d'utilisation présentant un potentiel de croissance et bénéficiant de tendances structurelles et démographiques.

Activités du portefeuille

Avec 20 fonds immobiliers souscrits et 3457 immeubles, le portefeuille est parfaitement positionné dans le monde entier et offre une vaste diversification. Le niveau de location moyen du portefeuille se situait à 94,2% pendant l'exercice 2022/2023, la durée résiduelle moyenne des baux s'établissant à 5,7 ans. Avec un taux de capital emprunté de 27,5%, le portefeuille est bien armé également pour relever les défis à venir.

Durant l'exercice 2022/2023, le JPM Japan Multi-Family Venture a été souscrit et intégralement appelé pour un volume de USD 9,5 millions. Par ailleurs, USD 26 millions ont été engagés auprès de CBRE Real Estate Partners, un fonds Value-Add diversifié sur le plan mondial. L'appel de la somme dans son intégralité est prévu dans les 12 à 24 mois.

Sur le marché secondaire, d'autres parts du Goodman Hong Kong Logistics Fund ont été acquises pour un volume de USD 10 millions. Durant l'exercice 2022/2023, trois fonds cibles ont appelé un capital d'un montant de USD 21,8 millions.

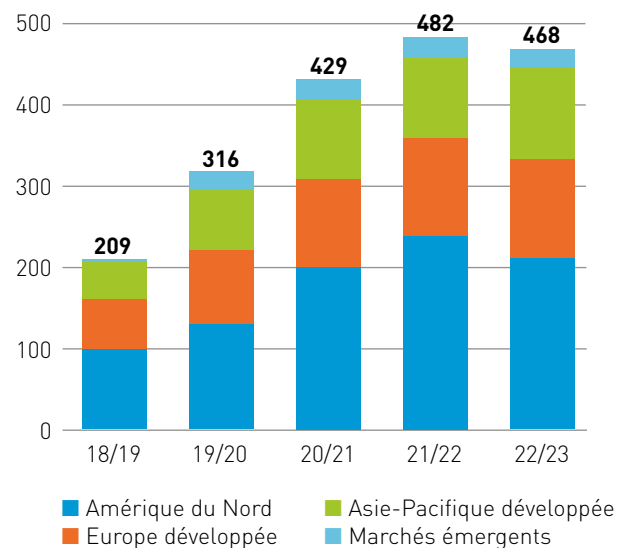
La totalité des parts du Achmea Dutch Health Care Fund, un fonds néerlandais pour le logement, ont été vendues en raison de la dégradation de l'évaluation économique. Avant la fin de l'exercice, deux fonds cibles américains et un fonds cible chinois ont été annoncés pour une reprise totale, un fonds cible américain ayant déjà repris une partie des parts. Les liquidités produites par les ventes sont investies en permanence dans des fonds cibles correspondant au plan d'investissement.

Sur les douze derniers mois, une grande partie des fonds cibles ont affiché des rendements négatifs. Le fonds européen Azora Spanish Residential Club, avec un rendement total de 4,71%, le Charter Hall Prime Industrial Fund avec un rendement total de 2,69% et le Morgan Stanley Prime Property Fund Asia avec un rendement total de 0,18% ont apporté une contribution positive, l'augmentation de valeur étant due principalement aux rendements des revenus locatifs. Les principaux moteurs de la performance négative ont été la forte dévaluation de deux fonds européens pour le

logement et d'un fonds logistique, suivie de celle d'un fonds US-Core diversifié et d'un fonds logistique américain. Depuis le lancement, le rendement sur distribution au niveau du portefeuille s'établit à un solide 3,6%.

Évolution de valeur du portefeuille de fonds cibles

(en millions de USD)



Perspectives de marché et plan d'investissement

Les dernières informations économiques des États-Unis et du Japon sont restées positives en dépit de fortes augmentations des taux d'intérêt de la FED et de l'annonce de la BoJ d'un allègement de la stricte politique des taux d'intérêt négatifs en 2024. Les augmentations de taux d'intérêt combinées au durcissement en matière d'octroi des crédits ont en revanche affaibli la croissance économique européenne. L'Allemagne est restée bloquée dans une récession durable alors que la croissance a stagné au Royaume-Uni. La Chine s'est progressivement remise des confinements, mais avec une croissance économique en baisse ce qui a pesé sur le marché de l'emploi et la consommation. Les mauvaises nouvelles du secteur immobilier chinois, en particulier l'évolution pour les immeubles, ont accru les incertitudes.

Du fait que les événements et les chocs surviennent par vagues et que les perspectives se dégradent pour l'économie mondiale, les banques centrales devront probablement adapter plus souvent leur politique en matière d'intérêts. L'inflation a fortement diminué dans la plupart des pays mais évolue toujours à un niveau élevé. On peut toutefois supposer qu'il s'agit des dernières adaptations du taux d'intérêt pour l'instant. 2024 montrera la solidité de l'économie mondiale et révélera si de premières baisses de taux d'intérêt peuvent déjà être envisagées.

Les tendances à long terme (population vieillissante, déglobalisation et décarbonation) présentent toujours des opportunités dans le secteur immobilier avec la mise à disposition de solutions en matière de logement, de stabilisation des chaînes d'approvisionnement et de modernisation des infrastructures. Les hausses des taux d'intérêt font grimper les coûts de financement qui pèsent sur l'activité de construction dans de nombreux secteurs ce qui entraîne un manque d'offres de surfaces. Il reste un potentiel de hausse des loyers en particulier dans le secteur du logement et du commerce de détail mais aussi pour l'immobilier commercial dans des situations centrales ou pour les bâtiments logistiques. Les données fondamentales du marché immobilier restent intactes et offrent des opportunités. Dans ce contexte, il est important de reconnaître les mégatendances à long terme en prenant en considération l'évolution démographique et les nouvelles tendances technologiques.

Le plan des investissements prévoit d'élargir le portefeuille par des engagements de capital pour les fonds cibles existants et par des investissements en accord avec les thèmes de placement privilégiés. Ceci sera atteint en particulier par des investissements supplémentaires dans des fonds cibles spécifiques à la logistique. Conformément au plan d'invest-

tissement, l'achat de parts supplémentaires d'un fonds cible européen focalisé sur les immeubles logistiques proches d'un aéroport est prévu.

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Au cours de l'exercice 2022/2023, les engagements de capital du groupe de placement AFIAA Diversified indirect ont augmenté pour atteindre au total USD 417,41 millions. USD 22,0 millions de capital ont été appelés auprès des investisseurs. Ceci correspond à un taux d'appel de capital de 89,48%. La valeur de la part exprimée au jour de référence s'élevait à CHF 147 871,7083 ce qui correspond à un rendement de placement de -12,22%.

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged investit exclusivement dans le groupe de placement AFIAA Diversified indirect et se distingue uniquement par la couverture des risques de change. La fortune nette exprimée au jour de référence s'élève à CHF 426,70 millions. Il en résulte une valeur de part de CHF 185 276,7405 ce qui correspond à un rendement de placement de -10,19%.

Composition du portefeuille

Les cinq plus grandes positions

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



Types d'utilisation

■ Industrie / logistique	39%
■ Habitat / autres	38%
■ Bureaux	22%
■ Commerce	1%



Régions

■ Amérique du Nord	45%
■ Europe développée	26%
■ Asie-Pacifique développée	24%
■ Asie-Pacifique émergente	4%
■ Europe émergente	1%



Devises

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



Placements indirects

À la fin de l'exercice 2022/2023, le portefeuille du groupe de placement AFIAA Diversified indirect se composait de 20 fonds cibles souscrits dont 19 étaient investis. Les placements se focalisent sur des fonds immobiliers internationaux avec des immeubles «Core» et «Core Plus» situés dans les régions des marchés cibles d'Europe, d'Amérique du Nord et d'Asie Pacifique.



European Logistics Fund
Europe
Logistique



Dutch Residential Fund
Europe
Habitat



Spanish Residential Fund
Europe
Habitat



Irish Property Fund
Europe
Habitat



Irish Residential Fund
Europe
Habitat



UK Student Housing Fund
Europe
Habitat



US Logistics Fund
Amérique du Nord
Logistique



US Medical Office Fund
Amérique du Nord
Bureaux



US Diversified Fund
Amérique du Nord
Bureaux/habitat/commerce



US Diversified Fund
Amérique du Nord
Bureaux/habitat/commerce



US Alternative Sector Fund
Amérique du Nord
Habitat/bureaux/logistique



US Residential Fund
Amérique du Nord
Habitat



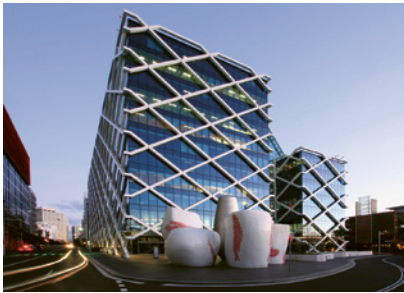
Australian Logistics Fund
Asie-Pacifique
Logistique



Australian Commercial Property Fund
Asie-Pacifique
Bureaux



Australian Office Fund
Asie-Pacifique
Bureaux



Asia Diversified Fund
Asie-Pacifique
Bureaux/commerce/logistique/habitat



China Logistics Fund
Asie-Pacifique
Logistique



Hongkong Logistics Fund
Asie-Pacifique
Logistique



Japan Residential Fund
Asie-Pacifique
Habitat



Global Diversified Fund
Global
Diversifié

Rapport de durabilité

En raison de l'importance croissante des thèmes ESG, AFIAA Fondation d'investissement a encore intensifié ses efforts en matière de durabilité. Citons par exemple la publication de la stratégie de durabilité, la participation au GRESB et le reporting plus étendu. Le reporting répond aux exigences sévères de l'ASIP ainsi qu'aux recommandations de la CAFP. Il fournit par ailleurs des informations complémentaires.

AFIAA Global/AFIAA Global hedged

AFIAA Fondation d'investissement immobilier à l'étranger («AFIAA») veut être à la pointe de la technologie dans le domaine du développement durable. Elle a développé à cet effet une stratégie de durabilité qui couvre les quatre dimensions suivantes: environnement, société, économie et gouvernance. La possibilité de comparer les chiffres clés publiés, par exemple l'intensité des gaz à effet de serre, représente un défi pour l'ensemble du secteur. En 2023, REIDA a lancé le «REIDA CO₂-Report & Benchmark». AFIAA considère que cette méthodologie s'imposera comme un standard dans la branche. Avec un portefeuille international, il n'est pas possible d'effectuer un calcul certifié. En conséquence, AFIAA effectue ses calculs en s'appuyant sur la méthodologie REIDA.

Stratégie de durabilité

À un niveau supérieur, la stratégie de durabilité s'oriente sur les objectifs de développement durable (SDG) des Nations unies, qui devront être mis en œuvre pas tous les États membres de l'ONU d'ici 2030.

AFIAA s'efforce de générer une valeur ajoutée pour les SDG influençables par le secteur immobilier. Sur la base des SDG pertinents du niveau 1, des critères de durabilité reposant sur des normes nationales et internationales comme le GRESB, le SNBS ou le LEED ont été élaborés au second niveau. Lors de la pondération des aspects de durabilité, les intérêts externes des parties prenantes sont comparés aux intérêts internes. Les aspects de durabilité pertinents ont été déterminés à l'aide d'une matrice de pertinence et subdivisé en aspects fondamentaux et aspects de construction. Pour chacun d'eux, au moins une grandeur de mesure a été définie. Elle a été formulée pour l'état actuel, l'objectif 2050 ainsi que les objectifs intermédiaires.

Aspects fondamentaux

Grandeur de mesure (ICP)	Unité de mesure	2021	2025	2030	2040	2050
Dimension environnement						
Émissions de gaz à effet de serre, Scope 1+2	kg CO ₂ /m ² a	31,8	27,7	22,6	12,3	2,0 ¹
Intensité énergétique, Scope 1+2	kWh/m ² a	107	101	93	77	61 ¹
Énergie renouvelable	Part en % EBF	22	30	44	72	100
Green Lease	Part en % EBF	34	43	54	77	100
Smart Metering	Part en % EBF	32	41	53	76	100
Dimension sociale						
Satisfaction des usagers	Score (1-5)	-	-	-	-	-
Durée du contrat	Durée de séjour (a)	12,9	13,2	13,6	14,3	15,0
Microsituation / macrosituation	Aspect qualitatif	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0
Dimension économie						
Coûts d'exploitation				n. a.		
Une évolution de valeur positive	Rendement des placements			Augmentation de valeur d'env. 4,0% attendue avec un développement durable		

Aspects de construction

Grandeur de mesure (ICP)	Unité de mesure	2021	2025	2030	2040	2050
Dimension environnement						
Eau	m ³ /m ²	0,32	0,30	0,28	0,24	0,20
Quantité de déchets	kg/m ²	179	166	152	126	100
Bâtiments avec e-station de recharge	Part des demandes en %	80	80	80	2	2
Nouvel abri à vélos	Part en % SRE	70	75	80	90	100
Préservation des ressources	Part de béton de recyclage	Critère pour les variantes choisies				
Embodied Carbon / LCA	Aspect qualitatif	Critère pour les variantes choisies				
Biodiversité	Part de surfaces de toit végétalisées en % SRE	2	10	18	34	50
Dimension société						
Accessibilité	Part en % SRE	90	91	93	97	100
Dimension gouvernance						
Rapport	Aspect qualitatif	Extension du rapport annuel pour la norme GRI / Participation au GRESB				
Directives en matière de durabilité	Part en % AuM	80	82	85	95	100
Prise en compte des risques	Ø Moody's 427	37	35	33	29	25

¹ CRREM² Selon l'évolution du marché

Indicateurs de durabilité 2022/2023

Consommation énergétique et émissions de gaz à effet de serre

La base de données pour le calcul est la saisie GRESB 2023 (facteurs de pondération CO₂e selon CRREM Pathways V2). Les autres calculs ont été effectués sur la base de la méthodologie REIDA CO₂ Report & Benchmark. Un calcul entièrement conforme à la méthodologie REIDA n'est pas approprié, car les facteurs de pondération sont nationaux. Seules les valeurs mesurées sont prises en considération. Il existe d'importants écarts par rapport aux valeurs publiées dans le rapport annuel 2021/2022 pour les raisons suivantes:

- Actualisation des facteurs d'émission CO₂e
- Superficies: pour divers bâtiments, il a fallu compléter la superficie générale afin de pouvoir exprimer pour le GRESB la «Gross Floor Area» (GFA). La surface de référence énergétique (SRE) en a été déduite.
- Base de saisie GRESB avec attribution courant général comme Scope 2
- Méthodologie REIDA avec 100% de valeurs mesurées

Scope 1+2

Surface totale (m ² SRE)*	437 027
Superficie contrôlée par le propriétaire (m ² SRE)*	395 311
Surface déterminante (m ² SRE)*	296 690
Degré de couverture	0,75
Consommation énergétique (kWh)	26 040 631
Intensité énergétique (kWh/m ² a)	87,8
Part d'énergies renouvelables	2%
Part d'énergies fossiles	98%
Émissions de CO ₂ e (kgCO ₂ e)	7 968 602
Intensité d'émissions de CO ₂ e (kgCO ₂ e/m ² a)	26,9

Scope 3

Surface totale (m ² SRE)*	437 027
Superficie contrôlée par le propriétaire (m ² SRE)*	395 311
Surface déterminante (m ² SRE)*	80 451
Degré de couverture	0,20
Consommation d'énergie Scope 3 (kWh)	826 609
Intensité énergétique Scope 3 (kWh/m ² a)	10,3
Intensité énergétique Scope 1, 2 et 3 (kWh/m ² a)	53,0
Émissions de CO ₂ e Scope 3 (kgCO ₂ e)	358 619
Intensité d'émissions de CO ₂ e Scope 3 (kgCO ₂ e)	4,5
Intensité d'émissions de CO ₂ e Scope 1, 2 et 3 (kgCO ₂ e)	16,2

* Surface à louer / surface de plancher (SP) = 0,72; SRE / GFA = 1,067 selon FM Monitor pom+

Green Lease: 36%

Pour la saisie du Green Lease, le degré de détail a été amélioré. Là où l'on indiquait précédemment les immeubles pour lesquels il existe une clause Green Lease, on peut désormais préciser le pourcentage de la mise en œuvre de cette clause dans les contrats de location.

Smart Metering: 34%

Comme pour le Green Lease, le degré de détail pour la saisie des données a été amélioré dans le domaine du Smart Metering. Désormais, le pourcentage de tous les compteurs principaux par bâtiment est indiqué.

Satisfaction des usagers

En raison du faible taux de retour par le passé, aucune enquête auprès des locataires n'est réalisée actuellement.

Durée du contrat: 13,0 ans

La satisfaction des locataires est quantifiée au moyen de la durée de séjour des locataires dans les immeubles.

Microsituation / macrosituation: 3,7

L'évaluation de la situation a été effectuée par CBRE suite à l'évaluation de 2023. La notation, répartie entre microsituation et macrosituation, a été communiquée sans pondération. La notation se compose comme suit:

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

Coûts d'exploitation

Au niveau international il n'existe pas d'indices de référence comme le FM Monitor de pom+ pour comparer les coûts d'exploitation. Procéder à des déductions sur la base d'un indice de référence suisse n'est pas judicieux compte tenu des exigences nationales spécifiques en matière de gestion. Jusqu'à nouvel ordre, il est donc renoncé à une analyse quantitative.

Une évolution de valeur positive: -20,27%

Eau: 0,32 m³/m²a

La méthode de calcul pour la consommation d'eau a été adaptée à la méthodologie REIDA.

Quantité de déchets: 176 kg/m²a

La quantité de déchets a été saisie pour la première fois pour la certification GRESB.

Bâtiments avec e-station de recharge: 91%

L'échange avec les Property & Asset Manager a révélé que la demande internationale d'e-places de parking de mobilité ne peut pas être comparée à la demande suisse. L'unité de mesure a en conséquence été adaptée de manière à ce que désormais, la part de demandes de locataire suivie d'une installation de stations de recharge soit indiquée par rapport à la surface de référence énergétique (SRE).

Nouvelle conception des abris à vélo: 71%

Depuis l'élaboration de la stratégie pour le développement durable, aucune modification n'a concerné les abris à vélo.

