

Rapport annuel 2016/2017



La Fondation d'investissement AFIAA est le centre de compétence pour le placement immobilier à l'étranger.

Un placement auprès d'AFIAA permet aux caisses de pension suisses exonérées d'impôts 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).

50

caisses de pension suisses investissent dans des biens immobiliers à l'étranger par le biais de la Fondation d'investissement AFIAA.

2

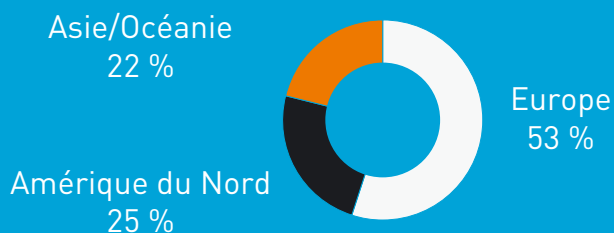
groupes de placement permettent aux investisseurs d'investir directement ou indirectement.

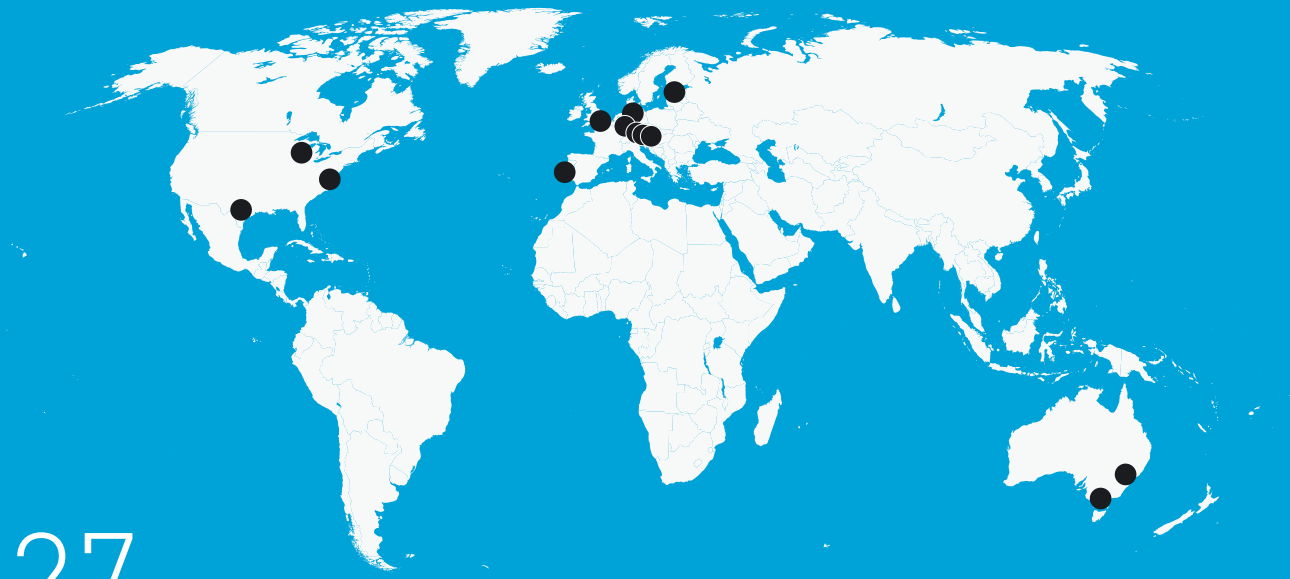
2.1 milliards de CHF

sont gérés par la Fondation d'investissement AFIAA, 58 % de plus que l'année précédente.

Globalement diversifié

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





27

Sites des placements directs AFIAA Global

immeubles commerciaux font partie du portefeuille du groupe de placement AFIAA Global.



Acquisition à Hambourg

Une des cinq acquisitions effectuées durant l'exercice : en juillet 2017, AFIAA a investi 170 millions d'EUR dans la « Kaisergalerie » à Hambourg.

AFIAA Diversified indirect

Nouveau groupe de placement

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect d'Avadis Fondation d'investissement a été transféré à la Fondation d'investissement AFIAA au 01.06.2017.

9

fonds cibles sont souscrits pour le portefeuille du groupe de placement AFIAA Diversified indirect.

Données financières au 30.09.2017

Groupe de placement AFIAA Global

en milliers de CHF	30.09.2017	30.09.2016	Évolution
Valeurs vénales			
Valeurs vénales des placements directs	1 918 334	1 259 359	52.33 %
Valeurs vénales des placements collectifs	44	2 637	(98.33 %)
Ensemble des placements	1 918 378	1 261 996	52.01 %
Capitaux externes			
Prêts hypothécaires (placements directs)	321 293	141 201	127.54 %
En % de la valeur vénale de l'ensemble des placements	16.75 %	11.19 %	49.69 %
En % de la valeur vénale des placements directs	16.75 %	11.21 %	49.38 %
Actif net			
Actif net à la clôture	1 600 521	1 223 662	30.80 %
Actif net par part (CHF)	116.8531	109.9798	6.25 %
État des parts ¹			
Parts en circulation (nombre)	13 696 871.2233	11 126 404.3286	23.10 %
Promesses de capitaux des investisseurs			
Promesses de capitaux	1 422 474	1 400 062	1.60 %
Appels de capitaux	(1 422 474)	(1 182 692)	20.27 %
Quote-part des appels de capitaux	100.00 %	84.47 %	18.39 %
Taux de charges d'exploitation TER _{ISA} GAV	0.49 %	0.48 %	2.08 %
Taux de charges d'exploitation TER _{ISA} VNI	0.62 %	0.59 %	5.08 %
Rendement des placements	9.64 %	4.88 %	97.54 %

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

en milliers de CHF	30.09.2017	31.10.2016 ²	Évolution
Valeurs vénales			
Valeurs vénales cash	42 820	932	4 494.42 %
Valeurs vénales des placements collectifs	98 247	39 750	147.16 %
Ensemble des placements	141 067	40 682	246.76 %
Actif net			
Actif net à la clôture	141 135	40 675	246.98 %
Actif net par part (CHF)	109 594.91	102 094.08	7.35 %
État des parts ³			
Parts en circulation (nombre)	1 287.7898	398.4111	223.23 %
Promesses de capitaux des investisseurs			
Promesses de capitaux (en milliers d'USD)	174 500	165 000	5.76 %
Appels de capitaux (en milliers d'USD)	(132 750)	(41 100)	222.99 %
Quote-part des appels de capitaux	76.07 %	24.91 %	205.41 %
Taux de charges d'exploitation TER _{CAFP} , frais fonds cible incl.	1.26 %	1.55 %	(18.71 %)
Rendement des placements	9.47 %	2.10 %	350.95 %

¹ Les détails sont expliqués dans le bilan à la page 30.

² Les valeurs de l'exercice précédent se réfèrent à la date de clôture du 31.10.2016.

³ Les détails sont expliqués dans le bilan à la page 33.

Contenu

Rapport annuel	
Avant-propos du Président du Conseil de fondation et du Directeur	6
Rapport du Comité d'investissement	8
Interview avec le Directeur	10
Rapport de la Direction	12
Gouvernance d'entreprise	19
Comptes annuels	
Groupe de placement AFIAA Global	30
Groupe de placement AFIAA Diversified indirect	33
Fortune de base	34
Annexe aux comptes annuels	36
Annexe relative à la Fondation d'investissement AFIAA	52
Rapport de l'organe de révision	66
Informations complémentaires	70

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.

Pour des raisons de lisibilité, seule la forme masculine est employée dans le présent rapport, étant entendu qu'elle comprend aussi les femmes.

Avant-propos du Président du Conseil de fondation et du Directeur

**Mesdames, Messieurs,
Chers investisseurs,**

L'exercice écoulé a été marqué par un grand nombre de projets et de transactions qui permettent à la Fondation d'évoluer vers les objectifs fixés tout en lui assurant un succès durable. Pour commencer, nous souhaitons adresser nos remerciements à l'équipe dirigeante intérimaire. Celle-ci a non seulement géré les activités courantes d'une main de maître,

« La demande a clairement dépassé nos attentes. »

mais aussi assuré le passage de témoin sans heurt au nouveau Directeur, Monsieur Ingo Bofinger, le 01.01.2017. Entré en fonction le 14.08.2017, Monsieur Sebastian Feix est venu compléter l'équipe de direction en qualité de nouveau Global Head Transactions. Nous avons la chance de pouvoir compter, à l'avenir également, sur le soutien de l'ancienne équipe dirigeante : Monsieur Stephan Kloess assume depuis le 01.04.2017 la présidence du Comité d'investissement. Le Comité a été complété par deux nouveaux membres, Madame Claudia Reich Floyd et Monsieur Ulrich Kaluscha.

AFIAA Global connaît une forte demande

Le Conseil de fondation et la Direction se félicitent de l'obtention d'une performance nette de dividendes de 9.64 % pour le groupe de placement AFIAA Global. Comme nous l'avons déjà communiqué en cours d'année, les deux tranches A-I et A-II ont été fusionnées. Sous l'angle de la dissociation de la Fondation et de la société de gestion, nous avons également augmenté la transparence en adaptant la structure des frais, réduit la commission d'émission et de remboursement à 1.5 % et procédé simultanément à un « netting » pour replacer des parts auprès d'investisseurs existants. La demande sur le marché secondaire a clairement dépassé nos attentes.

Lancement réussi d'AFIAA Diversified indirect

La Fondation propose un nouveau groupe de placement appelé AFIAA Diversified indirect. Celui-ci complète l'offre de produits destinés à nos investisseurs qui souhaitent matérialiser une approche multigestionnaire dans leurs portefeuilles. C'est la première fois qu'un groupe de placement a

été transféré d'une fondation suisse d'investissement à une autre. La collaboration entre Avadis et AFIAA, ainsi que la coopération avec la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP) ont permis de réaliser cette opération avec succès. Le portefeuille est encore en voie de développement, mais 76.1 % des promesses de capitaux ont déjà été placées dans des fonds cibles. Le groupe de placement enregistre une performance de 9.47 % à la fin de l'exercice.

Certification ISO confirmée

L'exercice 2016/2017 aura été une année réjouissante pas seulement du côté des produits. Nous tenons aussi à souligner l'excellente collaboration entre le Conseil de fondation et la Direction qui a permis la mise en œuvre rapide des décisions stratégiques. Par ailleurs, les conclusions et recommandations importantes du Comité d'examineurs nous ont incités à nous perfectionner et à maintenir la qualité de notre travail à un niveau élevé. La confirmation de la certification ISO 9001:2015 reflète le succès de ce travail intense.

Assainissement du portefeuille sur la bonne voie

La mise en œuvre systématique de la stratégie « 2016+ » figurera à nouveau au premier plan durant le nouvel exercice. En plus de l'assainissement du portefeuille AFIAA Global à terminer, nous continuerons à nous concentrer sur les cibles d'acquisition pouvant apporter une contribution durable et à long terme au portefeuille en raison de la qualité et de l'emplacement des biens. Concrètement, cela signifie un développement ciblé du portefeuille avec des immeubles « Core » et « Core+ ». En plus des activités courantes régulières, nous nous intéresserons également à d'autres compléments de produits.

L'intérêt pour les placements immobiliers reste élevé

La pression persistante à l'investissement pour les investisseurs institutionnels continue à se refléter dans l'intérêt croissant pour les placements immobiliers. L'intérêt des caisses de pension suisses pour les placements immobiliers à l'étranger reste élevé. Ainsi, nous avons pu accueillir trois nouveaux investisseurs dans notre Fondation au cours de l'exercice écoulé. Grâce à notre présence sur les marchés cibles, nous pourrions continuer à investir en fonction de l'évolution du marché. Apporter une contribution positive à la diversification des portefeuilles de nos investisseurs restera ce faisant notre principal objectif.



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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ingo Bofinger'. The signature is fluid and stylized, with a large loop at the top.

Ingo Bofinger
Directeur de la
Fondation d'investissement AFIAA

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Vögeli'. The signature is elegant and cursive, with a prominent 'V'.

Andreas F. Vögeli
Président du Conseil de fondation

Rapport du Comité d'investissement

L'exercice a été marqué par une collaboration intense entre le Comité d'investissement et la Direction. La mise en œuvre de la stratégie « 2016+ » ainsi que les activités connexes soutenues en matière de transactions ont figuré au premier plan.

Le Conseil de fondation délègue au Comité d'investissement la mise en œuvre de la stratégie de placement qu'il a définie pour le groupe de placement AFIAA Global. Les centres d'intérêt sont l'acquisition et la vente de biens immobiliers, leur gestion ainsi que le soutien du Conseil de fondation dans le contrôle, resp. l'adaptation de la stratégie de placement. Le Comité d'investissement vérifie aussi l'atteinte des objectifs fixés pour le portefeuille immobilier, de même que les rendements cibles de la Fondation.

Investissements et désinvestissements

Durant l'exercice écoulé, le Comité d'investissement a pris la décision de se séparer de cinq immeubles, et quatre ont été vendus. Durant la même période, le Comité d'investissement s'est simultanément penché sur sept acquisitions possibles dont cinq ont été réalisées durant l'exercice. Une décision concernant un autre immeuble a été prise durant

« Outre le rendement, les perspectives des biens jouent un rôle de premier plan pour le Comité d'investissement. »

l'année précédente. Celui-ci est ensuite venu compléter le portefeuille durant l'exercice écoulé. Ceci montre l'intensité de la collaboration entre le Comité d'investissement et la Direction. On voit ici aussi que la mise en œuvre de la stratégie « 2016+ » a retenu toute l'attention des instances. Il s'agit donc de travailler, d'une part, à la réalisation des objectifs en matière de croissance et d'autre part de se séparer d'entités qui ne correspondent plus à la stratégie, tout en tirant parti du cycle en cours.

Le débat sur les ventes et les acquisitions s'est naturellement déroulé dans le contexte tendu entre le rendement comparativement élevé de certains immeubles en portefeuille et

le rendement approprié des acquisitions. Pour le Comité d'investissement, outre le rendement, les perspectives offertes par les entités, et donc les risques inhérents, ont joué et jouent un rôle de premier plan. Ici, on peut clairement constater que les entités ayant fait l'objet d'une vente ou pouvant encore être vendues ne répondent pas à la stratégie, que la Fondation AFIAA n'est pas le « Best Owner » de ces entités et/ou que leurs risques latents contrastent fortement avec le rendement présumé élevé.

Processus de décision en deux phases

La grande complexité des achats et les délais parfois serrés, usuels sur le plan international, nous ont incités à établir un processus de décision en deux phases entre le Comité d'investissement et la Direction. Celui-ci garantit l'information précoce du Comité d'investissement – et donc aussi du Conseil de fondation – ainsi que la possibilité de visiter très tôt l'entité et de s'en occuper sans attendre. La sécurité du processus d'acquisition augmente ainsi pour la Direction. Par ailleurs, les conditions, les recommandations ou les indications du Comité d'investissement peuvent aussi être matérialisées rapidement dans les examens de Due Diligence.

Perspectives du marché

Trois aspects déterminent pour l'essentiel les perspectives du marché : les taux d'intérêt, le volume de placement des investisseurs institutionnels internationaux ainsi que les données fondamentales des industries et des branches sur lesquelles reposent les investissements immobiliers commerciaux.

Premièrement, les taux d'intérêt : si l'environnement politique, économique et de politique monétaire ne change pas, les placements immobiliers internationaux restent la priorité des investisseurs. Vu qu'aucun État en Europe ne souhaite que les taux d'intérêt montent, on peut s'attendre à ce qu'ils soient maintenus à des niveaux peu élevés.

Deuxièmement, le volume de placement : différents sondages révèlent que les investisseurs institutionnels

continuent à vouloir augmenter leur quote-part immobilière. Des investisseurs institutionnels d'Asie et d'Amérique du Nord découvrent l'Europe comme zone d'investissement en complément de leurs propres marchés nationaux. Ceci signifie que le volume de placement qui est attribué aux placements immobiliers augmente. Ainsi, la concurrence sur les marchés internationaux reste forte.

Troisièmement, les marchés fondamentaux et donc les questions devant être jugées en substance par le Comité d'investissement : les grandeurs ayant une influence sur le rendement, et par conséquent sur la valeur, sont déterminantes. Le montant et la durabilité du montant du loyer figurent ici au premier rang. L'attention se concentre ainsi automatiquement sur la qualité et la liquidité des surfaces.

« AFIAA a l'avantage de disposer d'un portefeuille existant de longue durée. »

Les rendements en baisse durant les dernières années ont été justifiés sur le marché par la faiblesse des exigences en matière de taux d'intérêt. À l'heure actuelle, le risque existe que le montant du prix d'achat soit motivé par le potentiel exploitable de l'évolution future des loyers. Les défaillances locatives et les courtes durées moyennes des contrats de location n'offrent toutefois pas des potentiels pour l'évolution du rendement dans tous les cas. Lors de ses contrôles, le Comité d'investissement accordera à l'avenir également une attention renforcée aux hypothèses sous-jacentes, tout comme à la qualité des surfaces et au facteur de production de rendements et de valeurs.

Du point de vue du Comité d'investissement, AFIAA a l'avantage de disposer d'un portefeuille existant de longue date qui a été et sera complété avec des biens immobiliers de haute qualité. Ainsi, le risque lié à un bien individuel dans le portefeuille diminue et la contribution positive à la diversification visée des portefeuilles s'accroît.

Dr Stephan Kloess
Président du Comité d'investissement

Interview avec le Directeur

Ingo Bofinger est Directeur de la Fondation d'investissement AFIAA depuis janvier 2017. Dans cette interview, il nous parle de la collaboration avec les investisseurs et nous explique les raisons de l'intérêt croissant pour les placements immobiliers à l'étranger.

Comment s'est faite votre entrée en fonction et qu'avez-vous pu mettre en place jusqu'ici ?

La direction intérimaire ainsi que mon implication précoce dans tous les processus m'ont permis de bien me préparer à ma future mission chez AFIAA. Ceci a également garanti une transition harmonieuse. Je tiens ici à remercier cordialement Messieurs Stephan Kloess, Damian Tobler et Ulrich Kaluscha pour leur soutien.

« Les caisses de pension doivent trouver de nouvelles voies pour atteindre leurs objectifs de rendement. »

Parmi les projets notables réalisés avec succès jusqu'à la clôture de l'exercice, il y a eu l'introduction d'une nouvelle structure de frais ainsi que la reprise du groupe de placements AFIAA Diversified indirect d'Avadis, un projet encore jamais réalisé jusqu'ici dans l'univers des fondations de placement suisses, qui a été mené à bien grâce à l'excellente coopération de la CHS PP.

Quel a été personnellement votre moment fort de l'exercice écoulé ?

Ma première apparition lors de l'Assemblée des investisseurs en janvier 2017 s'est faite dans un cadre idéal pour boucler thématiquement l'exercice précédent et présenter une vue d'ensemble des projets envisagés durant le nouvel exercice. Elle a aussi été l'occasion idéale de nouer de premiers contacts personnels avec les investisseurs. Les entretiens ultérieurs m'ont permis de réaliser à quel point le contact personnel et la collaboration avec les investisseurs sont importants pour assurer un avenir prometteur à la Fondation.

D'après la stratégie de croissance « 2016+ », l'objectif poursuivi par AFIAA est de gérer des placements immobiliers d'une valeur de 3 milliards de francs d'ici à 2021. Dans quelle mesure son atteinte est-elle réaliste ?

Nous sommes bien positionnés dans tous les domaines. Les transactions réalisées durant l'exercice l'ont montré et me rendent optimiste quant à l'atteinte de l'objectif fixé. Natu-

rellement, la concurrence sur le marché des transactions reste très forte. Les transactions finalisées révèlent toutefois qu'AFIAA peut accéder à des deals appropriés sur le marché international.

