

# Rapport annuel 2017/2018



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

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

9

nouveaux investisseurs ont rejoint la Fondation d'investissement AFIAA durant l'exercice.

4

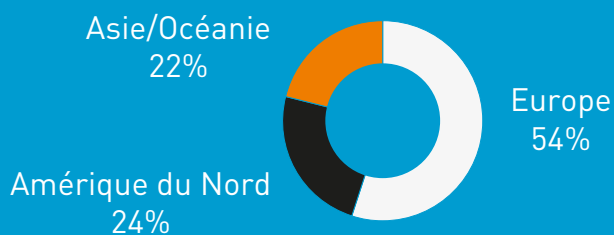
groupes de placement, désormais aussi avec couverture contre les risques de change, sont proposés aux investisseurs.

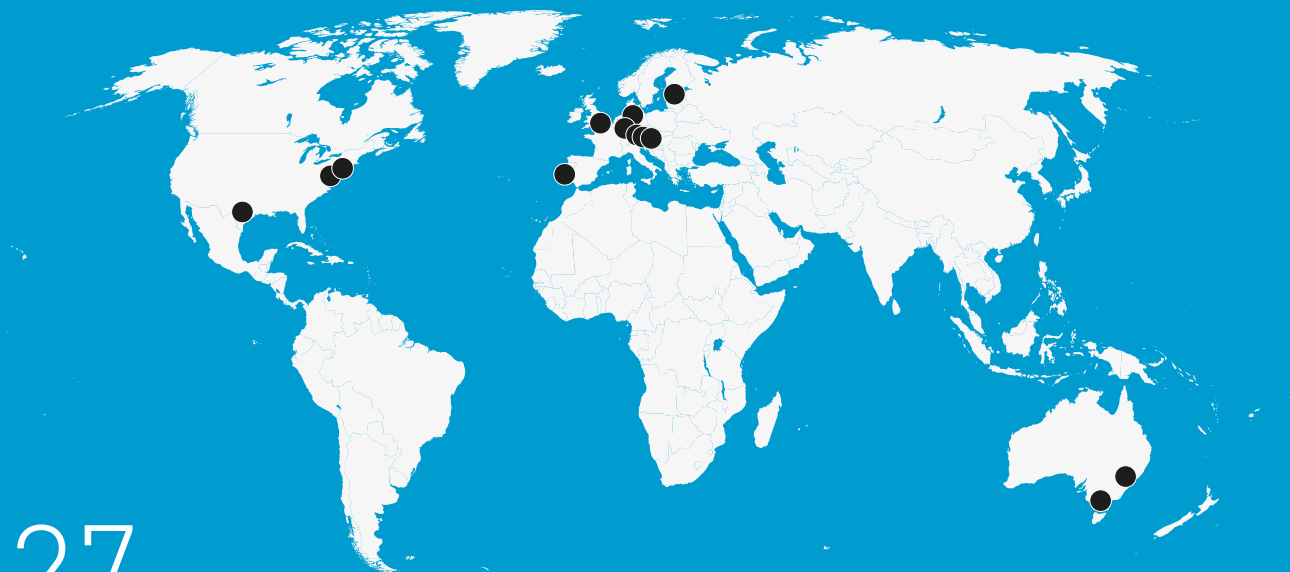
2,2 milliards de CHF

sont gérés par la Fondation d'investissement AFIAA.

Globalement diversifié

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





27

Sites des placements directs AFIAA Global

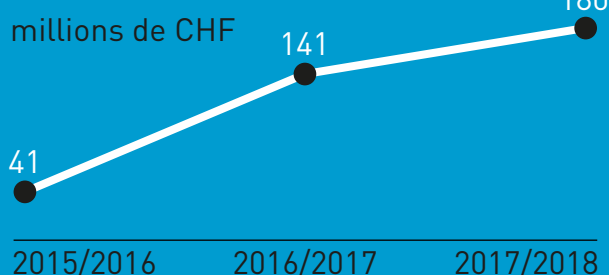
immeubles commerciaux font partie du portefeuille du groupe de placement AFIAA Global.



## Nouvelle acquisition à Londres

Avec l'achat de l'immeuble de bureaux «12 Golden Square», la Fondation d'investissement AFIAA possède quatre immeubles à Londres à la fin de l'exercice.

## Forte croissance



12

La fortune nette du groupe de placement AFIAA Diversified indirect a fortement augmenté au cours des deux dernières années.

12 fonds cibles ont été souscrits et investis pour le portefeuille du groupe de placement AFIAA Diversified indirect.



# Contenu

Rapport annuel	
Avant-propos du président du Conseil de fondation et du directeur	8
Rapport du Comité d'investissement	10
Interview avec le président du Conseil de fondation	12
Rapport de la direction	14
Gouvernance d'entreprise	23
Comptes annuels	
Groupe de placement AFIAA Global	34
Groupe de placement AFIAA Global hedged	37
Groupe de placement AFIAA Diversified indirect	38
Fortune de base	39
Annexe aux comptes annuels	41
Annexe relative à la Fondation d'investissement AFIAA	61
Rapport de l'organe de révision	77
Informations complémentaires	81

---

Dieser Geschäftsbericht ist auch auf Deutsch erhältlich.  
Senden Sie Ihre Bestellung an [office@afiaa.com](mailto:office@afiaa.com).

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

## 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.

# Données financières au 30.9.2018

## Groupe de placement AFIAA Global <sup>1</sup>

en milliers de CHF	30.9.2018	30.9.2017	Évolution
<b>Valeurs vénales</b>			
Valeurs vénales des placements directs	1 994 263	1 918 334	3,96%
Valeurs vénales des placements collectifs	0	44	-100,00%
Ensemble des placements	1 994 263	1 918 378	3,96%
<b>Capitaux externes</b>			
Prêts hypothécaires (placements directs)	383 306	321 293	19,30%
En % de la valeur vénale des placements directs	19,22%	16,75%	14,75%
<b>Actif net</b>			
Actif net à la clôture	1 717 155	1 600 521	7,29%
Actif net par part (CHF)	116.6006	116.8531	-0,22%
<b>État des parts</b>			
Parts en circulation (nombre)	14 726 807,9964	13 696 871,2233	7,52%
<b>Promesses de capitaux des investisseurs</b>			
Promesses de capitaux	1 521 434	1 422 474	6,96%
Appels de capitaux	-1 521 434	-1 422 474	6,96%
Quote-part des appels de capitaux	100,00%	100,00%	0,00%
Taux de charges d'exploitation TER GAV	0,53%	0,49%	8,16%
Taux de charges d'exploitation TER VNI	0,70%	0,62%	12,90%
Rendement des placements	2,77%	9,64%	-71,27%

## Groupe de placement AFIAA Global hedged <sup>2</sup>

en milliers de CHF	30.9.2018	30.9.2017	Évolution
<b>Valeurs vénales</b>			
Liquidités	7 085	0	-
Instruments financiers	-371	0	-
Participation AFIAA Global	95 190	0	-
Ensemble des placements	101 904	0	-
<b>Actif net</b>			
Actif net à la clôture	86 774	0	-
Actif net par part (CHF)	150.0156	0	-
<b>État des parts</b>			
Parts en circulation (nombre)	578 431,2090	0	-
<b>Promesses de capitaux des investisseurs</b>			
Promesses de capitaux	92 573	0	-
Appels de capitaux	-92 523	0	-
Quote-part des appels de capitaux	99,95%	0	-
Taux de charges d'exploitation TER GAV, frais fonds cible incl.	0,57%	0	-
Taux de charges d'exploitation TER VNI, frais fonds cible incl.	0,74%	0	-
Rendement des placements par an <sup>3</sup>	0,04%	0	-

**Groupe de placement AFIAA Diversified indirect <sup>4</sup>**

en milliers de CHF	30.9.2018	30.9.2017	Évolution
<b>Valeurs vénales</b>			
Liquidités	4 047	42 820	-90,55%
Valeurs vénales des placements collectifs	176 490	98 247	79,64%
Ensemble des placements	180 537	141 067	27,98%
<b>Actif net</b>			
Actif net à la clôture	180 400	141 135	27,82%
Actif net par part (CHF)	118 948.40	109 594.91	8,53%
<b>État des parts</b>			
Parts en circulation (nombre)	1 516,6215	1 287,7898	17,77%
<b>Promesses de capitaux des investisseurs</b>			
Promesses de capitaux (en milliers d'USD)	184 500	174 500	5,73%
Appels de capitaux (en milliers d'USD)	-159 367	-132 750	20,05%
Quote-part des appels de capitaux	86,38%	76,07%	13,55%
Taux de charges d'exploitation TER VNI, frais fonds cible incl.	1,33%	1,26%	5,56%
Rendement des placements	8,53%	9,47%	-9,93%

<sup>1</sup> Les détails sont expliqués dans le bilan à la page 34.<sup>2</sup> Lancement au 30 juin 2018; les détails sont expliqués dans le bilan à la page 37.<sup>3</sup> Le rendement des placements est donné sous forme annualisée.<sup>4</sup> Les détails sont expliqués dans le bilan à la page 38.

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

**Mesdames, Messieurs,  
Chers investisseurs,**

En 2018, l'économie mondiale s'est montrée en bonne santé et sur la voie de la croissance. Tous les marchés sur lesquels nous opérons ont connu une évolution positive. Dans le même temps, des questions politiques telles que les négociations du Brexit ainsi que certains différends commerciaux ont entraîné une volatilité accrue sur les marchés boursiers

---

**En lançant des groupes de placement couverts contre les risques de change, AFIAA a une fois encore fait la preuve de sa capacité d'innovation.**

et de l'incertitude parmi les participants aux marchés. Il y a là des opportunités pour les acteurs disciplinés, opportunités que nous exploitons nous aussi. Nous constatons en effet que les investisseurs se focalisent de plus en plus sur des actifs réels pour se protéger de la volatilité des marchés. D'un point de vue suisse, on note que les études ALM incluent non seulement le marché immobilier domestique, mais également de plus en plus les marchés étrangers. Nous saluons l'arrivée de neuf nouveaux investisseurs qui ont rejoint la Fondation au cours de l'exercice passé et remercions l'ensemble des investisseurs qui nous accordent leur confiance.

## **Examen de la stratégie 2016+ pour AFIAA Global**

Sur demande du Conseil de fondation, le Comité d'investissement et la direction ont effectué un examen de la stratégie 2016+ au cours de l'été 2018. L'objectif était d'en contrôler le mode d'action, l'actualité et la pertinence. Les résultats ont été présentés dans le cadre d'un atelier Stratégie au Conseil de fondation qui a décidé de s'en tenir d'une manière générale à cette stratégie, puisque l'orientation ciblée s'est révélée judicieuse au cours des 18 derniers mois (cf. Rapport du Comité d'investissement, pages 10/11). Nous recevons également régulièrement des échos positifs sur la stratégie d'AFIAA dans nos discussions avec les clients et autres personnes intéressées. Tous et toutes apprécient le positionnement clair et net d'AFIAA et la contribution de nos produits à la diversification de leurs portefeuilles multi-actifs.

## **Nouvelle arrivée au sein du Comité d'investissement d'AFIAA Global**

Cyrill Schneuwly a fait son entrée au Comité d'investissement le 25 juin 2018. Cyrill Schneuwly est CEO de la société Intershop Holding AG et a été membre du Comité d'investissement du Corestate Capital Group. Ses nombreuses années d'expérience dans les domaines de l'audit et du conseil ont permis de renforcer à bon escient le Comité d'investissement. Cyrill Schneuwly succède à Christoph Caviezel, membre depuis 2005, qui a été ensuite vice-président et président du Comité d'investissement. Christoph Caviezel a influencé de manière déterminante l'orientation d'AFIAA et grandement contribué au succès de la Fondation. Nous le remercions cordialement pour son engagement de longue date et lui adressons tous nos vœux pour l'avenir.

## **Croissance constante**

Au cours de l'exercice passé, nous avons reçu des promesses de capitaux pour un montant total de CHF 99 millions dans le groupe de placement AFIAA Global (dont CHF 54,9 millions de nouveaux investisseurs et CHF 44,1 millions d'investisseurs déjà membres). Le groupe de placement a atteint une performance nette de dividendes de 2,77%. Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect a lui aussi enregistré une croissance de son portefeuille et clôturé l'exercice avec une performance de 8,53% (les deux chiffres en francs suisses).

## **Instauration de groupes de placement couverts contre les risques de change**

La décision de lancer deux nouveaux groupes de placement couverts contre les risques de change est un autre exemple de la force d'innovation de la Fondation. Le démarrage du groupe de placement AFIAA Global hedged a été particulièrement réjouissant puisqu'il dispose déjà de promesses de capitaux à hauteur de CHF 92,5 millions. Le lancement du groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged suivra au cours du prochain exercice.

Forts de voir la stratégie de croissance confirmée pour le groupe de placement AFIAA Global et confiants dans les nouveaux groupes de placement couverts contre les risques de change, nous abordons l'exercice à venir avec un regard positif. Compte tenu des conditions toujours difficiles qui règnent sur le marché, la Fondation est idéalement positionnée pour continuer avec succès sur la voie choisie.



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

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

Andreas F. Vögeli  
Président du Conseil de fondation

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

Ingo Bofinger  
Directeur de la  
Fondation d'investissement AFIAA

# Rapport du Comité d'investissement

L'exercice s'est déroulé sous le signe de la poursuite de la croissance et de l'examen et de l'affinement de la stratégie. L'accent mis sur la qualité des emplacements et la gestion active du patrimoine immobilier ont confirmés que c'était la bonne approche.

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 buts sont l'acquisition et la vente de biens immobiliers, leur gestion ainsi que le soutien du Conseil de fondation dans le contrôle, respectivement 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 objectifs de rendement définis par la Fondation.

## Investissements et désinvestissements

Durant l'exercice écoulé, le Comité d'investissement a pris la décision de procéder à trois acquisitions d'immeubles, dont deux ont été réalisées. Un immeuble n'a malheureusement pas pu être acquis par AFIAA en raison d'offres plus élevées lors de la procédure. Une décision a également été prise concernant trois propositions de vente. Deux immeubles ont été vendus. En ce qui concerne la vente éventuelle d'un immeuble – soumise au Comité d'investissement par la direction – le Comité d'investissement a décidé, en accord avec la

---

«AFIAA est aujourd'hui perçue comme un acteur important sur les marchés internationaux.»

direction, de ne pas le vendre, mais de prendre de nouvelles mesures dans la gestion des actifs et de réaliser un business plan pour l'immeuble. Outre le fait qu'il s'agissait d'un immeuble conforme à la stratégie, l'élément décisif de ce choix a été que les biens immobiliers actuellement disponibles sur le marché n'auraient pas permis d'améliorer les chiffres-clés du portefeuille. Comme prévu, l'intensité dans le secteur des transactions a légèrement diminué naturellement par rapport à l'exercice précédent. D'une part, parce qu'une étape de croissance importante a été franchie et, d'autre part, parce que la situation du marché a été pleinement exploitée pour optimiser le portefeuille.

Le Comité d'investissement et la direction suivent et analysent régulièrement les marchés cibles. Bien que les rendements soient inférieurs à ceux d'il y a quelques années en raison de la diminution encore homogène des rendements, AFIAA a quand même réussi à améliorer la qualité des immeubles et à renforcer les emplacements. Grâce à ce travail, AFIAA est aujourd'hui perçue comme un acteur important sur les marchés internationaux. Cette position signifie qu'AFIAA est sollicitée non seulement dans la gestion des actifs, mais aussi pour l'acquisition et l'évaluation d'immeubles potentiels. La communication et les échanges avec le marché se sont intensifiés en conséquence et ont donné la possibilité d'examiner et d'acquérir de nouveaux immeubles.

## Examen de la stratégie 2016+

Au cours du dernier exercice, la stratégie 2016+ a été examinée et confirmée:

- L'objectif de croissance sera poursuivi.
- L'objectif d'augmenter le volume immobilier moyen a été atteint. L'objectif de volume moyen visé par immeuble sera porté à CHF 90 à 110 millions en raison de la croissance du portefeuille.
- L'univers d'investissement a été davantage ciblé, de sorte que les marchés cibles peuvent être sur- et sous-pondérés lors de la mise en œuvre. AFIAA continue de suivre les tendances en matière d'urbanisation et d'aménagement des emplacements.
- Le style d'investissement reste centré sur des emplacements et des biens immobiliers incontestables qui nécessitent des mesures de gestion d'actifs dans une partie de leur structure. L'objectif est de garantir ou d'augmenter les performances par un travail actif sur les immeubles car les marges sur les achats, qui étaient auparavant possibles, sont actuellement difficiles à réaliser.
- Les biens immobiliers qui ne sont pas conformes à la stratégie doivent être remis sur le marché.
- Le ratio d'endettement doit rester à 20% en moyenne et peut être dépassé à court terme.
- Les directives de placement actuelles sont toujours valables et continuent d'être mises en œuvre d'après l'orientation actuelle.

## Perspectives du marché

Les marchés fonctionnent. Une autre année s'est écoulée et les thèmes sur les marchés immobiliers internationaux n'ont pas beaucoup changé. Il convient de relever que, dans l'ensemble, les marchés se situent toujours à un niveau de prix élevé – ou à un faible niveau de rendement. Il est également vrai que les fondamentaux demeurent en principe solides et ce, même si les nombreux risques mondiaux dissimulent cela aux acteurs du marché. Qu'est-ce qui compte dans une telle phase de marché selon le Comité d'investissement?

À première vue, l'évolution fondamentale des marchés peut sembler homogène, mais dans la phase actuelle en particulier, les différents marchés se différencient. Il deviendra de plus en plus important de reconnaître les différents cycles des marchés et de les exploiter conformément à la stratégie. Les indices se trouvent dans les données fondamentales et non dans la presse quotidienne qui se concentre sur les développements à court terme, à la hausse ou à la baisse. Il convient également de distinguer les évolutions qui sont de nature cyclique ou qui suivent une tendance à long terme. Par la force des choses, les cycles s'approcheront à long terme des tendances, mais ils pourront aussi s'y soustraire ou les dépasser dans une phase ou l'autre.

