

Rapport annuel 2020/2021



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

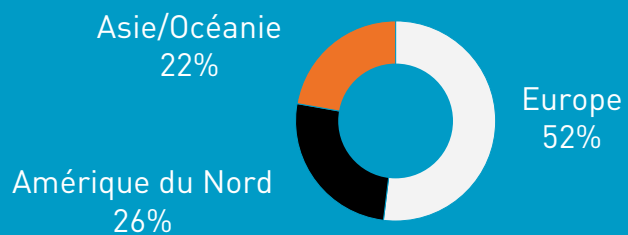
groupes de placement destinés aux investisseurs, ouverts à la souscription.

2,8 milliards de CHF

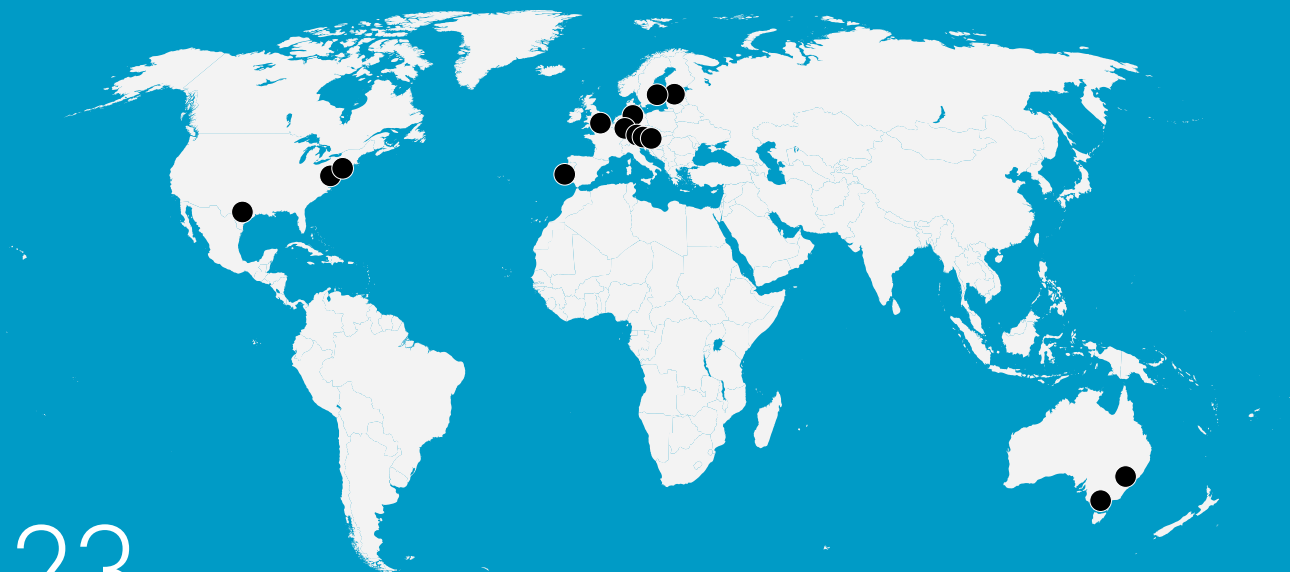
investis dans l'immobilier sont gérés par la Fondation d'investissement AFIAA.

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.

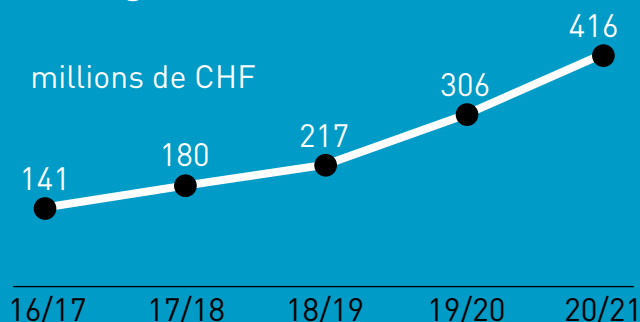


Valeur ajoutée grâce à une gestion active du portefeuille immobilier

En dirigeant quatre projets de rénovation (photo ci-contre: l'immeuble «628 Bourke Street» à Melbourne), la Fondation d'investissement AFIAA a investi près de CHF 37 millions et crée ainsi une réelle valeur ajoutée pour les investisseurs.

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Largement diversifié



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

19

fonds cibles (avec plus de 2750 biens immobiliers) ont été souscrits pour le portefeuille du groupe de placement, 18 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	26
Comptes annuels	
Groupe de placement AFIAA Global	38
Groupe de placement AFIAA Global hedged	41
Groupe de placement AFIAA Diversified indirect	42
Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged	43
Fortune de base	44
Annexe aux comptes annuels	45
Annexe relative à la Fondation d'investissement AFIAA	67
Rapport de l'organe de révision	85
Informations complémentaires	89

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 30.9.2021

Groupe de placement AFIAA Global

en milliers de CHF	30.9.2021	30.9.2020	Évolution
Valeurs vénales			
Valeurs vénales des placements directs	2 399 206	2 279 366	5,26%
Ensemble des placements	2 519 137	2 383 597	5,69%
Capitaux externes			
Prêts hypothécaires (placements directs)	506 851	498 570	1,66%
En % de la valeur vénale de l'ensemble des placements	20,12%	20,92%	-3,81%
En % de la valeur vénale des placements directs	21,13%	21,87%	-3,42%
Actif net			
Actif net à la clôture	1 886 671	1 778 623	6,07%
Actif net par part (CHF)	111,8162	108,9310	2,65%
État des parts			
Parts en circulation (nombre)	16 872 965,5152	16 327 982,7271	3,34%
Promesses de capitaux des investisseurs			
Promesses de capitaux	1 925 803	1 898 207	1,45%
Appels de capitaux	-1 915 803	-1 858 207	3,10%
Quote-part des appels de capitaux	99,48%	97,89%	1,62%
Taux de charges d'exploitation TER _{ISA} GAV	0,52%	0,51%	1,47%
Taux de charges d'exploitation TER _{ISA} VNI	0,71%	0,69%	1,54%
Rendement des placements	5,96%	-3,72%	9,68%

Groupe de placement AFIAA Global hedged

en milliers de CHF	30.9.2021	30.9.2020	Évolution
Valeurs vénales			
Valeurs vénales des placements indirects	509 406	479 600	6,21%
Ensemble des placements	532 136	515 327	3,26%
Actif net			
Actif net à la clôture	532 100	515 291	3,26%
Actif net par part (CHF)	155,6400	151,2671	2,89%
État des parts			
Parts en circulation (nombre)	3 418 783,0272	3 406 499,9979	0,36%
Promesses de capitaux des investisseurs			
Promesses de capitaux	509 046	515 157	-1,19%
Appels de capitaux	-494 846	-492 657	0,44%
Quote-part des appels de capitaux	97,21%	95,63%	1,65%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} GAV, frais AFIAA Global incl.	0,55%	0,55%	-1,37%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} VNI, frais AFIAA Global incl.	0,74%	0,74%	0,63%
Rendement des placements	2,89%	-2,01%	4,90%