AFIAA poursuit une approche d'investissement conservatrice pour ses clients, les caisses de pension. Néanmoins, vous devez générer des rendements. Comment ces deux choses sont-elles compatibles ?

À mon avis, elles vont très bien ensemble ! Le rendement exprime la performance ajustée au risque. Les prix dans le segment « Core » demeurent élevés et c'est la raison pour laquelle nous recherchons également des possibilités d'investissement dans le segment « Core + ». Il dispose d'un potentiel suffisant pour y générer une valeur ajoutée et des rendements attrayants et durables par une gestion dynamique des actifs. Néanmoins, nous continuons à effectuer des transactions qui correspondent au profil de risque de nos investisseurs. Notre approche d'investissement conservatrice prévoit ici le renforcement des points forts de notre portefeuille de manière à ne devoir faire aucune concession sur la qualité de l'emplacement.

AFIAA doit faire face à une forte concurrence internationale pour acquérir des immeubles de rapport. Comment et où trouvez-vous encore des immeubles intéressants, et que faites-vous pour garantir que le prix demandé soit raisonnable ?

AFIAA veut se distinguer de la masse par sa fiabilité et sa réputation. L'exemple des dernières transactions prouve que c'est effectivement le cas – qu'il s'agisse de transactions « on-market » ou « off-market ». Nos bureaux à New York et Sydney font aussi partie intégrante de notre concept gagnant. Grâce à notre présence locale, nous sommes en mesure d'assurer une grande transparence et de réagir rapidement sur les marchés ciblés. Par ailleurs, nous accordons une grande importance aux évaluations d'acquisition et aux outils de recherche indépendants pour procéder à des estimations adaptées au marché des cibles d'acquisition.

La part des investissements des caisses de pension suisses dans les immeubles à l'étranger est encore très faible. À quoi cela est-il dû ?

Un aspect central est l'expertise souvent exigeante en matière de marchés étrangers. Dans le secteur immobilier en particulier, non seulement les marchés internationaux, mais

aussi les segments de marché locaux diffèrent les uns des autres. Se diriger vers l'étranger est donc d'abord associé à des coûts élevés et à des risques correspondants. Le marché immobilier suisse a longtemps généré le niveau de rendement souhaité avec un risque acceptable. Les taux d'intérêt durablement bas ont considérablement modifié la situation. Les caisses de pension doivent trouver de nouvelles voies pour atteindre leurs objectifs de rendement tout en diversifiant les risques au sein du portefeuille. L'intérêt pour les placements immobiliers à l'étranger a donc sensiblement augmenté, mais il n'atteint pas encore l'allocation réglementairement possible de 10 % du portefeuille.

Quels arguments parlent en faveur d'un investissement dans l'immobilier à l'étranger ?

De nombreux portefeuilles immobiliers de caisses de pension suisses se composent presque exclusivement de placements dans le marché national. A ceci s'ajoute une pondération relativement forte de biens résidentiels qui sont considérés comme étant un placement sûr. La demande d'immeubles de rapport appropriés en Suisse a énormément augmenté en raison des taux d'intérêts durablement bas et fait grimper les prix ou réduit le rendement. L'effet de diversification positif sur un portefeuille immobilier suisse constitue donc le principal argument. En outre, il est encore possible de trouver des possibilités attractives d'investissement à l'étranger qui influencent aussi positivement le rendement du portefeuille.

Comment AFIAA se distingue-t-elle de la concurrence, notamment des offres des grandes banques suisses ?

Fondée en 2004, AFIAA bénéficie déjà d'une longue expérience et est n° 1 en termes de coûts parmi les produits concurrents. Nous proposons un profil d'investissement clairement formulé et nous poursuivons uniquement une approche « Core » ou « Core+ ». Ce faisant nous nous concentrons sur les types d'utilisation « Bureaux » et « Commerces de détail » qui bénéficient des meilleurs emplacements dans un environnement urbain. De plus, nous ne sommes pas un produit discrétionnaire. Les investisseurs ont la possibilité d'agir sur la Fondation et sa stratégie par le biais de l'Assemblée des investisseurs et des représentants au sein du Conseil de fondation et du Comité d'investissement. Finalement, AFIAA est un produit de caisses de pension suisses pour d'autres caisses de pension suisses.

Pourquoi AFIAA se concentre-t-elle sur les immeubles commerciaux ?

Cela tient à deux raisons principales. D'une part, AFIAA possède un vaste savoir-faire fondé sur une longue expérience dans ce segment. D'autre part, les deux groupes de placement d'AFIAA permettent aux investisseurs de bien

diversifier leurs portefeuilles principalement orientés vers le logement.

À la mi-2017, AFIAA a repris « AFIAA Diversified indirect », un produit indirect d'Avadis. Qu'est-ce qui a motivé cette décision et comment cela s'est-il fait ?

La collaboration fructueuse entre Avadis et AFIAA a conduit à une profonde interdépendance des deux organisations. Dans ce contexte, il est apparu logique de positionner AFIAA comme un centre de compétence pour le placement immobilier à l'étranger au sein du groupe Avadis. De plus, le nouveau groupe de placement permet d'investir indirectement dans l'immobilier et offre un profil d'investissement complémentaire à notre groupe de placement AFIAA Global.

AFIAA fait partie du groupe Avadis depuis 2014. Que reprenez-vous de cette collaboration ?

Le résultat de cette collaboration est positif pour les deux parties ! Du point de vue du groupe Avadis, elle a permis de développer les compétences produites dans son offre. En contrepartie, AFIAA peut recourir aux services partagés et se concentrer sur son activité principale.

Quels sont vos objectifs pour l'exercice à venir ?

Nos efforts porteront sur l'assainissement du portefeuille ainsi que sur la mise en œuvre continue de notre stratégie de croissance. Ici, nous devons nous mesurer aux succès de l'exercice clos ; un défi que nous relèverons toutefois avec enthousiasme.



Ingo Bofinger

Cet économiste immobilier diplômé travaille depuis plus de 27 ans dans le domaine immobilier. Avant de prendre la direction d'AFIAA, il était responsable du secteur immobilier de Gothaer Asset Management qui gère un portefeuille d'une valeur de 2.7 milliards d'EUR.

Rapport de la Direction

L'exercice s'est déroulé sous le signe de la stratégie de croissance « 2016+ » visée et la reprise du groupe de placement AFIAA Diversified indirect. Le volume de transactions global s'est élevé à près de 875 millions de CHF pour AFIAA Global. Des souscriptions de parts dans des fonds cibles à hauteur de 117 millions d'USD ont été effectuées pour AFIAA Diversified indirect.

Groupe de placement AFIAA Global

Portfolio Management

Au cours de l'exercice écoulé, la politique de taux d'intérêts des principales banques centrales a continué à tenir en haleine les marchés financiers. Pour la première fois depuis plusieurs années, certaines banques centrales ont à nouveau augmenté les taux d'intérêts ou évoqué la possibilité de le faire. Ainsi, la Réserve fédérale américaine a progressivement augmenté son taux directeur au cours des derniers semestres et même la Banque d'Angleterre a décidé, en novembre 2017, de procéder à une adaptation historique du taux directeur en le relevant de 25 points de base. En octobre 2017, la Banque Centrale Européenne (BCE) a annoncé que la quantité de rachat d'obligations sera réduite de moitié à partir de 2018. Même si cela est un premier pas vers un léger resserrement de la politique monétaire accommodante, les experts ne s'attendent pas à une correction des taux directeurs européens avant le printemps 2019. La Banque Nationale Suisse (BNS) laisse également les taux d'intérêt inchangés. Comme pour la BCE, une correction n'est prévue qu'en 2019. La BNS attendra d'abord une correction des taux directeurs européens pour éviter que le franc suisse ne subisse des pressions à la hausse. Pour les marchés immobiliers, ceci signifie que la prime de risque des placements immobiliers, en comparaison avec les placements sans risque, reste attractive. Suivant l'évolution des taux d'intérêt, elle devrait toutefois diminuer à l'avenir selon la région concernée.

L'issue des négociations sur le Brexit reste incertaine

Comme on pouvait s'y attendre, les effets du Brexit ont à nouveau préoccupé les milieux politiques et économiques européens durant l'exercice écoulé. Ceci d'autant plus que les négociations de sortie amorcées entre la Grande-Bretagne et l'UE ont débuté laborieusement et que leur issue reste incertaine. Les turbulences qui ont traversé les marchés des changes en particulier ne sont pas passées inaperçues. Après la forte pression subie par la livre sterling après l'annonce du Brexit, des tendances de redressement ont été ressenties vers la fin de l'exercice. Le Brexit a également secoué le monde bancaire. En effet, certaines banques envisagent de délocaliser du personnel, des secteurs commerciaux et même des sites complets dans d'autres pays. Les villes de Francfort ou Paris ne figurent toutefois pas forcément au premier plan comme emplacements alternatifs, mais principalement Dublin. Ceci sans doute essentiellement à cause de l'espace

linguistique et juridique anglo-saxon. Indépendamment de l'issue des négociations sur le Brexit, le marché immobilier britannique reste intéressant pour les investisseurs immobiliers. La métropole londonienne ne perdra pas de son attrait et la place financière conservera elle aussi son influence internationale après une période de correction.

Concentration sur l'assainissement du portefeuille et la qualité de l'emplacement

Au cours de l'exercice écoulé, le développement du portefeuille a été mené rigoureusement, le volume atteint à la fin de l'exercice étant de près de 1918 millions de CHF. Les changements de valeur en chiffres absolus durant l'exercice ont été, en tout, de l'ordre de 88.47 millions de CHF, ce qui correspond à un rendement de 4.55 %. En raison de la croissance du portefeuille, la valeur des parts a été de 116.8531 à la fin de l'exercice, avec pour résultat un rendement des placements de 9.64 %. Outre les assainissements de portefeuille restants, l'élargissement du portefeuille avec des immeubles de haute qualité figurera à nouveau au premier plan durant le nouvel exercice. Concrètement, cela signifie que nous continuerons à nous concentrer sur les immeubles « Core/Core+ » situés dans des emplacements CBD-A et CBD-B privilégiés. Les immeubles localisés dans des centres d'affaires représentent d'ores et déjà plus de 85 % du portefeuille (voir graphique), ce qui souligne la qualité convaincante des emplacements.

Répartition du portefeuille selon la qualité de l'emplacement (valeurs vénales)

■	CBD-B	46.9 %
■	CBD-A	38.3 %
■	Segment de marché établi	14.5 %
■	Segment de marché non établi	0.3 %



Transactions

Malgré une légère régression du volume d'investissement au niveau mondial durant l'exercice, la liquidité sur le marché, et donc la demande d'investissements immobiliers, reste élevée. Bien que le volume d'investissement total en immobilier générateur de revenus ait diminué d'env. 8 % à 360.7 milliards d'USD durant le premier semestre selon « Real Capital Analytics », il reste élevé en comparaison historique. Le secteur des bâtiments affectés au commerce de détail a connu le plus grand recul en pourcentage avec -24 %.

Deux éléments jouent substantiellement un rôle décisif dans la baisse générale des volumes de transactions. Premièrement, l'offre toujours limitée dans le segment « Core/Core+ » est associée à un manque de placements alternatifs dans d'autres catégories d'actifs, ce qui se traduit par une pression quasi inexistante sur le prix des immeubles bien situés. Deuxièmement, la frilosité générale des investisseurs par rapport aux emplacements de moins bonne qualité en raison des changements politiques et économiques à l'échelle planétaire (par ex. développement du commerce en ligne) associés à un niveau de prix relativement élevé.

Les marchés cibles d'AFIAA durant l'exercice se présentent comme suit :

Europe

Des taux d'intérêt bas et de solides perspectives économiques ont généré une forte demande conjuguée à une offre qui demeure rare. Le volume de transactions est resté relativement stable dans toute l'Europe. Les moteurs ont d'abord été l'Allemagne et le marché immobilier londonien qui a essentiellement profité de la demande d'investisseurs étrangers (nette augmentation des investisseurs asiatiques).

États-Unis

Les retours sur investissements sont restés relativement stables malgré la hausse des taux d'intérêt. Une offre plus faible sur les marchés de premier rang et une grande discipline des investisseurs dans le choix des actifs ont conduit à un affaiblissement du volume de transactions par rapport à l'année précédente.

Australie

Une demande élevée et une faible offre ont progressivement pesé sur le rendement et ont conduit à un volume de transactions moins important durant le premier semestre 2017.

À moyen terme également, on s'attend à un volume d'investissement élevé sans pour autant compter sur une nouvelle augmentation des valeurs comme durant les années 2015 et 2016. Les retours sur investissements sont au point le plus bas du cycle sur la plupart des marchés. Des ajustements locaux influencés par la politique et l'économie sont possibles.

L'objectif d'AFIAA est d'investir dans des biens immobiliers de haute qualité dans le secteur « Core/Core+ » ainsi que sur les marchés offrant des perspectives d'augmentation de loyer et donc de plus-value durables. Ce faisant, une grande importance est attribuée à l'excellent emplacement des immeubles pour garantir un attrait locatif durable. Il n'existe toutefois pratiquement aucun marché immobilier sous-évalué qui répond aux exigences d'AFIAA en termes de transparence, de stabilité et de professionnalisme. Par ailleurs, les immeubles demeurent une catégorie de placement faisant l'objet d'une très forte demande en raison des taux d'intérêt bas, d'où une concurrence qui reste forte sur le marché des transactions.

Acquisitions

Malgré ces défis, AFIAA a de nouveau pu procéder à des acquisitions conformes aux exigences et présentant une large répartition géographique au cours de l'exercice écoulé. Une meilleure diversification au sein du portefeuille a ainsi pu être obtenue. Les contrats d'achat des entités « 119-125 West 25th Street » à New York et « 114 William Street » à Melbourne ont déjà pu être signés durant l'exercice 2015/2016. Au cours de l'exercice 2016/2017, trois autres immeubles ont pu être acquis.

- « **Schomberg House** », Londres : transaction off-market ayant permis une diversification au sein de Londres. Immeuble à façade historique loué à long terme, situé dans le prestigieux segment de marché St. James's.
- « **Kaisergalerie** », Hambourg : bâtiment historique au cœur du centre-ville de Hambourg. Immeuble entièrement assaini en 2014, occupé par des commerces aux étages inférieurs et des bureaux aux niveaux supérieurs.
- « **628 Bourke Street** », Melbourne : acquis suite au re-centrage stratégique dans le cadre d'un échange d'actifs avec l'immeuble « HQ South » à Brisbane. Immeuble multi-locataires jouissant d'un emplacement prestigieux et d'une excellente desserte par les transports publics.

Ventes

Quatre immeubles, en Allemagne, en Grande-Bretagne, en Australie et aux États-Unis ont été vendus durant l'exercice pour un volume total de près de 168 millions de CHF. En tout, les immeubles ont été cédés avec une valorisation supérieure en moyenne de 22.3 % par rapport aux valeurs de marché établies en dernier. Un autre immeuble en Allemagne ainsi qu'un bien immobilier aux États-Unis se trouvent actuellement en voie de commercialisation.

Le volume de transactions global durant l'exercice 2016/2017 s'élève à près de 875 millions de CHF.

Asset Management

Dans la gestion des actifs, l'exercice a été marqué par des opérations liées au cycle de vie complet des immeubles en raison de l'activité soutenue en matière de transactions : l'élaboration de scénarios d'entreprise, l'analyse de biens immobiliers quant à leur utilisabilité par des tiers, la garantie de la qualité marchande des surfaces, le benchmarking des frais accessoires et les appels d'offres de services pour les immeubles nouvellement acquis ont figuré parmi les principaux thèmes traités en priorité.

Financement

La structure de financement de plusieurs immeubles a été adaptée au cours de l'exercice. Quatre biens immobiliers ont été refinancés à 50 % du ratio LTV (loan-to-value) avec des prêts d'une durée de quatre à sept ans. Ainsi, les capitaux étrangers ont augmenté de près de 180 millions de CHF. Le volume total de ceux-ci, avec près de 321 millions de CHF, se situe encore en dessous du taux de financement externe possible. Grâce aux conditions-cadres favorables sur les marchés financiers, le taux d'intérêt moyen pondéré des financements externes actuels a pu être baissé de plus de 100 points de base à 2.70 % actuellement par la conclusion de nouveaux contrats ou des prorogations. La durée résiduelle moyenne des prêts s'élève à un peu plus de quatre ans.

Au 30.09.2017, le portefeuille des placements directs comprenait les biens immobiliers suivants :

Tous les biens immobiliers sont la propriété exclusive d'AFIAA.

¹ Les revenus locatifs ne sont pas publiés pour des raisons de confidentialité.

² Chiffres des défaillances locatives par rapport au revenu locatif dû : chiffres des défaillances locatives en devises étrangères (DE) extraits du contrôle de gestion de l'exercice (E) 2016/2017. Calcul du taux de défaillance locative en % : indication à la date butoir du 30.09.2017. Calcul réalisé sur la base des surfaces locatives principales (entrepôts et parkings exclus). Ces chiffres peuvent comprendre des surfaces qui sont physiquement occupées, mais qui présentent encore des périodes sans loyer.

³ Droit de superficie

⁴ Chiffres et acquisitions en cours d'année

Activités locatives

En tout, près de 29 000 m² ont été loués ou reloués à un nouveau locataire. À la date déterminante du 30.09.2017, le taux de vacance s'élève à 7.8 %. La durée moyenne des baux est de 5.1 ans.

Le marché de la location continue à être favorable aux locataires, en particulier aux États-Unis et en Australie. Fort heureusement, toutes les locations ont dépassé les conditions présentées dans les expertises des valeurs vénales.

Les pays en bref

Allemagne

L'immeuble « Campus Bravo » à Munich (env. 9 000 m²) a été agrandi, dans le respect des coûts et des délais convenus, pour le locataire E.ON et remis en mars 2017.

Près de 1 200 m² ont pu être loués dans l'immeuble « Romeo & Julia » à Francfort. Env. 400 m² sont actuellement encore disponibles.

Autriche

Le portefeuille salzbourgeois a compté de nombreuses prolongations de contrats de longue durée qui se répercutent positivement sur la stabilité de ces biens immobiliers au cours des prochaines années.

Immeuble	Adresse
Campus Bravo, Munich	Georg-Brauchle-Ring 52 – 54
Forum Zehlendorf, Berlin	Teltower Damm 35
Westfalen-Center, Dortmund	Lindemann-/Wittekind-/Berswordtstr.
Romeo & Julia, Francfort	Ulmenstrasse 37 – 39
Kaisergalerie, Hambourg ⁴	Grosse Bleichen 23 – 27
Twin Office, Salzbourg	Münchner Bundesstrasse 142
Arkade Mitte, Salzbourg	Peilsteiner Strasse 5 – 7
Fashion Park, Salzbourg	Wickenburgallee 2
Gusswerk « Lofts », Salzbourg	Söllheimer Strasse 16
Gusswerk « Turm », Salzbourg	Söllheimer Strasse 16
Gusswerk « Esprit », Salzbourg	Söllheimer Strasse 16
BigBiz, Bauteil C, Vienne	Dresdner Strasse 91
Garrard House, Londres ³	31 – 45 Gresham Street
Tudor Street, Londres ³	21 Tudor Street
Schomberg House, Londres ^{3, 4}	80/82 Pall Mall
Elston Logan, Chicago	2700 N Elston Avenue
Arch Square, Washington, D.C.	H-Street NW 675
400 West 15th St, Austin (anc. WFT)	400 West 15th Street
501 Congress Avenue, Austin	501 Congress Avenue
119 – 125 West 25th St, New York ⁴	119 – 125 West 25th Street
The Atrium, Sydney	60 Union Street
525 Flinders Street, Melbourne	525 Flinders Street
114 William Street, Melbourne ⁴	114 William Street
628 Bourke Street, Melbourne ⁴	628 Bourke Street
Espace, Lisbonne	Alameda dos Oceanos 59
Explorer, Lisbonne	Alameda dos Oceanos 57
Brondankulma, Helsinki	Eteläesplanadi 20

Grande-Bretagne

Comme on s'y attendait, le principal locataire de « Garrard House » à Londres a résilié son contrat. L'immeuble sera rendu à AFIAA fin novembre 2018. Le permis de construire requis pour la surélévation et l'agrandissement de l'immeuble de 15 % a été obtenu, permettant ainsi le lancement du projet de revitalisation. Les activités de commercialisation ont également déjà commencé.