L'exemple de la hausse des taux d'intérêt aux États-Unis a montré que les biens immobiliers de qualité supérieure à la moyenne n'ont réagi que marginalement aux augmentations des taux d'intérêt. Les investisseurs continuent à rechercher la qualité sur de nombreux marchés internationaux et sont encore prêts à accepter le niveau actuel des rendements. Ce qui importe, c'est la manière dont les idées d'investissement peuvent être mises en œuvre dans cet environnement de marché dans une perspective d'avenir.

C'est pourquoi le Comité d'investissement continu à se concentrer sur les hypothèses sur lesquelles se fonde l'idée d'investissement (Business Case). Des hypothèses conservatrices caractérisent notre travail tout comme l'attention accordée à la qualité des surfaces ainsi qu'au facteur de création de rendement et de valeur. De plus, notre objectif est de toujours avoir un plan B. Un plan B, qui n'est pas seulement pensé, mais qui est aussi décrit quantitativement afin d'établir clairement la transparence des facteurs décisifs sur la base de scénarios et de sensibilités.

AFIAA continuera d'élargir son portefeuille existant afin de travailler activement sur le niveau et la stabilité des flux de trésorerie par le biais d'acquisitions supplémentaires et de mesures de gestion d'actifs – et donc aussi sur la stabilité des valorisations. En plus de la sélection des biens immobiliers, c'est bien le seul moyen d'influencer positivement les différentes composantes du rendement. L'exercice écoulé fournit quelques exemples qui montrent de manière significative comment la gestion active du patrimoine immobilier peut se refléter positivement non seulement dans le cash-flow, mais aussi dans l'évolution de la valeur des biens immobiliers. Le travail commun continuera à se concentrer sur la mise en œuvre ciblée de la stratégie 2016+.



**Dr Stephan Kloess**

Président du Comité d'investissement

# Interview avec le président du Conseil de fondation

Andreas F. Vögeli est membre et président du Conseil de fondation de la Fondation d'investissement AFIAA depuis 2016. Un entretien sur la nouvelle AFIAA, les opportunités d'investissement à l'étranger et les avantages de la diversification.

## Comment AFIAA a-t-elle évolué depuis le début de votre mandat, voici deux ans?

Pour être très clair, AFIAA a changé. Il y a eu des changements au niveau du personnel, nous avons développé une nouvelle stratégie et lancé de nouveaux produits. Auparavant, le groupe de placement AFIAA Global n'investissait que dans des immeubles entièrement loués à de nombreux endroits. Désormais, la stratégie se concentre sur un petit nombre de sites et met davantage l'accent sur les possibilités de création de valeur ajoutée offertes par les biens immobiliers. Nous avons démontré que nous pouvons créer de la plus-value par l'achat d'immeubles «Core Plus», en corrélation avec une gestion active. Un exemple: fin 2016, nous avons acheté un immeuble de bureaux à New York, avec un taux de location de 38%. Nous avons pu le louer entièrement à fin 2017, ce qui a augmenté en conséquence la valeur vénale.

## La manière dont AFIAA est perçue a-t-elle également changé?

Sans aucun doute. Aujourd'hui, AFIAA est présente en tant qu'investisseur étranger en Europe, aux États-Unis et en Australie. Le volume et la situation des biens immobiliers acquis par AFIAA nous rendent perceptibles aux yeux des acteurs du marché. Nos experts immobiliers aux États-Unis et aux antipodes prennent le pouls des marchés en continu. D'autre part, depuis l'été 2018, les institutions de prévoyance suisses ont la possibilité d'investir dans des biens immobiliers à l'étranger à l'abri des risques de change par l'intermédiaire d'AFIAA. C'est dans ce but que nous avons complété chacun des deux groupes de placement existants par un autre groupe de placement, couvert contre les risques de change.

## Parce que les caisses de pension plus petites hésitent à investir dans l'immobilier à l'étranger face aux coûts élevés de couverture?

Les grandes institutions de prévoyance couvrent elles-mêmes les positions en devises étrangères. Pour les plus petites caisses de pension, le «hedging» (couverture) était jusqu'à maintenant un obstacle à l'investissement sur des marchés étrangers, et ce à cause des frais, et non à cause d'éventuelles pertes en termes de rendement. Les frais de couverture des risques monétaires dépendent des différentiels de taux d'intérêt. Étant donné que la Banque Nationale Suisse a abaissé son taux directeur à moins 0,75%, il y a actuellement toujours un écart notable avec la zone euro et

une différence sensible avec les espaces monétaires en Australie et aux États-Unis. Les caisses de pension suisses bénéficient donc maintenant de la couverture appropriée pour investir dans l'immobilier à l'étranger.

## Les caisses de pension se montrent pourtant peu disposées à investir dans l'immobilier à l'étranger.

Ceci est dû à une idée très répandue, mais incomplète de la diversification. Certaines caisses de pension croient se diversifier lorsqu'elles acquièrent des biens immobiliers dans différentes villes de Suisse, or, la Suisse est un marché immobilier. Les prix et les loyers pratiqués à Zurich, à Genève, à Lausanne, à Bâle et à Berne sont systématiquement soumis au même cycle. Les marchés immobiliers d'autres pays, en revanche, se trouvent chacun dans des phases différentes. Certains sont en plein essor, d'autres en phase de ralentissement. Dans toute une série de marchés étrangers où AFIAA Global investit depuis un bon moment, les loyers et les valeurs immobilières ont nettement progressé ces dernières années, alors qu'ici, ils ont plutôt tendance à stagner. Qui conque a investi dans l'immobilier en Suisse au lieu d'investir à l'étranger il y a trois ans a laissé passer un potentiel de plus-value.

## Le marché français est actuellement en phase d'expansion. Jusqu'à maintenant, AFIAA Global n'y est pas présent. En revanche, 20% du portefeuille sont investis à Londres. Y voyez-vous un risque, si la Grande-Bretagne quitte prochainement l'Union européenne?

Non. Londres est une des rares vraies métropoles mondiales. C'est la raison pour laquelle ce site ne perdra pas de son attractivité à long terme pour les entreprises et les investisseurs. Et nous avons un horizon de placement à long terme. Quant à la France, nos experts observent de près le marché actuellement. Divers biens immobiliers ont été et sont examinés. Nous investissons dans des entités susceptibles d'apporter durablement une contribution positive à l'ensemble du portefeuille. On peut éventuellement trouver de tels biens actuellement en France, mais nous examinons continuellement aussi les opportunités offertes par d'autres sites.

## Comment se déroule le processus de décision?

Nos collaborateurs connaissent parfaitement les marchés immobiliers internationaux. Lorsqu'ils ont trouvé un bien

immobilier adéquat, ils font une proposition d'acquisition auprès du Comité d'investissement en respectant un processus structuré. Des experts immobiliers expérimentés et indépendants évaluent alors si l'immeuble répond effectivement à notre stratégie de placement et aux objectifs visés par AFIAA Global. Mais le Conseil de fondation a toujours un droit de veto.

### **Pour les décisions d'acquisition, dans quelle mesure tient-on compte des conséquences du tournant engagé par la Réserve fédérale américaine pour ses taux directeurs?**

Les pronostics sur l'évolution future des taux d'intérêt jouent naturellement un rôle dans les projets d'acquisition. Disons d'abord que les relèvements des taux directeurs ne sont pas forcément négatifs pour les marchés immobiliers. Il est tout à fait normal qu'une banque centrale relève ses taux directeurs en cas de forte croissance économique, comme ces dernières années aux États-Unis. Jusqu'à maintenant, ceci n'y a pas entraîné de corrections de valeurs en général pour l'immobilier, car une forte conjoncture s'accompagne aussi d'une augmentation de la demande de surfaces et donc des loyers. Dans la zone euro, aucune augmentation de taux directeurs n'est encore prévue, car l'économie y est dans l'ensemble nettement plus faible. Ceci offre maintenant des opportunités sur certains marchés individuels aux besoins croissants en surfaces, comme la France.

### **Qu'en est-il de l'objectif de croissance de CHF 3 milliards visé pour 2021 concernant la fortune du groupe de placement AFIAA Global?**

Entre-temps, le portefeuille a atteint CHF 2 milliards. Nous maintenons donc le cap et nous sommes même légèrement en avance sur le programme. Dans le contexte actuel du marché, cela n'aurait aucun sens de réduire ou d'augmenter cet objectif. D'une part, une diversification répartie sur la période d'investissement est également un élément important dans la croissance du portefeuille. D'autre part, il n'est pas facile actuellement de trouver des biens immobiliers qui répondent à nos critères de situation, de qualité et de rendement. Je suppose donc que nous aurons besoin des trois prochaines années pour atteindre notre objectif de croissance de manière optimale.

### **Vous appelez votre plus grand groupe de placement «Global». Alors pourquoi n'investissez-vous pas aussi en Asie et au Japon?**

Ceci est lié, d'une part, aux critères de sélection très stricts que nous nous sommes fixés. Ils englobent, entre autres, la transparence. Sur bon nombre de marchés asiatiques, cette condition n'est pas suffisamment remplie à nos yeux. D'autre part, certains pays ont des réglementations fiscales qui, à notre avis, découragent les investissements.

Le marché japonais est certes transparent, mais si nous investissons en dehors de l'Europe, nous voulons aussi être présents sur place pour connaître et observer au plus près les données des marchés. Au Japon, ce serait particulièrement indispensable compte tenu des différences culturelles pour pouvoir nouer les contacts appropriés, mais les rendements réalisables y étant plutôt faibles actuellement, le déploiement de moyens serait sans rapport avec le rendement potentiel.

### **De nombreux gestionnaires d'actifs proposent des fonds immobiliers qui se cantonnent à certaines régions, par exemple à l'Europe. Est-ce un sujet d'actualité pour AFIAA?**

Non. Nos investisseurs cherchent une contribution à la diversification de leur propre portefeuille, ce qui est en général impossible à obtenir avec un groupe de placement régional de cette forme. C'est sans doute la raison pour laquelle les consultants des caisses de pension préféreront un portefeuille largement diversifié à un fonds régional. Notre groupe de placement investit dans des immeubles de premier ordre, à des emplacements attractifs et en développement dans les grandes villes de trois continents qui connaissent des cycles de marché différents.



**Andreas F. Vögeli**

Président du Conseil de fondation

# Rapport de la direction

L'exercice écoulé s'est focalisé sur la confirmation de la stratégie de croissance 2016+ et sur le lancement des groupes de placement couverts contre les risques de change. AFIAA Global a réalisé un volume de transactions de près de CHF 93 millions. AFIAA Diversified indirect a enregistré trois promesses de capitaux d'un montant de USD 23,7 millions et est investi dans douze fonds cibles.

## Groupes de placement AFIAA Global / AFIAA Global hedged

### Gestion du portefeuille

Les grandes banques centrales continuent à pratiquer une politique monétaire prudente. Fin septembre 2018, la Réserve fédérale américaine (FED) a relevé la fourchette prévue pour son taux directeur à une fourchette comprise entre 2,0% et 2,25%. Elle a annoncé quatre autres interventions sur les taux d'ici fin 2019, ce qui va augmenter l'écart par rapport à la zone euro. La Bank of England (BoE) a relevé son taux directeur à 0,75% en août 2018, sa première augmentation depuis novembre 2017. On n'attendait cependant pas d'autres relèvements pour 2018 en raison de l'incertitude persistante sur la sortie de la Grande-Bretagne de l'Union européenne (UE).

Pour les marchés immobiliers, ceci signifie que l'attractivité des investissements dans l'immobilier va beaucoup varier selon les régions en raison de la différence par rapport au taux d'intérêt sans risque.

### Brexit

À la fin du mois de septembre 2018, aucun accord n'était encore en vue dans les négociations sur une sortie réglementée de la Grande-Bretagne de l'Union européenne. Parallèlement, la date de sortie, fixée au 29 mars 2019, approche à grands pas. Pendant ce temps, les banques ont préparé des scénarios pour un éventuel «Brexit dur», donc une séparation pratiquement affranchie de toute réglementation, avec des conséquences incertaines. Le souhait du gouvernement britannique d'obtenir une solution s'inspirant du modèle suisse («Brexit doux») avait été rejeté par l'UE au cours des négociations précédentes, ce qui a mis la Première ministre Theresa May sous pression. De plus, l'appel à un second vote sur le Brexit se fait de plus en plus entendre en Grande-Bretagne, mais ce projet devrait rencontrer de nombreux obstacles.

Malgré cette situation politique confuse, le marché immobilier londonien est resté stable. La performance locative a augmenté de 11% par rapport à l'année précédente et le marché de l'investissement a enregistré un volume de transactions en hausse de 28,5%.

### Groupe de placement AFIAA Global

À la date de référence, le patrimoine immobilier affiche une valeur de CHF 1994,3 millions. En comparaison annuelle, il a augmenté de CHF 76 millions, soit de 3,96%, dont CHF 28,1 millions (1,63%) imputables à des changements de valorisation.

### Répartition sectorielle

Les cinq plus gros postes (au 30 septembre 2018)

■ Services, finance et assurances	22,3%
■ Sociétés de conseil	16,9%
■ Commerce	11,5%
■ IT/Télécommunication/Électronique	7,3%
■ Tourisme/Hébergement/Restauration	5,9%
■ Autres	36,1%



### Groupe de placement AFIAA Global hedged

Le 30 juin 2018, AFIAA a lancé le groupe de placement AFIAA Global hedged. Ce groupe pratique la même stratégie de placement qu'AFIAA Global, mais avec une couverture contre les risques de change. À la fin de l'exercice, le groupe de placement affiche une fortune de CHF 95,2 millions. En fin d'exercice, il en résulte une valeur de part de CHF 150.0156.

## Transactions

Selon Real Capital Analytics, le volume mondial de transactions immobilières s'est élevé à USD 754,6 milliards au cours du premier semestre 2018. Par rapport à la même période de l'année précédente, cela correspond à une augmentation de 13%. La plus forte augmentation a été enregistrée dans la région Asie/Pacifique, avec 29%. Aux États-Unis, le volume a augmenté de 4%, alors qu'en Europe, il a diminué de 9%.

L'immobilier logistique et celui de l'hôtellerie ont connu une forte croissance, de plus de 20%. À l'inverse, on note un recul dans l'immobilier de bureaux (-7%) et dans celui du commerce de détail (-6%). Le fléchissement de l'immobilier dans le commerce de détail est dû principalement aux problèmes structurels du secteur, entre autres à la progression du commerce en ligne et, dans de nombreux pays, à une surface disponible par habitant trop élevée. Le recul de l'immobilier de bureaux est plutôt dû à la faiblesse de l'offre et au niveau élevé des prix dans le monde entier, donc à des attentes de rendement inférieures à celles d'autres catégories d'actifs.

Pendant l'exercice sous revue, les marchés cibles d'AFIAA se présentent comme suit:

### Europe

Sur pratiquement tous les marchés immobiliers importants, le premier trimestre 2018 a été mesuré. Le deuxième trimestre a été nettement plus actif, le volume de transactions de l'Allemagne et de la Grande-Bretagne se détachant nettement devant celui des marchés français et hollandais qui les suivent. Dans le secteur des bureaux, les investisseurs se sont plus fortement focalisés sur des biens de grand volume, bien loués, sur les marchés phares européens comme Londres, Paris ou les grandes villes allemandes. Les prix pratiqués sur ces marchés phares sont toujours à un niveau très élevé et restent stables en raison des perspectives de hausse des loyers, toujours positives.

### États-Unis

Les marchés immobiliers américains sont l'objet d'un développement inégal. On note de légers reculs des prix pratiquement partout, sauf sur les marchés phares qui constituent toujours une exception, car les prix y sont restés stables et ont même augmenté dans certains cas. Bien que la hausse des taux d'intérêt ait eu un impact sur les prix de l'immobilier, il n'y a généralement pas eu suffisamment de nouvelles positives ou négatives pour influencer durablement les marchés.

### Australie

Une forte croissance économique stimule les marchés australiens de la location et des transactions. L'Australie est autant la cible des «superannuation funds» nationaux que des investisseurs internationaux. Le grand nombre de projets de nouvelles réalisations pourrait toutefois freiner quelque peu le boom actuel, du moins du côté des locataires.

L'objectif d'AFIAA est d'investir dans des immeubles de grande qualité dans le secteur Core / Core Plus et sur des marchés offrant un potentiel locatif, et donc une plus-value, durables. Une grande importance est accordée à l'emplacement et à la qualité des immeubles pour assurer un attrait locatif de longue durée. Sur les marchés cibles d'AFIAA, il n'y a cependant aucun marché qui soit dans l'ensemble sous-évalué actuellement. De plus, la transparence accrue fait que les capitaux internationaux gagnent du terrain sur presque tous les marchés et rivalisent avec AFIAA pour les meilleurs biens immobiliers.

### Acquisition

Fin 2017, AFIAA a acheté l'immeuble de bureaux «12 Golden Square» dans le West End de Londres. L'immeuble a été modernisé en 2015 et offre environ 2500 m<sup>2</sup> de surface utile sur six étages.

### Vente

AFIAA a vendu le bâtiment «Elston Logan Plaza» à Chicago parce qu'il n'était plus conforme à la stratégie. Un bénéfice a pu être obtenu par rapport à la dernière estimation de sa valeur vénale.

Un autre bâtiment est actuellement en cours de vente en Allemagne.

Le volume total des transactions réalisées pendant l'exercice 2017/2018 s'est élevé à environ CHF 93 millions.

## Gestion des actifs

L'exercice a été caractérisé par une performance locative particulièrement élevée, les locations s'étant réparties de manière relativement homogène sur les trois marchés cibles d'AFIAA.

### Financement

Au cours de l'exercice sous revue, un financement a été racheté en raison de la vente d'un bien immobilier à Chicago, le financement du «Westfalen-Center» à Dortmund a été restructuré et prolongé, et un financement a été obtenu sur la «Kaisergalerie» à Hambourg. De ce fait, le montant des fonds externes s'est accru d'environ CHF 70 millions. Le volume total de CHF 383 millions reste toujours inférieur aux 20% de taux de financement externe possible pour l'ensemble du portefeuille. Le taux d'intérêt moyen pondéré des emprunts a été réduit de plus de 50 points de base pour passer à 2,16% grâce aux nouveaux contrats ou aux prolongations profitant des conditions favorables des marchés financiers. La durée résiduelle moyenne des emprunts est d'un peu plus de cinq ans.

