

Rapport annuel 2019/2020



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).

65

investisseurs font confiance à la Fondation d'investissement AFIAA.

4

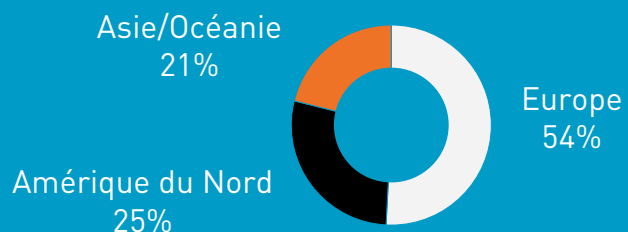
groupes de placement destinés aux investisseurs, ouverts à la souscription.

2,6 milliards de CHF

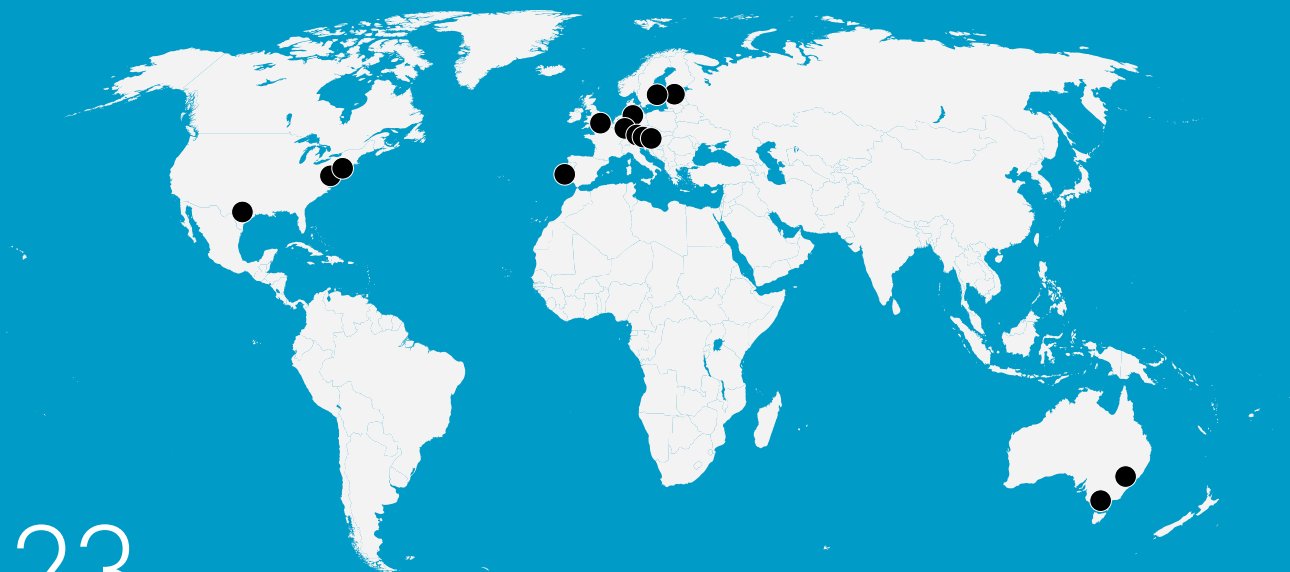
investis dans l'immobilier sont gérés par la Fondation d'investissement AFIAA.

Chez elle dans le monde entier

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



Groupe de placement AFIAA Global



23

Sites des placements directs

immeubles commerciaux font partie du portefeuille du groupe de placement.

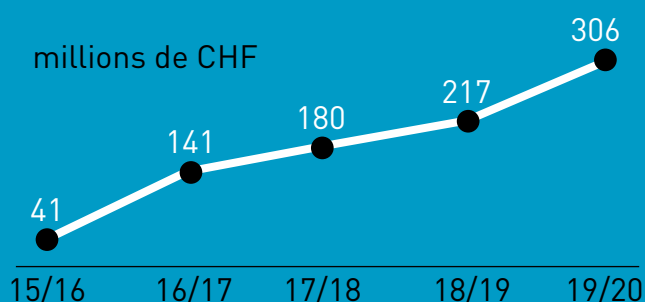


Entrée sur le marché en Suède

Avec l'achat d'un immeuble de bureaux à Stockholm, la fondation d'investissement AFIAA a réussi son entrée sur le marché immobilier suédois.

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Largement diversifié



La fortune nette du groupe de placement a continuellement augmenté au cours des dernières années.

18

fonds cibles (avec près de 2600 biens immobiliers) ont été souscrits pour le portefeuille du groupe de placement, 17 ont été investis.

Contenu

Rapport annuel	
Avant-propos du président du Conseil de fondation et du directeur	8
Rapport du Comité d'investissement	10
Rapport de la direction	12
Gouvernance d'entreprise	22
Comptes annuels	
Groupe de placement AFIAA Global	34
Groupe de placement AFIAA Global hedged	37
Groupe de placement AFIAA Diversified indirect	38
Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged	39
Fortune de base	40
Annexe aux comptes annuels	41
Annexe relative à la Fondation d'investissement AFIAA	63
Rapport de l'organe de révision	81
Informations complémentaires	85

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

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

Traductions du rapport annuel

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

Données financières au 30.9.2020

Groupe de placement AFIAA Global

en milliers de CHF	30.9.2020	30.9.2019	Évolution
Valeurs vénales			
Valeurs vénales des placements directs	2 279 366	2 278 165	0,05%
Ensemble des placements	2 383 597	2 441 117	-2,36%
Capitaux externes			
Prêts hypothécaires (placements directs)	498 570	475 307	4,89%
En % de la valeur vénale de l'ensemble des placements	20,92%	19,47%	7,43%
En % de la valeur vénale des placements directs	21,87%	20,86%	4,84%
Actif net			
Actif net à la clôture	1 778 623	1 829 276	-2,77%
Actif net par part (CHF)	108,9310	116,5391	-6,53%
État des parts			
Parts en circulation (nombre)	16 327 982,7271	15 696 669,9125	4,02%
Promesses de capitaux des investisseurs			
Promesses de capitaux ¹	1 898 207	1 638 347	15,86%
Appels de capitaux	-1 858 207	-1 638 347	13,42%
Quote-part des appels de capitaux	97,89%	100,00%	-2,11%
Taux de charges d'exploitation TER _{ISA} GAV	0,51%	0,50%	1,73%
Taux de charges d'exploitation TER _{ISA} VNI	0,69%	0,67%	3,86%
Rendement des placements	-3,72%	2,95%	-6,67%

Groupe de placement AFIAA Global hedged

en milliers de CHF	30.9.2020	30.9.2019	Évolution
Valeurs vénales			
Valeurs vénales des placements indirects	479 600	171 520	179,62%
Ensemble des placements	515 327	198 590	159,49%
Actif net			
Actif net à la clôture	515 291	184 318	179,57%
Actif net par part (CHF)	151,2671	154,3641	-2,01%
État des parts			
Parts en circulation (nombre)	3 406 499,9979	1 194 050,2061	185,29%
Promesses de capitaux des investisseurs			
Promesses de capitaux	515 157	183 232	181,15%
Appels de capitaux	-492 657	-180 732	172,59%
Quote-part des appels de capitaux	95,63%	98,64%	-3,04%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} GAV, frais fonds cible incl.	0,55%	0,55%	0,55%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} VNI, frais fonds cible incl.	0,74%	0,73%	1,78%
Rendement des placements	-2,01%	2,90%	-4,90%

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

en milliers de CHF	30.9.2020	30.9.2019	Évolution
Valeurs vénales			
Valeurs vénales des placements indirects	290 414	208 660	39,18%
Ensemble des placements	305 160	215 993	41,28%
Actif net			
Actif net à la clôture	305 893	217 494	40,64%
Actif net par part (CHF)	127 214,5477	128 819,7500	-1,25%
État des parts			
Parts en circulation (nombre)	2 404,5461	1 688,3613	42,42%
Promesses de capitaux des investisseurs			
Promesses de capitaux (en milliers d'USD)	366 600	336 800	8,85%
Appels de capitaux (en milliers d'USD)	-275 567	-180 067	53,04%
Quote-part des appels de capitaux	75,17%	53,46%	40,60%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} GAV, frais fonds cible incl.	1,49%	1,24%	20,55%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} VNI, frais fonds cible incl.	1,49%	1,24%	20,16%
Rendement des placements	-1,25%	8,30%	-9,54%

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged ²

en milliers de CHF	30.9.2020	30.9.2019	Évolution
Valeurs vénales			
Valeurs vénales des placements indirects	185 823	84 443	120,06%
Ensemble des placements	196 070	89 142	119,95%
Actif net			
Actif net à la clôture	176 200	89 130	97,69%
Actif net par part (CHF)	159 636,2128	155 941,3080	2,37%
État des parts			
Parts en circulation (nombre)	1 103,7586	571,5606	93,11%
Promesses de capitaux des investisseurs			
Promesses de capitaux (en milliers de USD)	286 106	237 585	20,42%
Appels de capitaux (en milliers de USD)	-177 223	-73 151	142,27%
Quote-part des appels de capitaux	61,94%	30,79%	101,18%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} GAV, frais fonds cible incl.	1,52%	1,29%	18,00%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} VNI, frais fonds cible incl.	1,52%	1,29%	18,18%
Rendement des placements p.a.	2,37%	7,90%	-5,53%

¹ Comprend les engagements relatifs au réinvestissement des distributions² Lancement au 31.3.2019

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

Mesdames, Messieurs,

Si au début de l'exercice 2019/2020 on notait encore une poursuite des thèmes et développements de l'année 2019, le cours de l'année a pris un tournant radical dès le mois de mars 2020, et les mois suivants ont été dominés par les événements mondiaux induits par la pandémie persistante de Covid-19. Il s'est néanmoins avéré que la Fondation d'investissement AFIAA est très bien armée pour surmonter les crises et que la confiance des investisseurs est profonde, même en période exceptionnelle. Nous avons eu l'honneur d'accueillir 5 nouveaux investisseurs au sein de la Fondation, ce qui porte à 65 le nombre total d'entre eux. Sur l'ensemble des groupes de placement, nous avons pu enregistrer de nouvelles promesses de capitaux à hauteur de CHF 173,0 millions.

Entrée réussie sur le marché suédois

Pour le groupe de placement AFIAA Global, l'exercice a débuté par une nouvelle acquisition à New York City. Avant même le début de la première période de confinement, AFIAA a vendu avec profit le portefeuille immobilier de Salzbourg, qui n'était plus conforme à la stratégie. Peu de temps après, AFIAA est parvenue à réinvestir le produit de cette vente en faisant pour la première fois l'acquisition d'un bien immobilier en Suède. Cet achat a permis à AFIAA d'entrer avec succès sur un nouveau marché cible et de conclure une transaction dans une période où la majeure partie des marchés immobiliers mondiaux étaient à l'arrêt. Dans ce contexte, nous devons aussi souligner tout particulièrement la performance locative de plus de 46 000 m², proche du niveau atteint l'année précédente.

Négoce sans interruption des parts dans les placements en fonds immobiliers

Les investissements immobiliers indirects du groupe de placement AFIAA Diversified indirect ont eux aussi subi les impacts de la pandémie de Covid-19 pendant cet exercice. Toutefois, le négoce des parts s'est poursuivi sans restrictions pour tous les fonds cibles du portefeuille. Nous avons pu enregistrer des promesses de capitaux à hauteur de USD 33,5 millions et investir dans quatre nouveaux fonds cibles. De ce fait, le portefeuille compte un total de 18 fonds cibles en fin d'exercice. Par ailleurs, nous avons pu réaliser des top-ups (augmentations de capitaux engagés) sur 10 fonds cibles existants pour un montant de USD 89,6 millions.

Le franc suisse comme monnaie de crise et des estimations immobilières avec des divergences locales

L'annonce des mesures de confinement à la mi-mars 2020 a d'abord fait réagir les marchés monétaires avec des baisses

de cours parfois significatives par rapport au franc suisse, à quoi ce sont ajoutés les effets négatifs des estimations des valeurs vénales des biens immobiliers. Juste après l'entrée en vigueur du confinement, les marchés de la transaction immobilière et de la location ont été paralysés les uns après les autres dans les pays concernés. Seuls quelques marchés comme l'Allemagne, la France ou la Suède enregistraient des activités de transaction avec des biens appartenant à la catégorie de risque Core.

La situation en matière d'information et la transparence du marché, qui sont la base des estimations des biens immobiliers, sont devenues difficiles. Elles ont conduit à des clauses correspondantes dans les rapports sur les valeurs vénales, mettant en évidence une incertitude accrue dans l'estimation des biens immobiliers. On a pu constater que des dévaluations ont eu lieu sur des biens immobiliers abritant des branches particulièrement touchées par les restrictions de Covid-19, comme la gastronomie, le commerce ou le tourisme. Les gestionnaires d'espace de coworking ont également dû faire face à des défis exceptionnels, compte tenu de leurs modèles commerciaux et des règles de distanciation décrétées.

Une organisation stable en réponse à ces périodes de volatilité

Après l'assouplissement des mesures de confinement dans de nombreux endroits à partir de la fin juin 2020, les marchés ont repris. On a constaté une activité de marché accrue dans les transactions immobilières et les locations. Au début de la saison hivernale et avec la deuxième vague de pandémie qui s'annonçait, plusieurs pays ont eu de nouveau recours au confinement. Même si quelques États avaient désormais conçu des programmes d'aide plus concrets pour soutenir les petites et moyennes entreprises des secteurs touchés, on s'attendait tout de même à d'autres épurations du marché en aval.

AFIAA fait face à cette période de volatilité avec une organisation stable, une gouvernance claire et un système d'audit complet, qui lui permettent d'identifier et d'évaluer les risques à temps, mais aussi d'engager les mesures appropriées pour protéger les actifs.



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

Rapport du Comité d'investissement pour le groupe de placement AFIAA Global

L'exercice a été marqué par des conditions sociales et économiques difficiles durant le second semestre de l'exercice. Cette année encore, le Comité d'investissement a coopéré avec les autres comités de manière constructive et orientée vers l'avenir. L'accent a été mis sur la poursuite de la croissance et l'optimisation du portefeuille immobilier.

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 thèmes sur lesquels porte son travail sont l'achat et la vente de biens immobiliers, le suivi de la mise en œuvre des stratégies immobilières, les décisions d'investissement pour des travaux de rénovation et de transformation importants, le suivi des performances du portefeuille immobilier ainsi que l'aide apportée au Conseil de fondation pour le contrôle ou l'ajustement de la stratégie de placement.

Investissements et désinvestissements

Au cours de l'exercice écoulé, le Comité d'investissement s'est prononcé sur un total de cinq propositions d'achats et une de vente. À Paris, quatre demandes ont été examinées de près et approuvées. Il s'agissait d'immeubles situés à la Rue d'Astorg, à la Rue de la Banque, au Boulevard des Italiens ainsi qu'à la Rue Blanche. Malheureusement, les offres intéressantes faites par AFIAA, tenant compte de tous les facteurs, n'ont pas été prises en compte. La localisation Stockholm a été récemment développée comme l'un des marchés cibles prioritaires. La proposition d'achat du bien immobilier «Cerberus 2» a été approuvée. La demande d'acquisition à Stockholm a ainsi pu être mise en œuvre pendant l'exercice. Suite à la décision prise à la fin du dernier exercice, l'objet «158 West 27th Street» à New York a été ajouté au portefeuille au début de l'exercice 2019/2020. Ainsi, les objets acquis ont permis d'augmenter le volume du portefeuille d'environ CHF 130 millions.

Côté ventes, une proposition a été faite. L'immeuble est actuellement en cours de commercialisation. La vente du portefeuille à Salzbourg (six objets plus petits, également non conformes à la stratégie) décidée durant le dernier exercice a été réalisée en mars 2020.

Côté investissements, le projet de transformation «Gresham St Paul's» à Londres sera achevé au cours de l'année civile 2020. En raison du volume de la rénovation complète, un comité composé de membres du Comité d'investissement accompagne le projet depuis le début. Au cours de l'exercice écoulé, ce comité a rencontré à plusieurs reprises l'équipe de Londres pour discuter de l'avancement du projet. En outre, les rapports sur les projets en cours font partie intégrante de chaque réunion du Comité d'investissement.

Le nombre d'objets présentés et discutés ainsi que les réflexions spécifiques concernant chacun d'entre eux en matière d'investissement témoignent de la dynamique du travail en commun réalisé par le Comité d'investissement et la direction. Par ailleurs, ceci documente également l'état d'esprit des marchés qui restent caractérisés par une concurrence très intense. Deux évolutions ont été constatées durant le second semestre. D'une part, les investisseurs continuent de faire pression pour investir. D'autre part, la différenciation des investisseurs s'accroît dans la sélection et l'examen des objets. L'accent est surtout mis sur les emplacements (macro- et micro-situation), l'état des objets, leur position dans le cycle de vie et la structure des locataires. Le regard tourné vers l'avenir, cela signifie que la sélection et l'examen s'intensifieront désormais et que les bonnes idées en matière de stratégies immobilières seront de plus en plus demandées.

Nouveaux membres au sein du Comité d'investissement

Durant l'exercice écoulé, le Comité d'investissement a accueilli Charles Pridgeon et Andreas Kressler comme nouveaux membres. La sélection, la familiarisation avec leurs fonctions et l'intégration dans l'équipe se sont déroulées avec succès. Nous leur souhaitons ici la bienvenue.

Perspectives du marché ou rapport entre cash-flow et valeur

La politique budgétaire fiscale a ouvert les vannes monétaires dans le monde entier et il semble qu'elle ne les refermera pas de sitôt. Avec l'abandon par la FED de l'objectif de 2% au profit d'une vision à l'horizon de l'objectif d'inflation et d'une focalisation sur le plein emploi, le terrain est prêt pour une inflation plus élevée. La BCE, qui a historiquement toujours placé l'objectif d'inflation au-dessus de tout, pourrait être incitée à emboîter le pas à la FED. Ceci a donné une certaine garantie à l'évaluation de la politique des taux d'intérêt bas: les taux resteront bas jusqu'à nouvel ordre. Même si une «course au rattrapage» économique va s'engager après la crise actuelle il faut s'attendre à une reprise plus durable et à des taux de croissance globalement faibles. Le niveau élevé des capacités disponibles, la limitation de la demande et les nouveaux progrès en termes de productivité s'opposent à une hausse de l'inflation à court terme. À moyen terme, un scénario d'inflation plus élevée avec des

taux d'intérêt restant bas est tout à fait envisageable. Outre une réduction du coût de la dette, c'est le seul moyen pour les pays de se désendetter au fil du temps.