États-Unis

Diverses études ont été élaborées pour l'immeuble « Arch Street » à Philadelphie avec pour conséquence, la plus rationnelle sur le plan économique, de le transformer en immeuble résidentiel. En raison du conflit entre le type d'utilisation et les directives de placement de la Fondation, l'arrêt des baux locatifs a été accéléré, l'immeuble a été préparé pour la vente et vendu à la fin de l'exercice.

Le principal locataire de l'immeuble « Elston Logan » à Chicago a renouvelé son bail portant sur env. 4 200 m² pour une durée de 5 ans dès août 2018.

Dans l'immeuble « 400 West 15th Street » à Austin, de nombreux baux totalisant env. 5 000 m² ont pu être conclus pour des durées de trois à sept ans.

L'immeuble « 119 – 125 West 25th Street » à New York a été repris fin 2016 avec un taux de location d'env. 38 %. Grâce aux baux conclus avec deux locataires parfaitement solvables, le taux de location atteint 61 % à la fin de l'exercice. Une déclaration d'intention a été signée par un locataire individuel pour la surface de bureaux restante.

Australie

L'immeuble « The Atrium » entièrement loué à Sydney a été complètement réhabilité. En tout, 12 500 heures d'ingénierie ainsi que 1 500 heures de marketing et de management ont été investies dans le projet, si bien que le taux de location de l'immeuble a de nouveau pu être loué à 80 % au 31.07.2018 après l'expiration du bail passé avec le locataire principal.

Durabilité

AFIAA attache une importance particulière aux normes de durabilité pour ses immeubles. Les certificats de durabilité existants ont pu être renouvelés. Les six immeubles de notre portefeuille salzbourgeois ont reçu pour la première fois les notes « bien » à « très bien ». Nous visons par ailleurs le classement énergétique « NABERS » de 4.5 pour notre immeuble « The Atrium » en voie de transformation à Sydney. Le bâtiment londonien « Garrard House » devra également obtenir un classement dès qu'il aura été remanié.

Année de construction	Type d'utilisation	Surface locative en m ²	Achat	Revenus locatifs dûs en DE	Revenu locatif net en DE	Défaillance locative en DE durant E 2	Défaillance locative en DE 30.09.17 2
2005	Bureaux	8 525	2005	1	1	1	0.00 %
1998	Bureaux/Commerces de détail	3 844	2006	932 734	897 553	35 181	4.34 %
1996 – 1998	Bureaux/Hotel	28 605	2007	4 151 698	3 880 811	270 886	5.81 %
1972/2009	Bureaux	14 278	2013	5 542 540	5 252 369	290 171	2.83 %
1907/2014	Bureaux/Commerce	18 545	2017	449 076	449 076	0	0.00 %
2005	Bureaux	3 457	2007	581 882	476 406	105 476	21.59 %
1985	Bureaux	5 776	2007	625 908	599 106	26 802	6.06 %
2003/2004	Commerce	1 581	2007	278 482	278 050	432	0.00 %
2006	Commerce	2 590	2007	440 490	381 786	58 704	15.80 %
2007	Bureaux/Commerce	1 455	2007	275 162	255 111	20 051	17.41 %
1980/2007	Commerce	2 506	2007	1	1	7 050	0.00 %
2005	Bureaux	18 891	2007	3 379 537	3 312 033	67 503	0.00 %
1998	Bureaux	13 492	2009	1	1	0	0.00 %
2003	Bureaux	9 032	2012	1	1	0	0.00 %
1700/1956/2007	Bureaux	3 459	2017	289 111	289 111	0	0.00 %
1928/2007	Commerces de détail	4 596	2008	1 613 957	1 613 957	0	0.00 %
1890/2013	Bureaux/Commerce	5 141	2015	5 213 467	5 213 467	0	0.00 %
1981	Bureaux	25 752	2008	6 992 251	6 315 054	677 196	23.22 %
1963/2015	Bureaux/Commerce	10 909	2015	3 561 972	2 780 588	781 384	24.67 %
1930/2017	Bureaux/Commerce	12 823	2016	7 513 409	3 496 294	4 017 115	39.12 %
2006	Bureaux/Commerce	19 908	2009	13 030 402	13 030 402	0	0.00 %
2008	Bureaux	10 281	2012	4 708 745	4 335 767	372 978	12.23 %
1976/2013	Bureaux	20 999	2016	8 294 351	7 802 586	491 765	10.97 %
1989	Bureaux	24 448	2017	875 725	875 725	0	5.35 %
2010	Bureaux	10 000	2013	1 866 601	1 846 441	20 160	0.00 %
2010	Bureaux	5 153	2013	828 859	792 515	36 343	0.00 %
1975/2013	Bureaux/Commerce	6 650	2015	3 238 552	3 087 766	150 786	0.00 %

Placements directs

Au terme de l'exercice 2016/2017, le portefeuille du groupe de placement AFIAA Global comptait 27 placements directs. L'axe prioritaire de placement est orienté vers l'immobilier commercial qui se trouve dans les régions déterminées en fonction des marchés ciblés en Europe, en Amérique du Nord et en Australie.



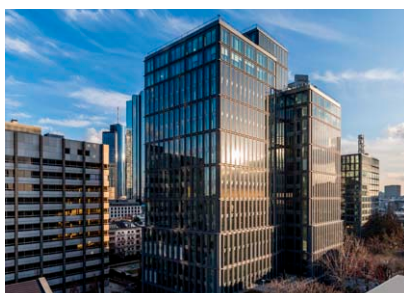
Kaisergalerie, Hamburg



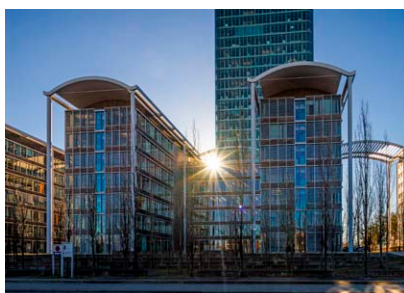
Forum Zehlendorf, Berlin



Westfalen-Center, Dortmund



Romeo & Julia, Frankfurt



Campus Bravo, Munich



Twin Office, Salzburg



Arkade Mitte, Salzburg



Fashion Park, Salzburg



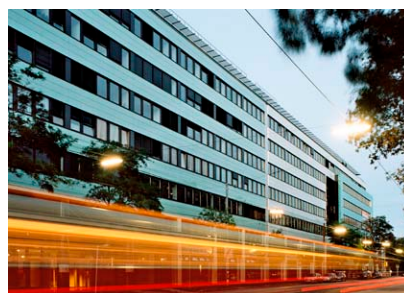
Gusswerk « Lofts », Salzburg



Gusswerk « Turm », Salzburg



Gusswerk « Esprit », Salzburg



BigBiz, Bauteil C, Vienne



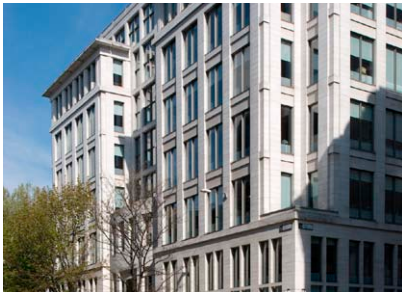
Espace, Lisbonne



Explorer, Lisbonne



Brondankulma, Helsinki



Garrard House, Londres



Tudor Street, Londres



Schomberg House, Londres



Elston Logan, Chicago



119 - 125 West 25th Street, New York



Arch Square, Washington, D.C.



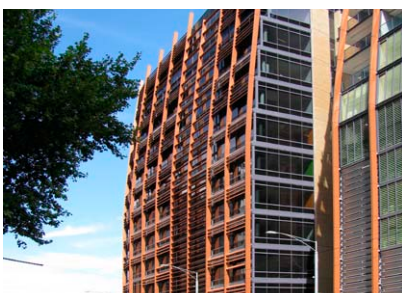
501 Congress Avenue, Austin



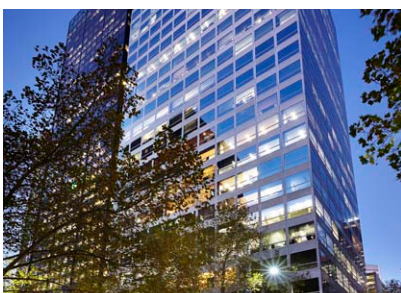
400 West 15th Street, Austin



The Atrium, Sydney



525 Flinders Street, Melbourne



114 William Street, Melbourne



628 Bourke Street, Melbourne

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Contrôle du portefeuille

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect a été lancé le 01.07.2016 par Avadis Fondation d'investissement. Il a été transféré à la Fondation d'investissement AFIAA au 01.06.2017. Le mandat de gestion de fortune inchangé est délégué à CBRE Global Investment Partners, Londres.

Le domaine « Contrôle du portefeuille » a été créé au sein de la société de gestion de la Fondation pour piloter et surveiller les activités du gestionnaire de fortune ainsi que pour des raisons de compliance. Ses tâches incluent notamment la surveillance des limites d'investissement par le biais de contrôles ex ante et ex post, la fixation de la valeur nette d'inventaire (NAV) et la communication avec les investisseurs et les prestataires de services impliqués.

Stratégie

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect permet aux investisseurs de participer aux revenus et aux augmentations potentielles de valeur des biens immobiliers à l'échelle internationale. Il investit indirectement par le biais de fonds cibles qui investissent à leur tour dans des biens immobiliers étrangers. L'accent est mis sur des immeubles « Core » bénéficiant de contrats de location de longue durée et de taux de vacance bas. Nous visons une diversification par le choix des stratégies, secteurs, pays, fonds cibles et cycles d'investissement.

Composition du portefeuille

Le portefeuille est composé dans le respect de la stratégie et des directives de placement. À la fin de l'exercice, l'Amérique du Nord est surpondérée par rapport aux pays développés en Europe, et le secteur logistique se situe également au-dessus de l'allocation ciblée en comparaison avec les autres types d'utilisation. Après les investissements supplémentaires prévus, le portefeuille sera équilibré et se situera dans les fourchettes préétablies. Le ratio d'endettement moyen s'est élevé à 22.8 % durant l'exercice précédent.

Activités en lien avec le portefeuille

Durant l'exercice, sept fonds cibles ont été souscrits pour un montant de 117 millions d'USD, dont 54 millions d'USD ont pu être investis avant et 41 millions d'USD après la clôture de l'exercice.

Outre les fonds US Core ouverts traditionnels largement diversifiés, des fonds spécialisés suivant des stratégies d'investissement dans les secteurs de la logistique et de la vente au détail en Europe, aux États-Unis et en Australie ont également retenu l'attention.

Portefeuille

5 plus grandes positions (base fortune nette)

■	Prologis European Property Fund II	27 %
■	Morgan Stanley Prime Property Fund LLC	26 %
■	Charter Hall Australia Industrial Fund	21 %
■	Prologis US Logistics Fund	20 %
■	CBRE Pacific Warehouse Retail Trust	6 %



Activités locatives

Le taux de location des 892 entités des fonds cibles investis s'élève à 95.3 %. La durée résiduelle moyenne des baux de location est de 5.3 ans.

Gouvernance d'entreprise

Le présent rapport de gouvernance d'entreprise a été établi compte tenu de la forme particulière et des caractéristiques de la Fondation, sur le modèle de la directive SIX concernant les informations relatives à la gouvernance d'entreprise (Corporate Governance). Les versions en vigueur de la réglementation de la Fondation (statuts, règlement, prospectus des groupes de placement) peuvent être téléchargés sur www.afiaa.com sous la rubrique « Publications ».

1 Introduction

AFIAA accorde une grande importance à l'application des plus hauts standards en matière de comportement éthique et professionnel lors de la gestion de la fortune de pré-

voyance. Un code de déontologie garantissant la loyauté et l'intégrité dans la gestion de fortune a été mis en place à cet effet. Ce code de bonne conduite se fonde sur la législation et les ordonnances resp. la réglementation, en particulier sur les art. 51b LPP, art. 48f/48g/48h OPP 2 ainsi que sur la directive de l'Association suisse des institutions de prévoyance (« Charte ASIP »). La société de gestion d'AFIAA, AFIAA Real Estate Investment SA a également mis en place un code de déontologie incluant les mêmes principes.

AFIAA est membre de l'Association suisse des institutions de prévoyance ASIP et de la CAFP (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement).

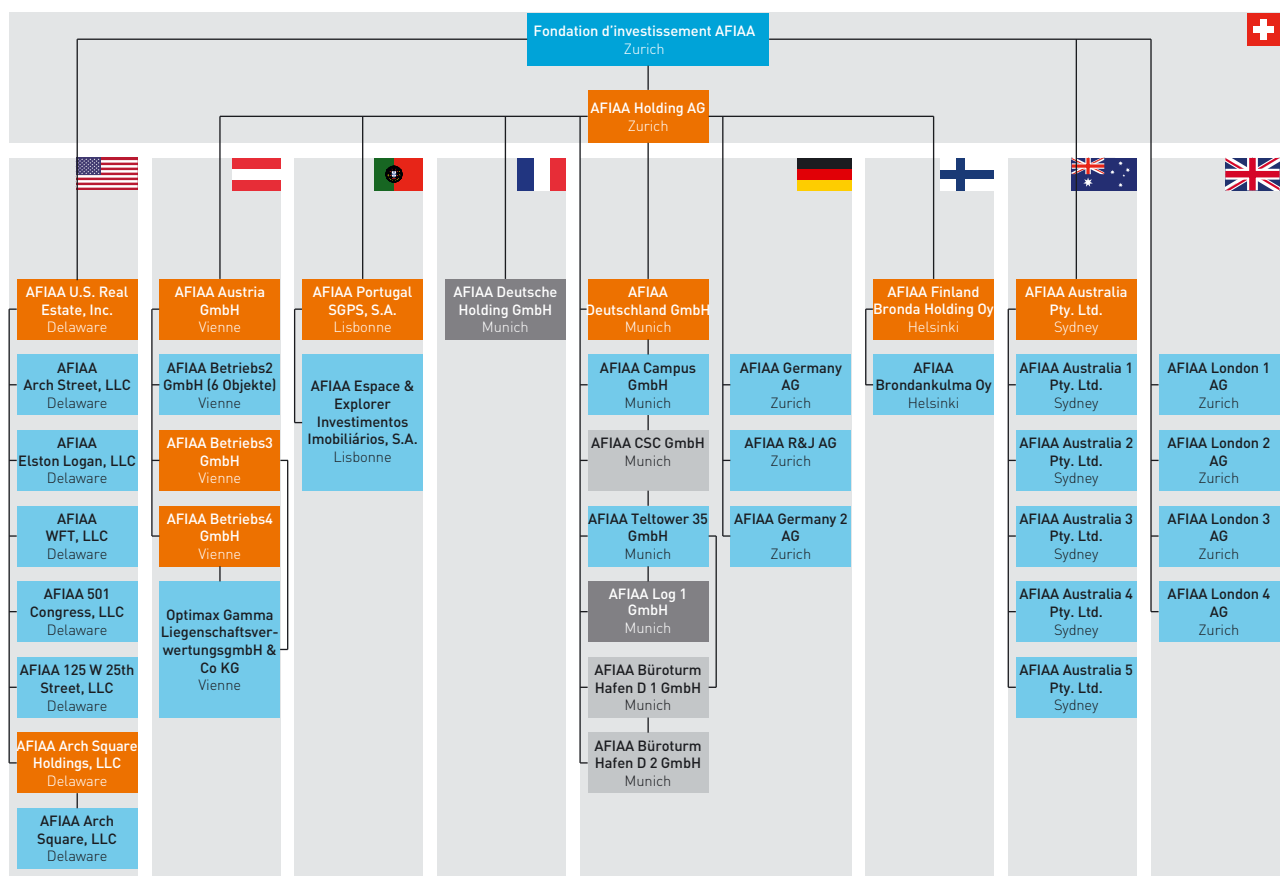
2 Structure du groupe AFIAA

2.1 Vue d'ensemble des sociétés AFIAA

La Fondation détient ses biens immobiliers indirectement par l'intermédiaire de sociétés immobilières suisses ou étrangères.

- Sociétés d'investissement et d'exploitation
- Holdings
- Sociétés de réserve inactives
- En liquidation

État au 30.09.2017



2.2 Création de nouvelles sociétés du groupe

Australie

- AFIAA Australia 5 Pty. Ltd., Sydney : fondée le 08.06.2017 pour l'acquisition de « 628 Bourke Street » à Melbourne.
- AFIAA Australia Real Estate Pty. Ltd., Sydney : fondée le 13.07.2017 comme nouvelle société de gestion.

Suisse

- AFIAA Germany 2 AG, Zurich : fondée le 10.07.2017 dans le cadre de l'acquisition de la « Kaisergalerie » à Hambourg.
- AFIAA London 4 AG, Zurich : fondée le 31.07.2017 dans le cadre de l'acquisition de « Schomberg House » à Londres.

2.3 Dissolution de sociétés du groupe

Autriche

- AFIAA Betriebs 1 GmbH, Vienne au 20.10.2016.

Espagne

- AFIAA Real Estate Spain, S.L., Madrid au 28.12.2016.
- AFIAA Gestión 1 S.L., Madrid au 28.12.2016.

France

- AFIAA 46 Lauriston SAS, Gagny (F) : transfert de patrimoine au seul actionnaire, AFIAA Deutsche Holding GmbH, Munich avec effet au 02.05.2017 (« transmission universelle de patrimoine »).

2.4 Vente de sociétés du groupe

Allemagne

- AFIAA Dock 13-Speicher GmbH, Munich a été vendue au 05.04.2017 dans le cadre d'un « share deal ».

2.5 Vente de sociétés de gestion

Amérique du Nord

- AFIAA U.S. Investment, Inc., Delaware a été vendue au 01.08.2017 à AFIAA Real Estate Investment SA.

Australie

- AFIAA Australia Real Estate Pty. Ltd., Sydney a été vendue au 03.10.2017 à AFIAA Real Estate Investment SA.

3 Groupes de placement et structure du capital

3.1 Groupe de placement AFIAA Global

Au 30.09.2017, le volume des groupes de placement s'élevait à 1 601 millions de CHF. 45 investisseurs détiennent ensemble 13 696 871.2233 parts.

Durant l'exercice sous revue, le volume des parts remboursées s'est élevé à 92 millions de CHF. Conformément au « netting » mis en œuvre par le Conseil de fondation au début de 2017, la reprise des parts demandées au remboursement à la fin de l'exercice concerné par la résiliation sera compensée avec les promesses de capitaux qui n'ont pas encore été appelées à ce moment-là. À cet effet, un appel de

capitaux gratuit aura lieu à hauteur du montant total pouvant être compensé. Les promesses de capitaux qui n'ont pas encore été appelées seront prises en compte proportionnellement. Grâce au « netting », toutes les parts reprises durant l'exercice sous revue ont pu à nouveau pu être émises (sans commission) et réparties parmi les investisseurs actuels du groupe de placement AFIAA Global. Au terme de l'exercice, toutes les promesses de capitaux étaient investies à 100 %.