### Activités locatives

Au total, 58 898 m<sup>2</sup> ont été loués ou reloués. À la fin de l'exercice, le taux de vacance est de 7,8%, la durée moyenne des baux est de 5,1 ans.

Les marchés locatifs se montrent pour la plupart favorables aux bailleurs, en particulier en Australie. Il n'y a qu'aux États-Unis que les locations durent plus longtemps que dans les années précédentes, aussi bien dans le secteur des bureaux que dans celui du commerce de détail. Toutes les locations ont dépassé les directives des expertises de valeurs vénales. Les contrats de location ont été signés dans certains cas, mais les locations ne prendront effet qu'au cours du prochain exercice, de sorte que le taux de vacance ne diminuera qu'à ce moment-là.

### Les pays en bref

#### Allemagne

En Allemagne, 14 250 m<sup>2</sup> ont pu être loués ou reloués. Tous les immeubles sont entièrement loués à part celui à Dortmund.

Il convient de souligner pour l'immeuble «Kaisergalerie» à Hambourg, la ville de Hambourg a prolongé son bail portant sur 7056 m<sup>2</sup>. Pendant cet exercice, le bâtiment «Romeo & Julia» à Francfort a été entièrement loué pour la première fois depuis son acquisition en 2013.

### Autriche

Comme l'année dernière, le portefeuille salzbourgeois a compté de nombreuses prolongations de contrats de longue durée. 6826 m<sup>2</sup> ont pu être loués ou reloués. Il convient de mentionner les contrats conclus avec deux entreprises de mode sur 1422 m<sup>2</sup> et 1783 m<sup>2</sup>.

### Grande-Bretagne

Jusqu'en novembre 2018, tous les immeubles étaient entièrement loués. Ensuite, le principal locataire du «Garrard House» à Londres, qui sera à l'avenir géré sous le nom «Gresham St Paul's», a quitté le bâtiment comme prévu. Les travaux de surélévation et d'agrandissement ont commencé directement après le départ du locataire.

### États-Unis

Aux États-Unis, 16 546 m<sup>2</sup> ont pu être loués ou reloués. Relevons ici les locations de 4332 m<sup>2</sup> dans l'immeuble «119 – 125 West 25th Street» à New York et de 4939 m<sup>2</sup> dans le bâtiment «501 Congress Avenue» à Austin. Pour la première fois depuis son acquisition en 2015, le bâtiment à Austin est entièrement loué. Le début du bail étant en novembre 2018, le taux de vacance ne baissera qu'au courant du nouvel exercice.

### Australie

En Australie, 19 482 m<sup>2</sup> ont pu être loués ou reloués. Les travaux de construction dans l'immeuble «The Atrium» à Sydney, qui sera à l'avenir géré sous le nom «U60», se déroulent dans le respect des coûts et des délais convenus et sont achevés à 60%. Les surfaces de bureau, les toilettes, le hall d'entrée, la galerie marchande et la technique du bâtiment ont été rénovés pour rendre l'immeuble attrayant pour les locataires internationaux potentiels. Ainsi, de nouveaux contrats de location à long terme ont déjà pu être conclus pour 83% des surfaces avant la fin des travaux.

### Durabilité

AFIAA attache une importance particulière aux normes de durabilité pour ses immeubles. Les certificats de durabilité existants ont pu être renouvelés. AFIAA souhaite obtenir des certificats de durabilité pour tous les immeubles en voie de transformation ainsi que pour les nouvelles acquisitions.

Le portefeuille des placements directs au 30 septembre 2018 se compose des biens immobiliers suivants:

Immeuble	Année de construction	Achat	Type d'utilisation	Surface locative en m <sup>2</sup>
Campus Bravo, Munich	2005	2005	Bureaux	8 525
Forum Zehlendorf, Berlin	1998	2006	Bureaux/commerce	3 844
Westfalen-Center, Dortmund	1996 – 1998	2007	Bureaux/hôtel	28 605
Romeo & Julia, Francfort	1972/2009	2013	Bureaux	14 278
Kaisergalerie, Hambourg	1907/2014	2017	Bureaux/commerce	16 696
Twin Office, Salzbourg	2005	2007	Bureaux	3 457
Arkade Mitte, Salzbourg	1985	2007	Bureaux	5 776
Fashion Park, Salzbourg	2003/2004	2007	commerce	1 581
Gusswerk «Lofts», Salzbourg	2006	2007	commerce	2 590
Gusswerk «Turm», Salzbourg	2007	2007	Bureaux/commerce	1 455
Gusswerk «Esprit», Salzbourg	1980/2007	2007	commerce	2 506
BigBiz, Bauteil C, Vienne	2005	2007	Bureaux	18 891
Gresham St Paul's, Londres <sup>1</sup>	1998	2009	Bureaux	13 492
Tudor Street, Londres <sup>1</sup>	2003	2012	Bureaux	9 032
Schomberg House, Londres <sup>1</sup>	1700/1956/2007	2017	Bureaux	3 459
12 Golden Square, Londres <sup>2</sup>	1995/2015	2017	Bureaux	2 472
Arch Square, Washington, D.C.	1890/2013	2015	Bureaux/commerce	5 181
400 West 15th St, Austin (anc. WFT)	1981	2008	Bureaux	25 752
501 Congress Avenue, Austin	1963/2015	2015	Bureaux/commerce	10 909
119 – 125 West 25th St, New York	1930/2017	2016	Bureaux/commerce	12 823
U60, Sydney	2006/2018	2009	Bureaux/commerce	19 908
525 Flinders Street, Melbourne	2008	2012	Bureaux	10 281
114 William Street, Melbourne	1976/2013	2016	Bureaux	21 013
628 Bourke Street, Melbourne	1989	2017	Bureaux	24 448
Espace, Lisbonne	2010	2013	Bureaux	10 000
Explorer, Lisbonne	2010	2013	Bureaux	5 153
Brondankulma, Helsinki	1975/2013	2015	Bureaux/commerce	6 650

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

<sup>1</sup> Droit de superficie

<sup>2</sup> Acquisition en cours d'année

### Placements directs

Au terme de l'exercice 2017/2018, le portefeuille du groupe de placement AFIAA Global comptait 27 placements directs. L'axe prioritaire de placement est orienté vers l'immobilier commercial, appartenant aux catégories de risque Core et

Core Plus, qui se trouve dans les régions déterminées en fonction des marchés ciblés en Europe, en Amérique du Nord et en Australie.



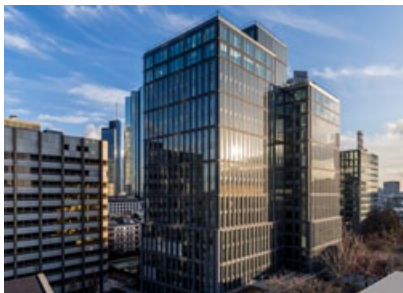
Kaisergalerie, Hamburg



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



Gresham St Paul's, Londres



Tudor Street, Londres



Schomberg House, Londres



12 Golden Square, Londres



119 - 125 West 25th Street, New York



Arch Square, Washington, D.C.



501 Congress Avenue, Austin



400 West 15th Street, Austin



U60, 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 1<sup>er</sup> juillet 2016 par Avadis Fondation d'investissement. Il a été transféré à AFIAA Fondation d'investissement au 1<sup>er</sup> juin 2017. Le mandat de gestion de fortune inchangé est délégué à CBRE Global Investment Partners, Londres.

Le domaine «Contrôle du portefeuille» a été intégré 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 (VNI) et la communication avec les investisseurs et les prestataires de services impliqués.

### Durabilité

La Fondation d'investissement AFIAA et les gérants de fortune qu'elle a mandatés fondent leur processus de placement sur les principes de durabilité (ESG) en vigueur dans le secteur.

Le gestionnaire de fortune évalue la durabilité des fonds immobiliers selon la norme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Le rapport trimestriel sur la fin de l'exercice présente une comparaison ESG du portefeuille cible d'AFIAA Diversified indirect qui dépasse l'indice de référence. L'«Australian Diversified Fund» s'est classé en tête du groupe des fonds équivalents avec une notation GRESB cinq étoiles.

### Stratégie

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect permet aux institutions de prévoyance d'accéder à un portefeuille immobilier international largement diversifié de fonds immobiliers non cotés. Nous visons une diversification par le choix des stratégies, secteurs, pays, fonds cibles et cycles d'investissement. Cette stratégie s'applique sur des marchés et des types d'utilisation à potentiel de croissance ainsi que sur des thèmes qui bénéficient des tendances structurelles et démographiques.

### 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. Le secteur logistique et le secteur

commercial se situent au-dessus de l'allocation ciblée par rapport aux autres types d'utilisation. Le ratio d'endettement moyen des fonds cibles s'élève à 22,60% à la date de référence.

### Activités en lien avec le portefeuille

Durant l'exercice, un investisseur a augmenté sa promesse de capitaux de USD 10 millions permettant d'atteindre un total d'engagements de USD 184,5 millions. Les appels de capitaux sont passés de USD 26,6 millions à USD 159,4 millions. Il en résulte un ratio d'appel de capitaux de 86,38%, contre 76,07% l'année précédente.

Le portefeuille a été élargi à un total de douze fonds cibles. Durant l'exercice, trois fonds cibles ont été souscrits pour un montant de USD 23,7 millions et du capital à hauteur de USD 71,3 millions a été appelé.

#### UK Student Housing Fund

Région	Europe développée
Secteur	Habitation

#### US Medical Office Fund

Région	Amérique du Nord
Secteur	Bureau

#### Spanish Residential Fund

Région	Europe développée
Secteur	Habitation

D'autres capitaux appelés pour un montant de USD 4,8 millions seront placés après la clôture de l'exercice. Outre les fonds immobiliers ouverts classiques et largement diversifiés, l'accent a également été mis sur les clubs deals et les fonds spécialisés avec des stratégies dans le segment des bureaux et des logements en Europe et aux États-Unis avec des gestionnaires de fonds renommés.

### Performance du portefeuille

La VNI établie au jour de référence s'élève à CHF 180,4 millions. À la fin de l'exercice, la valeur des parts est de CHF 118 948.40 ce qui correspond à une performance des placements de 8,53%. L'évolution des cours de change au cours du dernier trimestre de l'exercice a eu un impact négatif sur ce résultat. Les risques de change peuvent être couverts pour protéger les investissements contre de telles fluctuations.

### Les cinq plus grandes positions <sup>1</sup>

■ Prologis European Logistics Fund	16%
■ Morgan Stanley Prime Property Fund	15%
■ Harrison Street Core Property Fund	14%
■ Prologis Targeted US Logistics Fund	13%
■ Charter Hall Australia Industrial Fund	12%
■ Autres	30%



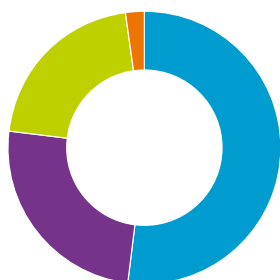
### Types d'utilisation <sup>1</sup>

■ Industrie/logistique	47%
■ Habitation/divers	25%
■ Bureaux	18%
■ Commerce	10%



### Régions <sup>1</sup>

■ Amérique du Nord	52%
■ Europe développée	25%
■ Asie-Pacifique développée	21%
■ Europe émergente	2%



### Devises <sup>1</sup>

■ USD	51%
■ EUR	25%
■ AUD	22%
■ GBP	2%



### Activités locatives

Le taux de location des 1904 entités des fonds cibles investis s'élève à 94,40%. La durée résiduelle moyenne des baux de location est de 6,9 ans.

### Nouveau groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged

Le lancement du nouveau groupe de placement couvert contre les risques de change aura lieu dès que le nombre de promesses de capitaux sera suffisant.

<sup>1</sup> Basé sur le rapport trimestriel CBRE

## Placements indirects

À la fin de l'exercice 2017/2018, le groupe de placement AFIAA Diversified indirect a investi dans douze fonds cibles. L'axe prioritaire de placement est orienté vers les fonds immobiliers internationaux composés de biens immobiliers

Core qui se trouvent dans les régions déterminées en fonction des marchés ciblés en Europe, en Amérique du Nord et en Australie.



European Logistics Fund  
Europe  
Industrie



Dutch Residential Fund  
Europe  
Habitation



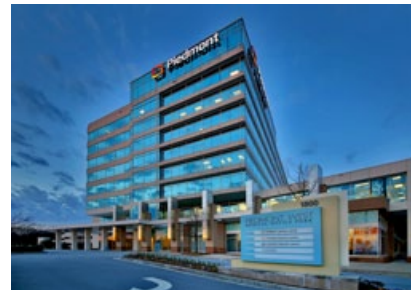
UK Student Housing Fund  
Europe  
Habitation



Spanish Residential Fund  
Europe  
Habitation



US Logistics Fund  
Amérique du Nord  
Industrie



US Medical Office Fund  
Amérique du Nord  
Bureaux



US Diversified Fund  
Amérique du Nord  
Bureaux / habitation / commerce



US Diversified Fund  
Amérique du Nord  
Bureaux / habitation / commerce



US Alternative Sector Fund  
Amérique du Nord  
Habitation / bureaux / industrie



Australian Logistics Fund  
Asie-Pacifique  
Industrie



Pacific Retail Fund  
Asie-Pacifique  
Industrie



Australian Diversified Fund  
Asie-Pacifique  
Bureaux / commerce / logistique

# 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](http://www.afiaa.com) sous la rubrique «Publications».

## 1 Introduction

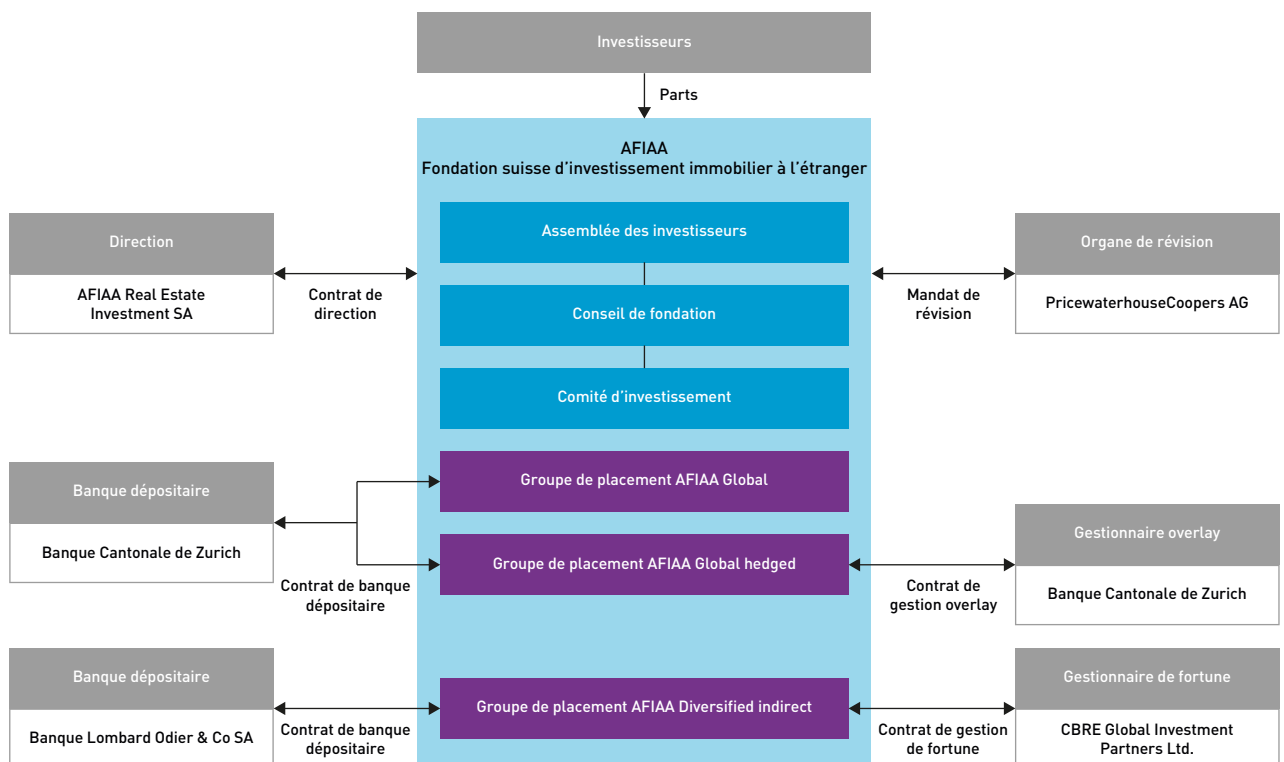
AFIAA accorde une grande importance à l'application des plus hauts standards en matière de comportement éthique et professionnel lors de la gestion de la fortune de pré-

voyance. Un code de déontologie garantissant la loyauté et l'intégrité dans la gestion de fortune a été mis en place à cet effet. Celui-ci se fonde sur les lois et règlements en vigueur, 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 («AREI») a également mis en place un code de déontologie selon 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 d'AFIAA