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

en milliers de CHF	30.9.2021	30.9.2020	Évolution
Valeurs vénales			
Valeurs vénales des placements indirects	400 157	290 414	37,79%
Ensemble des placements	414 618	305 160	35,87%
Actif net			
Actif net à la clôture	416 396	305 893	36,12%
Actif net par part (CHF)	147 228,8236	127 214,5477	15,73%
État des parts			
Parts en circulation (nombre)	2 828,2252	2 404,5461	17,62%
Promesses de capitaux des investisseurs			
Promesses de capitaux (en milliers d'USD)	371 010	366 600	1,20%
Appels de capitaux (en milliers d'USD)	-336 498	-275 567	22,11%
Quote-part des appels de capitaux	90,70%	75,17%	20,66%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} -GAV, frais fonds cible incl.	1,44%	1,49%	-3,36%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} -VNI, frais fonds cible incl.	1,44%	1,49%	-3,36%
Rendement des placements	15,73%	-1,25%	16,98%

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged

en milliers de CHF	30.9.2021	30.9.2020	Évolution
Valeurs vénales			
Valeurs vénales des placements indirects	280 378	185 823	50,88%
Ensemble des placements	285 386	196 070	45,55%
Actif net			
Actif net à la clôture	285 368	176 200	61,96%
Actif net par part (CHF)	181 415,8131	159 636,2128	13,64%
État des parts			
Parts en circulation (nombre)	1 573,0046	1 103,7586	42,51%
Promesses de capitaux des investisseurs			
Promesses de capitaux (en milliers de USD)	323 545	286 106	13,09%
Appels de capitaux (en milliers de USD)	-240 693	-177 223	35,81%
Quote-part des appels de capitaux	74,39%	61,94%	20,10%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} -GAV, frais fonds cible incl.	1,46%	1,52%	-3,76%
Taux de charges d'exploitation TER _{KGAST} -VNI, frais fonds cible incl.	1,46%	1,52%	-3,84%
Rendement des placements p.a.	13,64%	2,37%	11,27%

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

Mesdames, Messieurs,

Au cours de l'exercice 2020/2021, une période marquée par la pandémie, la Fondation d'investissement AFIAA a su faire preuve une fois encore d'une grande résilience face aux défis du marché. Nous avons pu bénéficier des souscriptions de 5 nouveaux investisseurs et comptons actuellement un total de 65 investisseurs. Tous groupes de placement confondus, les engagements de capitaux se sont élevés à près de 45 millions de francs suisses – un signe de confiance fort envers la Fondation d'investissement AFIAA.

Nouvelles exigences requises pour le poste de travail de demain

Si au début de la pandémie, on ne parlait plus que de la tendance au télétravail, aujourd'hui les retours croissants dans les bureaux imposent de nouvelles exigences pour le poste de travail de demain. Nous suivons de près l'évolution du monde du travail et des bureaux. Une chose est d'ores et déjà certaine: les bureaux perdureront, même après la pandémie, et les bâtiments localisés dans les centres et dans les endroits bien desservis conserveront leur attractivité. Cependant, la demande est à la créativité et à la volonté de concevoir. On assiste donc non seulement à une croissance des besoins en infrastructures modernes et en technique numérique du bâtiment, les fameux «smart buildings» ou bâtiments intelligents, mais aussi à celle des exigences imposées quant au concept global d'un immeuble. Nous partons du principe que les bâtiments à usage mixte seront plus demandés, car dans les villes, la vie urbaine se déroule de plus en plus souvent sous un même toit.

Hausse de la demande en placements immobiliers à l'étranger – mais durables s'il vous plaît!

La pression forte à l'investissement et les primes de risques toujours attractives maintiennent la demande des caisses de pension suisse en placements immobiliers à un haut niveau. Selon nos estimations, la tendance à investir au-delà des frontières nationales perdure tout autant que les exigences croissantes en matière de durabilité des investissements. La consommation d'énergie et les émissions de CO₂ des biens immobiliers détenus directement en sont un des aspects décisifs. La mesure et la surveillance des indicateurs de durabilité sont fondamentales, non seulement pour des considérations écologiques, mais aussi pour des raisons sociétales et économiques. La durabilité fait partie intégrante de la stratégie et du processus d'investissement de tous nos groupes de placement. Nous sommes convaincus que les placements immobiliers durables sont directement liés à la stabilité de la rentabilité globale.

Révision de l'Ordonnance sur les fondations de placement

Le délai de mise en application de la révision de l'Ordonnance sur les fondations de placement (OFP), adoptée par le Conseil Fédéral le 1er août 2019, a été fixé au 31 juillet 2021. L'approbation des adaptations correspondantes dans les statuts et dans le règlement de la Fondation d'investissement AFIAA par l'Assemblée des investisseurs du 25 février 2021 a permis de clore avec succès la mise en œuvre des dispositions révisées de l'OFP.

Nouveau membre au Conseil de fondation

Nous sommes très heureux d'avoir pu accueillir Damian Tobler parmi les membres du Conseil de fondation au début de l'année 2021. Il travaille déjà depuis 2018 pour la Fondation d'investissement AFIAA en tant que membre du Comité d'audit. Son activité principale en tant que partenaire et CFO/CIO de la société Kendris AG lui a permis d'acquérir une longue expérience dans l'industrie financière. Damian Tobler est spécialisé dans les questions de CFO, de comptabilité, de reporting et de gouvernance.

AFIAA Diversified indirect ouvre des opportunités d'investissement passionnantes

La stratégie multi-gestionnaire du groupe de placement AFIAA Diversified indirect offre aux institutions de prévoyance suisses une nouvelle opportunité d'investissement intéressante et une stratégie de placement complémentaire à AFIAA Global. Grâce à des fonds cibles sélectionnés en «best in class», la solution multi-gestionnaire offre un accès facile à un portefeuille international sous-jacent d'une valeur vénale de près de 120 milliards de francs suisses, avec plus de 2750 entités immobilières réparties dans 19 pays.

Adoption de la Stratégie 2021+ pour AFIAA Global

Le contrôle de la stratégie de placement et son approbation en septembre 2021 ont permis au Conseil de fondation de confirmer la stratégie de croissance des dernières années. L'orientation vers des entités de type Core / Core Plus en reste un élément central. Avec les 36 villes cibles définies, elle vise à une diversification plus large, tout en poursuivant une forte focalisation sur l'immobilier à usage de bureaux. Tout en observant les directives de placement qui ont fait leurs preuves, le thème de «l'immobilier mixte» est désormais également pris en compte. L'objectif est de tirer parti du développement dynamique des quartiers urbains et de détecter en amont les tendances de la demande en surfaces de bureaux pour les mettre en œuvre. En adoptant la Stratégie 2021+, AFIAA pose aujourd'hui des jalons pour des concepts d'utilisation innovants et des placements immobiliers durables.