Préservation des ressources

Au cours de l'exercice écoulé, aucune décision n'a été prise concernant le béton de recyclage.

Embodied Carbon / analyse de cycles de vie (LCA)

Pour plusieurs variantes de décisions, l'énergie grise des matériaux et appareils a été comparée à l'énergie d'exploitation. Ceci a concerné par exemple les décisions de réalisation d'une isolation de toit et le choix d'un système pour la production d'eau chaude.

Biodiversité: 4%

Il a fallu corriger la situation initiale. Au cours de l'exercice, l'indicateur n'a pas été modifié.

Accessibilité: 100%

Il a fallu corriger la situation initiale. Au cours de l'exercice, l'indicateur n'a pas été modifié.

Rapport: fait

Une certification GRESB a été réalisée. Dès la première participation, une note de trois étoiles a été obtenue. Avec la note de 77 sur 100, la moyenne des pairs de 72 et la moyenne GRESB de 75 ont été dépassées.

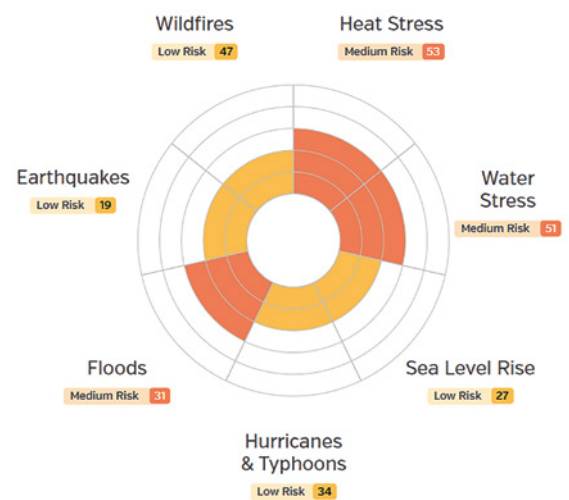
Directives en matière de durabilité: 86%

Depuis plusieurs années, AFIAA vise un niveau élevé de bâtiments certifiés. Cette stratégie a permis d'augmenter la part de bâtiments certifiés de 46% au cours de six dernières. Elle couvre actuellement 86% de la valeur du portefeuille.

Prise en compte des risques: 37 (au 30 octobre 2023)

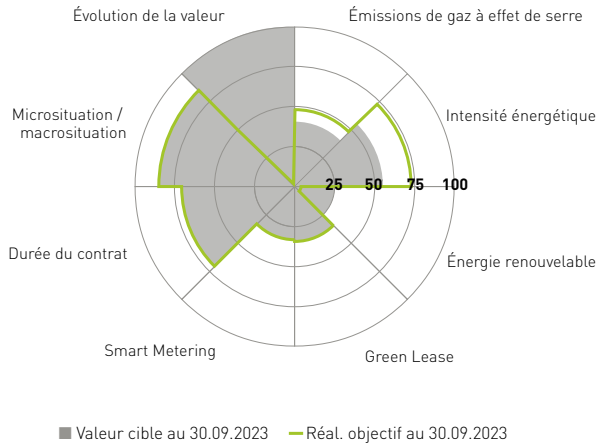
Le portefeuille est analysé par Moody's 427 quant aux risques climatiques physiques liés au changement climatique. En septembre 2023, la méthodologie de Moody's a été totalement révisée. En conséquence, les valeurs actuelles ne peuvent pas être comparées à celles des évaluations d'années précédentes. La valeur moyenne pour les sept risques s'établit à 37 sur 100 points de risque. Pour trois bâtiments, le risque d'inondation est estimé comme ma-

ximum. Au cours de l'exercice prochain, une analyse sera réalisée avec les Property Manager et des contre-mesures possibles en seront déduites.

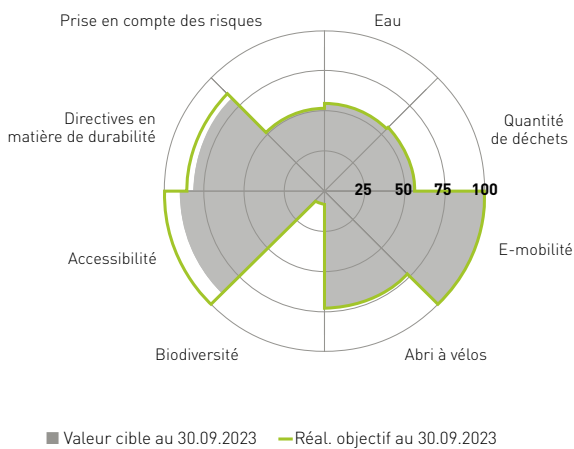


Degré de réalisation de la stratégie pour le développement durable

Aspects fondamentaux (en %)



Aspects de construction (en %)



La durabilité contribue à notre réussite

La stratégie du groupe de placement AFIAA Global en matière de durabilité se traduit également par les projets de construction mis en œuvre avec succès au cours de l'exercice 2022/2023.



L'immeuble «Kaisergalerie» est situé au cœur de la ville hanséatique de Hambourg, tout près du Bleichenfleet, et à proximité du Jungfernstieg. Le quartier est connu comme un lieu de détente, avec de nombreuses possibilités de shopping, en particulier pour les produits de luxe. Très central, il est aussi apprécié pour ses bureaux. Le bâtiment dispose de huit étages. Le rez-de-chaussée et le premier étage sont essentiellement destinés au commerce de détail, alors que les étages supérieurs sont consacrés aux bureaux. L'objet dispose d'un certificat de durabilité «BREEAM Good» qui devra encore être amélioré grâce aux travaux d'assainissement structurels des surfaces de bureaux au cours de l'exercice. À la suite de la transformation de cet objet classé monument historique, l'isolation intérieure et extérieure a été améliorée, de nouvelles fenêtres avec protection solaire ont été installées et la domotique a été modernisée. Les plafonds climatiseurs utilisés sont des modèles Interpanel modernes, très efficaces et primés à plusieurs reprises. Cela a permis d'adapter le bâtiment aux exigences futures en matière de durabilité et à la demande des locataires concernant l'efficacité énergétique, la mesure des données et les émissions de CO₂ pendant l'exploitation, bien qu'il s'agisse d'un bâtiment classé.

Un film donne un aperçu du projet de transformation «Kaisergalerie». Le bureau d'architectes, le maître d'ouvrage et les locataires s'y expriment: kaisergalerie.net/bueros.

AFIAA Diversified indirect / AFIAA Diversified indirect hedged

AFIAA Fondation d'investissement accorde beaucoup d'importance à la durabilité du groupe de placement AFIAA Diversified indirect. C'est pourquoi elle a veillé, lors du choix du gestionnaire de fortune, à ce que la durabilité fasse partie intégrante du processus d'investissement défini pour la sélection des fonds cibles.

Intégration ESG vécue

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

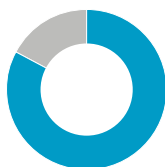
En CBRE Investment Management (CBRE IM), AFIAA a sélectionné un multigestionnaire expérimenté actif à l'échelon global avec un excellent historique de performance dans le domaine des placements immobiliers non cotés et disposant d'une longue expertise dans le domaine du développement durable.

En plus de ses engagements envers le Pacte mondial des Nations Unies, les Objectifs de développement durable des Nations Unies et les Principes pour l'Investissement responsable (PRI), CBRE IM est signataire, membre ou participant de plusieurs réseaux et initiatives liés aux critères ESG.

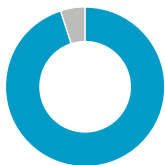
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Le GRESB est un indice de référence ESG global pour les placements immobiliers. Les Investment Managers transmettent leurs données au GRESB, qui évalue ensuite leurs performances ESG. Le GRESB est aligné sur d'autres références internationales en matière de reporting, notamment les recommandations GRI, PRI, SASB et TCFD, ainsi que sur l'Accord de Paris et les Objectifs de développement durable des Nations Unies. Les participants à l'évaluation sont renseignés sur leur position par rapport à leurs concurrents et informés des mesures à prendre pour améliorer leur performance ESG.

Points forts GRESB d'AFIAA Diversified indirect



Score GRESB
Résultat: 83 points sur 100
 Indice de référence GRESB
 80 points



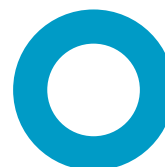
Gouvernance
Résultat: 19 points sur 20
 Indice de référence GRESB
 18 points



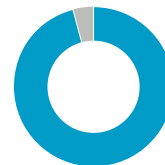
Environnement
Résultat: 45 points sur 62
 Indice de référence GRESB
 45 points



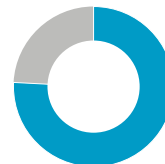
Taux de participation GRESB
Résultat: 100%



Social
Résultat: 18 points sur 18
 Indice de référence GRESB
 17 points



Score de management
Résultat: 29 points sur 30
 Indice de référence GRESB
 28 points



Score de performance
Résultat: 53 points sur 70
 Indice de référence GRESB
 52 points



Score de développement
Résultat: 64 points sur 70
 Indice de référence GRESB
 59 points

Grâce à une stratégie d'investissement accordant une importance particulière au reporting GRESB, le taux de participation des fonds cibles sous-jacents a été amélioré et atteint désormais 100%. Il en est résulté un excellent résultat GRESB de 83 points par rapport à 80 points pour tous les participants GRESB et 79 points pour les fonds cibles représentés dans l'indice de référence MSCI Global Property Funds Index.

Les résultats présentés pour l'exercice 2022/2023 sont basés sur les objets en portefeuille et les valeurs nettes d'inventaire à décembre 2022. AFIAA travaille en étroite collaboration avec les gestionnaires des fonds cibles pour améliorer en continu les résultats également grâce à des plans d'investissement sur le long terme. L'objectif est d'obtenir, au niveau des immeubles et par diverses mesures, que tous les fonds cibles du portefeuille se situent dans le quatrième quantile (4 étoiles) dans les deux à trois prochaines années. Aujourd'hui, le portefeuille affiche une valeur pondérée de 3,7 étoiles pour l'ensemble du portefeuille.

Les fonds cibles Ardstone Residential Income Fund, Remedy US Medical Office Venture II et Harrison Street Core Property Fund ont enregistré la plus forte amélioration de leur performance ESG.

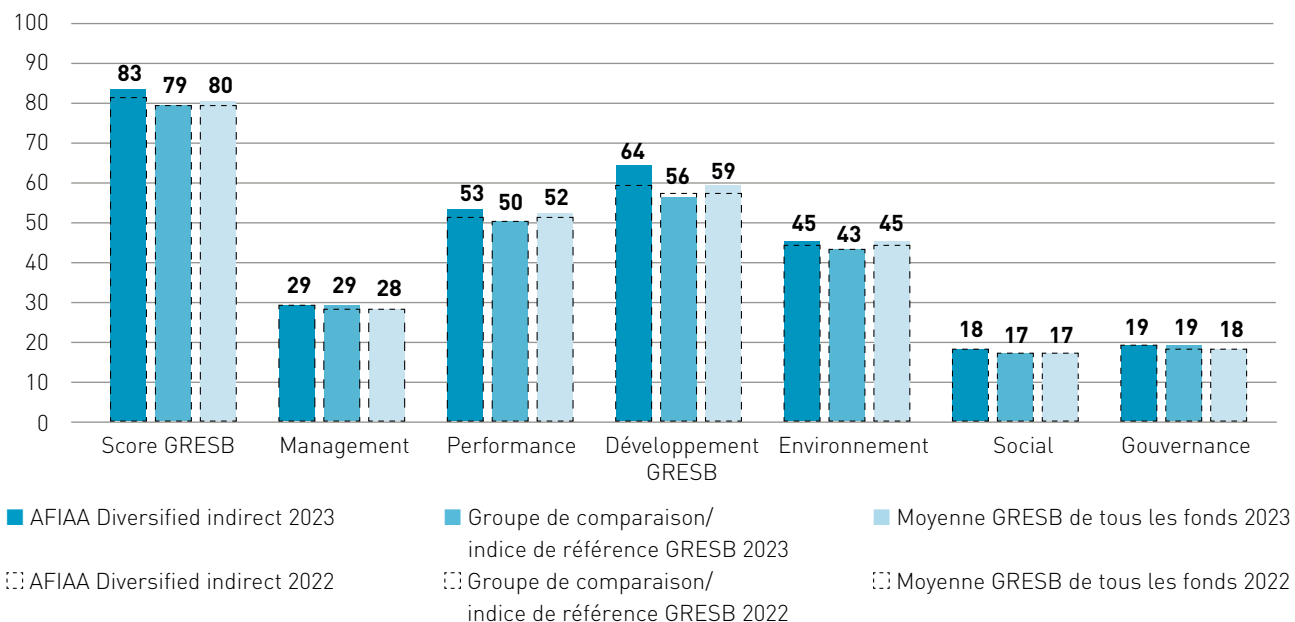
GRESB – Top Performer

- **Goodman Hong Kong Logistics Partnership** a obtenu 93 points sur 100. Ceci représente une amélioration d'un point par rapport à l'année précédente. Le pourcentage

de certifications Green Building pour l'exploitation a continué d'augmenter. 100% du portefeuille sont certifiés dans le cadre du programme BREEAM Plus et affichent d'excellentes valeurs en matière de consommation d'énergie pour les immeubles sous-jacents. L'utilisation d'énergies renouvelables s'est également améliorée, car Goodman a encore développé son programme solaire et installé 4214 modules solaires sur les toits de six biens-fonds. Il en résulte au minimum 907 tonnes d'économies de CO₂ par an.

- **Investa Commercial Property Fund** a obtenu 93 points sur 100, ce qui représente une amélioration de deux points en comparaison annuelle. Il en résulte une réduction de la consommation d'électricité et de gaz ainsi que des émissions de gaz à effet de serre. Depuis janvier 2021, le fonds utilise progressivement une électricité renouvelable, l'objectif étant d'exploiter les installations majoritairement avec de l'énergie renouvelable d'ici 2024.
- **Dutch Urban Living Venture** a obtenu 90 points sur 100, améliorant ainsi d'un point sa valeur de l'année précédente. Le fonds a obtenu un nombre de points élevé dans les domaines de la certification des bâtiments, de la surveillance et du contrôle des données ainsi que de l'implication des parties prenantes. Par ailleurs, le portefeuille se distingue par une satisfaction élevée des locataires dans le domaine de l'habitat communautaire. De nombreux événements prenant en compte les aspects sociaux et sanitaires de l'espace urbain sont organisés.

Résultats GRESB d'AFIAA Diversified indirect (en points)



Performance GRESB faible avec un potentiel d'amélioration

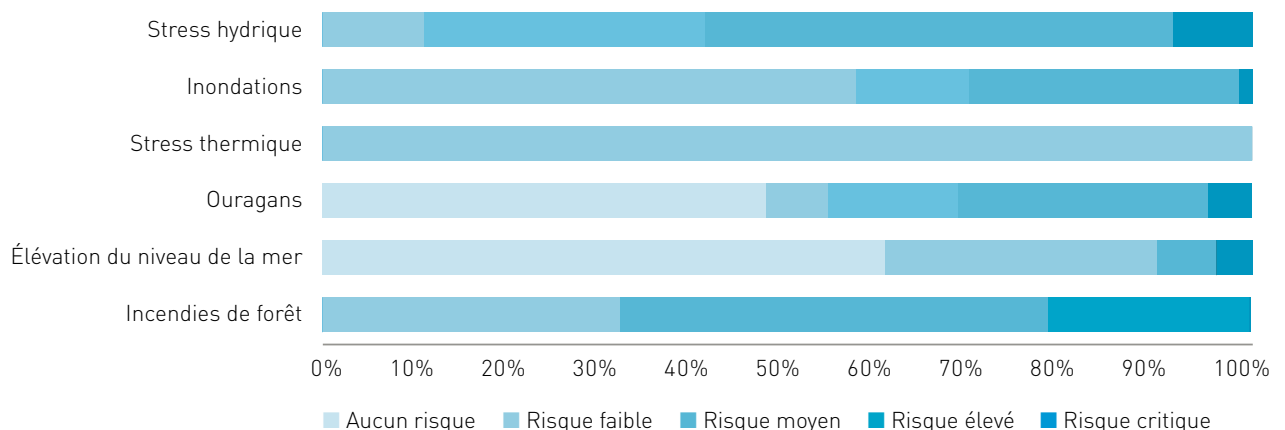
- **Prologis US Targeted Logistics Fund** a obtenu 65 points sur 100. Au score de performance GRESB, le fonds a obtenu un résultat inférieur à la moyenne (35 points sur 70) et affiche ainsi trois points de retard sur le groupe de comparaison. La performance inférieure à la moyenne du fonds résulte principalement de la disponibilité moindre de données et d'une consommation plus importante ainsi que de la génération d'émissions de gaz à effet de serre plus importantes. Dans le domaine de la surveillance et du contrôle des données également, le fonds a enregistré une performance nettement plus mauvaise que ses concurrents. Une des priorités de l'année 2024 portera sur une amélioration de la disponibilité des données avec la mise en œuvre de clauses Green Lease dans les contrats de location. En outre, le fonds se concentrera sur la réduction de la consommation d'énergie et des émissions grâce à l'encouragement d'installations solaires, au passage à l'éclairage LED et aux certifications des bâtiments.
- **Remedy US Medical Office Venture II** a obtenu 73 points sur 100, améliorant ainsi de huit points son score de l'année précédente. Le fonds a obtenu la note maximum pour le score de management (30 points sur 30). Le principal potentiel d'amélioration réside dans le score de performance (43 points sur 70). Les cabinets médicaux restent pour la plupart un secteur contrôlé par les locataires et très gourmand en énergie. Le défi est donc important de saisir les données au niveau de l'approvisionnement et de réduire la consommation. Remedy a mis en place une série d'initiative de locataires pour améliorer les chiffres de consommation des locataires afin de renforcer à l'avenir la disponibilité des données.

