

Rapport annuel 2023/2024

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).

64

investisseurs font confiance à la Fondation d'investissement AFIAA.

4

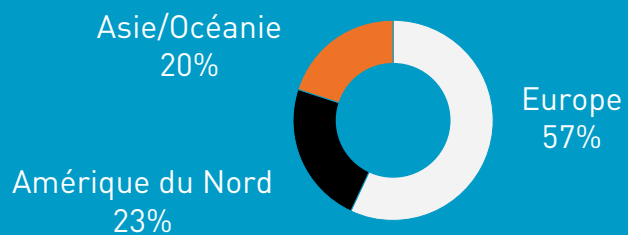
groupes de placement destinés aux investisseurs, ouverts à la souscription.

1,9 milliard de CHF

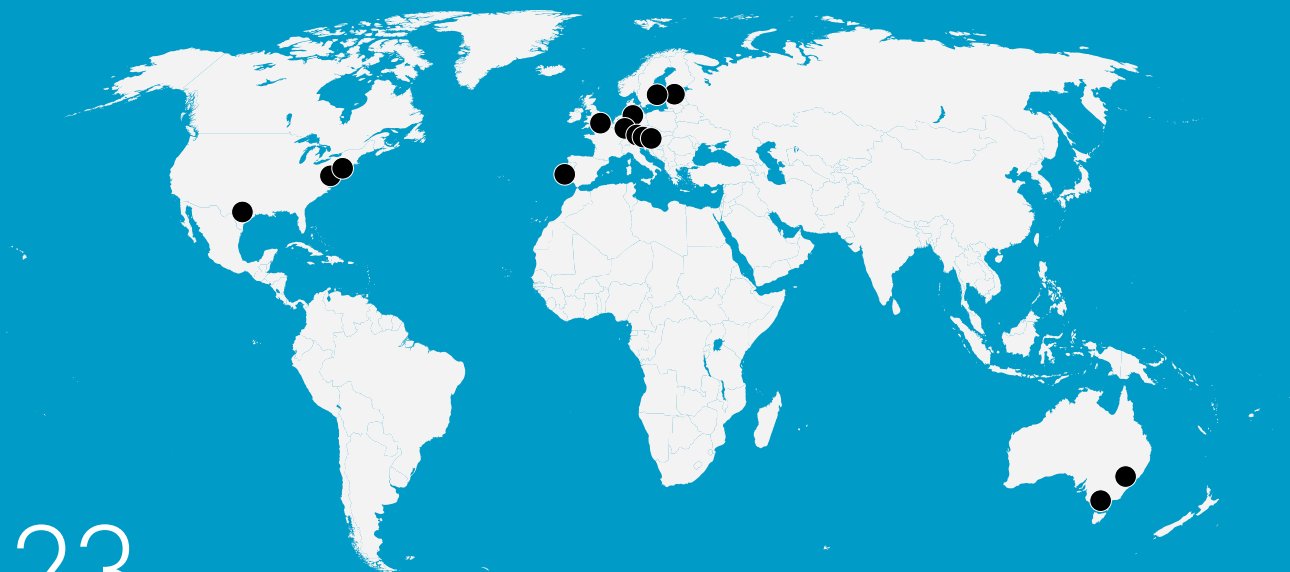
investis dans l'immobilier sont gérés par la Fondation d'investissement AFIAA.

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



23

Sites des placements directs

immeubles commerciaux font partie du portefeuille du groupe de placement.

Performance locative réjouissante

La performance locative de 34 000 m² – réalisée dans un contexte de marché difficile – témoigne de l'attractivité du parc immobilier du groupe de placement.

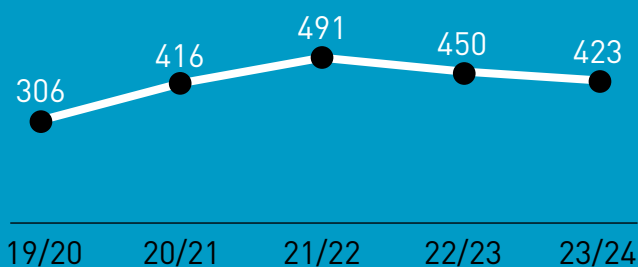
Amélioration de la notation GRESB

Lors de sa participation au GRESB 2024, le groupe de placement a amélioré sa notation de 77 à 81 points – un résultat qui reste supérieur à celui du groupe de pairs.

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Largement diversifié

millions de CHF



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

23

fonds cibles (avec 3734 biens immobiliers) ont été souscrits pour le portefeuille du groupe de placement et 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	36
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 30.9.2024

Groupe de placement AFIAA Global

en milliers de CHF	30.9.2024	30.9.2023	Évolution
Valeurs vénales des placements directs	1 463 295	1 869 840	-21,74%
Ensemble des placements	1 693 291	1 932 991	-12,40%
Capitaux externes en % de la valeur vénale des placements directs	33,71%	23,46%	43,65%
Actif net par part (CHF)	63,0919	77,8838	-18,99%
Taux de charges d'exploitation TER _{ISA} GAV	0,57%	0,55%	3,22%
Taux de charges d'exploitation TER _{ISA} VNI	0,85%	0,76%	11,78%
Rendement des placements	-18,99%	-20,27%	1,28%

Groupe de placement AFIAA Global hedged

en milliers de CHF	30.9.2024	30.9.2023	Évolution
Valeurs vénales des placements indirects	356 015	439 483	-18,99%
Ensemble des placements	392 999	480 344	-18,18%
Actif net par part (CHF)	101,7755	124,3966	-18,18%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} VNI, frais AFIAA Global incl.	0,89%	0,80%	11,24%
Rendement des placements	-18,18%	-18,56%	0,38%

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

en milliers de CHF	30.9.2024	30.9.2023	Évolution
Valeurs vénales des placements indirects	392 827	428 304	-8,28%
Ensemble des placements	422 499	449 020	-5,91%
Actif net par part (CHF)	135 952,5655	147 871,7083	-8,06%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} VNI, frais fonds cible incl.	0,93%	1,77%	-47,44%
Rendement des placements	-8,06%	-12,22%	4,16%

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged

en milliers de CHF	30.9.2024	30.9.2023	Évolution
Valeurs vénales des placements indirects	399 195	421 203	-5,22%
Actif net par part (CHF)	172 852,9647	185 276,7405	-6,71%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} VNI, frais fonds cible incl.	0,95%	1,79%	-46,83%
Rendement des placements	-6,71%	-10,19%	3,49%

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

Mesdames, Messieurs,

Les ajustements cycliques de prix et d'évaluation qui avaient déjà affecté les placements immobiliers en 2022/2023 se sont poursuivis durant l'exercice 2023/2024. En même temps, les hausses de taux d'intérêt des banques centrales ont eu pour effet un net recul de l'inflation. Durant la période sous revue, la plupart des banques centrales ont profité de la marge de manœuvre qui s'offrait à elles pour abaisser à nouveau leurs taux directeurs. Vers la fin de l'exercice, une stabilisation des valorisations des placements immobiliers a ainsi été observée.

Le secteur de l'immobilier de bureau se trouve toujours dans une phase de mutation structurelle fondamentale. On constate toutefois que les immeubles de bureaux modernes et durables situés dans des emplacements de premier ordre continuent et continueront à faire l'objet d'une très forte demande.

AFIAA Global: les locataires se focalisent sur la qualité, la situation des biens et la durabilité

Au cours de l'exercice 2023/2024, les banques centrales ont procédé à de premières baisses des taux d'intérêt, ce qui a entraîné une stabilisation des valorisations à la fin de l'exercice. En même temps, les remous provoqués par la réorientation du marché de l'immobilier de bureau vers le travail

En 2024, le groupe de placement AFIAA Global a participé pour la deuxième fois au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) et a obtenu un score de 81 points et trois étoiles, ce qui correspond à une amélioration de quatre points. Le groupe de placement se classe donc à nouveau mieux que le groupe de pairs GRESB, qui a obtenu 78 points.

AFIAA Diversified indirect: bonne résilience grâce à la large diversification et à l'excellente notation de durabilité

En raison de la large diversification régionale et sectorielle du groupe de placement, les valorisations des objets se sont stabilisées dès le début de l'exercice. L'orientation stratégique sur les secteurs à la mode a également porté des fruits au cours de cet exercice et sera maintenue à l'avenir. Dans certains cas, les corrections d'évaluation ont pu être mises à profit pour effectuer des investissements supplémentaires dans des fonds cibles. Outre la logistique, l'accent a été mis sur différentes formes d'habitat telles que les logements adaptés aux personnes âgées et les logements pour étudiants.

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect a également convaincu dans la notation de durabilité GRESB avec un score de 82 points, confirmant ainsi l'excellent résultat de l'année précédente.

«84% du portefeuille AFIAA Global disposent d'un certificat de durabilité.»

hybride et les aspects liés à durabilité semblent s'apaiser. Les immeubles modernes et durables situés dans des emplacements de premier choix devraient rester très recherchés. Une grande partie des biens immobiliers d'AFIAA Global répond déjà à ces exigences. En effet, 84% du portefeuille disposent d'un certificat de durabilité.



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 fluid and cursive.

Andreas F. Vögeli, FRICS
Président du Conseil de fondation

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

Sebastian Feix
Directeur

Rapport de la direction

Durant l'exercice 2023/2024, des signes négatifs ont été observés sur les marchés immobiliers en dehors de la Suisse. La hausse des taux d'intérêt a entraîné des corrections de valeur, en particulier sur le marché de l'immobilier de bureau. Ces évolutions se reflètent également dans le résultat des groupes de placement d'AFIAA Fondation d'investissement.

AFIAA Global/AFIAA Global hedged

Confirmation de la stratégie d'investissement ciblée

AFIAA Global offre la possibilité d'investir dans des immeubles de bureaux durables de grande qualité situés dans des emplacements de premier ordre et parfaitement connectés. À long terme, les investisseurs peuvent ainsi profiter de la demande croissante d'immeubles de bureaux de premier ordre sur les marchés internationaux. Que ce soit dans un portefeuille immobilier ou dans un portefeuille de placements, AFIAA Global constitue un élément de diversification qui participe à l'évolution dynamique des marchés internationaux. La stratégie de placement actuelle d'AFIAA Global a été confirmée lors d'un examen de l'orientation stratégique effectué dans le courant de l'exercice 2023/2024. Compte tenu de la dynamique cyclique des marchés, il en résulte un potentiel de développement intéressant pour les années à venir et la possibilité de réaliser des rendements de revenus protégés contre l'inflation.

Rétrospective des marchés

Après les moins-values sensibles enregistrées l'exercice précédent, la tendance à la baisse s'est poursuivie sur les marchés immobiliers internationaux au cours de l'exercice 2023/2024. Les marchés offrent une image inhomogène et ont enregistré des évolutions différenciées, tant sur le plan régional que sectoriel. Les placements en Asie se sont ainsi montrés nettement plus stables qu'en Europe et aux États-Unis. Le recul marqué de l'inflation a permis à certaines banques centrales d'abaisser les taux d'intérêt afin de soutenir l'économie. La fin de la hausse des taux d'intérêt et les premières baisses ont été considérées par les acteurs du marché comme un tournant pour les marchés immobiliers internationaux.

Grâce à la stabilisation, voire à la baisse des coûts de refinancement, les marchés des transactions ont connu une légère reprise au cours de l'exercice. Une phase de formation d'un plancher semble donc se dessiner, mais le processus de stabilisation est inégal selon les régions et les secteurs. Alors que le commerce de détail, la logistique et l'immobilier résidentiel montraient déjà des signes de stabilisation au printemps 2024, la formation d'un plancher pour l'im-

mobilier de bureau n'a commencé qu'au dernier trimestre de l'exercice. Il convient de noter qu'il ne s'agit pas d'un phénomène généralisé, mais que la qualité et la situation, et donc la possibilité de louer durablement les objets, sont des critères décisifs pour une stabilisation. Depuis le pic atteint au second semestre 2021, les rendements initiaux de l'immobilier de bureau n'ont cessé d'augmenter. La hausse a été en moyenne de 180 à 200 points de base en Europe, alors qu'elle a parfois dépassé 200 points de base en Australie et aux États-Unis.

En ce qui concerne les possibilités de location, la différenciation des types d'espaces de bureaux s'est accentuée au cours de l'exercice 2023/2024. Une situation centrale, l'efficacité des surfaces et la durabilité sont des facteurs clés pour pouvoir profiter de loyers en hausse. La demande croissante d'objets répondant à ces exigences ne compense toutefois pas la baisse de la demande globale. L'évolution contenue des indicateurs de location sur l'ensemble des marchés australien et américain a entraîné une nette augmentation des taux de vacance, qui dépassaient 20% au cours de l'exercice. Sur les marchés d'investissement européens d'AFIAA, les taux de vacance des immeubles de bureaux restent inférieurs à 10%. Aux États-Unis, un mouvement inverse s'est amorcé, surtout au dernier trimestre de l'exercice, avec un recul des surfaces inoccupées pour la première fois depuis huit trimestres. Cela est également dû au fait que les entreprises attendent de plus en plus de leurs collaborateurs qu'ils passent au moins quatre jours par semaine au bureau. En Europe, une grande partie des employés est de retour au bureau, ce qui explique l'augmentation modérée des taux de vacance. En même temps, la détérioration des perspectives économiques en Europe jette une ombre sur la demande de location attendue. En raison de la situation économique, les locataires potentiels adoptent une approche plus prudente dans leurs décisions de location, en particulier lorsqu'il s'agit de baux importants.

Évolution du portefeuille

Au cours de l'exercice 2023/2024, le groupe de placement AFIAA Global, qui se concentre sur des immeubles modernes et durables situés dans des emplacements stratégiques et parfaitement connectés, a connu une évolution analogue à celle de l'ensemble du marché. À la fin de l'exercice, le portefeuille immobilier d'AFIAA Global se composait de 23 objets, soit un de moins que l'année précédente. L'immeuble situé au 628 Bourke Street à Melbourne, Australie, a été vendu dans le cadre des mesures d'optimisation du portefeuille et du rendement. Eu égard à l'environnement de marché à Melbourne et de l'évolution attendue, le rendement futur escompté ne satisfaisait pas aux exigences d'une analyse adéquate du rapport rendement/risque. Le prix de vente obtenu était inférieur d'environ 6,8% à la dernière estimation de la valeur de marché.