Conclusion: il est temps de se tourner vers les valeurs réelles, et donc également sur les biens immobiliers. C'est ce que révèlent diverses enquêtes nationales et internationales menées auprès d'investisseurs institutionnels. Les allocations à l'immobilier dans les portefeuilles ne sont pas encore entièrement utilisées et les investisseurs ont annoncé qu'ils allaient encore les augmenter.

«L'immobilier en tant que catégorie de placement continuera à attirer des investisseurs dans de nombreux scénarios économiques.»

La baisse des bénéfices, l'annulation des projets d'expansion, le chômage à la hausse et le télétravail régissent l'environnement de nombreux locataires commerciaux. La demande en surfaces change ou diminue. Les investisseurs sont appelés à comprendre les modèles commerciaux de leurs locataires, à maintenir le contact avec eux et à favoriser leur diversification afin de garantir les flux futurs de trésorerie. Parallèlement aux activités génératrices de revenus, le cash-flow des espaces à louer devrait être prioritaire. Les investissements doivent être réalisés dans des sites d'une qualité incontestable suivant l'utilisation prévue. L'aménagement des surfaces de bureaux doit assurer une grande flexibilité d'utilisation. Concrètement, elles doivent bénéficier d'équipements modernes pour les employés, tels que des vestiaires, des douches, des parkings à vélos, des foyers spacieux et des zones de détente. AFIAA met en œuvre les thèmes mentionnés ci-dessus tant d'un point de vue stratégique qu'opérationnel.

Pour assurer la croissance future, il est important d'être informé des tendances à long terme et des cycles actuels des marchés d'investissement, de savoir quelles superficies seront mises sur le marché dans un avenir proche, de connaître les déplacements et établissements récents notables, d'analyser la situation concurrentielle des biens détenus et de veiller à ce qu'ils soient conformes à la stratégie ESG. Bien que cela ne compense pas entièrement d'éventuelles corrections de valeur, cela garantira l'objectif de placement «flux de trésorerie stable».

Les investisseurs se concentreront à nouveau sur l'emplacement de l'objet. Les investisseurs potentiels se partageront lors de l'évaluation de l'état et de la structure des locataires des biens, ce qui ouvrira de nouvelles possibilités à ceux qui ne craignent pas de se lancer dans de vastes travaux et qui sont capables de transformer des idées en revenus et en valeur. Dans ce contexte, c'est encore le cash-flow sous forme de revenu net qui garantit la valeur dans le temps. Un bien immobilier garantissant un cash-flow par ses caractéristiques permet de rattraper une éventuelle perte de valeur dans le temps. Le potentiel de développement d'un bien immobilier, dont le niveau de rendement est actuellement bas, doit être assuré par une prévision des futurs flux de trésorerie durables fondée sur les spécificités du marché et de l'objet. À ce niveau, la conservation de la valeur du bien ne peut plus résulter significativement de la seule réduction des exigences en matière de rentabilité, mais uniquement de revenus nets durables et donc d'une gestion active des actifs et des biens. Les critères de qualité des emplacements sont inscrits depuis 2016 dans la stratégie du groupe de placement AFIAA Global. La garantie des flux de trésorerie est au cœur de la mise en œuvre opérationnelle.

Ce sont les thèmes sur lesquels travaille le Comité d'investissement pour que les objectifs du portefeuille immobilier soient atteints dans l'intérêt des investisseurs qui considèrent leur investissement comme un engagement à long terme dans le cadre de leur propre bilan.

Pour le Comité d'investissement

Dr Stephan Kloess
Président du Comité d'investissement

Rapport de la direction

La pandémie de Covid-19 a été le sujet dominant de l'exercice 2019/2020. Elle a généré par moments une grande incertitude et de fortes fluctuations sur les marchés immobiliers et financiers. C'est dans ce contexte de marché volatil que la Fondation d'investissement AFIAA est parvenue à enregistrer des engagements de capitaux d'un total de CHF 173,0 millions.

Groupes de placement AFIAA Global / AFIAA Global hedged

Gestion du portefeuille

Pendant la période de confinement, le secteur de l'immobilier s'est arrêté sur presque tout le territoire. Seules quelques transactions déjà amorcées auparavant ont été traitées. Ce n'est qu'à partir de juin 2020 que les transactions ont lentement repris. Le marché de la location a enregistré un recul marqué de la demande et, en conséquence, une réduction des activités locatives. La tendance au télétravail, qui a justement été accélérée par la pandémie, a incité de nombreuses entreprises à revoir leurs concepts traditionnels de bureau. Il reste encore à voir comment le monde du travail et l'environnement des bureaux vont évoluer.

Les répercussions sur les valeurs vénales des biens immobiliers du portefeuille ont été constatées en aval lors des séries d'évaluation de juin et septembre 2020. Les marchés s'y montraient touchés de différentes manières par la crise. Pour les biens immobiliers européens et australiens détenus, on a enregistré des valeurs vénales relativement stables, voire de légères revalorisations. En revanche, les biens immobiliers américains ont connu de nettes décotes. Au début de la saison hivernale, les chiffres de cas Covid-19 sont repartis à la hausse dans l'hémisphère nord en raison d'une deuxième vague de la pandémie. Les mesures de confinement qui ont suivi dans de nombreux pays européens pourraient à nouveau porter préjudice aux marchés des transactions et de la location jusqu'au printemps 2021. Dernièrement toutefois, les premières annonces de vaccins efficaces ont ravivé l'espoir que la pandémie mondiale puisse toucher à sa fin dans le courant de l'année 2021.

AFIAA Global

Malgré la situation difficile en 2020, le portefeuille immobilier du groupe de placement AFIAA Global a pu maintenir sa valeur totale de CHF 2,3 milliards (+0,05%) pendant l'exercice et clôture avec une performance de -3,72% en fin d'exercice en raison des effets de change. La croissance de CHF +1,2 million (après transactions) du portefeuille résulte des CHF +94,9 millions en variations de valeurs et de CHF -93,7 millions en effets de change.

La fortune du portefeuille représente un taux de réalisation d'environ 77% de l'objectif de CHF 3 milliards. À la date du reporting, le portefeuille se compose de 23 biens immobiliers, d'une valeur vénale moyenne de CHF 99,0 millions.

AFIAA Global hedged

Après clôture du deuxième exercice complet, le groupe de placement AFIAA Global hedged enregistre une performance de -2,01%, pour un actif net de CHF 515,3 millions, affichant ainsi une croissance de +179,6% par rapport à l'exercice précédent.

L'écart de rendement entre les deux groupes de placement de près de 190 points de base montre l'efficacité des instruments de couverture du risque de change.

Transactions

Sur le plan des transactions, l'exercice doit être divisé en deux parties: avant et après l'apparition de la pandémie de Covid-19. Alors que fin 2019, les prix de l'immobilier atteignaient de nouveaux records sur de nombreux marchés cibles d'AFIAA et qu'on enregistrait un volume de transactions très élevé, le marché des transactions immobilières s'est presque complètement figé à partir du mois d'avril 2020.

Dans la décennie qui a précédé le coronavirus, deux facteurs ont eu un impact notoire sur les marchés: la baisse des taux d'intérêt et la hausse des loyers. Alors que le capital pour les investissements immobiliers devenait moins cher, les frais d'exploitation des biens augmentaient, avec pour résultat une hausse des prix de l'immobilier et une baisse de la rentabilité du capital investi. Les perspectives économiques positives et les augmentations de prix et de loyers des dernières années ont été reportées à plus tard par les investisseurs, ce qui a permis de justifier la hausse des prix suivante et conduit à des niveaux de prix historiquement élevés sur de nombreux marchés. Des conditions de refinancement favorables ont permis d'optimiser les rendements.

Cette période a pris fin avec l'apparition de la pandémie de Covid-19, car les évolutions que l'on croyait certaines ont fait place à l'incertitude générale. Pendant de telles périodes, les investisseurs ont pour réflexe naturel de se réfugier dans des placements supposés sans risque. Dans le secteur immobilier, ce sont des catégories d'actifs et des marchés considérés comme des valeurs sûres, présentant un haut niveau de liquidités, et dont les données économiques fondamentales se montrent plus solides que d'autres.

Les marchés des transactions immobilières ont repris plus vite en Allemagne, par exemple, qu'en Espagne ou en Grande-Bretagne. Les marchés disposant d'un grand réservoir d'investisseurs locaux ont également redémarré plus vite leurs activités que les marchés alimentés en majeure partie par des capitaux internationaux. Les prix de l'immobilier Core se sont montrés relativement solides et l'on a même parfois observé des hausses. L'aversion au risque de nombreux investisseurs et des banques s'est traduite par un recul des nouveaux projets de construction et par un faible volume de transactions dans les secteurs à valeur ajoutée. À l'heure actuelle, il n'est pas encore possible d'évaluer dans leur intégralité les répercussions sur les différents marchés de la transaction car c'est toujours l'incertitude qui prédomine. On peut toutefois supposer que les marchés immobiliers ne vont pas pouvoir ignorer cette évolution fondamentale et on doit donc s'attendre à de possibles ajustements des prix à la baisse, même dans le segment Core.

Cette incertitude offre toutefois des opportunités. Il est crucial de trouver le bon équilibre entre patience et courage. La patience d'attendre et d'identifier les signaux pertinents pour les évolutions futures. Le courage de s'appuyer sur les observations pour intervenir de manière ciblée sur le marché, acquérir des biens et accroître leur potentiel quand les autres acteurs du marché sont encore sur la touche. Voici une liste des principaux facteurs et incertitudes qui vont influencer l'évolution des marchés immobiliers et donc des prix:

- les conséquences conjoncturelles de la pandémie de Covid-19 à court et à long terme,
- la politique de taux d'intérêt des banques centrales,
- les besoins futurs (qualitatifs et quantitatifs) en personnel et en surface des locataires de bureaux,
- les changements structurels: formes de travail, numérisation du monde du travail, e-commerce, mobilité,
- l'intégration de critères ESG.

Un positionnement focalisé et stratégique est plus que jamais décisif pour les rendements futurs. Dans les années à venir, les marchés de la transaction immobilière offriront des opportunités, mais il est actuellement plus important de faire preuve de patience plutôt que de se positionner trop tôt.

Acquisitions

Malgré les défis de l'exercice écoulé, AFIAA a réussi à acquérir deux immeubles de très grande qualité et en accord avec sa stratégie pour le groupe de placement AFIAA Global:

- au quatrième trimestre 2019, AFIAA a acquis un nouvel immeuble de bureaux à New York. Le bien « 158 West 27th Street » se trouve dans le quartier Midtown South et offre quelque 10 000 m² de surface de bureaux et de commerces. La proximité immédiate de la Pennsylvania Station, actuellement en travaux d'extension, est un avantage déterminant de cet immeuble sur le long terme;
- au deuxième trimestre 2020, AFIAA a pu tirer parti de la réticence d'autres acteurs du marché induite par la pandémie de Covid-19 et réaliser son entrée sur le marché suédois. Sur ce marché très disputé, AFIAA a réussi à acquérir un immeuble entièrement loué dans la vieille ville de Stockholm.

Vente

Au premier trimestre 2020, AFIAA a pu vendre un portefeuille de six biens immobiliers à Salzbourg, en Autriche. Ce portefeuille a été vendu car l'emplacement et la taille des différents immeubles n'étaient plus conformes à la stratégie du groupe de placement AFIAA Global.

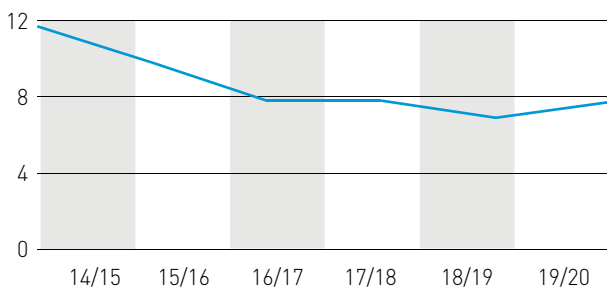
Gestion des actifs

Principaux chiffres relatifs à l'exercice passé:

- Près de 47 000 m² ont été loués.
- Le taux de vacance est passé à 7,73%, en comparaison avec 6,90% l'année précédente, en raison de la vente du portefeuille de Salzbourg et de l'achat de «158 West 27th Street».
- La durée moyenne des contrats de location est passée de 5,80 à 6,00 ans.
- Le ratio d'endettement est passé de 20,95% à 21,87%.
- Un volume de près de CHF 53,8 millions a été traité dans le cadre des restructurations de projets.

Évolution du taux de vacance

en %



Durabilité

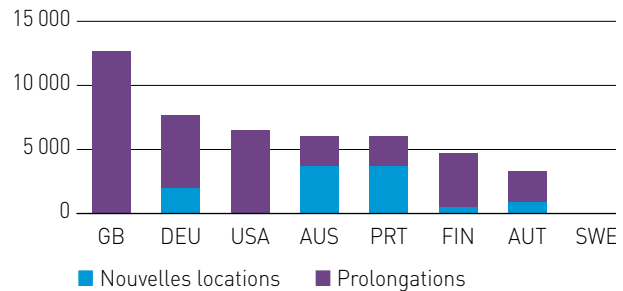
AFIAA attache une importance particulière aux normes de durabilité pour ses immeubles. Tous les certificats de durabilité existants ont pu être renouvelés. Nous souhaitons obtenir les certificats BREEAM Excellent et une notation Nabers pour les bâtiments «Gresham St Paul's» et «628 Bourke Street», actuellement en cours de transformation.

Activités locatives

La plupart des marchés locatifs, en particulier aux États-Unis et en Australie, ont été durement touchés par la pandémie. Aux États-Unis, les locations dans les secteurs des bureaux et du commerce de détail prennent nettement plus de temps que les années précédentes. Néanmoins, la performance locative de l'année précédente a presque été atteinte. Ceci est principalement dû au fait que les locataires existants ont renoncé à leurs plans d'expansion et de relocalisation et ont renouvelé leurs baux existants. La performance locative annuelle des surfaces nouvellement louées et relouées s'élève à plus de CHF 29,3 millions, ce qui correspond environ à un quart de la location totale d'AFIAA Global.

Performance locative 2019/2020 par pays

en m²



Les pays en bref

Grande-Bretagne

La conclusion d'un contrat portant sur un total d'environ 9200 m² dans l'immeuble «21 Tudor Street» à Londres, d'une durée allant jusqu'en septembre 2033, mérite une mention particulière. Le bâtiment est entièrement loué et assuré à long terme.

Finlande

Le principal locataire de l'immeuble «Brondankulma» a reconduit avant terme son bail portant sur près de 5000 m² et a simultanément loué une surface supplémentaire de 600 m² pour une durée de huit ans.

Portugal

L'immeuble «Espace & Explorer» à Lisbonne a accueilli un nouveau locataire. Il s'agit d'une entreprise de services qui a loué près de 3800 m² pour une durée de 10 ans.

Australie

À Melbourne, près de 3000 m² ont été loués ou reloués dans le bâtiment «628 Bourke Street». Les travaux de repositionnement du bâtiment se déroulent dans les délais établis et en respectant l'enveloppe budgétaire. Ils devraient être achevés au cours du quatrième trimestre 2021.

Financement

Un prêt de USD 50 millions a été contracté durant l'exercice pour financer l'achat de «158 West 27th Street» à New York. Le ratio d'endettement est passé à 21,87%, le taux d'intérêt moyen s'élève à 2,32% et la durée pondérée est de 4,12 ans.

Restructurations

Les restructurations de projets en cours représentent un volume de commandes de CHF 161,1 millions, dont CHF 53,8 millions ont été réalisées durant l'exercice. Les projets permettent de réduire les frais de transaction et d'utiliser des leviers de création de valeur exceptionnels tout en concluant très tôt des contrats de location à des conditions plus attractives. Avec son nouveau hall d'entrée et ses

espaces spa, l'immeuble «628 Bourke Street» à Melbourne a été commercialisé. La stratégie de placement directe permet en plus d'appliquer les facteurs de succès à d'autres pays. Ainsi, des améliorations semblables à Londres et Sydney ont permis de louer très tôt l'immeuble, peu après le début des travaux.

Le portefeuille des placements directs au 30 septembre 2020 se compose des biens immobiliers suivants:

Immeuble	Année de construction	Achat	Type d'utilisation	Surface locative en m ²
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
Campus Bravo, Munich	2005	2005	Bureaux	8 525
BigBiz, immeuble C, Vienne	2005	2007	Bureaux	18 891
Brondankulma, Helsinki	1975/2013	2015	Bureaux/commerce	6 650
Cerberus 2, Stockholm ²	1750/2006/2017	2020	Bureaux	1 608
Gresham St Paul's, Londres ¹	1998/2019	2009	Bureaux	13 492
Tudor Street, Londres ¹	2003	2012	Bureaux	9 032
Schomberg House, Londres ¹	1700/1956/2007	2017	Bureaux	3 459
12 Golden Square, Londres	1995/2015	2017	Bureaux	2 472
14 Tothill Street, Londres	1916	2018	Bureaux	5 350
Espace & Explorer, Lisbonne	2010	2013	Bureaux	15 153
400 West 15th Street, Austin	1981	2008	Bureaux	25 752
501 Congress Avenue, Austin	1963/2015	2015	Bureaux/commerce	10 909
119-125 West 25th Street, New York City	1930/2017	2016	Bureaux/commerce	12 823
45 West 45th Street, New York City	1923/2018	2019	Bureaux/commerce	12 399
158 West 27th Street, New York City ²	1913/2018	2019	Bureaux/commerce	10 845
Arch Square, Washington, D.C.	1890/2013	2015	Bureaux/commerce	5 181
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
U60, Sydney	2006/2018	2009	Bureaux/commerce	20 037

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

¹ Droit de superficie

² Acquisition en cours d'année

Placements directs

Au terme de l'exercice 2019/2020, le portefeuille du groupe de placement AFIAA Global comptait 23 placements directs. L'axe prioritaire de placement est orienté vers l'immobilier commercial, appartenant aux catégories de risque Core et Core Plus, qui se trouve dans les régions déterminées en fonction des marchés ciblés en Europe, en Amérique du Nord et en Australie.



Westfalen-Center, Dortmund



Romeo & Julia, Francfort



Kaisergalerie, Hambourg



Campus Bravo, Munich



BigBiz, Bauteil C, Vienne



Brondankulma, Helsinki



Cerberus 2, Stockholm



Gresham St Paul's, Londres



21 Tudor Street, Londres



Schomberg House, Londres



12 Golden Square, Londres



14 Tothill Street, Londres



Espace & Explorer, Lisbonne



400 West 15th Street, Austin



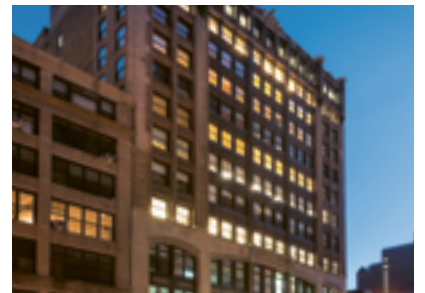
501 Congress Avenue, Austin



119-125 West 25th Street, New York City



45 West 45th Street, New York City



158 West 27th Street, New York City



Arch Square, Washington, D.C.