- **Cortland US Residential Venture** a obtenu un résultat de 78 points sur 100. Le fonds se situe en deçà de l'indice de référence pour la certificat relative aux gaz à effet de serre, aux déchets et aux bâtiments. Pour les déchets, le fonds a enregistré un recul de la disponibilité des données jusqu'à mi-2022, qui sera toutefois améliorée grâce à un relevé optimisé des données. Pour le reste, il est prévu de viser, dans le domaine des projets de construction, des certifications supplémentaires afin d'obtenir ainsi un meilleur score global.

Risques climatiques physiques – Moody's 427

Le portefeuille a été analysé au 30 juin 2023 quant aux risques climatiques physiques liés au changement climatique. L'analyse a pris en considération tous les investissements effectués au cours des 12 mois précédents. Le risque dominant du portefeuille est notamment le stress hydrique sur les sites aux États-Unis, en Espagne et en Australie. Au niveau du portefeuille, les incendies de forêt et les cyclones sont considérés comme un risque modéré, avec toutefois un risque accru en raison des typhons dans l'espace Asie-Pacifique. Par exemple, le fonds Goodman Hong Kong Logistics Partnership présente une exposition relativement importante dans cette catégorie de risque. Le gérant du fonds a été sommé d'élaborer des mesures de gestion du risque sous forme d'un protocole de réaction d'urgence et d'une équipe de veille pour les typhons. Par rapport aux autres risques du portefeuille, les risques d'inondation, élévation du niveau de la mer et stress dû à la chaleur sont moindres.

Analyse d'AFIAA Diversified indirect quant aux risques climatiques physiques (au 30.6.2023)



Comptes annuels

Groupe de placement AFIAA Global

ISIN CH0019574729, numéro de valeur 1.957.472

Bilan consolidé

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2023	30.9.2022
Actifs			
Liquidités		63 151 007	91 211 901
Avoirs bancaires		59 751 290	87 493 481
Dépôts à terme / Placements au jour le jour (call)		3 399 717	3 718 420
Autres actifs		16 985 496	39 851 025
Créances sur tiers		6 825 367	3 929 084
Débiteurs (livraisons et services)		3 655 464	5 333 026
Comptes de régularisation actifs		1 734 118	2 974 918
Acomptes versés sur coûts de financement		1 803 257	1 261 857
Avoirs fiscaux différés	1	2 967 289	26 352 140
Biens immobiliers		1 869 840 035	2 273 609 513
Placements directs	2	1 869 840 035	2 273 609 513
Total des actifs		1 949 976 539	2 404 672 439
Passifs			
Capitaux externes			
Créanciers (livraisons et services)		2 316 851	2 010 415
Dettes envers des tiers		32 536 432	34 094 583
Comptes de régularisation passifs		12 664 212	15 824 124
Prêts hypothécaires à court terme	3	54 470 670	58 614 402
Prêts hypothécaires à long terme	3	384 252 273	414 665 810
Total des capitaux externes		486 240 438	525 209 334
Actif net avant coûts de liquidation		1 463 736 101	1 879 463 106
Estimation des coûts de liquidation	4	-85 044 612	-117 372 777
Actif net		1 378 691 490	1 762 090 329
Parts			
Situation au début de l'exercice		17 431 098,1610	16 872 965,5152
Parts émises		270 807,4851	558 132,6458
Parts émises à la date déterminante (nombre)		17 701 905,6461	17 431 098,1610
Valeur en capital par part (CHF)		77,3227	98,2914
Résultat net de l'exercice par part (CHF)		0,5611	2,7975
Valeur nette d'inventaire (actif net) par part (CHF)		77,8838	101,0889
Nombre de parts dénoncées pour la fin du prochain exercice **		-449 013,4012	-1 191 142,7735

* Notes: voir annexe relative aux comptes annuels.

** Pour amortir les rachats dans AFIAA Global hedged au 30.9.2023, il faudrait que 655 770,1286 parts soient dénoncées et pour amortir les rachats au 30.9.2024, il faudrait que 155 018,0476 parts soient dénoncées. Le remboursement échu des parts dénoncées au 30.9.2022 a été reporté de 12 mois.

Compte de résultat consolidé

en CHF	Notes *	1.10.2022 - 30.9.2023	1.10.2021 - 30.9.2022
Résultat d'exploitation			
Produit des biens immobiliers (net)		115 509 643	124 885 160
Revenus locatifs dus		130 569 038	135 982 551
Déficit de revenu des immeubles vacants		-14 813 323	-11 584 466
Pertes de recouvrement /évolution des risques de ducroire		-246 072	487 075
Entretien de l'immobilier		-16 716 338	-12 832 903
Maintenance		-6 240 552	-4 900 533
Remise en état		-10 475 785	-7 932 370
Charges d'exploitation		-36 163 871	-35 329 821
Frais d'approvisionnement et d'élimination		-9 158 420	-8 826 583
Frais de chauffage et de fonctionnement (maintenance comprise)		-5 743 334	-6 274 218
Assurances		-1 326 656	-1 086 745
Honoraires de gestion		-1 637 048	-1 715 011
Frais de location		-3 174 113	-2 780 266
Impôts et redevances		-10 633 194	-8 995 583
Charges administratives locales de société	5	-1 612 637	-1 647 681
Autres charges d'exploitation		-2 878 467	-4 003 734
Résultat d'exploitation		62 629 435	76 722 436
Autres produits		531 054	621 608
Intérêts actifs		200 844	24 645
Autres produits		330 210	596 963
Frais de financement		-16 712 333	-13 814 889
Intérêts d'hypothèques		-13 962 771	-10 962 286
Taux d'intérêts négatifs sur les dépôts bancaires		0	-78 865
Autres intérêts passifs		-1 353 900	-1 290 349
Rente du droit de superficie		-1 395 662	-1 483 389
Frais administratifs	6	-11 003 349	-11 308 610
Frais juridiques et frais de conseil		-63 095	-34 504
Frais de révision		-324 706	-323 612
Frais d'estimation		-310 928	-208 067
Rémunérations des comptes de gestion		-540 319	-504 304
Rémunérations de la banque dépositaire		-60 000	-60 000
Honoraires de la direction		-8 750 771	-10 061 399
Charges d'acquisition		-687 276	0
Autres frais administratifs		-266 254	-116 724
Impôts sur le capital et sur le bénéfice	7	-25 511 593	-3 830 739
Produits et charges de transactions de parts		0	373 527
Commission sur les transactions de parts		0	195 000
Achat de produits courants lors de l'émission de parts		0	666 390
Versement de produits courants lors du rachat de parts		0	-487 863
Résultat net de l'exercice		9 933 213	48 763 333
Résultats en capitaux et résultats de change réalisés		2 623 037	-873 193
Résultat réalisé		12 556 250	47 890 140
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés		-344 113 233	-175 576 857
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation		-51 360 372	-14 712 686
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	4	32 328 165	14 888 373
Résultat total de l'exercice	8	-350 589 189	-127 511 030
Résultat de change total **		-61 079 618	-142 780 759
Résultat total corrigé des effets de change		-289 509 571	15 269 729

* Notes: voir annexe relative aux comptes annuels.

** Les effets de change exercent un impact significatif sur le résultat total exprimé en francs suisses. C'est la raison pour laquelle nous présentons un résultat total corrigé des effets de change en plus du résultat total. La composition du résultat de change total est présentée en page 43.

Évolution de l'actif net

en CHF	30.9.2023	30.9.2022
Actif au début de l'exercice	1 762 090 329	1 886 670 590
Souscriptions de parts	26 456 084	60 298 852
Dividendes	-59 265 734	-57 368 083
Résultat net de l'exercice	9 933 213	48 763 333
Résultats en capitaux et résultats de change réalisés	2 623 037	-873 193
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés	-344 113 233	-175 576 857
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation	-51 360 371	-14 712 686
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	32 328 165	14 888 373
Résultat total de l'exercice	-350 589 189	-127 511 030
Actif net à la fin de l'exercice	1 378 691 490	1 762 090 329

Affectation du résultat (groupe de placement)

Lors de sa séance du 11 janvier 2024, le Conseil de fondation a décidé de ne procéder à aucune distribution.

Affectation du résultat

en CHF	30.9.2023	30.9.2022
Résultat net de l'exercice	9 933 213	48 763 333
Report à nouveau du bénéfice de l'exercice précédent	1 054 174	556 575
Transfert dans le bénéfice reporté	0	11 000 000
Montant disponible pour la distribution	10 987 387	60 319 908
Montant prévu pour la distribution	0	59 265 734
Report à nouveau	10 987 387	1 054 174

Groupe de placement AFIAA Global hedged

ISIN CH0420414754, numéro de valeur 42041475

Bilan de la fortune

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2023	30.9.2022
Liquidités		41 260 298	47 449 866
Instruments financiers	1	-448 327	-4 023 270
Créances sur des tiers		48 965	924
Participation AFIAA Global		439 482 879	546 239 139
Total des actifs		480 343 815	589 666 658
Fonds empruntés			
Comptes de régularisation passifs		40 567	44 688
Actif net		480 303 248	589 621 970

Compte de résultat

en CHF	1.10.2022	1.10.2021
	- 30.9.2023	- 30.9.2022
Dividendes	18 540 249	17 073 455
Charges/produits financiers Instruments financiers	-1 360 393	32 752 952
Intérêts actifs	296 007	2 639
Achat de produits courants lors de l'émission de parts	11 902	1 595 283
Versement de produits courants lors du rachat de parts	0	-108 345
Commission sur les transactions de parts	0	42 750
Total des produits financiers	17 487 765	51 358 734
Frais de révision	-4 716	-5 090
Rémunération de la banque dépositaire	-64 620	-64 620
Rémunération de l'Overlay Manager	-123 802	-121 888
Taux d'intérêts négatifs sur les dépôts bancaires	0	-85 136
Autres charges financières	-23 402	-24 602
Total des frais administratifs	-216 540	-301 336
Commission sur les transactions de parts	0	-195 000
Résultat net de l'exercice	17 271 224	50 862 398
Résultat réalisé	17 271 224	50 862 398
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés	-126 721 566	-60 616 089
Résultat total de l'exercice	-109 450 342	-9 753 691

* Notes: voir annexe relative aux comptes annuels.

Évolution de l'actif net

en CHF	30.9.2023	30.9.2022
Actif net au début de l'exercice	589 621 970	532 099 546
Souscriptions	131 620	68 181 006
Rachats	0	-904 891
Résultat total de l'exercice	-109 450 342	-9 753 691
Actif net à la fin de l'exercice	480 303 248	589 621 970

Parts

en nombre	30.9.2023	30.9.2022
Situation au début de l'exercice	3 860 125,3245	3 418 783,0272
Parts émises	939,6068	537 723,6878
Parts rachetées	0,0000	-96 381,3905
Situation à la fin de l'exercice	3 861 064,9313	3 860 125,3245
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	124,3966	152,7468

Nombre de parts dénoncées pour la fin du prochain exercice **	-97 055,6712	-410 572,9042
---	--------------	---------------

Affectation du résultat

en CHF	30.9.2023	30.9.2022
Résultat net de l'exercice	17 271 224	50 862 398
Bénéfice conservé pour le réinvestissement	17 271 224	50 862 398

** Le remboursement échu des parts dénoncées au 30.9.2022 a été reporté de 12 mois.

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

ISIN CH0367669659, numéro de valeur 36766965

Bilan de la fortune

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2023	30.9.2022
Liquidités		20 716 545	17 301 162
Parts fonds marché des capitaux	1	428 303 767	474 273 773
Comptes de régularisation actifs		1 729 430	2 062 743
Total des actifs		450 749 742	493 637 678
Comptes de régularisation passifs		525 225	2 454 457
Actif net		450 224 517	491 183 221

Compte de résultat

en CHF		1.10.2022	1.10.2021
		- 30.9.2023	- 30.9.2022
Produit des titres et intérêts débiteurs		12 534 961	11 674 540
Autres revenus		37 531	0
Achat de produits courants lors de l'émission de parts		211 658	252 908
Total des produits		12 784 150	11 927 448
Intérêts passifs		-593	0
Honoraires de la direction		-1 240 274	-1 211 618
Frais de comptabilité		-97 665	-99 830
Rémunération des comptes de gestion		-114 103	-78 744
Rémunération de la banque dépositaire		-179 758	-183 344
Frais de révision		-11 025	-11 025
Frais juridiques et frais de conseil		-16 059	-51 239
Autres charges administratives		-5 083	-5 088
Total des charges	2	-1 664 560	-1 640 888
Résultat net de l'exercice		11 119 590	10 286 560
Résultats en capitaux et résultat de change réalisés		-1 592 709	-2 273 212
Résultat réalisé		9 526 881	8 013 348
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés		-70 543 215	52 222 951
Résultat total de l'exercice		-61 016 334	60 236 299

Évolution de l'actif net

en CHF		30.9.2023	30.9.2022
Actif net au début de l'exercice		491 183 221	416 396 269
Souscriptions		20 057 630	14 550 653
Résultat total de l'exercice		-61 016 334	60 236 299
Actif net à la fin de l'exercice		450 224 517	491 183 221

Parts

en nombre de parts		30.9.2023	30.9.2022
Situation au début de l'exercice		2 915,8796	2 828,2252
Parts émises		128,8172	87,6544
Situation à la clôture de l'exercice		3 044,6968	2 915,8796
Valeur d'inventaire par part (en CHF)		147 871,7083	168 451,1324

Nombre de parts dénoncées		0,0000	0,0000
---------------------------	--	--------	--------

Affectation du résultat

en CHF		30.9.2023	30.9.2022
Résultat net de l'exercice		11 119 590	10 286 560
Bénéfice conservé pour le réinvestissement		11 119 590	10 286 560

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged

ISIN CH0420414689, numéro de valeur 42041468

Bilan de la fortune

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2023	30.9.2022
Liquidités		17 206 458	17 663 753
Instruments financiers	1	-982 279	-614 916
Créances sur des tiers		67 512	0
Participation AFIAA Diversified indirect		421 202 728	458 122 446
Total des actifs		437 494 419	475 171 283
Comptes de régularisation passifs		30 277	31 501
Dettes envers des investisseurs		10 763 280	0
Actif net		426 700 863	475 139 782

Compte de résultat

en CHF	1.10.2022	1.10.2021
	- 30.9.2023	- 30.9.2022
Charges/produits financiers Instruments financiers	9 375 017	-3 188 015
Intérêts actifs	192 893	0
Achat de produits courants lors de l'émission de parts	0	198 076
Versement de produits courants lors du rachat de parts	0	-161 273
Total des charges/produits financiers	9 567 910	-3 151 212
Frais de révision	-4 800	-4 725
Rémunération de l'Overlay Manager	-98 959	-83 291
Taux d'intérêt négatifs sur les dépôts bancaires	0	-24 385
Autres charges financières	-8 578	-8 214
Total des frais administratifs	-112 337	-120 615
Résultat net de l'exercice	9 455 573	-3 271 827
Résultats en capitaux et résultat de change réalisés	-378 031	553 513
Résultat réalisé	9 077 542	-2 718 314
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés	-57 516 461	53 734 750
Résultat total de l'exercice	-48 438 919	51 016 436

Évolution de l'actif net

en CHF	30.9.2023	30.9.2022
Actif net au début de l'exercice	475 139 782	285 367 915
Souscriptions	0	258 324 215
Rachats	0	-119 568 784
Résultat total de l'exercice	-48 438 919	51 016 436
Actif net à la fin de l'exercice	426 700 863	475 139 782

Parts

en nombre de parts	30.9.2023	30.9.2022
Situation au début de l'exercice	2 303,0460	1 573,0046
Parts émises	0,0000	1 367,5737
Parts rachetées	0,0000	-637,5323
Situation à la fin de l'exercice	2 303,0460	2 303,0460
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	185 276,7405	206 309,2852

Nombre de parts dénoncées	0,0000	0,0000
---------------------------	--------	--------

Affectation du résultat

en CHF	30.9.2023	30.9.2022
Résultat net de l'exercice	9 455 573	-3 271 827
Report de gains/(pertés) en capital réalisés	0	-3 271 827
Bénéfice conservé pour le réinvestissement	9 455 573	0

Fortune de base

Bilan de la fortune de base

en CHF	30.9.2023	30.9.2022
Actifs		
Liquidités	552 874	447 519
Créances sur les groupes de placement	245 206	242 593
Total des actifs	798 080	690 112
Passifs		
Comptes de régularisation passifs	495 550	387 653
Capital constitutif	100 000	100 000
Fonds de réserve	200 000	200 000
Report à nouveau du bénéfice	2 459	2 506
Bénéfice/perte net(te) de l'exercice	71	-47
Total des passifs	798 080	690 112

Compte de résultat de la fortune de base

en CHF	1.10.2022 - 30.9.2023	1.10.2021 - 30.9.2022
Produit		
Groupes de placement	654 423	587 594
Total du produit	654 423	587 594
Charges		
Organes, assemblée des investisseurs *	-651 423	-584 969
Autres charges	-2 625	-2 625
Autres charges financières	-304	-47
Total des charges	-654 352	-587 641
Bénéfice net de l'exercice	71	-47

Affectation du résultat (fortune de base)

Le Conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs de reporter le bénéfice du bilan de CHF 2530 à nouveau.

Proposition à l'assemblée des investisseurs

en CHF	30.9.2023	30.9.2022
Report à nouveau du bénéfice de l'exercice précédent	2 459	2 506
Produit net de l'exercice	71	-47
Bénéfice du bilan	2 530	2 459
Report à nouveau du bénéfice	2 530	2 459

* Ce poste comprend les indemnités au Conseil de fondation et au Comité d'investissement. Le rapport sur la gouvernance d'entreprise renseigne sur les indemnités individuelles versées aux présidents et aux instances.

Annexe aux comptes annuels

Commentaires concernant le bilan

1 Avoirs fiscaux différés

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Avoirs fiscaux provenant de reports de pertes compensables ultérieurement	2 694	23 800
Avoir fiscaux provenant de régularisations fiscales	273	2 552
Total des avoirs fiscaux différés	2 967	26 352

Les avoirs fiscaux différés découlant de reports de pertes sont pris en compte à condition qu'un revenu imposable puisse être vraisemblablement compensé ultérieurement avec ces reports de pertes.

La diminution de ces avoirs fiscaux a été comptabilisée principalement aux États-Unis et en Allemagne dans la mesure où les reports de pertes sont utilisés dans les deux ans. Voir également Commentaire 7, Impôts sur le capital et sur le bénéfice.