3.2 Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Le 01.06.2017, AFIAA a lancé le groupe de placement AFIAA Global (placements immobiliers directs à l'étranger) en complément du groupe de placement existant AFIAA Diversified indirect (placements immobiliers collectifs à l'étranger). Ce groupe de placement avait été initialement lancé, le 01.07.2016, par Avadis Fondation d'investissement 2 (sous la désignation « Immobilier à l'étranger »). Les membres du Conseil de fondation d'Avadis Fondation d'investissement 2 et d'AFIAA ont convenu de transférer le groupe de placement « Immobilier à l'étranger » d'Avadis Fondation d'investissement 2 à AFIAA pour permettre à AFIAA de créer un centre de compétence pour les placements immobiliers à l'étranger et d'assurer une présence uniforme sur le marché. Le transfert du groupe de placement « Immobilier à l'étranger » a été réalisé par la reprise complète de tous les actifs et engagements par AFIAA. Cette opération a été effectuée en accord et avec l'autorisation des deux organes de révision ainsi que de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (« CHS PP »).

Au 30.09.2017, le volume total des placements AFIAA se situe à 141 millions de CHF. Trois investisseurs détiennent 1 287.7898 parts en tout. À la fin de l'exercice, les promesses de capitaux non appelées de sept investisseurs s'élevaient à 42 millions d'USD. Les appels de capitaux se font selon le principe « first come first served ». Le Conseil de fondation a modifié ce système d'appels le 09.01.2018 (voir page 64).

Aucune part n'a été reprise durant l'exercice pour le groupe de placement AFIAA Diversified indirect.

3.3 Investisseurs

Toutes les institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts domiciliées en Suisse peuvent placer des fonds auprès d'AFIAA. Les institutions de prévoyance des communes et des cantons, ainsi que d'autres personnes morales ou organismes de droit public de la prévoyance professionnelle qui sont exonérés d'impôts sont également admis.

Le Conseil de fondation contrôle si les conditions requises pour l'admission en tant qu'investisseur sont remplies. Il peut refuser cette admission sans en mentionner les motifs.

Pour être admises à titre d'investisseurs, les institutions candidates signent une déclaration adéquate dans laquelle elles attestent remplir les conditions requises susnommées et avoir pris connaissance des statuts, du règlement, du prospectus (directives de placement incl.) et des directives de financement. De plus, elles s'engagent à acquérir ou à faire une promesse de capitaux pour acquérir au moins une part.

Le statut d'investisseur est réputé acquis tant qu'au moins une part est détenue ou qu'il existe une promesse contractuelle de capitaux.

Les représentants des investisseurs constituent ensemble l'Assemblée des investisseurs, organe suprême de la Fondation.

3.4 Promesses de capitaux

La Fondation accepte des promesses contractuelles de capitaux, d'un montant fixe. Pour l'investisseur et pour la Fondation, les promesses de capitaux ne génèrent des droits et des obligations qu'après l'accord de la Direction. La Direction n'est pas tenue d'accepter les promesses de capitaux.

3.5 Émission de parts

L'acquisition de parts se fait par principe sous forme d'appels de capitaux par la Fondation. En dérogation à ce principe, l'acquisition de parts est possible dans les cas suivants :

- en cas de remplacement direct par la Fondation de parts restituées,
- en cas de cession de parts dans le cadre des dispositions réglementaires et
- à titre de remplacement, en cas de renoncement à la distribution de revenus (thésaurisation).

Tout négoce libre de parts est proscrit. Sans la participation de la Fondation lors de l'acquisition de parts, l'acquéreur ne peut faire valoir aucun droit vis-à-vis de la Fondation.

Le contenu d'une part confère à l'investisseur le droit de participer à l'Assemblée des investisseurs et à la prise de décisions. Il lui donne le droit au renseignement, à l'information, ainsi qu'à une quote-part correspondante sur le capital investi et sur les résultats annuels.

4 Conseil de fondation

4.1 Membres du Conseil de fondation

Nom	Fonction	Activité professionnelle	Nationalité	Membre depuis	Mandat jusqu'au
Andreas F. Vögeli	Président	Associé de Niederer Kraft & Frey AG	CH	14.03.2016	28.02.2018
Prof. em. Dr. Alfred Storck	Vice-président	Président du Conseil de fondation Avadis Fondations d'investissement	CH	28.08.2014	28.02.2018
Marçal Decoppet	Membre	Gérant Fondation de Prévoyance des Paroisses et Institutions Catholiques ¹	CH	28.01.2016	28.02.2018
Carlo Garland	Membre	Chef du service Gestion de fortune auprès de la Caisse de pension ASGA	CH	19.08.2004	28.02.2018
Max-Eric Laubscher	Membre	Responsable des placements et membre de la Direction de la Caisse de pension de Bâle-Ville	CH	28.01.2016	28.02.2018
Christoph Oeschger	Membre	Directeur Avadis Prévoyance SA	CH	28.08.2014	28.02.2018
Adrian Wipf ²	Membre	Responsable Gestion d'actifs et membre de la Direction de la BVK, Caisse de prévoyance professionnelle du canton de Zurich	CH	01.01.2013	-

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

Aucun membre du Conseil de fondation n'a quitté le Conseil de fondation durant l'exercice sous revue.

¹ À partir du 01.11.2017 ; auparavant Directeur de la Collective de Prévoyance – Copré.

² Nommé par la fondatrice BVK pour une durée indéterminée.

4.2 Élection et durée du mandat

Le Conseil de fondation est composé de trois à sept membres compétents. Les membres du Conseil de fondation sont en principe élus tous les ans individuellement par l'Assemblée des investisseurs pour un mandat d'un an (jusqu'à la prochaine Assemblée des investisseurs). La fondatrice BVK a le droit de nommer un membre du Conseil de fondation tant qu'elle détient une part dans la Fondation.

4.3 Réglementation des compétences / Mission du Conseil de fondation

Le Conseil de fondation est l'organe dirigeant 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 agit en tant qu'organe collectif. Sauf indication contraire prévue dans les décisions du Conseil de fondation, ses membres n'ont aucun pouvoir personnel sur la Fondation et ne peuvent donc pas prendre de dispositions de leur propre chef.

Le Président et tous les autres membres du Conseil de fondation sont habilités à signer collectivement à deux.

Le Conseil de fondation délègue la mise en œuvre de la stratégie de placement qu'il a définie au Comité d'investis-

sement et la direction opérationnelle à AFIAA Real Estate Investment SA sauf indication contraire stipulée par la loi, le règlement, les statuts ou le règlement d'organisation de la Fondation. Il surveille le Comité d'investissement ainsi que l'ensemble de la Direction et délivre les instructions nécessaires.

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

Le Conseil de fondation dispose d'un droit de veto sur les achats et les ventes concrets et autorisés par le Comité d'investissement.

Le Conseil de fondation a formé un Comité d'audit composé de ses membres. Les membres du Comité d'audit ont pour mission de former leur propre jugement sur la révision externe, le système de contrôle interne et les comptes annuels. Les tâches du Comité d'audit sont définies dans le règlement de la Fondation d'investissement AFIAA.

Les membres du Comité d'audit sont le Prof. ém. Dr Alfred Storck (Président) et Max-Eric Laubscher.

5 Comité d'investissement

5.1 Membres du Comité d'investissement

Nom	Fonction	Activité professionnelle	Nationalité	Membre depuis
Dr. Stephan Kloess	Président ¹	Propriétaire de KRE KloessRealEstate	CH	01.01.2017
Dr. iur. Christoph Caviezel	Vice-président ²	CEO Mobimo	CH	10.02.2005
Thomas Frutiger	Membre	Copropriétaire et membre de la direction du groupe Frutiger	CH	13.02.2006
Ulrich Kaluscha	Membre ³	Propriétaire d'IRESA LLC	CH	31.08.2017
Claudia Reich Floyd	Membre	Gestion du portefeuille/recherche, Global Real Estate Securities auprès de Timbercreek	DE	31.08.2017
Stefan Schädle	Membre	Directeur de Real Estate Management BVK	CH	01.04.2008

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

¹ Jusqu'au 31.12.2016 CEO a.i.

² Jusqu'au 31.12.2016 Président a.i.

³ Jusqu'au 14.08.2017 Head Transactions a.i.

Membres sortants durant l'exercice sous revue

Nom	Fonction	Activité professionnelle	Natio- nalité	Membre depuis	Membre jusqu'au
Ivana Reiss	Membre sans droit de vote	Responsable Placements financiers, Avadis Prévoyance SA	SK	28.08.2014	31.12.2016
Dr. Steffen Metzner	Membre	Associé-gérant de la société RES Consult GmbH	DE	19.08.2004	22.03.2017

5.2 Élection et durée du mandat

Le Comité d'investissement est composé d'au moins trois membres. Les membres et le Président du Comité d'investissement sont élus tous les ans par le Conseil de fondation.

Lors de la composition du Comité d'investissement, le Conseil de fondation veille à ce que ses membres disposent de la formation et de l'expérience nécessaires, ainsi que d'une bonne réputation, et qu'ils fassent preuve d'indépendance et de sérieux. Des experts immobiliers confirmés en placements immobiliers à l'étranger figurent dans le Comité d'investissement. Pour le reste, le Comité d'investissement se constitue lui-même. Les membres du Comité d'investissement peuvent être réélus.

Les détails concernant le mandat sont stipulés dans un contrat séparé.

5.3 Réglementation des compétences / Mission du Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est responsable du placement (achat/vente) et de la gestion de l'actif immobilier. Il soutient le Conseil de fondation dans le développement et le contrôle de la stratégie de placement. Il met en pratique la stratégie de placement définie par le Conseil de fondation selon les directives de placement de la Fondation. Le Comité d'investissement veille à une sélection scrupuleuse et à une gestion professionnelle des biens immobiliers et des produits.

Le Comité d'investissement agit en tant qu'organe collectif. Ses membres n'ont aucun pouvoir personnel sur la Fondation sans accord préalable du Conseil de fondation et ne peuvent donc pas prendre de dispositions de leur propre chef.

Les membres du Comité d'investissement ne sont pas habilités à signer pour la Fondation.

Le Comité d'investissement délègue la préparation des transactions et l'exécution des décisions à la Direction, sauf indication contraire stipulée par la loi, le règlement, les statuts ou le règlement d'organisation de la Fondation.

Toute exception à ce principe nécessite l'accord préalable du Conseil de fondation.

6 Direction

Depuis le 01.10.2014, AFIAA a délégué la direction opérationnelle et l'administration à AFIAA Real Estate Investment SA (anciennement Avadis Immobilier SA). 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.

Ingo Bofinger, CEO d'AFIAA Real Estate Investment SA, est en même temps Directeur de la Fondation d'investissement AFIAA.

6.1 Grandes orientations de la réglementation des compétences entre le Conseil de fondation, le Comité d'investissement et la Direction

Les grandes orientations ainsi que la séparation des tâches et des compétences entre le Conseil de fondation, le Comité d'investissement et la Direction sont stipulées en détail dans le règlement d'organisation de la Fondation.

Le Conseil de fondation exerce la surveillance et la haute direction de la Fondation.

Avec l'appui de la délégation dans son intégralité, AFIAA Real Investment SA assume toutes les tâches de gestion et d'administration qui servent les objectifs de la Fondation AFIAA et qui ne sont pas réservées à d'autres organes, aux experts en estimation immobilière ou à des services externes.

Les membres de la Direction d'AFIAA Real Estate Investment SA ont une fonction au sein de l'organe de la Fondation d'investissement AFIAA et sont habilités à signer collectivement à deux. De plus, ils ont une fonction au sein de l'organe avec autorisation de signer collectivement à deux pour les filiales directes et indirectes (sous réserve des lois locales en vigueur).

Les tâches de chaque membre individuel de la Direction se conforment au contrat de travail respectif et à la description

du poste s'y rattachant, sous réserve du droit impératif et des dispositions réglementaires.

6.2 Structure des instruments d'information et de contrôle envers le Comité d'investissement et la Direction

Le Conseil de fondation veille à ce que la Direction soit informée adéquatement et en temps opportun de toutes les décisions importantes relatives à l'activité qui sont prises par le Conseil de fondation.

Le Comité d'investissement veille à fournir une information complète, transparente et en temps opportun au Conseil de fondation et lui présente périodiquement, mais au moins deux fois par an, un rapport sur son activité.

Lors des séances du Conseil de fondation, la Direction informe régulièrement ce dernier sur la marche générale des affaires et sur les transactions et décisions particulières qu'elle a prises et réalisées.

Tout événement extraordinaire ayant une portée considérable est immédiatement signalé au Président du Conseil de fondation par le CEO d'AFIAA Real Estate Investment SA.

Chaque membre du Conseil de fondation peut exiger d'être renseigné sur toutes les questions ayant trait à la Fondation. Pendant les séances, les membres du Conseil de fondation ainsi que les personnes chargées de la direction sont soumis à l'obligation de renseigner. En dehors des séances, chaque membre du Conseil de fondation peut demander aux personnes chargées de la direction des renseignements sur la marche des affaires et même sur certaines transactions individuelles, avec l'autorisation écrite du Président du Conseil de fondation.

Périodiquement et en conformité avec les exigences des rapports trimestriels et annuels, le Conseil de fondation se fait informer sur les chiffres clés importants ainsi que sur les risques financiers et opérationnels d'AFIAA.

AFIAA Real Estate Investment SA a obtenu de l'Association Suisse pour Systèmes de Qualité et de Management (SQS) le certificat ISO 9001:2015 pour la nouvelle certification complète de son système de gestion de la qualité avec effet au 28.09.2016 pour trois ans. Ainsi, l'exigence posée par l'article 15, par. 3 du règlement AFIAA, stipulant que la société chargée de la direction doit veiller à ce que les processus soient certifiés conformes aux normes de qualité ISO en vigueur, est remplie. La gestion des risques d'AFIAA et d'AFIAA Real Estate Investment SA est intégrée dans la cartographie existante des processus (QMS) et ne constitue pas en elle-même une organisation parallèle.

Le Conseil de fondation définit les bases de la politique, du processus de gestion des risques et du concept de gestion des risques. Il détermine les risques majeurs et les surveille. La gestion des risques est assurée par la Direction. Elle est toutefois surveillée par le Conseil de fondation et appliquée à tous les niveaux de l'entreprise dans le cadre stratégique. L'objectif est de rendre tous les risques significatifs contrôlables et autant que possible maîtrisables par des procédés efficaces et la conscience constante du risque. Le concept de gestion des risques en vigueur a été approuvé par le Conseil de fondation le 28.05.2013, qui le vérifie régulièrement (la dernière fois lors de la réunion du 07.06.2017). Chez AFIAA Real Estate Investment SA, la gestion des risques est vérifiée par la Direction et surveillée par le Conseil d'administration.

7 Rémunérations des membres du Conseil de fondation, du Comité d'investissement et de la Direction

7.1 Procédure de fixation de l'indemnité

7.1.1 Conseil de fondation

Aux termes de l'article 4.8 du règlement de l'organisation de la Fondation, les membres du Conseil de fondation 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 du Conseil de fondation font l'objet d'une rémunération supplémentaire.

Indemnité pour les séances du Conseil de fondation :

Au niveau du groupe, 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 1 500 par séance est versé à chaque membre, ainsi que CHF 100 de frais généraux. Pour les conférences téléphoniques de deux heures, les membres du Conseil de fondation perçoivent une indemnité de CHF 750 (aucune indemnité de frais généraux). Les décisions prises par voie de circulaire ne sont pas indemnisées.

Au cours de l'exercice sous revue, quatre séances ordinaires et une conférence téléphonique ont eu lieu.

Le Président et le Vice-président du Conseil de fondation ont perçu en plus de leurs honoraires de membres du Conseil de fondation une indemnité supplémentaire de CHF 10 219 en tout (TVA et 3 % de forfait pour les faux-frais en sus) resp. CHF 3 477.50 (TVA en sus) sur la base d'un mandat.

Indemnité pour le Comité d'audit :

Le Conseil de fondation a formé un Comité d'audit composé de ses membres. Le Président perçoit une indemnité

forfaitaire de CHF 2 500. Les membres reçoivent CHF 800. Un jeton de présence de CHF 1 500 par séance est versé à chaque membre ainsi que CHF 100 de frais généraux. Au cours de l'exercice sous revue, trois séances du Comité d'audit ont eu lieu.

Indemnité pour d'autres commissions :

Durant l'exercice sous revue, le Conseil de fondation a formé les deux commissions suivantes :

- la Commission de travail, chargée de définir la nouvelle structure de frais, composée de deux représentants du Conseil de fondation et de deux représentants du Conseil d'administration d'AFIAA Real Estate Investment SA. Deux séances de travail ont eu lieu.
- la Commission de sélection pour l'élection par cooptation au Conseil d'investissement, composée de deux membres du Conseil de fondation et de deux membres du Comité d'investissement. Deux réunions physiques et deux conférences téléphoniques ont eu lieu.

Le total des indemnités versées aux membres du Conseil de fondation s'est élevé à CHF 176 726.45 durant l'exercice sous revue. CHF 43 828.30 (sans les honoraires accordés sur la base d'un mandat) ont été versés au Président du Conseil de fondation.

Il n'existe aucune indemnité de départ contractuelle.

7.1.2 Comité d'investissement

Les membres du Comité d'investissement ont droit à une rémunération convenable, adaptée à leur activité, que le Conseil de fondation fixe périodiquement (art. 5.5.4 du règlement de l'organisation). Les prestations extraordinaires fournies en dehors du travail en comité font l'objet d'une rémunération supplémentaire.

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 1 500 par séance est versé à chaque membre, ainsi que CHF 100 de frais généraux (les frais effectifs sont remboursés aux membres domiciliés à l'étranger). Pour les conférences téléphoniques, les membres du Comité d'investissement perçoivent une indemnité de CHF 750 (aucune indemnité de frais généraux) et de CHF 750 pour les décisions prises par voie de circulaire.

Trois séances ont eu lieu pendant l'exercice sous revue et un atelier de deux jours durant lequel l'immeuble « Forum Zehlendorf » a été visité. Le thème principal de l'atelier a été le marché immobilier en Allemagne, en particulier à Berlin.

De plus, il y a eu neuf conférences téléphoniques et cinq décisions par voie de circulaire.

Les visites d'immeubles de placement (rapport compris) sont dédommagées à hauteur de CHF 2 500 par jour (frais généraux effectifs en sus).

Durant l'exercice sous revue, six immeubles de placement potentiels en Amérique, en Allemagne, en Angleterre et au Portugal ont été visités par les membres de Comité d'investissement. Les acquisitions de la « Kaisergalerie » à Hambourg, de « Schomberg House » à Londres et de « 628 Bourke Street » à Melbourne ont pu être réalisées avec succès jusqu'à la clôture de l'exercice.

La rémunération des membres du Comité d'investissement, qui étaient membres de la Commission de sélection pour l'élection par cooptation au Conseil d'investissement, est décrite au point 7.1.1.

Il n'existe aucune indemnité de départ contractuelle.

Le total des indemnités versées aux membres du Conseil de fondation s'est élevé à CHF 193 920.85 durant l'exercice sous revue. CHF 50 750 ont été versés au Président du Comité d'investissement en exercice.