525 Flinders Street, Melbourne



114 William Street, Melbourne



628 Bourke Street, Melbourne



U60, Sydney

Groupes de placement AFIAA Diversified indirect / AFIAA Diversified indirect hedged

Stratégie

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect permet aux institutions de prévoyance d'accéder à un portefeuille international largement diversifié de fonds immobiliers non cotés. La diversification est assurée par stratégies, secteurs, pays, fonds cibles et cycles d'investissement. La base est constituée par des marchés et des types d'utilisation ayant un potentiel de croissance ainsi que par des thèmes qui profitent de tendances structurelles et démographiques.

Contrôle du portefeuille

La pandémie mondiale de Covid-19 et les confinements nationaux qui en ont résulté ont affecté tous les marchés mondiaux depuis le printemps 2020. Bien que la situation se soit stabilisée pendant les mois d'été, on ne sait toujours pas comment la situation évoluera si le nombre d'infections repart à la hausse et si des mesures de confinement plus strictes sont prises.

Avec un portefeuille largement diversifié et défensif, composé de 93,9% d'objets Core et Core Plus, les groupes de placement AFIAA Diversified indirect et AFIAA Diversified indirect hedged sont bien positionnés, même en cas d'incertitudes du marché. Tous les fonds cibles sous-jacents sont ouverts au négoce de parts et les groupes de placement continuent à accepter des souscriptions.

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Les engagements de capitaux du groupe de placement AFIAA Diversified indirect ont augmenté de USD 29,8 millions, passant à un total de USD 366,6 millions. Au cours de l'exercice 2019/2020, les appels de capitaux se sont chiffrés à USD 95,5 millions, portant le ratio d'appel de capitaux à 75,17%. La valeur nette d'inventaire (VNI) établie à la fin de l'exercice s'élevait à CHF 305,9 millions, portant la valeur des parts à CHF 127 214.5477. La performance annuelle s'est ainsi élevée à -1,25%.

Le mandat de la gestion de fortune est confié à CBRE Global Investment Partners, Londres.

Activités en lien avec le portefeuille

Durant l'exercice 2019/2020, un fonds cible australien a été vendu dans le cadre d'un rééquilibrage du portefeuille et des capitaux ont été souscrits dans quatre nouveaux fonds cibles. De ce fait, le portefeuille s'est élargi, totalisant 18 fonds cibles, et a pu être encore développé par des engagements de capitaux supplémentaires dans dix fonds cibles existants. Malgré une situation économique difficile, les engagements de capitaux se sont élevés au total à USD 142,8 millions et les appels de capitaux à USD 119,7 millions.

Dutch Health Care Fund

Région	Europe développée
Secteur	Habitat / autres

Australian Commercial Property Fund

Région	Asie-Pacifique développée
Secteur	Bureaux

Hong Kong Logistics Fund

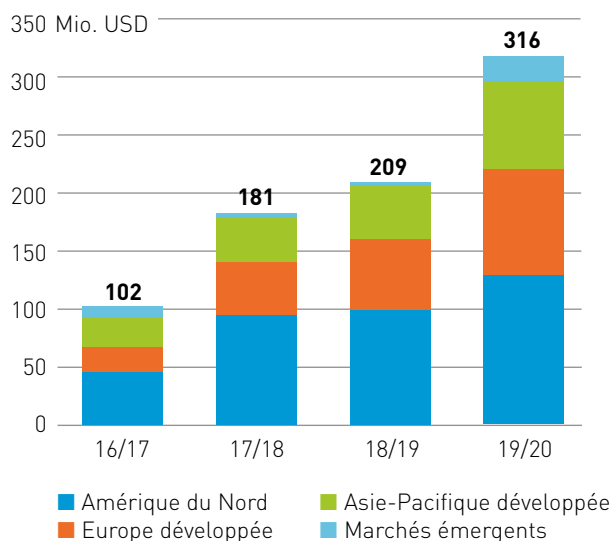
Région	Asie-Pacifique développée
Secteur	Logistique

China Logistics Fund

Région	Asie-Pacifique émergente
Secteur	Logistique

Le plan d'investissement prévoit d'élargir le portefeuille par des engagements de capitaux dans des fonds cibles existants et par des investissements supplémentaires en conformité avec les thèmes d'investissement privilégiés. Cet objectif doit être notamment atteint par des investissements supplémentaires dans le secteur de l'habitat et des bureaux en Europe et aux États-Unis. Conformément au plan d'investissement, le portefeuille a été complété par un fonds US Residential Fund entre la date de fin d'exercice et la date de rédaction du rapport. Compte tenu de la situation induite par la pandémie de Covid-19, les investissements se font majoritairement dans des secteurs résistants, présentant une sécurité suffisante en matière de prix.

Développement de valeur du portefeuille de fonds cibles



Développement durable

La Fondation d'investissement AFIAA et le gérant de fortune mandaté fondent leur processus d'investissement sur les principes de la finance durable (ESG) en vigueur dans le secteur. Le critère de durabilité des fonds immobiliers est évalué selon la norme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). L'analyse GRESB de la fin de l'exercice n'était pas encore disponible au moment de la rédaction du rapport annuel pour des raisons liées à la pandémie de Covid-19.

Données clés du portefeuille de fonds cibles

En fin d'exercice, le taux moyen de location des 2616 entités est de 93,80% avec une durée résiduelle moyenne des baux de 5,8 ans. Le ratio moyen d'endettement des fonds cibles s'élève quant à lui à 24,0%.

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged est actif depuis le 31 mars 2019. Il investit uniquement dans le groupe de placement AFIAA Diversified indirect et se distingue uniquement par la couverture des risques de change. Durant l'exercice 2019/2020, un nouvel engagement de capitaux de USD 23,5 millions a été enregistré et USD 25 millions ont été transférés du groupe de placement AFIAA Diversified. La valeur nette d'inventaire (VNI) établie à la fin de l'exercice s'élevait à CHF 176,2 millions, portant la valeur des parts à CHF 159 636.212. La performance annuelle des placements s'est ainsi élevée à 2,37%.

Composition du portefeuille

Les cinq plus grandes positions ¹

■ Harrison Street Core Property Fund	12%
■ Morgan Stanley Prime Property Fund	11%
■ Prologis European Logistics Fund	10%
■ Prologis Targeted US Logistics Fund	9%
■ Curlew Student Trust II	6%
■ Autres	52%



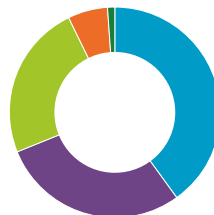
Types d'utilisation ¹

■ Industrie / logistique	37%
■ Habitat / autres	33%
■ Bureaux	25%
■ Commerce	5%



Régions ¹

■ Amérique du Nord	40%
■ Europe développée	29%
■ Asie-Pacifique développée	24%
■ Asie-Pacifique émergente	6%
■ Europe émergente	1%



Devises ¹

■ USD	43%
■ EUR	25%
■ AUD	19%
■ GBP	6%
■ RMB	5%
■ HKD	2%



¹ Basé sur le rapport trimestriel CBRE

Investissements indirects

À la fin de l'exercice 2019/2020, le portefeuille du groupe de placement AFIAA Diversified indirect comprenait 18 fonds cibles souscrits, dont 17 déjà investis. L'axe prioritaire d'investissement est orienté vers des fonds immobiliers internationaux composés de biens immobiliers Core, situés dans les marchés cibles en Europe, en Amérique du Nord et en Asie-Pacifique.



European Logistics Fund
Europe
Logistique



Dutch Residential Fund
Europe
Habitat



Dutch Health Care Fund
Europe
Habitat/autres



UK Student Housing Fund
Europe
Habitat



Spanish Residential Fund
Europe
Habitat



Irish Property Fund
Europe
Habitat



US Logistics Fund
Amérique du Nord
Logistique



US Medical Office Fund
Amérique du Nord
Bureaux



US Diversified Fund
Amérique du Nord
Bureaux/habitat/commerce



US Diversified Fund
Amérique du Nord
Bureaux/habitat/commerce



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



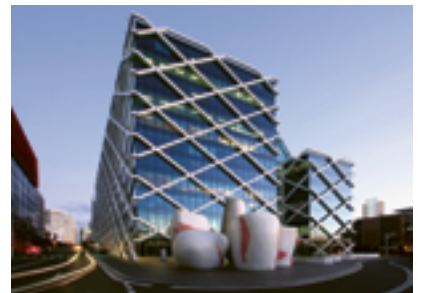
Australian Logistics Fund
Asie-Pacifique
Logistique



Australian Commercial Property Fund
Asie-Pacifique
Bureaux



Australian Office Fund
Asie-Pacifique
Bureaux



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



Pacific Retail Fund
Asie-Pacifique
Logistique



China Logistics Fund
Asie-Pacifique
Logistique



Hongkong Logistics Fund
Asie-Pacifique
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 peuvent être téléchargées sur www.afiaa.com sous la rubrique «Publications».

1 Introduction

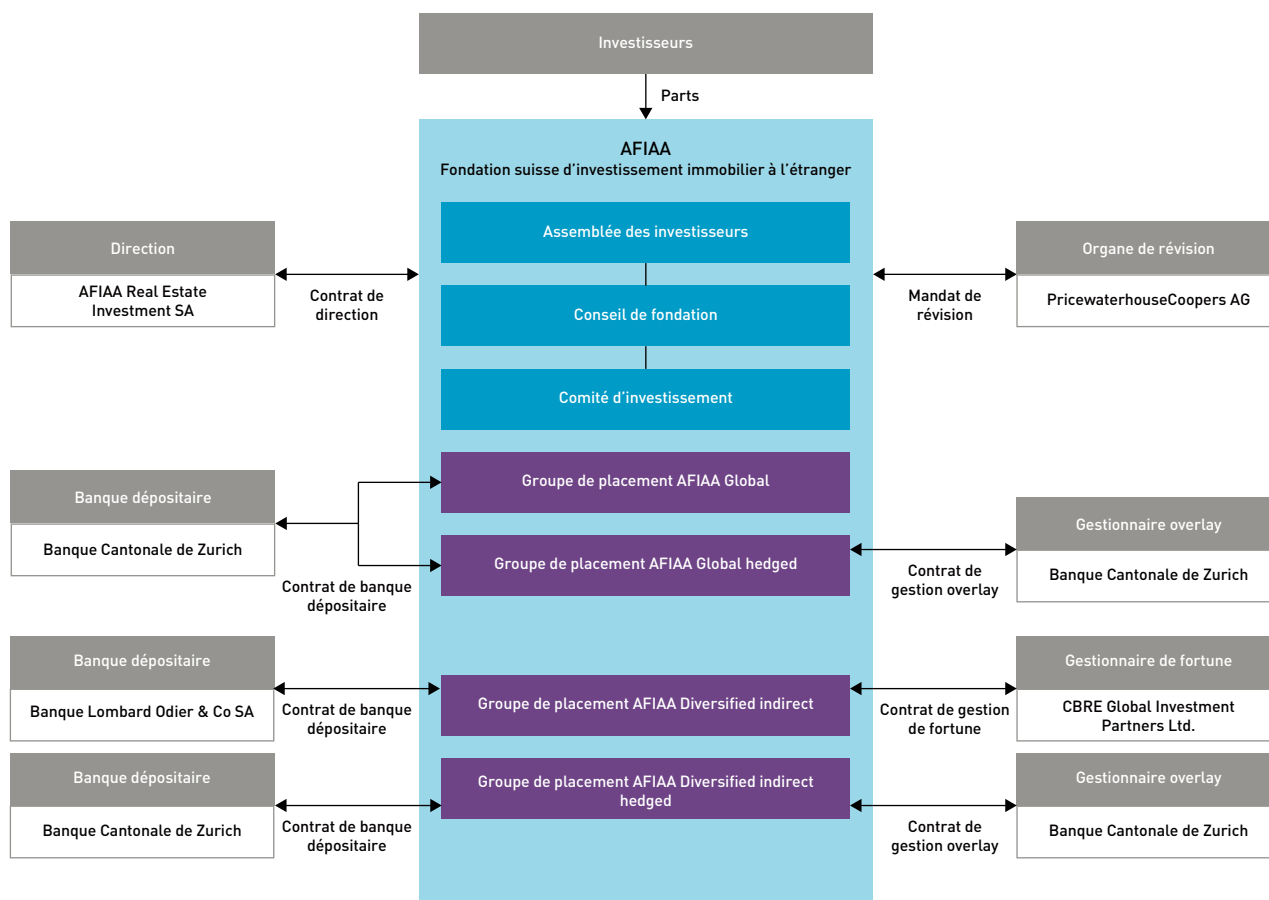
AFIAA accorde une grande importance à l'application des plus hauts standards en matière de comportement éthique et professionnel lors de la gestion de la fortune de prévoyance. Un code de déontologie périodiquement vérifié par le Conseil de fondation, et adapté si nécessaire, a été mis en place par

AFIAA pour assurer ces standards. Ce code de déontologie se fonde sur les lois et les règlements en vigueur, en particulier sur l'article 48f-48l OPP 2 (intégrité et loyauté des responsables) ainsi que sur l'article 49a, alinéa 2 lit. c. et alinéa 3 OPP 2 (placement de la fortune) ainsi que sur la charte de l'ASIP et la directive de l'Association suisse des institutions de prévoyance. En outre, la société de gestion d'AFIAA, AFIAA Real Estate Investment SA, a 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

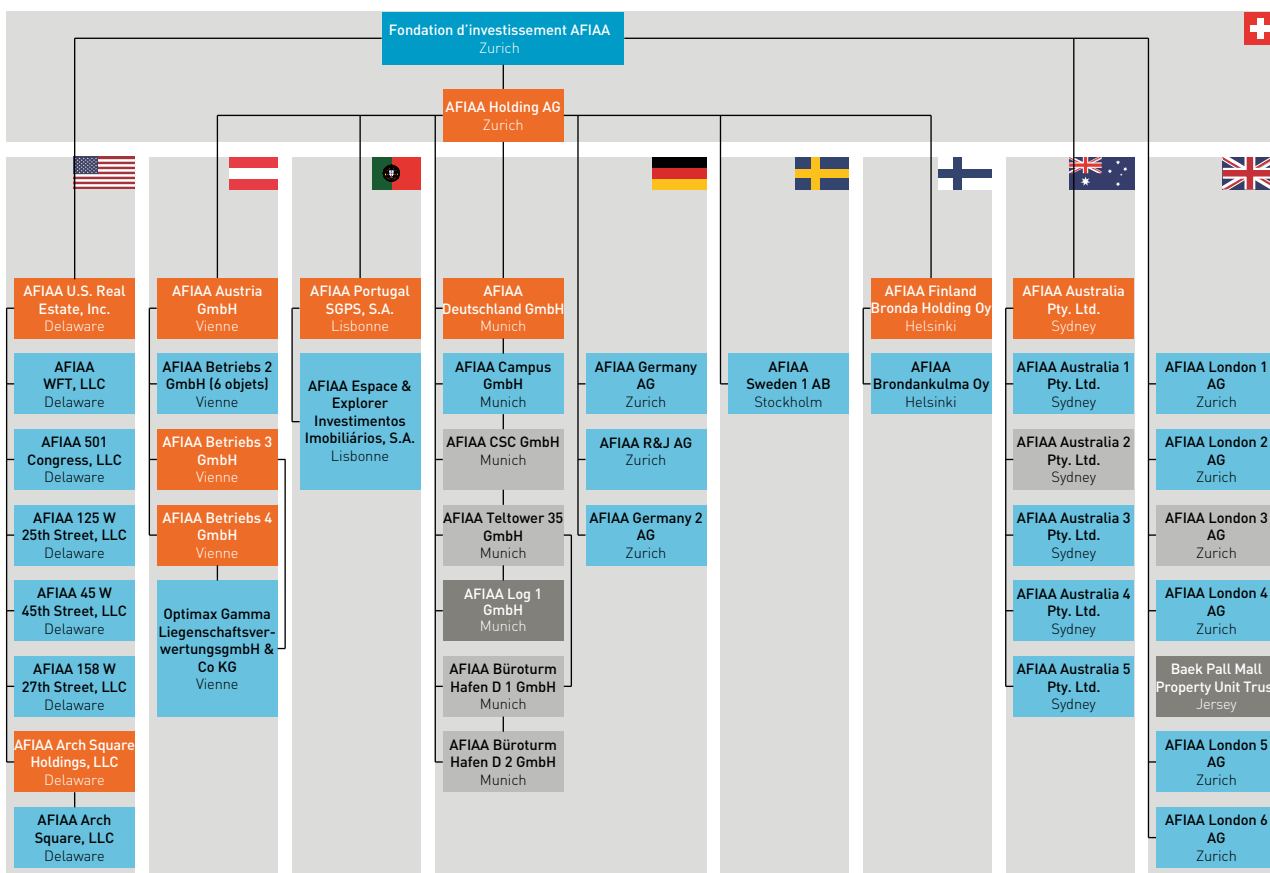


2.2 Vue d'ensemble des sociétés AFIAA (groupe de placement AFIAA Global)

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 2020



2.3 Création de nouvelles sociétés du groupe

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

La société immobilière «Schinkelska Huset AB», dont le siège est à Stockholm (rebaptisée AFIAA Sweden 1 AB), a été achetée (sous forme de share deal) dans le cadre de l'acquisition du bien immobilier «Kornhamnstorg 4, Cerberus 2» à Stockholm avec effet au 30 juin 2020.

2.4 Dissolution de sociétés du groupe

Les sociétés du groupe suivantes ont été dissoutes durant l'exercice sous revue:

Allemagne

- La société AFIAA Deutsche Holding GmbH a été radiée du Registre du commerce avec effet au 24 juillet 2020.
- La dissolution d'AFIAA Log 1 GmbH, Munich a été initiée. La radiation aura lieu dès que la procédure d'insolvabilité engagée contre l'ancien locataire sera achevée.

Grande-Bretagne

- La dissolution du Baek Pall Mall Property Unit Trust a été initiée pour des raisons de restructuration.

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

Les groupes de placement couverts investissent dans les groupes de placement sous-jacents AFIAA Global et AFIAA Diversified indirect non couverts contre les risques de change. Les groupes de placement et la structure du capital sont illustrés à la page 64. Dans l'évaluation globale suivante des divers groupes de placement, les investisseurs impliqués dans le groupe de placement couvert contre les risques de change ne sont pas comptés deux fois.