À ces actifs fiscaux s'opposent des dettes fiscales différées découlant de différences positives d'évaluation, resp. d'avoirs fiscaux différés réduits découlant de différences négatives d'évaluation, ce qui apparaît dans le bilan au poste «Coûts de liquidation estimés».

2 Placements directs

Les placements immobiliers directs englobent les immeubles de rapport, gérés via des sociétés immobilières. Ces mesures structurelles ont pour but de réduire les risques de responsabilité.

Durant cet exercice, toutes les valeurs vénables des placements directs ont été vérifiées par des experts indépendants en estimation immobilière et réévaluées conformément aux directives en vigueur. Les évaluations s'appuient sur la norme comptable Swiss GAAP RPC 26, ainsi que sur les normes d'évaluation immobilière internationales (IVS), établies par l'IVSC (International Valuation Standards Committee).

Pour les évaluations, la méthode généralement utilisée est celle du flux de trésorerie actualisé (discounted cashflow, DCF). La valeur du bien immobilier est déterminée par la somme des revenus nets futurs escomptés actualisée à la date d'évaluation (date de clôture). Dans les régions anglo-saxonnes en particulier, la transparence du marché et des transactions permet d'adapter au mieux la valeur déterminée aux transferts de propriétés effectivement réalisés et observables à court terme. Afin d'avoir une meilleure comparaison avec la méthode DCF classique, les évaluateurs externes résument leur processus de détermination des valeurs grâce à la méthode du flux de trésorerie actualisé (discounted cash-flow). La méthode du degré d'achèvement (percentage of completion) peut être utilisée dans le cadre de mesures d'assainissement complètes. Selon cette méthode, les coûts de projet déployés sont activés proportionnellement, à l'avancement des travaux, à la date d'évaluation. Les taux d'actualisation oscillent entre 4,13% et 8,50% (exercice précédent: entre 3,30% à 8,00%).

La valeur totale des placements immobiliers directs s'élevait à CHF 1 869 840 035 à la date de clôture.

Placements directs

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Valeur en début d'exercice	2 273 610	2 399 206
Achats supplémentaires aux prix d'acquisition (frais accessoires inclus)	38 412	77 293
Charges entraînant une plus-value (investissements)	11 041	10 372
Gains en capital	-327 783	-51 180
Ventes	-59 783	0
Résultat de change	-61 195	-166 543
Acomptes sur des placements directs	-4 462	4 462
Valeur en fin d'exercice	1 869 840	2 273 610

3 Prêts hypothécaires

Les capitaux empruntés en rapport avec des placements directs s'élèvent à CHF 438 722 943 (exercice précédent: CHF 473 280 212). Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les prêts hypothécaires et devises s'élève à 3,23% à la date de clôture (exercice précédent: 2,40%). La moyenne des prêts était de 2,42 ans (exercice précédent: 2,66 ans).

en milliers de la devise concernée					
Devise	Montant	Valeur comptable 30.9.2023 CHF	Valeur comptable 30.9.2022 CHF	Durée d'application d'un taux fixe moyen pondéré en années	Taux d'intérêt moyen pondéré
USD	122 121	111 716	144 961	2,62	3,68%
EUR	195 000	188 877	187 805	2,23	2,49%
GBP	81 300	90 780	89 764	2,92	3,92%
AUD	80 200	47 350	50 750	1,75	3,79%
Total		438 723	473 280		

Le tableau suivant présente la valeur des biens immobiliers nantis pour les prêts hypothécaires:

en milliers de CHF	30.9.2023	30.9.2022
Valeur comptable des biens immobiliers hypothéqués	846 276	1 059 535
Crédits ou couverture exigés	438 723	473 280

Prêts hypothécaires selon la durée

en milliers de CHF	30.9.2023	30.9.2022
1 an	54 471	102 233
2 ans	91 233	53 995
3 ans	111 487	50 751
4 ans	52 304	100 595
5 ans	129 228	52 067
> 5 ans	0	113 639
Total	438 723	473 280

4 Coûts de liquidation estimés

Le calcul des provisions pour impôts différés sur liquidation a été effectué selon la description figurant dans l'annexe relative à la Fondation d'investissement AFIAA (Principes d'évaluation et de comptabilité AFIAA Global). Ce calcul est fait par des experts fiscaux locaux lors de l'achat du bien immobilier. Les provisions pour impôts différés sur liquidation sont ensuite adaptées en fonction des modifications intervenues pour les différents biens immobiliers.

En raison de l'évolution négative des valeurs immobilières, les impôts différés ont diminué d'env. CHF 39 millions. La composition se présente comme suit: Australie CHF 20,8 millions, Allemagne CHF 12,5 millions et Royaume-Uni CHF 12 millions avec une hausse de CHF 9 millions en Finlande, des transactions Asset Deal étant désormais aussi la norme dans ce pays.

en milliers de CHF	Valeur comptable 30.9.2023	Valeur comptable 30.9.2022	Évolution
Avoirs fiscaux différés issus de différences d'évaluation négatives	21 967	32 791	-10 824
Avoirs fiscaux différés issus de différences d'évaluation positives	-77 239	-116 385	39 146
Autres coûts de transactions	-29 773	-33 779	4 006
Total	-85 045	-117 373	32 328

Commentaires concernant le compte de résultat

5 Charges administratives locales de société

Sous ce poste de dépenses, le présent rapport regroupe les coûts décentralisés au niveau des sociétés d'investissement et d'exploitation, mais hors coûts d'exploitation des biens immobiliers. Ils peuvent être répartis sur les postes suivants:

en milliers de CHF	1.10.2022 - 30.9.2023	1.10.2021 - 30.9.2022	Évolution
Frais juridiques et frais de conseil	-665	-526	-138
Gestion des actifs et comptabilité	-903	-896	-7
Autres	-45	-226	181
Total	-1 613	-1 648	35

6 Frais administratifs

Ce poste présente les charges au niveau de la Fondation, ainsi que les charges de révision et d'estimation définies comme pertinentes pour l'indice TER_{ISA} (voir à ce sujet les notes explicatives de la CAFI). Les honoraires de la direction ont été entièrement payés à AFIAA Real Estate Investment SA. Les charges d'acquisition sont des coûts tels que les frais de Due Diligence et les frais de vérification pour des achats de biens immobiliers non réalisés.

en milliers de CHF	1.10.2022 - 30.9.2023	1.10.2021 - 30.9.2022	Évolution
Frais juridiques et frais de conseil	-63	-35	-28
Frais de révision	-325	-324	-1
Frais d'estimation	-311	-208	-103
Rémunération des comptes de gestion	-540	-504	-36
Rémunération de la banque dépositaire	-60	-60	0
Honoraires de la direction	-8 751	-10 061	1 310
Charges d'acquisition	-687	0	-687
Autres charges administratives	-266	-117	-149
Total	-11 003	-11 309	306

La commission de gestion (management fee) pour le groupe de placement AFIAA Global est de max. 40 points de base par an sur le volume total des placements (GAV).

7 Impôts sur le capital et sur le bénéfice

Pour l'exercice 2022/2023, la charge fiscale de l'impôt sur le bénéfice s'élève à CHF 3,1 millions principalement imputables en Allemagne, Autriche, au Royaume-Uni et au Portugal. En outre, l'évolution des avoirs fiscaux différés comptabilisés à hauteur de CHF 17,2 millions aux États-Unis, CHF 2,9 millions en Allemagne et CHF 2 millions au Royaume-Uni génère une charge fiscale totale de CHF 25,5 millions.

Suite à la dissolution de provisions fiscales en Autriche (CHF 1,7 million), il existe pour l'exercice 2021/2022 un avoir fiscal résultant de l'impôt sur le bénéfice de CHF 0,07 million. Cet avoir a été neutralisé par le changement des avoirs fiscaux latents, principalement aux États-Unis et en Suède, pour un total de CHF -3,9 millions, ce qui mène à une charge fiscale de CHF 3,8 millions.

8 Commentaire sur le résultat total

Le résultat total de l'exercice peut être subdivisé en divers éléments. Il peut être divisé en résultats actuels et résultats d'évaluation, résultats des placements directs et résultats du fonds, ainsi qu'en résultat en devise locale et le résultat total, effets de change compris.

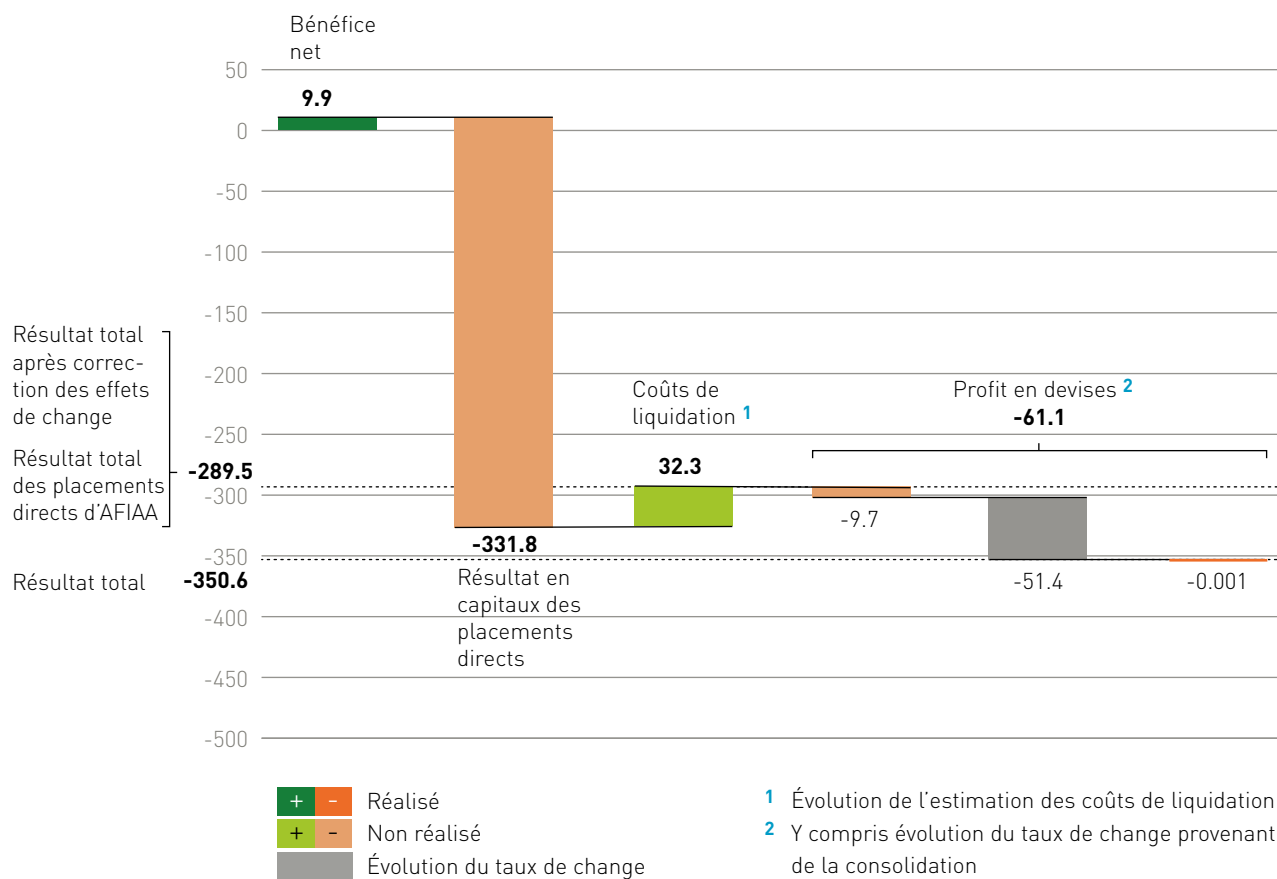
Le bénéfice net présente le résultat actuel généré par les actifs, après déduction de tous les coûts. Contrairement au résultat total il ne contient ni les profits en devises ni ceux en capitaux.

Le rendement des capitaux propres, tel que défini dans la directive CAFP n° 1 en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016, est commenté en conformité avec la CAFP, conjointement aux autres chiffres-clés à présenter. Il est réparti selon les différents éléments comme indiqué ci-après.

Résultat total de l'exercice

en milliers de CHF	2022/2023	Rendement par domaine	2021/2022	Rendement par domaine
Actif net au début de l'exercice plus/moins les souscriptions et les rachats	1 788 546		1 946 969	
Bénéfice net	9 933	0,56%	48 763	2,50%
Résultat en capitaux des placements directs (évolution des coûts de liquidation comprise)	-299 443	-16,74%	-33 494	-1,72%
Résultat de change	-61 079	-3,42%	-142 781	-7,33%
Résultat total	-350 589	-19,60%	-127 511	-6,55%

**Composants de la valeur ajoutée 1.10.2022 – 30.9.2023
en millions de CHF**



Résultat net de l'exercice

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net au début de l'exercice	1 788 546	1 946 969
plus/moins les souscriptions et les rachats		
Bénéfice net	9 933	48 763
par rapport à l'actif net au début de l'exercice plus/moins les souscriptions et les rachats	0,56%	2,50%

Résultat en capitaux des placements directs (évolution des coûts de liquidation comprise)

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net au début de l'exercice	1 788 546	1 946 969
plus/moins les souscriptions et les rachats		
Résultat en capitaux des placements directs	-327 783	-51 180
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	32 328	14 888
Coûts de liquidation réalisés	-3 988	2 798
Résultat en capitaux des placements directs (évolution des coûts de liquidation comprise)	-299 443	-33 494
Valeur vénale des placements directs au début de l'exercice	2 273 610	2 399 206
Valeur vénale des placements directs à la fin de l'exercice	1 869 840	2 273 610
Valeur vénale moyenne des placements directs	2 071 725	2 336 408
Rendement lié à l'évolution de valeur des placements directs	-14,45%	-1,43%
par rapport à l'actif net au début de l'exercice plus/moins les souscriptions et les rachats	-16,74%	-1,72%

Résultat de change

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net au début de l'exercice	1 788 546	1 946 969
plus/moins les souscriptions et les rachats		
Résultat de change réalisé	-1	-3 671
Résultat de change non réalisé	-9 718	-124 397
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation	-51 360	-14 713
Total du résultat de change	-61 080	-142 781
par rapport à l'actif net au début de l'exercice plus/moins les souscriptions et les rachats	-3,42%	-7,33%

Résultats en capitaux et résultats de change réalisés

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Résultats réalisés en capitaux des placements directs	6 613	0
Résultat de change réalisé	-1	-3 671
Coûts de liquidation réalisés	-3 989	2 798
Total	2 623	-873

Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Résultats non réalisés en capitaux des placements directs	-334 395	-51 180
Résultat de change non réalisé	-9 718	-124 397
Total	-344 113	-175 577

Commentaires conformément à la CAFP

Selon la directive n° 05/2013 de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), les groupes de placements immobiliers doivent faire figurer en annexe au minimum les données financières obligatoires en vertu de la directive CAFP n° 1 (en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016).

Taux de défaillance des loyers

Le taux de défaillance des loyers est défini comme tel en calculant les pertes de loyers (pertes découlant des immeubles vacants et pertes de recouvrement) en pourcentage des loyers nets dus pour l'exercice. Il constitue un indicateur important de la situation locative pour les constructions finies du portefeuille immobilier collectif.

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Revenus locatifs dus selon le compte de résultat	130 569	135 983
Charges comptabilisées	-22 245	-24 373
Loyers nets dus	108 324	111 610
Déficit de revenu des immeubles vacants	-14 813	-11 584
Pertes de recouvrement	-246	487
Total des pertes de loyers	-15 059	-11 097
par rapport aux loyers nets dus	13,90%	9,94%

Taux de financement par des fonds externes

Le taux de financement externe définit les capitaux tiers empruntés pour le financement par rapport à la valeur vénale des biens immobiliers. Il indique le degré de financement externe de ces biens.

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Valeur vénale des placements directs	1 869 840	2 273 610
Prêts hypothécaires à long terme	384 252	414 666
Prêts hypothécaires à court terme	54 471	58 614
Total des prêts hypothécaires	438 723	473 280
par rapport à la valeur vénale des placements directs	23,46%	20,82%

Marge opérationnelle

La marge opérationnelle est un des chiffres-clés majeurs de l'analyse d'une entreprise. Elle définit le bénéfice d'exploitation résiduel après déduction des charges d'exploitation, par rapport au revenu locatif net. Dans le contexte international, les frais d'exploitation sont principalement présentés en brut, autrement dit: le décompte aux locataires est présenté en tant que revenu et le total des paiements en tant que frais. Ceci est contraire à la pratique suisse qui veut qu'une compensation (netting) soit faite au niveau des frais. Le revenu des biens immobiliers selon le compte de résultat est donc présenté ci-dessous après correction des charges comptabilisées, afin de permettre une comparaison au niveau du revenu locatif net.

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Revenu des biens immobiliers selon le compte de résultat	115 510	124 885
Charges comptabilisées	-22 245	-24 373
Revenu locatif net	93 265	100 512
Résultat d'exploitation	62 629	76 722
Rente du droit de superficie	-1 396	-1 483
Remise en état	10 476	7 932
Bénéfice d'exploitation selon la définition de la CAFP	71 710	83 171
par rapport au revenu locatif net	76,89%	82,75%

Ratio des charges d'exploitation TER_{ISA} GAV

Le TER_{ISA} (Total Expense Ratio des portefeuilles collectifs immobiliers des fondations de placement) GAV (Gross Asset Value), ou indice du ratio des charges directes totales du portefeuille collectif de biens immobiliers des fondations de placement, définit le montant des charges d'exploitation du portefeuille collectif (groupe de placement) en pourcentage du patrimoine total moyen (total de tous les actifs). L'indice TER_{ISA} est un indicateur de la charge que constituent les frais d'exploitation pour un portefeuille immobilier collectif (groupe de placement). Les charges d'acquisition en sont exclues, car ce sont des frais liés à des achats non réalisés. Ce ratio répond à la directive de la CHS PP n° 02/2013 «Indication des frais de gestion de la fortune».