Compte tenu de la transaction précitée, la valeur de marché des immeubles en portefeuille s'élevait à CHF 1,46 milliard à la fin de l'exercice 2023/2024, ce qui correspond à une moins-value d'environ CHF 407 millions ou -21,7%. Si l'on fait abstraction de la transaction, la moins-value se chiffre à -17,6%. Celle-ci est principalement imputable aux résultats moins favorables des estimations suite à la modification du paysage des taux d'intérêt et au raffermissement du franc suisse face à la plupart des monnaies cibles. En monnaie locale, la valeur du portefeuille a diminué de -19,3%. L'impact des effets de change est de -2,4%. Corrigée des transactions, la moins-value sur l'ensemble de l'exercice dans les principaux marchés cibles a atteint -27,0% aux États-Unis, -4,3% au Royaume-Uni, -14,7% dans la zone euro et -18,8% en Australie.

Un taux d'actualisation moyen de 6,7% a été utilisé pour les estimations, ce qui correspond à un facteur de multiplication de 14,9. Le taux d'actualisation moyen s'établit à 8,2% aux États-Unis, à 7,4% en Australie, à 6,0% au Royaume-Uni et à 5,8% dans la zone euro.

Les résultats de location ont enregistré une évolution positive au cours de l'exercice 2023/2024. L'amélioration des conditions du marché à Manhattan au cours du dernier trimestre de l'exercice a notamment contribué au bon résultat global. Quelque 34 000 m² ont pu être loués durant la période sous revue. La durée moyenne des contrats est de 5,3 ans, ce qui garantit durablement la rentabilité. Le rendement du cash-flow au niveau du portefeuille s'est élevé à 4,1% au cours de l'exercice.

Malgré les succès de location, l'insolvabilité de deux locataires importants d'objets situés à New York et à Austin (États-Unis) a fait que le taux de vacance est resté pratiquement inchangé à 12,8% (année précédente: 12,7%). Avec un taux de vacance légèrement supérieur à 31% à la fin de l'exercice, le portefeuille américain se situe au-dessus de la moyenne des 15 plus grands centres aux États-Unis. Le taux d'occupation atteint 0,6% en Europe et 24,4% en Australie.

Afin d'augmenter la part des liquidités du groupe de placement AFIAA Global, deux emprunts représentant un volume total de quelque CHF 80 millions ont été contractés sur un immeuble à Lisbonne et un immeuble à Sydney au cours de l'exercice 2023/2024. Le volume total des capitaux externes s'élève à environ CHF 493 millions.

Le 30 septembre 2024, le taux de financement par des fonds externes s'établissait à 33,71% de la valeur vénale des immeubles. Il dépasse donc de 0,38% la limite de 33,33% mentionnée à l'art. 27, al. 5 OFP, mais reste inférieur à la limite de 50% autorisée temporairement dans des cas exceptionnels selon l'al. 6. Il s'agit d'un dépassement passif dû à l'évolution des valeurs de marché des placements directs. Le Conseil de fondation a examiné ce dépassement et a décidé de réduire la quote-part dans le délai prévu à cette fin tout en préservant les intérêts des investisseurs. La Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) a été informée de cette décision.

La durée résiduelle pondérée des emprunts est de 3,3 ans et la période où le taux fixe s'applique est en moyenne de 2,1 ans. Le coût moyen des emprunts, intérêts et marge, est de 3,98%.

Le rendement des placements pour l'exercice 2023/2024 s'établit à -18,99%. Après correction des effets de change, le rendement des placements s'élève à -16,03%.

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 2023/2024, AFIAA Global hedged a réalisé un rendement de placement de -18,18%. La fortune nette de placement a diminué de -26,88% à CHF 351,2. Le groupe de placement est couvert à environ 85% contre les risques de change, ce qui réduit le risque par rapport au franc suisse.

Distributions et rachats

À la fin de l'exercice, 449 012,2400 parts d'AFIAA Global et 114 922,4741 parts d'AFIAA Global hedged ont été présentées au rachat, ce qui correspond à un volume total de CHF 39,4 millions au 30 septembre 2024. Afin de protéger l'ensemble des investisseurs et d'assurer l'égalité de traitement, le Conseil de fondation a, tout comme l'exercice précédent, reporté de douze mois le rachat des parts dénoncées au 30 septembre 2024, soit au 30 septembre 2025. Au cours de l'exercice, de nouvelles souscriptions portant sur 95 099 parts d'AFIAA Global ont été enregistrées dans le cadre du processus de compensation.

Au cours de l'exercice 2023/2024, des parts supplémentaires ont été dénoncées au 30 septembre 2025, à savoir 723 648,1691 parts pour AFIAA Global et 394 387,5512 parts pour AFIAA Global hedged.

Les parts dénoncées au 30 septembre 2023, dont le rachat avait été reporté au 30 septembre 2024 au cours de l'exercice précédent, ont été rachetées à la fin de cet exercice. Le versement aux investisseurs a eu lieu en décembre 2024, pour un montant total de CHF 111 millions.

En raison des rachats, AFIAA Global renonce à verser une distribution pour l'exercice 2023/2024.

Perspectives

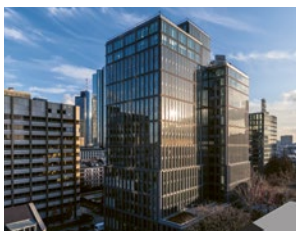
Comme nous nous y attendions, le volume des transactions est resté faible durant l'exercice 2023/2024. Malgré la diminution de la demande de surfaces de bureaux en raison des changements structurels tels que les formes de travail hybrides, l'attente d'une augmentation de la demande d'immobiliers de bureaux durables et bien situés de la part des locataires s'est également confirmée. En conséquence, le groupe de placement AFIAA Global continuera à l'avenir de mettre l'accent sur des biens immobiliers de qualité situés dans les meilleurs emplacements. Les objets en portefeuille qui ne répondent pas à ces critères seront vendus. Le volume des transactions devrait continuer d'augmenter, ce qui facilitera la réalisation des ventes prévues, à condition que les coûts de refinancement restent stables ou diminuent grâce à de nouvelles réductions des taux directeurs. Si tel est le cas, la phase de formation d'un plancher devrait se poursuivre au cours du nouvel exercice. Des remboursements de prêts sont en outre prévus afin de ramener le ratio d'endettement en dessous du plafond fixé dans l'OFPP et d'améliorer simultanément la rentabilité du portefeuille.

Liste des immeubles

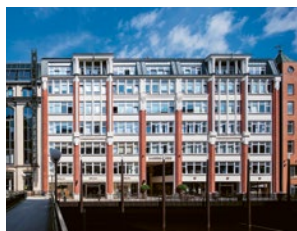
Immeuble	Adresse	Construit/ modernisé en	Acheté en	Utilisation	Surface à louer en m ²	Certificat de durabilité
Allemagne						
Campus Bravo	Georg-Brauchle-Ring 52-54, Munich	2005	2005	Bureaux	8 525	oui
Romeo & Julia	Ulmenstrasse 37-39, Francfort-sur-le-Main	1972/2009	2013	Bureaux	14 278	oui
Kaisergalerie	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 242	Avenida da Liberdade 242, Lisbonne	1969/2019	2022	Bureaux/ vente au détail	9 482	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	oui
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	oui
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	oui
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

Placements directs

Au terme de l'exercice 2023/2024, le portefeuille du groupe de placement AFIAA Global comptait 23 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



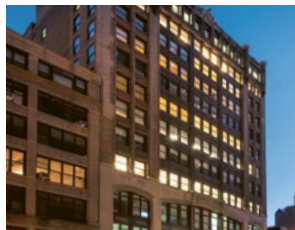
501 Congress Avenue,
Austin



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.



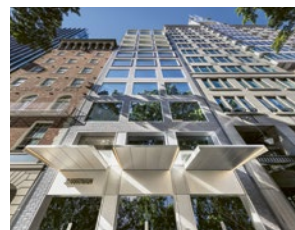
525 Flinders Street,
Melbourne



114 William Street,
Melbourne



U60, Sydney



36 Carrington Street,
Sydney

AFIAA Diversified indirect / AFIAA Diversified indirect hedged

Orientation stratégique

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect offre aux institutions de prévoyance un accès à un portefeuille international largement diversifié de fonds immobiliers non cotés. La diversification est assurée par le choix des stratégies, des secteurs, des pays et des cycles d'investissement. Les investissements ciblent des marchés et des types d'utilisation présentant un fort potentiel de croissance, ainsi que des thèmes qui profitent des tendances structurelles et démographiques. L'objectif est de générer un rendement supérieur à celui de l'indice MSCI Global Property Funds sur une période glissante de 36 mois.

Activités du portefeuille

Avec 23 fonds immobiliers souscrits, le portefeuille est investi à l'échelle mondiale et bien positionné. La diversification couvre 3734 actifs, représentant, sur une base look-through, une capitalisation boursière de plus de USD 165 milliards. À la clôture de l'exercice 2023/2024, le taux d'occupation moyen atteignait 94,3%, la durée résiduelle moyenne des contrats de location étant de 5,2 ans. Avec une quote-part de financement étranger de 29,8%, le portefeuille est géré selon une approche conservatrice et se trouve bien préparé pour relever les défis à venir et saisir les opportunités de marché qui se dessinent.

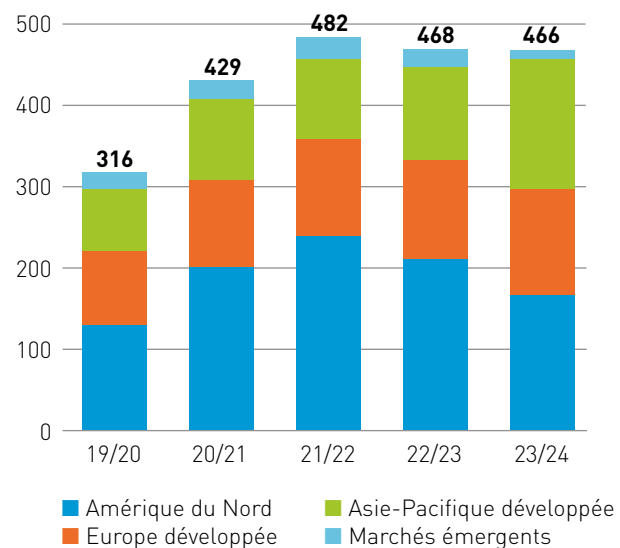
Au cours de l'exercice 2023/2024, quatre engagements de capital ont été réalisés dans de nouveaux fonds cibles. Des rachats stratégiques dans deux fonds cibles américains investis dans des actifs à usage mixte ainsi que dans un fonds logistique asiatique permettent au portefeuille de saisir des opportunités d'entrée optimales dans des fonds sectoriels offrant des rendements des revenus attractifs. Les nouvelles participations incluent un investissement de GBP 23,1 millions dans Airport Industrial Property Unit Trust, un investissement complémentaire de USD 2 millions dans CBRE Real Estate Partners II, une allocation de AUD 33,3 millions dans Goodman Australia Industrial Partnership et un engagement d'environ USD 21 millions dans Realterm Airport Logistics Properties. Ces investissements visent à réduire l'exposition aux immeubles de bureaux au profit des secteurs de la logistique et du logement, tout en mettant davantage l'accent sur le rendement des revenus des fonds cibles sous-jacents. Nous cherchons à exploiter activement les opportunités créées par les récentes corrections du marché.

Au cours des douze derniers mois, de nombreux fonds cibles ont enregistré des rendements négatifs en raison des turbulences sur le marché immobilier mondial. Cependant, certains fonds ont contribué positivement à la performance globale. Parmi eux, le fonds résidentiel néerlandais s'est distingué avec un rendement total de 9,4%, suivi par un fonds logistique aéroportuaire britannique (+4,6%), un fonds

immobilier résidentiel japonais (+4,1%), ainsi qu'un portefeuille d'immeubles à usage mixte (+ 3,6%). Ces résultats positifs sont essentiellement attribuables à un rendement des revenus et à des variations de valeur légèrement positives. À l'inverse, les performances négatives sont principalement dues à de fortes dévaluations dans un fonds logistique chinois, à des moins-values significatives dans les fonds d'immeubles de bureaux australiens et à la performance particulièrement défavorable de deux fonds immobiliers américains investis dans des biens à usage mixte. Depuis le lancement du groupe de placement, le rendement de la distribution au niveau du portefeuille s'élève à 3,5% en dollars américains.

Évolution de valeur du portefeuille de fonds cibles

(en millions de USD)



Perspectives du marché immobilier

L'année 2024 a été marquée par un ralentissement de la hausse des prix à la consommation, ce qui a permis à de nombreuses banques centrales d'amorcer un revirement des taux d'intérêt. L'économie mondiale a commencé à profiter de la récente baisse des taux d'intérêt. L'inflation a considérablement reculé en Europe et en Amérique du Nord et est désormais proche de 2% dans la zone euro et au Canada. Les taux d'intérêt élevés ont pesé sur la consommation privée et le marché du travail, ce qui a incité la Réserve fédérale américaine (Fed) et d'autres banques centrales à réévaluer leurs priorités entre la stimulation de la croissance économique et la lutte contre l'inflation.

Dans le secteur du logement, l'augmentation des coûts réels des hypothèques et la faible disponibilité de logements ont renforcé la demande de location dans plusieurs régions.

Malgré la forte croissance de l'offre de logements, les loyers ont augmenté davantage que prévu en Europe et dans la région Asie-Pacifique. Aux États-Unis, le taux d'absorption reste élevé, bien que l'offre de logements ait atteint des niveaux record. Dans le secteur de la logistique, la demande de surfaces a diminué, mais la croissance des loyers demeure supérieure aux moyennes historiques en Europe et en Australie. Cependant, le sentiment s'améliore, car une diminution du nombre de constructions achevées est attendue dans un avenir proche. En raison de la forte demande d'espaces de qualité et du faible nombre de nouvelles constructions, les loyers des bureaux de premier ordre ont augmenté plus vigoureusement que prévu, en particulier en Europe. Par ailleurs, les marchés de bureaux les plus affectés, tels que ceux de Hong Kong et de San Francisco, commencent à se stabiliser, tandis qu'une reprise significative est anticipée aux États-Unis dans les cinq prochaines années.