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

A handwritten signature in black ink that reads "A. Vögeli".

Andreas F. Vögeli
Président du Conseil de fondation

A handwritten signature in black ink that reads "Ingo Bofinger".

Ingo Bofinger
Directeur

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

Les conditions sociétales et économiques difficiles ont perduré pendant l'exercice 2020/2021. Hormis la marche normale des affaires, la collaboration entre les comités a été marquée par le remaniement de la stratégie. L'accent mis sur la croissance s'est accompagné d'un focus sur la gestion active 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 domaines thématiques sont les achats et les ventes de biens immobiliers, la surveillance de la mise en œuvre des stratégies immobilières, les décisions d'investissements en cas de travaux de rénovation et de transformation plus conséquents, le suivi de la performance du portefeuille immobilier, ainsi que le soutien au Conseil de fondation dans le contrôle ou l'ajustement de la stratégie de placement.

Investissements et désinvestissements

Au cours de l'exercice écoulé, le Comité d'investissement a pris la décision d'acquérir trois entités au total. Il s'agit en l'occurrence d'un immeuble à Amsterdam, d'un second à Luxembourg et d'un dernier à Stockholm. Avec Amsterdam et Luxembourg, AFIAA a accédé à des sites où elle n'était pas encore représentée jusqu'à maintenant. Ces deux villes font partie de l'univers d'investissement plus restreint dans lequel nous n'avons eu de cesse d'examiner des biens immobiliers ces dernières années. Au cours du dernier exercice, un premier investissement a permis une implantation réussie à Stockholm. Après l'acquisition réalisée pendant l'exercice précédent, nous avons tenté d'y acquérir un second immeuble, en vain. À Stockholm, des éléments plaçant contre une acquisition ont surgi au cours des investigations d'achat; à Amsterdam, le vendeur s'est ravisé à court terme et à Luxembourg, notre offre est arrivée en deuxième position. En conséquence, le portefeuille est resté constant pendant le dernier exercice. L'équipe des transactions a été plus active sur les marchés que la situation des demandes ne le laisse supposer. La situation mondiale difficile a bridé les marchés de la transaction immobilière en termes de volumes. De nombreux vendeurs et investisseurs ont d'abord attendu. Par ailleurs, il était plus difficile, voire impossible de voyager.

Aucune demande n'a été présentée côté Ventes.

Trois demandes ont été présentées dans le domaine des investissements. D'une part, pour la rénovation prévue des surfaces de bureaux des 4e aux 6e étages de la «Kaiser-galerie» à Hambourg. À l'époque, l'immeuble a été acheté sachant que le locataire quitterait les lieux et que nous aurions la possibilité d'augmenter le potentiel locatif existant

après une rénovation. D'autre part, deux demandes ont été présentées pour la rénovation de tout l'immeuble «400 West 15th Street» à Austin. Il s'agit en l'occurrence de l'une des deux entités situées à Austin qui figurent dans le portefeuille d'AFIAA Global. C'est un immeuble multilocatif qui est parvenu dans une phase de son cycle de vie nécessitant une rénovation. Considérée comme un «déversoir» de la Silicon Valley, Austin attire toujours autant, raison pour laquelle AFIAA poursuit l'idée – comme dans d'autres cas également – de remettre l'immeuble en très bon état et de percevoir, grâce à cette rénovation, des loyers plus élevés, comme le permet ce marché.

«Pour le portefeuille d'AFIAA Global, l'inflation sera un challenge moindre que les coûts et les mesures entraînés par l'ensemble de la thématique ESG.»

Entre-temps, le Comité d'investissement, en concertation avec la Direction, a élargi l'ordre du jour classique des «Transactions», y ajoutant une rétrospective sur des biens immobiliers qui ne sont pas parvenus à faire l'objet d'une demande au Comité d'investissement. Cela permet de mieux appréhender le marché et de comprendre les différentes dynamiques qui le régissent. L'un des enseignements à tirer de ces observations est que les marchés sont toujours marqués par une forte intensité concurrentielle. Même s'il est exact qu'ils se différencient les uns des autres et que les vendeurs et acheteurs ne se rencontrent plus systématiquement durant les états des lieux, les emplacements Core (en macro et micro-situation) attirent toujours les investisseurs. Nous constatons dès à présent une intensification de la sélection de qualité et des contrôles.

Perspectives et défis du marché

Au cours des dernières années, les banques centrales ont créé un énorme excédent de masse monétaire engendrant une inflation et une hausse des prix des biens de consommation et autres actifs. Cette évolution entraîne des pertes de pouvoir d'achat dans les devises respectives. Les investisseurs sont donc « contraints » à être investis. Par ailleurs, la situation incite les investisseurs à penser et à mesurer en rendements « réels » et non pas en dimensions « nominales ». En Allemagne et aux États-Unis, les rendements nominaux ne suffisent plus actuellement pour garantir au final un rendement réel positif à l'investisseur. En Suisse, ce sont surtout les organismes collecteurs de capitaux qui sont concernés, car conformément à leur réglementation, ils sont obligés d'investir une certaine part en obligations, quelle que soit la situation sur le marché des capitaux.

Cet environnement explique l'attractivité toujours élevée du placement immobilier. Les sondages actuels montrent que les investisseurs restent toujours intéressés par un développement de leur quote-part en immobilier. Ce sont donc en majorité des investisseurs nets qui agissent sur les marchés immobiliers internationaux. Ni la perspective de voir le « Quantitative Easing » (assouplissement quantitatif) toucher lentement à sa fin aux États-Unis, ni la probabilité d'une première hausse des taux d'intérêt n'auront de grande influence sur les investissements immobiliers. Les éventuelles évolutions susceptibles d'avoir un plus grand impact seraient les suivantes :

- Une croissance plus faible: la course au rattrapage économique en raison des restrictions sanitaires a perdu de son élan. Les carnets de commandes sont saturés dans de nombreux secteurs, parce que les clients commandent plus que nécessaire du fait de l'interruption des chaînes de livraison. Ils veulent être certains d'avoir suffisamment de matériel. La croissance est assurée et les stocks approvisionnés. Au cours de l'année 2022, on assistera donc vraisemblablement à un fléchissement de la croissance. L'effet de rattrapage prend fin, les entrepôts sont de nouveau pleins.
- ESG: les coûts liés aux critères ESG ne sont souvent pas intégrés dans les prix. La sécurité politique n'est pas encore tout à fait claire en ce qui concerne les réglementations et les conséquences. Il est possible que la mise en application des réglementations correspondantes doive se faire plus rapidement qu'attendu et qu'elle devienne plus coûteuse que prévue, ce qui réduirait les rendements car les investissements ne peuvent pas tous être répercutés.