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Total du bilan au début de l'exercice	2 404 672	2 567 065
Total du bilan à la fin de l'exercice	1 949 977	2 404 672
Actif total moyen	2 177 324	2 485 869
Frais administratifs	11 003	11 309
Charges d'acquisition	-687	0
Charges administratives locales de société	1 613	1 648
Charges d'exploitation du groupe de placement	11 929	12 957
par rapport à l'actif total moyen	0,55%	0,52%

Ratio des charges d'exploitation TER_{ISA} VNI

Le TER_{ISA} (Total Expense Ratio des portefeuilles collectifs immobiliers des fondations de placement) VNI (valeur nette d'inventaire), ou indice du ratio des charges directes totales du portefeuille collectif de biens immobiliers des fondations de placement, définit le montant des charges d'exploitation du portefeuille collectif (groupe de placement) en pourcentage de l'actif net moyen. L'indice TER_{ISA} est un indicateur de la charge constituée par les frais d'exploitation pour un portefeuille immobilier collectif (groupe de placement). Selon la définition, les charges administratives des biens immobiliers sont explicitement pertinentes pour l'indice TER_{ISA}. Les charges d'acquisition en sont exclues, car ce sont des frais liés à des achats non réalisés. Ce ratio répond à la directive de la CHS PP n° 02/2013 «Indication des frais de gestion de la fortune».

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net au début de l'exercice	1 762 090	1 886 671
Actif net à la fin de l'exercice	1 378 691	1 762 090
Actif net moyen	1 570 391	1 824 381
Frais administratifs	11 003	11 309
Charges d'acquisition	-687	0
Charges administratives locales de société	1 613	1 648
Charges d'exploitation du groupe de placement	11 929	12 957
par rapport à l'actif net moyen	0,76%	0,71%

Rentabilité des capitaux propres (ROE)

La rentabilité des capitaux propres Return on Equity (ROE) définit le résultat total de l'exercice comptable en pourcentage de l'actif net du portefeuille collectif au début de l'exercice plus/moins les souscriptions et les rachats. Elle indique le rendement sur les capitaux propres investis au début de l'exercice corrigé des souscriptions et des rachats. Le chiffre-clé correspond à la dernière révision de la directive CAFP n° 1 en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016.

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net au début de l'exercice	1 788 546	1 946 969
plus/moins les souscriptions et les rachats		
Résultat total de l'exercice	-350 589	-127 511
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	-19,60%	-6,55%

Rendement du capital investi (ROIC)

Ce chiffre-clé (nouveau depuis la révision de la directive CAFP n° 1) informe sur le rendement du patrimoine total du groupe de placement. Le résultat total rectifié plus frais de financement est représenté en pourcentage du patrimoine total moyen du groupe de placement. Le patrimoine total moyen du groupe de placement doit être calculé conformément aux notes explicatives concernant le TER_{ISA} .

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Patrimoine total moyen du groupe de placement	2 177 324	2 485 869
Résultat total rectifié plus frais de financement	-333 877	-113 875
Rendement du capital investi (ROIC)	-15,33%	-4,58%

Rendement des placements

Le rendement des placements correspond à l'évolution relative de la valeur nette d'inventaire des parts pendant l'exercice dans l'hypothèse d'un réinvestissement d'éventuelles distributions de revenus. Il indique le rendement total obtenu par l'investisseur.

en CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net par part au début de l'exercice	101,0889	111,8162
Dividendes	3,40	3,40
Actif net, corrigé des dividendes, par part au début de l'exercice	97,6889	108,4162
Actif net par part à la fin de l'exercice	77,8838	101,0889
Rendement des placements	-20,27%	-6,76%

Rendement sur distribution

Le rendement sur distribution définit le montant distribué par part en pourcentage de la valeur en capital de la part.

en CHF	2022/2023	2021/2022
Rendement sur distribution (par part)	3,40	3,40
Valeur en capital par part	101,0889	111,8162
Rendement sur distribution	3,36%	3,04%

Taux de distribution

Le taux de distribution (payout ratio) indique la part de la distribution de revenus dans le produit net de l'exercice comptable. Il sert à évaluer la politique de distribution et de financement.

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Montant total de la distribution (prévue pour 2022/2023)	0	59 266
Produit net de l'exercice comptable	9 933	48 763
Taux de distribution (sur l'ensemble des distributions)	0,00%	121,54%

Indicateurs de risque CHS PP

Selon la directive n° 05/2013 de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), les indicateurs de risque doivent être fournis pour les groupes de placements immobiliers. Pour calculer la volatilité, on utilise l'écart-type du rendement des placements par rapport à la moyenne.

	1 an	5 ans	10 ans	Depuis le lancement
Rendement des placements p.a.	-20,27%	-4,83%	-0,20%	0,64%
Volatilité	10,87%	7,70%	7,37%	7,67%

Commentaire concernant le bilan

1 Instruments financiers

Transactions ouvertes au 30.9.2023

Long/Short	Devise	Nominal	Type de dérivé	Valeur de base	Cours du sous-jacent	Taux de change à terme
Short (vendu)	EUR	114 740 000	Contrat de change à terme	CHF	0,96177	0,95952
Short (vendu)	GBP	82 980 000	Contrat de change à terme	CHF	1,10239	1,10440
Short (vendu)	USD	89 390 000	Contrat de change à terme	CHF	0,90456	0,91069
Short (vendu)	AUD	166 540 000	Contrat de change à terme	CHF	0,58184	0,58178

Obligation de couverture: dérivés réduisant l'engagement

Dérivé			Cours de change	Valeur en CHF
Short (vendu)	EUR	114 740 000	0,96177	110 353 719
Short (vendu)	GBP	82 980 000	1,10239	91 476 322
Short (vendu)	USD	89 390 000	0,90456	80 858 171
Short (vendu)	AUD	166 540 000	0,58184	96 898 967

Couverture

Portefeuille/Liquidité	EUR			134 658 091
Portefeuille/Liquidité	GBP			97 421 458
Portefeuille/Liquidité	USD			105 001 005
Portefeuille/Liquidité	AUD			194 160 010

Taux de couverture

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

Ratio de couverture

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

Risque de contrepartie

La contrepartie pour les opérations de change à terme est la Banque cantonale de Zurich (ZKB) actuellement notée AAA.

Commentaire conformément à la CAFP

Selon la directive n° 05/2013 de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), les groupes de placements immobiliers doivent faire figurer en annexe au minimum les données financières obligatoires en vertu de la directive CAFP n° 1 (en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016).

Ratio des charges d'exploitation TER_{CAFP} VNI

Le taux des frais TER est calculé selon la directive de calcul et de publication du ratio des charges d'exploitation TER_{CAFP}. Cette directive est reconnue par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Le chiffre-clé correspond à la dernière révision de la directive CAFP n° 1 en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016.

Le premier chiffre-clé (TER) englobe le ratio des charges d'exploitation au niveau de la Fondation d'investissement AFIAA, sans les frais des fonds cibles sous-jacents. Le deuxième chiffre-clé englobe le ratio des charges d'exploitation composé TER_{CAFP}, qui inclut également les frais des fonds cibles sous-jacents.

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net au début de l'exercice	589 622	532 100
Actif net à la fin de l'exercice	480 303	589 622
Actif net moyen	534 963	560 861
Frais administratifs	193	192
Frais de révision	5	5
Frais de dépôt	65	65
Frais de gestion overlay	123	122
Charges d'exploitation du groupe de placement	193	192
par rapport à l'actif net moyen	0,04%	0,03%
Groupe de placement sous-jacent	0,76%	0,71%
Total TER_{CAFP} VNI	0,80%	0,74%

Rentabilité des capitaux propres (ROE)

La rentabilité des capitaux propres Return on Equity (ROE) définit le résultat total de l'exercice comptable en pourcentage de l'actif net du portefeuille collectif au début de l'exercice plus/moins les souscriptions et les rachats. Elle indique le rendement sur les capitaux propres investis au début de l'exercice corrigé des souscriptions et des rachats. Le chiffre-clé correspond à la dernière révision de la directive CAFP n° 1 en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016.

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net au début de l'exercice	589 754	599 376
plus/moins les souscriptions et les rachats		
Résultat total de l'exercice	-109 450	-9 754
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	-18,56%	-1,63%

Rendement des placements

Le rendement des placements correspond à l'évolution relative de la valeur nette d'inventaire des parts pendant l'exercice dans l'hypothèse d'un réinvestissement d'éventuelles distributions de revenus. Il indique le rendement total obtenu par l'investisseur.

en CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net par part au début de l'exercice	152,7468	155,6400
Actif net par part à la fin de l'exercice	124,3966	152,7468
Rendement des placements	-18,56%	-1,86%

Indicateurs de risque CHS PP

Selon la directive n° 05/2013 de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), les indicateurs de risque doivent être fournis pour les groupes de placements immobiliers. Pour calculer la volatilité, on utilise l'écart-type du rendement des placements par rapport à la moyenne.

	1 an	5 ans	10 ans	Depuis le lancement
Rendement des placements p.a.	-18,56%	-3,68%	n/a	-3,50%
Volatilité	9,28%	6,19%	n/a	6,18%

Commentaires concernant le bilan et le compte de résultat

1 Fonds cibles

Engagements ouverts Fonds cibles

Les engagements ouverts sont convertis au cours du jour de clôture au 30.9.2023.

en milliers de la région et devise concernée	Devise	Engagements	Engagements appelés	Engagements ouverts	Engagements ouverts CHF
Amérique du Nord	USD	43 000	16 494	26 506	24 247
Europe	EUR	19 000	16 360	2 640	2 557
Total					26 804

2 Frais administratifs

Ce poste présente les charges au niveau de la Fondation, ainsi que les charges de révision et d'estimation définies comme pertinentes pour l'indice TER_{CAFP} (voir à ce sujet les explications en conformité avec la CAFPP).

en milliers de CHF	1.10.2022 - 30.9.2023	1.10.2021 - 30.9.2022	Évolution
Honoraires de la direction	-1 240	-1 212	-28
Frais de comptabilité	-98	-100	2
Rémunération des comptes de gestion	-114	-79	-35
Rémunération de la banque dépositaire	-180	-183	3
Frais de révision	-11	-11	0
Frais juridiques et frais de conseil	-16	-51	35
Autres frais administratifs	-6	-5	-1
Total	-1 664	-1 641	-23

Commentaires conformément à la CAFP

Ratio des charges d'exploitation TER_{CAFP} VNI

Le taux des frais TER est calculé selon la directive de calcul et de publication du ratio des charges d'exploitation TER_{CAFP}. Cette directive est reconnue par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Le chiffre-clé correspond à la dernière révision de la directive CAFP n° 1 en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016.

Le premier chiffre-clé (TER) englobe le ratio des charges d'exploitation au niveau de la Fondation d'investissement AFIAA, sans les frais des fonds cibles sous-jacents. Le deuxième chiffre-clé englobe le ratio des charges d'exploitation composé TER_{CAFP}, qui inclut également les frais des fonds cibles sous-jacents.

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net moyen	454 581	463 376
Ratio des charges d'exploitation TER _{CAFP} VNI, frais fonds cibles compris	1,77%	2,76%
Ratio des charges d'exploitation TER _{CAFP} VNI, frais fonds cibles non compris	0,37%	0,35%

Rentabilité des capitaux propres (ROE)

La rentabilité des capitaux propres Return on Equity (ROE) définit le résultat total de l'exercice comptable en pourcentage de l'actif net du portefeuille collectif au début de l'exercice plus/moins les souscriptions et les rachats. Elle indique le rendement sur les capitaux propres investis au début de l'exercice corrigé des souscriptions et des rachats. Le chiffre-clé correspond à la dernière révision de la directive CAFP n° 1 en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016.

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net au début de l'exercice plus/moins les souscriptions et les rachats	511 241	430 947
Résultat total de l'exercice	-61 016	60 236
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	-11,93%	13,98%

Rendement des placements

Le rendement des placements correspond à l'évolution relative de la valeur nette d'inventaire des parts pendant l'exercice dans l'hypothèse d'un réinvestissement d'éventuelles distributions de revenus. Il indique le rendement total obtenu par l'investisseur.

en CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net par part au début de l'exercice	168 451,1324	147 228,8236
Actif net par part à la fin de l'exercice	147 871,7083	168 451,1324
Rendement des placements	-12,22%	14,41%

Indicateurs de risque CHS PP

Selon la directive n° 05/2013 de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), les indicateurs de risque doivent être fournis pour les groupes de placements immobiliers. Pour calculer la volatilité, on utilise l'écart-type du rendement des placements par rapport à la moyenne.

La performance est calculée en tenant compte du réinvestissement des distributions comme séquence géométrique des divers rendements trimestriels, en se basant sur les valeurs nettes d'inventaire. Les données de performance indiquées dans le présent rapport annuel se basent sur les valeurs nettes d'inventaire du groupe de placement.

AFIAA Diversified indirect	1 an	5 ans	10 ans	Depuis le lancement
Rendement des placements p.a.	-12,22%	4,45%	n/a	5,74%
Volatilité	4,82%	6,64%	n/a	6,04%

L'indice de référence retenu est le MSCI/IPD Global Property Funds Index Reweighted. Il s'agit d'un indice de rendement total, converti en francs suisses, en tenant compte du réinvestissement des produits.

MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted	1 an	5 ans	10 ans	Depuis le lancement
Rendement des placements p.a.	-13,89%	1,70%	n/a	3,78%
Volatilité	4,93%	7,01%	n/a	6,45%

Commentaires concernant le bilan

1 Instruments financiers

Transactions ouvertes au 30.9.2023

Long/Short	Devise	Nominal	Type de dérivé	Valeur de base	Cours du sous-jacent	Taux de change à terme
Short (vendu)	EUR	83 200 000	Contrat de change à terme	CHF	0,96177	0,96314
Short (vendu)	GBP	13 740 000	Contrat de change à terme	CHF	1,10239	1,10669
Short (vendu)	USD	180 380 000	Contrat de change à terme	CHF	0,90456	0,90632
Short (vendu)	AUD	95 640 000	Contrat de change à terme	CHF	0,58184	0,58638
Short (vendu)	CNH	120 010 000	Contrat de change à terme	CHF	0,12422	0,12477
Short (vendu)	HKD	101 300 000	Contrat de change à terme	CHF	0,11585	0,11587
Short (vendu)	JPY	2 520 860 000	Contrat de change à terme	CHF	0,61627	0,61590

Obligation de couverture: dérivés réduisant l'engagement

Dérivé			Cours de change	Valeur en CHF
Short (vendu)	EUR	83 200 000	0,96177	80 019 430
Short (vendu)	GBP	13 740 000	1,10239	15 146 839
Short (vendu)	USD	180 380 000	0,90456	163 163 631
Short (vendu)	AUD	95 640 000	0,58184	55 646 795
Short (vendu)	CNH	120 010 000	0,12422	14 908 122
Short (vendu)	HKD	101 300 000	0,11585	11 735 200
Short (vendu)	JPY	2 520 860 000	0,61627	15 535 304

Couverture

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

Taux de couverture

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

Ratio de couverture

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

Risque de contrepartie

La contrepartie pour les opérations de change à terme est la Banque cantonale de Zurich (ZKB) actuellement notée AAA.

Commentaires conformément à la CAFP

Selon la directive n° 05/2013 de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), les groupes de placements immobiliers doivent faire figurer en annexe au minimum les données financières obligatoires en vertu de la directive CAFP n° 1 (en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016).

Ratio des charges d'exploitation TER_{CAFP} VNI

Le taux des frais TER est calculé selon la directive de calcul et de publication du ratio des charges d'exploitation TER_{CAFP} . Cette directive est reconnue par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Le chiffre-clé correspond à la dernière révision de la directive CAFP n° 1 en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016.

Le premier chiffre-clé (TER) englobe le ratio des charges d'exploitation au niveau de la Fondation d'investissement AFIAA, sans les frais des fonds cibles sous-jacents. Le deuxième chiffre-clé englobe le ratio des charges d'exploitation composé TER_{CAFP} , qui inclut également les frais des fonds cibles sous-jacents.

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net au début de l'exercice	475 140	285 368
Actif net à la fin de l'exercice	426 701	475 140
Actif net moyen	450 921	380 254
Frais administratifs	104	88
Frais de révision	5	5
Frais de gestion overlay	99	83
Charges d'exploitation du groupe de placement	104	88
par rapport à l'actif net moyen	0,02%	0,02%
Groupe de placement sous-jacent	1,77%	2,76%
Total TER_{CAFP} VNI	1,79%	2,78%

Rentabilité des capitaux propres (ROE)

La rentabilité des capitaux propres Return on Equity (ROE) définit le résultat total de l'exercice comptable en pourcentage de l'actif net du portefeuille collectif au début de l'exercice plus/moins les souscriptions et les rachats. Elle indique le rendement sur les capitaux propres investis au début de l'exercice corrigé des souscriptions et des rachats. Le chiffre-clé correspond à la dernière révision de la directive CAFP n° 1 en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016.

en milliers de CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net au début de l'exercice	475 140	424 123
plus/moins les souscriptions et les rachats		
Résultat total de l'exercice	-48 439	51 016
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	-10,19%	12,03%

Rendement des placements

Le rendement des placements correspond à l'évolution relative de la valeur nette d'inventaire des parts pendant l'exercice dans l'hypothèse d'un réinvestissement d'éventuelles distributions de revenus. Il indique le rendement total obtenu par l'investisseur.

en CHF	2022/2023	2021/2022
Actif net par part au début de l'exercice	206 309,2852	181 415,8131
Actif net par part à la fin de l'exercice	185 276,7405	206 309,2852
Rendement des placements	-10,19%	13,72%

Indicateurs de risque CHS PP

Selon la directive n° 05/2013 de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), les indicateurs de risque doivent être fournis pour les groupes de placements immobiliers. Pour calculer la volatilité, on utilise l'écart-type du rendement des placements par rapport à la moyenne.