Grâce à la stabilisation des taux de capitalisation et un retour à la croissance du capital, le rendement total de l'immobilier au Royaume-Uni est positif depuis le début de 2024. Des tendances similaires se manifestent en Europe et aux États-Unis, notamment dans les secteurs privilégiés, avec une augmentation des soumissions d'offre, en particulier dans les segments du logement et de la logistique. En raison de son cycle économique différent, la région Asie-Pacifique continue toutefois de rester à la traîne.

Les perspectives des marchés immobiliers s'améliorent, notamment aux États-Unis et en Europe, car les banques centrales continuent de réduire les taux d'intérêt. Cela crée des conditions propices à un nouvel afflux de capitaux sur le marché et offre aux investisseurs des points d'entrée plus attractifs. Le rythme de la reprise variera selon les régions et les secteurs et les prix devraient se stabiliser rapidement dans les secteurs du logement et de la logistique.

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Au cours de l'exercice 2023/2024, les engagements de capital du groupe de placement AFIAA Diversified indirect ont augmenté pour atteindre un total de USD 428,1 millions. USD 15 millions ont été appelés auprès des investisseurs, ce qui correspond à un taux d'appel de capital de 90,05%. À la date de référence, la valeur d'une part se montait à CHF 135 952,5655, ce qui correspond à un rendement de placement de -8,06%.

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. À la date de référence, sa fortune nette s'élevait à CHF 415,6 millions. Il en résulte une valeur d'une part de CHF 172 852,9647, ce qui correspond à un rendement de placement de -6,71%.

Composition du portefeuille

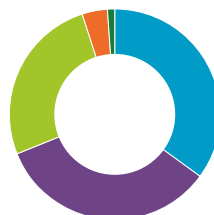
Les cinq plus grandes positions

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



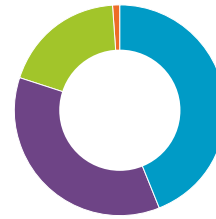
Régions

Amérique du Nord	35%
Europe développée	34%
Asie-Pacifique développée	26%
Asie-Pacifique émergente	4%
Europe émergente	1%



Types d'utilisation

Industrie / logistique	44%
Habitat / autres	36%
Bureaux	19%
Commerce	1%



Devises

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



Placements indirects

À la fin de l'exercice 2023/2024, le portefeuille du groupe de placement AFIAA Diversified indirect se composait de 23 fonds cibles souscrits dont 20 étaient entièrement 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



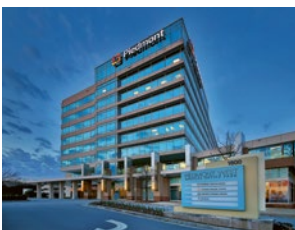
UK Student Housing Fund
Europe
Habitat



UK Airport Logistics Fund
Europe
Logistique



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



US Airport Logistics Fund
Amérique du Nord
Logistique



Australian Logistics Fund
Asie-Pacifique
Logistique



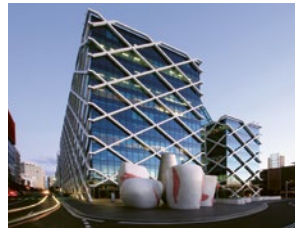
Australian Commercial
Property Fund
Asie-Pacifique
Bureaux



Australian Office Fund
Asie-Pacifique
Bureaux



Australian Logistics Fund
Asie-Pacifique
Logistique



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

AFIAA Fondation d'investissement adopte une approche intégrée de la durabilité pour ses groupes de placement AFIAA Global (hedged) et AFIAA Diversified indirect (hedged). L'intégration systématique de l'ESG dans l'entreprise vise à réduire les risques et permet de donner aux groupes de placement une orientation optimale pour l'avenir.

AFIAA Global/AFIAA Global hedged

AFIAA Fondation d'investissement entend être à la pointe de la technologie dans le domaine de la durabilité. Dans cette optique, elle a mis en place une stratégie de durabilité qui couvre les dimensions environnementale, sociétale, économique et de la gouvernance.

Comme pour l'exercice 2022/2023, les calculs sont effectués sur la base du «REIDA CO2-Report & Benchmark». Avec un portefeuille international, un calcul certifié reste pour l'instant impossible. En s'appuyant sur cette norme largement reconnue, AFIAA veut contribuer à la comparabilité et à la continuité du reporting, conformément aux recommandations de l'ASIP en vigueur.

Le périmètre du rapport correspond à un «reporting avancé» et inclut les «chiffres clés étendus» selon la norme de reporting ESG de l'ASIP pour les caisses de pension, applicable depuis le 1er janvier 2023. Le rapport respecte également les recommandations de la CAFP du 5 décembre 2023, intitulées «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers – avec davantage de précisions pour leur collecte», qui s'inspirent de la circulaire AMAS n° 06/2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers».

Le Conseil de fondation procède chaque année à un examen approfondi de la stratégie ESG. L'audit externe du rapport annuel 2022/2023 a porté sur la divulgation selon la norme de reporting ESG de l'ASIP et de la recommandation CAFP «Indices environnementaux pour des groupes de placements immobiliers». Il a été constaté que tous les aspects essentiels ont été intégralement publiés. La recommandation sur l'intégration d'un taux de transparence est mise en œuvre dans ce rapport annuel.

Afin de faciliter l'intégration des données clés du groupe de placement AFIAA Global (hedged) dans un reporting consolidé, AFIAA propose un reporting sous forme de «INREV ESG Standard Data Delivery Sheet».

Stratégie de durabilité

Une stratégie ESG a été élaborée et mise en œuvre conformément à la responsabilité fiduciaire. Cela signifie que les groupes de placement doivent adhérer aux meilleures pratiques en matière de durabilité, sans que cela ne soit explicitement ancré dans les directives de placement.

Les objectifs de la stratégie de durabilité d'AFIAA pour le groupe de placement AFIAA Global sont: atteindre zéro émission nette d'ici 2050, garantir une satisfaction élevée des utilisateurs et mettre en pratique une gouvernance de qualité. La stratégie intégrale peut être consultée sur www.afiaa.com. Tous les paramètres sont mesurés chaque année, publiés dans le rapport annuel et comparés à la trajectoire de réduction définie.

Indicateurs de durabilité 2023/2024

Le taux de divulgation correspond au rapport entre la valeur de marché des placements directs et le montant total des placements. Au 30 septembre 2024, ce taux de divulgation s'élève à 94%.

Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre

Les calculs sont basés sur la saisie GRESB 2024 (facteurs de pondération du CO₂e selon les «CRREM Pathways V2»). Les autres calculs ont été effectués selon la méthode «REIDA CO₂-Report & Benchmark». En raison de la spécificité des facteurs de pondération par pays, un calcul entièrement conforme à la méthodologie REIDA n'est pas réalisable. Seules les valeurs mesurées sont prises en compte. Les écarts par rapport à l'exercice 2022/2023 sont les suivants:

- La base de saisie GRESB incluant l'attribution du courant général au scope 2 a été ajustée à la méthodologie REIDA. Le courant général a été réparti en émissions de scope 2 et scope 3 conformément aux bases méthodologiques «REIDA CO₂-Report & Benchmark», Zurich, 16 août 2023, version 1.2 finale, tableau 15. Avec la méthodologie GRESB, l'intensité des émissions de CO₂e pour les scopes 1 et 2 est de 28,5 kgCO₂e/m²a.
- La part d'énergie renouvelable du réseau électrique a été intégrée dans la saisie du GRESB.

Scope 1+2

Indicateur	Scope 1	Scope 2	Scope 1+2
Surface totale (m ² SRE)*	398 500		398 500
Superficie contrôlée par le propriétaire (m ² SRE)*	338 502		338 502
Surface déterminante (m ² SRE)*	338 502		338 502
Degré de couverture (%)	100		100
	Scope 1	Scope 2	Scope 1+2
Consommation énergétique (kWh)	6 991 878	19 017 223	26 009 100
Intensité énergétique (kWh/m ² a)	20,7	56,2	76,9
Part d'énergies renouvelables (%)	-	-	28
Émissions de CO ₂ e (tCO ₂ e)	1 330	5 097	6 427
Intensité d'émissions de CO ₂ e (kgCO ₂ e/m ² a)	3,9	15,1	19,0

Scope 3

Surface totale (m ² SRE)*	398 500
Superficie contrôlée par le propriétaire (m ² SRE)*	338 502
Surface déterminante (m ² SRE)*	317 504
Degré de couverture (%)	94
Consommation d'énergie Scope 3 (kWh)	14 484 428
Intensité énergétique Scope 3 (kWh/m ² a)	45,6
Intensité énergétique Scope 1, 2 et 3 (kWh/m ² a)	121,3
Émissions de CO ₂ e Scope 3 (tCO ₂ e)	4 524
Intensité d'émissions de CO ₂ e Scope 3 (kgCO ₂ e/m ² a)	14,2
Intensité d'émissions de CO ₂ e Scope 1, 2 et 3 (kgCO ₂ e/m ² a)	32,0

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

Green Lease: 30%

Légère détérioration par rapport à l'exercice 2022/2023 due à la vente d'un bien immobilier.

Smart Metering: 47%

Près de la moitié des compteurs principaux ne doivent plus être relevés manuellement.

Satisfaction des usagers

Afin de mieux répondre aux besoins des utilisateurs, une enquête a été menée auprès des locataires en 2024. Les résultats seront publiés dans le rapport annuel 2024/2025 et conduiront à une amélioration de l'évaluation GRESB. À l'avenir, cette enquête sera réalisée tous les trois ans.

Durée du contrat: 13,0 ans

La modification de la composition du portefeuille n'a pas d'impact sur la note globale.

Microsituation / macrosituation: 3,7 / 5

Selon CBRE, il n'y a pas eu de changement dans l'évaluation de la situation des immeubles. La modification de la composition du portefeuille n'a pas d'impact sur la note globale.

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 équivalents au FM Monitor de pom+ permettant de comparer les coûts d'exploitation. L'utilisation d'un indice de référence suisse pour effectuer des déductions ne serait pas pertinente en raison des exigences nationales spécifiques en matière de gestion. En conséquence, il a été décidé de suspendre, jusqu'à nouvel ordre, toute analyse quantitative sur cet aspect.

Une évolution de valeur positive: -18,31%

Eau: 0,31 m3/m2a

Cela correspond à une légère amélioration par rapport à l'exercice précédent.

Quantité de déchets: 206 kg/m2a

Cela représente une détérioration par rapport à l'exercice précédent. En l'absence de données mesurées, le volume maximal possible est utilisé conformément aux critères du GRESB. Par conséquent, la qualité des données concernant la quantité de déchets reste faible.

Bâtiments avec e-station de recharge: 83%

L'objectif est d'équiper toutes les e-places de stationnement demandées. Pour certains bâtiments, cela n'a malheureusement pas été possible, car il aurait fallu augmenter la puissance de raccordement.

Nouvelle conception des abris à vélo: 72%

La modification de la composition du portefeuille n'a pas d'impact sur la note globale.

Préservation des ressources

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

Embodied Carbon / analyse de cycles de vie (LCA)

Pour plusieurs scénarios décisionnels, l'énergie grise des matériaux et appareils a été comparée à l'énergie consommée durant l'exploitation.

Biodiversité: 7%

Une grande partie de la surface des toits est utilisée pour les installations techniques des bâtiments et les terrasses, limitant ainsi la part maximale possible de végétation à 28%.

Accessibilité: 100%

Tous les biens immobiliers continuent de bénéficier d'une excellente accessibilité.

Rapport: fait

Une certification GRESB a été obtenue. Avec un score de 81 points, le résultat global de l'exercice précédent est en hausse de quatre points. Ce score dépasse à nouveau les moyennes des pairs (78 points) et du GRESB (76 points). Des efforts sont en cours pour améliorer la note actuelle de trois étoiles, qui devrait atteindre quatre étoiles sur cinq.

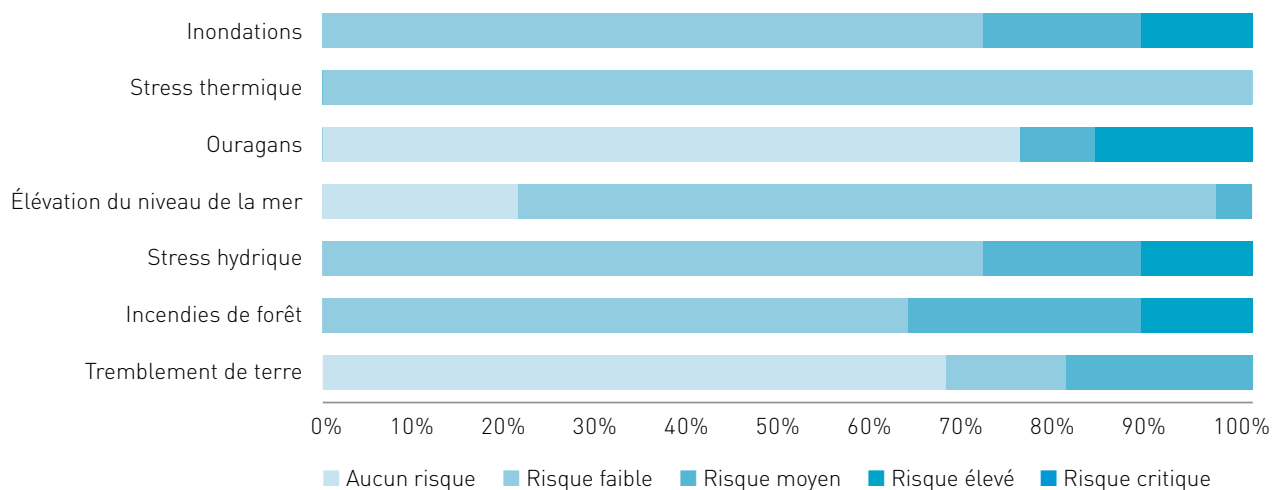
Directives en matière de durabilité: 84%

Le portefeuille présente un niveau élevé de certifications de bâtiments. Lors de l'évaluation du GRESB, 92 points sur 100 ont été obtenus dans le domaine des «Building Certifications», ce qui est largement supérieur à la moyenne des pairs de 73 points. Par rapport à l'exercice 2022/2023, une légère détérioration a été observée, en raison de la vente de certains immeubles.