7.1.3 Direction

Frais liés au groupe de placement AFIAA Global Management fee

La « management fee » pour le groupe de placement AFIAA Global est de max. 40 points de base p.a. sur le volume total des placements (GAV). Il est calculé tous les trois mois sur la base des soldes trimestriels finaux du volume total des placements et régularisé par trimestre. AFIAA Real Estate Investment SA peut accorder des rabais de volume aux investisseurs.

Commission de transaction et commission pour les rénovations et les transformations

Pour les efforts déployés lors de l'achat et de la vente de terrains, AFIAA Real Estate Investment SA reçoit en plus une commission à hauteur de max. 1.0 % du prix d'achat ou de vente des biens autorisés par le Comité d'investissement. Elle reçoit également une commission de max 2.0 % p.a. du volume de construction/transformation autorisé et mandaté par le Comité d'investissement.

Frais liés au groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Au niveau de la Fondation, les frais ex ante estimés s'établissent à environ 0.70 % de la valeur nette d'inventaire par an pour le groupe de placement AFIAA Diversified indirect.

Aucune commission dépendant de la performance n'est facturée. Les frais incluent la gestion de fortune, la direction générale, les activités de la banque dépositaire et diverses charges administratives. Tous les frais sauf ceux de la Direction sont imputés sur la fortune du groupe de placement. Les frais de direction sont facturés par trimestre aux investisseurs par AFIAA Real Estate Investment SA. Des rabais de volume sur les frais de direction peuvent être consentis aux investisseurs ayant des engagements de capitaux importants.

Au niveau des fonds cibles, les frais ex ante estimés s'établissent à environ 0.90 – 1.30 % de la valeur nette d'inventaire par an, y compris d'éventuelles performance fees.

8 Droits de participation des investisseurs

8.1 Droit de vote et représentation

Conformément à l'article 8 des statuts, le droit de vote des investisseurs est fonction de leur quote-part de participation dans l'actif immobilisé.

Il n'y a pas de restrictions statutaires du droit de vote.

Les investisseurs ont le droit de se faire représenter par un autre investisseur ou par un représentant indépendant désigné par la Fondation.

8.2 Quorums statutaires

Selon l'article 8 des statuts, l'Assemblée des investisseurs prend ses décisions à la majorité simple des voix représentées. Les décisions suivantes font exception à ce principe :

- une majorité de deux tiers des voix représentées est nécessaire pour les demandes adressées à l'autorité de surveillance (CHS PP) en vue d'une modification des statuts ;
- une majorité des trois quarts des voix représentées est nécessaire pour une demande faite à l'autorité de surveillance en vue d'une dissolution de la Fondation. ¹

8.3 Convocation de l'Assemblée des investisseurs

Selon l'article 12 du règlement, l'Assemblée ordinaire des investisseurs se réunit sur convocation écrite du Conseil de fondation au plus tard six mois après la clôture de l'exercice comptable. La convocation doit être effectuée au plus tard 20 jours avant la date de l'Assemblée.

Le quorum de l'Assemblée convoquée conformément au règlement est atteint indépendamment du nombre de voix représentées. Le Conseil de fondation dresse un registre des investisseurs et de leurs parts. Tout investisseur inscrit dans le registre au moment de l'envoi de la convocation à l'Assemblée des investisseurs est autorisé à y participer.

Chaque investisseur peut déposer des requêtes à l'attention de l'Assemblée des investisseurs en temps utile avant l'envoi de la convocation. Les requêtes déposées après l'envoi de la convocation ou seulement pendant l'Assemblée sont admises à la délibération sur décision de l'Assemblée, mais l'adoption d'une décision ne sera pourtant possible que lors de l'Assemblée suivante.

Une Assemblée extraordinaire des investisseurs est convoquée par le Conseil de fondation ou, si nécessaire, par l'organe de révision. De plus, un ou plusieurs investisseurs peuvent exiger une Assemblée extraordinaire des investisseurs s'ils représentent ensemble au moins 10 % de l'actif immobilisé. La demande doit être faite sous forme écrite, en mentionnant l'objet de la délibération et les éventuelles requêtes présentées. Le Conseil de fondation doit convoquer l'Assemblée extraordinaire des investisseurs dans un délai d'un mois après réception de cette demande.

9 Organe de révision

9.1 Durée du mandat et durée du mandat du réviseur en chef

La société PricewaterhouseCoopers AG, Zurich a été élue par l'Assemblée des investisseurs le 26.01.2017 comme nouvel organe de révision pour un mandat d'un an (jusqu'à l'Assemblée des investisseurs du 28.02.2018). De plus, PricewaterhouseCoopers AG fait office d'organe de révision indépendant pour la société AFIAA Holding AG. Monsieur Guido Andermatt est le réviseur en chef.

Selon l'article 19 du règlement, l'observation des directives de placement et de financement est en plus contrôlée par un organe indépendant qui établit un rapport à l'attention du Conseil de fondation à la fin de chaque exercice comptable. Cette mission de contrôle est assumée actuellement par PricewaterhouseCoopers AG.

Le Conseil de Fondation évalue périodiquement l'indépendance de l'organe de révision.

¹ Si l'objet de la Fondation est devenu caduc ou s'il ne peut plus être atteint avec un déploiement de moyens tolérable.

9.2 Honoraires

Les honoraires de révision de PricewaterhouseCoopers AG se sont élevés à CHF 192 150 pour l'exercice 2016/2017 (sans TVA et dépenses). Outre les honoraires de révision, PricewaterhouseCoopers AG a facturé des honoraires de conseil d'un montant de CHF 126 000 en matière d'impôts.

9.3 Méthode de travail

En concertation avec l'organe de révision et la Direction, le Conseil de fondation établit un plan de révision de plusieurs années qui laisse cependant à l'organe de révision suffisamment de liberté pour fixer ses propres points de vérification non planifiés. L'organe de révision soumet le budget de révision du prochain exercice au Conseil de fondation lors de la première séance suivant l'Assemblée des investisseurs.

L'organe de révision soumet périodiquement son rapport au Comité d'audit (normalement lors de la séance de décembre/janvier) pour information.

Les événements extraordinaires sont signalés sans délai au Président du Conseil de fondation par l'organe de révision.

Le Conseil de fondation peut charger l'organe de révision de tâches de vérification spéciales en cas de besoin.

L'organe de révision établit chaque année un rapport à l'intention de l'Assemblée des investisseurs.

10 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 (OFFP).

Les investisseurs ont le droit de demander à tout moment des renseignements sur la gestion au Conseil de fondation et de consulter la comptabilité. La Fondation est tenue d'informer également les investisseurs, sur simple demande, des achats, des ventes et autres transactions réalisées. Ils disposent également d'un droit d'information concernant les

instruments de placement collectifs utilisés comme investissement. En revanche, il ne leur est pas possible d'obtenir des renseignements concernant d'autres investisseurs, exception faite du nombre de parts détenues par un investisseur du même groupe de placement. L'investisseur peut se voir refuser le renseignement ou le droit de regard avec approbation du Président du Conseil de fondation si ceux-ci menacent des intérêts ou des secrets commerciaux dignes de protection.



Schomberg House, Londres

Comptes annuels



Groupe de placement AFIAA Global

ISIN CH0019574729, numéro de valeur 1.957.472

Bilan consolidé

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.09.2017	30.09.2016
Actifs			
Liquidités		145 986 039	152 955 246
Avoirs bancaires		134 990 182	149 668 180
Dépôts à terme / Placements au jour le jour (call)		10 995 857	3 287 066
Autres actifs		39 278 203	53 712 880
Créances sur tiers		4 488 346	14 050 580
Débiteurs (livraisons et services)		5 048 835	2 031 116
Comptes de régularisation actifs		1 178 035	4 657 056
Acomptes versés sur coûts de financement		1 116 097	324 339
Avoirs fiscaux différés	1	27 446 890	32 649 789
Biens immobiliers		1 918 378 175	1 261 995 692
Placements collectifs	2	44 119	2 636 645
Placements directs	3	1 918 334 056	1 259 359 047
Total des actifs		2 103 642 417	1 468 663 818
Passifs			
Capitaux externes			
Créanciers (livraisons et services)		1 290 149	468 420
Dettes envers des investisseurs	4	810 000	-
Dettes envers des tiers		74 798 898	18 824 737
Comptes de régularisation passifs		12 709 681	10 779 594
Prêts hypothécaires à court terme	5	30 815 498	43 816 146
Prêts hypothécaires à long terme	5	290 477 333	97 384 971
Total des capitaux externes		410 901 559	171 273 868
Actif net			
Actif net avant coûts de liquidation		1 692 740 858	1 297 389 950
Estimation des coûts de liquidation	6	(92 219 670)	(73 728 376)
Actif net		1 600 521 188	1 223 661 574
Parts			
Parts émises au 01.10. (nombre)		10 992 228.4167	10 261 217.2288
Évolution durant l'exercice		1 867 253.2016	731 011.1879
Évolution durant l'exercice (conversion en une tranche unique)		837 389.6050	0.0000
Parts émises à la date déterminante (nombre)		13 696 871.2233	10 992 228.4167
Parts présentées au rachat (nombre)		894 703.0772	659 196.1912
Valeur en capitaux par part (CHF)		112.7342	104.2080
Résultat net de la période sous revue par part (CHF)		4.1189	5.7718
Valeur nette d'inventaire (actif net) par part (CHF)		116.8531	109.9798
Parts émises au 01.10. (nombre), tranche A-II	7	134 175.9119	0
Évolution durant l'exercice	7	705 131.8154	0
Évolution durant l'exercice (conversion en une tranche unique)	7	(839 307.7273)	134 175.9119
Parts émises à la date déterminante (nombre), tranche A-II	7	0	134 175.9119
Valeur en capitaux par part (CHF), tranche A-II	7	0	104.0794
Résultat net de la période sous revue par part (CHF), tranche A-II	7	0	5.7649
Valeur nette d'inventaire (actif net) par part (CHF), tranche A-II	7	0	109.8443

* Notes 1 – 11 : voir annexe aux comptes annuels.

Compte de résultat consolidé

en CHF	Notes *	01.10.2016 – 30.09.2017	01.10.2015 – 30.09.2016
Résultat d'exploitation			
Produit des biens immobiliers (net)		109 469 946	99 164 862
Revenus locatifs dûs		119 369 645	106 359 448
Déficit de revenu des immeubles vacants		(9 690 015)	(6 907 333)
Pertes de recouvrement / évolution des risques de ducroire		(209 684)	(287 253)
Entretien de l'immobilier		(9 629 290)	(5 818 829)
Maintenance		(4 060 925)	(4 001 574)
Remise en état		(5 568 365)	(1 817 255)
Charges d'exploitation		(30 940 736)	(25 572 652)
Frais d'approvisionnement et d'élimination		(5 770 294)	(5 076 498)
Frais de chauffage et de fonctionnement (maintenance comprise)		(5 755 374)	(5 314 854)
Assurances		(983 270)	(845 527)
Honoraires de gestion		(1 260 333)	(1 223 804)
Frais de location		(1 845 487)	(2 276 406)
Impôts et redevances		(8 621 830)	(6 763 703)
Charges administratives locales de société	8	(2 642 288)	(2 865 365)
Autres charges d'exploitation		(4 061 860)	(1 206 495)
Résultat d'exploitation		68 899 920	67 773 381
Autres produits		2 816 898	2 972 675
Revenu en capitaux des fonds		2 689 375	2 917 246
Intérêts actifs		93 915	53 277
Autres produits (charges)		33 608	2 152
Frais de financement		(9 762 607)	(8 393 264)
Intérêts d'hypothèques		(5 875 025)	(6 350 090)
Taux d'intérêts négatifs sur les dépôts bancaires		(240 643)	(209 855)
Autres intérêts passifs		(2 066 084)	(1 115 863)
Rente du droit de superficie		(1 580 855)	(1 717 456)
Frais administratifs	9	(6 340 782)	(4 351 521)
Frais juridiques et frais de conseil		(29 777)	(63 231)
Frais de révision		(190 118)	(216 453)
Frais d'estimation		(204 381)	(179 454)
Rémunérations des comptes de gestion		(407 250)	(366 394)
Rémunérations de la banque dépositaire		(95 000)	(95 000)
Honoraires de la Direction		(5 056 177)	(3 107 140)
Charges d'acquisition		(274 023)	(287 884)
Autres frais administratifs		(84 056)	(35 965)
Impôts sur le capital et sur le bénéfice	10	(7 487 595)	4 291 716
Produits et charges résultant de transactions de parts		8 289 143	1 916 275
Commission en cas de transactions de parts		3 389 280	990 131
Achat dans le résultat courant		4 899 863	926 144
Résultat net de la période sous revue		56 414 977	64 209 262
Résultats en capitaux et résultats de change réalisés		(13 298 775)	(27 629 765)
Résultat réalisé		43 116 202	36 579 497
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés		104 412 940	36 395 419
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation		11 992 326	1 761 817
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	6	(18 491 294)	(18 385 468)
Résultat total de la période sous revue	11	141 030 174	56 351 265
Résultat de change total **		15 026 931	(36 269 979)
Résultat total apuré des effets de change		126 003 243	92 621 244

* Notes 1 – 11 : voir annexe 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 apuré 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	30.09.2017	30.09.2016
Actif au début de l'exercice	1 223 661 574	1 110 949 911
Souscriptions de parts, tranche A-I	287 848 130	77 059 623
Souscriptions de parts, tranche A-II	75 033 510	14 188 914
Conversion des parts de la tranche A-II	(89 222 425)	0
Dividendes	(37 829 775)	(34 888 139)
Résultat net	56 414 977	64 209 262
Résultats en capitaux et résultats de change réalisés	(13 298 775)	(27 629 765)
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés	104 412 940	36 395 419
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation	11 992 326	1 761 817
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	(18 491 294)	(18 385 468)
Résultat total de l'exercice	141 030 174	56 351 265
Actif net	1 600 521 188	1 223 661 574

Affectation du résultat (groupe de placement)

Pour la période sous revue 2016/2017, l'affectation du bénéfice s'appuie sur le résultat net. Lors de sa séance du 09.01.2018, le Conseil de fondation a décidé de proposer la distribution d'un dividende de CHF 3.40 par part, avec option de réinvestissement sans commission, conformément à l'article 8 du Règlement de la Fondation.

Affectation du résultat

en CHF	30.09.2017	30.09.2016
Résultat net de l'exercice comptable	56 414 977	64 209 262
Report à nouveau du bénéfice de l'exercice précédent	7 500 000	40 577 433
Montant disponible pour la distribution	63 914 977	104 786 695
Montant prévu pour la distribution	46 569 362	37 829 775
Bénéfice conservé pour le réinvestissement	9 845 615	59 456 920
Report à nouveau	7 500 000	7 500 000

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

ISIN CH0367669659, numéro de valeur 36766965

Bilan de la fortune

Valeur vénale en CHF	30.09.2017	31.10.2016 ¹
Liquidités	42 819 821	932 048
Parts fonds marché des capitaux	98 247 505	39 749 747
Comptes de régularisation actifs	400 660	23 992
Total des actifs	141 467 986	40 705 787
Comptes de régularisation passifs	332 773	30 371
Actif net (valeur d'inventaire)	141 135 213	40 675 416

Compte de résultat

en CHF	01.11.2016 – 30.09.2017	01.07.2016 – 31.10.2016 ²
Produit des titres et intérêts débiteurs	3 063 347	0
Autres revenus	239 441	0
Participation des souscripteurs aux revenus courus	1 082 687	0
Total des produits	4 385 475	0
Intérêts négatifs	(803)	0
Intérêts passifs	(1 392)	0
Frais administratifs	(317 806)	(29 637)
Autres charges	(27 520)	(734)
Total des charges	(347 521)	(30 371)
Résultat net	4 037 954	(30 371)
Gains/(pertes) en capital réalisés	(203 750)	231 920
Résultat réalisé	3 834 204	201 549
Gains/(pertes) en capital non réalisés	6 375 962	660 453
Résultat total	10 210 166	862 002

Évolution de l'actif net

en CHF	30.09.2017	31.10.2016
Actif net au début de l'exercice	40 675 416	0
Souscriptions	90 249 631	39 813 414
Résultat total	10 210 166	862 002
Actif net à la fin de l'exercice	141 135 213	40 675 416

Parts

en nombre de parts	30.09.2017	31.10.2016
Situation au début de l'exercice	398.4111	0.0000
Parts émises	889.3787	398.4111
Situation à la clôture de l'exercice	1 287.7898	398.4111
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	109 594.91	102 094.08

Affectation du résultat

en CHF	30.09.2017	31.10.2016
Résultat net de l'exercice	4 037 954	(30 371)
Bénéfice conservé pour le réinvestissement	4 037 954	0
Report de gains/(pertes) en capital réalisés	0	30 371

¹ Les valeurs de l'exercice précédent se réfèrent à la date de clôture du 31.10.2016.

² Lancement le 01.07.2016.

Fortune de base

Bilan de la fortune de base

en CHF	30.09.2017	30.09.2016
Actifs		
Créances / (dettes) sur le groupe de placement	726 297	242 229
Participation AFIAA US Investment, Inc.	0	61 750
Total des actifs	726 297	303 979
Passifs		
Comptes de régularisation passifs	16 150	5 000
Capital constitutif	100 000	100 000
Fonds de réserve	190 000	180 000
Report à nouveau du bénéfice	8 978	18 089
Bénéfice net de l'exercice	411 169	890
Total des passifs	726 297	303 979

Compte de résultat de la fortune de base

en CHF	01.10.2016 – 30.09.2017	01.10.2015 – 30.09.2016
Produit		
Apports du groupe de placement	407 250	366 394
Autre produit ¹	410 907	0
Total du produit	818 157	366 394
Charges		
Organes, Assemblée des investisseurs ²	(390 838)	(360 504)
Autres charges	(16 150)	(5 000)
Total des charges	(406 988)	(365 504)
Bénéfice net / (pertes nettes) de l'exercice	411 169	890

Affectation du résultat (fortune de base)

Lors de sa séance du 09.01.2018, le Conseil de fondation a décidé d'affecter CHF 10 000 du bénéfice du bilan de CHF 420 147 aux réserves générales, de proposer la distribution de CHF 410 000 et de reporter le solde de CHF 147 à nouveau.

Proposition à l'Assemblée des investisseurs

en CHF	30.09.2017	30.09.2016
Report à nouveau du bénéfice de l'exercice précédent	8 979	18 089
Produit net de l'exercice	411 169	890
Bénéfice du bilan	420 147	18 979
Attribution au fonds de réserve	(10 000)	(10 000)
Distribution du dividende au groupe de placement AFIAA Global	(410 000)	–
Report à nouveau du bénéfice	147	8 979

¹ Ce poste comprend la distribution de dividendes d'AFIAA US Investment, Inc., ainsi que le produit de la vente de la participation.

² 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

Notes explicatives concernant le bilan

1 Avoirs fiscaux différés

en milliers de CHF	2016/2017	2015/2016
Avoirs fiscaux provenant de reports de pertes compensables ultérieurement	17 047	22 271
Avoir fiscaux provenant de régularisations fiscales	10 400	10 379
Total des avoirs fiscaux différés	27 447	32 650

Les reports de pertes fiscales compensables réduisent la future assiette de l'impôt. 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 réduction de ces avoirs fiscaux est principalement imputable aux amortissements en cours. 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 des « Coûts de liquidation estimés ».

2 Placements collectifs

Le bilan des placements collectifs est établi suivant les données fournies par la société de gestion respective, sur la base de rapports trimestriels et de comptes annuels qui tiennent compte des dernières valeurs nettes d'inventaire calculées. Les informations des sociétés de placement nous parviennent avec un certain retard dans le temps. Les valeurs de fonds illustrées dans le rapport ont été déclarées sous forme de valeurs valides par AIG U.S. Residential au 30.09.2017.