	1 an	5 ans	10 ans	Depuis le lancement
Rendement des placements p.a.	-10,19%	n/a	n/a	4,80%
Volatilité	2,23%	n/a	n/a	5,44%

Annexe relative
à la Fondation
d'investissement
AFIAA

Bases et organisation de la Fondation d'investissement AFIAA

Forme juridique et but

AFIAA, Fondation d'investissement immobilier à l'étranger («AFIAA»), est une fondation au service de la prévoyance professionnelle. Depuis la codification de début 2012, la Fondation s'appuie sur les bases juridiques suivantes: Article 53g à article 53k de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle (LPP), Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), références aux ordonnances BVV1 et BVV2 (dispositions concernant les placements, l'intégrité et la loyauté des responsables, la comptabilité, l'évaluation et la transparence). Le but d'AFIAA est de placer en commun et de gérer les fonds de prévoyance qui lui sont confiés par les investisseurs dans des biens immobiliers à l'étranger. Toutes les institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôt et domiciliées en Suisse peuvent placer des fonds auprès de la Fondation.

Bases juridiques de la Fondation d'investissement AFIAA

- L'acte de fondation du 12.8.2004 dans sa version du 7.10.2004.
- Les statuts du 12.8.2004, approuvés par l'autorité de surveillance, dans leur version du 25.2.2021.
- Le règlement du 19.8.2004 dans sa version du 25.2.2021.
- Le règlement d'organisation du 14.12.2007 dans sa version du 3.4.2020.
- Les directives de financement du 29.5.2006 dans leur version du 28.3.2018.
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Global du 23.3.2005 dans leur version du 3.11.2021,
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Diversified indirect du 16.05.2017 dans leur version du 3.4.2020.
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Global hedged du 14.6.2018 dans leur version du 3.4.2020.
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Diversified indirect hedged du 29.8.2018 dans leur version du 3.4.2020.

Organisation

L'organe suprême d'AFIAA est l'Assemblée des investisseurs, constituée par les représentants des investisseurs. L'Assemblée des investisseurs se réunit une fois par an, sur convocation écrite du président du Conseil de fondation, six mois au plus tard après la clôture de l'exercice comptable. Les attributions et les compétences de l'Assemblée des investisseurs sont stipulées dans les statuts.

Groupes de placement et structure du capital

Au 30 septembre 2023, la Fondation d'investissement AFIAA détient quatre groupes de placement avec 71 investisseurs en tout:

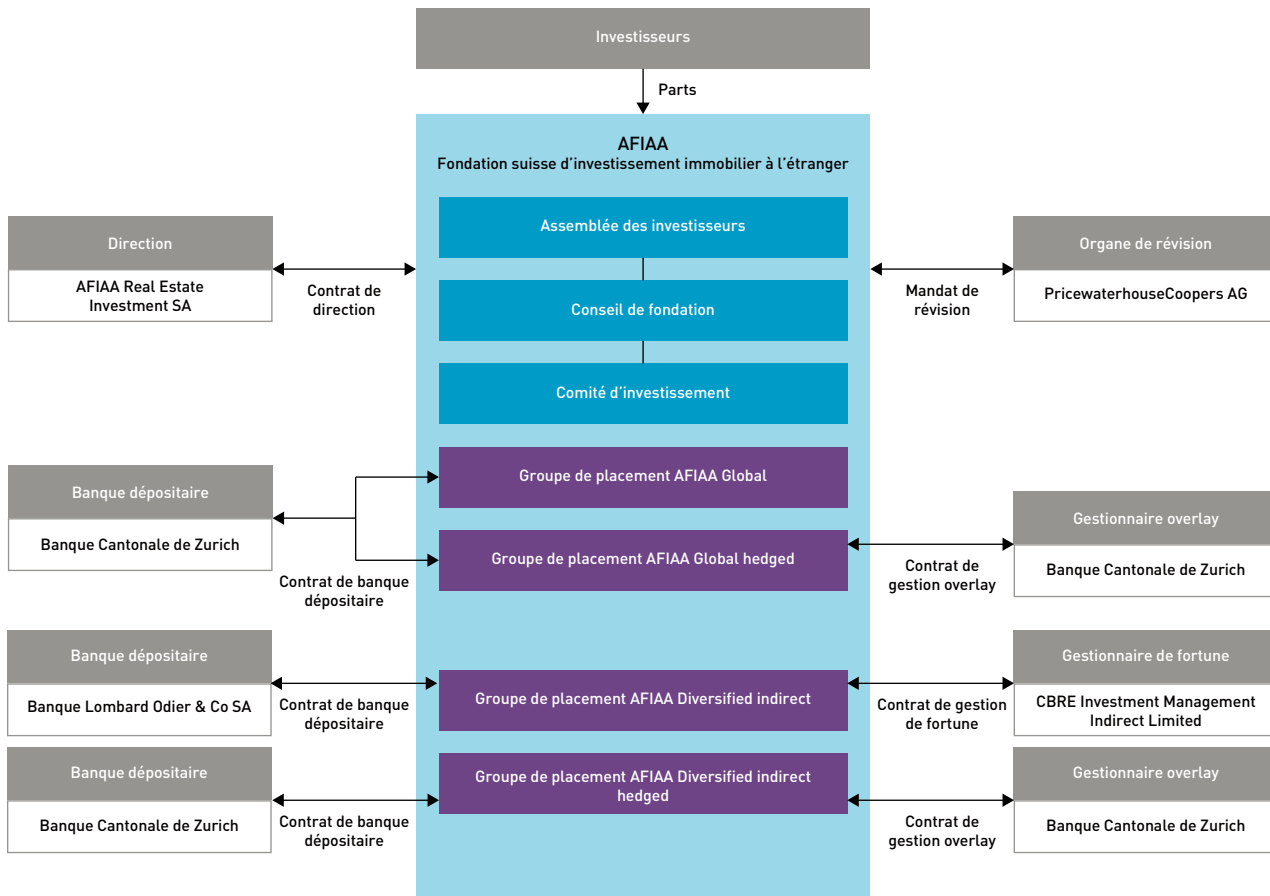
- AFIAA Global
- AFIAA Global hedged
- AFIAA Diversified indirect
- AFIAA Diversified indirect hedged

Au 30 septembre 2023, les investisseurs pour tous les groupes de placement se composent comme suit, sans double comptage:

AFIAA Fondation d'investissement

Part de l'investissement total en CHF	Nombre d'investisseurs		Investissement total (en milliers de CHF)	
	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022
0 (aucun appel effectué jusqu'à maintenant)	3	1	0	0
< 20 millions	47	43	329 739	322 200
20 à 50 millions	14	15	447 411	501 157
> 50 millions	7	9	1 098 084	1 496 600
Total	71	68	1 875 235	2 319 957

Organisation



L'organisation de la direction et du contrôle d'AFIAA englobe six niveaux: Conseil de fondation, Comité d'investissement, direction, experts en estimation immobilière, organe de révision et banque dépositaire.

Sauf prescription contraire au niveau de la loi, du règlement, des statuts ou du règlement de l'organisation de la Fondation, le Conseil de fondation délègue l'ensemble de la gestion et de l'administration à AFIAA Real Estate Investment SA.

La composition et les compétences du Conseil de fondation, du Comité d'investissement et de la direction sont expliquées dans le rapport sur la gouvernance d'entreprise.

Experts en estimation immobilière

Comme experts en estimation immobilière suisses et indépendants, le Conseil de fondation choisit au moins deux personnes physiques jouissant d'une bonne réputation et aptes à exercer leurs tâches de par leur formation et leur expérience ou une personne morale renommée. Les experts en estimation immobilière doivent avoir chacun leur domicile en Suisse. Si ces experts sont deux personnes physiques, l'un d'entre eux est désigné comme responsable du mandat. Ce responsable répond de l'homogénéité et de la cohérence de toutes les estimations vis-à-vis du Conseil de fondation. La durée du mandat des experts en estimation immobilière est désormais de trois ans. Ils sont rééligibles.

La Fondation fait estimer la valeur de ses biens immobiliers détenus par ses filiales par un expert indépendant en estimation immobilière, et ce individuellement et au moins une fois par an à la clôture d'un trimestre de l'exercice ainsi qu'à certaines occasions particulières. Toute expertise établie par un expert local étranger est contrôlée par l'expert indépendant suisse en estimation immobilière. Celui-ci vérifie notamment si les normes d'évaluation prescrites dans le règlement sont correctement appliquées et

établit la plausibilité de l'estimation selon des méthodes reconnues. Les méthodes d'estimation sont présentées à la page suivante dans la section Principes d'établissement du bilan et d'évaluation, placements directs.

Le Conseil de fondation a nommé CBRE Schweiz AG, Zurich en tant qu'expert suisse indépendant en estimation immobilière. Le mandat prendra fin en 2026.

Organe de révision

L'organe légal de révision d'AFIAA est la société PricewaterhouseCoopers AG, Zurich. L'organe de révision est élu une fois par an par l'Assemblée des investisseurs.

Banques dépositaires

AFIAA Global

Le rôle de banque dépositaire du groupe de placement AFIAA Global est assumé par la Banque Cantonale de Zurich (ZKB), Zurich. Elle tient les comptes du groupe de placement et traite les transactions de paiements et de placements d'argent à court terme.

AFIAA Global hedged

Le rôle de banque dépositaire du groupe de placement AFIAA Global hedged est assumé par la Banque Cantonale de Zurich (ZKB), Zurich. Elle tient les comptes du groupe de placement, traite les transactions de paiements et se charge de la couverture des risques monétaires.

AFIAA Diversified indirect

Le rôle de banque dépositaire du groupe de placement AFIAA Diversified indirect est assumé par la banque Lombard Odier & Co SA (Lombard Odier), Genève. La comptabilité et le calcul de la valeur d'inventaire nette sont également effectués par Lombard Odier.

AFIAA Diversified indirect hedged

Le rôle de banque dépositaire du groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged est assumé par la Banque Cantonale de Zurich (ZKB), Zurich. Elle tient les comptes du groupe de placement, traite les transactions de paiements et se charge de la couverture des risques monétaires.

Indemnités de commercialisation et de suivi / Remboursements

Au cours de l'exercice, ni la Fondation d'investissement AFIAA, ni aucune de ses filiales n'ont perçu d'indemnités ou autres rémunérations quelconques pour commercialisation et suivi de la part des banques ou d'autres partenaires commerciaux, ni n'en ont versé de telles. Aucune taxe ni commission n'a été remboursée aux investisseurs. L'indemnisation d'AFIAA Real Estate Investment SA est couverte par les honoraires de la direction.

Principes d'évaluation et de comptabilité

Présentation des comptes

La présentation des comptes est conforme aux dispositions légales suisses, à la recommandation relative à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26 (application par analogie) et à l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP). Ces dispositions permettent une meilleure comparaison des comptes annuels et améliorent leur transparence et leur clarté. Concernant le bilan annuel consolidé, nous renvoyons aux explications ci-après. Les principes comptables appliqués pour la consolidation ont été les mêmes que pour l'exercice précédent.

L'exercice 2022/2023 de la Fondation d'investissement AFIAA constitue un exercice ordinaire couvrant la période du 1^{er} octobre 2022 ou 30 septembre 2023.

Principes d'établissement du bilan et d'évaluation

Placements directs

L'évaluation des biens immobiliers est réalisée selon la recommandation Swiss GAAP RPC 26 et repose sur le principe de la juste valeur marchande (fair value), en accord avec les directives des normes d'évaluation immobilière internationales (IVS). Les IVS (International Valuation Standards) définissent la valeur vénale comme le produit de la vente susceptible d'être généré sur le marché libre dans des conditions de marché équitables au moment de l'évaluation entre des parties bien informées. Des procédés courants sur le marché sont admis pour le calcul de la valeur vénale, par exemple: les données comparatives axées sur le marché, la méthode de l'actualisation ou la méthode du rendement immobilier. Dans les régions anglo-saxonnes en particulier, la transparence du marché et des transactions permet d'adapter au mieux la valeur déterminée aux transferts de propriétés effectivement réalisés et observables à court terme. Afin d'avoir une meilleure comparaison avec la méthode DCF classique, les évaluateurs externes résumant leur processus de détermination des valeurs grâce à la méthode du flux de trésorerie actualisé (discounted cash-flow). La méthode du degré d'achèvement (percentage of completion) peut être utilisée dans le cadre de mesures d'assainissement complètes. Selon cette méthode, les coûts de projet déployés sont activés proportionnellement, selon l'avancement des travaux, à la date d'évaluation.

Les expertises d'évaluation sont réalisées par des experts locaux indépendants. Toute expertise établie par un expert local étranger est contrôlée par l'expert suisse indépendant en estimation immobilière. Celui-ci vérifie notamment si les normes d'évaluation prescrites dans le règlement sont correctement appliquées et atteste la plausibilité de l'évaluation en se basant sur des méthodes reconnues. Le rapport de l'expert suisse indépendant en estimation immobilière fait partie intégrante du présent rapport annuel.

AFIAA fait estimer la valeur de chaque bien immobilier au moins une fois par an. La directive d'évaluation d'AFIAA prévoit des évaluations récurrentes en cours d'année. L'évaluation réalisée pour les différents bilans trimestriels permet de saisir les variations de la valeur vénale au plus près de l'actualité. Toutes les valeurs vénales qui ont été calculées à une date d'évaluation précédant la date de clôture du bilan ont été soumises à un examen critique et leur actualité à la date de clôture du bilan a été vérifiée.

Prêts hypothécaires

Les montants des prêts hypothécaires sont inscrits au bilan après déduction d'éventuels remboursements effectués. Les prêts hypothécaires sont coordonnés aux biens immobiliers correspondants, dans la devise respective de placement.

Coûts de liquidation

Les coûts de liquidation prennent en compte les provisions pour ventes éventuelles de biens immobiliers. Ils englobent des actifs et des passifs fiscaux différés ainsi que d'autres frais de transactions.

Pour les filiales détenant les biens immobiliers, la règle est que les différences positives entre les valeurs consolidées et les valeurs fiscales à la date de clôture du bilan sont prises en compte au moyen de dettes fiscales différées (méthode du report d'impôts). Les impôts différés sur biens immobiliers sont systématiquement calculés selon les taux d'imposition en vigueur à la date de clôture du bilan respectivement selon le régime fiscal applicable à chaque bien immobilier. Le traitement fiscal de chaque immeuble reflète la méthode de vente (Share Deal ou Asset Deal) qui prédomine sur un marché particulier. L'hypothèse sous-jacente pour la pratique du marché (méthode de vente) et les conséquences fiscales inhérentes sont vérifiées annuellement par des experts externes ou internes.

Des avoirs fiscaux différés sont constitués sur les différences d'évaluation négatives, pour autant qu'une compensation avec des bénéfices soit fiscalement possible.

Les autres frais de transaction provisionnés sont notamment les coûts estimés pour les activités de conseil et de courtage immobilier, ainsi que les taxes liées à une vente. Ces coûts sont pris en compte dans la mesure où ils doivent être assumés par le vendeur, directement ou indirectement (par le biais d'une déduction du prix de vente) selon les usages locaux. En règle générale, ces frais de transaction représentent une différence négative entre les valeurs consolidées et les valeurs fiscales. Par conséquent, des avoirs fiscaux différés sont inscrits à l'actif sur ces frais s'il paraît certain qu'ils peuvent être compensés par des revenus imposables.

Normalement, les éventuels frais de résiliation liés au remboursement anticipé de prêts hypothécaires ne sont pas provisionnés en tant que frais de transaction.

Les provisions pour frais de liquidation sont comptabilisés directement dans les capitaux propres, sans incidence sur le résultat.

Principes de consolidation

Méthode de consolidation

Les comptes annuels consolidés englobent le bilan annuel de la société mère du groupe de placement AFIAA Global et les comptes des sociétés qu'elle contrôle, après élimination des transactions et soldes internes du groupe. Toutes les filiales sont détenues directement ou indirectement à 100% par la société mère et sont entièrement intégrées dans le périmètre de consolidation. Les comptes de gestion sont traités séparément.

Périmètres de consolidation

Les sociétés du groupe énumérées ci-après sont affectées au périmètre de consolidation Groupe de placement AFIAA Global.

Au cours de l'exercice écoulé, la société AFIAA 36 Carrington Landowning Trust à Sydney, Australie été acquise dans le cadre d'un Share Deal. Aux États-Unis, la société AFIAA Arch Square Holding LLC qui n'était plus nécessaire a été liquidée.