Risques climatiques physiques: 20/100 Hazard Score, 23/100 Impact Score

Pour améliorer la compréhension de l'évaluation des risques climatiques physiques, celle-ci n'est plus implémentée dans Measurabl. Pour la modélisation des risques, AFIAA utilise désormais la méthode Climate on Demand, accessible via la plateforme intelligente de Moody's (IRP). Cette méthode permet d'évaluer le risque pour chaque bien immobilier indépendamment de l'impact financier, en utilisant différents horizons temporels et scénarios de réchauffement. Pour un horizon jusqu'à 2030 et un scénario de réchauffement RCP 4.5 (Representative Concentration Pathway), aucun «Red Flag» n'a été identifié dans l'évaluation du danger (Hazard Score). En revanche, dans l'évaluation de l'impact, dix immeubles sont classés dans la catégorie «Red Flag». Au cours du prochain exercice, ces évaluations «Red Flag» seront discutées avec l'Asset Management et le Property Management afin de définir les mesures nécessaires.

Hazard Risk Category Distribution, horizon temporel 2030, RCP 4.5



Degré de réalisation de la stratégie de durabilité

Les valeurs effectives de l'exercice 2023/2024 sont comparées à la valeur cible définie dans la stratégie de durabilité.

La valeur cible à l'horizon 2050 est également représentée à titre indicatif.

Aspects fondamentaux

Grandeur de mesure (ICP)	Unité de mesure	Objectif 23/24	Situation 23/24	Objectif 2050
Dimension environnement				
Émissions de gaz à effet de serre, Scope 1+2	kg CO ₂ /m ² a	29,7	19,0	2,0 ¹
Intensité énergétique, Scope 1+2	kWh/m ² a	103,9	76,8	61 ¹
Énergie renouvelable	Part en % EBF	27	28	100
Green Lease	Part en % EBF	38	30	100
Smart Metering	Part en % EBF	36	47	100
Dimension sociale				
Satisfaction des usagers	Score (1-5)	-	-	-
Durée du contrat	Durée de séjour (a)	13,1	13,0	15,0
Microsituation / macrosituation	Aspect qualitatif	3,7	3,7	4,0
Dimension économie				
Coûts d'exploitation			n. a.	
Une évolution de valeur positive	Rendement des placements en %	4,0	-18,3	4,0

Aspects de construction

Grandeur de mesure (ICP)	Unité de mesure	Objectif 23/24	Situation 23/24	Objectif 2050
Dimension environnement				
Eau	m ³ /m ²	0,32	0,31	0,20
Quantité de déchets	kg/m ²	173	206	100
Bâtiments avec e-station de recharge	Part des demandes en %	80	82	2
Nouvel abri à vélos	Part en % SRE	72	72	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	6	7	50
Dimension société				
Accessibilité	Part en % SRE	90	100	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	81	84	100
Prise en compte des risques	Ø Moody's Climate on Demand	37	25	25

¹ CRREM

² Selon l'évolution du marché

AFIAA Diversified indirect / AFIAA Diversified indirect hedged

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

Prise en compte de l'ESG

AFIAA a sélectionné CBRE Investment Management (CBRE IM), un multigestionnaire de renom actif à l'échelle mondiale et disposant d'un excellent historique de performance dans le domaine des placements immobiliers non cotés ainsi que d'une expertise de longue date en matière de durabilité.

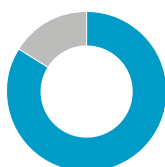
En plus de ses engagements envers le Pacte mondial des Nations Unies, les Objectifs de développement durable des Nations Unies et les Principes pour l'Investissement responsable (PRI), CBRE IM est signataire, membre ou participant de plusieurs réseaux et initiatives liés à l'ESG.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Le GRESB est un organisme de labellisation international qui établit des évaluations et des benchmarks de durabilité pour les actifs immobiliers et des projets d'infrastructure. Il mesure les performances environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) des entreprises et des fonds de placement afin de fournir aux investisseurs et aux autres parties prenantes une base transparente pour prendre leurs décisions. Les participants aux évaluations obtiennent des informations sur leur positionnement par rapport à leurs concurrents et sur les mesures qu'ils peuvent prendre pour améliorer leurs performances ESG.

Grâce à une stratégie d'investissement qui accorde une attention particulière au reporting GRESB, le taux de participation des fonds cibles sous-jacents a pu être maintenu à 100%. Il en résulte un excellent score GRESB de 82 points. La moyenne de tous les participants au GRESB est de 75 points.

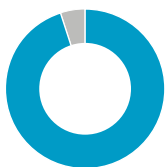
Points forts GRESB d'AFIAA Diversified indirect



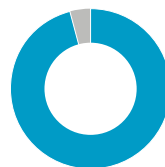
Score GRESB
Résultat: 82 points sur 100
 Indice de référence GRESB
 75 points



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



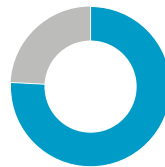
Gouvernance
Résultat: 19 points sur 20
 Indice de référence GRESB
 17 points



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



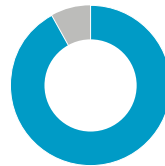
Environnement
Résultat: 45 points sur 62
 Indice de référence GRESB
 43 points



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



Taux de participation GRESB
Résultat: 100%



Score de développement
Résultat: 65 points sur 70
 Indice de référence GRESB
 62 points

Le score GRESB des fonds cibles représentés dans l'indice de comparaison MSCI Global Property Funds est également de 75 points. 41 fonds cibles ont obtenu une note de 5 étoiles et 27 fonds cibles une note de 4 étoiles, ce qui témoigne de l'excellente performance de durabilité des portefeuilles. Le score moyen pour les projets de développement était de 93, contre une moyenne de 88 pour le GRESB.

Les résultats calculés pour la période de référence 2024 se basent sur les positions en portefeuille en décembre 2023 évaluées à la VNI. Une collaboration très étroite avec les gestionnaires des fonds cibles est mise en place afin de développer constamment ces résultats et de les améliorer grâce à des plans d'investissement à long terme. Ces résultats soulignent le fort engagement d'AFIAA en faveur de la durabilité, de l'amélioration continue et de la transparence. Les performances du portefeuille en 2024 et l'impact des changements de méthodologie sont expliqués ci-dessous.

Modification de la méthodologie GRESB

Afin d'améliorer l'évaluation des performances immobilières et de les faire correspondre aux priorités des investisseurs, le GRESB a apporté plusieurs modifications à sa méthodologie. En raison de ces changements, le GRESB recommande de ne pas comparer directement les résultats de 2024 avec ceux de l'année précédente.

En plus des modifications annoncées précédemment, le GRESB a procédé à deux autres ajustements lors de la présentation des résultats 2024:

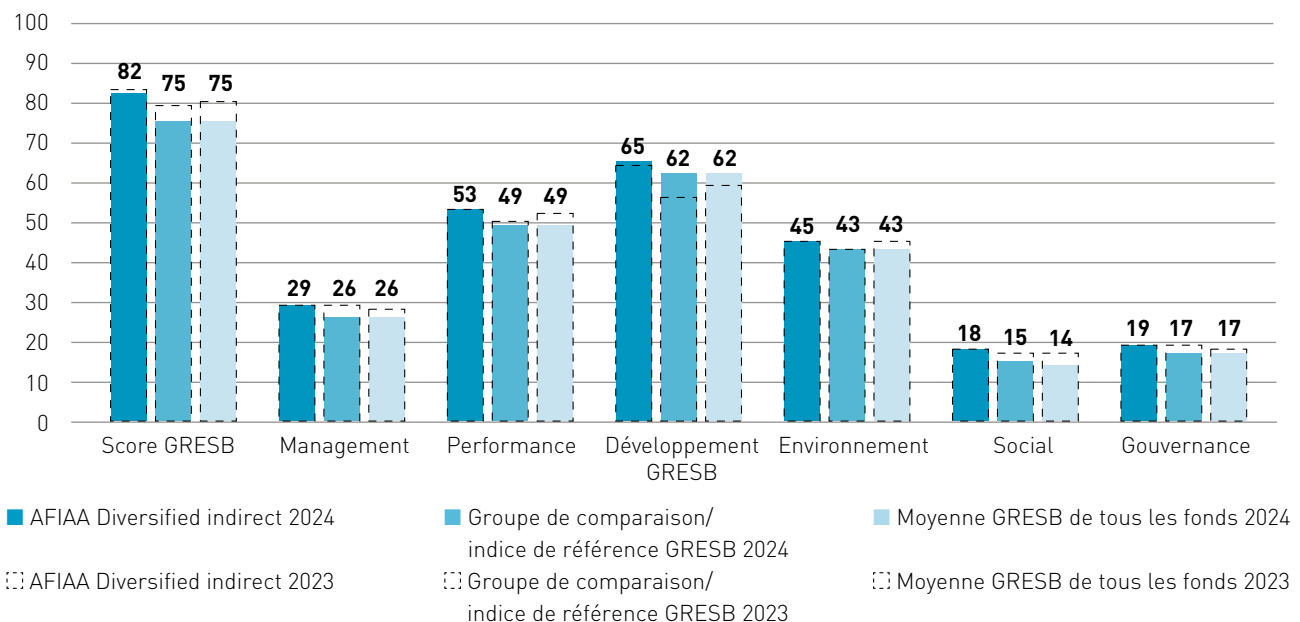
- utilisation de benchmarks spécifiques à chaque pays pour les indicateurs d'approvisionnement et de certification;
- évaluation des indicateurs d'énergie, de gaz à effet de serre (GES) et d'eau au niveau de l'objet plutôt que par type de bien immobilier.

Pour les comparaisons, le GRESB recommande d'utiliser des mesures relatives telles que les moyennes des pairs. Vous trouverez plus de détails sur les modifications intervenues cette année et leur impact sur www.gresb.com/2024-real-estate-score-updates.

Performance du portefeuille selon l'évaluation GRESB 2024

Le graphique sur cette page montre la performance du portefeuille par catégorie. La barre de gauche représente le score obtenu par le portefeuille dans chaque catégorie et la barre de milieu représente la performance du groupe de pairs. Si la barre de gauche dépasse celle du milieu, le portefeuille a surpassé le groupe de pairs. Le graphique montre également les résultats de 2023 (lignes en pointillés).

Résultats GRESB d'AFIAA Diversified indirect (en points)



L'évaluation de la gestion et de la performance du portefeuille est passée de 83 points à 82 d'une année à l'autre, mais elle reste supérieure à la moyenne des pairs et à la moyenne du GRESB de 75 points. Le module des projets de développement a obtenu un score remarquable de 65 points. Parmi les améliorations notables, on peut citer le Prologis Targeted US Logistics Fund, le Ardstone Residential Income Fund et le Remedy US Medical Office Venture II.

Les résultats ci-dessus excluent les fonds en cours de liquidation, les fonds lancés en 2023 ainsi que les fonds de dette (le GRESB ne prend actuellement pas en compte les fonds de dette immobilière).

GRESB – Top Performer

- **Goodman Hong Kong Logistics Partnership:** Le Goodman Hong Kong Logistics Partnership affiche toujours une solide performance GRESB avec un score de 92 points (-1 par rapport à l'année précédente). Le module des projets de développement a progressé de 97 à 98 points. Le fonds se classe en première position parmi six pairs. 100% des actifs sont certifiés et Goodman a mis en place une plateforme numérique de collecte de données en temps réel. En outre, un programme de modernisation des ascenseurs est mis en œuvre afin de réduire la consommation d'énergie.
- **Rockfield Dutch Urban Living Venture:** Le Rockfield Dutch Urban Living Venture a obtenu un score de 91 points (+1 point) et se classe au troisième rang des Core Residential Funds aux Pays-Bas. Toutes les unités ont un label énergétique A ou supérieur. Des progrès remarquables ont été réalisés dans la gestion de l'eau, tandis que la gestion des déchets doit encore être améliorée.
- **GPT Wholesale Office Fund:** Le GPT Wholesale Office Fund a obtenu un score de 90 points (+1 point), principalement grâce à des améliorations en matière d'énergie et d'émissions de GES. Des faiblesses subsistent dans la gestion des déchets, mais l'accent est mis sur l'économie circulaire et la prévention des déchets.

GRESB – Low Performer avec un potentiel d'amélioration

- **JPM Japan Multi-Family Venture:** le score du JPM Japan Multi-Family Venture est passé de 78 à 72 points, principalement en raison d'évaluations plus strictes dans les domaines de l'énergie, des GES, de l'eau et des déchets. Néanmoins, JPM a augmenté le nombre de bâtiments certifiés de 10 à 20 et a amélioré la couverture des données.
- **Prologis Targeted US Logistics Fund:** le score du Prologis Targeted US Logistics Fund s'est amélioré de 8 points pour atteindre 73, mais reste en dessous de la moyenne du GRESB. Des progrès ont été réalisés en matière de couverture des données pour l'énergie et les GES. Des faiblesses persistent dans la gestion de l'eau.
- **Cortland US Residential Venture:** le score du Cortland US Residential Venture a baissé de 4 points pour atteindre 74, mais des progrès ont été réalisés en matière d'émissions de GES et de certificats Energy Star. Le fonds est en train de mettre en place un inventaire des GES afin de définir des objectifs de réduction à long terme.