Placements collectifs (Non-listed Real Estate Funds)

en milliers de la devise concernée

Pays	Fonds	Promesses de capitaux en devise étrangère	dont appelés	Engagements ouverts	VNI 30.09.17 CHF	VNI 30.09.16 CHF
États-Unis	AIG U.S. Residential	USD 20 000	USD 18 919	USD 1 081	44	2 637
Total					44	2 637

Les engagements non appelés des promesses de capitaux au 30.09.2017 se sont réduits à CHF 1 045 976 (exercice précédent : en raison de fluctuations monétaires (exercice précédent : CHF 1 047 921).

Placements collectifs (Non-listed Real Estate Funds)

en milliers de CHF

	2016/2017	2015/2016
Valeur en début d'exercice	2 637	5 147
Résultat en capitaux	(2 673)	(2 539)
Résultat de change	80	28
Valeur en fin d'exercice	44	2 637

3 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 vénales des placements directs ont été vérifiées par des experts indépendants en estimation immobilière et réévaluées selon les directives en vigueur. Les évaluations s'appuient sur les recommandations spécifiques de 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*). 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, en fonction de l'avancement des travaux, à la date d'évaluation. Les taux d'actualisation oscillent entre 4.05 % et 8.25 % (exercice précédent : de 4.4 à 8.25 %).

La valeur totale des 27 placements immobiliers directs s'élève à CHF 1 918 334 056 à la date butoir du bilan.

Placements directs

en milliers de CHF	2016/2017	2015/2016
Valeur en début d'exercice	1 259 359	1 279 726
Achats supplémentaires aux prix d'acquisition (frais accessoires inclus)	706 582	0
Résultat en capitaux	88 473	51 699
Ventes	(167 626)	(37 980)
Résultat de change	31 546	(34 086)
Valeur en fin d'exercice	1 918 334	1 259 359

4 Dettes envers les investisseurs

Lors de sa séance du 30.08.2017, le Conseil de fondation a décidé de réduire la commission d'émission et de reprise de 4 pour cent à 1.5 pour cent dès le 01.10.2017. Cette décision englobe aussi les appels de capitaux antérieurs sur lesquels une commission d'émission de 4 pour cent a été prélevée.

5 Prêts hypothécaires

Les capitaux externes empruntés en liaison avec des placements directs affichent un solde de prêt de CHF 321 292 831 (exercice précédent : CHF 141 201 117) à la date butoir du bilan. Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les prêts hypothécaires et devises s'élevait à 2.66 % à la date butoir du bilan (exercice précédent : 3.74 %). La moyenne restante d'application d'un taux fixe pondéré de tous les prêts atteignait 4.86 ans (exercice précédent : 3.84 ans).

en milliers de la devise concernée					
	Montant	Valeur comptable 30.09.2017 CHF	Valeur comptable 30.09.2016 CHF	Durée d'application d'un taux fixe moyen pondéré en années	Taux d'intérêt moyen pondéré en %
USD	60 772	58 803	60 156	4.75	3.98
EUR	130 978	149 826	65 807	5.06	1.71
GBP	40 000	51 928	15 238	5.50	2.48
AUD	80 000	60 736	0	3.91	3.87
Total		321 293	141 201		

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

en milliers de CHF	30.09.2017	30.09.2016
Valeur comptable des biens immobiliers hypothéqués	732 421	326 451
Crédits ou couverture exigés	321 293	141 201

Prêts hypothécaires selon la durée

en milliers de CHF	30.09.2017	30.09.2016
1 an	30 815	43 816
2 ans	1 552	30 073
3 ans	1 591	1 530
4 ans	62 378	1 569
5 ans	63 461	1 620
> 5 ans	161 496	62 592
Total	321 293	141 201

Les prêts hypothécaires à taux variables sur les biens immobiliers suivants ont été garantis par des opérations de swap :

en milliers de la devise concernée					
Bien immobilier	Devise	Valeur des contrats 30.09.2017	Valeur de remplacement 30.09.2017	Valeur des contrats 30.09.2016	Valeur de remplacement 30.09.2016
Westfalen-Center, Dortmund	EUR	18 000	(237)	18 000	(1 184)
Forum Zehlendorf, Berlin	EUR	0	0	8 730	(343)
Optimax, Vienne	EUR	0	0	17 000	(146)
Optimax, Vienne	EUR	0	0	13 000	(148)
Twin Office, Salzbourg	EUR	0	0	4 723	(64)

Pour toutes les opérations de couverture, les valeurs contractuelles correspondent au montant de référence de l'opération initiale afférente (sous-jacent), ce qui élimine complètement les risques de variation des taux d'intérêt. Comme pour une hypothèque fixe classique, l'opération initiale et l'opération de couverture induisent au total une

charge financière invariable. La valeur vénale de la dette financière n'apparaît au bilan ni pour les hypothèques fixes classiques, ni pour les hypothèques variables sécurisées. En conséquence, les valeurs de remplacement des opérations de swap n'y apparaissent pas non plus.

6 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 les experts fiscaux locaux lors de l'achat du bien immobilier. Ces provisions pour impôts différés sur liquidation sont ensuite adaptées en fonction des modifications intervenues pour les différents biens immobiliers.

en milliers de CHF	Valeur comptable 30.09.2017	Valeur comptable 30.09.2016	Évolution
Avoirs fiscaux différés issus de différences d'évaluation négatives	12 498	5 266	7 232
Avoirs fiscaux différés issus de différences d'évaluation positives	(77 451)	(60 640)	(16 811)
Autres coûts de transactions	(27 267)	(18 354)	(8 913)
Total	(92 220)	(73 728)	(18 492)

7 Tranche A-II

La tranche A-II constituée au 01.10.2014 dans le groupe de placement AFIAA Global a été dissoute au 31.03.2017 et transférée dans la tranche unique, anciennement tranche A-I.

Notes explicatives concernant le compte de résultat

8 Charges administratives locales de société

Sous ce poste de dépense, 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 entre les postes suivants :

en milliers de CHF	01.10.2016 – 30.09.2017	01.10.2015 – 30.09.2016	Évolution
Frais juridiques et frais de conseil	(520)	(387)	(133)
Gestion des actifs et comptabilité	(1 914)	(2 303)	389
Autres	(208)	(175)	(33)
Total	(2 642)	(2 865)	(223)

9 Frais administratifs

Ce poste présente les charges au niveau de la Fondation, ainsi que les frais de révision et d'estimation définies comme pertinentes pour l'indice TER_{ISA} (voir à ce sujet les notes explicatives conformes à la CAFP). 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	01.10.2016 – 30.09.2017	01.10.2015 – 30.09.2016	Évolution
Frais juridiques et frais de conseil	(30)	(63)	33
Frais de révision	(190)	(217)	26
Frais d'estimation	(205)	(180)	(26)
Rémunérations des comptes de gestion	(407)	(366)	(41)
Rémunérations de la banque dépositaire	(95)	(95)	0
Honoraires de la Direction	(5 056)	(3 107)	(1 949)
Charges d'acquisition	(274)	(288)	14
Autres frais administratifs	(84)	(36)	(48)
Total	(6 341)	(4 352)	(1 991)

10 Impôts sur le capital et sur le bénéfice

Les dépenses fiscales de CHF 7.5 millions pour l'exercice 2016/2017 se composent des impôts sur le bénéfice s'élevant à CHF 2.1 millions et de l'évolution négative des avoirs fiscaux différés découlant de reports de pertes de CHF 5.4 millions. La majeure partie des impôts sur le bénéfice a été prélevée en Grande-Bretagne et en Autriche. La réduction des avoirs fiscaux différés a principalement eu lieu en Australie, notamment par la contribution positive au bénéfice de l'acquisition de l'immeuble « 114 William Street » à Melbourne.

Les avoirs fiscaux de CHF 4.3 millions pour l'exercice 2015/2016 se composent des impôts positifs sur le bénéfice de CHF 0.7 million et de l'évolution positive des avoirs fiscaux différés découlant de reports de pertes de CHF 3.6 millions. Les dissolutions des provisions pour impôts en Grande-Bretagne, en France et en Autriche ont eu une incidence fiscale positive. Les augmentations des avoirs fiscaux différés aux États-Unis (CHF 2.3 millions) ainsi qu'en Allemagne (CHF 1.3 million) ont engendré une évolution positive.

11 Commentaire sur le résultat total

Le résultat total de l'exercice peut être subdivisé en divers composants. Il différencie les résultats actuels des résultats d'évaluation, les résultats de placements directs des résultats du fonds, ainsi que le résultat en devises du résultat total, effet de change compris.

Le rendement des capitaux propres, tel que défini dans la directive 1 de la CAFPP, en vigueur depuis le 01.09.2016, est commenté en conformité avec la CAFPP, conjointement aux autres chiffres clés à présenter. Il est réparti selon les différents composants comme suit :

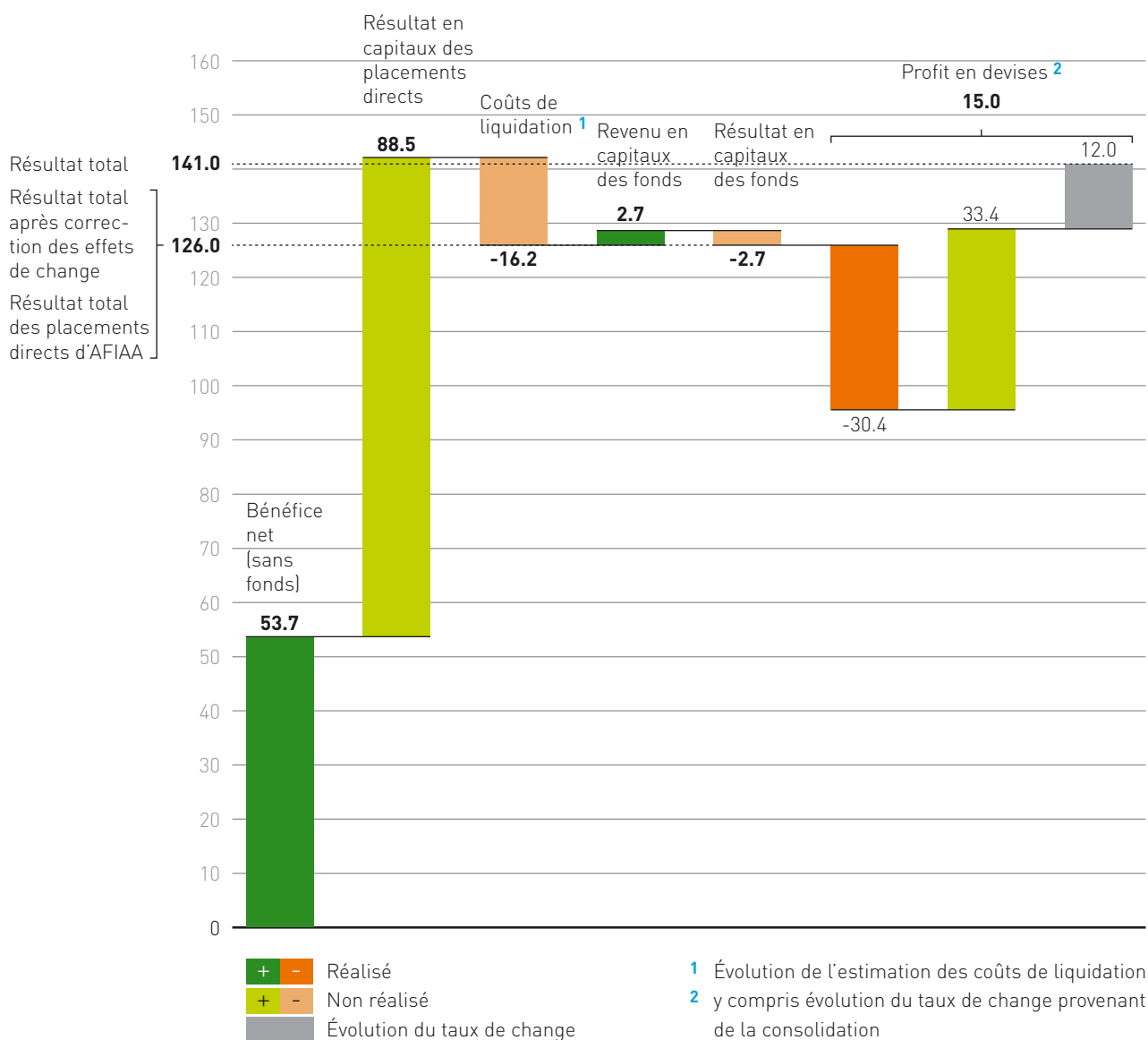
Le bénéfice net (hors fonds) présente le résultat actuel généré par les actifs, après déduction de tous les coûts. Contrairement au résultat total, qui reflète la valeur totale ajoutée, il ne contient ni les profits en devises ni ceux en capitaux.

Résultat total de la période sous revue

en milliers de CHF

	2016/2017	Rendement par domaine	2015/2016	Rendement par domaine
Actif net au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats	1 497 321		1 202 198	
Bénéfice net (hors fonds)	53 726	3.59 %	61 292	5.10 %
Résultat en capitaux des placements directs (y compris évolution des coûts de liquidation)	72 261	4.83 %	30 951	2.57 %
Revenus en capitaux des fonds	2 689	0.18 %	2 917	0.24 %
Résultat en capitaux des fonds	(2 673)	(0.18 %)	(2 539)	(0.21 %)
Résultat de change	15 027	1.00 %	(36 270)	(3.02 %)
Résultat total	141 030	9.42 %	56 351	4.69 %

**Composants de la valeur ajoutée 01.10.2016 – 30.09.2017
en millions de CHF**



Résultat net de la période sous revue (avec et sans fonds)

en milliers de CHF	2016/2017	2015/2016
Actif net au début de l'exercice	1 497 321	1 202 198
plus/moins souscriptions et rachats		
Bénéfice net (avec fonds)	56 415	64 209
Revenu en capitaux des participations	2 689	2 917
Bénéfice net (sans fonds)	53 726	61 292
Performance nette (avec fonds)	3.77 %	5.34 %
par rapport à l'actif net au début de l'exercice		
plus/moins souscriptions et rachats		

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

en milliers de CHF	2016/2017	2015/2016
Actif net au début de l'exercice	1 497 321	1 202 198
plus/moins souscriptions et rachats		
Résultat en capitaux des placements directs	88 473	51 699
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	(18 491)	(18 385)
Coûts de liquidation réalisés	2 279	(2 363)
Résultat en capitaux des placements directs	72 261	30 951
(y compris évolution des coûts de liquidation)		
Valeur vénale des placements directs au début de l'exercice	1 259 359	1 279 726
Valeur vénale des placements directs à la fin de l'exercice	1 918 334	1 259 359
Valeur vénale moyenne des placements directs	1 588 847	1 269 542
Rendement lié à l'évolution de valeur des placements directs	4.55 %	2.44 %
par rapport à l'actif net au début de l'exercice	4.83 %	2.57 %
plus/moins souscriptions et rachats		

Résultat en capitaux des fonds

en milliers de CHF	2016/2017	2015/2016
Actif net au début de l'exercice	1 497 321	1 202 198
plus/moins souscriptions et rachats		
Résultat en capitaux des fonds	(2 673)	(2 539)
Rendement lié à l'évolution de valeur des fonds	(0.18 %)	(0.21 %)
par rapport à l'actif net au début de l'exercice		
plus/moins souscriptions et rachats		

Résultat de change

en milliers de CHF	2016/2017	2015/2016
Actif net au début de l'exercice	1 497 321	1 202 198
plus/moins souscriptions et rachats		
Résultat de change réalisé	(30 382)	(10 677)
Résultat de change non réalisé	33 417	(27 355)
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation	11 992	1 762
Total du résultat de change	15 027	(36 270)
par rapport à l'actif net au début de l'exercice	1.00 %	(3.02 %)
plus/moins souscriptions et rachats		

Les résultats en capitaux et résultats de change réalisés et non réalisés sont contenus dans les domaines présentés précédemment. Dans les tableaux suivants, ils sont regroupés différemment. Les présentations suivantes servent au rapprochement pour les comptes de résultat.

Résultats en capitaux et résultats de change réalisés

en milliers de CHF	2016/2017	2015/2016
Résultats réalisés en capitaux des placements directs	14 804	(14 590)
Résultat de change réalisé	(30 382)	(10 677)
Coûts de liquidation réalisés	2 279	(2 363)
Total	(13 299)	(27 630)

Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés

en milliers de CHF	2016/2017	2015/2016
Résultats non réalisés en capitaux des placements directs	73 669	66 289
Résultats non réalisés en capitaux des placements collectifs	(2 673)	(2 539)
Résultat de change non réalisé	33 417	(27 355)
Total	104 413	36 395

Notes explicatives conformes à la CAFP

Selon la directive 05/2013 de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), les groupes de placements immobiliers doivent faire figurer, au minimum, dans l'annexe, les données financières obligatoires en vertu de la directive 1 de la CAFP (en vigueur depuis le 01.09.2016).

Taux de défaillance des loyers

Le taux de défaillance des loyers est défini comme tel en calculant les pertes de loyers (pertes découlant des immeubles vacants et pertes de recouvrement) en pourcentage

des loyers nets dûs pour la période sous revue. Il constitue un indicateur important de la situation locative pour les constructions finies du portefeuille immobilier collectif.

en milliers de CHF	2016/2017	2015/2016
Revenus locatifs dûs selon le compte de résultat	119 370	106 359
Charges comptabilisées	(22 380)	(18 550)
Loyers nets dûs	96 990	87 809
Déficit de revenu des immeubles vacants	(9 690)	(6 907)
Pertes de recouvrement / évolution des risques de ducroire	(210)	(287)
Total des pertes de loyers	(9 900)	(7 194)
par rapport aux loyers nets dûs	10.21 %	8.19 %

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	2016/2017	2015/2016
Valeur vénale des placements directs	1 918 334	1 259 359
Prêts hypothécaires à long terme	290 477	97 385
Prêts hypothécaires à court terme	30 815	43 816
Total des prêts hypothécaires	321 292	141 201
par rapport à la valeur vénale des placements directs	16.75 %	11.21 %

Marge opérationnelle

La marge opérationnelle est un des chiffres clés majeurs de l'analyse d'une entreprise. Elle définit le bénéfice d'exploitation restant 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	2016/2017	2015/2016
Revenu des biens immobiliers selon le compte de résultat	109 470	99 165
Charges comptabilisées	(22 380)	(18 550)
Revenu locatif net	87 090	80 615
Résultat d'exploitation	68 900	67 773
Rente du droit de superficie	(1 581)	(1 717)
Remise en état	5 568	1 817
Bénéfice d'exploitation selon la définition de la CAFP	72 887	67 873
par rapport au revenu locatif net	83.69 %	84.19 %

Taux de charges d'exploitation (TER_{ISA})

Taux de charges d'exploitation TER_{ISA} GAV

Le TER_{ISA} (Total Expense Ratio Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) 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.

en milliers de CHF	2016/2017	2015/2016
Total du bilan au début de l'exercice	1 468 664	1 393 883
Total du bilan à la fin de l'exercice	2 103 642	1 468 664
Somme moyenne portée au bilan	1 786 153	1 431 273
Frais administratifs (portefeuille collectif)	6 341	4 352
Charges d'acquisition	(274)	(288)
Charges administratives locales de société	2 642	2 865
Charges d'exploitation du portefeuille collectif	8 709	6 929
par rapport à la somme moyenne du bilan	0.49 %	0.48 %
Tranche A-II (exercice précédent)	0.00 %	0.69 %

Taux de charges d'exploitation TER_{ISA} VNI

Le TER_{ISA} (Total Expense Ratio Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) 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 que

constituent les frais d'exploitation pour un portefeuille immobilier collectif (groupe de placement). Selon la définition, les frais administratifs des biens immobiliers sont explicitement pertinents 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 « D-02/2013 Indication des frais de gestion de la fortune ».

en milliers de CHF	2016/2017	2015/2016
Actif net au début de l'exercice	1 223 662	1 110 950
Actif net à la fin de l'exercice	1 600 521	1 223 662
Actif net moyen	1 412 091	1 167 306
Frais administratifs (portefeuille collectif)	6 341	4 352
Charges d'acquisition	(274)	(288)
Charges administratives locales de société	2 642	2 865
Charges d'exploitation du portefeuille collectif	8 709	6 929
par rapport à l'actif net moyen	0.62 %	0.59 %
Tranche A-II (exercice précédent)	0.00 %	0.84 %

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 souscriptions et rachats. Elle indique

le rendement sur les capitaux propres investis au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats. Le chiffre clé correspond à la dernière révision de la directive 1 de la CAFP, en vigueur depuis le 1er septembre 2016.

en milliers de CHF	2016/2017	2015/2016
Actif net au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats	1 497 321	1 202 198
Résultat total	141 030	56 351
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	9.42 %	4.69 %

Rendement du capital investi (ROIC)

Ce chiffre clé (nouveau depuis la révision de la « Directive 1 de la CAFP ») 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 explications sur le TER_{ISA} .

en milliers de CHF	2016/2017	2015/2016
Patrimoine total moyen du groupe de placement	1 786 153	1 431 273
Résultat total rectifié plus frais de financement	145 893	63 818
Rendement du capital investi (ROIC)	8.17 %	4.46 %

Rendement de placements

Le rendement de placements correspond à l'évolution relative de la valeur nette d'inventaire des parts pendant la période sous revue dans l'hypothèse d'un réinvestissement

d'éventuelles distributions de revenus. Il indique le rendement total obtenu par l'investisseur.