À la date du bilan, le périmètre de consolidation comprend les sociétés suivantes:

Société	Siège social	Participation		Fonction	Capital ⁷			
		30.9.2023	30.9.2022		30.9.2023		30.9.2022	
Groupe de placement AFIAA Global								
Suisse								
AFIAA Holding AG	Zurich	100%	100%	1	CHF	5 000 000	CHF	5 000 000
AFIAA London 1 AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	550 000	CHF	550 000
AFIAA London 2 AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA London 3 AG	Zurich	100%	100%	2,4	CHF	1 020 000	CHF	1 020 000
AFIAA London 4 AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA London 5 AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA London 6 AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA Germany AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA R&J AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA Germany 2 AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	100 000	CHF	100 000
Allemagne								
AFIAA Deutschland GmbH	Munich	100%	100%	1	EUR	76 570	EUR	76 570
AFIAA Campus GmbH	Munich	100%	100%	2,3	EUR	5 155 289	EUR	5 155 289
AFIAA CSC GmbH	Munich	100%	100%	2,4	EUR	8 537 000	EUR	8 537 000
AFIAA Teltower 35 GmbH	Munich	100%	100%	2,4	EUR	1 882 893	EUR	1 882 893
AFIAA Log 1 GmbH	Munich	0%	100%	5	EUR	0	EUR	3 000 377
AFIAA Büroturm Hafen D1 GmbH	Munich	100%	100%	5	EUR	431 500	EUR	416 500
AFIAA Büroturm Hafen D2 GmbH	Munich	100%	100%	5	EUR	105 000	EUR	105 000
Portugal								
AFIAA Portugal SGPS S.A.	Lisbonne	100%	100%	1	EUR	5 218 076	EUR	5 218 076
AFIAA Espace & Explorer S.A.	Lisbonne	100%	100%	2,3	EUR	3 152 621	EUR	3 152 621
AFIAA Liberdade 242 S.A.	Lisbonne	100%	100%	2,3	EUR	50 000	EUR	50 000
Finlande								
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
Suède								
AFIAA Sweden 1 AB	Stockholm	100%	100%	2,3	SEK	97 389 553	SEK	97 389 553
États-Unis								
AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Delaware	100%	100%	1	USD	277 702 500	USD	277 702 500
AFIAA WFT, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	27 673 678	USD	29 401 892
AFIAA Arch Square Holdings, LLC	Delaware	0%	100%	5	USD	0	USD	49 079 028
AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	72 579 125	USD	49 079 028
AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	54 661 460	USD	60 234 763
AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	126 883 916	USD	133 711 269
AFIAA 45 West 45th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	82 656 139	USD	80 071 580
AFIAA 158 West 27th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	58 891 484	USD	55 612 495

1 Holding

2 Société d'investissement

3 Société d'exploitation

4 Inactif

5 En liquidation

6 Dont EUR 17 500 versés

7 Capital actions et capital versé

Société	Siège social	Participation		Fonction		Capital 7		
		30.9.2023	30.9.2022			30.9.2023	30.9.2022	
Autriche								
AFIAA Austria GmbH	Vienne	100%	100%	1	EUR	17 500	EUR	17 500
AFIAA Betriebs 3 GmbH	Vienne	100%	100%	1, 6	EUR	35 000	EUR	35 000
AFIAA Betriebs 4 GmbH	Vienne	100%	100%	1	EUR	8 502 500	EUR	8 520 000
Optimax Gamma Liegenschaf- ten-verwertungsgmbH & Co KG	Vienne	100%	100%	2, 3	EUR	13 847 169	EUR	8 520 000
Australie								
AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	254 457 719	AUD	234 375 000
AFIAA Australia 1 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	36 500 001	AUD	36 500 001
AFIAA Australia 3 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	14 375 000	AUD	14 375 000
AFIAA Australia 4 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	68 600 000	AUD	68 600 000
AFIAA Australia 5 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	83 500 000	AUD	83 500 001
AFIAA Australia Holding Trust	Sydney	100%	100%	1	AUD	27 102 728	AUD	7 050 009
AFIAA Australia Trust	Sydney	100%	100%	1	AUD	27 101 728	AUD	7 050 009
AFIAA 36 Carrington Landowning Trust	Sydney	100%	0%	2, 3	AUD	67 752 794	AUD	-
AFIAA Australia Re Holding Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	30 000	AUD	-
AFIAA Australia Re Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	20 000	AUD	-
AFIAA 36 Carrington Trustee	Sydney	100%	0%	1	AUD	10 000	AUD	-

Devises étrangères

Le groupe de placement AFIAA Global opère dans la zone euro, en Grande-Bretagne, en Suède, en Amérique du Nord et en Australie. Les fluctuations des cours de change influencent donc la situation patrimoniale et les résultats du groupe de placement AFIAA Global, présentés en francs suisses.

Conversion des filiales

Les actifs et les dettes des filiales étrangères sont convertis en francs suisses, au cours de change moyen du jour de clôture du bilan. La conversion des postes des comptes de résultat se fait au cours de change moyen de l'exercice. Les effets produits par les différents cours des devises étrangères sont enregistrés sous la rubrique «Évolution du taux de change découlant de la consolidation», sans incidence sur les résultats.

Autres opérations sur devises étrangères

Les opérations sur devises étrangères sont converties au cours moyen du jour de la transaction. Les impacts des variations du taux de change sont comptabilisés dans les capitaux propres, sans incidence sur les résultats.

Couverture des risques de change

Aucune couverture des risques de change n'est réalisée au sein du groupe de placement. Il revient aux investisseurs de s'assurer d'une éventuelle couverture des risques de change.

Taux de conversion des devises

Les indications de la banque dépositaire sont déterminantes pour la conversion des devises à la date de clôture, et les taux de change interbancaires officiels le sont pour le calcul des cours moyens annuels.

Devise	Cours à la date de clôture 30.9.2023	Cours à la date de clôture 30.9.2022	Cours moyen 1.10.22 – 30.9.23	Cours moyen 1.10.21 – 30.9.22
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	0,9686	0,9642	0,9788	1,0226
USD	0,9148	0,9843	0,9179	0,9439
GBP	1,1166	1,0987	1,1244	1,2074
SEK	0,0842	0,0887	0,0864	0,0981
AUD	0,5904	0,6328	0,6109	0,6722

Notes explicatives concernant l'activité de placement

Organisation de l'activité de placement

En tant qu'organe supérieur de direction, le Conseil de fondation fixe l'orientation stratégique de la Fondation et établit les directives de placement sur la base de l'article 9, alinéa 5, chiffre 11 des statuts de la Fondation suisse d'investissement immobilier à l'étranger AFIAA.

Les directives applicables à l'exercice ont été adoptées par le Conseil de fondation le 3 novembre 2021. Ces directives sont soumises aux dispositions de l'OPP 2 et de l'OFP, notamment de l'article 49 ss de l'OPP 2 et de l'article 27 de l'OFP, respectivement à la pratique inhérente de l'autorité de surveillance pour les fondations de placement, ainsi que des statuts et du règlement de la Fondation. Les directives de placement définissent les types de biens immobiliers à acquérir, les principes de placement à respecter, ainsi que la répartition des risques.

Les diverses décisions de placement sont prises par le Comité d'investissement à la demande de la direction. L'application des directives et des décisions de placement incombe à la direction. La stratégie de placement choisie repose sur un portefeuille diversifié avec des placements directs stables. Pour chaque décision de placement, l'observation des directives de placement est contrôlée par le Comité d'investissement ainsi que par une inspection trimestrielle réalisée par un organe indépendant de la direction. Tous les organes et protagonistes impliqués dans les placements de capitaux sont soumis à la règle de confidentialité la plus stricte. En outre, ces personnes sont soumises au respect du code de déontologie de la Fondation. Pour minimiser les risques et profiter au mieux du savoir-faire de nos partenaires dans le monde entier, nous ne travaillons – selon la mission – qu'avec des partenaires qualifiés, forts d'une expérience professionnelle locale ou internationale.

Présentation du placement par rapport aux directives de placement

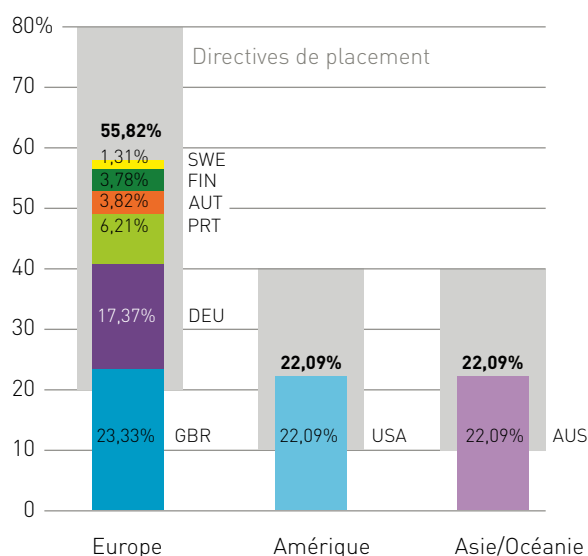
On peut voir ci-dessous la comparaison entre les fourchettes préétablies dans les directives de placement et la répartition effective du portefeuille réalisée au 30 septembre 2023.

Prescriptions des directives de placement du 3 novembre 2021

Répartition selon les marchés

Europe (sauf CH)	20 – 80%
Europe et Grande-Bretagne	20 – 80%
Amérique	10 – 40%
Amérique du Nord	10 – 40%
Asie/Océanie	10 – 40%
Australie	10 – 40%

Placements directs au 30 septembre 2023



Présentation du placement par rapport aux directives de placement

On peut voir ci-dessous la comparaison entre les fourchettes préétablies dans les directives de placement et la répartition effective du portefeuille réalisée au 30 septembre 2023.

Répartition par catégorie de placement

	Fourchette	30.9.2023
Placements immobiliers directs en biens fonciers et par le biais de filiales	90 – 100%	100,00%
Placements collectifs non cotés en bourse	0 – 5%	0,00%
Placements collectifs cotés en bourse	0 – 5%	0,00%
Participations dans des sociétés immobilières	0 – 10%	0,00%

Répartition selon le style d'investissement

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

Répartition selon le type d'utilisation

	Fourchette	30.9.2023
Bureaux	55 – 100%	88,82%
Commerces de détail	0 – 15%	8,84%
Autres (commercial)	0 – 15%	2,13%
Habitation	0 – 15%	0,21%

Principes d'évaluation et de comptabilité

Présentation des comptes

La présentation des comptes est conforme aux dispositions légales suisses, à la recommandation relative à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26 (application par analogie) et à l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP). Ces dispositions permettent une meilleure comparaison des comptes annuels et améliorent leur transparence et leur clarté.

L'exercice 2022/2023 de la Fondation d'investissement AFIAA constitue un exercice ordinaire couvrant la période du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023.

Principes d'évaluation

L'évaluation des divers groupes de placement est réalisée selon les directives de l'article 3 du règlement.

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect investit dans des fonds non cotés qui ne sont pas négociés sur un marché réglementé et pour lesquels il n'existe pas de prix de marché réels. En raison de la négociabilité restreinte des biens immobiliers, une valeur d'inventaire nette des fonds est généralement établie et annoncée chaque trimestre. La fondation d'investissement AFIAA ne procède à aucun ajustement d'évaluation des fonds. La comptabilité du groupe de placement et le calcul de la valeur d'inventaire nette des parts sont effectués par la banque dépositaire Lombard Odier.

Devises étrangères

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect opère en Amérique du Nord, en Europe et en Asie-Pacifique. Les fluctuations des cours de change influencent donc la situation patrimoniale et les résultats du groupe de placement AFIAA Diversified indirect présentés en francs suisses.

Couverture des risques de change

Aucune couverture des risques de change n'est réalisée au sein du groupe de placement. Il revient aux investisseurs de s'assurer d'une éventuelle couverture des risques de change.

Taux de conversion des devises

Les indications de la banque dépositaire sont déterminantes pour la conversion des devises à la date de clôture.

Devise	Cours à la date de clôture	Cours à la date de clôture
	30.9.2023	30.9.2022
	CHF	CHF
AUD	0,5904	0,6328
CNH	0,1256	0,1381
EUR	0,9686	0,9642
GBP	1,1166	1,0987
HKD	0,1168	0,1254
JPY	0,6130	0,0000
USD	0,9148	0,9843

Notes explicatives concernant l'activité de placement

Organisation de l'activité de placement

Les directives de placement et le prospectus pour le groupe de placement AFIAA Diversified indirect sont établis par le Conseil de fondation. En tant qu'organe suprême de direction, il défend les intérêts des investisseurs, surveille la direction et nomme le gérant de fortune.

Le Conseil de fondation peut déléguer des tâches et compétences à la direction. Sauf prescription contraire au niveau de la loi, du règlement, des statuts ou du règlement de l'organisation de la Fondation, la gestion est déléguée à AFIAA Real Estate Investment SA qui agit à titre de mandataire. La direction surveille le gérant de fortune, établit les rapports, fournit des comptes rendus réguliers au Conseil de fondation et assure la commercialisation. Elle effectue par ailleurs le traitement des fonds engagés et des remboursements.

La gestion de la fortune, respectivement du portefeuille doit être assumée par des personnes habilitées qui disposent de la formation et de l'expérience nécessaires dans le domaine de l'immobilier étranger. Le gérant de fortune est désigné par le Conseil de fondation. Actuellement, le Conseil de fondation a délégué, jusqu'à nouvel avis, la gestion de fortune à CBRE Investment Management Indirect Limited, Londres. Le gérant de fortune se charge du contrôle de diligence des fonds cibles et est responsable de la gestion de portefeuille du groupe de placement conformément aux instructions contractuelles de la Fondation.

Objectif de placement

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect a pour objectif d'obtenir un rendement positif à long terme au moyen d'une stratégie de placement équilibrée. La priorité est donnée aux immeubles Core dans les pays développés. L'ensemble des placements est choisi de manière à assurer une répartition équilibrée tant du point de vue géographique que sectoriel.

Stratégie de placement

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect recherche une diversification des risques équilibrée sur divers fonds cibles, régions et secteurs. Les actifs du groupe de placement sont répartis dans le monde entier, entre les secteurs bureaux, commerce de détail, industrie et habitation/divers.

Présentation du placement par rapport aux directives de placement

On peut voir ci-dessous la comparaison entre les fourchettes préétablies dans les directives de placement et la répartition effective du portefeuille réalisée au 30 septembre 2023.

Répartition sectorielle

	Fourchette	30.9.2023
Industrie/logistique	0 – 70%	38,55%
Commerce de détail	0 – 70%	37,63%
Habitation/divers	0 – 60%	22,33%
Bureaux	0 – 50%	1,49%

Répartition géographique

	Fourchette	30.9.2023
Amérique du Nord	0 – 80%	44,72%
Asie-Pacifique développée	0 – 80%	26,08%
Europe développée	0 – 50%	24,42%
Europe émergente	0 – 30%	4,04%
Asie-Pacifique émergente	0 – 30%	0,74%

Principes d'évaluation et de comptabilité

Présentation des comptes

La présentation des comptes est conforme aux dispositions légales suisses, à la recommandation relative à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26 (application par analogie) et à l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP). Ces dispositions permettent une meilleure comparaison des comptes annuels et améliorent leur transparence et leur clarté.

L'exercice 2022/2023 de la Fondation d'investissement AFIAA constitue un exercice ordinaire couvrant la période du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023.

Principes d'évaluation et de comptabilisation

L'évaluation des groupes de placement couverts contre les risques de change AFIAA Global hedged et AFIAA Diversified indirect hedged est effectuée selon les directives de l'article 3 du règlement.

Pour les placements du groupe de placement AFIAA Global hedged des parts du groupe de placement AFIAA Global sont détenues; pour le groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged des parts du groupe de placement AFIAA Diversified indirect sont détenues. La garantie de change est effectuée via des contrats à terme. L'évaluation des parts du groupe de placement supérieur est effectuée sur la base de la VNI au jour de référence. L'évaluation des positions de couverture a lieu à la valeur communiquée par les banques à la date de clôture respective.

Instruments dérivés

L'utilisation d'instruments dérivés n'a lieu que dans le respect de l'article 56a OPP 2 et des pratiques des autorités de surveillance. Le recours aux instruments dérivés n'est autorisé que pour couvrir le risque de change dans les investissements nets dans des biens immobiliers et des avoirs en monnaie étrangère. L'étendue de la couverture dépend de la quote-part de participation du groupe de placement couvert contre les risques de change au groupe de placement supérieur. Les risques de change sont couverts en continu par des contrats à terme pouvant aller jusqu'à trois mois (forwards et swaps devises).

Les actifs à couvrir dans le cadre des deux groupes hedged sont couverts à 85% par devise étrangère à la date de valorisation respective. La marge de rééquilibrage est de +/- 5% de la valeur cible de rééquilibrage. Si le calcul d'exposition en fin de trimestre révèle que le hedge ratio n'est pas à 85%, un rééquilibrage à la valeur cible de 85% est effectué indépendamment d'un dépassement par le haut ou par le bas de la marge de rééquilibrage. Un calcul d'exposition extraordinaire a lieu en cas d'importantes transactions immobilières ou de gros travaux sur des objets du portefeuille (AFIAA Global), ou dans le cas d'investissements conséquents dans de nouveaux fonds ou des fonds existants (AFIAA Diversified indirect).

Liquidités

Afin de disposer d'une réserve de liquidité sans affaiblir la performance du groupe de placement, seuls 95% des nouveaux engagements de capitaux sont appelés et 5% sont conservés comme engagements ouverts. En outre, il est possible, pour assurer la liquidité, de recourir à une ligne de crédit technique à court terme auprès d'une banque. La réserve de liquidité sert à couvrir d'éventuels paiements à des banques suite à des fluctuations de valeurs (taux de change en hausse).

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est limité à 10% de la fortune du groupe de placement. La contrepartie est la Banque Cantonale de Zurich, notée AAA, qui fonctionne comme gestionnaire overlay.

Principes d'évaluation et de comptabilité

Devises étrangères

Les fluctuations des cours de change des appels de capitaux en USD influencent la situation patrimoniale et les résultats présentés en francs suisses.

Taux de conversion des devises AFIAA Diversified indirect hedged

Les indications de la banque dépositaire sont déterminantes pour la conversion des devises à la date de clôture.

Devise	Cours à la date de clôture	Cours à la date de clôture
	30.9.2023	30.9.2022
	CHF	CHF
USD	0,9148	0,9843

Notes explicatives concernant l'activité de placement

Organisation de l'activité de placement

Les directives de placement et le prospectus pour les groupes de placement AFIAA Global hedged et AFIAA Diversified indirect hedged sont établis par le Conseil de fondation. En tant qu'organe suprême de direction, il défend les intérêts des investisseurs, surveille la direction et nomme le gérant de fortune.

Le Conseil de fondation peut déléguer des tâches et compétences à la direction. Sauf prescription contraire au niveau de la loi, du règlement, des statuts ou du règlement de l'organisation de la Fondation, la gestion est déléguée à AFIAA Real Estate Investment SA qui agit à titre de mandataire. La direction déléguée surveille le gérant de fortune, établit les rapports, fournit des comptes rendus réguliers au Conseil de fondation et assure la commercialisation. Elle effectue par ailleurs le traitement des fonds engagés et des remboursements.

Objectif de placement

L'objectif des groupes de placement est de couvrir les risques de change au moyen de contrats à terme, ce qui peut avoir pour conséquence que le rendement des groupes de placement peut différer de celui des groupes de placement non couverts contre les risques de change. Hormis les liquidités, tous les placements sont effectués exclusivement par le biais du groupe de placement AFIAA Global et du groupe de placement AFIAA Diversified indirect.

Stratégie de placement

La stratégie de placement des groupes de placement consiste à faire l'acquisition de parts du groupe de placement AFIAA Global et AFIAA Diversified indirect et à mettre en place des instruments de couverture du risque de change pour réduire les risques inhérents. En outre, elle met à disposition les liquidités nécessaires à couvrir le risque de change. Les directives de placement et le prospectus de AFIAA Global et de AFIAA Diversified indirect constituent une partie intégrante de la stratégie de placement.

Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

Entre la date de clôture du bilan et l'approbation des comptes annuels par le Conseil de fondation, aucun événement important n'est survenu qui devrait être comptabilisé dans les comptes annuels 2022/2023 ou qui devrait être indiqué dans le présent document.