- La réglementation affaiblit la croissance: trop de réglementation dans les secteurs et « l'approche relevant de l'économie planifiée » qui se propage actuellement ont des effets négatifs sur la croissance.

Dans le cadre de la stratégie 2021, la qualité des sites a été renforcée et les combinaisons d'utilisation possibles ont été assouplies. Le thème de l'ESG est déjà pris explicitement en considération pour les acquisitions – et dans chaque cas, en tenant compte du contexte national et des exigences des investisseurs. En fonction de l'utilisation, nous continuons à investir dans des sites de qualité incontestable et essayons de concevoir des surfaces de bureaux à usage flexible. Le Comité d'investissement est convaincu que le bureau va vivre un retour en force. Il va y avoir une nouvelle différenciation, mais la demande en sites jouissant d'une localisation de qualité sera toujours suffisamment élevée – surtout s'il s'agit de sites et de biens non multipliables.

Les lignes qui précèdent ont donné un aperçu du travail du Comité d'investissement à travers les acquisitions et les ventes, les rénovations possibles et les défis rencontrés. AFIAA a l'avantage de disposer d'un portefeuille d'actifs optimisé qui a prouvé sa résilience dans sa majeure partie.

Pour le Comité d'investissement

Dr Stephan Kloess
Président du Comité d'investissement

Rapport de la direction

La gestion de la pandémie de Covid-19 a été, une fois encore, le grand défi de l'exercice 2020/2021. Les mesures prises pour l'enrayer ont été très différentes selon les pays. Dans cet environnement de marché volatil, la Fondation d'investissement AFIAA a pu acquérir de nouveaux clients et bénéficier de nouveaux engagements de capitaux.

Groupes de placement AFIAA Global / AFIAA Global hedged

Gestion du portefeuille

Pendant l'exercice 2020/2021, la pandémie de Covid-19 a encore tenu le monde en haleine. Pourtant, l'augmentation des taux de vaccination aux deuxième et troisième trimestres 2021 a fait grandir l'espoir de voir la fin du tunnel. Même si la comparaison internationale a révélé de grandes disparités dans les taux de vaccination des différents pays, les assouplissements induits dans les régions économiquement plus fortes ont été couronnés de succès.

En Europe, la situation sur les marchés immobiliers s'est montrée relativement stable. Aux États-Unis, elle est restée tendue, du fait de l'arrivée sur le marché de nombreux espaces de coworking en raison du maintien de restrictions strictes et du fait d'une réticence persistante à conclure de nouveaux contrats de location. L'Australie a enregistré une certaine détente, par petites étapes. Les confinements ont été levés à Melbourne et à Sydney, et les voyages ont de nouveau été possibles à l'intérieur du pays.

Un certain retour à la normalité a pu également être observé sur les marchés des transactions internationales. Si en début d'année, le volume moyen de transactions était encore nettement inférieur à la moyenne de l'année précédente, une nette augmentation des activités de transactions s'est amorcée au second semestre. La demande des investisseurs en biens immobiliers localisés à des emplacements attractifs et occupés par des locataires parfaitement solvables est restée très élevée.

Les valeurs immobilières ont connu une évolution légèrement positive sur les marchés européen et australien. Dans le secteur de l'immobilier Core, nous avons déjà pu constater de nouvelles compressions de rendement. Aux États-Unis, ce sont les biens immobiliers loués à des populations gravement touchées (commerce de détail, coworking, restauration) qui ont subi au début les plus fortes décotes en raison des confinements intervenus au premier semestre. Les valeurs se sont néanmoins stabilisées par la suite. L'impact de la pandémie de Covid-19 sur les valeurs vénales des biens immobiliers a donc été très divers. Du point de vue de la gestion des risques, un portefeuille immobilier largement diversifié, composé d'immeubles de qualité localisés dans

les centres et quartiers d'affaires, est un facteur de succès éprouvé, même pendant cette crise.

AFIAA Global

Dans un environnement de marché difficile, le groupe de placement AFIAA Global est parvenu à augmenter le portefeuille immobilier de 5,26%, le portant à près de CHF 2,4 milliards. Pour l'exercice 2020/2021, AFIAA Global affiche un rendement réjouissant des placements de 5,96%. L'actif net a pu être augmenté de 6,07%.

Ce montant représente un taux de réalisation d'environ 80% de l'objectif de CHF 3,0 milliards. À la date du reporting, le portefeuille se compose de 23 biens immobiliers, d'une valeur vénale moyenne de CHF 104,0 millions.

AFIAA Global hedged

Au cours de l'exercice 2020/2021, le groupe de placement AFIAA Global hedged a pu obtenir un rendement solide des placements, à hauteur de 2,89%. L'actif net immobilisé a augmenté de 3,26%, passant à CHF 532,1 millions.

Le groupe de placement est couvert à environ 85% contre les fluctuations monétaires et réduit ainsi les risques de change vis-à-vis du franc suisse.

Transactions

Au cours de l'exercice écoulé, le moteur dominant des marchés de transactions immobilières a été la pandémie de Covid-19 dans le monde entier. Toutefois, ce moteur n'a pas conduit à de nouveaux records de volumes ni à des retours sur investissements inférieurs à ceux enregistrés jusqu'ici, mais plutôt à un ralentissement significatif. Les restrictions de voyage et les confinements n'ont pas permis de toujours prospecter les marchés de manière efficace et structurée. D'autre part, les conséquences économiques à long terme et les répercussions sur les différents types d'utilisation, par exemple les bureaux, n'étaient et ne sont pas encore entièrement prévisibles. Ceci a généré une réticence des investisseurs potentiels dans de nombreuses régions. Cette attitude s'est ajoutée à une nette raréfaction de l'offre de biens immobiliers disponibles, certains vendeurs potentiels reportant à plus tard leurs ventes imminentes. Il s'en est suivi une baisse généralisée des volumes de transactions au premier semestre de l'exercice. En 2020, le marché des immeubles de bureaux, le plus important pour AFIAA, a enregistré un recul de 34% du volume de transactions par rapport à l'année précédente, tombant à environ USD 250 milliards. (source: RCA Analytics). La plus grande régression a été enregistrée sur les marchés américains. Malgré la chute du volume de transactions, les prix de l'immobilier se sont montrés relativement solides.

Les taux croissants de vaccinations et l'assouplissement des restrictions de voyage au début de la seconde moitié de l'exercice ont permis un retour d'activité perceptible sur les marchés des transactions. Avec des revenus stables, l'immobilier Core s'est notamment distingué comme la catégorie de placement la plus demandée et on a pu relever une hausse des prix immobiliers. Rien qu'au deuxième trimestre 2021, par exemple, le secteur de l'immobilier de bureaux a connu une hausse de 39% des transactions dans le monde par rapport au même trimestre de l'année précédente. Au troisième trimestre 2021, AFIAA a enregistré une nette augmentation des opportunités d'investissement sur le marché, ce qui laisse augurer la poursuite d'une reprise dynamique. Les chiffres du marché américain des bureaux confirment cette évolution. C'est ainsi que le volume des transactions en 2021 (au 30.09.2021) s'élevait à USD 84,6 milliards, donc 43% supérieur au niveau de l'année précédente (source: RCA Analytics).