Rendement de placements

en CHF	2016/2017	2015/2016
Actif net par part au début de l'exercice	109.9798	108.2669
Dividendes	3.4000	3.4000
Actif net, apuré des dividendes, par part au début de l'exercice	106.5798	104.8669
Actif net par part à la fin de l'exercice	116.8531	109.9798
Rendement de placements	9.64 %	4.88 %

Rendement de placements pour la tranche A-II ¹

en CHF	2016/2017	2015/2016
Actif net par part au début de l'exercice (exercice précédent : 12.2015)	109.8443	107.3218
Actif net par part à la fin de l'exercice	-	109.8443
Rendement de placements pour la tranche A-II sur 9 mois	-	2.35 %

¹ Selon commentaire 7, page 39.

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	2016/2017	2015/2016
Distribution par part	3.40	3.40
Valeur en capital par part	109.9798	108.2669
Coefficient de distribution	3.09 %	3.14 %

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 d'une entreprise (portefeuille collectif d'une fondation de placement).

en milliers de CHF	2016/2017	2015/2016
Montant total de la distribution (prévue pour 2016/2017)	46 569	37 830
Produit net de l'exercice comptable	56 415	64 209
Taux de distribution (sur l'ensemble des distributions)	82.55 %	58.92 %

Chiffres clés CHS

Selon la directive 05/2013 de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), les groupes de placements immobiliers doivent indiquer les chiffres clés concernant le risque. L'écart-type par rapport à la moyenne est utilisé pour calculer la volatilité.

	1 an	5 ans	10 ans	Depuis le lancement
Rendements de placement p.a.	9.64 %	3.99 %	0.64 %	2.62 %
Volatilité	5.77 %	5.50 %	5.98 %	7.29 %

Notes explicatives concernant AFIAA Diversified indirect

Nouveau groupe de placement

AFIAA a repris le groupe de placement AFIAA Diversified indirect d'Avadis Fondation d'investissement au 01.06.2017. Les appels de capitaux se font en USD.

Les chiffres clés indiqués ci-après sont donnés sous forme annualisée.

Taux de charges d'exploitation (TER_{CAFP})

Le taux des frais TER est calculé selon la directive de calcul et de publication du taux de 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 1 de la CAFPP, en vigueur depuis le 01.09.2016.

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

en milliers de CHF	2016/2017	2016
Actif net moyen	105 031	40 282
Taux de charges d'exploitation TER_{CAFP} frais fonds cibles compris	1.26 %	1.55 %
Taux de charges d'exploitation TER_{CAFP} frais fonds cibles non compris	0.36 %	0.43 %

Performance

La performance est calculée en tenant compte du réinvestissement des distributions comme enchaînement 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.

Indice de référence

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

	AFIAA Diversified indirect 2016/2017	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted 2016/2017
Rendement des placements 1 an	9.47 %	11.01 %
Rendement des placements 5 ans p.a.	n/a	n/a
Rendement des placements 10 ans p.a.	n/a	n/a
Rendement depuis le lancement p.a.	9.54 %	10.10 %

Volatilité

L'écart-type des rendements de placement par rapport à la moyenne est utilisé pour calculer la volatilité.

	AFIAA Diversified indirect 2016/2017	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted 2016/2017
Volatilité 1 an	4.21 %	4.76 %
Volatilité 5 ans	n/a	n/a
Volatilité 10 ans	n/a	n/a
Volatilité depuis le lancement	4.13 %	4.23 %

Notes explicatives concernant la fortune de base

Fortune de base de la Fondation d'investissement AFIAA

En raison de la vente de la société de gestion américaine AFIAA U.S. Investment, Inc. au 01.08.2017 à AFIAA Real Estate Investment SA, Zurich, seule la fortune de base sera désormais illustrée.

Autres produits

Ce poste comprend la distribution de dividendes d'AFIAA U.S. Investment, Inc. à la fortune de base, ainsi que le produit de la vente de la société à AFIAA Real Estate Investment SA, Zurich. La vente a été effectuée à la valeur des fonds propres après distribution d'un dividende.

Annexe relative
à la Fondation
d'investissement
AFIAA

Bases et organisation de la Fondation d'investissement AFIAA

Forme juridique et but

AFIAA, Fondation suisse 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 : art. 53g à art. 53k de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle (LPP), Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), références aux ordonnances OPP 1 et OPP 2 (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 12.08.2004 dans sa version du 07.10.2004,
- les statuts du 12.08.2004, approuvés par l'autorité de surveillance, dans leur version du 17.01.2013,

- le règlement du 19.08.2004 dans sa version du 26.01.2017,
- le règlement d'organisation du 14.12.2007 dans sa version du 06.12.2016,
- les directives de financement du 29.05.2006 dans leur version du 04.12.2014,
- le prospectus AFIAA Global du 23.03.2005 dans sa version du 22.03.2017,
- les directives de placement AFIAA Global du 29.05.2006 dans leur version du 22.03.2017,
- le prospectus et les directives de placement AFIAA Diversified indirect du 16.05.2017.

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

AFIAA comptait 50 investisseurs en tout au 30.09.2017. Le 01.06.2017, AFIAA a lancé le groupe de placement AFIAA Diversified indirect (placements immobiliers collectifs à l'étranger) en complément du groupe de placement existant AFIAA Global (placements immobiliers directs à l'étranger).

Les investisseurs pour les deux groupes de placement se composent au 30.09.2017 comme suit :

AFIAA Fondation d'investissement

Part de l'investissement total en CHF	Nombre d'investisseurs		Investissement total (en milliers de CHF)	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
0 (aucun appel effectué jusqu'à maintenant)	4	4	0	0
< 20 millions	26	27	226 933	227 960
20 à 50 millions	10	7	301 723	196 176
> 50 millions	10	6	1 213 000	799 526
Total	50	44	1 741 656	1 223 662

L'organisation de la direction et du contrôle d'AFIAA comprend sept niveaux : Conseil de fondation, Comité d'investissement, Direction, Experts en estimation immobilière, Organe de révision, Organe externe de vérification du respect des directives de placement 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, à partir de la page 19.

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 être domiciliés 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 Jones Lang LaSalle Ltd. Zurich en tant qu'expert suisse indépendant en estimation immobilière. Le mandat s'étend jusqu'en 2020. Auparavant, les experts en estimation immobilière étaient issus de la société Wüest Partner, Zurich.

Organe de révision

L'organe légal de révision d'AFIAA est la société PricewaterhouseCoopers AG, Zurich. L'année précédente, la révision a été effectuée par la société Ernst & Young 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 de la Fondation d'investissement et traite les transactions de paiements et de placements d'argent à court terme.

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. La surveillance des directives de placement du groupe de placement AFIAA Diversified indirect est assurée par AFIAA Real Estate Investment SA.

Indemnités de commercialisation et de suivi / Remboursements

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

Principes d'évaluation et de comptabilité

AFIAA Global

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 notes explicatives ci-après. Les mêmes principes comptables ont été appliqués pour la consolidation que lors de l'exercice précédent.

L'exercice 2016/2017 de la Fondation d'investissement AFIAA constitue un exercice ordinaire couvrant la période du 01.10.2016 au 30.09.2017.

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 la valeur actualisée ou la méthode du rendement immobilier. C'est la méthode du flux de trésorerie actualisé (discounted cashflow) qui est la plus utilisée. Cette méthode permet de définir la valeur du bien immobilier par la somme des revenus nets attendus à l'avenir, actualisés à la date butoir de l'évaluation. La méthode du degré d'achèvement (percentage of completion) peut être utilisée dans le cadre de mesures d'assainissement complètes selon laquelle les coûts de projet déployés sont activés proportionnellement, selon l'avancement des travaux, à la date butoir de l'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 et les directives y afférentes 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 butoir du bilan ont été soumises à un examen critique et leur actualité à la date butoir du bilan a été vérifiée.

Placements collectifs

Le bilan des placements collectifs est établi suivant les données fournies par la société de gestion respective, sur la base de rapports trimestriels et de comptes annuels qui tiennent compte des dernières valeurs nettes d'inventaire calculées.

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.

La plupart du temps, des accords de swap ont été conclus pour couvrir les risques de fluctuation des taux d'intérêt. L'association de prêts hypothécaires à taux variables et d'opérations de swap permet de générer une charge d'intérêts fixe pendant la durée de validité des prêts concernés. Les coûts de remplacement des opérations de swap sont quantifiés sous la mention IV. Les valeurs de remplacement négatives ne sont prises en compte que lorsqu'une décision concrète de remboursement anticipé d'un prêt a été prise. Aucune valeur de remplacement positive n'est portée à l'actif.

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 butoir 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 butoir du bilan resp. 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. Ceux-ci englobent également les frais de résiliation découlant d'opérations de couverture des taux d'intérêt. Ces frais dépendent du niveau des taux d'intérêt en cas de vente et reflètent le prix vénal de l'hypothèque.

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

Principes de consolidation

Méthode de consolidation

Les comptes annuels consolidés englobent le bilan annuel de la Fondation (société mère) 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 Fondation et sont

entièrement intégrées dans le périmètre de consolidation. Le groupe de placement AFIAA Global et 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.

Le périmètre de consolidation s'est modifié comme suit durant l'exercice clos :

Liquidation d'AFIAA 46 Lauriston SAS, Paris, AFIAA Real Estate Spain S.L.U., Madrid, AFIAA Gestion 1, Madrid, actuellement en liquidation, ainsi que AFIAA Betriebs 1 GmbH, Vienne. AFIAA Dock 13-Speicher GmbH, Munich a été vendu.

Constitution d'AFIAA Germany 2 AG, qui détient l'immeuble « Kaisergalerie », Hambourg, constitution d'AFIAA London 4, qui détient avec AFIAA London 3 (auparavant AFIAA Scotland AG) l'entité « Schomberg House », Londres. Celle-ci est intégrée dans BAEK Pall Mall Property Unit Trust, Jersey. Par ailleurs, AFIAA Australia 5 a été constituée et détient l'immeuble « 628 Bourke Street » à Melbourne, Australie.

Dans le périmètre de consolidation des comptes de gestion, AFIAA U.S. Investment, Inc. a été vendue à AFIAA Real Estate Investment SA au 01.08.2017.

À la date butoir du bilan, le périmètre de consolidation du groupe de placement AFIAA Global comprend les sociétés suivantes :

Société	Siège social	Participation		Fonction	Capital ⁷			
		30.09.17	30.09.16		30.09.2017	30.09.2016		
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 Scotland AG	Zurich	0 %	100 %	4	CHF	0	CHF	1 020 000
AFIAA London 3 AG	Zurich	100 %	–	2	CHF	1 020 000		–
AFIAA London 4 AG	Zurich	100 %	–	2	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 %	–	2, 3	CHF	100 000		–
Grande-Bretagne								
Baek Pall Mall Property Unit Trust	Jersey	100 %	–	2, 3	GBP	58 557 182		–
Allemagne								
AFIAA Deutschland GmbH	Munich	100 %	100 %	1	EUR	76 570	EUR	76 570
AFIAA Deutsche Holding GmbH	Munich	100 %	100 %	1	EUR	25 000	EUR	4 162 550
AFIAA Campus GmbH	Munich	100 %	100 %	2, 3	EUR	5 155 289	EUR	5 155 289
AFIAA Dock 13-Speicher GmbH	Munich	0 %	100 %	5	EUR	0	EUR	3 053 908
AFIAA CSC GmbH	Munich	100 %	100 %	2	EUR	10 902 311	EUR	10 902 311
AFIAA Teltower 35 GmbH	Munich	100 %	100 %	2, 3	EUR	5 682 893	EUR	5 682 893
AFIAA Log 1 GmbH	Munich	100 %	100 %	5	EUR	2 900 377	EUR	2 880 377
AFIAA Büroturm Hafen D1 GmbH	Munich	100 %	100 %	4	EUR	376 500	EUR	376 500
AFIAA Büroturm Hafen D2 GmbH	Munich	100 %	100 %	4	EUR	105 000	EUR	105 000
France								
AFIAA 46 Lauriston SAS	Gagny (Paris)	0 %	100 %	5	EUR	0	EUR	4 075 550
Espagne								
AFIAA Real Estate Spain S.L.U.	Madrid	0 %	100 %	5	EUR	0	EUR	5 000
AFIAA Gestión 1 S.L.	Madrid	100 %	100 %	5	EUR	4 707 664	EUR	4 707 664
Portugal								
AFIAA Portugal SGPS	Lisbonne	100 %	100 %	1	EUR	5 218 076	EUR	5 218 076
AFIAA Espace & Explorer S.A.	Lisbonne	100 %	100 %	2, 3	EUR	7 152 621	EUR	7 152 621
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	20 693 453	EUR	20 693 453
États-Unis								
AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Delaware	100 %	100 %	1	USD	205 902 237	USD	128 402 238
AFIAA Arch Street, LLC	Delaware	100 %	100 %	2	USD	(5 092 817)	USD	19 878 344
AFIAA Elston Logan, LLC	Delaware	100 %	100 %	2, 3	USD	3 690 450	USD	4 525 450
AFIAA WFT, LLC	Delaware	100 %	100 %	2, 3	USD	46 694 460	USD	52 690 407
AFIAA Arch Square Holding	Delaware	100 %	100 %	1	USD	53 796 821	USD	54 959 185
AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100 %	100 %	2, 3	USD	53 796 821	USD	54 959 185
AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100 %	100 %	2, 3	USD	70 516 640	USD	73 734 018
AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100 %	100 %	2, 3	USD	153 515 709	USD	10 000 000

1 Holding

2 Société d'investissement

3 Société d'exploitation

4 inactif

5 en liquidation / vendu

6 dont EUR 17 500 versés

7 Capital actions et capital versé

Société	Siège social	Participation		Fonction	Capital ⁷			
		30.09.17	30.09.16		30.09.2017	30.09.2016		
Autriche								
AFIAA Austria GmbH	Vienne	100 %	100 %	1	EUR	11 017 500	EUR	11 017 500
AFIAA Betriebs 1 GmbH	Vienne	0 %	100 %	5	EUR	0	EUR	17 500
AFIAA Betriebs 2 GmbH	Vienne	100 %	100 %	2, 3	EUR	4 632 500	EUR	4 632 500
AFIAA Betriebs 3 GmbH	Vienne	100 %	100 %	1, 6	EUR	35 000	EUR	35 000
AFIAA Betriebs 4 GmbH	Vienne	100 %	100 %	1	EUR	8 520 000	EUR	8 520 000
Optimax Gamma Liegenschafts- verwertungsgmbH & Co KG	Vienne	100 %	100 %	2, 3	EUR	8 520 000	EUR	7 535 050
Australie								
AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100 %	100 %	1	AUD	143 825 001	AUD	75 225 002
AFIAA Australia 1 Pty Ltd	Sydney	100 %	100 %	2, 3	AUD	36 500 001	AUD	36 500 001
AFIAA Australia 2 Pty Ltd	Sydney	100 %	100 %	2	AUD	25 000 000	AUD	25 000 000
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	1
AFIAA Australia 5 Pty Ltd	Sydney	100 %	–	2, 3	AUD	1		–
Comptes de gestion								
AFIAA U.S. Investment, Inc.	Delaware	0 %	100 %	5	USD	0	USD	50 000

Devises étrangères

La fondation d'investissement AFIAA opère dans la zone euro, en Grande-Bretagne, en Amérique du Nord et en Australie. Les fluctuations des cours de change influencent donc la situation patrimoniale et les résultats de la Fondation d'investissement AFIAA, 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 la période sous revue. 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 butoir, et les taux de change interbancaires officiels le sont pour le calcul des cours moyens annuels.

Devise	Cours à la date butoir		Cours moyen	
	30.09.2017	30.09.2016	01.10.16 – 30.09.17	01.10.15 – 30.09.16
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	1.1439	1.0894	1.0907	1.0910
USD	0.9676	0.9694	0.9878	0.9824
GBP	1.2982	1.2593	1.2513	1.3995
AUD	0.7592	0.7418	0.7521	0.7231

Principes d'évaluation et de comptabilité

AFIAA Diversified indirect

Présentation des comptes

La présentation des comptes est conforme aux recommandations techniques de la comptabilité Swiss GAAP FER 26.

Suite à la reprise du groupe de placement AFIAA Diversified indirect d'Avadis Fondation d'investissement au 01.06.2017, l'exercice 2016/2017 inclut la période du 01.11.2016 au 30.09.2017, et la période de l'année précédente du 01.07.2016 au 31.10.2016.

Principes d'évaluation

L'évaluation des divers groupes de placement est réalisée selon les directives de l'art. 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 Europe, en Amérique et en Australie. Les fluctuations des cours de change influencent donc la situation patrimoniale et les résultats de la Fondation d'investissement AFIAA, 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 butoir.