### 2.1 Vue d'ensemble de l'organisation

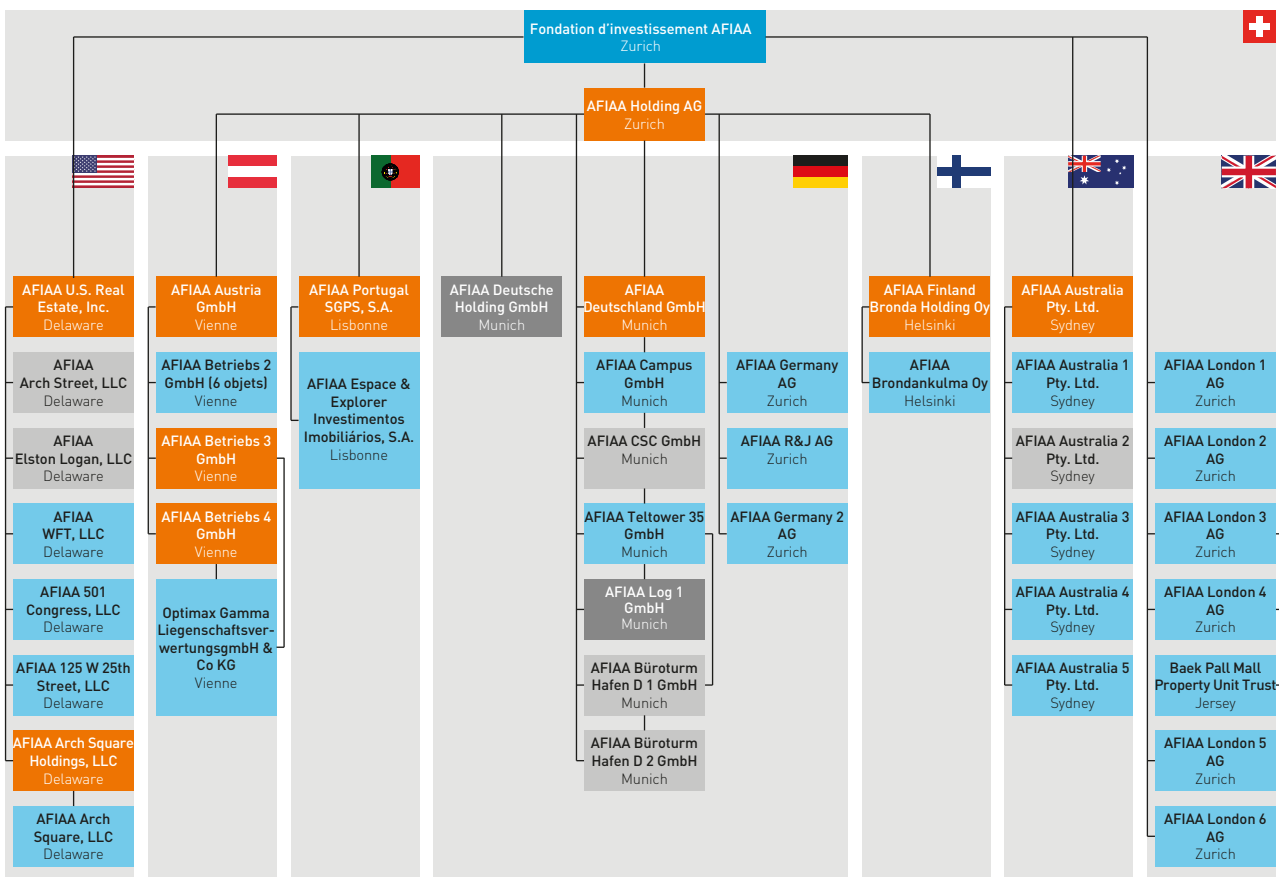


## 2.2 Vue d'ensemble des sociétés AFIAA (groupe de placement AFIAA Global)

Pour le groupe de placement AFIAA Global, la Fondation détient ses biens immobiliers indirectement par l'intermédiaire de sociétés immobilières suisses ou étrangères.

- Sociétés immobilières (SPV)
- Holdings
- Sociétés de réserve inactives
- En liquidation

État au 30 septembre 2018



## 2.3 Création de nouvelles sociétés du groupe Suisse

- AFIAA London 5 AG, Zurich: fondée le 30 novembre 2017 dans le cadre de l'acquisition de «12 Golden Square» à Londres.
- AFIAA London 6 AG, Zurich: fondée le 17 août 2018 en vue d'une future acquisition en Grande-Bretagne.

## 2.4 Dissolution de sociétés du groupe

Aucune société du groupe n'a été dissoute durant l'exercice sous revue.

### Australie

- AFIAA Australia 2 Pty. Ltd a été radiée avec effet au 6 septembre 2018.

### Allemagne

- La liquidation d'AFIAA Deutsche Holding GmbH a été commencée.

## 2.5 Vente de sociétés du groupe

Aucune société du groupe n'a été vendue durant l'exercice sous revue.

### 3 Groupes de placement et structure du capital

#### 3.1 Groupe de placement AFIAA Global

Au 30 septembre 2018, la fortune du groupe de placement s'élevait à CHF 1717 millions. 42 investisseurs détenaient ensemble 14 726 807.9964 parts. Ces chiffres incluent les investisseurs du groupe de placement AFIAA Global hedged. Il n'y avait aucune promesse de capitaux non appelée. Aucun rachat de part n'a eu lieu au cours de l'exercice.

#### 3.2 Groupe de placement AFIAA Global hedged

Le groupe de placement AFIAA Global hedged a été lancé au 30 juin 2018. Les risques de change (investissements nets dans des biens immobiliers et avoirs en monnaies étrangères) sont couverts à 85% de manière continue par des contrats à terme d'une durée pouvant aller jusqu'à douze mois en général (forwards et swaps en devises). L'étendue de la couverture dépend de la quote-part de participation d'AFIAA Global hedged dans AFIAA Global.

À la fin de l'exercice, la fortune du groupe de placement s'élevait à CHF 86,7 millions. Sept investisseurs détiennent 578 431.2090 parts en tout. Au 30 septembre 2018, deux investisseurs sont passés du groupe de placement AFIAA Global au groupe de placement AFIAA Global hedged et n'ont donc pas encore reçu de parts à la date de référence. Un investisseur avec appel de capitaux n'a pas encore converti ses parts. Le volume du groupe de placement AFIAA Global hedged est investi dans le groupe de placement AFIAA Global. Ces investisseurs ne sont pas comptés deux fois dans l'évaluation globale.

#### 3.3 Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Au 30 septembre 2018, la fortune du groupe de placement s'élevait à CHF 180,5 millions. Sept investisseurs détenaient ensemble 1 516,6215 parts. Il y avait des promesses de capitaux non appelées de six investisseurs à hauteur de USD 25,13 millions. Aucun rachat de part n'a eu lieu au cours de l'exercice.

#### 3.4 Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged

Pour le groupe de placement indirect, un groupe de placement couvert contre les risques de change a été constitué selon les mêmes principes que pour AFIAA Global hedged. Le lancement d'AFIAA Diversified indirect hedged aura lieu dès que le nombre de promesses de capitaux sera suffisant.

#### 3.5 Investisseurs

Toutes les institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôts domiciliées en Suisse peuvent investir 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 (y compris les directives de placement) et des directives de financement. De plus, elles s'engagent à acquiescer ou à faire une promesse de capitaux pour acquiescer 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.

#### 3.6 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 obligations qu'après l'accord de la direction. La direction n'est pas tenue d'accepter les promesses de capitaux.

#### 3.7 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	Natio- nalité	Membre depuis	Mandat jusqu'au
Andreas F. Vögeli	Président	Associé de Niederer Kraft Frey AG	CH	14.3.2016	26.2.2019
Prof. ém. Dr Alfred Storck	Vice-président	Président du Conseil de fondation Avadis Fondations d'investissement	CH	28.8.2014	26.2.2019
Marçal Décoppet	Membre	Directeur Fondation de Prévoyance des Paroisses et Institutions Catholiques	CH	28.1.2016	26.2.2019
Carlo Garlant	Membre	Gestionnaire senior des portefeuilles de la Caisse de pension ASGA	CH	19.8.2004	26.2.2019
Max-Eric Laubscher	Membre	Responsable des placements et membre de la direction de la Caisse de pension de Bâle-Ville	CH	28.1.2016	26.2.2019
Christoph Oeschger	Membre	Directeur Avadis Prévoyance SA	CH	28.8.2014	26.2.2019
Adrian Wipf	Membre	Responsable Gestion d'actifs et membre de la direction de la BVK, Caisse de pré- voyance professionnelle du canton de Zurich	CH	1.1.2013	indé- terminée <sup>1</sup>

Les portraits des différents membres du Conseil de fondation sont publiés sur [www.afiaa.com](http://www.afiaa.com)

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

### 4.2 Élection et mandat

Le Conseil de fondation est composé de 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 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'investissement et la direction opérationnelle à AFIAA Real Estate Investment SA sauf indication contraire stipulée par la loi, le règlement, les statuts ainsi que le règlement d'organisation de la Fondation. 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 ventes concrets et autorisés par le Comité d'investissement.

Le Conseil de fondation a formé un Comité d'audit. 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.

<sup>1</sup> Nommé par la fondatrice BVK pour une durée indéterminée.

Les membres du Comité d'audit sont: Prof. ém. Dr Alfred Storck (président), Max-Eric Laubscher et, depuis le 9 janvier 2018, Damian Tobler (membre externe).

## 5 Comité d'investissement

### 5.1 Membres du Comité d'investissement

Nom	Fonction	Activité professionnelle	Natio- nalité	Membre depuis	Mandat jusqu'au
Dr Stephan Kloess	Président	Propriétaire de KRE KloessRealEstate	CH	1.1.2017	26.2.2019
Ulrich Kaluscha	Vice-président <sup>1</sup>	Propriétaire d'IRESA LLC	CH	31.8.2017	26.2.2019
Thomas Frutiger	Membre	Délégué du Conseil d'administration du groupe Frutiger	CH	13.2.2006	26.2.2019
Claudia Reich Floyd	Membre	Gestion du portefeuille /recherche, Global Real Estate Securities auprès de Timbercreek	DE	31.8.2017	26.2.2019
Stefan Schädle	Membre	Directeur Real Estate Management BVK	CH	1.4.2008	26.2.2019
Cyrrill Schneuwly	Membre	CEO Intershop Holding AG	CH	25.6.2018	26.2.2019

Les portraits des différents membres du Conseil d'investissement sont publiés sur [www.afiaa.com](http://www.afiaa.com)

### Membres sortants durant l'exercice sous revue

Nom	Fonction	Activité professionnelle	Natio- nalité	Membre depuis	Membre jusqu'au
Dr iur. Christoph Caviezel	Vice-président	CEO Mobimo	CH	10.2.2005	21.6.2018

### 5.2 Élection et mandat

Le Comité d'investissement est composé d'au moins six 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 dans le cadre défini par le Conseil de fondation. Il soutient le Conseil de fondation dans le développement et le contrôle de la stratégie de placement et 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. Il contrôle l'atteinte des objectifs fixés pour le portefeuille immobilier de même que les rendements cibles de la Fondation.

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.

<sup>1</sup> Vice-président depuis le 21 juin 2018.

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 1<sup>er</sup> octobre 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 Principes de base de la répartition des compétences entre le Conseil de fondation, le Comité d'investissement et la direction

Les principes de base ainsi que la séparation des tâches et des compétences entre le Conseil de fondation, le Comité d'investissement et la direction sont détaillés 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 de manière adéquate 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 le Conseil de fondation 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.

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 septembre 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).

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 mai 2013, qui le vérifie régulièrement (la dernière fois lors de la réunion du 6 juin 2018). 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 4.5.5 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, CHF 15 000 pour le vice-président et CHF 10 000 pour les autres membres du Conseil de fondation. Un jeton de présence de CHF 1500 par séance est versé à chaque membre, ainsi que CHF 100 de frais généraux. Pour les conférences téléphoniques, les membres du Conseil de fondation perçoivent une indemnité de CHF 750 (aucune indemnité de frais généraux). Une indemnisation de CHF 1500 par jour et de CHF 750 par demi-journée est versée pour les ateliers. Les décisions prises par voie de circulaire ne sont pas indemnisées.

Au cours de l'exercice sous revue, quatre séances ordinaires, deux conférences téléphoniques et un atelier stratégique ont eu lieu (avec le Comité d'investissement).

Le cabinet d'avocats Niederer Kraft Frey AG a reçu des honoraires de CHF 32 000 (TVA excl.) en tout pour divers mandats.

#### 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 2500. Les membres reçoivent CHF 800. Un jeton de présence de CHF 1500 par séance est versé à chaque membre qui reçoit CHF 100 pour ses frais. Pour les conférences téléphoniques et les séances extraordinaires, les membres du Comité d'audit perçoivent une indemnité

de CHF 750 (aucune indemnité de frais généraux). Au cours de l'exercice sous revue, deux séances du Comité d'audit ont eu lieu.

#### Indemnité pour d'autres commissions

Durant l'exercice sous revue, le Conseil de fondation a formé une commission de nomination pour l'élection par cooptation au Comité d'investissement. Le Comité de nomination est composé de deux membres du Conseil de fondation et de deux membres du Comité d'investissement. Deux conférences téléphoniques et une réunion physique ont eu lieu.

Le total des indemnités versées aux membres du Conseil de fondation s'est élevé à CHF 185 490.50 durant l'exercice sous revue. CHF 45 214.60 (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. 6.5.4 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, CHF 15 000 pour le vice-président et CHF 10 000 pour les autres membres du Comité d'investissement. Un jeton de présence de CHF 1500 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 et les séances extraordinaires, les membres du Conseil d'investissement perçoivent une indemnité de CHF 750 (aucune indemnité de frais généraux).

Durant l'exercice sous revue, trois séances, sept conférences téléphoniques et un atelier de deux jours à Londres ont eu lieu. Les principaux thèmes ont été la préparation de l'atelier stratégique avec le Conseil de fondation et le projet de développement «Gresham St Paul's» à Londres. De plus, les immeubles «Schomberg House» et «12 Golden Square» ont été visités. Le Comité d'investissement a pris deux décisions par voie de circulation.

Les visites d'immeubles (rapport compris) sont dédommées à hauteur de CHF 2500 par jour (frais généraux effectifs en sus).

Durant l'exercice sous revue, les membres du Comité d'investissement ont visité les deux immeubles «12 Golden Square»

et «14 Tothill Street» à Londres dans le cadre de leur acquisition. L'achat de «12 Golden Square» a eu lieu durant l'exercice sous revue. L'acquisition de «13 Tothill Street» a été réalisée après la fin de l'exercice, le 30 octobre 2018.

La rémunération des membres du Comité d'investissement, qui étaient membres de la Commission de nomination 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 d'investissement s'est élevé à CHF 204 415.60 durant l'exercice sous revue. CHF 60 550 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 par an sur le volume total des placements (GAV). Elle est calculée tous les trois mois sur la base des soldes trimestriels finaux du volume total des placements et régularisée 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 biens, 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% par an 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 la 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 par fonds s'établissent à environ 0,90 – 1,30% de la valeur nette d'inventaire par an, y compris d'éventuelles commissions de performance.

### Frais liés aux groupes de placement couverts contre les risques de change

Pour la gestion des groupes de placement couverts contre les risques de change AFIAA Global hedged et AFIAA Diversified indirect hedged, AFIAA Real Estate Investment SA ne reçoit aucune rémunération supplémentaire en plus des frais susmentionnés.

## 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 des deux tiers des voix représentées est nécessaire pour les demandes adressées à l'autorité de surveillance (Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle) 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. <sup>1</sup>

### 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.

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

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 autorisée 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 28 février 2018 comme organe de révision pour un mandat d'un an (jusqu'à l'Assemblée des investisseurs du 26 février 2019). 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.

L'organe de révision vérifie en particulier si l'organisation de la Fondation, l'activité du Conseil de fondation, des commissions et des comités constitués, de la direction et des autres services et entités désignés par le Conseil de fondation ainsi que les placements sont conformes à la loi, aux statuts, au règlement, aux directives de placement et aux directives de financement.

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

### 9.2 Honoraires

Les honoraires de révision de PricewaterhouseCoopers AG se sont élevés à CHF 220 500 pour l'exercice 2017/2018 (sans TVA). Outre les honoraires de révision, PricewaterhouseCoopers AG a facturé des honoraires de conseil d'un montant de CHF 171 000.

### 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 Comité d'audit et au Conseil de fondation lors de la première séance suivant l'Assemblée des investisseurs.

L'organe de révision soumet périodiquement son rapport de révision 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 (OFP).

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 éventuels investissements dans des placements collectifs. 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.



12 Golden Square, Londres



# Comptes annuels

## Groupe de placement AFIAA Global

ISIN CH0019574729, numéro de valeur 1.957.472

**Bilan consolidé**

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2018	30.9.2017
<b>Actifs</b>			
<b>Liquidités</b>		<b>215 867 790</b>	<b>145 986 039</b>
Avoirs bancaires		79 574 573	134 990 182
Dépôts à terme / Placements au jour le jour (call)		136 293 217	10 995 857
<b>Autres actifs</b>		<b>35 844 802</b>	<b>39 278 203</b>
Créances sur tiers		6 911 516	4 488 346
Débiteurs (livraisons et services)		4 457 999	5 048 835
Comptes de régularisation actifs		1 816 921	1 178 035
Acomptes versés sur coûts de financement		965 218	1 116 097
Avoirs fiscaux différés	1	21 693 148	27 446 890
<b>Biens immobiliers</b>		<b>1 994 262 807</b>	<b>1 918 378 175</b>
Placements collectifs	2	0	44 119
Placements directs	3	1 994 262 807	1 918 334 056
<b>Total des actifs</b>		<b>2 245 975 399</b>	<b>2 103 642 417</b>
<b>Passifs</b>			
<b>Capitaux externes</b>			
Créanciers (livraisons et services)		547 125	1 290 149
Dettes envers des investisseurs		12 000 000	810 000
Dettes envers des tiers	4	17 227 013	74 798 898
Comptes de régularisation passifs		17 711 380	12 709 681
Prêts hypothécaires à court terme	5	20 662 832	30 815 498
Prêts hypothécaires à long terme	5	362 643 297	290 477 333
<b>Total des capitaux externes</b>		<b>430 791 647</b>	<b>410 901 559</b>
<b>Actif net</b>			
<b>Actif net avant coûts de liquidation</b>		<b>1 815 183 752</b>	<b>1 692 740 858</b>
Estimation des coûts de liquidation	6	-98 029 221	-92 219 670
<b>Actif net</b>		<b>1 717 154 531</b>	<b>1 600 521 188</b>
<b>Parts</b>			
Parts émises au 1 octobre (nombre)		13 696 871,2233	10 992 228,4167
Évolution durant l'exercice		1 029 936,7731	1 867 253,2016
Évolution durant l'exercice (conversion en une tranche unique)		0,0000	837 389,6050
<b>Parts émises à la date déterminante (nombre)</b>		<b>14 726 807,9964</b>	<b>13 696 871,2233</b>
Parts présentées au rachat (nombre)		0,0000	894 703,0772
Valeur en capitaux par part (CHF)		113.5167	112.7342
Résultat net de la période sous revue par part (CHF)		3.0839	4.1189
<b>Valeur nette d'inventaire (actif net) par part (CHF)</b>		<b>116.6006</b>	<b>116.8531</b>
Parts émises au 1 octobre (nombre), tranche A-II		0,0000	134 175,9119
Évolution durant l'exercice		0,0000	705 131,8154
Évolution durant l'exercice (conversion en une tranche unique)		0,0000	-839 307,7273

\* Notes 1 – 10: voir annexe relative aux comptes annuels.