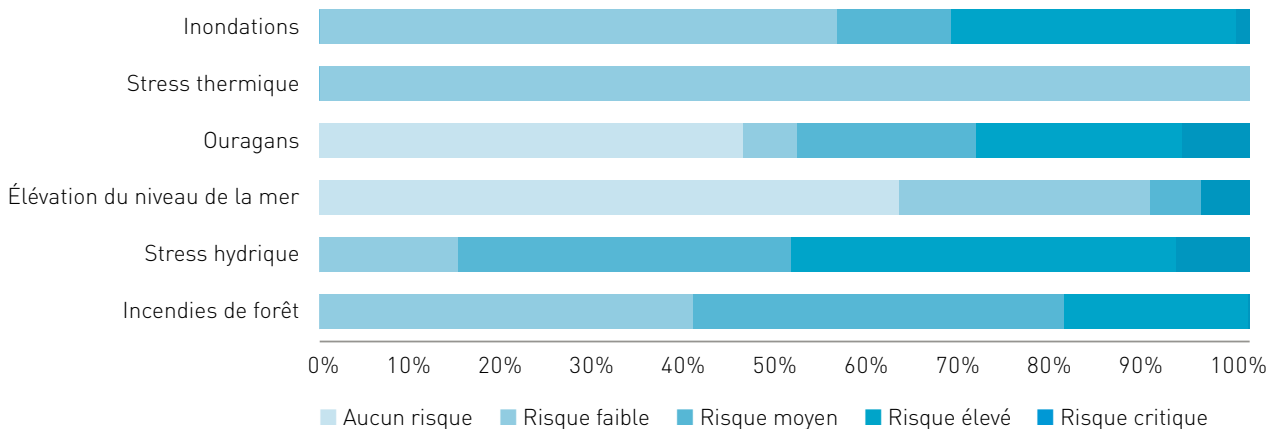
GRESB – résultats visiblement améliorés

- **Ardstone Residential Income Fund:** Le score du Ardstone Residential Income Fund a augmenté de 4 points pour atteindre 87, avec des progrès dans la couverture des données et l'efficacité énergétique grâce à l'énergie solaire et au recyclage de l'eau.
- **Remedy US Medical Office Venture II:** Avec un score de 77 points (+4 points), le Remedy US Medical Office Venture II a réalisé des progrès, notamment dans les catégories eau, déchets et GES. Les améliorations futures visent un taux de certification plus élevé.

Risques climatiques physiques – Moody’s Climate on Demand

Le portefeuille a été analysé au 30 juin 2024 afin de déterminer les risques climatiques physiques potentiels liés au changement climatique. L’analyse a pris en compte tous les investissements réalisés au cours des douze derniers mois. Dans le portefeuille, les risques liés au stress hydrique, au stress thermique et aux incendies de forêt prédominent. Au niveau régional, les investissements américains et australiens en sont particulièrement responsables. Alors que le risque de cyclones joue un rôle secondaire au niveau du portefeuille, les typhons dans la région Asie-Pacifique engendrent un risque accru. En revanche, le sous-portefeuille européen ne contribue que faiblement aux risques climatiques du portefeuille. Un risque légèrement accru n’existe que dans le domaine du stress hydrique du fait de l’allocation dans le sud de l’Europe.

Analyse d’AFIAA Diversified indirect quant aux risques climatiques physiques (au 30.6.2024)



Comptes annuels

Groupe de placement AFIAA Global

ISIN CH0019574729, numéro de valeur 1.957.472

Bilan consolidé

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2024	30.9.2023
Actifs			
Liquidités		208 509 482	63 151 007
Avoirs bancaires		67 959 914	59 751 290
Dépôts à terme / Placements au jour le jour (call)		140 549 568	3 399 717
Autres actifs		21 486 318	16 985 496
Créances sur tiers		2 115 052	6 825 367
Débiteurs (livraisons et services)		5 926 203	3 655 464
Comptes de régularisation actifs		2 617 641	1 734 118
Acomptes versés sur coûts de financement		2 109 993	1 803 257
Avoirs fiscaux différés	1	8 717 429	2 967 289
Biens immobiliers		1 463 294 920	1 869 840 035
Placements directs	2	1 463 294 920	1 869 840 035
Total des actifs		1 693 290 720	1 949 976 539
Passifs			
Capitaux externes			
Créanciers (livraisons et services)		1 025 410	2 316 851
Dettes envers des investisseurs	3	69 197 436	0
Dettes envers des tiers		12 330 979	32 536 432
Comptes de régularisation passifs		17 509 252	12 664 212
Prêts hypothécaires à court terme	4	91 245 263	54 470 670
Prêts hypothécaires à long terme	4	401 958 362	384 252 273
Total des capitaux externes		593 266 702	486 240 438
Actif net avant coûts de liquidation		1 100 024 018	1 463 736 101
Estimation des coûts de liquidation	5	-52 355 410	-85 044 612
Actif net		1 047 668 608	1 378 691 490
Parts			
Situation au début de l'exercice		17 701 905,6461	17 431 098,1610
Parts émises		292,5699	270 807,4851
Parts rachetées		-1 096 771,4022	0,0000
Parts émises à la date déterminante (nombre)		16 605 426,8138	17 701 905,6461
Valeur en capital par part (CHF)		60,5205	77,3227
Résultat net de l'exercice par part (CHF)		2,5714	0,5611
Valeur nette d'inventaire (actif net) par part (CHF)		63,0919	77,8838
Nombre de parts dénoncées pour la fin du prochain exercice	6	-723 515,0594	-449 013,4012

* Notes: voir annexe relative aux comptes annuels.

Compte de résultat consolidé

en CHF	Notes *	1.10.2023 - 30.9.2024	1.10.2022 - 30.9.2023
Résultat d'exploitation			
Produit des biens immobiliers (net)		112 048 803	115 509 643
Revenus locatifs dus		126 627 026	130 569 038
Déficit de revenu des immeubles vacants		-12 685 242	-14 813 323
Pertes de recouvrement /évolution des risques de ducroire		-1 892 981	-246 072
Entretien de l'immobilier		-8 623 635	-16 716 338
Maintenance		-5 081 017	-6 240 552
Remise en état		-3 542 618	-10 475 785
Charges d'exploitation		-33 081 506	-36 163 871
Frais d'approvisionnement et d'élimination		-8 891 655	-9 158 420
Frais de chauffage et de fonctionnement (maintenance comprise)		-5 497 461	-5 743 334
Assurances		-1 431 545	-1 326 656
Honoraires de gestion		-1 594 579	-1 637 048
Frais de location		-1 602 337	-3 174 113
Impôts et redevances		-9 574 163	-10 633 194
Charges administratives locales de société	7	-1 347 360	-1 612 637
Autres charges d'exploitation		-3 142 406	-2 878 467
Résultat d'exploitation		70 343 663	62 629 435
Autres produits		4 604 921	531 054
Intérêts actifs		1 584 748	200 844
Autres produits		3 020 173	330 210
Frais de financement		-21 132 569	-16 712 333
Intérêts d'hypothèques		-18 319 767	-13 962 771
Autres intérêts passifs		-1 148 784	-1 353 900
Rente du droit de superficie		-1 664 018	-1 395 662
Frais administratifs	8	-9 348 166	-11 003 349
Frais juridiques et frais de conseil		-63 424	-63 095
Frais de révision		-333 631	-324 706
Frais d'estimation		-413 133	-310 928
Rémunérations des comptes de gestion		-590 824	-540 319
Rémunérations de la banque dépositaire		-60 000	-60 000
Honoraires de la direction		-7 259 060	-8 750 771
Charges de transaction		-416 925	-687 276
Autres frais administratifs		-211 169	-266 254
Impôts sur le capital et sur le bénéfice	9	1 051 769	-25 511 593
Produits et charges de transactions de parts		-2 820 249	0
Achat de produits courants lors de l'émission de parts		242 486	0
Versement de produits courants lors du rachat de parts		-3 062 735	0
Résultat net de l'exercice		42 699 368	9 933 213
Résultats en capitaux et résultats de change réalisés		-154 094 703	2 623 037
Résultat réalisé		-111 395 335	12 556 250
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés		-158 594 876	-344 113 233
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation		-27 367 469	-51 360 372
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	5	32 689 201	32 328 165
Résultat total de l'exercice	10	-264 668 479	-350 589 189
Résultat de change total **		-38 334 830	-61 079 618
Résultat total corrigé des effets de change		-226 333 649	-289 509 571

* 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	30.9.2024	30.9.2023
Actif au début de l'exercice	1 378 691 490	1 762 090 329
Souscriptions de parts	-66 354 403	26 456 084
Dividendes	0	-59 265 734
Résultat net de l'exercice	42 699 368	9 933 213
Résultats en capitaux et résultats de change réalisés	-154 094 703	2 623 037
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés	-158 594 876	-344 113 233
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation	-27 367 469	-51 360 371
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	32 689 201	32 328 165
Résultat total de l'exercice	-264 668 479	-350 589 189
Actif net à la fin de l'exercice	1 047 668 608	1 378 691 490

Affectation du résultat (groupe de placement)

Lors de sa séance du 14 janvier 2025, le Conseil de fondation a décidé de ne procéder à aucune distribution.

Affectation du résultat

en CHF	30.9.2024	30.9.2023
Résultat net de l'exercice	42 699 368	9 933 213
Report à nouveau du bénéfice de l'exercice précédent	10 987 387	1 054 174
Montant disponible pour la distribution	53 686 755	10 987 387
Montant prévu pour la distribution	0	0
Report à nouveau	53 686 755	10 987 387

Groupe de placement AFIAA Global hedged

ISIN CH0420414754, numéro de valeur 42041475

Bilan de la fortune

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2024	30.9.2023
Liquidités		35 958 151	41 260 298
Instruments financiers	1	774 765	-448 327
Créances sur des tiers		250 743	48 965
Participation AFIAA Global		356 015 395	439 482 879
Total des actifs		392 999 054	480 343 815

Fonds empruntés

Dettes envers des investisseurs	2	41 786 246	0
Comptes de régularisation passifs		35 121	40 567
Actif net		351 177 687	480 303 248

Compte de résultat

en CHF	1.10.2023	1.10.2022
	- 30.9.2024	- 30.9.2023
Dividendes	0	18 540 249
Charges/produits financiers Instruments financiers	-5 487 260	-1 360 393
Intérêts actifs	579 380	296 007
Total des charges/produits financiers	-4 907 880	17 487 765
Frais de révision	-5 089	-4 716
Rémunération de la banque dépositaire	-64 860	-64 620
Rémunération de l'Overlay Manager	-97 181	-123 802
Autres charges financières	-22 691	-23 402
Total des frais administratifs	-189 821	-216 540
Achat de produits courants lors de l'émission de parts	0	11 902
Versement de produits courants lors du rachat de parts	542 070	0
Résultat net de l'exercice	-4 555 631	17 271 224
Résultat réalisé	-4 555 631	17 271 224
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés	-82 244 392	-126 721 566
Résultat total de l'exercice	-86 800 023	-109 450 342

Évolution de l'actif net

en CHF	30.9.2024	30.9.2023
Actif net au début de l'exercice	480 303 248	589 621 970
Souscriptions	2 779	131 620
Rachats	-42 328 316	0
Résultat total de l'exercice	-86 800 023	-109 450 342
Actif net à la fin de l'exercice	351 177 687	480 303 248

Parts

en nombre	30.9.2024	30.9.2023
Situation au début de l'exercice	3 861 064,9313	3 860 125,3245
Parts émises	22,3380	939,6068
Parts rachetées	-410 572,9042	0,0000
Situation à la fin de l'exercice	3 450 514,3651	3 861 064,9313
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	101,7755	124,3966

Nombre de parts dénoncées pour la fin du prochain exercice	3	-394 387,5512	-97 055,6712
------------------------------------------------------------	----------	---------------	--------------

Affectation du résultat

en CHF	30.9.2024	30.9.2023
Résultat net de l'exercice	-4 555 631	17 271 224
Bénéfice conservé pour le réinvestissement	0	17 271 224
Report de gains/(pertes) en capital réalisés	-4 555 631	0

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

ISIN CH0367669659, numéro de valeur 36766965

Bilan de la fortune

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2024	30.9.2023
Liquidités		29 672 741	20 716 545
Parts fonds cibles	1	392 826 563	428 303 767
Comptes de régularisation actifs		1 439 967	1 729 430
Total des actifs		423 939 271	450 749 742
Comptes de régularisation passifs		476 749	525 225
Actif net		423 462 522	450 224 517

Compte de résultat

en CHF		1.10.2023	1.10.2022
		- 30.9.2024	- 30.9.2023
Produit des titres et intérêts débiteurs		12 386 782	12 534 961
Autres revenus		243 323	37 531
Total des produits		12 630 105	12 784 150
Intérêts passifs		0	-593
Honoraires de la direction		-1 183 454	-1 240 274
Frais de comptabilité		-93 671	-97 665
Rémunération des comptes de gestion		-120 962	-114 103
Rémunération de la banque dépositaire		-167 726	-179 758
Frais de révision		-12 767	-11 025
Frais juridiques et frais de conseil		-168 177	-16 059
Autres charges administratives		-5 085	-5 083
Total des charges	2	-1 751 843	-1 664 560
Achat de produits courants lors de l'émission de parts		0	211 658
Versement de produits courants lors du rachat de parts		-45 593	0
Résultat net de l'exercice		10 832 669	11 119 590
Résultats en capitaux et résultat de change réalisés		-2 235 019	-1 592 709
Résultat réalisé		8 597 650	9 526 881
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés		-45 943 193	-70 543 215
Résultat total de l'exercice		-37 345 543	-61 016 334

Évolution de l'actif net

en CHF		30.9.2024	30.9.2023
Actif net au début de l'exercice		450 224 517	491 183 221
Souscriptions		12 990 450	20 057 630
Rachats		-2 406 902	0
Résultat total de l'exercice		-37 345 543	-61 016 334
Actif net à la fin de l'exercice		423 462 522	450 224 517

* Notes: voir annexe relative aux comptes annuels.