3.1 Groupe de placement AFIAA Global

Au 30 septembre 2020, la fortune nette du groupe de placement s'élevait à CHF 1778,6 millions. 36 investisseurs détiennent 16 327 982,7271 parts en tout. Ces chiffres incluent les investisseurs du groupe de placement AFIAA Global hedged. Il y avait des engagements de capital non appelés de deux investisseurs à hauteur de CHF 40,0 millions. Aucun investisseur n'a annoncé la reprise de ses parts durant l'exercice sous revue.

3.2 Groupe de placement AFIAA Global hedged

Au 30 septembre 2020, la fortune nette du groupe de placement s'élevait à CHF 515,3 millions. 22 investisseurs détiennent 3 465 041,9596 parts en tout. Il y avait des engagements de capital non appelés de 11 investisseurs à hauteur de CHF 22,5 millions. Aucune part n'a été restituée au cours de l'exercice.

3.3 Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Au 30 septembre 2020, la fortune nette du groupe de placement s'élevait à CHF 305,9 millions. Huit investisseurs détiennent 2404,5464 parts en tout. Ces chiffres incluent les investisseurs du groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged. Il y avait des engagements de capital non appelés d'un investisseur à hauteur de USD 91,0 millions. Aucune part n'a été restituée au cours de l'exercice.

3.4 Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged

Au 30 septembre 2020, la fortune nette du groupe de placement s'élevait à CHF 176,2 millions. Neuf investisseurs détiennent 1103.7586 parts en tout. Il y avait des engagements de capital non appelés de six investisseurs à hauteur de USD 108,8 millions. Aucune part n'a été restituée au cours de l'exercice.

Pour les groupes de placement AFIAA Global hedged et AFIAA Diversified indirect hedged, 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 de devises).

3.5 Investisseurs

Le cercle des investisseurs de la Fondation se compose:

- d'institutions de prévoyance de droit privé, d'institutions de prévoyance de droit public ainsi que d'autres institutions de la prévoyance professionnelle exonérées d'impôts, domiciliées en Suisse, et
- de personnes morales qui gèrent les placements collectifs des institutions au sens du paragraphe ci-dessus, qui sont soumises à la surveillance de l'Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui investissent auprès de la Fondation uniquement des fonds pour ces institutions.

L'admission de nouveaux investisseurs incombe à la direction. Elle peut refuser cette admission sans en mentionner les motifs. Pour être admises à titre d'investisseurs, les institutions candidates signent une déclaration adéquate dans laquelle elles attestent remplir les conditions requises susnommées et avoir pris connaissance des statuts, du règlement, du prospectus (directives de placement incl.) et des directives de financement. De plus, elles s'engagent à acquérir ou à engager des fonds pour acquérir au moins une part.

Le statut d'investisseur est réputé acquis tant qu'au moins une part est détenue ou qu'il existe un engagement contractuel de capital.

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

3.6 Engagement de capital

La Fondation accepte des engagements contractuels de capital d'un montant fixe. Pour l'investisseur et pour la Fondation, les engagements de capital ne génèrent des droits et des obligations qu'après l'accord de la direction. La direction n'est pas tenue d'accepter les engagements de capital.

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 Membre 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	2021
Prof. em. Dr. Alfred Storck	Vice- président	Président du Conseil de fondation Avadis Fondations d'investissement	CH	28.8.2014	2021
Marçal Décoppet	Membre	Directeur Fondation de Prévoyance des Paroisses et Institutions Catholiques	CH	28.1.2016	2021
Jean-Bernard Georges	Membre	CIO de Copré (La Collective de Prévoyance)	CH	26.2.2019	2021
Max-Eric Laubscher	Membre	Responsable des placements et membre de la direction de la Caisse de pension de Bâle-Ville	CH	28.1.2016	2021
Josef Lütolf	Membre	Responsable Placement de titres et membre de la Direction de la Caisse de pension de Lucerne	CH	28.2.2020	2021
Christoph Oeschger	Membre	Directeur Avadis Prévoyance SA	CH	28.8.2014	2021
Adrian Wipf	Membre	Responsable Gestion d'actifs et membre de la direction de la BVK, Caisse de prévoyance professionnelle du canton de Zurich	CH	1.1.2013	2021

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

Carlo Galant a quitté le Conseil de fondation à la date de l'Assemblée des investisseurs, le 27 février 2020.

4.2 Élection et mandat

Le Conseil de fondation est composé d'au moins trois membres compétents. Les membres du Conseil de fondation sont élus individuellement par l'Assemblée des investisseurs pour un mandat de deux ans. Les détails concernant le mandat sont stipulés dans un contrat séparé.

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 direction opérationnelle à la société de gestion AFIAA Real Estate Investment SA, sauf indication contraire stipulée par la loi, le règlement, les statuts ainsi que le règlement d'organisation de la Fondation. Le contrôle de la mise en œuvre de la stratégie de placement définie par le Conseil de fondation pour le groupe de

placement AFIAA Global est délégué au Comité d'investissement. Le Conseil de fondation surveille le Comité d'investissement ainsi que l'ensemble de la direction et délivre les instructions nécessaires. Il dispose d'un droit de veto sur les achats et les ventes concrets et autorisés par le Comité d'investissement à partir d'un volume de transaction égal ou supérieur à CHF 150 millions.

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

6 Comité d'investissement pour le groupe de placement AFIAA Global

6.1 Membre du Comité d'investissement

Nom	Fonction	Activité professionnelle	Nationalité	Membre depuis	Mandat jusqu'au
Dr. Stephan Kloess	Président	Propriétaire de KRE KloessRealEstate	CH	1.1.2017	2021
Cyrill Schneuwly	Vice-président ¹	CEO Intershop Holding AG	CH	25.6.2018	2021
Thomas Frutiger	Membre	Délégué du Conseil d'administration du groupe Frutiger	CH	13.2.2006	2021
Andreas Kressler	Membre	Propriétaire de Kressler Consulting GmbH	CH	28.2.2020	2021
Charles Pridgeon	Membre	Investisseur privé Whitestork BV, Euroche GmbH	UK	26.6.2020	2021
Claudia Reich Floyd	Membre	Gestion du portefeuille/recherche, Global Real Estate Securities auprès de Timbercreek	DE	31.8.2017	2021
Stefan Schädle	Membre	Directeur Real Estate Management BVK	CH	1.4.2008	2021

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

Au cours de l'exercice sous revue, Ulrich Kaluscha a quitté le Comité d'Investissement en tant que membre et vice-président avec effet au 21 novembre 2019.

6.2 Élection et mandat

Le Comité d'investissement est composé d'au moins trois membres. Les membres et le président du Comité d'investissement sont élus pour un mandat de deux 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

5. Comité d'audit

Le Conseil de fondation a institué un Comité d'audit. La tâche du Comité d'audit consiste en particulier à évaluer la révision externe, la capacité de fonctionnement du système de contrôle interne (SCI) en tenant compte de la gestion des risques et de soumettre les comptes annuels à un examen critique. Les tâches du Comité d'audit sont définies dans le règlement du Comité d'audit.

Les membres du Comité d'audit sont: Prof. ém. Dr Alfred Storck (président), Max-Eric Laubscher (membre) et Damian Tobler (membre externe). Les membres du Comité d'audit sont désignés par le Conseil de fondation pour un mandat de deux ans.

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.

6.3 Réglementation des compétences / Mission du Comité d'investissement

Le Comité d'investissement décide des investissements, des désinvestissements et des travaux de rénovation et de transformation importants dans le cadre défini par le Conseil de fondation. Il soutient le Conseil de fondation dans le déve-

¹ Depuis le 29 avril 2020, membre avant cette date.

loppement et le contrôle de la stratégie de placement pour le groupe de placement AFIAA Global et surveille la mise en œuvre de la stratégie par la société de gestion. Le Comité d'investissement surveille en outre la mise en œuvre des stratégies immobilières (business plans immobiliers) et de l'optique consolidée du portefeuille (contrôle des risques inclus), ainsi que la performance (cible) du portefeuille immobilier.

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

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

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

7 Société de gestion

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

AFIAA Real Estate Investment SA dispose d'une certification en matière de gestion de la qualité (norme ISO 9001:2015). Ainsi, l'exigence posée par l'article 16, alinéa 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.

8 Directeur de la Fondation

Lors de la nomination du directeur, le Conseil de fondation vérifie si les exigences professionnelles sont remplies et si la garantie d'une activité irréprochable est présentée.

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

Les fonctions du directeur comprennent notamment l'organisation, la gestion et le contrôle des affaires courantes conformément au règlement de la Fondation et aux directives du conseil de Fondation, le traitement des engagements de capital et des reprises de parts, la gestion de la

comptabilité des investisseurs, l'établissement des comptes annuels pour les divers groupes de placement ainsi que la préparation, l'approbation et la publication des rapports trimestriels. Il est également responsable de la mise en œuvre du système de contrôle interne, de la gestion opérationnelle des risques et de la compliance.

9 Réglementation des compétences et séparation des tâches

9.1 Principes de base

Les principes de base ainsi que la séparation des tâches et des compétences entre le Conseil de fondation, le Comité d'audit, le Comité d'investissement, la direction et la société de gestion 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, la société de gestion assume toutes les tâches opérationnelles de gestion et d'administration qui servent les objectifs d'AFIAA et qui ne sont pas réservées à d'autres organes, aux commissions, aux comités et aux services externes.

Les membres de la direction de la société de gestion 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.

9.2 Structure des instruments d'information et de contrôle envers le Comité d'investissement, du directeur et de la société de gestion

Le Conseil de fondation veille à ce que le directeur et la direction d'AREI soient informés adéquatement et en temps opportun de toutes les décisions importantes relatives à l'activité qui sont prises par le Conseil de fondation.

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

Le directeur et la direction d'AREI assistent généralement aux réunions sur invitation du président du Conseil de fon-

dation. Ils disposent d'une voix consultative et ont le droit de déposer des requêtes.

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, le directeur ainsi que la direction d'AREI sont soumis à l'obligation de renseigner. En dehors des séances, chaque membre du Conseil de fondation peut demander au directeur et à la direction d'AREI 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.

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 société de gestion. 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 est vérifié régulièrement (la dernière fois lors de la réunion du 25 juin 2020) par le Conseil de fondation.

10 Rémunérations des membres du Conseil de fondation, du Comité d'investissement et de la société de gestion

10.1 Processus de fixation de l'indemnité

10.1.1 Conseil de fondation

Aux termes de l'article 4.5.5 du règlement d'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 après approbation par le Conseil de fondation.

Indemnité pour le Conseil de fondation:

Au niveau du groupe, les indemnités forfaitaires annuelles pour l'exercice sous revue se sont élevées à CHF 30 000

pour le président, à CHF 15 000 pour le vice-président et à CHF 10 000 pour les autres membres du Conseil de fondation. Un jeton de présence de CHF 1500 par séance est versé en plus 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, une séance extraordinaire et un atelier d'une demi-journée ont eu lieu (avec le Comité d'audit, le Comité d'investissement et la direction d'AREI).

Indemnité pour le Comité d'audit:

Le président perçoit une indemnité forfaitaire de CHF 7500. Les membres reçoivent CHF 5000. Un jeton de présence de CHF 1500 par séance est versé à chaque membre 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, trois séances ordinaires, une séance extraordinaire et un atelier d'une demi-journée ont eu lieu (avec le Comité d'investissement et la direction d'AREI).

Indemnité pour le Conseil de fondation:

Le total des indemnités versées aux membres du Conseil de fondation (Comité d'audit inclus), s'est élevé à CHF 248 879.40 durant l'exercice sous revue. Des honoraires bruts à hauteur de CHF 48 998.65 ont été versés au président du Conseil de fondation.

Il n'existe aucune indemnité de départ contractuelle.

10.1.2 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 (article 6.5.4 du règlement d'organisation). Les prestations extraordinaires fournies en dehors du travail en comité font l'objet d'une rémunération supplémentaire.

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

laire, les membres du Conseil d'investissement perçoivent une indemnité de CHF 750 (aucune indemnité de frais généraux).

Durant l'exercice sous revue, trois séances ordinaires, six conférences téléphoniques, un atelier de deux jours en Suisse (n'a pas eu lieu dans l'une des régions des marchés cibles d'AFIAA à l'étranger en raison de la pandémie de Covid-19) et un atelier d'une demi-journée (avec le Conseil de fondation, le Comité d'audit et la direction d'AREI) ont eu lieu.

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, un membre du Comité d'investissement s'est rendu sur place pour visiter l'immeuble «Kornhamnstor 4, Cerberus 2» à Stockholm dans le cadre de son acquisition. Le transfert de propriété de l'immeuble a eu lieu le 30 juin 2020. Deux membres du Comité d'investissement ont assisté à une réunion concernant le projet de transformation «Gresham St Paul's».

Il n'existe aucune indemnité de départ contractuelle.

Le total des indemnités versées aux membres du Conseil d'investissement s'est élevé à CHF 209 677.40 durant l'exercice sous revue. CHF 67 887.50 ont été versés au président du Comité d'investissement en exercice.

10.1.3 Indemnité pour la société de gestion 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 terrains, AFIAA Real Estate Investment SA reçoit en plus une commission à hauteur de max. 1,0% du prix d'achat ou de vente des biens autorisés par le Comité d'investissement. Elle reçoit également une commission de max. 2,0% par an

du volume de construction/transformation autorisé et mandaté par le Comité d'investissement.

Frais liés au groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Les frais de la direction sont directement facturés 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.

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.

11 Droits de participation des investisseurs

11.1 Droit de vote et représentation

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

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.

11.2 Quorums statutaires

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

- une majorité de deux tiers des voix représentées est nécessaire pour les demandes adressées à l'autorité de surveillance (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.¹

11.3 Convocation à l'Assemblée des investisseurs

Selon l'article 13 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

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

comptable. La convocation doit être effectuée au plus tard 20 jours avant la date de l'assemblée.

Le quorum de l'assemblée convoquée conformément au règlement est atteint indépendamment du nombre de voix représentées. Le Conseil de fondation dresse un registre des investisseurs et de leurs parts. Tout investisseur inscrit dans le registre au moment de l'envoi de la convocation à l'Assemblée des investisseurs est autorisé à y participer. Chaque investisseur peut déposer des requêtes à l'attention de l'Assemblée des investisseurs en temps utile avant l'envoi de la convocation. Les requêtes déposées après l'envoi de la convocation ou seulement pendant l'assemblée sont admises à la délibération sur décision de l'assemblée, mais l'adoption d'une décision ne sera pourtant possible que lors de l'assemblée suivante.

Selon l'article 8 des statuts, 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.

12 Organe de révision

12.1 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 27 février 2020 comme organe de révision pour un mandat d'un an (jusqu'à l'Assemblée des investisseurs du 25 février 2021). De plus, PricewaterhouseCoopers AG fait office d'organe de révision indépendant pour la société AFIAA Holding AG. Monsieur Raffael Simone 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 institués, du directeur, de la direction d'AREI et d'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.

12.2 Honoraires

Les honoraires de révision de PricewaterhouseCoopers AG se sont élevés à CHF 260 926 pour l'exercice 2019/2020

(sans TVA). Outre les honoraires de révision, PricewaterhouseCoopers AG a facturé des honoraires de conseil en matière d'impôts d'un montant de CHF 162 541.

12.3 Méthode de travail

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

L'organe de révision soumet périodiquement un rapport complet au Conseil de fondation. 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.

13 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 instruments de placement collectifs investis. 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.

Comptes annuels

Groupe de placement AFIAA Global

ISIN CH0019574729, numéro de valeur 1.957.472

Bilan consolidé

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2020	30.9.2019
Actifs			
Liquidités		104 230 960	162 952 295
Avoirs bancaires		100 211 748	119 094 018
Dépôts à terme / Placements au jour le jour (call)		4 019 212	43 858 277
Autres actifs		44 895 295	44 316 377
Créances sur tiers		6 726 621	8 256 477
Débiteurs (livraisons et services)		4 544 216	5 609 736
Comptes de régularisation actifs		3 172 419	3 218 348
Acomptes versés sur coûts de financement		1 442 877	1 425 074
Avoirs fiscaux différés	1	29 009 162	25 806 741
Biens immobiliers		2 279 366 051	2 278 164 803
Placements directs	2	2 279 366 051	2 278 164 803
Total des actifs		2 428 492 306	2 485 433 475
Passifs			
Capitaux externes			
Créanciers (livraisons et services)		1 260 641	646 776
Dettes envers des investisseurs		0	16 000 000
Dettes envers des tiers		23 663 231	24 428 885
Comptes de régularisation passifs		8 475 286	11 603 634
Prêts hypothécaires à court terme	3	70 796 045	22 391 566
Prêts hypothécaires à long terme	3	427 773 608	452 915 518
Total des capitaux externes		531 968 811	527 986 379
Actif net avant coûts de liquidation		1 896 523 495	1 957 447 096
Estimation des coûts de liquidation	4	-117 900 418	-128 171 390
Actif net		1 778 623 077	1 829 275 706
Parts			
Situation au début de l'exercice		15 696 669,9125	14 726 807,9964
Parts émises		631 312,8146	969 861,9161
Parts émises à la date déterminante (nombre)		16 327 982,7271	15 696 669,9125
Valeur en capitaux par part (CHF)		106,1668	112,7719
Résultat net de la période sous revue par part (CHF)		2,7642	3,7672
Valeur nette d'inventaire (actif net) par part (CHF)		108,9310	116,5391

* Notes: voir annexe relative aux comptes annuels.