## Compte de résultat consolidé

en CHF	Notes *	1.10.2017 - 30.9.2018	1.10.2016 - 30.9.2017
<b>Résultat d'exploitation</b>			
<b>Produit des biens immobiliers (net)</b>		<b>127 814 052</b>	<b>109 469 946</b>
Revenus locatifs dûs		135 821 962	119 369 645
Déficit de revenu des immeubles vacants		-7 494 875	-9 690 015
Pertes de recouvrement / évolution des risques de ducroire		-513 035	-209 684
<b>Entretien de l'immobilier</b>		<b>-22 282 120</b>	<b>-9 629 290</b>
Maintenance		-5 364 766	-4 060 925
Remise en état		-16 917 354	-5 568 365
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>-33 639 355</b>	<b>-30 940 736</b>
Frais d'approvisionnement et d'élimination		-6 639 985	-5 770 294
Frais de chauffage et de fonctionnement (maintenance comprise)		-5 671 479	-5 755 374
Assurances		-907 583	-983 270
Honoraires de gestion		-1 425 676	-1 260 333
Frais de location		-5 955 618	-1 845 487
Impôts et redevances		-9 269 050	-8 621 830
Charges administratives locales de société	7	-1 133 744	-2 642 288
Autres charges d'exploitation		-2 636 220	-4 061 860
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>71 892 577</b>	<b>68 899 920</b>
<b>Autres produits</b>		<b>654 620</b>	<b>2 816 898</b>
Revenu en capitaux des fonds		0	2 689 375
Intérêts actifs		178 754	93 915
Autres produits (charges)		475 866	33 608
<b>Frais de financement</b>		<b>-11 479 807</b>	<b>-9 762 607</b>
Intérêts d'hypothèques		-8 630 819	-5 875 025
Taux d'intérêts négatifs sur les dépôts bancaires		-88 835	-240 643
Autres intérêts passifs		-708 246	-2 066 084
Rente du droit de superficie		-2 051 907	-1 580 855
<b>Frais administratifs</b>	8	<b>-10 558 861</b>	<b>-6 340 782</b>
Frais juridiques et frais de conseil		-91 242	-29 777
Frais de révision		-220 500	-190 118
Frais d'estimation		-251 964	-204 381
Rémunérations des comptes de gestion		-441 000	-407 250
Rémunérations de la banque dépositaire		-91 250	-95 000
Honoraires de la Direction		-9 096 568	-5 056 177
Charges d'acquisition		-180 667	-274 023
Autres frais administratifs		-185 670	-84 056
<b>Impôts sur le capital et sur le bénéfice</b>	9	<b>-7 512 613</b>	<b>-7 487 595</b>
<b>Produits et charges résultant de transactions de parts</b>		<b>2 420 231</b>	<b>8 289 143</b>
Commission en cas de transactions de parts		1 348 500	3 389 280
Achat dans le résultat courant		1 071 731	4 899 863
<b>Résultat net de la période sous revue</b>		<b>45 416 147</b>	<b>56 414 977</b>
Résultats en capitaux et résultats de change réalisés		-39 486 926	-13 298 775
<b>Résultat réalisé</b>		<b>5 929 221</b>	<b>43 116 202</b>
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés		59 168 541	104 412 940
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation		-14 790 449	11 992 326
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	6	-5 809 550	-18 491 294
<b>Résultat total de la période sous revue</b>	10	<b>44 497 763</b>	<b>141 030 174</b>
Résultat de change total **		-29 144 639	15 026 931
<b>Résultat total apuré des effets de change</b>		<b>73 642 402</b>	<b>126 003 243</b>

\* Notes 1 – 10: voir annexe relative aux comptes annuels.

\*\* Les effets de change exercent un impact significatif sur le résultat total exprimé en francs suisses C'est la raison pour

laquelle nous présentons un résultat total apuré des effets de change en plus du résultat total. La composition du résultat de change total est présentée en page 49.

**Évolution de l'actif net**

en CHF	30.9.2018	30.9.2017
<b>Actif au début de l'exercice</b>	<b>1 600 521 188</b>	<b>1 223 661 574</b>
<b>Souscriptions de parts</b>	<b>118 704 942</b>	<b>287 848 130</b>
<b>Souscriptions de parts, tranche A-II</b>	<b>0</b>	<b>75 033 510</b>
<b>Conversion des parts de la tranche A-II</b>	<b>0</b>	<b>-89 222 425</b>
<b>Dividendes</b>	<b>-46 569 362</b>	<b>-37 829 775</b>
Résultat net	45 416 147	56 414 977
Résultats en capitaux et résultats de change réalisés	-39 486 926	-13 298 775
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés	59 168 541	104 412 940
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation	-14 790 449	11 992 326
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	-5 809 550	-18 491 294
<b>Résultat total de l'exercice</b>	<b>44 497 763</b>	<b>141 030 174</b>
<b>Actif net</b>	<b>1 717 154 531</b>	<b>1 600 521 188</b>

**Affectation du résultat (groupe de placement)**

Pour la période sous revue 2017/2018, l'affectation du bénéfice s'appuie sur le résultat net. Lors de sa séance du 9 janvier 2019, 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	30.9.2018	30.9.2017
Résultat net de l'exercice comptable	45 416 147	56 414 977
	-	-
	0	0
Report à nouveau du bénéfice de l'exercice précédent	7 500 000	7 500 000
<b>Montant disponible pour la distribution</b>	<b>52 916 147</b>	<b>63 914 977</b>
Montant prévu pour la distribution	50 071 147	46 569 362
Bénéfice conservé pour le réinvestissement	845 000	9 845 615
Report à nouveau	2 000 000	7 500 000

## Groupe de placement AFIAA Global hedged \*

ISIN CH0420414754, numéro de valeur 42041475

**Bilan de la fortune**

Valeur vénale en CHF	Notes **	30.9.2018
Avoirs bancaires		7 085 146
Instruments financiers	1	-371 115
Participation AFIAA Global		95 189 569
<b>Total des actifs</b>		<b>101 903 600</b>
<b>Fonds empruntés</b>		
Dettes envers des investisseurs		15 129 906
<b>Actif net</b>		
<b>Actif net (valeur d'inventaire)</b>		<b>86 773 694</b>

**Compte de résultat**

en CHF	30.6.2018 – 30.9.2018
<b>Résultat d'exploitation</b>	
Produit des instruments financiers	1 795 586
<b>Total des produits financiers</b>	<b>1 795 586</b>
Frais de révision	-4 846
Rémunérations de la banque dépositaire	-8 078
<b>Total des frais administratifs</b>	<b>-12 924</b>
Commission d'émission	14 250
<b>Résultat net</b>	<b>1 796 912</b>
Résultats en capitaux et résultats de change réalisés	0
<b>Résultat réalisé</b>	<b>1 796 912</b>
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés	-1 787 899
<b>Résultat total</b>	<b>9 013</b>

**Évolution de l'actif net**

en CHF	30.9.2018
Actif net au début de l'exercice	0
Souscriptions	86 764 681
Résultat total	9 013
<b>Actif net à la fin de l'exercice</b>	<b>86 773 694</b>

**Parts**

en nombre de parts	30.9.2018
Situation au début de l'exercice	0
Parts émises	578 431,2090
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>	<b>578 431,2090</b>
<b>Valeur d'inventaire par part (en CHF)</b>	<b>150.0156</b>

**Affectation du résultat**

en CHF	30.9.2018
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>1 796 912</b>
Report à nouveau	1 796 912

\* Le groupe de placement a été lancé le 30 juin 2018.

\*\* Notes: voir annexe relative aux comptes annuels.

## Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

ISIN CH0367669659, numéro de valeur 36766965

**Bilan de la fortune**

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2018	30.9.2017
Liquidités		4 046 949	42 819 821
Parts fonds marché des capitaux		176 490 019	98 247 505
Comptes de régularisation actifs		142 724	400 660
<b>Total des actifs</b>		<b>180 679 692</b>	<b>141 467 986</b>
Comptes de régularisation passifs		279 990	332 773
<b>Actif net (valeur d'inventaire)</b>		<b>180 399 702</b>	<b>141 135 213</b>

**Compte de résultat**

en CHF	1	1.10.2017 - 30.9.2018	1.11.2016 - 30.9.2017
Produit des titres et intérêts débiteurs		5 788 642	3 063 347
Autres revenus		67 906	239 441
Participation des souscripteurs aux revenus courus		428 346	1 082 687
<b>Total des produits</b>		<b>6 284 894</b>	<b>4 385 475</b>
Intérêts négatifs		-1 784	-803
Intérêts passifs		-35	-1 392
Frais administratifs	2	-533 372	-317 806
Autres charges	2	-79 048	-27 520
<b>Total des charges</b>		<b>-614 239</b>	<b>-347 521</b>
<b>Résultat net</b>		<b>5 670 655</b>	<b>4 037 954</b>
Gains/pertes en capital réalisés		343 444	-203 750
<b>Résultat réalisé</b>		<b>6 014 099</b>	<b>3 834 204</b>
Gains/pertes en capital non réalisés		7 790 771	6 375 962
<b>Résultat total</b>		<b>13 804 870</b>	<b>10 210 166</b>

**Évolution de l'actif net**

en CHF	30.9.2018	30.9.2017
Actif net au début de l'exercice	141 135 213	40 675 416
Souscriptions	25 459 619	90 249 631
Résultat total	13 804 870	10 210 166
<b>Actif net à la fin de l'exercice</b>	<b>180 399 702</b>	<b>141 135 213</b>

**Parts**

en nombre de parts	30.9.2018	30.9.2017
Situation au début de l'exercice	1 287,7898	398,4111
Parts émises	228,8317	889,3787
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>	<b>1 516,6215</b>	<b>1 287,7898</b>
<b>Valeur d'inventaire par part (en CHF)</b>	<b>118 948.40</b>	<b>109 594.91</b>

**Affectation du résultat**

en CHF	30.9.2018	30.9.2017
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>5 670 655</b>	<b>4 037 954</b>
Bénéfice conservé pour le réinvestissement	5 670 655	4 037 954

\* Notes 1 – 2: voir annexe relative aux comptes annuels.

## Fortune de base

### Bilan de la fortune de base

en CHF	30.9.2018	30.9.2017
<b>Actifs</b>		
Créances sur le groupe de placement	301 107	726 297
<b>Total des actifs</b>	<b>301 107</b>	<b>726 297</b>
<b>Passifs</b>		
Comptes de régularisation passifs	0	16 150
Capital constitutif	100 000	100 000
Fonds de réserve	200 000	190 000
Report à nouveau du bénéfice	147	8 978
Bénéfice net de l'exercice	960	411 169
<b>Total des passifs</b>	<b>301 107</b>	<b>726 297</b>

### Compte de résultat de la fortune de base

en CHF	1.10.2017 – 30.9.2018	1.10.2016 – 30.9.2017
<b>Produit</b>		
Groupe de placement	441 000	407 250
Autre produit	0	410 907
<b>Total du produit</b>	<b>441 000</b>	<b>818 157</b>
<b>Charges</b>		
Organes, Assemblée des investisseurs <sup>1</sup>	-405 516	-390 838
Autres charges	-34 524	-16 150
<b>Total des charges</b>	<b>-440 040</b>	<b>-406 988</b>
<b>Bénéfice net de l'exercice</b>	<b>960</b>	<b>411 169</b>

### Affectation du résultat (fortune de base)

Le Conseil de fondation propose à l'Assemblée des investisseurs de reporter le bénéfice du bilan de CHF 1107 à nouveau.

### Proposition à l'Assemblée des investisseurs

en CHF	30.9.2018	30.9.2017
Report à nouveau du bénéfice de l'exercice précédent	147	8 979
Produit net de l'exercice	960	411 169
<b>Bénéfice du bilan</b>	<b>1 107</b>	<b>420 147</b>
Attribution au fonds de réserve	0	-10 000
Distribution du dividende au groupe de placement AFIAA Global	0	-410 000
Report à nouveau du bénéfice	1 107	147

<sup>1</sup> 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	2017/2018	2016/2017
Avoirs fiscaux provenant de reports de pertes compensables ultérieurement	14 435	17 047
Avoir fiscal provenant de régularisations fiscales	7 258	10 400
<b>Total des avoirs fiscaux différés</b>	<b>21 693</b>	<b>27 447</b>

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 respectivement 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 par-

viennent 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 septembre 2017. Le fonds a été entièrement remboursés en décembre 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 30.9.18 CHF	VNI 30.9.17 CHF
USA	AIG U.S. Residential	USD 0	USD 0	USD 0	0	44
<b>Total</b>					<b>0</b>	<b>44</b>

#### Placements collectifs (Non-listed Real Estate Funds)

en milliers de CHF

	2017/2018	2016/2017
Valeur en début d'exercice	44	2 637
Résultat en capitaux	0	-2 673
Ventes	-44	0
Résultat de change	0	80
<b>Valeur en fin d'exercice</b>	<b>0</b>	<b>44</b>

### 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, selon l'avancement des travaux, à la date d'évaluation. Les taux d'actualisation oscillent entre 4,00% et 9,65% (exercice précédent: de 4,05 à 8,25%).

La valeur totale des 27 placements immobiliers directs s'élève à CHF 1 994 262 807 à la date butoir du bilan.

#### Placements directs

en milliers de CHF	2017/2018	2016/2017
Valeur en début d'exercice	1 918 334	1 259 359
Achats supplémentaires aux prix d'acquisition (frais accessoires inclus)	75 729	706 582
Charges entraînant une plus-value (investissements)	19 921	-
Résultat en capitaux	42 292	88 473
Ventes	-21 985	-167 626
Résultat de change	-40 028	31 546
<b>Valeur en fin d'exercice</b>	<b>1 994 263</b>	<b>1 918 334</b>

### 4 Dettes envers des tiers

Le montant de l'exercice précédent comprend la ligne de crédit exigée par la Banque Cantonale de Zurich (ZKB) de CHF 40 millions. Le remboursement a eu lieu le 3 octobre 2017.

## 5 Prêts hypothécaires

Les capitaux externes empruntés en liaison avec des placements directs affichent un solde de prêt de CHF 383 306 129 (exercice précédent: CHF 321 292 831) à la date butoir du bilan. Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les prêts hypothécaires et devises s'élevait à 2,16% à la date butoir du bilan (exercice précédent: 2,66%). La moyenne restante d'application d'un taux fixe pondéré de tous les prêts atteignait 5,12 ans (exercice précédent: 4,86 ans).

en milliers de la devise concernée					
	Montant	Valeur comptable 30.9.2018 CHF	Valeur comptable 30.9.2017 CHF	Durée d'application d'un taux fixe moyen pondéré en années	Taux d'intérêt moyen pondéré en %
USD	49 705	48 552	58 803	4,52	4,08
EUR	200 298	227 258	149 826	5,96	1,25
GBP	40 000	50 952	51 928	4,50	2,48
AUD	80 000	56 544	60 736	2,91	3,87
<b>Total</b>		<b>383 306</b>	<b>321 293</b>		

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

en milliers de CHF	30.9.2018	30.9.2017
Valeur comptable des biens immobiliers hypothéqués	897 084	732 421
Crédits ou couverture exigés	383 306	321 293

### Prêts hypothécaires selon la durée

en milliers de CHF	30.9.2018	30.9.2017
1 an	20 663	30 815
2 ans	1 593	1 552
3 ans	1 645	1 591
4 ans	58 237	62 378
5 ans	63 012	63 461
> 5 ans	238 156	161 496
<b>Total</b>	<b>383 306</b>	<b>321 293</b>

Durant l'exercice précédent, les prêts hypothécaires à taux variables sur les biens immobiliers suivants ont été garantis par des opérations de swap: Aucune opération de couverture n'a été effectuée durant l'exercice écoulé.

en milliers de la devise concernée					
Bien immobilier	Devise	Valeur	Valeur de	Valeur	Valeur de
		des contrats	remplacement	des contrats	remplacement
		30.9.2018	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2017
Westfalen-Center, Dortmund	EUR	0	0	18 000	-237
Forum Zehlendorf, Berlin	EUR	0	0	0	0
Optimax, Vienne	EUR	0	0	0	0
Optimax, Vienne	EUR	0	0	0	0
Twin Office, Salzbourg	EUR	0	0	0	0

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	Valeur comptable	Évolution
	30.9.2018	30.9.2017	
Avoirs fiscaux différés issus de différences d'évaluation négatives	6 876	12 498	-5 622
Avoirs fiscaux différés issus de différences d'évaluation positives	-76 704	-77 451	747
Autres coûts de transactions	-28 201	-27 267	-934
<b>Total</b>	<b>-98 029</b>	<b>-92 220</b>	<b>5 809</b>

## Notes explicatives concernant le compte de résultat

### 7 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	1.10.2017 - 30.9.2018	1.10.2016 - 30.9.2017	Évolution
Frais juridiques et frais de conseil	-569	-520	-49
Gestion des actifs et comptabilité	-524	-1 914	1 390
Autres	-41	-208	167
<b>Total</b>	<b>-1 134</b>	<b>-2 642</b>	<b>1 508</b>

### 8 Frais administratifs

Ce poste présente les charges au niveau de la Fondation, ainsi que les charges de révision et d'estimation définies comme pertinentes pour l'indice TER<sub>ISA</sub> (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	1.10.2017 - 30.9.2018	1.10.2016 - 30.9.2017	Évolution
Frais juridiques et frais de conseil	-91	-30	-61
Frais de révision	-221	-190	-31
Frais d'estimation	-252	-205	-47
Rémunérations des comptes de gestion	-441	-407	-34
Rémunérations de la banque dépositaire	-91	-95	4
Honoraires de la direction	-9 096	-5 056	-4 040
Charges d'acquisition	-181	-274	93
Autres frais administratifs	-186	-84	-102
<b>Total</b>	<b>-10 559</b>	<b>-6 341</b>	<b>-4 218</b>

L'augmentation des honoraires de la direction se base sur la restructuration de la structure des frais mise en place au printemps 2017 (voir page 30, point 7.1.3). Cette structure matérialise de manière transparente les normes actuelles de la branche et a été appliquée pour la première fois à un exercice complet.