Parts

en nombre	30.9.2024	30.9.2023
Situation au début de l'exercice	3 044,6968	2 915,8796
Parts émises	87,8495	128,8172
Parts rachetées	-17,7649	0
Situation à la clôture de l'exercice	3 114,7814	3 044,6968
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	135 952,5655	147 871,7083
Nombre de parts dénoncées pour la fin du prochain exercice	0,0000	0,0000

Affectation du résultat

en CHF	30.9.2024	30.9.2023
Résultat net de l'exercice	10 832 669	11 119 590
Bénéfice conservé pour le réinvestissement	10 832 669	11 119 590

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged

ISIN CH0420414689, numéro de valeur 42041468

Bilan de la fortune

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2024	30.9.2023
Liquidités		15 319 107	17 206 458
Instruments financiers	1	994 982	-982 279
Créances sur des tiers		153 339	67 512
Participation AFIAA Diversified indirect		399 195 207	421 202 728
Total des actifs		415 662 635	437 494 419
Comptes de régularisation passifs		31 977	30 277
Dettes envers des investisseurs		0	10 763 280
Actif net		415 630 658	426 700 863

Compte de résultat

en CHF	1.10.2023	1.10.2022
	- 30.9.2024	- 30.9.2023
Charges/produits financiers Instruments financiers	3 228 654	9 375 017
Intérêts actifs	245 217	192 893
Total des charges/produits financiers	3 473 871	9 567 910
Frais de révision	-5 397	-4 800
Rémunération de l'Overlay Manager	-96 259	-98 959
Autres charges financières	-9 135	-8 578
Total des frais administratifs	-110 791	-112 337
Achat de produits courants lors de l'émission de parts	680 754	0
Versement de produits courants lors du rachat de parts	23 725	0
Résultat net de l'exercice	4 067 559	9 455 573
Résultats en capitaux et résultat de change réalisés	0	-378 031
Résultat réalisé	4 067 559	9 077 542
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés	-33 020 710	-57 516 461
Résultat total de l'exercice	-28 953 151	-48 438 919

Évolution de l'actif net

en CHF	30.9.2024	30.9.2023
Actif net au début de l'exercice	426 700 863	475 139 782
Souscriptions	26 121 771	0
Rachats	-8 238 825	0
Résultat total de l'exercice	-28 953 151	-48 438 919
Actif net à la fin de l'exercice	415 630 658	426 700 863

Parts

en nombre	30.9.2024	30.9.2023
Situation au début de l'exercice	2 303,0460	2 303,0460
Parts émises	148,2333	0,0000
Parts rachetées	-46,7463	0,0000
Situation à la fin de l'exercice	2 404,5330	2 303,0460
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	172 852,9647	185 276,7405
Nombre de parts dénoncées	-54,3815	0,0000

Affectation du résultat

en CHF	30.9.2024	30.9.2023
Résultat net de l'exercice	4 067 559	9 455 573
Bénéfice conservé pour le réinvestissement	4 067 559	9 455 573

Fortune de base

Bilan de la fortune de base

en CHF	30.9.2024	30.9.2023
Actifs		
Liquidités	741 201	552 874
Créances sur les groupes de placement	131 786	245 206
Total des actifs	872 987	798 080
Passifs		
Comptes de régularisation passifs	570 521	495 550
Capital constitutif	100 000	100 000
Fonds de réserve	200 000	200 000
Report à nouveau du bénéfice	2 530	2 459
Bénéfice/perte net(te) de l'exercice	-64	71
Total des passifs	872 987	798 080

Compte de résultat de la fortune de base

en CHF	1.10.2023 – 30.9.2024	1.10.2022 – 30.9.2023
Produit		
Groupes de placement	711 786	654 423
Total du produit	711 786	654 423
Charges		
Organes, assemblée des investisseurs *	-708 957	-651 423
Autres charges	-2 625	-2 625
Autres charges financières	-268	-304
Total des charges	-711 850	-654 352
Bénéfice net de l'exercice	-64	71

Affectation du résultat (fortune de base)

Lors de sa séance du 14 janvier 2025, le Conseil de fondation a décidé de ne pas verser de distribution

Proposition à l'assemblée des investisseurs

en CHF	30.9.2024	30.9.2023
Report à nouveau du bénéfice de l'exercice précédent	2 530	2 459
Produit net de l'exercice	-64	71
Bénéfice du bilan	2 466	2 530
Report à nouveau du bénéfice	2 466	2 530

* 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	2023/2024	2022/2023
Avoirs fiscaux provenant de reports de pertes compensables ultérieurement	5 505	2 694
Avoirs fiscaux provenant de régularisations fiscales	3 212	273
Total des avoirs fiscaux différés	8 717	2 967

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 4,61% et 9,00% (exercice précédent: entre 4,13% à 8,50%).

La valeur totale des placements immobiliers directs s'élevait à CHF 1 463 294 920 à la date de clôture.

Placements directs

en milliers de CHF	2023/2024	2022/2023
Valeur en début d'exercice	1 869 840	2 273 610
Achats supplémentaires aux prix d'acquisition (frais accessoires inclus)	0	38 412
Charges entraînant une plus-value (investissements)	6 909	11 041
Gains en capital	-300 248	-327 783
Ventes	-69 232	-59 783
Résultat de change	-43 974	-61 195
Acomptes sur des placements directs	0	-4 462
Valeur en fin d'exercice	1 463 295	1 869 840

3 Dettes envers des investisseurs

Les dettes envers des investisseurs correspondent à la contre-valeur des parts dénoncées jusqu'à fin septembre 2022 pour un rachat au 30.9.2023 et qui seront remboursées en décembre 2024 sur la base de la VNI au 30.9.2024 en raison du report des rachats de 12 mois.

4 Prêts hypothécaires

Les capitaux empruntés en rapport avec des placements directs s'élèvent à CHF 493 203 625 (exercice précédent: CHF 438 722 943). Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les prêts hypothécaires et devises s'élève à 3,98% à la date de clôture (exercice précédent: 3,23%). La moyenne des prêts était de 2,05 ans (exercice précédent: 2,42 ans).

en milliers de la devise concernée					
Devise	Montant	Valeur comptable 30.9.2024 CHF	Valeur comptable 30.9.2023 CHF	Durée d'application d'un taux fixe moyen pondéré en années	Taux d'intérêt moyen pondéré
USD	121 792	102 743	111 716	1,57	3,67%
EUR	214 125	201 599	188 877	2,77	3,53%
GBP	73 715	83 409	90 780	1,80	4,09%
AUD	180 200	105 453	47 350	1,36	5,07%
Total		493 204	438 723	2,05	3,98%

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

en milliers de CHF	30.9.2024	30.9.2023
Valeur comptable des biens immobiliers hypothéqués	851 429	846 276
Crédits ou couverture exigés	493 204	438 723

Prêts hypothécaires selon la durée

en milliers de CHF	30.9.2024	30.9.2023
1 an	91 245	54 471
2 ans	102 447	91 233
3 ans	79 086	111 487
4 ans	119 068	52 304
5 ans	101 358	129 228
> 5 ans	0	0
Total	493 204	438 723

5 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 34,4 millions. Ces variations se décomposent comme suit: Australie CHF 11,1 millions, États-Unis CHF 9,9 millions, Allemagne CHF 6,5 millions, Finlande CHF 3,0 millions, Autriche CHF 2,3 millions, Portugal CHF 1,5 million et Suède CHF 0,1 million.

en milliers de CHF	Valeur comptable 30.9.2024	Valeur comptable 30.9.2023	Évolution
Avoirs fiscaux différés issus de différences d'évaluation négatives	13 804	21 967	-8 163
Avoirs fiscaux différés issus de différences d'évaluation positives	-42 824	-77 239	34 415
Autres coûts de transactions	-23 336	-29 773	6 437
Total	-52 356	-85 045	32 689

6 Parts dénoncées

Les parts dénoncées jusqu'à fin septembre 2023 pour un rachat au 30.9.2024 représentent actuellement une contre-valeur de CHF 45 647 940 sur la base de la VNI au 30.9.2024.

Pour rembourser les parts du groupe de placement AFIAA Global hedged présentées au rachat au 30.9.2024, il faudrait dénoncer au maximum 185 385,8512 parts du groupe de placement AFIAA Global, et pour les parts présentées au rachat au 30.9.2025, il faudrait dénoncer au maximum 636 198,1248 parts. Ce calcul se base sur la VNI au 30.9.2024. Dans la mesure où cela est possible et judicieux, les liquidités disponibles du groupe de placement AFIAA Global hedged seront utilisées pour les rachats. Le nombre de parts du groupe de placement AFIAA Global à résilier sera ajusté en conséquence.

Le rachat des parts dénoncées au 30.9.2024 à la fin septembre 2023 a également été reporté de douze mois.

Commentaires concernant le compte de résultat

7 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	1.10.2023 - 30.9.2024	1.10.2022 - 30.9.2023	Évolution
Frais juridiques et frais de conseil	-545	-665	120
Gestion des actifs et comptabilité	-761	-903	142
Autres	-41	-45	4
Total	-1 347	-1 613	266

8 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 CAFPP). 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	1.10.2023 - 30.9.2024	1.10.2022 - 30.9.2023	Évolution
Frais juridiques et frais de conseil	-63	-63	1
Frais de révision	-334	-325	-9
Frais d'estimation	-413	-311	-102
Rémunération des comptes de gestion	-591	-540	-51
Rémunération de la banque dépositaire	-60	-60	0
Honoraires de la direction	-7 259	-8 751	1 492
Charges de transaction	-417	-687	270
Autres charges administratives	-211	-266	55
Total	-9 348	-11 003	1 656

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).

9 Impôts sur le capital et sur le bénéfice

Pour l'exercice 2023/2024, la charge fiscale de l'impôt sur le bénéfice s'élève à CHF 5,1 millions, principalement imputables au Royaume-Uni, en Australie et aux États-Unis. Celle-ci a été contrebalancée par la variation des avoirs fiscaux latents à hauteur de CHF 6,1 millions au total aux États-Unis et en Allemagne, si bien qu'il en résulte une charge fiscale positive de CHF 1,1 million.

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.

10 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.

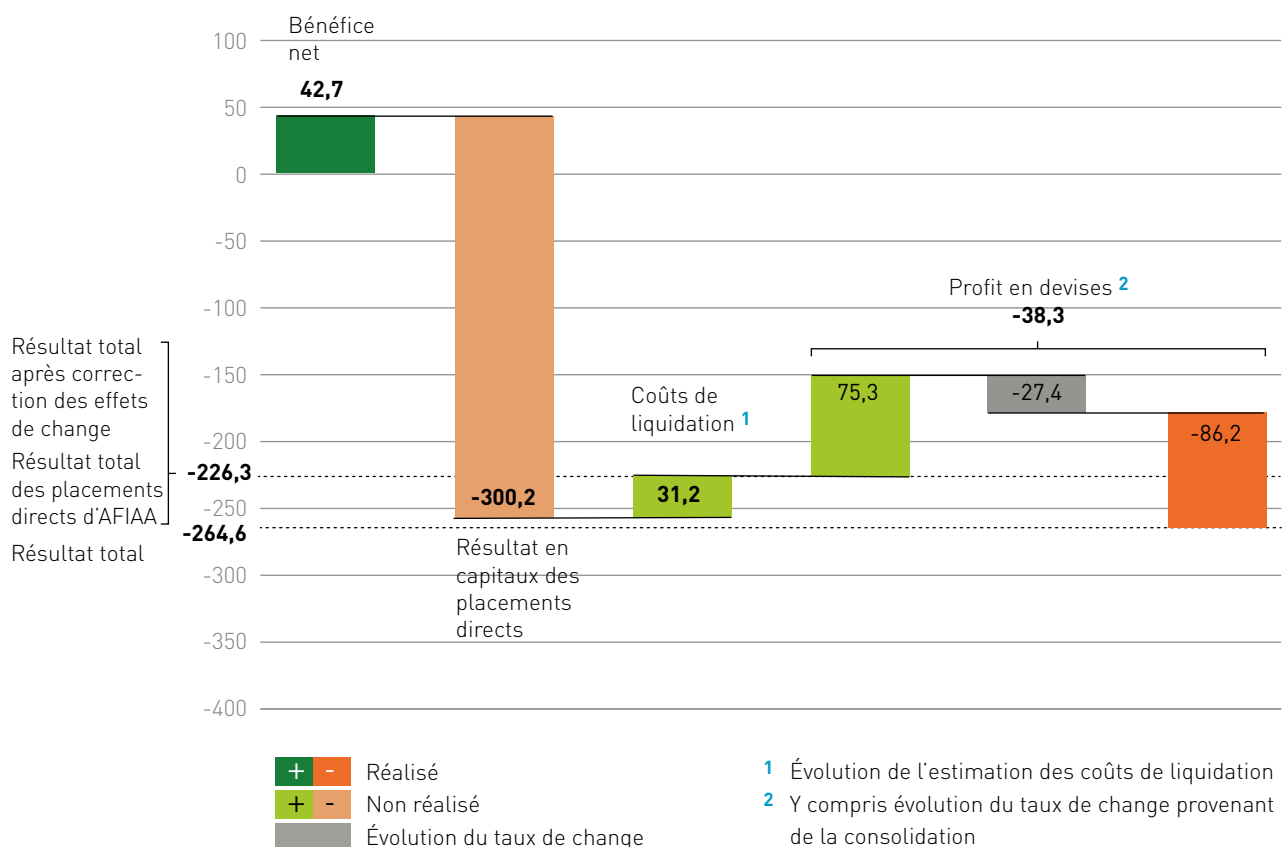
Le bénéfice net présente le résultat actuel généré par les actifs, après déduction de tous les coûts. Contrairement au résultat total il ne contient ni les profits en devises ni ceux en capitaux.

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	2023/2024	Rendement par domaine	2022/2023	Rendement par domaine
Actif net au début de l'exercice plus/moins les souscriptions et les rachats	1 312 337		1 788 546	
Bénéfice net	42 699	3,25%	9 933	0,56%
Résultat en capitaux des placements directs (évolution des coûts de liquidation comprise)	-269 033	-20,50%	-299 443	-16,74%
Résultat de change	-38 335	-2,92%	-61 079	-3,42%
Résultat total	-264 668	-20,17%	-350 589	-19,60%

Composants de la valeur ajoutée 1.10.2023 – 30.9.2024 en millions de CHF



Résultat net de l'exercice

en milliers de CHF	2023/2024	2022/2023
Actif net au début de l'exercice	1 312 337	1 788 546
plus/moins les souscriptions et les rachats		
Bénéfice net	42 699	9 933
par rapport à l'actif net au début de l'exercice plus/moins les souscriptions et les rachats	3,25%	0,56%

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

en milliers de CHF	2023/2024	2022/2023
Actif net au début de l'exercice	1 312 337	1 788 546
plus/moins les souscriptions et les rachats		
Résultat en capitaux des placements directs	-300 248	-327 783
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	32 689	32 328
Coûts de liquidation réalisés	-1 474	-3 988
Résultat en capitaux des placements directs (évolution des coûts de liquidation comprise)	-269 033	-299 443
Valeur vénale des placements directs au début de l'exercice	1 869 840	2 273 610
Valeur vénale des placements directs à la fin de l'exercice	1 463 295	1 869 840
Valeur vénale moyenne des placements directs	1 666 567	2 071 725
Rendement lié à l'évolution de valeur des placements directs	-16,14%	-14,45%
par rapport à l'actif net au début de l'exercice plus/moins les souscriptions et les rachats	-20,50%	-16,74%

Résultat de change

en milliers de CHF	2023/2024	2022/2023
Actif net au début de l'exercice	1 312 337	1 788 546
plus/moins les souscriptions et les rachats		
Résultat de change réalisé	-86 225	-1
Résultat de change non réalisé	75 258	-9 718
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation	-27 367	-51 360
Total du résultat de change	-38 335	-61 080
par rapport à l'actif net au début de l'exercice plus/moins les souscriptions et les rachats	-2,92%	-3,42%

Résultats en capitaux et résultats de change réalisés

en milliers de CHF	2023/2024	2022/2023
Résultats réalisés en capitaux des placements directs	-66 396	6 613
Résultat de change réalisé	-86 225	-1
Coûts de liquidation réalisés	-1 474	-3 989
Total	-154 095	2 623

Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés

en milliers de CHF	2023/2024	2022/2023
Résultats non réalisés en capitaux des placements directs	-233 852	-334 395
Résultat de change non réalisé	75 257	-9 718
Total	-158 595	-344 113

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 17 mai 2024).