Durant l'exercice passé, AFIAA a joué un rôle plus passif sur les marchés des transactions, se concentrant sur l'examen de la stratégie de placement compte tenu des évolutions actuelles, comme les changements de modèles de postes de travail et la durabilité. Cette révision a débouché sur un ajustement modéré dans le domaine des villes cibles, avec

un engagement net pour les emplacements de premier ordre et le profil rendement/risques associé.

Outre la politique de taux d'intérêt et de marché monétaire et indépendamment des retombées possibles sur les taux d'inflation, ce sont surtout les tendances à long terme autour du marché locatif et la prise en compte des critères ESG qui devraient marquer les évolutions futures sur les marchés mondiaux des transactions. Il faudra donc être particulièrement attentifs pour évaluer les risques des différents investissements. Parallèlement, des opportunités s'offrent également à AFIAA en tant qu'investisseur axé sur le long terme. C'est ainsi que le carnet de transactions s'est montré bien rempli en fin d'exercice.

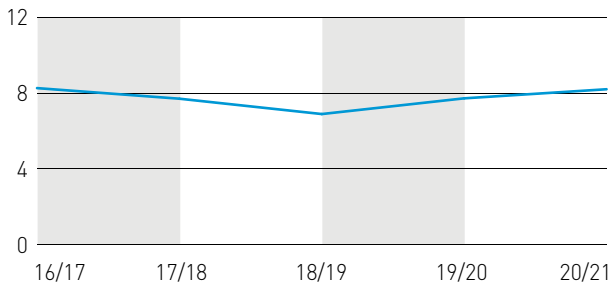
Gestion des actifs

Principaux chiffres relatifs à l'exercice passé:

- Plus de 28 000 m² ont pu être loués.
- Le taux de vacance a augmenté en raison de la pandémie de Covid-19 et les projets de construction en cours sont passés à 8,21% (contre 7,73% l'an dernier).
- La durée moyenne des contrats de location est passée de 6,00 à 6,40 ans (+6,7%).
- Le ratio d'endettement a baissé de 21,87% à 21,13%.
- Un volume de près de CHF 37,1 millions a été traité dans le cadre des restructurations de projets.

Évolution du taux de vacance

en %



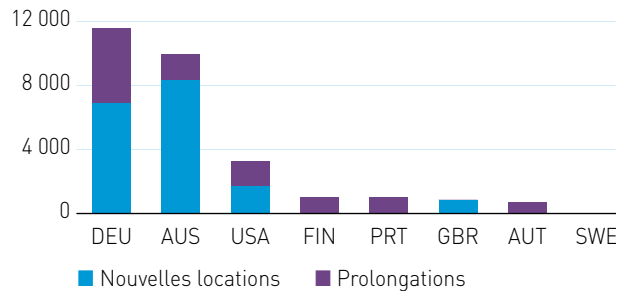
Activités locatives

Les marchés locatifs, en particulier aux États-Unis et en Australie, ont été durement touchés par la pandémie. Aux États-Unis, les locations dans le secteur des bureaux et dans celui du commerce de détail ont pris nettement plus de temps que les années précédentes. Par ailleurs, à New York, de nombreux locataires ont mis leurs espaces sur le marché tiers et les ont proposés en sous-location. Quelques entreprises de coworking ont été également durement touchées et ont dû abandonner leur modèle commercial. Ces espaces étaient déjà aménagés pour être mis à la disposition des utilisateurs.

Malgré le fait que la performance locative ait connu un net recul par rapport à l'année précédente, le taux de vacance a pu être maintenu à un niveau quasi constant, notamment grâce aux nouvelles locations qui ont nettement augmenté depuis le printemps 2021.

Performance locative 2020/2021 par pays

en m²



Les pays en bref

Allemagne

Dans le bâtiment «Romeo & Julia» à Francfort, deux baux de location portant sur plus de 2600 m² ont pu être reconduits pour six ans avec un cabinet d'avocats et une société immobilière. Dans l'immeuble «Westfalen-Center Dortmund», plus de 4500 m² ont pu être loués à une grande école internationale et à un centre d'appels pour une durée respective de dix et de huit ans.

États-Unis

À New York, près de 800 m² ont été loués dans l'immeuble «45 West 45th Street» à un fournisseur de services informatiques et 900 m² à un restaurant.

Australie

Dans le bâtiment rénové du «628 Bourke Street» à Melbourne, environ 5150 m² ont été reloués jusqu'en novembre 2025. Dans l'immeuble «525 Flinders Street», également à Melbourne, un cabinet d'architectes a prolongé son bail de plus de 1000 m² jusqu'en février 2026.

Financement

Au cours de l'exercice, un prêt de AUD 80,2 millions contracté pour le financement de l'immeuble «114 William Street» à Melbourne a été restructuré et prolongé; le taux d'intérêt a pu être nettement réduit. Le ratio d'endettement a été réduit à 21,13%, le taux de prêt moyen s'élève à 2,13% et la durée pondérée à 3,61 ans.

Restructurations

Durant l'exercice, AFIAA a traité un volume de projets d'un montant de CHF 37,2 millions. L'immeuble «Gresham St Paul's» à Londres a été entièrement désossé et surélevé d'un étage. L'immeuble «628 Bourke Street» à Melbourne a été désossé au rez-de-chaussée et doté d'une nouvelle façade lumineuse enveloppant deux étages. Un nouveau hall d'entrée avec accès sur l'arrière est venu compléter cette restauration, ainsi que deux nouveaux espaces spa pour les locataires. Les deux projets ont pu être achevés pendant l'exercice.

Les projets de restructuration rajeunissent le portefeuille à des conditions avantageuses en évitant des frais de transaction. Ils exploitent des leviers de création de valeur exceptionnels, puisque des espaces de premier ordre peuvent être loués en amont et à de meilleures conditions. C'est ainsi qu'après Sydney (immeuble «U60»), nous avons également pu fixer des loyers nettement plus élevés à Londres directement après le début des travaux et conclure des contrats avec des locataires parfaitement solvables sur 15 ans. La stratégie de placement direct a permis de transposer ces facteurs de succès à d'autres sites.