## 9 Impôts sur le capital et sur le bénéfice

Les dépenses fiscales de CHF 7,5 millions pour l'exercice 2017/2018 se composent des impôts sur le bénéfice s'élevant à CHF 1,8 million et de l'évolution négative des avoirs fiscaux différés découlant de reports de pertes de CHF 5,7 millions. La majeure partie des impôts sur le bénéfice a été prélevée en Grande-Bretagne et en Allemagne. La réduction des avoirs fiscaux différés de CHF 8 millions est due au changement des lois fiscales aux États-Unis. Elle est partiellement compensée par l'augmentation des avoirs fiscaux différés en Australie de CHF 2,2 millions.

## 10 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 des placements directs des résultats du fonds, ainsi qu'entre le résultat en devises locales du résultat total, effets de change compris.

Le bénéfice net (sans 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.

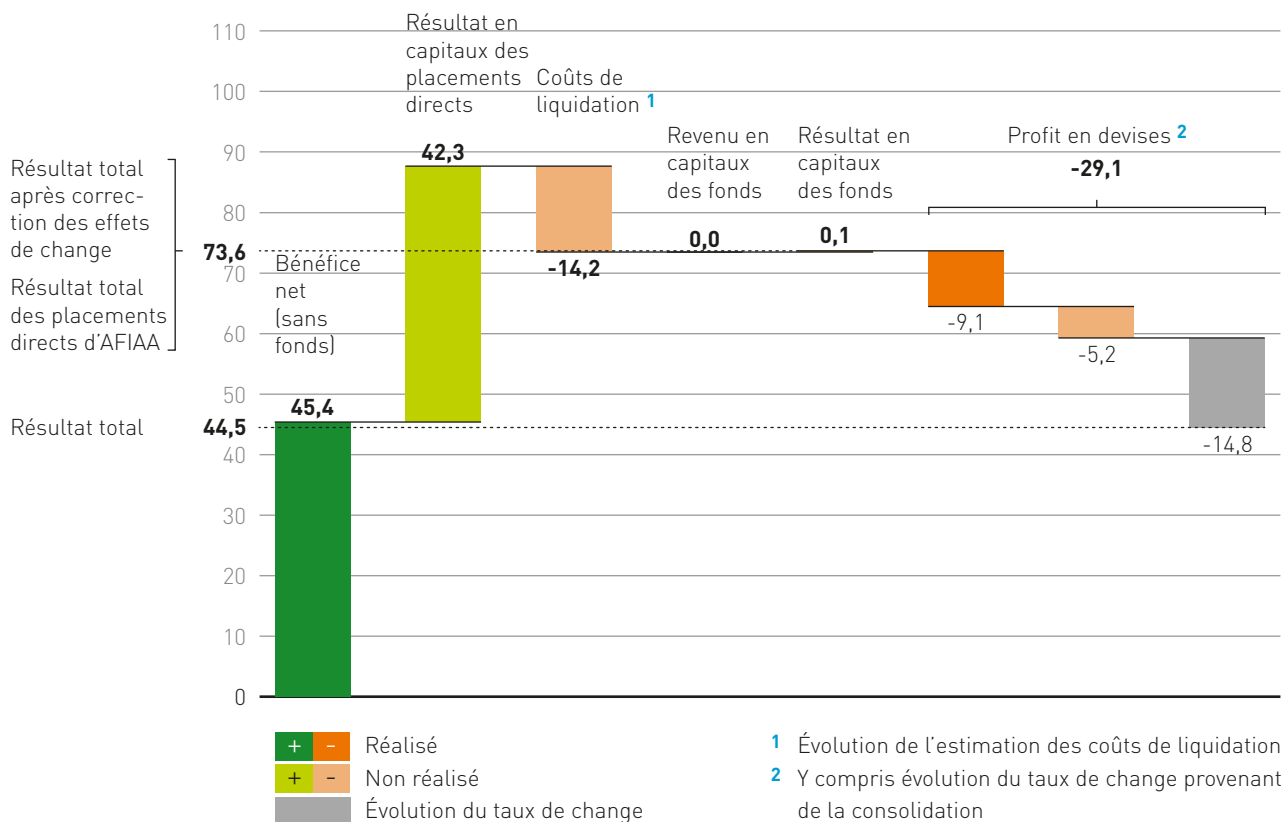
Les dépenses fiscales de CHF 7,5 millions pour l'exercice 2016/2017 se composent des impôts sur le bénéfice s'élevant à CHF 2,1 millions et de l'évolution négative des avoirs fiscaux différés découlant de reports de pertes de CHF 5,4 millions. La majeure partie des impôts sur le bénéfice a été prélevée en Grande-Bretagne et en Autriche. La réduction des avoirs fiscaux différés a principalement eu lieu en Australie, en autres par la contribution positive au bénéfice de l'acquisition de l'immeuble «114 William Street» à Melbourne.

Le rendement des capitaux propres, tel que défini dans la directive 1 de la CAFP, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2016, est commenté en conformité avec la CAFP, conjointement aux autres chiffres-clés à présenter. Il est réparti selon les différents composants comme suit:

### Résultat total de la période sous revue en milliers de CHF

	2017/2018	Rendement par domaine	2016/2017	Rendement par domaine
<b>Actif net au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats</b>	<b>1 719 226</b>		<b>1 497 321</b>	
Bénéfice net (sans fonds)	45 416	2,64%	53 726	3,59%
Résultat en capitaux des placements directs (y compris évolution des coûts de liquidation)	28 077	1,63%	72 261	4,83%
Revenus en capitaux des fonds	0	0,00%	2 689	0,18%
Résultat en capitaux des fonds	150	0,01%	-2 673	-0,18%
Résultat de change	-29 145	-1,70%	15 027	1,00%
<b>Résultat total</b>	<b>44 498</b>	<b>2,59%</b>	<b>141 030</b>	<b>9,42%</b>

**Composants de la valeur ajoutée 1.10.2017 – 30.9.2018  
en millions de CHF**



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

<b>en milliers de CHF</b>	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
Actif net au début de l'exercice	1 719 226	1 497 321
plus/moins souscriptions et rachats		
<b>Bénéfice net (avec fonds)</b>	<b>45 416</b>	<b>56 415</b>
Revenu en capitaux des participations	0	-2 689
<b>Bénéfice net (sans fonds)</b>	<b>45 416</b>	<b>53 726</b>
<b>Performance nette (avec fonds)</b>	<b>2,64%</b>	<b>3,77%</b>
<b>par rapport à l'actif net au début de l'exercice</b>		
<b>plus/moins souscriptions et rachats</b>		

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

<b>en milliers de CHF</b>	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
Actif net au début de l'exercice	1 719 226	1 497 321
plus/moins souscriptions et rachats		
<b>Résultat en capitaux des placements directs</b>	<b>42 292</b>	<b>88 473</b>
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	-5 809	-18 491
Coûts de liquidation réalisés	-8 406	2 279
<b>Résultat en capitaux des placements directs (évolution des coûts de liquidation comprise)</b>	<b>28 077</b>	<b>72 261</b>
Valeur vénale des placements directs au début de l'exercice	1 918 378	1 259 359
Valeur vénale des placements directs à la fin de l'exercice	1 994 263	1 918 334
<b>Valeur vénale moyenne des placements directs</b>	<b>1 956 321</b>	<b>1 588 847</b>
<b>Rendement lié à l'évolution de valeur des placements directs</b>	<b>1,44%</b>	<b>4,55%</b>
<b>par rapport à l'actif net au début de l'exercice</b>	<b>1,63%</b>	<b>4,83%</b>
<b>plus/moins souscriptions et rachats</b>		

**Résultat en capitaux des fonds**

<b>en milliers de CHF</b>	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
Actif net au début de l'exercice	1 719 226	1 497 321
plus/moins souscriptions et rachats		
<b>Résultat en capitaux des fonds</b>	<b>150</b>	<b>-2 673</b>
<b>Rendement lié à l'évolution de valeur des fonds</b>	<b>0,01%</b>	<b>-0,18%</b>
<b>par rapport à l'actif net au début de l'exercice</b>		
<b>plus/moins souscriptions et rachats</b>		

**Résultat de change**

<b>en milliers de CHF</b>	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
Actif net au début de l'exercice	1 719 226	1 497 321
plus/moins souscriptions et rachats		
Résultat de change réalisé	-9 173	-30 382
Résultat de change non réalisé	-5 181	33 417
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation	-14 791	11 992
<b>Total du résultat de change</b>	<b>-29 145</b>	<b>15 027</b>
<b>par rapport à l'actif net au début de l'exercice</b>	<b>-1,70%</b>	<b>1,00%</b>
<b>plus/moins souscriptions et rachats</b>		

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**

<b>en milliers de CHF</b>	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
Résultats réalisés en capitaux des placements directs	509	14 804
Résultat de change réalisé	-9 173	-30 382
Résultats réalisés en capitaux des placements collectifs	-22 417	0
Coûts de liquidation réalisés	-8 406	2 279
<b>Total</b>	<b>-39 487</b>	<b>-13 299</b>

**Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés**

<b>en milliers de CHF</b>	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
Résultats non réalisés en capitaux des placements directs	41 783	73 669
Résultats non réalisés en capitaux des placements collectifs	22 567	-2 673
Résultat de change non réalisé	-5 181	33 417
<b>Total</b>	<b>59 169</b>	<b>104 413</b>

## 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 en annexe au minimum les données financières obligatoires en vertu de la directive 1 de la CAFP (en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2016).

**Taux de défaillance des loyers**

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

des loyers nets dus pour 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	2017/2018	2016/2017
<b>Revenus locatifs dûs selon le compte de résultat</b>	<b>135 822</b>	<b>119 370</b>
Charges comptabilisées	-25 855	-22 380
<b>Loyers nets dûs</b>	<b>109 967</b>	<b>96 990</b>
Déficit de revenu des immeubles vacants	-7 495	-9 690
Pertes de recouvrement / évolution des risques de ducroire	-513	-210
<b>Total des pertes de loyers</b>	<b>-8 008</b>	<b>-9 900</b>
<b>par rapport aux loyers nets dûs</b>	<b>7,28%</b>	<b>10,21%</b>

**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	2017/2018	2016/2017
Valeur vénale des placements directs	1 994 263	1 918 334
Prêts hypothécaires à long terme	362 643	290 477
Prêts hypothécaires à court terme	20 663	30 815
<b>Total des prêts hypothécaires</b>	<b>383 306</b>	<b>321 292</b>
<b>par rapport à la valeur vénale des placements directs</b>	<b>19,22%</b>	<b>16,75%</b>

**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	2017/2018	2016/2017
<b>Revenu des biens immobiliers selon le compte de résultat</b>	<b>127 814</b>	<b>109 470</b>
Charges comptabilisées	-25 855	-22 380
<b>Revenu locatif net</b>	<b>101 959</b>	<b>87 090</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>71 893</b>	<b>68 900</b>
Rente du droit de superficie	-2 052	-1 581
Remise en état	16 917	5 568
<b>Bénéfice d'exploitation selon la définition de la CAFP</b>	<b>86 758</b>	<b>72 887</b>
<b>par rapport au revenu locatif net</b>	<b>85,09%</b>	<b>83,69%</b>

**Taux de charges d'exploitation (TER<sub>ISA</sub>)****Taux de charges d'exploitation TER<sub>ISA</sub> GAV**

Le TER<sub>ISA</sub> (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<sub>ISA</sub> 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	2017/2018	2016/2017
Total du bilan au début de l'exercice	2 103 642	1 468 664
Total du bilan à la fin de l'exercice	2 245 975	2 103 642
Somme moyenne portée au bilan	2 174 809	1 786 153
<b>Frais administratifs (portefeuille collectif)</b>	<b>10 559</b>	<b>6 341</b>
Charges d'acquisition	-181	-274
Honoraires de gestion (part)	60	0
Charges administratives locales de société	1 134	2 642
<b>Charges d'exploitation du portefeuille collectif</b>	<b>11 572</b>	<b>8 709</b>
<b>par rapport à la somme moyenne du bilan</b>	<b>0,53%</b>	<b>0,49%</b>

**Taux de charges d'exploitation TER<sub>ISA</sub> VNI**

Le TER<sub>ISA</sub> (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<sub>ISA</sub> 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<sub>ISA</sub>. 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	2017/2018	2016/2017
Actif net au début de l'exercice	1 600 521	1 223 662
Actif net à la fin de l'exercice	1 717 155	1 600 521
Actif net moyen	1 658 838	1 412 091
<b>Frais administratifs (portefeuille collectif)</b>	<b>10 559</b>	<b>6 341</b>
Charges d'acquisition	-181	-274
Honoraires de gestion (part)	60	0
Charges administratives locales de société	1 134	2 642
<b>Charges d'exploitation du portefeuille collectif</b>	<b>11 572</b>	<b>8 709</b>
<b>par rapport à l'actif net moyen</b>	<b>0,70%</b>	<b>0,62%</b>

**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 1<sup>er</sup> septembre 2016.

en milliers de CHF	2017/2018	2016/2017
Actif net au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats	1 719 226	1 497 321
<b>Résultat total</b>	<b>44 498</b>	<b>141 030</b>
<b>par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice</b>	<b>2,59%</b>	<b>9,42%</b>

**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<sub>ISA</sub>.

en milliers de CHF	2017/2018	2016/2017
Patrimoine total moyen du groupe de placement	2 174 809	1 786 153
<b>Résultat total rectifié plus frais de financement</b>	<b>54 906</b>	<b>145 893</b>
<b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	<b>2,52%</b>	<b>8,17%</b>

**Rendement des placements**

Le rendement des 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 des placements**

en CHF	2017/2018	2016/2017
Actif net par part au début de l'exercice	116.8531	109.9798
Dividendes	3.4000	3.4000
Actif net, apuré des dividendes, par part au début de l'exercice	113.4531	106.5798
Actif net par part à la fin de l'exercice	116.6006	116.8531
<b>Rendement des placements</b>	<b>2,77%</b>	<b>9,64%</b>

### 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	2017/2018	2016/2017
Distribution par part	3.40	3.40
Valeur en capital par part	116.8531	109.9798
<b>Coefficient de distribution</b>	<b>2,91%</b>	<b>3,09%</b>

### 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	2017/2018	2016/2017
Montant total de la distribution (prévue pour 2017/2018)	50 071	46 569
Produit net de l'exercice comptable	45 416	56 415
<b>Taux de distribution (sur l'ensemble des distributions)</b>	<b>110,25%</b>	<b>82,55%</b>

### 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
Rendement des placements par an	2,77%	4,65%	1,19%	2,63%
Volatilité	3,29%	5,03%	5,06%	6,92%

## Notes explicatives concernant le bilan

Le groupe de placement AFIAA Global hedged a été lancé le 30 juin 2018.

### 1 Instruments financiers

#### Transactions ouvertes au 30.9.2018

Long/Short	Devise	Nominal	Type de dérivé	Valeur de base	Cours du sous-jacent	Taux de change à terme
Short (vendu)	EUR	22 200 000	Contrat de change à terme	CHF	1.133437	1.136504
Short (vendu)	GBP	16 520 000	Contrat de change à terme	CHF	1.268522	1.264307
Short (vendu)	USD	19 500 000	Contrat de change à terme	CHF	0.968858	0.957202
Short (vendu)	AUD	24 950 000	Contrat de change à terme	CHF	0.701062	0.695359

#### Obligation de couverture: dérivés réduisant l'engagement

Dérivé	Devise	Nominal	Cours de change	Valeur en CHF
Short (vendu)	EUR	22 200 000	1.133437	25 162 293
Short (vendu)	GBP	16 520 000	1.268522	20 955 983
Short (vendu)	USD	19 500 000	0.968858	18 892 734
Short (vendu)	AUD	24 950 000	0.701062	17 491 491

Couverture	Devise	Valeur en CHF
Portefeuille et cash	EUR	26 048 563
Portefeuille et cash	GBP	19 250 690
Portefeuille et cash	USD	22 547 905
Portefeuille et cash	AUD	28 972 172

#### Taux de couverture

EUR short	85,225%
GBP short	85,815%
USD short	86,483%
AUD short	86,117%

#### Risque de contrepartie

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

## 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 en annexe au minimum les données financières obligatoires en vertu de la directive 1 de la CAFP (en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2016).

**Taux de charges d'exploitation (TER<sub>CAFP</sub>)****Taux de charges d'exploitation TER<sub>CAFP</sub> GAV**

Le taux des frais TER est calculé selon la directive de calcul et de publication du taux de charges d'exploitation TER<sub>CAFP</sub>. 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 CAFP, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2016.

Le premier chiffre-clé (TER) englobe le taux de charges d'exploitation composé TER<sub>CAFP</sub> au niveau de la Fondation d'investissement AFIAA Global hedged. Le deuxième chiffre-clé englobe le taux de charges d'exploitation au niveau de la Fondation d'investissement AFIAA Global.

en milliers de CHF	2017/2018
Somme portée au bilan au 30.6.2018	85 836
Total du bilan à la fin de l'exercice	101 904
Somme moyenne portée au bilan	93 870
<b>Frais administratifs (portefeuille collectif)</b>	<b>37</b>
Frais de révision	5
Frais de dépôt	32
<b>Charges d'exploitation du portefeuille collectif</b>	<b>37</b>
par rapport à la somme moyenne portée au bilan	0,04%
Groupe de placement sous-jacent	0,53%
<b>Total TER<sub>CAFP</sub> GAV</b>	<b>0,57%</b>

**Taux de charges d'exploitation TER<sub>CAFP</sub> VNI**

Le taux des frais TER est calculé selon la directive de calcul et de publication du taux de charges d'exploitation TER<sub>CAFP</sub>. 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 CAFP, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2016.