Compte de résultat consolidé

en CHF	Notes *	1.10.2019 – 30.9.2020	1.10.2018 – 30.9.2019
Résultat d'exploitation			
Produit des biens immobiliers (net)	5	116 228 577	119 732 131
Revenus locatifs dûs		125 786 144	128 187 603
Déficit de revenu des immeubles vacants		-9 138 832	-8 544 920
Pertes de recouvrement		-418 735	89 448
Entretien de l'immobilier		-12 653 241	-9 815 427
Maintenance		-4 895 838	-5 039 026
Remise en état		-7 757 403	-4 776 401
Charges d'exploitation		-35 842 407	-32 313 072
Frais d'approvisionnement et d'élimination		-7 461 955	-7 457 501
Frais de chauffage et de fonctionnement (maintenance comprise)		-5 285 882	-5 652 158
Assurances		-1 035 526	-992 418
Honoraires de gestion		-1 482 118	-1 407 494
Frais de location		-3 134 604	-3 006 342
Impôts et redevances		-12 970 246	-10 171 707
Charges administratives locales de société	6	-1 245 307	-1 134 934
Autres charges d'exploitation		-3 226 769	-2 490 518
Résultat d'exploitation		67 732 929	77 603 632
Autres produits		552 746	811 622
Intérêts actifs		99 946	698 820
Autres produits		452 800	112 802
Frais de financement		-15 441 202	-11 961 802
Intérêts d'hypothèques		-11 829 602	-8 475 770
Taux d'intérêts négatifs sur les dépôts bancaires		-71 653	-269 492
Autres intérêts passifs		-1 979 411	-1 615 883
Rente du droit de superficie		-1 560 536	-1 600 657
Frais administratifs	7	-12 194 346	-10 953 078
Frais juridiques et frais de conseil		-233 061	-106 394
Frais de révision		-260 926	-242 177
Frais d'estimation		-242 165	-163 569
Rémunérations des comptes de gestion		-517 500	-406 000
Rémunérations de la banque dépositaire		-70 000	-75 000
Honoraires de la Direction		-9 809 059	-9 667 342
Charges d'acquisition		-911 690	-230 936
Autres frais administratifs		-149 945	-61 660
Impôts sur le capital et sur le bénéfice	8	4 483 084	1 787 420
Produits et charges résultant de transactions de parts		0	1 843 943
Commission en cas de transactions de parts		0	1 027 500
Achat dans le résultat courant		0	816 443
Résultat net de la période sous revue		45 133 211	59 131 737
Résultats en capitaux et résultats de change réalisés		-27 305 118	-1 322 030
Résultat réalisé		17 828 093	57 809 707
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés		-68 091 653	36 297 319
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation		-28 795 641	-10 955 811
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	4	10 270 972	-30 142 169
Résultat total de la période sous revue	9	-68 788 229	53 009 046
Résultat de change total **		-85 972 121	-38 698 077
Résultat total apuré des effets de change		17 183 892	91 707 123

* Notes: voir annexe relative aux comptes annuels.

** Les effets de change exercent un impact significatif sur le résultat total exprimé en francs suisses. C'est la raison pour laquelle nous présentons un résultat total apuré des effets de change en plus du résultat total. La composition du résultat de change total est présentée en page 47.

Évolution de l'actif net

en CHF	30.9.2020	30.9.2019
Actif au début de l'exercice	1 829 275 706	1 717 154 531
Souscriptions de parts	71 504 278	109 183 276
Dividendes	-53 368 678	-50 071 147
Résultat net de la période sous revue	45 133 211	59 131 737
Résultats en capitaux et résultats de change réalisés	-27 305 118	-1 322 030
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés	-68 091 653	36 297 319
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation	-28 795 641	-10 955 811
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	10 270 972	-30 142 169
Résultat total de la période sous revue	-68 788 229	53 009 046
Actif net à la fin de l'exercice	1 778 623 077	1 829 275 706

Affectation du résultat (groupe de placement)

Pour la période sous revue 2019/2020, l'affectation du bénéfice s'appuie sur le résultat net. Lors de sa séance du 7 janvier 2021, 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. À cette fin, le Conseil de fondation a décidé de transférer le bénéfice non nécessaire, conservé pour le réinvestissement, de CHF 3 000 000 dans le bénéfice reporté.

Affectation du résultat

en CHF	30.9.2020	30.9.2019
Résultat net de la période sous revue	45 133 211	59 131 737
Report à nouveau du bénéfice de l'exercice précédent	7 500 000	2 000 000
Transfert dans le bénéfice reporté	3 000 000	-
Montant disponible pour la distribution	55 633 211	61 131 737
Montant prévu pour la distribution	55 515 141	53 368 678
Bénéfice conservé pour le réinvestissement	0	263 059
Report à nouveau	118 069	7 500 000

Groupe de placement AFIAA Global hedged

ISIN CH0420414754, numéro de valeur 42041475

Bilan de la fortune

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2020	30.9.2019
Liquidités		35 642 726	11 829 598
Instruments financiers	1	83 435	-759 378
Créance AFIAA Global		0	16 000 000
Participation AFIAA Global		479 600 345	171 519 955
Total des actifs		515 326 506	198 590 175

Fonds empruntés

Dettes envers des investisseurs		0	14 250 000
Dettes envers AFIAA Global		0	5 000
Comptes de régularisation passifs		35 287	16 713
Actif net		515 291 219	184 318 462

Compte de résultat

en CHF	1.10.2019	1.10.2018
	- 30.9.2020	- 30.9.2019
Dividendes	5 004 053	2 775 668
Produit financier instruments financiers	7 514 579	1 977 572
Commissions	0	-697 500
Achat dans le résultat courant	-69 045	397 343
Total des produits financiers	12 449 588	4 453 083
Frais de révision	-4 500	-4 500
Rémunérations de la banque dépositaire	-32 310	-32 310
Rémunération de l'Overlay Manager	-123 446	-40 927
Taux d'intérêts négatifs sur les dépôts bancaires	-135 428	-15 310
Autres charges financières	-22 476	-23 368
Total des frais administratifs	-318 160	-116 415
Commission en cas de transactions de parts	0	698 250
Résultat net de la période sous revue	12 131 427	5 034 918
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés	-22 612 403	764 929
Résultat total de la période sous revue	-10 480 975	5 799 847

Évolution de l'actif net

en CHF	30.9.2020	30.9.2019
Actif net au début de l'exercice	184 318 462	86 773 694
Souscriptions	341 453 732	91 744 921
Résultat total à la fin de l'exercice	-10 480 975	5 799 847
Actif net à la fin de l'exercice	515 291 219	184 318 462

Parts

en nombre de parts	30.9.2020	30.9.2019
Situation au début de l'exercice	1 194 050,2061	578 431,2090
Parts émises	2 212 449,7918	615 618,9971
Situation à la clôture de l'exercice	3 406 499,9979	1 194 050,2061
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	151,2671	154,3641

Affectation du résultat

en CHF	30.9.2020	30.9.2019
Résultat net de la période sous revue	12 131 427	5 034 918
Bénéfice conservé pour le réinvestissement	12 131 427	5 034 918

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

ISIN CH0367669659, numéro de valeur 36766965

Bilan de la fortune

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2020	30.9.2019
Liquidités		14 746 455	7 333 243
Parts fonds marché des capitaux	1	290 413 546	208 659 935
Comptes de régularisation actifs		1 114 987	1 753 039
Total des actifs		306 274 988	217 746 217
Comptes de régularisation passifs		381 743	251 941
Actif net		305 893 245	217 494 276

Compte de résultat

en CHF		1.10.2019	1.10.2018
		- 30.9.2020	- 30.9.2019
Produit des titres et intérêts débiteurs		8 333 271	8 092 453
Autres revenus		44 875	0
Participation aux revenus courus		612 492	206 631
Total des produits		8 990 638	8 299 084
Intérêts négatifs		0	-924
Intérêts passifs		0	-13
Frais administratifs	2	-1 062 073	-781 269
Total des charges		-1 062 073	-782 206
Résultat net de la période sous revue		7 928 565	7 516 878
Gains/pertes en capital réalisés		-3 517 799	-102 825
Résultat réalisé		4 410 766	7 414 053
Gains/pertes en capital non réalisés		-7 599 852	9 291 890
Résultat total de la période sous revue		-3 189 086	16 705 943

Évolution de l'actif net

en CHF		30.9.2020	30.9.2019
Actif net au début de l'exercice		217 494 276	180 399 702
Souscriptions		91 588 055	20 388 631
Résultat total de la période sous revue		-3 189 086	16 705 943
Actif net à la fin de l'exercice		305 893 245	217 494 276

Parts

en nombre de parts		30.9.2020	30.9.2019
Situation au début de l'exercice		1 688,3613	1 516,6215
Parts émises		716,1848	171,7398
Situation à la clôture de l'exercice		2 404,5461	1 688,3613
Valeur d'inventaire par part (en CHF)		127 214,5477	128 819,7500

Affectation du résultat

en CHF		30.9.2020	30.9.2019
Résultat net de la période sous revue		7 928 565	7 516 878
Bénéfice conservé pour le réinvestissement		7 928 565	7 516 878

* Notes: voir annexe relative aux comptes annuels.

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged

ISIN CH0420414689, numéro de valeur 42041468

Bilan de la fortune

Valeur vénale en CHF	Notes **	30.9.2020	30.9.2019
Liquidités		9 685 363	5 147 437
Instruments financiers	1	561 273	-448 240
Participation AFIAA Diversified indirect		185 823 066	84 442 594
Total des actifs		196 069 702	89 141 791
Comptes de régularisation passifs		11 291	11 883
Dettes envers des investisseurs		19 858 568	0
Actif net		176 199 843	89 129 908

Compte de résultat *

en CHF		1.10.2019	31.3.2019
		- 30.9.2020	- 30.9.2019
Produit financier instruments financiers		3 201 253	1 076 109
Achat dans le résultat courant		770 914	0
Total des produits financiers		3 972 167	1 076 109
Frais de révision		-4 500	-4 500
Rémunération de l'Overlay Manager		-31 752	-18 632
Taux d'intérêts négatifs sur les dépôts bancaires		-30 059	0
Autres charges financières		-8 053	0
Total des frais administratifs		-74 364	-23 132
Résultat net de la période sous revue		3 897 803	1 052 977
Résultats en capitaux et résultat de change réalisés		-39	0
Résultat réalisé		3 897 764	1 052 977
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés		-647 129	2 342 840
Résultat total de la période sous revue		3 250 635	3 395 817

Évolution de l'actif net

en CHF		30.9.2020	30.9.2019
Actif net au début de l'exercice		89 129 908	0
Souscriptions		83 819 300	85 734 091
Résultat total de la période sous revue		3 250 635	3 395 817
Actif net à la fin de l'exercice		176 199 843	89 129 908

Parts

en nombre de parts		30.9.2020	30.9.2019
Situation au début de l'exercice		571,5606	0
Parts émises		532,1980	571,5606
Situation à la clôture de l'exercice		1 103,7586	571,5606
Valeur d'inventaire par part (en CHF)		159 636,2128	155 941,3080

Affectation du résultat

en CHF		30.9.2020	30.9.2019
Résultat net de la période sous revue		3 897 803	1 052 977
Bénéfice conservé pour le réinvestissement		3 897 803	1 052 977

* Le groupe de placement a été lancé le 31 mars 2019

** Notes: voir annexe relative aux comptes annuels.

Fortune de base

Bilan de la fortune de base

en CHF	30.9.2020	30.9.2019
Actifs		
Créances sur le groupe de placement	301 930	301 593
Total des actifs	301 930	301 593
Passifs		
Capital constitutif	100 000	100 000
Fonds de réserve	200 000	200 000
Report à nouveau du bénéfice	1 593	1 107
Bénéfice net de l'exercice	337	486
Total des passifs	301 930	301 593

Compte de résultat de la fortune de base

en CHF	1.10.2019 – 30.9.2020	1.10.2018 – 30.9.2019
Produit		
Groupe de placement	517 500	406 000
Total du produit	517 500	406 000
Charges		
Organes, Assemblée des investisseurs *	-514 663	-403 014
Autres charges	-2 500	-2 500
Total des charges	-517 163	-405 514
Bénéfice net de l'exercice	337	486

Affectation du résultat (fortune de base)

Le Conseil de fondation propose à l'Assemblée des investisseurs de reporter le bénéfice du bilan de CHF 1930 à nouveau.

Proposition à l'Assemblée des investisseurs

en CHF	30.9.2020	30.9.2019
Report à nouveau du bénéfice de l'exercice précédent	1 593	1 107
Produit net de l'exercice	337	486
Bénéfice du bilan	1 930	1 593
Report à nouveau du bénéfice	1 930	1 593

* 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	2019/2020	2018/2019
Avoirs fiscaux provenant de reports de pertes compensables ultérieurement	26 571	24 127
Avoir fiscal provenant de régularisations fiscales	2 438	1 680
Total des avoirs fiscaux différés	29 009	25 807

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.

L'augmentation de ces avoirs fiscaux est principalement imputable aux pertes subies en Grande-Bretagne. Les projets de transformation et les périodes sans loyers ont engendré une augmentation des charges et une baisse des revenus locatifs. À ces actifs fiscaux s'opposent des dettes fiscales différées découlant de différences positives d'évaluation resp. d'avoirs fiscaux différés réduits découlant de différences négatives d'évaluation, ce qui apparaît dans le bilan au poste des «Coûts de liquidation estimés».

2 Placements directs

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

Durant cet exercice, toutes les valeurs vénables des placements directs ont été vérifiées par des experts indépendants en estimation immobilière et réévaluées 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 à l'avancement des travaux, à la date d'évaluation. Les taux d'actualisation oscillent entre 3,25% et 8,00% (exercice précédent: de 2,26% à 7,83%).

La valeur totale des 23 placements immobiliers directs s'élevait à CHF 2 279 366 051 à la date de clôture.

Placements directs

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Valeur en début d'exercice	2 278 165	1 994 263
Achats supplémentaires aux prix d'acquisition (frais accessoires inclus)	134 401	244 027
Charges entraînant une plus-value (investissements)	54 805	31 536
Gains en capital	-36 032	65 232
Ventes	-41 927	-21 434
Résultat de change	-100 027	-45 478
Acompte sur des placements directs	-10 019	10 019
Valeur en fin d'exercice	2 279 366	2 278 165

Les charges immobilières créant des plus-values ont augmenté à CHF 54,8 millions (exercice précédent: CHF 31,5 millions) en raison des projets de transformation en Grande-Bretagne et en Australie.

Pandémie de Covid-19: Les cycles d'évaluation de fin juin et septembre 2020 ont eu un impact sur les valeurs vénables des biens immobiliers du portefeuille. Les valeurs vénables des biens immobiliers européens et australiens sont restées largement stables, avec quelques légères réévaluations. En revanche, les biens immobiliers américains ont subi de nettes réductions de valeur.

3 Prêts hypothécaires

Les capitaux externes empruntés en liaison avec des placements directs s'élevaient à CHF 498 569 654 (exercice précédent: CHF 475 307 084). Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les prêts hypothécaires et devises s'élève à 2,32% à la date de clôture (exercice précédent: 2,27%). La moyenne des prêts était de 4,12 ans (exercice précédent: 4,96 ans).

en milliers de la devise concernée					
Devise	Montant	Valeur comptable 30.9.2020 CHF	Valeur comptable 30.9.2019 CHF	Durée d'application d'un taux fixe moyen pondéré en années	Taux d'intérêt moyen pondéré
USD	149 687	137 533	101 008	4,59	3,41%
EUR	195 810	210 966	218 796	4,25	1,24%
GBP	82 000	97 391	101 639	4,93	2,27%
AUD	80 000	52 680	53 864	0,91	3,87%
Total		498 570	475 307		

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

en milliers de CHF	30.9.2020	30.9.2019
Valeur comptable des biens immobiliers hypothéqués	1 135 026	1 121 102
Crédits ou couverture exigés	498 570	475 307

Prêts hypothécaires selon la durée

en milliers de CHF	30.9.2020	30.9.2019
1 an	70 796	19 522
2 ans	59 308	55 522
3 ans	88 929	60 967
4 ans	60 334	95 229
5 ans	0	61 932
> 5 ans	219 203	182 135
Total	498 570	475 307

4 Coûts de liquidation estimés

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

en milliers de CHF	Valeur comptable 30.9.2020	Valeur comptable 30.9.2019	Évolution
Avoirs fiscaux différés issus de différences d'évaluation négatives	20 699	8 127	12 572
Avoirs fiscaux différés issus de différences d'évaluation positives	-104 166	-103 326	-840
Autres coûts de transactions	-34 433	-32 972	-1 461
Total	-117 900	-128 171	10 271

Notes explicatives concernant le compte de résultat

5 Produit des biens immobiliers

Les effets de la pandémie du Covid-19 se sont répercutés sur le compte de résultat à hauteur de CHF 4,5 millions. Avec CHF 3,7 millions, l'incertitude concernant la possibilité de recouvrer les revenus locatifs est la plus forte à New York. Sur ces CHF 4,5 millions, CHF 3,3 millions ont été provisionnés dans le bilan, car ces arriérés étaient encore en cours de clarification ou étaient incertains au moment de la clôture.

6 Charges administratives locales de société

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

en milliers de CHF	01.10.2019 - 30.9.2020	01.10.2018 - 30.9.2019	Évolution
Frais juridiques et frais de conseil	-490	-529	39
Gestion des actifs et comptabilité	-626	-554	-72
Autres	-129	-52	-77
Total	-1 245	-1 135	-110

7 Frais administratifs

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

en milliers de CHF	01.10.2019 - 30.9.2020	01.10.2018 - 30.9.2019	Évolution
Frais juridiques et frais de conseil	-233	-106	-127
Frais de révision	-261	-242	-19
Frais d'estimation	-242	-164	-78
Rémunérations des comptes de gestion	-517	-406	-111
Rémunérations de la banque dépositaire	-70	-75	5
Honoraires de la direction	-9 809	-9 667	-142
Charges d'acquisition	-912	-231	-681
Autres frais administratifs	-150	-62	-88
Total	-12 194	-10 953	-1 241

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

8 Impôts sur le capital et sur le bénéfice

Les dépenses fiscales pour l'exercice 2019/2020 se composent des impôts sur le bénéfice s'élevant à CHF 1,9 million prélevés principalement en Grande-Bretagne, aux États-Unis et en Autriche. L'évolution des avoirs fiscaux différés aux États-Unis, en Grande-Bretagne et en Suède de CHF 6,4 millions en tout s'est répercutée positivement sur les dépenses fiscales qui se sont élevées à CHF 4,5 millions.

Les dépenses fiscales de CHF 2,3 millions durant l'exercice 2018/2019 se composent des impôts sur le bénéfice de CHF 2,3 millions. La majeure partie des impôts a été prélevée en Grande-Bretagne, aux États-Unis et en Autriche. L'évolution des avoirs fiscaux différés aux États-Unis et en Australie de CHF 4,1 millions en tout s'est répercutée positivement sur les dépenses fiscales qui se sont élevées à CHF 1,8 million.

9 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 que le résultat en devises locales du résultat total, effets de change compris.