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	2023/2024	2022/2023
Revenus locatifs dus selon le compte de résultat	126 627	130 569
Charges comptabilisées	-20 022	-22 245
Loyers nets dus	106 605	108 324
Déficit de revenu des immeubles vacants	-12 685	-14 813
Pertes de recouvrement	-1 893	-246
Total des pertes de loyers	-14 578	-15 059
par rapport aux loyers nets dus	13,68%	13,90%

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	2023/2024	2022/2023
Valeur vénale des placements directs	1 463 295	1 869 840
Prêts hypothécaires à long terme	401 958	384 252
Prêts hypothécaires à court terme	91 245	54 471
Total des prêts hypothécaires	493 204	438 723
par rapport à la valeur vénale des placements directs	33,71%	23,46%

Des informations détaillées relatives au dépassement des directives de placement figurent à la page 60, «Respect des directives de placement».

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	2023/2024	2022/2023
Revenu des biens immobiliers selon le compte de résultat	112 049	115 510
Charges comptabilisées	-20 022	-22 245
Revenu locatif net	92 027	93 265
Résultat d'exploitation	70 344	62 629
Rente du droit de superficie	-1 664	-1 396
Remise en état	3 543	10 476
Bénéfice d'exploitation selon la définition de la CAFP	72 223	71 710
par rapport au revenu locatif net	78,48%	76,89%

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	2023/2024	2022/2023
Total du bilan au début de l'exercice	1 949 977	2 404 672
Total du bilan à la fin de l'exercice	1 693 291	1 949 977
Actif total moyen	1 821 634	2 177 324
Frais administratifs	9 348	11 003
Charges de transaction	-417	-687
Honoraires de gestion (part)	23	0
Charges administratives locales de société	1 347	1 613
Charges d'exploitation du groupe de placement	10 301	11 929
par rapport à l'actif total moyen	0,57%	0,55%

Étant donné que le calcul se base sur une valeur plus faible (GAV), le TER GAV est en hausse malgré la diminution des frais administratifs.

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	2023/2024	2022/2023
Actif net au début de l'exercice	1 378 691	1 762 090
Actif net à la fin de l'exercice	1 047 669	1 378 691
Actif net moyen	1 213 180	1 570 391
Frais administratifs	9 348	11 003
Charges de transaction	-417	-687
Honoraires de gestion (part)	23	0
Charges administratives locales de société	1 347	1 613
Charges d'exploitation du groupe de placement	10 301	11 929
par rapport à l'actif net moyen	0,85%	0,76%

Étant donné que le calcul se base sur une valeur plus faible (VNI), le TER VNI est en hausse malgré la diminution des frais administratifs.

Taux de rémunération

Les taux de rémunération effectifs mentionnés ci-dessous ne sont pas inclus dans les charges d'exploitation.

Taux de rémunération

	30.9.2024 Effectifs	30.9.2024 Maximaux	30.9.2023 Effectifs	30.9.2023 Maximaux
Commission sur les transactions lors de l'achat et de la vente d'immeubles	1%	1%	1%	1%
Commission pour la rénovation et la transformation d'immeubles	2%	2%	2%	2%

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 17 mai 2024.

en milliers de CHF	2023/2024	2022/2023
Actif net au début de l'exercice	1 312 337	1 788 546
plus/moins les souscriptions et les rachats		
Résultat total de l'exercice	-264 668	-350 589
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	-20,17%	-19,60%

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	2023/2024	2022/2023
Patrimoine total moyen du groupe de placement	1 821 634	2 177 324
Résultat total rectifié plus frais de financement	-240 716	-333 877
Rendement du capital investi (ROIC)	-13,21%	-15,33%

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	2023/2024	2022/2023
Actif net par part au début de l'exercice	77,8838	101,0889
Dividendes	0,00	3,40
Actif net, corrigé des dividendes, par part au début de l'exercice	77,8838	97,6889
Actif net par part à la fin de l'exercice	63,0919	77,8838
Rendement des placements	-18,99%	-20,27%

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	2023/2024	2022/2023
Rendement sur distribution (par part)	0,00	3,40
Valeur en capital par part	77,8838	101,0889
Rendement sur distribution	0,00%	3,36%

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	2023/2024	2022/2023
Montant total de la distribution (prévue pour 2023/2024)	0	0
Produit net de l'exercice comptable	42 699	9 933
Taux de distribution (sur l'ensemble des distributions)	0,00%	0,00%

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

Commentaire concernant le bilan

1 Instruments financiers

Transactions ouvertes au 30.9.2024

Long/Short	Devise	Nominal	Type de dérivé	Valeur de base	Cours du sous-jacent	Taux de change à terme
Short (vendu)	EUR	84 010 000	Contrat de change à terme	CHF	0,94288	0,93559
Short (vendu)	GBP	82 530 000	Contrat de change à terme	CHF	1,12250	1,12020
Short (vendu)	USD	65 140 000	Contrat de change à terme	CHF	0,83906	0,83538
Short (vendu)	AUD	92 910 000	Contrat de change à terme	CHF	0,57712	0,57999

Obligation de couverture: dérivés réduisant l'engagement

Dérivé			Cours de change	Valeur en CHF
Short (vendu)	EUR	84 010 000	0,94288	79 211 013
Short (vendu)	GBP	82 530 000	1,12250	92 640 008
Short (vendu)	USD	65 140 000	0,83906	54 656 564
Short (vendu)	AUD	92 910 000	0,57712	53 619 755

Couverture

Portefeuille/Liquidité	EUR			99 029 485
Portefeuille/Liquidité	GBP			97 170 439
Portefeuille/Liquidité	USD			76 849 680
Portefeuille/Liquidité	AUD			108 512 295

Taux de couverture

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

Ratio de couverture

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

Risque de contrepartie

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

2 Dettes envers des investisseurs

Les dettes envers des investisseurs correspondent à la contre-valeur des parts dénoncées jusqu'à fin septembre 2022 pour un rachat au 30.9.2023 et qui seront remboursées en décembre 2024 sur la base de la VNI au 30.9.2024 en raison du report des rachats de 12 mois.

3 Parts dénoncées

Les parts dénoncées jusqu'à fin septembre 2023 pour un rachat au 30.9.2024 représentent actuellement une contre-valeur de CHF 40 138 990 sur la base de la VNI au 30.9.2024. Le rachat des parts dénoncées au 30.9.2024 à la fin septembre 2023 a également été reporté de douze mois.

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 17 mai 2024).

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 17 mai 2024.

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	2023/2024	2022/2023
Actif net au début de l'exercice	480 303	589 622
Actif net à la fin de l'exercice	351 178	480 303
Actif net moyen	415 740	534 963
Frais administratifs	167	193
Frais de révision	5	5
Frais de dépôt	65	65
Frais de gestion overlay	97	123
Charges d'exploitation du groupe de placement	167	193
par rapport à l'actif net moyen	0,04%	0,04%
Groupe de placement sous-jacent	0,85%	0,76%
Total TER_{CAFP} VNI	0,89%	0,80%

Étant donné que le calcul se base sur une valeur plus faible (VNI) du groupe de placement sous-jacent, le TER VNI est en hausse malgré la diminution des frais administratifs.

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 17 mai 2024.

en milliers de CHF	2023/2024	2022/2023
Actif net au début de l'exercice	480 435	599 376
plus/moins les souscriptions et les rachats		
Résultat total de l'exercice	-86 800	-109 450
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	-18,07%	-18,56%

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	2023/2024	2022/2023
Actif net par part au début de l'exercice	124,3966	152,7468
Actif net par part à la fin de l'exercice	101,7755	124,3966
Rendement des placements	-18,18%	-18,56%

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.	-18,18%	-7,99%	n/a	-6,02%
Volatilité	1,92%	13,47%	n/a	6,44%

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 30.9.2024.

en milliers de la région et devise concernée	Devise	Engagements	Engagements appelés	Engagements ouverts	Engagements ouverts CHF
Amérique du Nord	USD	48 974	6 708	42 266	35 653
Asie-Pacifique	AUD	33 300	16 650	16 650	9 744
Total					45 397

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	1.10.2023 - 30.9.2024	1.10.2022 - 30.9.2023	Évolution
Honoraires de la direction	-1 183	-1 240	57
Frais de comptabilité	-94	-98	4
Rémunération des comptes de gestion	-121	-114	-7
Rémunération de la banque dépositaire	-168	-180	12
Frais de révision	-13	-11	-2
Frais juridiques et frais de conseil	-168	-16	-152
Autres frais administratifs	-5	-6	1
Total	-1 752	-1 664	-88

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 17 mai 2024.

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	2023/2024	2022/2023
Actif net moyen	432 403	454 581
Ratio des charges d'exploitation TER _{CAFP} VNI, frais fonds cibles compris	0,93%	1,77%
Ratio des charges d'exploitation TER _{CAFP} VNI, frais fonds cibles non compris	0,41%	0,37%

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 17 mai 2024.

en milliers de CHF	2023/2024	2022/2023
Actif net au début de l'exercice plus/moins les souscriptions et les rachats	460 808	511 241
Résultat total de l'exercice	-37 346	-61 016
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	-8,10%	-11,93%

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	2023/2024	2022/2023
Actif net par part au début de l'exercice	147 871,7083	168 451,1324
Actif net par part à la fin de l'exercice	135 952,5655	147 871,7083
Rendement des placements	-8,06%	-12,22%

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.	-8,06%	1,08%	n/a	3,92%
Volatilité	11,48%	8,26%	n/a	7,05%

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.	-9,25%	-0,84%	n/a	2,24%
Volatilité	10,51%	8,32%	n/a	7,17%

Commentaires concernant le bilan

1 Instruments financiers

Transactions ouvertes au 30.9.2024

Long/Short	Devise	Nominal	Type de dérivé	Valeur de base	Cours du sous-jacent	Taux de change à terme
Short (vendu)	EUR	78 010 000	Contrat de change à terme	CHF	0,94288	0,93559
Short (vendu)	GBP	34 080 000	Contrat de change à terme	CHF	1,12250	1,12020
Short (vendu)	USD	167 590 000	Contrat de change à terme	CHF	0,83906	0,83538
Short (vendu)	AUD	101 510 000	Contrat de change à terme	CHF	0,57712	0,57999
Short (vendu)	CNH	103 460 000	Contrat de change à terme	CHF	0,12043	0,12015
Short (vendu)	HKD	103 110 000	Contrat de change à terme	CHF	0,10804	0,10766
Short (vendu)	JPY	2 493 770 000	Contrat de change à terme	CHF	0,58896	0,59080

Obligation de couverture: dérivés réduisant l'engagement

Dérivé	Cours de change	Valeur en CHF
Short (vendu)	EUR	78 010 000
Short (vendu)	GBP	34 080 000
Short (vendu)	USD	167 590 000
Short (vendu)	AUD	101 510 000
Short (vendu)	CNH	103 460 000
Short (vendu)	HKD	103 110 000
Short (vendu)	JPY	2 493 770 000

Couverture

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

Taux de couverture

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

Ratio de couverture

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

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 17 mai 2024).

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 17 mai 2024.

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	2023/2024	2022/2023
Actif net au début de l'exercice	426 701	475 140
Actif net à la fin de l'exercice	415 631	426 701
Actif net moyen	421 166	450 921
Frais administratifs	101	104
Frais de révision	5	5
Frais de gestion overlay	96	99
Charges d'exploitation du groupe de placement	101	104
par rapport à l'actif net moyen	0,02%	0,02%
Groupe de placement sous-jacent	0,93%	1,77%
Total TER_{CAFP} VNI	0,95%	1,79%

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 17 mai 2024.

en milliers de CHF	2023/2024	2022/2023
Actif net au début de l'exercice	444 584	475 140
plus/moins les souscriptions et les rachats		
Résultat total de l'exercice	-28 953	-48 439
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	-6,51%	-10,19%

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	2023/2024	2022/2023
Actif net par part au début de l'exercice	185 276,7405	206 309,2852
Actif net par part à la fin de l'exercice	172 852,9647	185 276,7405
Rendement des placements	-6,71%	-10,19%

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

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 8.2.2024.
- 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 28.8.2024.
- Les directives de financement du 29.5.2006 dans leur version du 15.8.2024.
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Global du 23.3.2005 dans leur version du 28.8.2024,
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Diversified indirect du 16.05.2017 dans leur version du 15.8.2024.
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Global hedged du 14.6.2018 dans leur version du 15.8.2024.
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Diversified indirect hedged du 29.8.2018 dans leur version du 15.8.2024.