Le portefeuille des placements directs au 30 septembre 2021 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
Kornhamnstorg 4, Stockholm	1750/2006/2017	2020	Bureaux	1 608
Gresham St Paul's, Londres ¹	1998/2019	2009	Bureaux	13 492
21 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	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

Durabilité

La fondation d'investissement AFIAA est persuadée qu'une performance durable et rentable de ses placements immobiliers ne peut être réalisée à long terme que par une gestion globale et durable des biens immobiliers, en tenant compte de critères sociaux, économiques et écologiques. Les investissements dans la durabilité des biens immobiliers minimisent les risques et garantissent des revenus à long terme ainsi que le maintien de la valeur au profit des investisseurs. La fondation d'investissement AFIAA assume sa responsabilité envers l'environnement et la société ainsi que vis-à-vis de ses parties prenantes. Elle s'appuie sur les objectifs reconnus internationalement des Nations Unies: les Objectifs de développement durable (ODD). L'accent est mis sur les ODD qui concernent en particulier le domaine de l'immobilier.



Une gestion immobilière durable peut contribuer de manière significative à la réduction des problèmes de société tels que le réchauffement climatique ou la consommation des ressources. Pour ce faire, il est nécessaire d'adopter une approche globale et de prendre en compte l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier. Cette approche se reflète dans les ODD et contribue de manière significative à leur atteinte.

ECORE – ESG Circle of Real Estate



Le marché de l'immobilier institutionnel propose de nombreux instruments et initiatives permettant de démontrer les efforts de transparence déployés en matière de durabilité. Pour cette raison, nous sommes membres de l'initiative Ecore – ESG Circle of Real Estate. Sur la base du règlement du Parlement européen en matière de durabilité dans le secteur des services financiers, l'initiative a développé une approche liée aux critères ESG globalement axée sur les portefeuilles d'investissement immobilier. Ecore vise à établir un cadre de reporting qui couvre les critères ESG requis et propose une notation afin de pouvoir effectuer un comparatif des biens immobiliers. En tant que membre, nous pouvons participer activement au développement d'une norme de référence durable dans le domaine et élaborer des rapports dans l'intérêt de nos investisseurs pour les années à venir.

www.ecore-scoring.com

Gestion des aspects de la durabilité sur la base des données de consommation

Pour les opérations courantes, AFIAA enregistre les données de consommation de ses immeubles à l'aide du logiciel «Measurabl» depuis 2020. Ce logiciel permet de recenser systématiquement les données relatives à l'électricité, à l'eau et aux déchets, puis de les évaluer globalement pour les intégrer à la gestion du portefeuille. Dès qu'un ensemble de données significatives sur plusieurs périodes examinées est disponible, AFIAA définit des valeurs cibles. Elle les surveille et les mesure ensuite en continu et les intègre à la stratégie globale de durabilité. «Measurabl» permet ainsi de comparer les performances mesurées avec celles de plus de dix mille autres bâtiments dans le monde entier.

www.measurabl.com

Risques climatiques physiques – Moody's 427

AFIAA travaille à la mise en œuvre de la solution ESG Moody's 427 pour la catégorisation des risques physiques dans la gestion des risques. Elle nous permet ainsi d'analyser les risques climatiques pour l'ensemble du portefeuille. Cela permet à AFIAA de classer les risques liés aux facteurs environnementaux comme les ouragans, les tremblements de terre, les inondations ou le stress thermique pour tous les biens immobiliers et de prendre les mesures appropriées pour protéger les infrastructures (voir graphique à la page 17).

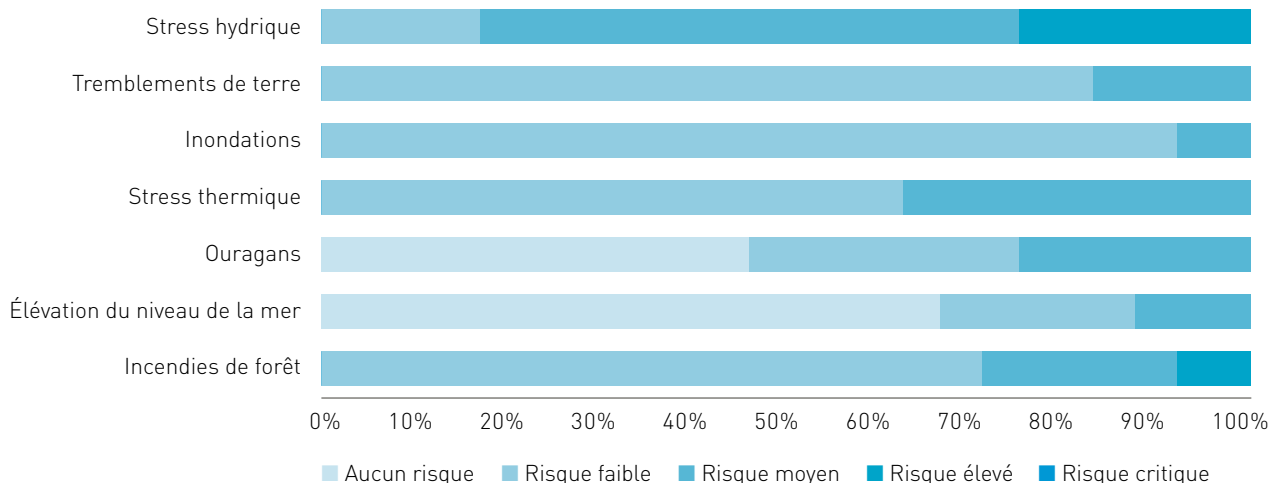
Le portefeuille comporte un risque modéré en matière de stress hydrique: cela est dû en particulier aux investissements en Australie et aux États-Unis qui présentent souvent un risque moyen ou élevé. Les risques liés aux tremblements de terre, aux inondations ou aux incendies de forêt présentent un risque faible dans le portefeuille. L'élévation du niveau de la mer joue également un rôle secondaire pour le portefeuille, raison pour laquelle aucun risque n'est perçu dans ce domaine. Les objets situés sur le continent européen, en particulier, se distinguent par leur faible risque climatique. Aucun des objets du portefeuille ne présente un risque climatique critique.

www.427mt.com

Les certificats de durabilité gagnent en importance

Le développement durable occupe une place prépondérante dans la stratégie AFIAA Global, qu'il s'agisse des transactions ou de la gestion d'actifs. Lors d'acquisitions, la préférence va aux biens immobiliers certifiés durables au niveau international (par ex. certification BREEAM, LEED, NABERS). AFIAA a reconnu très tôt l'importance des labels immobiliers et n'a cessé de promouvoir la certification des immeubles en portefeuille du groupe de placement AFIAA Global.

Analyse du groupe de placement AFIAA Global quant aux risques climatiques (au 30.9.2021)



Au cours des cinq dernières années, AFIAA a pu augmenter le taux de certification de durabilité du portefeuille d’AFIAA Global de 40%, soit de près de 80% en termes de valeur du portefeuille.

La durabilité contribue à notre réussite

La stratégie de la fondation d’investissement AFIAA dans le domaine de la durabilité se reflète également dans les projets de construction réalisés avec succès.