Devise	Cours à la date butoir	Cours à la date butoir
	30.09.2017	31.10.2016
	CHF	CHF
AUD	0.7592	-
EUR	1.1438	1.0841
USD	0.9675	0.9889

Notes explicatives concernant l'activité de placement

AFIAA Global

Organisation de l'activité de placement

En tant qu'organe suprême 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 la période sous revue ont été adoptées par le Conseil de fondation le 22.03.2017. 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, resp. 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 de la charte ASIP. 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

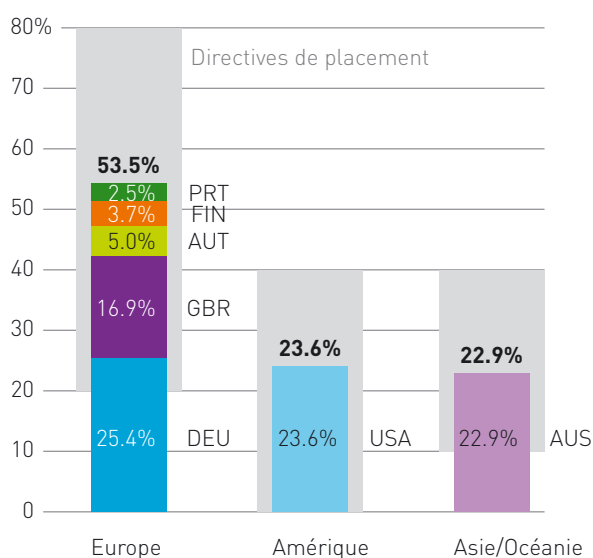
Les tableaux suivants offrent une comparaison entre les fourchettes préétablies par les directives de placement et la répartition effective du portefeuille au 30.09.2017.

Prescriptions des directives de placement du 22.03.2017

Répartition selon les marchés

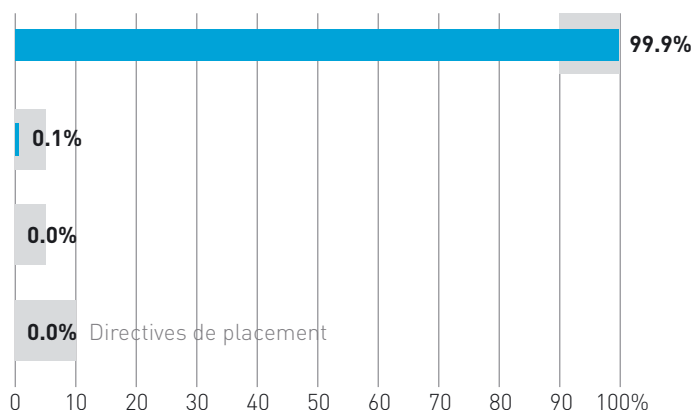
Europe (sauf CH)	20 – 80 %
États membres de l'UE au 01.01.2013	20 – 80 %
États non-membres de l'UE	0 – 40 %
Amérique	0 – 40 %
Amérique du Nord	0 – 40 %
Amérique centrale et du Sud	0 – 20 %
Asie/Océanie	10 – 40 %
Asie de l'Est et du Sud-Est, Océanie	10 – 40 %
Tous les autres pays	0 – 20 %

Placements directs et placements collectifs appelés au 30.09.2017



Répartition par catégorie de placement

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

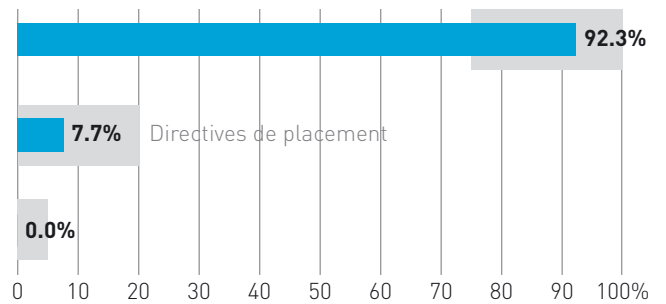


**Prescriptions des directives de placement
du 22.03.2017**

Répartition selon le style d'investissement

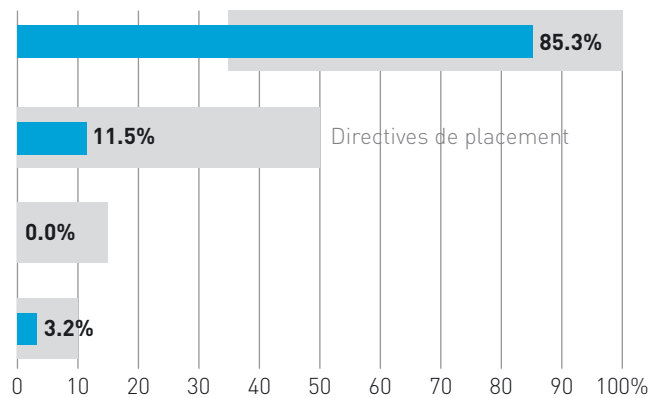
Core / Core+	75 – 100 %
Value Added	0 – 20 %
Opportunistic	0 – 5 %

**Placements directs et placements collectifs appelés
au 30.09.2017**



Répartition selon le type d'utilisation

Bureaux	35 – 100 %
Commerce de détail	0 – 50 %
Logistique	0 – 15 %
Divers (hôtels, parkings, habitation, restaurants)	0 – 10 %



Notes explicatives concernant l'activité de placement

AFIAA Diversified indirect

Organisation de l'activité de placement

Les directives de placement et le prospectus pour le groupe de placement AFIAA Diversified indirect sont promulgués par le Conseil de fondation. En tant qu'organe suprême de direction, le Conseil de fondation 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, le Conseil de fondation délègue l'ensemble de la gestion et de l'administration 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 Global Investment Partners Londres, Grande-Bretagne. 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

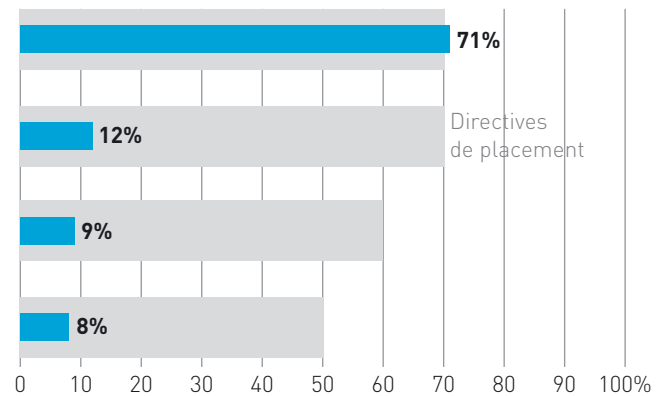
Actuellement, le portefeuille est encore en voie de développement. Les fourchettes suivantes s'appliqueront ensuite :

Prescription des directives de placement du 16.05.2017

Portefeuille au 30.09.2017

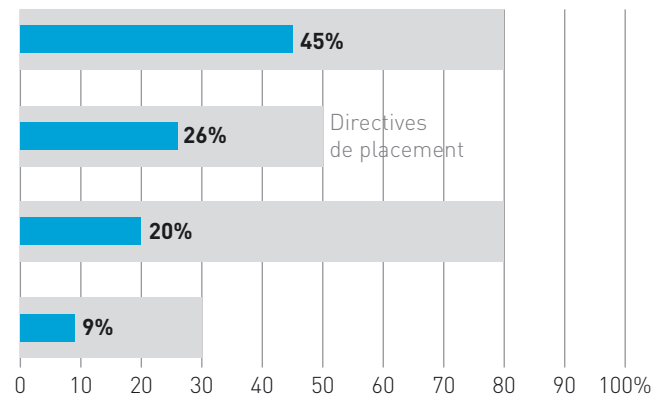
Répartition sectorielle

Industrie/logistique	0 – 70 %
Commerce de détail	0 – 70 %
Habitation/divers	0 – 60 %
Bureaux	0 – 50 %



Répartition géographique

Amérique du Nord	0 – 80 %
États développés Asie-Pacifique	0 – 50 %
Europe développée	0 – 80 %
Europe émergente	0 – 30 %



Événements postérieurs à la date butoir du bilan

Les parts présentées au rachat à la Fondation durant l'exercice sous revue se sont élevées à 838.122.0362. En août 2017, de nouvelles parts à hauteur de 56.581.0410 ont été résiliées. Grâce au « netting » mis en œuvre par le Conseil de fondation à la mi-2017, les parts ont pu être entièrement reprises sans commission par le biais des nouvelles promesses de capitaux du cercle des investisseurs. Ainsi, le nouvel exercice ne compte plus aucune part résiliée à son ouverture. La mise en œuvre s'est effectuée avec valeur au 15.12.2017, le versement aux investisseurs sortants s'est fait avec valeur au 18.12.2017.

La commission d'émission et de reprise a été abaissée de 4 % à 1,5 % au 01.10.2017.

De nouvelles intentions de souscription pour AFIAA Global ont été enregistrées pour un montant de CHF 23.4 millions après la date butoir du bilan.

Un contrat de bail d'une durée de 15 ans pour env. 4 800 m² de bureaux a pu être conclu pour l'entité « 119 – 125 West 25th Street » à New York. Ainsi, les surfaces de bureaux disponibles dans cet immeuble sont désormais entièrement louées.

Un immeuble de bureaux moderne situé dans le quartier West End à Londres a été acquis le 19.12.2017 dans le cadre d'un asset deal. L'immeuble « 12 Golden Square » construit en 1995/1996 se trouve dans le segment de marché Soho. Après avoir été entièrement modernisé en 2015, l'immeuble présente une surface utile de près de 2 500 m², répartis sur six étages supérieurs, qui sont actuellement loués à plusieurs locataires. Ce bâtiment administratif de haut standing nouvellement acquis répond aux exigences élevées des locataires en raison de son excellent emplacement et à la remarquable qualité des surfaces. Cinq stations de métro se trouvent à proximité immédiate du bâtiment qui est ainsi parfaitement relié aux transports publics de Londres.

Le Conseil de fondation a décidé le 09.01.2018 de modifier le système d'appels pour le groupe de placement AFIAA Diversified indirect. Des promesses de capitaux peuvent être remises en tout temps. Tout investisseur dispose d'un droit de participation à chaque appel de capitaux, et ce proportionnellement aux droits de participation des autres investisseurs et conformément à toutes les promesses de capitaux pas encore appelées.

Rapport de l'organe de révision



Rapport de l'organe de révision à l'assemblée des investisseurs de AFIAA Fondation suisse d'investissement immobilier à l'étranger Zurich

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels d'AFIAA Fondation suisse d'investissement immobilier à l'étranger comprenant

- le bilan consolidé, le compte de résultat consolidé, l'évolution de l'actif net, l'affectation du résultat (groupe de placement) et les notes explicatives du groupe de placement AFIAA Global [pages 30 à 32, 36 à 48];
- le bilan, le compte de résultat, l'évolution de l'actif net, l'affectation du résultat et les notes explicatives du groupe de placement AFIAA Diversified indirect [pages 33 et 49];
- le bilan de la fortune de base, le compte de résultat de la fortune de base, l'affectation du résultat (fortune de base) et les notes explicatives du fortune de base [pages 34 et 50]; et
- l'annexe relative à l'AFIAA Fondation suisse d'investissement immobilier à l'étranger [pages 52 à 64]

pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2017.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

PricewaterhouseCoopers SA, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zurich
Téléphone: +41 58 792 44 00, Téléfax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

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



Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 30 septembre 2017 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements

Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 10 OFP et 35 OPP 2.

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 vérifié:

- si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- si les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- si 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 des liens d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés garantissaient les intérêts de la Fondation de placement.

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

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

PricewaterhouseCoopers SA

Guido Andermatt
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Raffael Simone
Expert-réviseur agréé

Zurich, le 12 janvier 2018

Informations complémentaires



Zurich, 17. Novembre 2017

Rapport d'évaluation de l'expert suisse indépendant concernant le portefeuille de placements immobiliers directs d'AFIAA pour l'exercice 2016/2017

Mandat

En vertu du règlement d'AFIAA du 28.01.2016, article 3, paragraphes 8 et 9 et de la directive d'AFIAA sur le processus d'évaluation, dans sa version révisée du 06.03.2014, la valeur vénale des biens immobiliers détenus par AFIAA doit être expertisée tous les ans par des experts locaux indépendants. Ces évaluations sont vérifiées par un expert en estimation suisse qui examine notamment l'application homogène et correcte des principes d'évaluation prescrits dans le règlement. Le résultat de l'expertise étrangère doit lui paraître plausible.

Monsieur Pascal Marazzi-de Lima, partenaire chez Wüest, Zurich, a été désigné comme expert suisse en estimation immobilière. L'expert suisse en estimation répond aux exigences de l'article 11, paragraphe 3 de l'OFFP.

Normes d'évaluation

Le résultat des évaluations affiche la valeur vénale brute. L'évaluation des biens immobiliers repose sur le principe de la « market value », autrement dit de la valeur vénale, définie comme étant le produit de la vente susceptible d'être généré sur le marché libre dans des conditions équitables au moment de l'évaluation, entre des parties bien informées et indépendantes l'une de l'autre.

Monsieur Pascal Marazzi-de Lima certifie que les méthodes utilisées par les experts locaux en évaluation immobilière sont conformes aux directives d'AFIAA et à celles de l'IVSC (International Valuation Standards Committee), resp. aux normes reconnues et en usage à l'échelle nationale conformément au point 1, paragraphe 3 de la directive indiquée.

Méthode d'évaluation

En règle générale, les experts locaux indépendants utilisent la méthode du flux de trésorerie actualisé (discounted cashflow) ou la méthode de la valeur actualisée. Cette méthode permet de définir la valeur du bien immobilier par la somme des revenus nets attendus à l'avenir, actualisés à la date butoir de l'évaluation. Pour l'actualisation, on utilise un taux d'intérêt déterminé pour chaque bien immobilier en fonction du marché.

L'expert suisse en estimation immobilière établit la plausibilité des évaluations en vérifiant l'exactitude de la méthode et les éventuelles divergences matérielles apparentes.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Indépendance

Tous les experts en estimation immobilière, tant locaux que suisses, certifient être indépendants d'AFIAA comme de toute personne liée à AFIAA. Pour réaliser les évaluations, AFIAA a fait appel aux experts locaux suivants:

Borges de Castro, Frederico
CBRE, Portugal

Clark, Andrew G.
Colliers, Royaume-Uni

Levine, Martin B.
Metropolitan Valuation Services, USA

Niemeyer, Jochen
ENA Experts, Allemagne

Preece, Trent
Savills, Australie

Raw, David
Cushman & Wakefield, Royaume-Uni

Rems, Dan
CBRE, ÉTATS-UNIS

Reynolds, Martin
JLL, Australie

Suominen, Ville
Cushman & Wakefield, Finlande

Thompson, Max
JLL ÉTATS-UNIS

Wagner, Wolfgang
EHL Immobilien, Autriche

Zischke, Peter
Knight Frank, Australie

Zurich, 17.11.2017
Meilleures salutations
Wüest Partner AG

Pascal Marazzi-de Lima
MRICS, architecte dipl. EPF, Partenaire



Zurich, 23 novembre 2017

Rapport d'évaluation de l'expert suisse indépendant concernant le portefeuille de placements immobiliers directs d'AFIAA pour l'exercice 2016/2017

1. MISSION

En vertu du règlement d'AFIAA du 28.01.2016, article 3, paragraphes 8 et 9 et de la directive d'AFIAA sur le processus d'évaluation, dans sa version révisée du 06.03.2014, la valeur vénale des biens immobiliers détenus par AFIAA doit être expertisée tous les ans par des experts locaux indépendants. Ces évaluations sont vérifiées par un expert en estimation suisse qui examine notamment l'application homogène et correcte des principes d'évaluation prescrits dans le règlement. Le résultat de l'expertise étrangère doit lui paraître plausible.

La société Jones Lang LaSalle SA., dont le siège est à Zurich (nommée ci-après « JLL Suisse »), a été désignée comme experte suisse en estimation. Elle est représentée par Messieurs Patrik Stillhart et Daniel Macht. Les deux représentants répondent aux exigences de l'article 11, paragraphe 3 de l'OFF.

2. NORMES D'ÉVALUATION

Le résultat des évaluations affiche la valeur vénale brute. L'évaluation des biens immobiliers repose sur le principe de la «market value», autrement dit de la valeur vénale, définie comme étant le produit de la vente susceptible d'être généré sur le marché libre dans des conditions équitables au moment de l'évaluation, entre des parties bien informées et indépendantes l'une de l'autre.

JLL Suisse certifie que les méthodes utilisées par les experts locaux en évaluation immobilière sont conformes aux directives d'AFIAA et à celles de l'IVSC (International Valuation Standards Committee), resp. aux normes reconnues et en usage à l'échelle nationale conformément au point 1, paragraphe 3 de la directive mentionnée.

Jones Lang LaSalle SA.
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zurich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
info.ch@eu.jll.com
jll.ch



3. MÉTHODE D'ÉVALUATION

En règle générale, les experts locaux indépendants utilisent la méthode du flux de trésorerie actualisé (discounted cashflow) ou la méthode de la valeur actualisée. Cette méthode permet de définir la valeur du bien immobilier par la somme des revenus nets attendus à l'avenir, actualisés à la date butoir de l'évaluation. Pour l'actualisation, on utilise un taux d'intérêt déterminé pour chaque bien immobilier en fonction du marché.

L'expert suisse en estimation immobilière établit la plausibilité des évaluations en vérifiant l'exactitude de la méthode et les éventuelles divergences matérielles apparentes.

4. INDÉPENDANCE

Tous les experts en estimation immobilière, tant locaux que suisses, certifient être indépendants d'AFIAA comme de toute personne liée à AFIAA. Pour réaliser les évaluations, AFIAA a fait appel aux experts locaux suivants :

- Charlier, Georg et Stein, Sebastian (JLL, Allemagne)
- Röhr, Andreas et Meinhardt, Carsten (JLL, Allemagne)
- Levingston, Elizabeth et Pirie, Andrew (JLL, Royaume-Uni)
- Gallagher, Lynda (Cushman & Wakefield, États-Unis)
- Johnson, Brian K. (Cushman & Wakefield, États-Unis)
- Tannenbaum, Jason (Cushman & Wakefield, États-Unis)
- Duguid, Andrew (m3property, Australie)

Jones Lang LaSalle SA.

Patrik Stillhart MRICS
 Managing Director
 Jones Lang LaSalle SA., Zurich

Daniel Macht MRICS
 Senior Vice President
 Jones Lang LaSalle SA., Zurich

Siège de la Fondation de placement

Siège social en Suisse

AFIAA Fondation suisse d'investissement immobilier à l'étranger

Zollstrasse 42
Postfach 1077
8005 Zurich
Suisse
Tél. +41 58 589 19 19
office@afiaa.com
www.afiaa.com

Siège du bureau aux États-Unis

AFIAA U.S. Investment, Inc.

7 Penn Plaza, 370 7th Avenue
Suite 804
New York, NY 10001
U.S.A.
Tél. +1 212 748 7684
Fax +1 212 608 8098

Siège du bureau en Australie

AFIAA Australia Pty Ltd

Suite 1705, Level 17
109 Pitt Street
Sydney 2000, NSW
Australia
Tél. +61 2 9231 5991

Affiliations

La Fondation de placement 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

À propos des photographies

Les photos figurant dans le présent rapport montrent des biens immobiliers appartenant au portefeuille d'AFIAA et illustrent, d'une part, la diversité des biens, tant en termes de localisation géographique qu'en termes de taille et d'utilisation, d'autre part, la constance de leur qualité. Les photos ont été prises par José Almeida, Lisbonne, Manfred Zentsch, Heidelberg et Kuvatoimisto Kuvio Oy, Helsinki au cours des plus de dix ans depuis la fondation d'AFIAA.

Photo de la couverture : « 114 William Street », Melbourne.

Mentions légales

Conception : sappari design/development
Oliver Walkhoff, Zurich

18.01.2018

AFIAA Fondation suisse
d'investissement immobilier
à l'étranger

Zollstrasse 42
Postfach 1077
8005 Zurich
Suisse

Tél. +41 58 589 19 19

office@afiaa.com
www.afiaa.com



KGAST

ASIP

RIGBY
PELLER

Swiss Circle
International Real Estate Marketing



INREV



Kaisergalerie, Hamburg