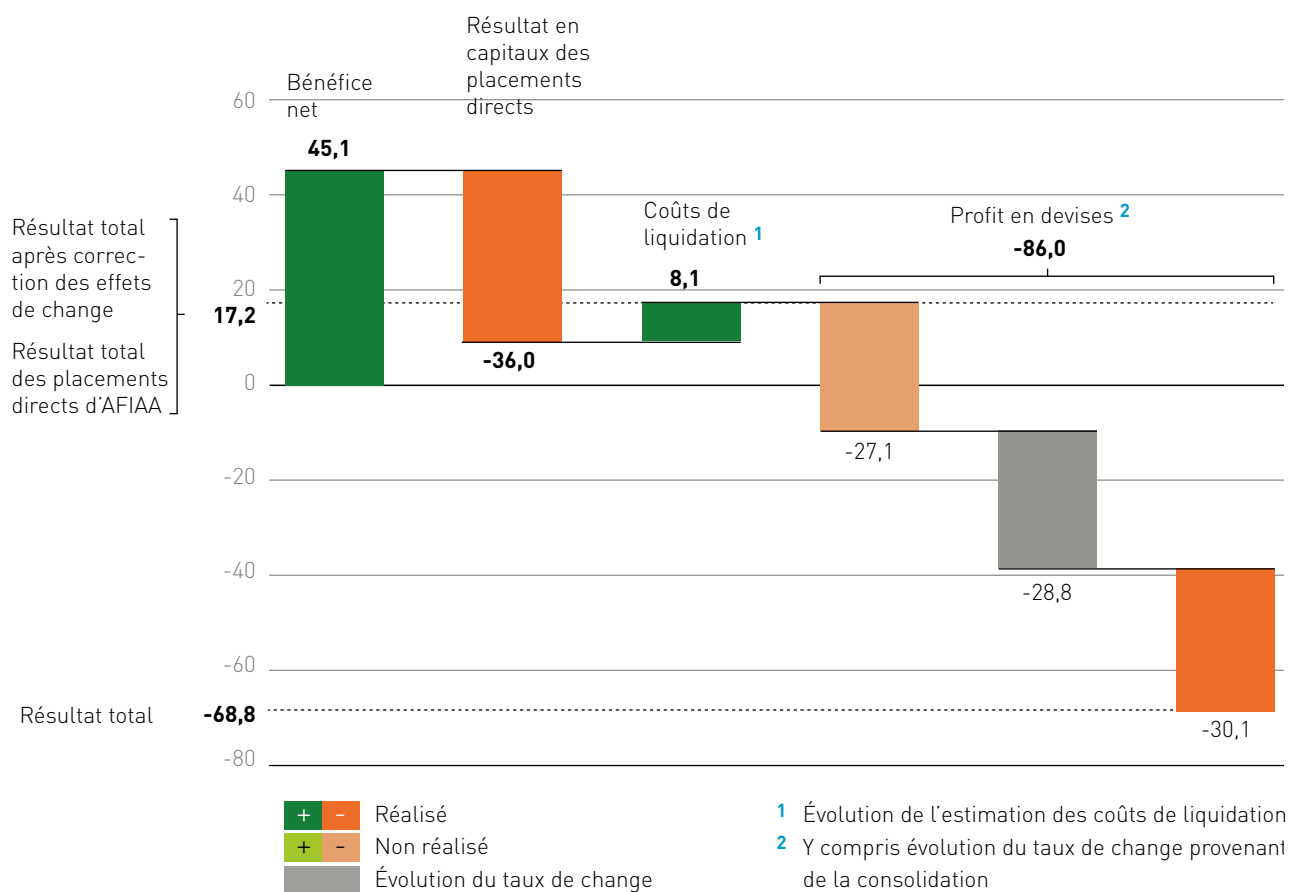
Le bénéfice net présente le résultat actuel généré par les actifs, après déduction de tous les coûts. Contrairement au résultat total il ne contient ni les profits en devises ni ceux en capitaux.

Le rendement des capitaux propres, tel que défini dans la directive 1 de la CAFPP, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016, est commenté en conformité avec la CAFPP, 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	2019/2020	Rendement par domaine	2018/2019	Rendement par domaine
Actif net au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats	1 900 780		1 826 338	
Bénéfice net	45 133	2,37%	59 132	3,24%
Résultat en capitaux des placements directs (évolution des coûts de liquidation comprise)	-27 949	-1,47%	32 575	1,78%
Résultat de change	-85 972	-4,52%	-38 698	-2,12%
Résultat total	-68 788	-3,62%	53 009	2,90%

**Composants de la valeur ajoutée 1.10.2019 – 30.9.2020
en millions de CHF**



Résultat net de la période sous revue

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Actif net au début de l'exercice	1 900 780	1 826 338
plus/moins souscriptions et rachats		
Bénéfice net	45 133	59 132
Performance nette par rapport à l'actif net au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats	2,37%	3,24%

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

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Actif net au début de l'exercice	1 900 780	1 826 338
plus/moins souscriptions et rachats		
Résultat en capitaux des placements directs	-36 032	65 232
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	10 271	-30 142
Coûts de liquidation réalisés	-2 188	-2 515
Résultat en capitaux des placements directs (évolution des coûts de liquidation comprise)	-27 949	32 575
Valeur vénale des placements directs au début de l'exercice	2 278 165	1 994 263
Valeur vénale des placements directs à la fin de l'exercice	2 279 366	2 278 165
Valeur vénale moyenne des placements directs	2 278 765	2 136 214
Rendement lié à l'évolution de valeur des placements directs par rapport à l'actif net au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats	-1,23%	1,52%
	-1,47%	1,78%

Résultat de change

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Actif net au début de l'exercice	1 900 780	1 826 338
plus/moins souscriptions et rachats		
Résultat de change réalisé	-30 037	-3 746
Résultat de change non réalisé	-27 140	-23 996
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation	-28 796	-10 956
Total du résultat de change	-85 972	-38 698
par rapport à l'actif net au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats	-4,52%	-2,12%

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

Résultats en capitaux et résultats de change réalisés

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Résultats réalisés en capitaux des placements directs	4 920	4 939
Résultat de change réalisé	-30 037	-3 746
Coûts de liquidation réalisés	-2 188	-2 515
Total	-27 305	-1 322

Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Résultats non réalisés en capitaux des placements directs	-40 952	60 293
Résultat de change non réalisé	-27 140	-23 996
Total	-68 092	36 297

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^{er} septembre 2016).

Taux de défaillance des loyers

Le taux de défaillance des loyers est défini comme tel en calculant les pertes de loyers (pertes découlant des immeubles vacants et pertes de recouvrement) en pourcentage des loyers nets dus pour 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	2019/2020	2018/2019
Revenus locatifs dûs selon le compte de résultat	125 786	128 188
Charges comptabilisées	-22 261	-23 508
Loyers nets dûs	103 525	104 680
Déficit de revenu des immeubles vacants	-9 139	-8 545
Pertes de recouvrement	-418	90
Total des pertes de loyers	-9 557	-8 455
par rapport aux loyers nets dûs	9,23%	8,08%

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	2019/2020	2018/2019
Valeur vénale des placements directs	2 279 366	2 278 165
Prêts hypothécaires à long terme	427 774	452 915
Prêts hypothécaires à court terme	70 796	22 392
Total des prêts hypothécaires	498 570	475 307
par rapport à la valeur vénale des placements directs	21,87%	20,86%

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	2019/2020	2018/2019
Revenu des biens immobiliers selon le compte de résultat	116 229	119 732
Charges comptabilisées	-22 262	-23 508
Revenu locatif net	93 967	96 224
Résultat d'exploitation	67 733	77 604
Rente du droit de superficie	-1 561	-1 601
Remise en état	7 757	4 776
Bénéfice d'exploitation selon la définition de la CAFP	73 929	80 779
par rapport au revenu locatif net	78,68%	83,95%

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

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

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Total du bilan au début de l'exercice	2 485 433	2 245 975
Total du bilan à la fin de l'exercice	2 428 492	2 485 433
Somme moyenne portée au bilan	2 456 963	2 365 704
Frais administratifs	12 194	10 953
Charges d'acquisition	-912	-231
Charges administratives locales de société	1 245	1 135
Charges d'exploitation du groupe de placement	12 528	11 857
par rapport à la somme moyenne portée au bilan	0,51%	0,50%

Taux de charges d'exploitation TER_{ISA} VNI

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

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Actif net au début de l'exercice	1 829 276	1 717 155
Actif net à la fin de l'exercice	1 778 623	1 829 276
Actif net moyen	1 803 949	1 773 215
Frais administratifs	12 194	10 953
Charges d'acquisition	-912	-231
Charges administratives locales de société	1 245	1 135
Charges d'exploitation du groupe de placement	12 528	11 857
par rapport à la somme moyenne portée au bilan	0,69%	0,67%

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 CAFPP, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016.

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Actif net au début de l'exercice	1 900 780	1 826 338
plus/moins souscriptions et rachats		
Résultat total de la période sous revue	-68 788	53 009
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	-3,62%	2,90%

Rendement du capital investi (ROIC)

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

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Patrimoine total moyen du groupe de placement	2 456 963	2 365 704
Résultat total rectifié plus frais de financement	-53 347	64 154
Rendement du capital investi (ROIC)	-2,17%	2,71%

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	2019/2020	2018/2019
Actif net par part au début de l'exercice	116,5391	116,6006
Dividendes	3,40	3,40
Actif net, apuré des dividendes, par part au début de l'exercice	113,1391	113,2006
Actif net par part à la fin de l'exercice	108,9310	116,5391
Rendement des placements	-3,72%	2,95%

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	2019/2020	2018/2019
Rendement sur distribution (par part)	3,40	3,40
Valeur en capital par part	116,5391	116,6006
Rendement sur distribution	2,92%	2,92%

Taux de distribution

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

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Montant total de la distribution (prévue pour 2019/2020)	55 515	53 369
Produit net de l'exercice comptable	45 133	59 132
Taux de distribution (sur l'ensemble des distributions)	123,00%	90,25%

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.

	1 an	5 ans	10 ans	Depuis le lancement
Rendement des placements par an	-3,72%	3,21%	2,57%	2,24%
Volatilité	3,76%	4,01%	4,76%	6,69%

Notes explicatives concernant le bilan

1 Instruments financiers

Transactions ouvertes au 30.9.2020

Long/Short	Devise	Nominal	Type de dérivé	Valeur de base	Cours du sous-jacent	Taux de change à terme
Short (vendu)	EUR	103 190 000	Contrat de change à terme	CHF	1,07969	1,07668
Short (vendu)	GBP	78 490 000	Contrat de change à terme	CHF	1,17876	1,18531
Short (vendu)	USD	112 340 000	Contrat de change à terme	CHF	0,92624	0,91644
Short (vendu)	AUD	141 720 000	Contrat de change à terme	CHF	0,65108	0,65683

Obligation de couverture: Dérivés réduisant l'engagement

Dérivé			Cours de change	Valeur en CHF
Short (vendu)	EUR	103 190 000	1,07969	111 413 314
Short (vendu)	GBP	78 490 000	1,17876	92 520 872
Short (vendu)	USD	112 340 000	0,92624	104 053 577
Short (vendu)	AUD	141 720 000	0,65108	92 271 199

Couverture

Portefeuille/Liquidité	EUR			121 700 419
Portefeuille/Liquidité	GBP			91 715 330
Portefeuille/Liquidité	USD			133 462 629
Portefeuille/Liquidité	AUD			164 989 245

Taux de couverture

EUR short	117,938%
GBP short	116,850%
USD short	118,802%
AUD short	116,419%

Ratio de couverture

EUR short	84,790%
GBP short	85,580%
USD short	84,173%
AUD short	85,897%

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 CAFPP

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 CAFPP (en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016).

Taux de charges d'exploitation (TER_{CAFPP})**Taux de charges d'exploitation TER_{CAFPP} GAV**

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

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

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Total du bilan au début de l'exercice	198 590	101 904
Total du bilan à la fin de l'exercice	515 327	198 590
Somme moyenne portée au bilan	356 959	150 247
Frais administratifs	160	78
Frais de révision	5	5
Frais de dépôt	32	32
Frais de gestion overlay	123	41
Charges d'exploitation du groupe de placement	160	78
par rapport à la somme moyenne portée au bilan	0,04%	0,05%
Groupe de placement sous-jacent	0,51%	0,50%
Total TER_{CAFPP} GAV	0,55%	0,55%

Taux de charges d'exploitation TER_{CAFPP} VNI

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

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

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Actif net au début de l'exercice	184 318	86 774
Actif net à la fin de l'exercice	515 291	184 318
Actif net moyen	349 805	135 546
Frais administratifs	160	78
Frais de révision	5	5
Frais de dépôt	32	32
Frais de gestion overlay	123	41
Charges d'exploitation du groupe de placement	160	78
par rapport à l'actif net moyen	0,05%	0,06%
Groupe de placement sous-jacent	0,69%	0,67%
Total TER_{CAFPP} VNI	0,74%	0,73%

Les calculs du TER_{CAFPP} de l'année précédente sont annualisés.

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 des 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 CAFPP, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016.

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Actif net au début de l'exercice	525 772	178 519
plus/moins souscriptions et rachats		
Résultat total de la période sous revue	-10 481	5 800
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	-1,99%	3,25%

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	2019/2020	2018/2019
Actif net par part au début de l'exercice	154,3641	150,0156
Actif net par part à la fin de l'exercice	151,2671	154,3641
Rendement des placements	-2,01%	2,90%

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 du rendement des placements par rapport à la moyenne est utilisé pour calculer la volatilité.

La période évaluée 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	-2,01%	n/a	n/a	0,37%
Volatilité	0,94%	n/a	n/a	3,59%

Notes explicatives concernant le bilan et le compte de résultat

1 Groupe de placement

Pandémie de Covid-19: Dans ce groupe de placement, les effets varient d'une région à l'autre. Des corrections de valeur durant le deuxième trimestre 2020, qui ont été principalement enregistrées dans les fonds cibles en Europe et aux États-Unis, ont déjà bénéficié d'une valorisation durant le troisième trimestre. La plus forte dévaluation a été enregistrée dans un fonds britannique. En raison de retards dans la construction, le risque existe que plusieurs projets de développement dans le secteur des logements pour étudiants ne soient pas achevés d'ici au début de la prochaine année universitaire. Le fonds cible a constitué des provisions correspondantes.

Engagements ouverts Fonds cibles

Les engagements ouverts sont convertis au cours du jour de clôture au 30.9.2020.

en milliers de la région et devise concernée	Devise	Engagements	Engagements appelés	Engagements ouverts	Engagements ouverts CHF
Amérique du Nord	USD	12 000	8 248	3 752	3 447
Europe	EUR	46 915	25 457	21 458	23 118
Europe	GBP	16 546	15 346	1 200	1 425
Asie-Pacifique	AUD	35 300	24 400	10 900	7 178
Asie-Pacifique	USD	31 400	11 559	19 841	18 229
Total					53 397

2 Frais administratifs

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

en milliers de CHF	1.10.2019 - 30.9.2020	1.10.2018 - 30.9.2019	Évolution
Honoraires de la direction	-776	-576	-200
Frais de comptabilité	-61	-44	-17
Rémunérations de la banque dépositaire	-117	-95	-22
Frais de révision	-9	-9	0
Frais juridiques et frais de conseil	-94	-47	-47
Autres frais administratifs	-5	-10	5
Total	-1 062	-781	-281

Notes explicatives conformes à la CAFPP

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

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

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

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Somme moyenne portée au bilan	283 542	205 344
Taux de charges d'exploitation TER _{CAFP} GAV, frais fonds cibles compris	1,49%	1,24%
Taux de charges d'exploitation TER _{CAFP} GAV, frais fonds cibles non compris	0,37%	0,38%

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

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

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

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Actif net moyen	282 975	204 933
Taux de charges d'exploitation TER _{CAFP} VNI, frais fonds cibles compris	1,49%	1,24%
Taux de charges d'exploitation TER _{CAFP} VNI, frais fonds cibles non compris	0,38%	0,38%

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 des 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 CAFPP, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016.

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Actif net au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats	309 082	200 788
Résultat total de la période sous revue	-3 189	16 706
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	-1,03%	8,32%

Rendement des placements

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

en CHF	2019/2020	2018/2019
Actif net par part au début de l'exercice	128 819,7500	118 948,4010
Actif net par part à la fin de l'exercice	127 214,5477	128 819,7500
Rendement des placements	-1,25%	8,30%

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.

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.

AFIAA Diversified indirect	1 an	5 ans	10 ans	Depuis le lancement
Rendement des placements par an	-1,25%	n/a	n/a	6,21%
Volatilité	3,93%	n/a	n/a	4,23%

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

MSCI/IPD Global Property Fund Index Reweighted	1 an	5 ans	10 ans	Depuis le lancement
Rendement des placements par an	-4,26%	n/a	n/a	4,34%
Volatilité	5,99%	n/a	n/a	4,95%

Notes explicatives concernant le bilan

1 Instruments financiers

Transactions ouvertes au 30.9.2020

Long/Short	Devise	Nominal	Type de dérivé	Valeur de base	Cours du sous-jacent	Taux de change à terme
Short (vendu)	EUR	30 470 000	Contrat de change à terme	CHF	1,07969	1,07668
Short (vendu)	EUR	2 120 000	Contrat de change à terme	CHF	1,07915	1,07668
Short (vendu)	GBP	8 760 000	Contrat de change à terme	CHF	1,17876	1,18531
Short (vendu)	GBP	350 000	Contrat de change à terme	CHF	1,18101	1,18531
Short (vendu)	USD	76 710 000	Contrat de change à terme	CHF	0,92624	0,91644
Short (vendu)	USD	3 830 000	Contrat de change à terme	CHF	0,91872	0,91645
Short (vendu)	AUD	42 600 000	Contrat de change à terme	CHF	0,65108	0,65683
Short (vendu)	AUD	1 760 000	Contrat de change à terme	CHF	0,65392	0,65682
Short (vendu)	CNH	52 030 000	Contrat de change à terme	CHF	0,13453	0,13427
Short (vendu)	CNH	2 150 000	Contrat de change à terme	CHF	0,13383	0,13427

Obligation de couverture: dérivés réduisant l'engagement

Dérivé			Cours de change	Valeur en CHF
Short (vendu)	EUR	30 470 000	1,07969	32 898 185
Short (vendu)	EUR	2 120 000	1,07915	2 287 787
Short (vendu)	GBP	8 760 000	1,17876	10 325 938
Short (vendu)	GBP	350 000	1,18101	413 355
Short (vendu)	USD	76 710 000	0,92624	71 051 717
Short (vendu)	USD	3 830 000	0,91872	3 518 694
Short (vendu)	AUD	42 600 000	0,65108	27 736 051
Short (vendu)	AUD	1 760 000	0,65392	1 150 904
Short (vendu)	CNH	52 030 000	0,13453	6 999 700
Short (vendu)	CNH	2 150 000	0,13383	287 743

Couverture

Portefeuille/Liquidité	EUR	38 434 021
Portefeuille/Liquidité	GBP	10 754 319
Portefeuille/Liquidité	USD	95 652 293
Portefeuille/Liquidité	AUD	51 820 334
Portefeuille/Liquidité	CNH	64 038 641

Taux de couverture

EUR short	117,932%
GBP short	118,050%
USD short	118,764%
AUD short	116,818%
CNH short	118,196%

Ratio de couverture

EUR short	84,795%
GBP short	84,710%
USD short	84,201%
AUD short	85,603%
CNH short	84,605%

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^{er} septembre 2016).