En rénovant «Gresham St Paul’s», un immeuble construit au centre de Londres il y a plus de 20 ans, AFIAA a réussi à augmenter la capacité du bâtiment, mais aussi à améliorer l’efficacité de manière significative pour ce qui est des coûts d’exploitation. Les surfaces de bureaux rénovées permettront de réduire les émissions de CO₂ de 6660 tonnes sur leur durée de vie par rapport à une construction neuve. Cela correspond à l’empreinte carbone annuelle de plus de 1200 personnes en Grande-Bretagne. Le bâtiment a obtenu la certification «Excellent» décernée par BREEM.



L’immeuble de bureaux «U60» construit au centre de Sydney a été entièrement assaini entre 2017 et 2019. Grâce à l’augmentation significative de l’efficacité énergétique, AFIAA a fait passer le niveau du certificat de durabilité NABERS de 3 à 5.

Placements directs

Au terme de l'exercice 2020/2021, 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



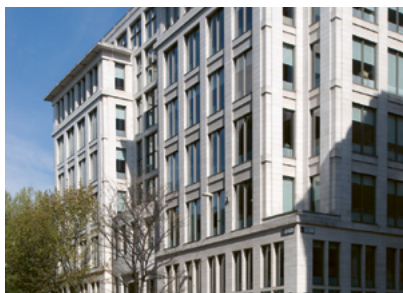
BigBiz, Bauteil C, Vienne



Brondankulma, Helsinki



Kornhamnstorg 4, Stockholm



Gresham St Paul's, Londres



21 Tudor Street, Londres



Schomberg House, Londres



12 Golden Square, Londres



14 Tothill Street, Londres



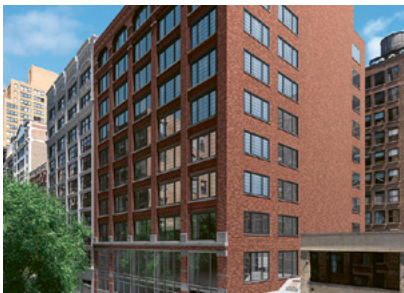
Espace & Explorer, Lisbonne



400 West 15th Street, Austin



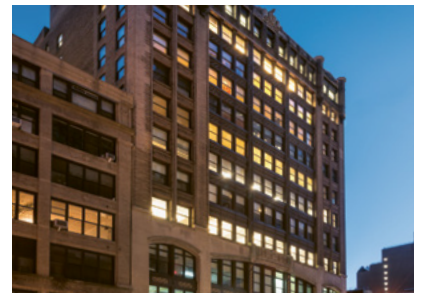
501 Congress Avenue, Austin



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

Après les nombreuses vagues de la pandémie de Covid-19 et les confinements, il semble que l'amélioration tant attendue soit venue. Grâce à des campagnes de vaccination progressant à un rythme spectaculaire, de nombreux pays ont pu vacciner une grande partie de leur population et ont été en mesure d'annoncer la quasi suppression des mesures. L'apparition de nouveaux variants du virus et la progression très variable des vaccinations selon les régions laissent encore planer une certaine incertitude sur le marché.

Avec un portefeuille largement diversifié et défensif, composé de 94,5% d'investissements en Core et Core Plus, les groupes de placement AFIAA Diversified indirect et AFIAA Diversified 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, passant à un total de USD 371 millions. Au cours de l'exercice 2020/2021, les appels de capitaux se sont chiffrés à USD 60,9 millions, portant le ratio d'appel de capitaux à 90,70%. La valeur nette d'inventaire (VNI) établie à la fin de l'exercice s'élevait à CHF 416,4 millions, portant la valeur des parts à CHF 147 228,8236. La performance s'est élevée à 15,73%.

Le mandat de la gestion de fortune a été confié à CBRE Investment Management, Londres.

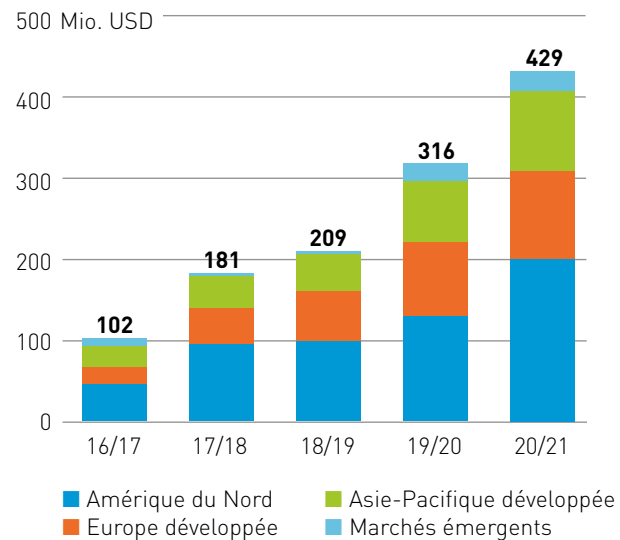
Activités en lien avec le portefeuille

Durant l'exercice, un nouveau fonds cible américain a été souscrit, élargissant le portefeuille à un total de 19 fonds cibles. D'autre part, les engagements de capitaux ont été augmentés d'un total de USD 20,1 millions en faveur de trois investissements existants. Malgré une situation économique difficile, les engagements de capitaux se sont élevés au total à USD 44,1 millions. Les appels de capitaux se sont quant à eux chiffrés à USD 80,0 millions. Un fonds cible australien a procédé à des remboursements de capitaux à hauteur de USD 7,7 millions au cours de l'exercice

2020/2021, car le portefeuille immobilier sous-jacent a été vendu. La fermeture de ce fonds cible est prévue pour le prochain exercice.

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 les secteurs 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 cible irlandais entre la date de fin d'exercice et la date de rédaction du rapport. Ce fonds se concentre sur le secteur résidentiel autour de la région métropolitaine de Dublin. Compte tenu de la situation induite par la pandémie 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



Données clés du portefeuille de fonds cibles

Le taux moyen de location des 2753 entités est de 92,1%, avec une durée résiduelle moyenne des baux de 5,6 ans. Le ratio moyen d'endettement des fonds cibles s'élevait à 24,2% à la fin de l'exercice.

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged

Le groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged investit exclusivement dans le groupe de placement AFIAA Diversified indirect, dont il se distingue uniquement par

la couverture des risques de change. Durant l'exercice 2020/2021, un nouveau capital d'un montant de USD 35,0 millions a été souscrit. La valeur nette d'inventaire (VNI) établie à la fin de l'exercice s'élève à CHF 285,4 millions, portant la valeur des parts à CHF 181 415,8131, ce qui correspond à une performance des placements de 13,64%.