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 2024, la Fondation d'investissement AFIAA détient quatre groupes de placement avec 64 investisseurs en tout:

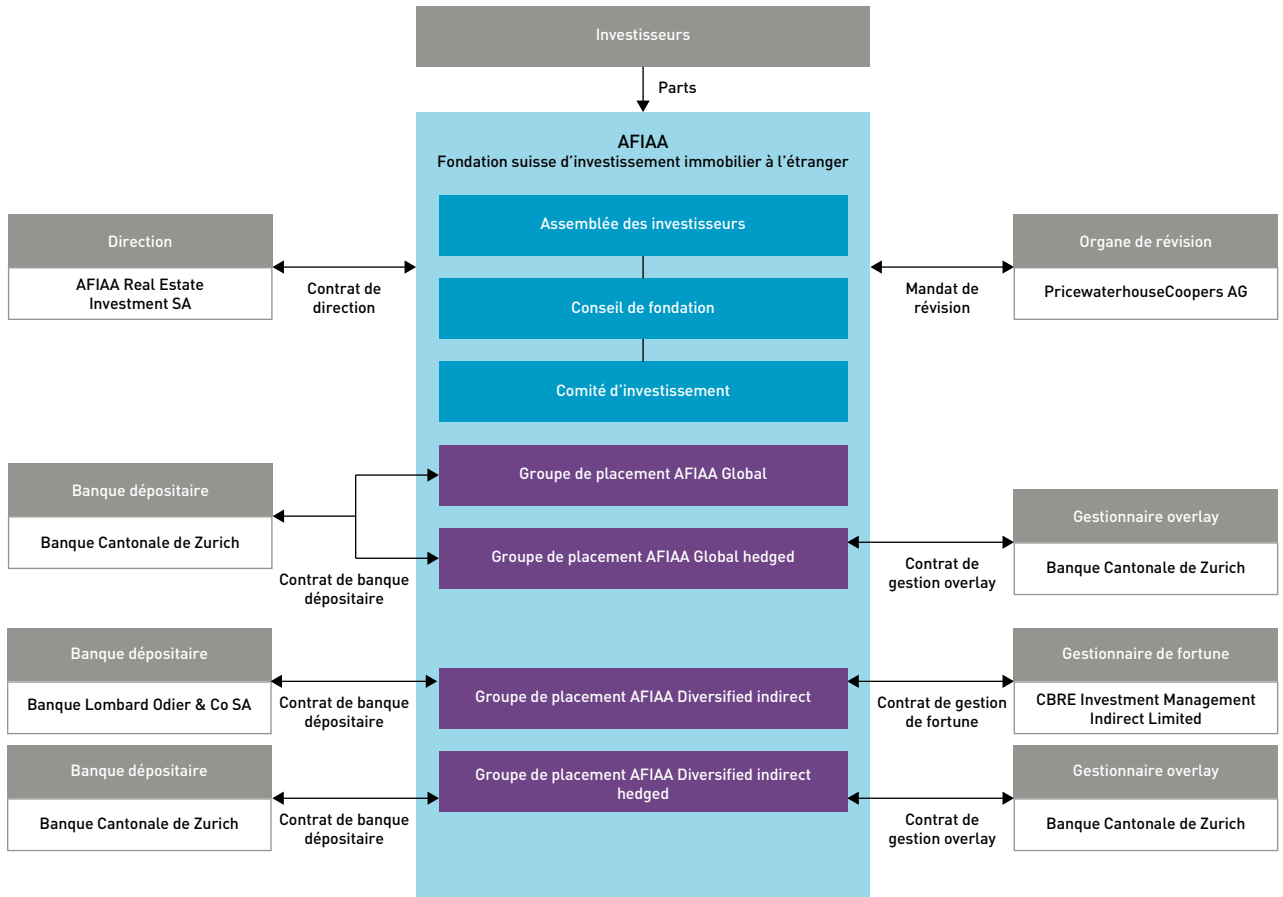
- AFIAA Global
- AFIAA Global hedged
- AFIAA Diversified indirect
- AFIAA Diversified indirect hedged

Au 30 septembre 2024, 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)	
	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023
0 (aucun appel effectué jusqu'à maintenant)	2	3	0	0
< 20 millions	44	47	274 602	329 739
20 à 50 millions	13	14	402 242	447 411
> 50 millions	5	7	805 885	1 098 084
Total	64	71	1 482 729	1 875 235

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.

Respect des directives de placement

AFIAA Global

Le 30 septembre 2024, le taux de financement par des fonds externes s'établissait à 33,71% de la valeur vénale des immeubles. Il dépasse donc de 0,38% la limite de 33,33% mentionnée à l'art. 27, al. 5 OFP, mais reste inférieur à la limite de 50% autorisée temporairement dans des cas exceptionnels selon l'al. 6. Il s'agit d'un dépassement passif dû à l'évolution des valeurs de marché des placements directs. Le Conseil de fondation a examiné ce dépassement et a décidé de réduire la quote-part dans le délai prévu à cette fin tout en préservant les intérêts des investisseurs. La Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) a été informée de cette décision.

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 2023/2024 de la Fondation d'investissement AFIAA constitue un exercice ordinaire couvrant la période du 1^{er} octobre 2023 ou 30 septembre 2024.

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 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, 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 comptabilisées 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, le périmètre de consolidation est resté inchangé.

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

Société	Siège social	Participation		Fonction	Capital ⁷			
		30.9.2024	30.9.2023		30.9.2024		30.9.2023	
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 Büroturm Hafen D1 GmbH	Munich	100%	100%	5	EUR	431 500	EUR	431 500
AFIAA Büroturm Hafen D2 GmbH	Munich	0%	100%	5	EUR	0	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	29 634 287	USD	27 673 678
AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	69 925 239	USD	72 579 125
AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	49 274 759	USD	54 661 460
AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	121 539 814	USD	126 883 916
AFIAA 45 West 45th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	83 659 272	USD	82 656 139
AFIAA 158 West 27th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	59 444 918	USD	58 891 484

1 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	
		30.9.2024	30.9.2023			30.9.2024	30.9.2023
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 8 502 500
Optimax Gamma Liegenschaft- verwertungsgmbH & Co KG	Vienne	100%	100%	2, 3	EUR	13 847 169	EUR 13 847 169
Australie							
AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	254 457 719	AUD 254 457 719
AFIAA Australia 1 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	9 000 001	AUD 36 500 001
AFIAA Australia 3 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	14 375 000	AUD 14 375 000
AFIAA Australia 4 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	68 600 000	AUD 68 600 000
AFIAA Australia 5 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	83 500 000	AUD 83 500 000
AFIAA Australia Holding Trust	Sydney	100%	100%	1	AUD	27 102 728	AUD 27 102 728
AFIAA Australia Trust	Sydney	100%	100%	1	AUD	27 101 728	AUD 27 101 728
AFIAA 36 Carrington Landowning Trust	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	67 752 784	AUD 67 752 794
AFIAA Australia Re Holding Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	30 012	AUD 30 000
AFIAA Australia Re Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	20 012	AUD 20 000
AFIAA 36 Carrington Trustee	Sydney	100%	100%	1	AUD	10 010	AUD 10 000

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 30.9.2024	Cours à la date de clôture 30.9.2023	Cours moyen 1.10.23 – 30.9.24	Cours moyen 1.10.22 – 30.9.23
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	0,9415	0,9686	0,9569	0,9788
USD	0,8436	0,9148	0,8826	0,9179
GBP	1,1315	1,1166	1,1189	1,1244
SEK	0,0832	0,0842	0,0837	0,0864
AUD	0,5852	0,5904	0,5819	0,6109

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

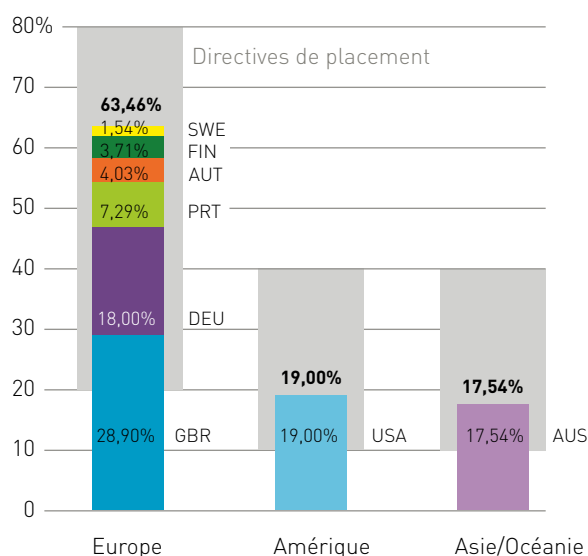
On peut voir ci-dessous la comparaison entre les fourchettes préétablies dans les directives de placement et la répartition effective du portefeuille réalisée au 30 septembre 2024.

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 2024



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 2024.

Répartition par catégorie de placement

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

Répartition selon le type d'utilisation

	Fourchette	30.9.2024
Bureaux	55 – 100%	89,06%
Commerces de détail	0 – 15%	8,21%
Autres (commercial)	0 – 15%	2,49%
Habitation	0 – 15%	0,24%

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 2023/2024 de la Fondation d'investissement AFIAA constitue un exercice ordinaire couvrant la période du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024.

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
	30.9.2024	30.9.2023
	CHF	CHF
AUD	0,5852	0,5904
CNH	0,1205	0,1256
EUR	0,9414	0,9686
GBP	1,1315	1,1166
HKD	0,1086	0,1168
JPY	0,5900	0,6130
USD	0,8435	0,9148

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 2024.

Répartition sectorielle

	Fourchette	30.9.2024
Industrie/logistique	0 – 70%	43,67%
Habitation/divers	0 – 70%	36,62%
Bureaux	0 – 60%	18,86%
Commerce de détail	0 – 50%	0,85%

Répartition géographique

	Fourchette	30.9.2024
Amérique du Nord	0 – 80%	35,40%
Europe développée	0 – 80%	33,94%
Asie-Pacifique développée	0 – 50%	26,37%
Asie-Pacifique émergente	0 – 30%	3,59%
Europe émergente	0 – 30%	0,70%

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 2023/2024 de la Fondation d'investissement AFIAA constitue un exercice ordinaire couvrant la période du 1^{er} octobre 2023 au 30 septembre 2024.

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
	30.9.2024	30.9.2023
	CHF	CHF
USD	0,8436	0,9148

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 2023/2024 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 Process Engineering & Market Research de la BVK, Caisse de prévoyance professionnelle du canton de Zurich	CH	1.1.2013	2025
Marçal Decoppet	Membre	Directeur de la 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 au prestataire 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 ou au directeur. 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 l'efficacité de la révision externe, la capacité de fonctionnement de la gestion des risques et du système de contrôle interne (SCI) et à soumettre les comptes annuels à un examen critique. Les tâches du Comité d'audit sont détaillées dans le règlement du Comité d'audit publié sur www.afiaa.com.

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

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	Conseiller indépendant	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 Hazelview Investments	DE	31.8.2017	2025
Stefan Schädle	Membre	Directeur Real Estate Management BVK	CH	1.4.2008	2025

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

Le Comité d'investissement décide des transactions (achat et vente d'objets), des assainissements (partiels) et des repositionnements au niveau des immeubles dans le cadre de la stratégie de placement définie par le Conseil de fondation. Il soutient le Conseil de fondation dans le développement et le contrôle périodique de la stratégie de placement pour le groupe de placement AFIAA Global et surveille la mise en œuvre de la stratégie par le prestataire. 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. Les tâches sont détaillées dans le règlement du Comité d'investissement publié sur www.afiaa.com.

Le Comité d'investissement délègue la préparation des transactions et l'exécution des décisions au responsable de mandat du prestataire, sauf indication contraire stipulée par la loi, le règlement, les statuts, le règlement d'organisation de la Fondation ou le règlement du Comité d'investissement. 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 les statuts, les règlements de la Fondation ou le règlement du directeur ne précisent pas d'autres impératifs. Les fonctions du directeur comprennent notamment la représentation de la fondation et de ses produits de placement envers l'extérieur, l'organisation, la gestion et le contrôle des affaires courantes de la Fondation conformément au règlement de la Fondation et aux directives du Conseil de fondation ainsi que l'établissement du rapport annuel de la Fondation (y compris comptes annuels pour les divers groupes de placement). Les tâches sont précisées en détail dans le règlement du directeur publié sur www.afiaa.com.

Sebastian Feix est directeur de la Fondation d'investissement AFIAA depuis le 2 mars 2023.

1.5 Le prestataire

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 du prestataire correspondent au contrat de gestion et d'administration en vigueur.

1.6 L'organe de révision

La société PricewaterhouseCoopers AG, Zurich a été élue par l'Assemblée des investisseurs le 8 février 2024 comme organe de révision pour un mandat d'un an (jusqu'à l'Assemblée des investisseurs du 6 février 2025). 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 333 631 (sans TVA.) pour l'exercice 2023/2024. Outre les honoraires de révision, PricewaterhouseCoopers AG a facturé des honoraires de conseil en matière d'impôts d'un montant de CHF 21 303.

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.

2.1 Indemnisation du Conseil de fondation

Durant l'exercice, la rémunération totale du Conseil de fondation s'est élevée à CHF 217 781.25. Des honoraires bruts de CHF 58 556.25 ont été versés au président 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.

Il n'existe aucune indemnité de départ contractuelle.

Au cours de l'exercice, quatre séances ordinaires, cinq 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.

2.2 Indemnisation du Comité d'audit

Durant l'exercice, la rémunération totale du Comité d'audit s'est élevée à CHF 36 100.00. Des honoraires bruts de CHF 14 450.00 ont été versés au président 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.

Il n'existe aucune indemnité de départ contractuelle.

Au cours de l'exercice, trois séances ordinaires et trois séances extraordinaires ont eu lieu.

2.3 Indemnisation du Comité d'investissement

La rémunération totale du Comité d'investissement s'est élevée à CHF 214 600.00 durant l'exercice. Des honoraires bruts de CHF 62 850.00 ont été versés au président 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).

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.

Durant l'exercice, trois séances ordinaires, quatre séances spéciales, 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 les membres du Comité d'investissement.

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 à 34 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 35 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 du fortune de base [page 36]; 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 2024.

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, 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 d'audit.

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

PricewaterhouseCoopers AG est membre du réseau mondial PwC, un réseau de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



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 nos rapports correspondants.

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

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, 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.

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 d'audit. 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 permettra de toujours détecter toute 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 les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément 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 au Conseil de fondation ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de 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, le 31 janvier 2025

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 2024

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 (Zürich) 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 (Zürich) 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, 17 décembre 2024



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

U60, Sydney