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

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

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

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Total du bilan au début de l'exercice	89 142	81 652
Total du bilan à la fin de l'exercice	196 070	89 142
Somme moyenne portée au bilan	142 606	85 397
Frais administratifs	36	42
Frais de révision	5	5
Frais de gestion overlay	31	37
Charges d'exploitation du groupe de placement	36	42
par rapport à la somme moyenne portée au bilan	0,03%	0,05%
Groupe de placement sous-jacent	1,49%	1,24%
Total TER_{CAFP} GAV	1,52%	1,29%

Taux de charges d'exploitation TER_{CAFP} VNI

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

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

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Total du bilan au début de l'exercice	89 142	81 652
Actif net à la fin de l'exercice	176 200	89 130
Actif net moyen	132 671	85 391
Frais administratifs	36	42
Frais de révision	5	5
Frais de gestion overlay	31	37
Charges d'exploitation du groupe de placement	36	42
par rapport à l'actif net moyen	0,03%	0,05%
Groupe de placement sous-jacent	1,49%	1,24%
Total TER_{CAFP} VNI	1,52%	1,29%

Les calculs du TER_{CAFP} de l'année précédente sont annualisés.

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 des 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 CAFPP, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016.

en milliers de CHF	2019/2020	2018/2019
Actif net au début de l'exercice	172 949	81 652
plus/moins souscriptions et rachats		
Résultat total de la période sous revue	3 251	3 396
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	1,88%	4,16%

Rendement des placements

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

en CHF	2019/2020	2018/2019
Actif net par part au début de l'exercice	155 941,3080	150 000,0000
Actif net par part à la fin de l'exercice	159 636,2128	155 941,3080
Rendement des placements	2,37%	3,96%

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 du rendement des placements 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	2,37%	n/a	n/a	4,24%
Volatilité	2,60%	n/a	n/a	2,68%

Annexe relative
à la Fondation
d'investissement
AFIAA

Bases et organisation de la Fondation d'investissement AFIAA

Forme juridique et but

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

Bases juridiques de la Fondation d'investissement AFIAA

- L'acte de fondation du 12.8.2004 dans sa version du 7.10.2004.
- Les statuts du 12.8.2004, approuvés par l'autorité de surveillance, dans leur version du 26.2.2019.
- Le règlement du 19.8.2004 dans sa version du 26.2.2019.
- Le règlement d'organisation du 14.12.2007 dans sa version du 3.4.2020.
- Les directives de financement du 29.5.2006 dans leur version du 28.3.2018.
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Global du 23.3.2005 dans leur version du 3.4.2020,
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Diversified indirect du 16.05.2017 dans leur version du 3.4.2020.
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Global hedged du 14.6.2018 dans leur version du 3.4.2020.
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Diversified indirect hedged du 29.8.2018 dans leur version du 3.4.2020.

Organisation

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

Groupes de placement et structure du capital

Au 30 septembre 2020, AFIAA détient quatre groupes de placement avec 65 investisseurs en tout:

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

Au 30 septembre 2020, 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)	
	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019
0 (aucun appel effectué jusqu'à maintenant)	3	2	0	0
< 20 millions	43	37	314 178	225 616
20 à 50 millions	10	12	333 997	383 577
> 50 millions	9	10	1 462 409	1 455 063
Total	65	61	2 110 584	2 064 256

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

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

La composition et les compétences du Conseil de fondation, du Comité d'investissement et de la direction sont expliquées dans le rapport sur la gouvernance d'entreprise, à partir de la page 25.

Pandémie du Covid-19

Le comité d'urgence de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) avait déclaré le 30 janvier 2020 que l'épidémie de coronavirus constituait une urgence de santé publique de portée internationale. Les lockdowns nationaux s'étaient étendus aux marchés mondiaux depuis le printemps 2020. Après que les marchés aient d'abord été confrontés à des évolutions très dynamiques avec des informations relativement claires, la situation s'est stabilisée au début de l'automne. Sur certains marchés, les effets des confinements et de l'évolution de la pandémie sont restés perceptibles et se sont traduits par une fluctuation correspondante des valeurs vénales.

AFIAA Global

Les répercussions ont été différentes entre les régions. Comme on pouvait s'y attendre, les biens immobiliers dans les secteurs à risque (commerce de détail, coworking, gastronomie) ont fait l'objet de décotes aux États-Unis. En revanche, les valeurs de marché en Europe et en Australie sont restées largement stables. Avec un portefeuille défensif composé de biens immobiliers de haute qualité situés dans des emplacements CBD privilégiés, le groupe de placement AFIAA Global est bien positionné, même face aux incertitudes du marché.

AFIAA Diversified indirect

Dans ce groupe de placement, les effets ont également varié d'une région à l'autre. Des corrections de valeur durant le deuxième trimestre 2020, qui ont été principalement enregistrées dans les fonds cibles en Europe et aux États-Unis, ont déjà bénéficié d'une valorisation durant le troisième trimestre. Le portefeuille est bien positionné et largement diversifié, ce qui permet d'amortir au mieux les effets du marché.

Une évaluation finale de l'impact de la pandémie de Covid-19 n'est pas (encore) possible. Au moment de la rédaction du rapport annuel, rien n'indiquait que les effets financiers potentiels pourraient compromettre la capacité de l'entreprise à poursuivre ses activités.

Bases et organisation de la Fondation d'investissement AFIAA

Experts en estimation immobilière

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

La Fondation fait estimer la valeur de ses biens immobiliers détenus par ses filiales par un expert indépendant en estimation immobilière, et ce individuellement et au moins une fois par an à la clôture d'un trimestre de l'exercice ainsi qu'à certaines occasions particulières. Toute expertise établie par un expert local étranger est contrôlée par l'expert indépendant suisse en estimation immobilière. Celui-ci vérifie notamment si les normes d'évaluation prescrites dans le règlement sont correctement appliquées et établit la plausibilité de l'estimation selon des méthodes reconnues. Les méthodes d'estimation sont présentées à la page suivante dans la section Principes d'établissement du bilan et d'évaluation, placements directs.

Le Conseil de fondation a nommé Jones Lang LaSalle Ltd. Zurich en tant qu'expert suisse indépendant en estimation immobilière. À la fin du mandat en 2020, le mandat avec l'actuel expert suisse indépendant en estimation immobilière sera prolongé de trois ans à partir de 2021.

Organe de révision

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

Banques dépositaires

AFIAA Global

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

AFIAA Global hedged

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

AFIAA Diversified indirect

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

AFIAA Diversified indirect hedged

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

Indemnités de commercialisation et de suivi / Remboursements

Au cours de l'exercice 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 explications ci-après. Les principes comptables appliqués pour la consolidation ont été les mêmes que pour l'exercice précédent.

L'exercice 2019/2020 de la Fondation d'investissement AFIAA constitue un exercice ordinaire couvrant la période du 1^{er} octobre 2019 ou 30 septembre 2020.

Principes d'établissement du bilan et d'évaluation

Placements directs

L'évaluation des biens immobiliers est réalisée selon la recommandation Swiss GAAP RPC 26 et repose sur le principe de la juste valeur marchande (fair value), en accord avec les directives des normes d'évaluation immobilière internationales (IVS). Les IVS (International Valuation Standards) définissent la valeur vénale comme le produit de la vente susceptible d'être généré sur le marché libre dans des conditions de marché équitables au moment de l'évaluation entre des parties bien informées. Des procédés courants sur le marché sont admis pour le calcul de la valeur vénale, par exemple: les données comparatives axées sur le marché, la méthode de l'actualisation ou la méthode du rendement immobilier. 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 d'évaluation.

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

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

Prêts hypothécaires

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

Coûts de liquidation

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

Pour les filiales détenant les biens immobiliers, la règle est que les différences positives entre les valeurs consolidées et les valeurs fiscales à la date 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.

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:

La Deutsche Holding GmbH a été liquidée. L'achat d'un bien immobilier à Stockholm, Suède, a permis d'acquérir, dans le cadre d'un share deal, la société Schinkelska Huset AB qui a été ensuite rebaptisée AFIAA Sweden 1 AB. En outre, le bien immobilier Schomberg House, tenu par le Beak Pall Mall Property Unit Trust à Jersey, a été transféré à AFIAA London 4 AG. Le trust sera ensuite dissout.

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

Société	Siège social	Participation		Fonction		Capital ⁷			
		30.9.2020	30.9.2019			30.9.2020		30.9.2020	30.9.2019
Groupe de placement AFIAA Global									
Suisse									
AFIAA Holding AG	Zurich	100%	100%	1	CHF	5 000 000	CHF	5 000 000	
AFIAA London 1 AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	550 000	CHF	550 000	
AFIAA London 2 AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	100 000	CHF	100 000	
AFIAA London 3 AG	Zurich	100%	100%	2,4	CHF	1 020 000	CHF	1 020 000	
AFIAA London 4 AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	100 000	CHF	100 000	
AFIAA London 5 AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	100 000	CHF	100 000	
AFIAA London 6 AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	100 000	CHF	100 000	
AFIAA Germany AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	100 000	CHF	100 000	
AFIAA R&J AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	100 000	CHF	100 000	
AFIAA Germany 2 AG	Zurich	100%	100%	2,3	CHF	100 000	CHF	100 000	
Grande-Bretagne									
Baek Pall Mall Property Unit Trust	Jersey	0%	100%	4,5	GBP	0	GBP	58 004 873	
Allemagne									
AFIAA Deutschland GmbH	Munich	100%	100%	1	EUR	76 570	EUR	76 570	
AFIAA Deutsche Holding GmbH	Munich	0%	100%	1,5	EUR	0	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	8 575 000	
AFIAA Teltower 35 GmbH	Munich	100%	100%	2,4	EUR	1 882 893	EUR	5 682 893	
AFIAA Log 1 GmbH	Munich	100%	100%	5	EUR	3 000 377	EUR	2 950 377	
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	
Portugal									
AFIAA Portugal SGPS	Lisbonne	100%	100%	1	EUR	5 218 076	EUR	5 218 076	
AFIAA Espace & Explorer S.A.	Lisbonne	100%	100%	2,3	EUR	7 152 621	EUR	7 152 621	
Finlande									
AFIAA Finland Bronda Holding Oy	Helsinki	100%	100%	1	EUR	377 241	EUR	377 241	
AFIAA Brondankulma Oy	Helsinki	100%	100%	2,3	EUR	20 693 453	EUR	20 693 453	
Suède									
AFIAA Sweden 1 AB	Stockholm	100%	-	2,3	SEK	97 389 553	SEK	-	
États-Unis									
AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Delaware	100%	100%	1	USD	277 702 500	USD	247 902 237	
AFIAA WFT, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	35 633 964	USD	38 874 300	
AFIAA Arch Square Holding	Delaware	100%	100%	1	USD	51 388 692	USD	52 314 785	
AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	51 388 692	USD	52 314 785	
AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	68 513 522	USD	70 089 067	
AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	149 705 269	USD	154 555 269	
AFIAA 45 West 45th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	77 219 250	USD	73 175 424	
AFIAA 158 West 27th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2,3	USD	52 076 157	USD	-	

1 Holding

2 Société d'investissement

3 Société d'exploitation

4 Inactif

5 En liquidation

6 Dont EUR 17 500 versés

7 Capital actions et capital versé

Société	Siège social	Participation		Fonction		Capital 7	
		30.9.2020	30.9.2019			30.9.2020	30.9.2019
Autriche							
AFIAA Austria GmbH	Vienne	100%	100%	1	EUR	3 417 500	EUR 11 017 500
AFIAA Betriebs 2 GmbH	Vienne	100%	100%	2, 4, 6	EUR	35 000	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 Liegenschaf- ten-verwertungsgmbH & Co KG	Vienne	100%	100%	2, 3	EUR	8 520 000	EUR 8 520 000
Australie							
AFIAA Australia Pty Ltd	Sydney	100%	100%	1	AUD	227 325 001	AUD 227 325 001
AFIAA Australia 1 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	36 500 001	AUD 36 500 001
AFIAA Australia 3 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	14 375 000	AUD 14 375 000
AFIAA Australia 4 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	68 600 000	AUD 68 600 000
AFIAA Australia 5 Pty Ltd	Sydney	100%	100%	2, 3	AUD	83 500 001	AUD 83 500 001

Devises étrangères

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

Conversion des filiales

Les actifs et les dettes des filiales étrangères sont convertis en francs suisses, au cours de change moyen du jour de clôture du bilan. La conversion des postes des comptes de résultat se fait au cours de change moyen de 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
	30.9.2020	30.9.2019	1.10.19 – 30.9.20	1.10.18 – 30.9.19
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	1,0774	1,0974	1,0747	1,1223
USD	0,9188	1,0019	0,9602	0,9949
GBP	1,1877	1,2395	1,2243	1,2702
SEK	0,1027	-	0,1036	-
AUD	0,6585	0,6733	0,6510	0,7001

Notes explicatives concernant l'activité de placement

Organisation de l'activité de placement

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

Les directives applicables à la période sous revue ont été adoptées par le Conseil de fondation le 3 avril 2019. Ces directives sont soumises aux dispositions de l'OPP 2 et de l'OFP, notamment de l'article 49 ss de l'OPP 2 et de l'article 27 de l'OFP, respectivement à la pratique inhérente de l'autorité de surveillance pour les fondations de placement, ainsi que des statuts et du règlement de la Fondation. Les directives de placement définissent les types de biens immobiliers à acquérir, les principes de placement à respecter, ainsi que la répartition des risques.

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

Présentation du placement par rapport aux directives de placement

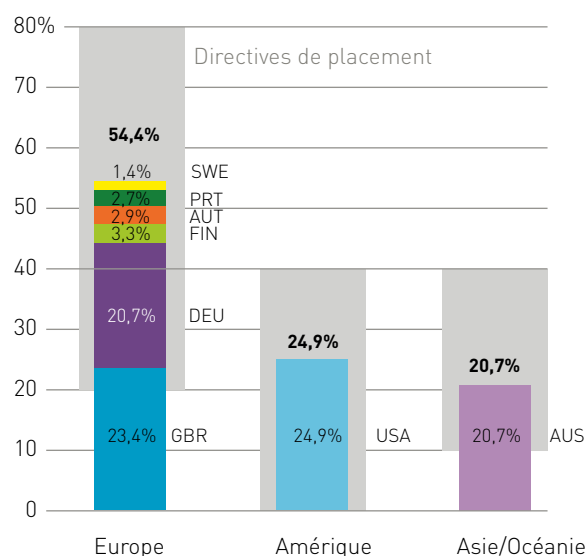
On peut voir ci-dessous la comparaison entre les fourchettes préétablies dans les directives de placement et la répartition effective du portefeuille réalisée au 30 septembre 2020.

Prescriptions des directives de placement du 3 avril 2020

Répartition selon les marchés

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

Placements directs au 30 septembre 2020

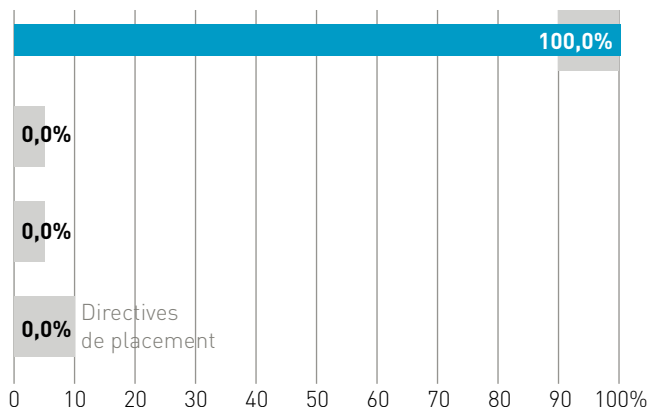


**Prescriptions des directives de placement
du 3 avril 2020**

**Placements directs et placements collectifs appelés
au 30 septembre 2020**

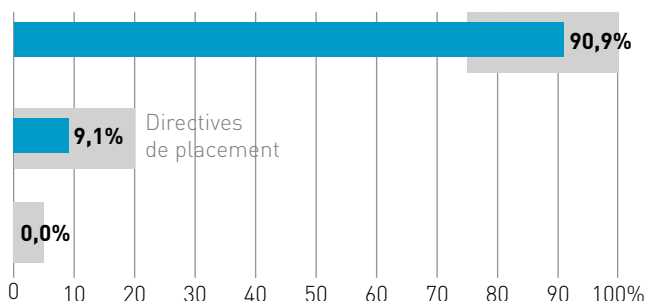
Répartition par catégorie de placement

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%



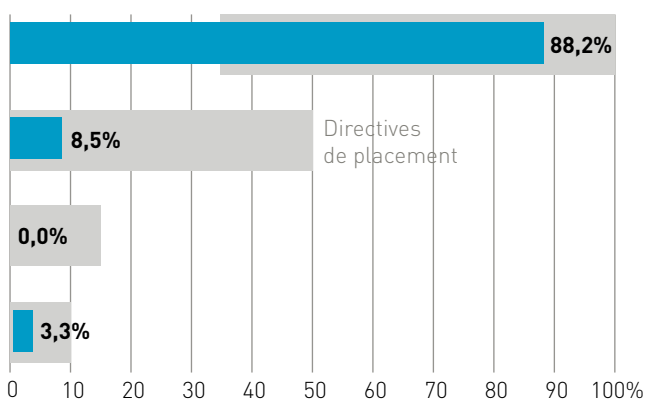
Répartition selon le style d'investissement

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



Répartition selon le type d'utilisation

Bureaux	35 – 100%
Commerces 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).

L'exercice 2019/2020 englobe la période du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020.

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 hedged sont détenues pour les investissements du groupe de placement AFIAA Global hedged et des contrats à terme assurent la couverture contre les risques 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 des risques de change dans les investissements nets dans des biens immobiliers et des avoirs en monnaies étrangères. 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 généralement aller jusqu'à trois mois (forwards et swaps en devises).

Les actifs à couvrir dans le cadre d'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 transformations de grande envergure des bien détenus.