Le premier chiffre-clé (TER) englobe le taux de charges d'exploitation composé TER<sub>CAFP</sub> au niveau de la Fondation d'investissement AFIAA Global hedged. Le deuxième chiffre-clé englobe le taux de charges d'exploitation au niveau de la Fondation d'investissement AFIAA Global.

en milliers de CHF	2017/2018
Somme portée au bilan au 30.6.2018	85 836
Total du bilan à la fin de l'exercice	86 774
Actif net moyen	86 305
<b>Frais administratifs (portefeuille collectif)</b>	<b>37</b>
Frais de révision	5
Frais de dépôt	32
<b>Charges d'exploitation du portefeuille collectif</b>	<b>37</b>
par rapport à l'actif net moyen	0,04%
Groupe de placement sous-jacent	0,70%
<b>Total TER<sub>CAFP</sub> VNI</b>	<b>0,74%</b>

Les calculs du TER<sub>CAFP</sub> sont annualisées.

### Rentabilité des capitaux propres (ROE)

La rentabilité des capitaux propres **Return on Equity (ROE)** correspond au résultat total de l'exercice comptable en pourcentage de l'actif net du groupe de placement au début de l'exercice plus/moins les émissions et rachats de parts. Le ratio est calculé selon la dernière révision de la directive 1 de la CAFPP, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2016.

en milliers de CHF	2017/2018
Actif net au 30.6.2018 plus/moins les émissions et rachats de parts	85 836
<b>Résultat total</b>	<b>9</b>
<b>par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice</b>	<b>0,01%</b>

### Rendement des placements

Le rendement des 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.

en CHF	2017/2018
Actif net par part au début de l'exercice (30.6.2018)	150.0000
Actif net par part à la fin de l'exercice (30.9.2018)	150.0156
<b>Rendement des placements</b>	<b>0,01%</b>

### 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 faire figurer les chiffres-clés concernant le risque. L'écart-type par rapport à la moyenne est utilisé pour calculer la volatilité.

La période comprend seulement un trimestre. Il est donc impossible de calculer la volatilité.

	1 an	5 ans	10 ans	Depuis le lancement
Rendement des placements par an	0,04%	n/a	n/a	n/a
Volatilité	n/a	n/a	n/a	n/a

Le rendement des placements est donné sous forme annualisée.

# Notes explicatives concernant le compte de résultat

## 1 Groupe de placement

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect a été repris le 1<sup>er</sup> juin 2017 d'Avadis Fondation d'investissement. Les appels de capitaux se font en USD.

## 2 Frais administratifs

Ce poste présente les charges au niveau de la Fondation, ainsi que les charges de révision et d'estimation définies comme pertinentes pour l'indice  $TER_{CAPP}$  (voir à ce sujet les notes explicatives conformes à la CAFPP). Les honoraires de la direction ont été entièrement payés à AFIAA Real Estate Investment SA. Les charges d'acquisition comprennent les frais de vérification externes pour des achats de fonds cibles.

en milliers de CHF	1.10.2017 - 30.9.2018	1.11.2016 - 30.9.2017 <sup>1</sup>	Évolution
Honoraires de la direction	-419	-254	-165
Frais de comptabilité	-35	-25	-10
Rémunérations de la banque dépositaire	-76	-39	-37
Frais de révision	-9	0	-9
Frais juridiques et frais de conseil	-27	0	-27
Charges d'acquisition	-38	-23	-15
Autres frais administratifs	-8	-4	-4
<b>Total</b>	<b>-612</b>	<b>-345</b>	<b>-267</b>

<sup>1</sup> Les valeurs de l'exercice précédent se réfèrent à la période du 31 octobre 2016 au 30 septembre 2017.

## Notes explicatives conformes à la CAFP

**Taux de charges d'exploitation (TER<sub>CAFP</sub> VNI)**

Le taux des frais TER est calculé selon la directive de calcul et de publication du taux de charges d'exploitation TER<sub>CAFP</sub>. 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 CAFP, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2016.

Le premier chiffre-clé (TER) englobe le taux de charges d'exploitation composé TER<sub>CAFP</sub>, 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	2017/2018	2016/2017
Actif net moyen	163 494	105 031
Taux de charges d'exploitation TER <sub>CAFP</sub> VNI, frais fonds cibles compris	1,33%	1,26%
Taux de charges d'exploitation TER <sub>CAFP</sub> VNI, frais fonds cibles non compris	0,38%	0,36%

**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 Funds 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 2017/2018	AFIAA Diversified indirect 2016/2017	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted 2017/2018	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted 2016/2017
Rendement des placements 1 an	8,53%	9,47%	7,38%	11,01%
Rendement des placements 5 ans, par an	n/a	n/a	n/a	n/a
Rendement des placements 10 ans, par an	n/a	n/a	n/a	n/a
Rendement depuis le lancement par an	9,04%	9,54%	9,21%	10,10%

**Volatilité**

L'écart-type du rendement des placements par rapport à la moyenne est utilisé pour calculer la volatilité.

	AFIAA Diversified indirect 2017/2018	AFIAA Diversified indirect 2016/2017	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted 2017/2018	MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted 2016/2017
Volatilité 1 an	4,58%	4,21%	3,76%	4,76%
Volatilité 5 ans, par an	n/a	n/a	n/a	n/a
Volatilité 10 ans, par an	n/a	n/a	n/a	n/a
Volatilité depuis le lancement, par an	4,30%	4,13%	4,09%	4,23%



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: article 53g à article 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 12.8.2004 dans sa version du 7.10.2004.
- Les statuts du 12.8.2004, approuvés par l'autorité de surveillance, dans leur version du 17.1.2013.
- Le règlement du 19.8.2004 dans sa version du 28.2.2018.

- Le règlement d'organisation du 14.12.2007 dans sa version du 29.8.2018.
- Les directives de financement du 29.5.2006 dans leur version du 28.3.2018.
- Le prospectus AFIAA Global du 23.3.2005 dans sa version du 9.1.2018.
- Les directives de placement AFIAA Global du 29.5.2006 dans leur version du 22.3.2017.
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Diversified indirect du 16.5.2017 dans leur version du 9.1.2018.
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Global hedged du 14.6.2018.
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Diversified indirect hedged du 29.8.2018.

## Organisation

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

## Groupes de placement et structure du capital

Au 30 septembre 2018, AFIAA détient trois groupes de placement avec 53 investisseurs en tout:

- AFIAA Global
- AFIAA Global hedged (lancé au 30 juin 2018)
- AFIAA Diversified indirect

Au 30 septembre 2018, les investisseurs pour tous les groupes de placement se composent comme suit, sans double comptage:

### AFIAA Fondation d'investissement

Part de l'investissement total en CHF	Nombre d'investisseurs		Investissement total (en milliers de CHF)	
	30.9.2018	30.9.2017	30.9.2018	30.9.2017
0 (aucun appel effectué jusqu'à maintenant)	1	4	0	0
< 20 millions	32	26	228 908	226 933
20 à 50 millions	10	10	313 586	301 723
> 50 millions	10	10	1 355 060	1 213 000
<b>Total</b>	<b>53</b>	<b>50</b>	<b>1 897 554</b>	<b>1 741 656</b>

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

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

La composition et les compétences du Conseil de fondation, du Comité d'investissement et de la direction sont expliquées dans le rapport sur la gouvernance d'entreprise, à partir de la page 23.

#### **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.

#### **Organe de révision**

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

#### **Banques dépositaires**

##### **AFIAA Global**

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

##### **AFIAA Global hedged**

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

##### **AFIAA Diversified indirect**

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

### 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 2017/2018 de la Fondation d'investissement AFIAA constitue un exercice ordinaire couvrant la période du 1<sup>er</sup> octobre 2017 au 30 septembre 2018.

### 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 5. 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 respectivement selon le régime fiscal applicable à chaque bien immobilier. Le traitement fiscal de chaque immeuble reflète la méthode de vente (*share deal* ou *asset deal*) qui prédomine sur un marché particulier. L'hypothèse sous-jacente pour la pratique du marché (méthode de vente) et les conséquences fiscales inhérentes sont vérifiées annuellement par des experts externes ou internes.

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

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

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

Ont été fondées les sociétés AFIAA London 5, qui détient l'immeuble «Golden Square», ainsi qu'AFIAA London 6 pour l'acquisition prévue de «Tothill Street». La société AFIAA Gestión 1 S.L. à Madrid a été liquidée.

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 <sup>7</sup>			
		30.9.18	30.9.17		30.9.2018	30.9.2017		
<b>Groupe de placement AFIAA Global</b>								
<b>Suisse</b>								
AFIAA Holding AG	Zurich	100%	100%	1	CHF	5 000 000	CHF	5 000 000
AFIAA London 1 AG	Zurich	100%	100%	2, 3	CHF	550 000	CHF	550 000
AFIAA London 2 AG	Zurich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA London 3 AG	Zurich	100%	100%	2	CHF	1 020 000	CHF	1 020 000
AFIAA London 4 AG	Zurich	100%	100%	2	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA London 5 AG	Zurich	100%	-	2, 3	CHF	100 000		-
AFIAA London 6 AG	Zurich	100%	-	2, 3	CHF	100 000		-
AFIAA Germany AG	Zurich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA R&J AG	Zurich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA Germany 2 AG	Zurich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
<b>Grande-Bretagne</b>								
Baek Pall Mall Property Unit Trust	Jersey	100%	100%	2, 3	GBP	58 504 873	GBP	58 557 182
<b>Allemagne</b>								
AFIAA Deutschland GmbH	Munich	100%	100%	1	EUR	76 570	EUR	76 570
AFIAA Deutsche Holding GmbH	Munich	100%	100%	1, 5	EUR	25 000	EUR	25 000
AFIAA Campus GmbH	Munich	100%	100%	2, 3	EUR	5 155 289	EUR	5 155 289
AFIAA CSC GmbH	Munich	100%	100%	2, 4	EUR	8 575 000	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	2 950 377	EUR	2 900 377
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
<b>Espagne</b>								
AFIAA Gestión 1 S.L.	Madrid	0%	100%	5	EUR	0	EUR	4 707 664
<b>Portugal</b>								
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
<b>Finlande</b>								
AFIAA Finland Bronda Holding Oy	Helsinki	100%	100%	1	EUR	377 241	EUR	377 241
AFIAA Brondankulma Oy	Helsinki	100%	100%	2, 3	EUR	20 693 453	EUR	20 693 453
<b>États-Unis</b>								
AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Delaware	100%	100%	1	USD	205 902 237	USD	205 902 237
AFIAA Arch Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 4	USD	1	USD	-5 092 817
AFIAA Elston Logan, LLC	Delaware	100%	100%	2, 4	USD	1	USD	3 690 450
AFIAA WFT, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	43 002 969	USD	46 694 460
AFIAA Arch Square Holding	Delaware	100%	100%	1	USD	52 914 167	USD	53 796 821
AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	52 914 167	USD	53 796 821
AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	69 141 817	USD	70 516 640
AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	157 390 269	USD	153 515 709

1 Holding

2 Société d'investissement

3 Société d'exploitation

4 Inactif

5 En liquidation

6 Dont EUR 17 500 versés

7 Capital actions et capital versé

Société	Siège social	Participation		Fonction	Capital <sup>7</sup>	
		30.9.18	30.9.17		30.9.2018	30.9.2017
<b>Autriche</b>						
AFIAA Austria GmbH	Vienne	100%	100%	1	EUR 11 017 500	EUR 11 017 500
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 8 520 000
<b>Australie</b>						
AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD 227 325 001	AUD 143 825 001
AFIAA Australia 1 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD 36 500 001	AUD 36 500 001
AFIAA Australia 2 Pty Ltd	Sydney	0%	100%	5	AUD 0	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 68 600 000
AFIAA Australia 5 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD 83 500 001	AUD 1

### Devises étrangères

Le Groupe de placement AFIAA Global 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 du groupe de placement AFIAA Global, présentés en francs suisses.

### Conversion des filiales

Les actifs et les dettes des filiales étrangères sont convertis en francs suisses, au cours de change moyen du jour de clôture du bilan. La conversion des postes des comptes de résultat se fait au cours de change moyen de 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 à la date butoir	Cours moyen	Cours moyen
	30.9.2018	30.9.2017	1.10.17 – 30.9.18	1.10.16 – 30.9.17
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	1.1346	1.1439	1.1612	1.0907
USD	0.9768	0.9676	0.9760	0.9878
GBP	1.2738	1.2982	1.3124	1.2513
AUD	0.7068	0.7592	0.7420	0.7521

## Notes explicatives concernant l'activité de placement

### 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 mars 2017. Ces directives sont soumises aux dispositions de l'OPP 2 et de l'OFPP, notamment de l'article 49 ss de l'OPP 2 et de l'article 27 de l'OFPP, respectivement à la pratique inhérente de l'autorité de surveillance pour les fondations de placement, ainsi que des statuts et du règlement de la Fondation. Les directives de placement définissent les types de biens immobiliers à acquérir, les principes de placement à respecter, ainsi que la répartition des risques.

Les diverses décisions de placement sont prises par le Comité d'investissement à la demande de la Direction. L'application des directives et des décisions de placement incombe à la Direction. La stratégie de placement choisie repose sur un portefeuille diversifié avec des placements directs stables. Pour chaque décision de placement, l'observation des directives de placement est contrôlée par le Comité d'investissement ainsi que par une inspection trimestrielle réalisée par un organe indépendant de la Direction. Tous les organes et protagonistes impliqués dans les placements de capitaux sont soumis à la règle de confidentialité la plus stricte. En outre, ces personnes sont soumises au respect 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

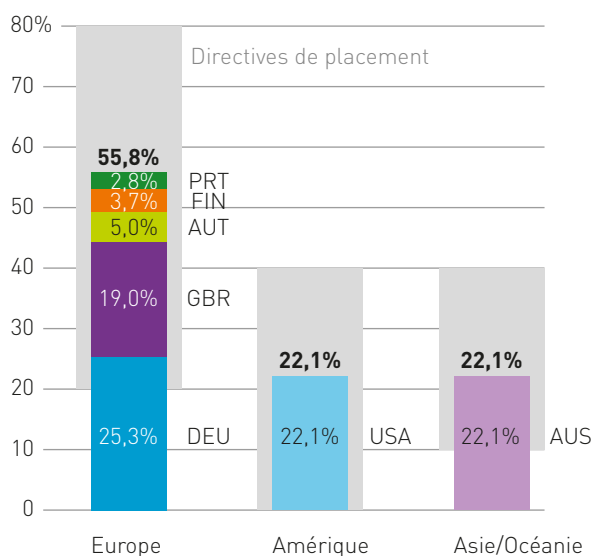
Les tableaux suivants offrent une comparaison entre les fourchettes préétablies par les directives de placement et la répartition effective du portefeuille au 30 septembre 2018.

#### Prescriptions des directives de placement du 22 mars 2017

##### Répartition selon les marchés

<b>Europe (sauf CH)</b>	<b>20 – 80%</b>
États membres de l'UE au 1.1.2013	20 – 80%
États non-membres de l'UE	0 – 40%
<b>Amérique</b>	<b>0 – 40%</b>
Amérique du Nord	0 – 40%
Amérique centrale et du Sud	0 – 20%
<b>Asie/Océanie</b>	<b>10 – 40%</b>
Asie de l'Est et du Sud-Est, Océanie	10 – 40%
Tous les autres pays	0 – 20%

#### Placements directs au 30 septembre 2018

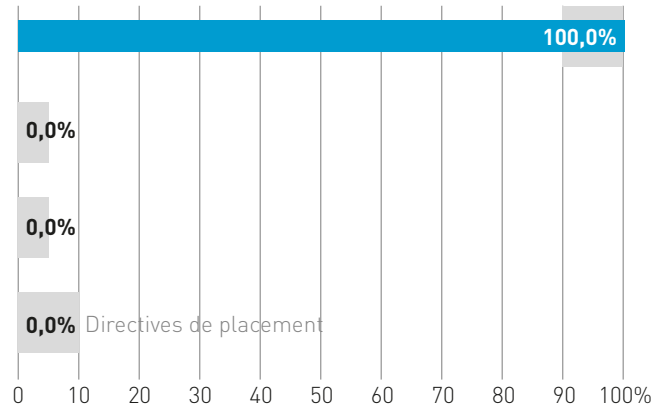


**Prescriptions des directives de placement du 22 mars 2017**

**Répartition par catégorie de placement**

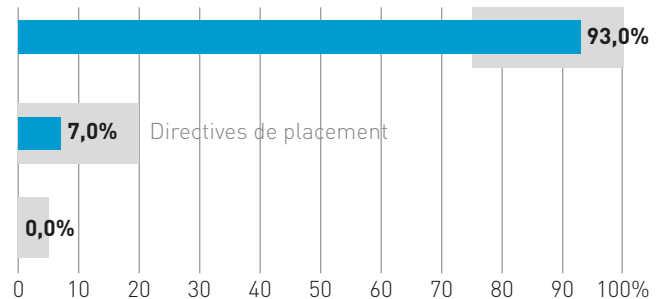
Placements immobiliers directs en biens fonciers et par le biais de filiales	90 – 100%
Placements collectifs non cotés en bourse	0 – 5%
Placements collectifs cotés en bourse	0 – 5%
Participations dans des sociétés immobilières	0 – 10%

**Placements directs et placements collectifs appelés au 30 septembre 2018**



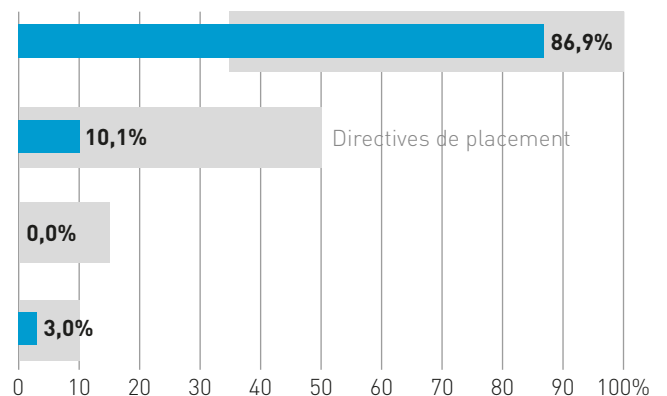
**Répartition selon le style d'investissement**

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



**Répartition selon le type d'utilisation**

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



## Principes d'évaluation et de comptabilité

### Présentation des comptes

La présentation des comptes est conforme aux dispositions légales suisses, à la recommandation relative à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26 (application par analogie) et à l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP).