Gouvernance d'entreprise

1 Organisation de la Fondation

1.1 Le Conseil de fondation

Les membres du Conseil de fondation sont élus individuellement par l'Assemblée des investisseurs pour un mandat de deux ans.

Nom	Fonction	Activité professionnelle	Natio- nalité	Membre depuis	Mandat jusqu'au
Andreas F. Vögeli	Président	Associé de Niederer Kraft Frey AG	CH	14.3.2016	2025
Adrian Wipf	Vice-président	Responsable Gestion d'actifs et membre de la direction de la BVK, Caisse de prévoyance professionnelle du canton de Zurich ¹	CH	1.1.2013	2025
Marçal Decoppet	Membre	Directeur Fondation de Prévoyance des Paroisses et Institutions Catholiques	CH	28.1.2016	2025
Jean-Bernard Georges	Membre	CIO de Copré (La Collective de Prévoyance)	CH	26.2.2019	2025
Max-Eric Laubscher	Membre	Responsable des placements et membre de la direction de la Caisse de pension de Bâle-Ville	CH	28.1.2016	2025
Josef Lütolf	Membre	Responsable Placement de titres et membre de la Direction de la Caisse de pension de Lucerne	CH	28.2.2020	2025
Damian Tobler	Membre	Partenaire et CFO/CIO de Kendris AG	CH	25.2.2021	2025

Les portraits des différents membres du Conseil de fondation sont publiés sur www.afiaa.com.

Le Conseil de fondation est l'organe suprême de la Fondation, conformément à la loi et aux ordonnances, aux dispositions des statuts et règlements de la Fondation, ainsi qu'aux directives de l'autorité de surveillance. Il décide de la stratégie globale et en surveille la mise en œuvre.

Le Conseil de fondation délègue la direction opérationnelle à la société de gestion AFIAA Real Estate Investment SA, sauf indication contraire stipulée par la loi, le règlement, les statuts ainsi que le règlement d'organisation de la Fondation.

Le Conseil de fondation peut déléguer la préparation et l'exécution de ses décisions ou la surveillance de transactions à des commissions, à des membres individuels, au directeur ou à la société de gestion. Il veille à ce que ses membres reçoivent des rapports circonstanciés.

1.2 Le Comité d'audit

Les membres du Comité d'audit sont élus par le Conseil de fondation pour un mandat de deux ans. La tâche du Comité d'audit consiste en particulier à évaluer la révision externe, la capacité de fonctionnement du système de contrôle interne (SCI) en tenant compte de la gestion des risques et de soumettre les comptes annuels à un examen critique. Les tâches du Comité d'audit sont détaillées dans le règlement du Comité d'audit.

Les membres du Comité d'audit sont: Adrian Wipf (président), Max-Eric Laubscher (membre) et Damian Tobler (membre).

¹ Jusqu'au 30.6.2023, maintenant responsable notamment de l'ingénierie des procédés.

1.3 Le Comité d'investissement pour le groupe de placement AFIAA Global

Les membres et le président du Comité d'investissement sont élu-e-s par le Conseil de fondation pour un mandat de deux ans.

Nom	Fonction	Activité professionnelle	Natio- nalité	Membre depuis	Mandat jusqu'au
Stephan Kloess	Président	Propriétaire de KRE KloessRealEstate	CH	1.1.2017	2025
Cyrill Schneuwly	Vice-président	CEO Intershop Holding AG ¹	CH	25.6.2018	2025
Fabian Berni	Membre	Spécialiste des placements à la caisse de pension de Bâle-Ville	CH	31.3.2023	2025
Thomas Frutiger	Membre	Délégué du Conseil d'administration du groupe Frutiger	CH	13.2.2006	2025
Charles Pridgeon	Membre	Investisseur privé Whitestork BV, Euroche GmbH	UK	26.6.2020	2025
Claudia Reich Floyd	Membre	Gestion du portefeuille/recherche, Global Real Estate Securities auprès de Timbercreek	DE	31.8.2017	2025
Stefan Schädle	Membre	Directeur Real Estate Management BVK	CH	1.4.2008	2025

Au cours de l'année sous revue, Andreas Kressler a quitté son poste de membre du Comité d'investissement avec effet au 30 mars 2023.

Les portraits des différents membres du Comité d'investissement sont publiés sur www.afiaa.com.

Le Comité d'investissement décide des investissements, des désinvestissements et des travaux de rénovation et de transformation importants dans le cadre défini par le Conseil de fondation. Il soutient le Conseil de fondation dans le développement et le contrôle de la stratégie de placement pour le groupe de placement AFIAA Global et surveille la mise en œuvre de la stratégie par la société de gestion. Le Comité d'investissement surveille en outre la mise en œuvre des stratégies immobilières (business plans immobiliers) et de la performance (cible) du portefeuille immobilier.

Le Comité d'investissement délègue la préparation des transactions et l'exécution des décisions à la société de gestion, sauf indication contraire stipulée par la loi, le règlement, les statuts ou le règlement d'organisation de la Fondation. Toute exception à ce principe nécessite l'accord préalable du Conseil de fondation.

1.4 Le directeur

Le directeur assure la direction de la fondation pour autant que le règlement de celle-ci ne précise pas d'autres impératifs. Les fonctions du directeur comprennent notamment l'organisation, la gestion et le contrôle des affaires courantes conformément au règlement de la Fondation et aux directives du Conseil de fondation, l'établissement des comptes annuels pour les divers groupes de placement ainsi que la préparation, l'approbation et la publication des rapports trimestriels. Sebastian Feix est directeur de la Fondation d'investissement AFIAA depuis le 2 mars 2023.

1.5 La société de gestion

AFIAA a délégué la direction opérationnelle et l'administration à AFIAA Real Estate Investment SA (AREI). Les détails en sont stipulés dans un contrat de direction et de gestion. AFIAA Real Estate Investment SA est une filiale à 100% d'Avadis Prévoyance SA, dont le siège est à Zurich.

Les tâches de la société de gestion correspondent au contrat de gestion et d'administration en vigueur.

¹ Jusqu'au 30.9.2023.

1.6 L'organe de révision

La société PricewaterhouseCoopers AG, Zurich a été élue par l'Assemblée des investisseurs le 2 mars 2023 comme organe de révision pour un mandat d'un an (jusqu'à l'Assemblée des investisseurs du 8 février 2024). De plus, PricewaterhouseCoopers AG fait office d'organe de révision indépendant pour la société AFIAA Holding AG. Raffael Simone est le réviseur en chef.

Les honoraires de révision de PricewaterhouseCoopers AG se sont élevés à CHF 324 706 (sans TVA.) pour l'exercice 2022/2023. Outre les honoraires de révision, PricewaterhouseCoopers AG a facturé des honoraires de conseil en matière d'impôts d'un montant de CHF 85 702.

2 Indemnisation des organes

Selon le règlement d'organisation de la Fondation, les membres du Conseil de fondation, du Comité d'audit et du Comité d'investissement ont droit à une rémunération convenable, adaptée à leur activité, qui est fixée chaque année par le Conseil de fondation. Les prestations extraordinaires fournies en dehors de l'activité normale des organes font l'objet d'une rémunération supplémentaire après approbation par le Conseil de fondation.

Les indemnités pour les organes sont précisées dans un règlement examiné périodiquement par le Comité d'audit. L'indemnité se compose d'un montant forfaitaire et de jetons de présence.

Indemnisation du Conseil de fondation

Les indemnités forfaitaires annuelles pour l'exercice sous revue se sont élevées à CHF 30 000 pour le président, à CHF 15 000 pour le vice-président et à CHF 10 000 pour les autres membres du Conseil de fondation. Un jeton de présence de CHF 1500 par séance est versé en plus à chaque membre. Pour les conférences téléphoniques, les membres du Conseil de fondation perçoivent une indemnité de CHF 750. Une indemnisation de CHF 1500 par jour et de CHF 750 par demi-journée est versée pour les ateliers. Les décisions prises par voie de circulaire ne sont pas indemnifiées. Une indemnité de frais de CHF 100 est versée pour les séances en présentiel.

Au cours de l'exercice, quatre séances ordinaires, trois séances extraordinaires et un atelier d'une demi-journée ont eu lieu avec tous les organes. Pour le reste, diverses séances spéciales, parfois intercomités, ont eu lieu.

Indemnisation du Comité d'audit

Le président perçoit une indemnité forfaitaire de CHF 7500. Les membres reçoivent CHF 5000. Un jeton de présence de CHF 1500 par séance est versé à chaque membre. Pour les conférences téléphoniques et les séances extraordinaires, les membres du Comité d'audit perçoivent une indemnité de CHF 750. Une indemnité de frais de CHF 100 est versée pour les séances en présentiel.

Au cours de l'exercice, trois séances ordinaires et une séance extraordinaire ont eu lieu.

Indemnisation totale du Conseil de fondation

Le total des indemnités versées aux membres du Conseil de fondation (Comité d'audit inclus), s'est élevé à CHF 236 025.00 durant l'exercice. Des honoraires bruts à hauteur de CHF 56 475.00 ont été versés au président du Conseil de fondation.

Il n'existe aucune indemnité de départ contractuelle.

Indemnisation du Comité d'investissement

Les indemnités forfaitaires annuelles s'élèvent à CHF 30 000 pour le président, à CHF 15 000 pour le vice-président et à CHF 10 000 pour les autres membres du Comité d'investissement. Un jeton de présence de CHF 1500 par séance est versé en plus à chaque membre. Pour les conférences téléphoniques, les séances extraordinaires et les décisions par voie circulaire, les membres du Comité d'investissement perçoivent une indemnité de CHF 750. Une indemnité de frais de CHF 100 est versée pour les séances en présentiel (les frais effectifs sont remboursés aux membres domiciliés à l'étranger).

Durant l'exercice, trois séances ordinaires, trois séances extraordinaires, un atelier de deux jours en Suisse et un atelier d'une demi-journée avec tous les organes ont eu lieu. Pour le reste, diverses séances spéciales intercomités ont eu lieu avec le président du Comité d'investissement.

Les visites d'immeubles (rapport compris) sont dédommagées à hauteur de CHF 2500 par jour (frais généraux effectifs en sus). Aucune visite d'immeubles par les membres du Comité d'investissement n'a eu lieu au cours de l'exercice.

Il n'existe aucune indemnité de départ contractuelle.

Le total des indemnités versées aux membres du Comité d'investissement s'est élevé à CHF 186 612.48 durant l'exercice. Des honoraires bruts à hauteur de CHF 61 012.50 ont été versés au président du Comité d'investissement en exercice.

3 Code de déontologie

AFIAA a instauré un code de déontologie périodiquement vérifié par le Conseil de fondation, et adapté si nécessaire pour assurer la loyauté dans la gestion de fortune. Ce code de déontologie se fonde sur les lois et les règlements en vigueur, en particulier sur les articles 48f à 49a OPP 2 ainsi que sur la charte de l'ASIP et la directive de l'Association suisse des institutions de prévoyance. En outre, AFIAA Real Estate Investment SA, la société chargée de la gestion opérationnelle d'AFIAA, a mis en place un code de déontologie selon les mêmes principes.

4 Politique d'information

AFIAA informe ses investisseurs ouvertement, au plus proche de l'actualité et avec la plus grande transparence possible.

L'établissement des rapports financiers se fait sous forme de rapports trimestriels et annuels. Ces rapports sont établis conformément à la recommandation relative à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26 et à l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP).

Rapport de l'organe de révision

Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée des investisseurs de AFIAA Fondation d'investissement immobilier à l'étranger, Zurich

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la AFIAA Fondation d'investissement immobilier à l'étranger (fondation de placement) comprenant

- le bilan consolidé, le compte de résultat consolidé, l'évolution de l'actif net, l'affectation du résultat et les notes explicatives du groupe de placement AFIAA Global [pages 28 à 30 et pages 38 à 47];
- le bilan de la fortune, le compte de résultat, l'évolution de l'actif net, l'affectation du résultat et les notes explicatives du groupe de placement AFIAA Global hedged [pages 31 à 32 et pages 48 à 50];
- le bilan de la fortune, le compte de résultat, l'évolution de l'actif net, l'affectation du résultat et les notes explicatives du groupe de placement AFIAA Diversified indirect [pages 33 et pages 51 à 53];
- le bilan de la fortune, le compte de résultat, l'évolution de l'actif net, l'affectation du résultat et les notes explicatives du groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged [pages 34 et pages 54 à 56];
- le bilan de la fortune de base, le compte de résultat de la fortune de base et l'affectation du résultat de la fortune de base [page 35]; et
- l'annexe relative à l'AFIAA Fondation d'investissement immobilier à l'étranger [pages 58 à 72] y compris un résumé des principales méthodes comptables

pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2023.

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation de placement, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts et aux règlements. Il est, en outre, responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permette toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs de comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de contrôle interne de la fondation de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons à l'organe suprême ou à sa commission compétente, notamment nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le contrôle interne relevée au cours de notre audit.



Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs. Nous avons procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si :

- l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution ;
- les placements étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires ;
- les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration de liens d'intérêt étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême ;
- les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance ;
- les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été annoncés garantissaient les intérêts de l'institution de prévoyance.

Par ailleurs, conformément à l'art. 10, al. 3, OFP, nous avons apprécié les motifs de la Fondation relativement à l'évaluation des bien-fonds.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, y compris les directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers AG



Raffael Simone
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Wilhelm Wald
Expert-réviseur agréé

Zürich, 31 janvier 2024

Informations complémentaires



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

CERTIFICAT D'ÉVALUATION 2023

Mission

AFIAA Anlagestiftung für Immobilien im Ausland a mandaté CBRE (Zürich) AG en tant qu'expert indépendant suisse en évaluation conformément à l'art. 11 et l'art. 41 par. 3 du règlement sur les fondations d'investissement (ASV) et chargé de la coordination des estimations des valeurs de marché effectuées à l'étranger par des sociétés CBRE locales, et commandées séparément par le client. Ces évaluations sont vérifiées par CBRE (Zurich) AG en tant qu'expert suisse en évaluation, en particulier pour l'application uniforme et correcte des principes d'évaluation prescrits dans le règlement.

Standards d'évaluation

CBRE (Zurich) AG confirme que toutes les évaluations sont effectuées conformément aux International Valuation Standards (IVS), aux normes de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS/Red book) et aux normes comptables suisses SWISS GAAP FER. Selon ces normes, nous définissons la valeur de marché comme suit :

„La valeur de marché est le montant estimé auquel pourrait être vendu, le jour de l'évaluation, un bien immobilier après une durée de mise en vente adéquate sur un marché immobilier ouvert, cette transaction s'opérant dans un cadre d'échange habituel entre un vendeur prêt à vendre et un acheteur intéressé, chacun étant informé et agissant sans contraintes.”

Méthode d'évaluation

Les objets à évaluer sont des immeubles de rendement. La valeur de marché de ces objets de rendement a été estimée selon la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF).

Selon la méthode DCF, tous les coûts et revenus générés par l'investissement immobilier au cours de la période sous revue sont pris en compte afin de déterminer le revenu net (Cash Flow) de l'objet pour chaque année. Différents paramètres sont considérés pour l'ensemble de la période sous revue, tels que la modification des loyers par rapport aux négociations de baux ou de l'évolution des loyers de marché, les frais d'entretien, les réparations ou les autres rénovations, les périodes de vacance, etc. Le revenu locatif annuel potentiel est estimé sur l'ensemble de la période en considérant les loyers réalisables et les hausses de loyer. Ensuite, les coûts liés aux pertes de loyers et à la vacance, les coûts d'exploitation (frais administratifs et d'assurance, etc.) et les coûts liés au bâtiment (coûts d'entretien et rénovations) sont déduits du revenu locatif annuel potentiel. Les flux de trésorerie nets annuels qui en résultent sont actualisés à la date d'évaluation.

Indépendance et confidentialité

Tous les experts en évaluation locaux ainsi que CBRE (Zurich) AG confirment que les évaluations des biens immobiliers de AFIAA Anlagestiftung für Immobilien im Ausland ont été effectuées sans l'influence de tiers et uniquement selon les termes de la mission décrite ci-dessus.

Zürich, 6 décembre 2023



Florian KUPRECHT, MRICS
Managing Director



Sönke THIEDEMANN, CFA, FRICS
Senior Director

Siège de la Fondation d'investissement

AFIAA Fondation d'investissement immobilier à l'étranger

Zollstrasse 42

8005 Zurich

Suisse

T +41 58 589 19 19

office@afiaa.com

www.afiaa.com

Affiliations

La Fondation d'investissement AFIAA est affiliée aux associations professionnelles suivantes:

- **CAFP** Conférence des administrateurs de fondations de placement, Zurich, www.kgast.ch
- **ASIP** Association suisse des institutions de prévoyance, 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

Éditrice:

AFIAA Fondation d'investissement immobilier à l'étranger,
Zurich

Photos:

Dominik Golob (photo des comités), Rieden bei Baden;
José Almeida, Lisbonne; Manfred Zentsch, Heidelberg;
Kuvatoimisto Kuvio Oy, Helsinki; Dirk Lindner, Londres;
Eric Soltan, New York; Emma Cross, Melbourne; Mark
Syke, Sydney



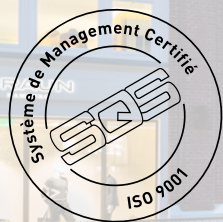
Les données de ce rapport ne sont pas des offres et ont un caractère informatif uniquement. Le contenu du rapport est compilé avec soin. Toutefois, AFIAA ne se porte garante ni de la teneur ni de l'exhaustivité du rapport. L'historique des rendements et les opinions quant à l'évolution du marché ne représentent aucune garantie pour les résultats actuels et futurs. Seules les institutions de prévoyance exemptes d'impôts et domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs.

AFIAA Fondation
d'investissement immobilier
à l'étranger

Zollstrasse 42
Case postale
8031 Zurich
Suisse

T +41 58 589 19 19

office@afiaa.com
www.afiaa.com



KGAST

ASIP

Swiss Circle

International Real Estate Marketing

AFIRE

INREV



Kaisergalerie, Hamburg