Maintien des liquidités

Pour conserver une réserve de liquidités qui ne dilue pas la performance du groupe de placement, seulement 95% des nouveaux engagements de capital sont généralement appelés dans le cas des nouvelles admissions, les autres 5% étant conservés en engagements non appelés. 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

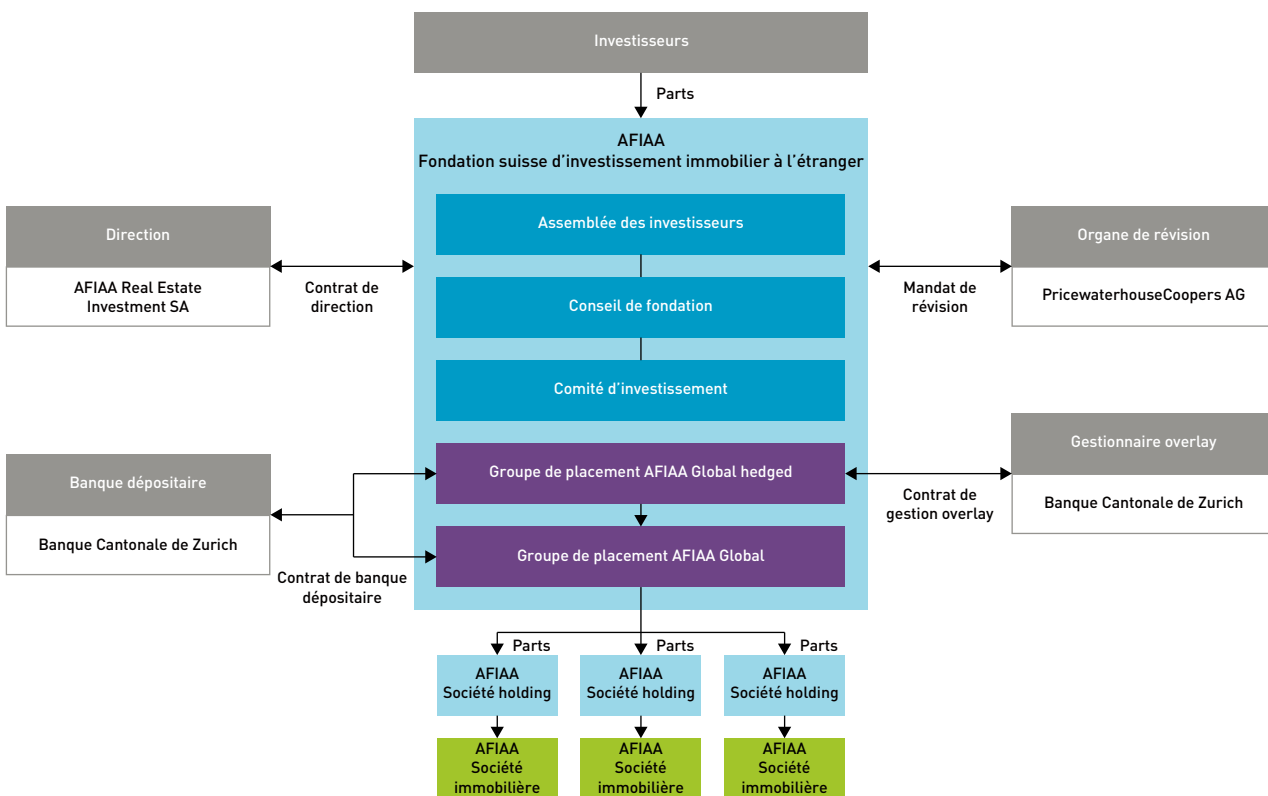
Le risque de contrepartie est limité à 10% du patrimoine du groupe de placement. La contrepartie est la Banque Cantonale de Zurich (ZKB), notée AAA, qui est chargée de la gestion overlay.

Notes explicatives concernant l'activité de placement

Organisation de l'activité de placement

Les directives de placement et le prospectus pour le 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 gérant de fortune.

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



Objectif de placement

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

Les placements immobiliers du groupe de placement sont réalisés exclusivement par le groupe de placement AFIAA Global. Il se distingue uniquement par la couverture des risques de change. De plus, il détient les liquidités nécessaires à la couverture des risques de change. 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 spécifiques de Swiss GAAP RPC 26.

L'exercice 2019/2020 englobe la période du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020.

Principes d'évaluation

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

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

Devises étrangères

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

Couverture des risques de change

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

Taux de conversion des devises

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

Devise	Cours à la date butoir	Cours à la date butoir
	30.9.2020	30.9.2019
	CHF	CHF
AUD	0,6585	0,6725
CNH	0,1354	-
EUR	1,0774	1,0871
GBP	1,1877	1,2288
HKD	0,1186	-
USD	0,9187	1,0029

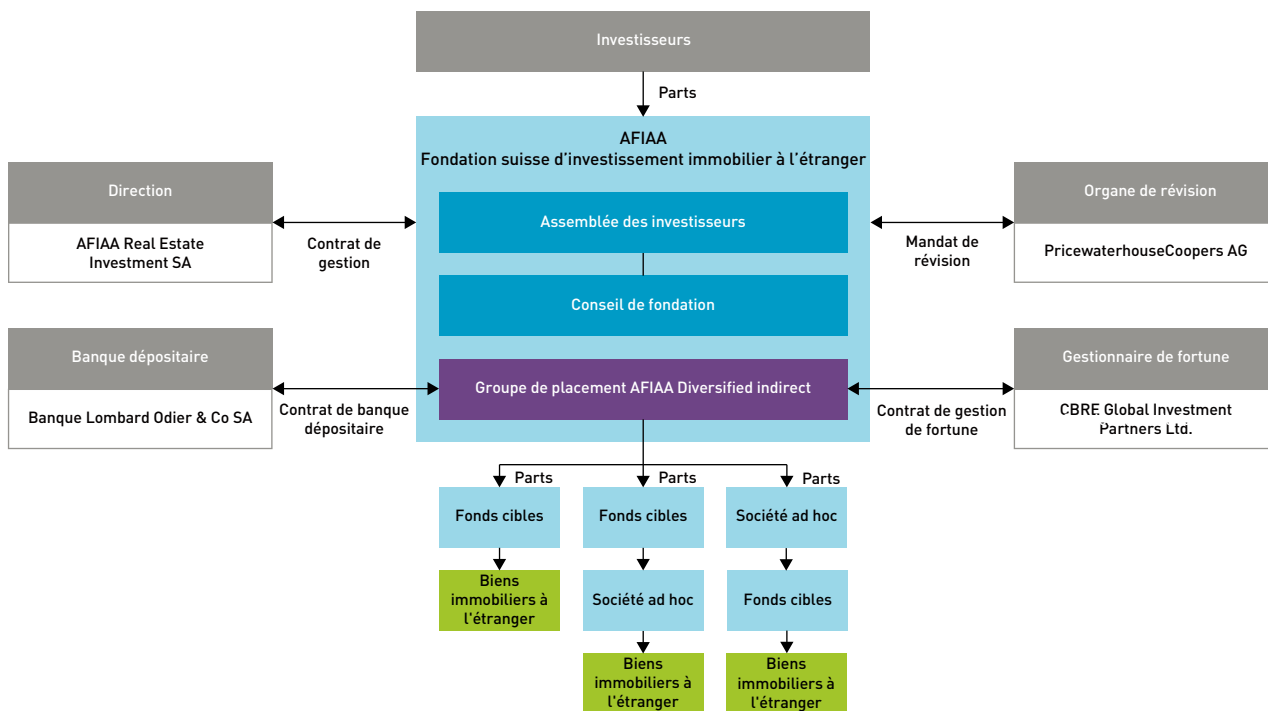
Notes explicatives concernant l'activité de placement

Organisation de l'activité de placement

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

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

La gestion de la fortune, respectivement du portefeuille doit être assumée par des personnes habilitées qui disposent de la formation et de l'expérience nécessaires dans le domaine de l'immobilier étranger. Le gérant de fortune est désigné par le Conseil de fondation. Actuellement, le Conseil de fondation a délégué, jusqu'à nouvel avis, la gestion de fortune à CBRE 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

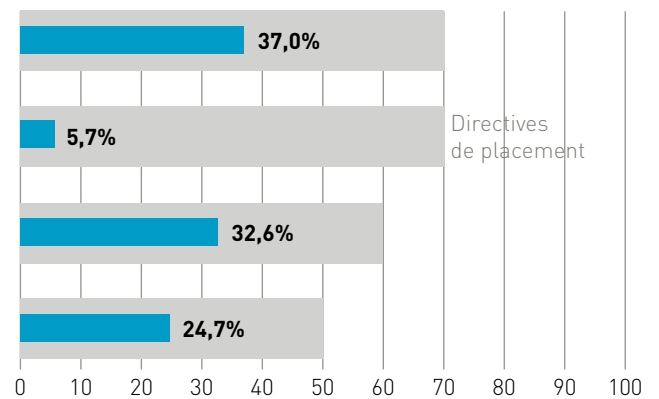
On peut voir ci-dessous la comparaison entre les fourchettes préétablies dans les directives de placement et la répartition effective du portefeuille réalisée au 30 septembre 2019.

Prescriptions des directives de placement du 3 avril 2020

Portefeuille au 30 septembre 2020

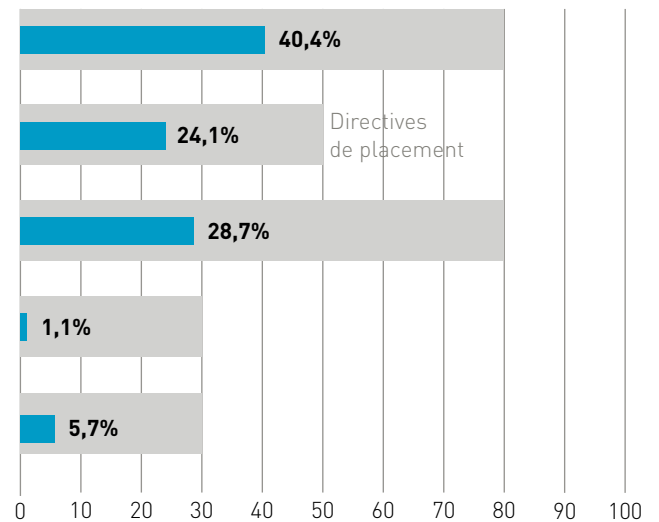
Répartition sectorielle

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%
Asie-Pacifique émergente	0 – 30%



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).

L'exercice 2019/2020 englobe la période du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020.

Principes d'établissement du bilan et d'évaluation

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

Des parts du groupe de placement AFIAA Diversified indirect sont détenues pour les investissements du groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged et des contrats à terme assurent la couverture contre le risque de change. Les parts détenues dans AFIAA Diversified indirect 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 Diversified indirect hedged dans AFIAA Diversified indirect. Le risque de change est couvert de manière continue par des contrats à terme d'une durée pouvant généralement aller jusqu'à trois mois (forwards et swaps en devises).

Les actifs à couvrir dans le cadre d'AFIAA Diversified indirect 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 d'investissements de grande envergure dans des fonds nouveaux ou existants.

Maintien des liquidités

Pour conserver une réserve de liquidités qui ne dilue pas la performance du groupe de placement, seulement 95% des nouveaux engagements de capital sont généralement appelés dans le cas des nouvelles admissions, les autres 5% étant conservés en engagements non appelés. 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.

Devises étrangères

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

Taux de conversion des devises

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
	30.9.2020	30.9.2019
	CHF	CHF
USD	0,9188	1,0019

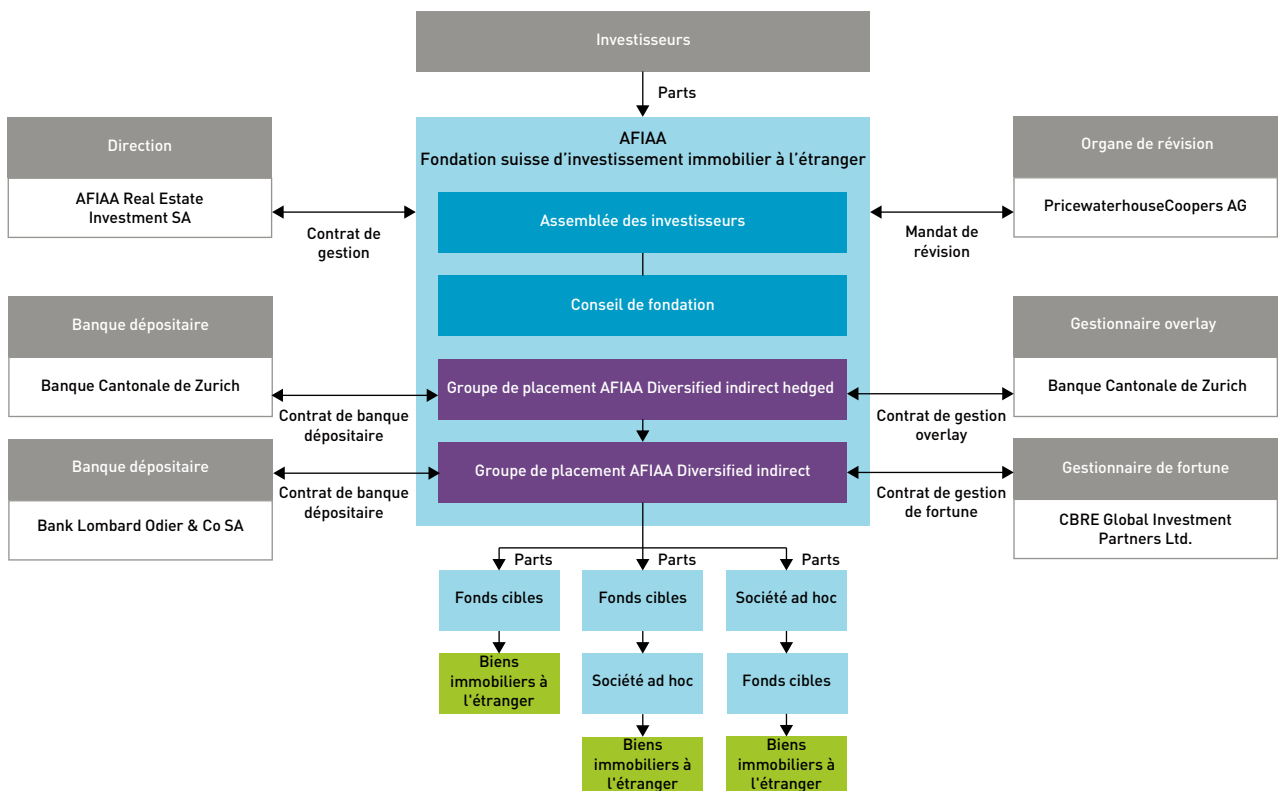
Notes explicatives concernant l'activité de placement

Organisation de l'activité de placement

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

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

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

L'objectif du groupe de placement est de couvrir les risques de change au moyen de contrats à terme, ce qui peut avoir pour conséquence que le rendement du groupe de placement diffère de celui du groupe de placement AFIAA Diversified indirect non couvert contre les risques de change.

Stratégie de placement

La stratégie de placement du groupe de placement consiste à faire l'acquisition de parts du groupe de placement AFIAA Diversified indirect et à mettre en place des instruments de couverture du risque de change pour réduire les risques inhérents.

Événements postérieurs à la date butoir du bilan

Groupe de placement AFIAA Global

Pandémie de Covid-19: Les répercussions ont été différentes entre les régions. Comme on pouvait s'y attendre, les biens immobiliers dans les secteurs à risque (commerce de détail, coworking, gastronomie) ont fait l'objet de décotes aux États-Unis. En revanche, les valeurs de marché en Europe et en Australie sont restées largement stables. L'impact financier de la pandémie sera également intégré dans les comptes après la date butoir du bilan

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Un nouveau fonds cible a été souscrit après la date en Amérique du Nord pour un montant de USD 19 millions. En novembre 2020, un fonds cible australien a été partiellement vendu pour un montant de USD 6,8 millions.

Pandémie de Covid-19: Dans ce groupe de placement, les effets varient également d'une région à l'autre. Des corrections de valeur durant le deuxième trimestre 2020, qui ont été principalement enregistrées dans les fonds cibles en Europe et aux États-Unis, ont déjà bénéficié d'une valorisation durant le troisième trimestre. L'impact financier de la pandémie sera également intégré dans les comptes après la date butoir du bilan.

Rapport de l'organe de révision

Rapport de l'organe de révision

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

Rapport 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 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 et les notes explicatives du groupe de placement AFIAA Global [pages 34 à 36 et pages 42 à 52];
- le bilan de la fortune, le compte de résultat, l'évolution de l'actif net, l'affectation du résultat et les notes explicatives du groupe de placement AFIAA Global hedged [page 37 et pages 53 à 55];
- le bilan de la fortune, le compte de résultat, l'évolution de l'actif net, l'affectation du résultat et les notes explicatives du groupe de placement AFIAA Diversified indirect [page 38 et pages 56 à 58];
- le bilan de la fortune, le compte de résultat, l'évolution de l'actif net, l'affectation du résultat et les notes explicatives du groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged [page 39 et pages 59 à 61];
- le bilan de la fortune de base, le compte de résultat de la fortune de base et l'affectation du résultat du fortune de base [page 40]; et
- l'annexe relative à l'AFIAA Fondation d'investissement immobilier à l'étranger [pages 64 à 80]

pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2020.

Responsabilité du Conseil de fondation

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

Responsabilité de l'organe de révision

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 30 septembre 2020 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

PricewaterhouseCoopers AG, Birehstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

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

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



Raffael Simone
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Wilhelm Wald
Expert-réviseur agréé

Zurich, 18 janvier 2021

Informations complémentaires



Zurich, le 27 octobre 2020

Déclaration de l'expert suisse indépendant concernant le portefeuille de placements immobiliers directs d'AFIAA pour l'exercice 2019/2020

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 Monsieur Daniel Macht et Madame Yasmine Ghulam. 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

Jones Lang LaSalle SA.
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zurich

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



de la directive mentionnée.

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 :

- Stefan Döring, Christina Lepke, Ralf Kemper, Julika Puls, Andreas Röhr, Guido Radlspeck (JLL, Allemagne)
- Marta Lourenço, Hugo Simões (JLL, Portugal)
- Mikko Kuusela, Anni Kontturi (JLL, Finlande)
- Roger Meeds, Elizabeth Levingston, Christy Bowen, Simon Morris, Andrew Pirie (JLL, UK)
- Joseph Miller (JLL, USA)
- Martin Reynolds, Richard Lawrie (JLL, Australie)

Jones Lang LaSalle SA

A handwritten signature in black ink that reads 'Macht'.

Daniel Macht MRICS

Managing Director
Jones Lang LaSalle SA., Zurich

A handwritten signature in black ink that reads 'Yasmine Ghulam'.

Yasmine Ghulam MRICS

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
- **ASIP** Association suisse des institutions de prévoyance, www.asip.ch
- **Swiss Circle** International Real Estate Marketing, www.swisscircle.ch
- **AFIRE** Association of Foreign Investors in Real Estate, www.afire.org
- **INREV** European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles, www.inrev.org

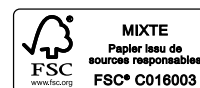
Impressum

Éditrice:

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

Photos:

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



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

AFIAA Fondation
d'investissement immobilier
à l'étranger

Zollstrasse 42
Case postale 1077
8005 Zurich
Suisse

T +41 58 589 19 19

office@afiaa.com
www.afiaa.com



KGAST

ASIP

Swiss Circle

International Real Estate Marketing

AFIRE

INREV



158 West 27th Street, New York