Suite au lancement du groupe de placement AFIAA Global hedged au 30 juin 2018, seule la période située entre le 30 juin et le 30 septembre 2018 sera illustrée.

### Principes d'établissement du bilan et d'évaluation

L'évaluation du groupe de placement AFIAA Global hedged est réalisée selon les directives de l'article 3 du règlement.

Des parts du groupe de placement AFIAA Global sont détenues pour les investissements du groupe de placement AFIAA Global hedged et des contrats à terme assurent la couverture contre le risque de change. Les parts détenues dans AFIAA Global sont évaluées d'après la VNI établie au jour de référence. L'évaluation des positions de couverture a lieu à la valeur communiquée par les banques à la date butoir respective.

### Instruments dérivés

Des instruments financiers dérivés ne peuvent être utilisés que dans le sens de l'article 56a OPP 2 et dans le respect des pratiques des autorités de surveillance. Le recours aux instruments dérivés n'est autorisé que pour couvrir le risque de change dans les investissements nets dans des biens immobiliers et des avoirs en monnaie étrangère. L'étendue de la couverture dépend de la quote-part de participation d'AFIAA Global hedged dans AFIAA Global. Le risque de change est couvert de manière continue par des contrats à terme d'une durée pouvant aller jusqu'à trois mois (forwards et swaps en devises).

Les actifs détenus par AFIAA Global hedged sont couverts à 85% par devise étrangère à la date de valorisation respective. La marge de rééquilibrage définie est de +/- 5% de l'objectif de rééquilibrage. Si l'exposition déterminée en fin de trimestre indique que le taux de couverture n'atteint pas 85%, un rééquilibrage tenant compte du taux de couverture ciblé de 85% aura lieu indépendamment d'un dépassement ou sous-dépassement de la marge de rééquilibrage. Une détermination extraordinaire de l'exposition sera effectuée en cas de transactions immobilières importantes et de transformation de grande envergure des biens détenus.

### Maintien des liquidités

Pour conserver une réserve de liquidités qui ne dilue pas la performance du groupe de placement, seulement 95% des nouvelles promesses de capitaux sont généralement appelés dans le cas des nouvelles admissions, les autres 5% étant conservés en promesses non appelées. Pour sauvegarder les liquidités, on pourra en outre recourir à une ligne de crédit bancaire conditionnel à court terme. La réserve de liquidités sert à d'éventuels paiements compensatoires à verser aux banques suite à des fluctuations monétaires (hausse des cours de devises étrangères).

### Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est limité à 10% du patrimoine du groupe de placement. La contrepartie est la Banque Cantonale de Zurich (ZKB), notée AAA, qui est chargée de la gestion overlay.

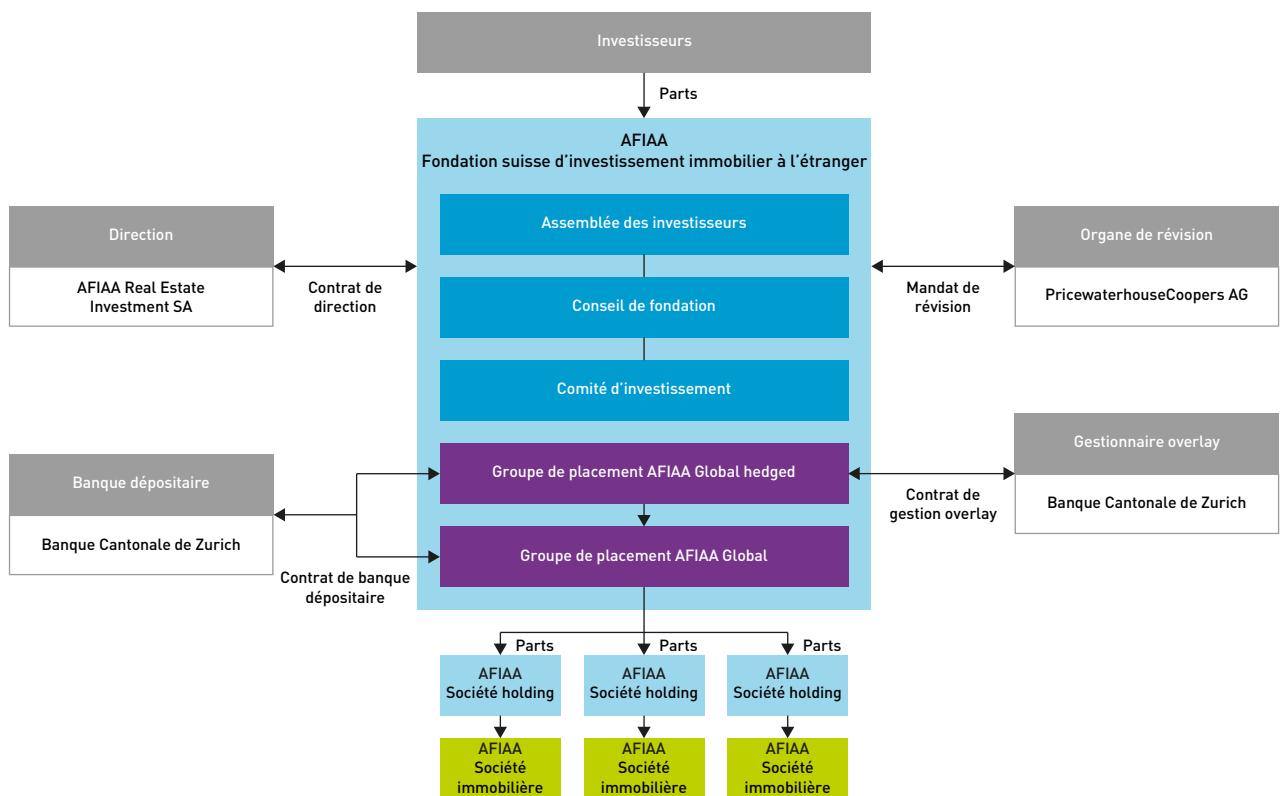
## Notes explicatives concernant l'activité de placement

### Organisation de l'activité de placement

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

Le Conseil de fondation peut déléguer des tâches et compétences à la direction déléguée. Sauf prescription contraire au niveau de la loi, du règlement, des statuts ou du règlement

de l'organisation de la Fondation, la direction est déléguée à AFIAA Real Estate Investment SA. La direction déléguée surveille le gestionnaire, établit les rapports, fournit des comptes rendus réguliers au Conseil de fondation et assure la commercialisation. Elle effectue par ailleurs le traitement des fonds engagés et des remboursements.



### Objectif de placement

Au niveau mondial, le groupe de placement procède principalement ou exclusivement à des placements immobiliers à l'étranger, notamment dans les capitales, les métropoles économiques et les villes incontournables, tant au niveau économique que politique, pour leur pays ou leur région. Les placements concernent en priorité des immeubles à vocation commerciale dans le domaine d'activité Core / Core Plus. Hormis les fonds liquides, tous les placements se font uniquement par le biais du groupe de placement AFIAA Global.

### Stratégie de placement

La stratégie de placement du groupe de placement consiste à faire l'acquisition de parts du groupe de placement AFIAA Global et à mettre en place des instruments de couverture des risques de change pour réduire les risques inhérents. Par conséquent, les directives de placement et le prospectus d'AFIAA Global font partie intégrante de la présente stratégie de placement.

## Principes d'évaluation et de comptabilité

### Présentation des comptes

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

L'exercice 2017/2018 inclut la période du 1<sup>er</sup> octobre 2017 au 30 septembre 2018.

### 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 du groupe de placement AFIAA Diversified indirect présentés en francs suisses.

### Couverture des risques de change

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

### Taux de conversion des devises

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

Devise	Cours à la date butoir	Cours à la date butoir
	30.9.2018	30.9.2017
	CHF	CHF
AUD	0.7068	0.7592
EUR	1.1346	1.1438
GBP	1.2738	-
USD	0.9768	0.9675

## Notes explicatives concernant l'activité de placement

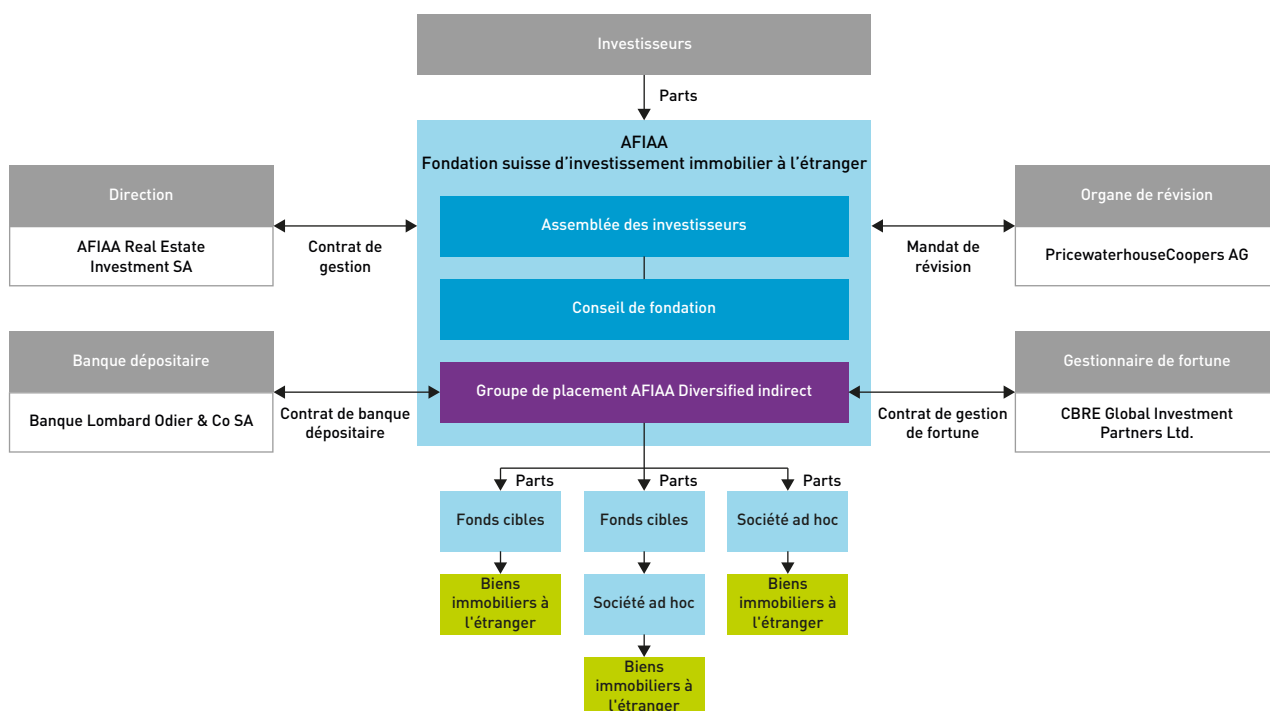
### Organisation de l'activité de placement

Les directives de placement et le prospectus pour le groupe de placement AFIAA Diversified indirect sont 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

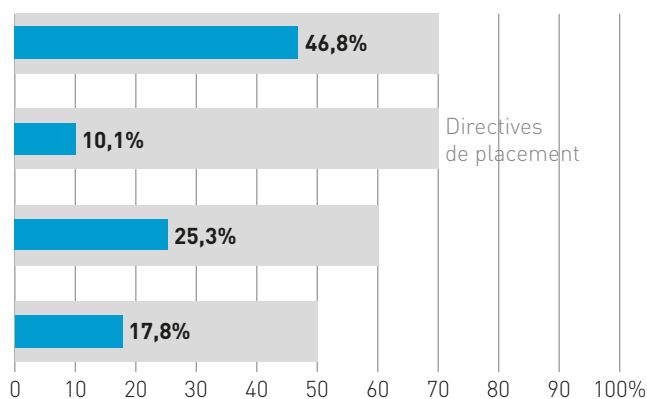
On peut voir ci-dessous la comparaison entre les fourchettes préétablies dans les directives de placement et la répartition effective du portefeuille réalisée au 30 septembre 2018.

#### Prescription des directives de placement du 16 mai 2017

#### Portefeuille au 30 septembre 2018

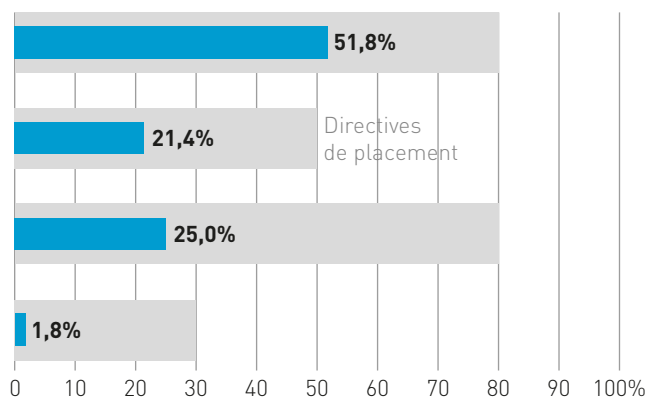
##### Répartition sectorielle

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



##### Répartition géographique

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



## Événements postérieurs à la date butoir du bilan

Après la date butoir du bilan, de nouvelles intentions de souscription ont été enregistrées pour un montant de CHF 12 millions pour le groupe de placement AFIAA Global et de CHF 17 millions pour le groupe de placement AFIAA Global hedged.

Le 3 décembre 2018, un appel de capital de CHF 27 500 000 a été effectué pour le groupe de placement AFIAA Global.

Le 30 octobre 2018, un immeuble de bureaux, situé dans le quartier West End à Londres, a été acquis dans le cadre d'une cession d'actifs. L'immeuble «14 Tothill Street» construit en 1916 a été entièrement réhabilité et modernisé en 2007. Il compte sept étages supérieurs et offre une superficie utile totale d'environ 5500 mètres carrés. L'objet est entièrement loué à l'unité administrative de la Chambre des communes du Parlement britannique.



# Rapport de l'organe de révision



## **Rapport de l'organe de révision à l'assemblée des investisseurs de AFIAA Fondation suisse d'in- vestissement 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 34 à 36 et pages 42 à 54];
- 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 Global hedged [page 37 et pages 55 à 57];
- 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 [page 38 et pages 58 à 59];
- le bilan de la fortune de base, le compte de résultat de la fortune de base et l'affectation du résultat (fortune de base) du fortune de base [page 39]; et
- l'annexe relative à l'AFIAA Fondation suisse d'investissement immobilier à l'étranger [pages 62 à 75]

pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2018.

#### **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

---

PricewaterhouseCoopers SA, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zurich  
Téléphone: +41 58 792 44 00, Téléfax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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



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.

#### **Opinion d'audit**

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 30 septembre 2018 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 22 janvier 2019



# Informations complémentaires



Zurich, 30 octobre 2018

**Rapport d'évaluation de l'expert suisse indépendant concernant le portefeuille de placements immobiliers directs d'AFIAA pour l'exercice 2017/2018**

## 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'OFP.

## 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](mailto:info.ch@eu.jll.com)  
[jll.ch](http://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 :

- Georg Charlier, Sebastian Stein et Pirmin Graf (JLL, Deutschland)
- Marta Lourenço et Hugo Simões (JLL, Portugal)
- Tero Lehtonen, Mikko Kuusela et Anni Kontturi (JLL, Finland)
- James McTighe, Roger Meeds, Elizabeth Levingston, Andrew Pirie, Simon Morris et Helen Sears (JLL, UK)
- John A. Katinos et James P. Stuckey Jr. (Cushman & Wakefield, USA)
- Brian K. Johnson (Cushman & Wakefield, USA)
- Lynda Gallagher et James D. Takach (Cushman & Wakefield, USA)
- Gary Longden, Luana Kenny et Shaun O'Sullivan (m3property, Australien)
- Andrew Duguid et Joel Ducey (m3property, Australien)

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 d'investissement

### **AFIAA Fondation d'investissement immobilier à l'étranger**

Zollstrasse 42

Case postale 1077

8005 Zurich

Suisse

T +41 58 589 19 19

office@afiaa.com

www.afiaa.com

## Affiliations

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

- **CAFP** Conférence des administrateurs de fondations de placement, Zurich, [www.kgast.ch](http://www.kgast.ch)
- **ASIP** Association suisse des institutions de prévoyance, [www.asip.ch](http://www.asip.ch)
- **Swiss Circle** International Real Estate Marketing, [www.swisscircle.ch](http://www.swisscircle.ch)
- **AFIRE** Association of Foreign Investors in Real Estate, [www.afire.org](http://www.afire.org)
- **INREV** European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles, [www.inrev.org](http://www.inrev.org)

---

## **Impressum**

### **Éditrice:**

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

### **Création:**

sappari design/development, Oliver Walkhoff, Zurich

### **Photos:**

Dominik Golob (photos comités), Rieden bei Baden; José Almeida, Lisbonne; Manfred Zentsch, Heidelberg; Kuvatoimisto Kuvio Oy, Helsinki; Emma Cross, Melbourne; Mark Syke, Sydney

AFIAA Fondation  
d'investissement immobilier  
à l'étranger

Zollstrasse 42  
Case postale 1077  
8005 Zurich  
Suisse

T +41 58 589 19 19

office@afiaa.com  
www.afiaa.com



**KGAST**

**ASIP**

**Swiss Circle**  
International Real Estate Marketing



**INREV**



U60, Sydney