Composition du portefeuille

Les cinq plus grandes positions ¹

■ Prologis European Logistics Fund	9%
■ Harrison Street Core Property Fund	9%
■ Morgan Stanley Prime Property Fund	9%
■ Prologis Targeted US Logistics Fund	9%
■ CBRE US Core Partners	9%
■ Autres	55%



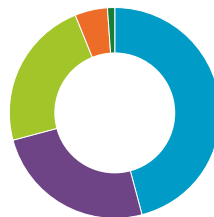
Types d'utilisation ¹

■ Industrie / logistique	38%
■ Habitat / autres	36%
■ Bureaux	23%
■ Commerce	3%



Régions ¹

■ Amérique du Nord	46%
■ Europe développée	25%
■ Asie-Pacifique développée	23%
■ Asie-Pacifique émergente	5%
■ Europe émergente	1%



Devises ¹

■ USD	52%
■ EUR	21%
■ AUD	16%
■ GBP	5%
■ RMB	4%
■ HKD	2%



¹ Basé sur le rapport trimestriel CBRE

Durabilité

La fondation d'investissement AFIAA traite le thème de la durabilité avec le plus grand soin dans le groupe de placement AFIAA Diversified indirect. C'est la raison pour laquelle AFIAA a veillé, lors du choix du gestionnaire de fortune, à ce que la durabilité fasse partie intégrante du processus d'investissement lors de la sélection des fonds cibles.

Intégration réelle des principes ESG chez CBRE Investment Management (CBRE IM)

Avec CBRE IM, AFIAA a sélectionné un multi-gestionnaire expérimenté et performant dans le domaine des placements immobiliers indirects, en particulier dans le secteur du développement durable. Lors du suivi des placements financiers, AFIAA suit et mesure activement le respect et la réalisation des objectifs de durabilité définis.

Les risques liés au stress hydrique et aux incendies de forêt dominant dans l'ensemble du portefeuille. Au niveau régional, les investissements américains et australiens sont particulièrement responsables de cette situation. Alors que le risque d'ouragan joue un rôle mineur au niveau du portefeuille, le risque de typhon est plus élevé dans la zone Asie-Pacifique. En revanche, le sous-portefeuille européen ne contribue que faiblement aux risques climatiques du portefeuille. Il n'y a qu'un risque de stress hydrique légèrement accru en raison de l'allocation en Europe méridionale.



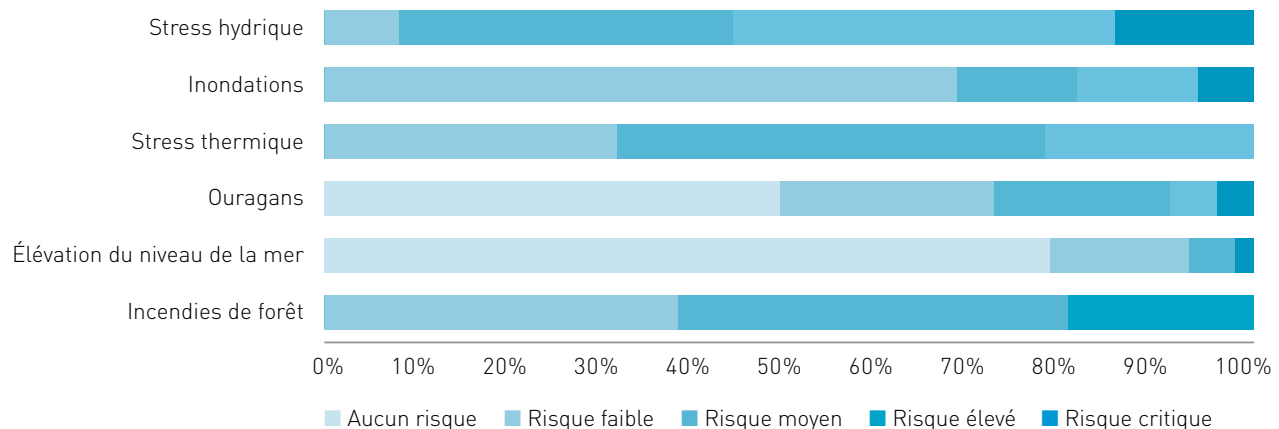
En complément de ses engagements envers le Pacte mondial des Nations Unies, les Objectifs de développement durable des Nations Unies et les Principes pour l'Investissement responsable (PRI), CBRE IM est signataire, membre ou participant de plusieurs réseaux et initiatives liés aux critères ESG.

Risques climatiques physiques – Moody's 427

En 2020, CBRE IM a intégré la solution ESG Moody's 427 pour la catégorisation des risques physiques dans la gestion des risques.

Une première analyse du portefeuille du groupe de placement AFIAA Diversified indirect a eu lieu au printemps 2021 (voir graphique en fin de page).

Analyse du groupe de placement AFIAA Diversified indirect quant aux risques climatiques physiques (printemps 2021)



Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

GRESB est un indice de référence ESG mondial pour les investissements immobiliers. Les portefeuilles transmettent leurs données au GRESB, qui évalue ensuite leurs performances ESG. Le GRESB est aligné sur d'autres références internationales en matière de reporting, notamment les recommandations GRI, PRI, SASB et TCFD, ainsi que sur l'Accord de Paris et les Objectifs de développement durable des Nations Unies. Les participants à l'évaluation sont renseignés sur leur position par rapport à leurs concurrents et informés des mesures à prendre pour améliorer leur performance ESG. CBRE IM interroge régulièrement les fonds cibles sur les données d'évaluation du GRESB dans la mesure de leur disponibilité et les analyse au niveau du portefeuille dans la matrice de maturité ESG spécifiquement conçue à cet effet. Les fonds cibles sont ainsi régulièrement évalués pour constater l'amélioration de leur performance ESG et encouragés à intégrer activement ces paramètres dans leur processus de gestion. Le taux de participation des fonds cibles correspond actuellement à environ 99,6% du portefeuille.

En 2021, le portefeuille de fonds cibles du groupe de placement AFIAA Diversified indirect a atteint un résultat GRESB moyen de 80 points sur 100. En comparaison avec l'indice de référence GRESB qui se situe à 79 points, cette note correspond à un score GRESB 4 étoiles (base: valeur nette d'inventaire du deuxième trimestre 2021).

Investissements indirects

À la fin de l'exercice 2020/2021, le portefeuille du groupe de placement AFIAA Diversified indirect comprenait 19 fonds cibles souscrits, dont 18 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



US Residential Fund
Amérique du Nord
Habitat



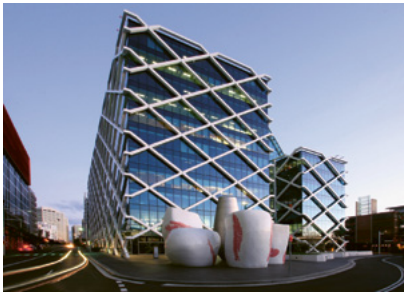
Australian Logistics Fund
Asie-Pacifique
Logistique



Australian Commercial Property Fund
Asie-Pacifique
Bureaux



Australian Office Fund
Asie-Pacifique
Bureaux



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



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

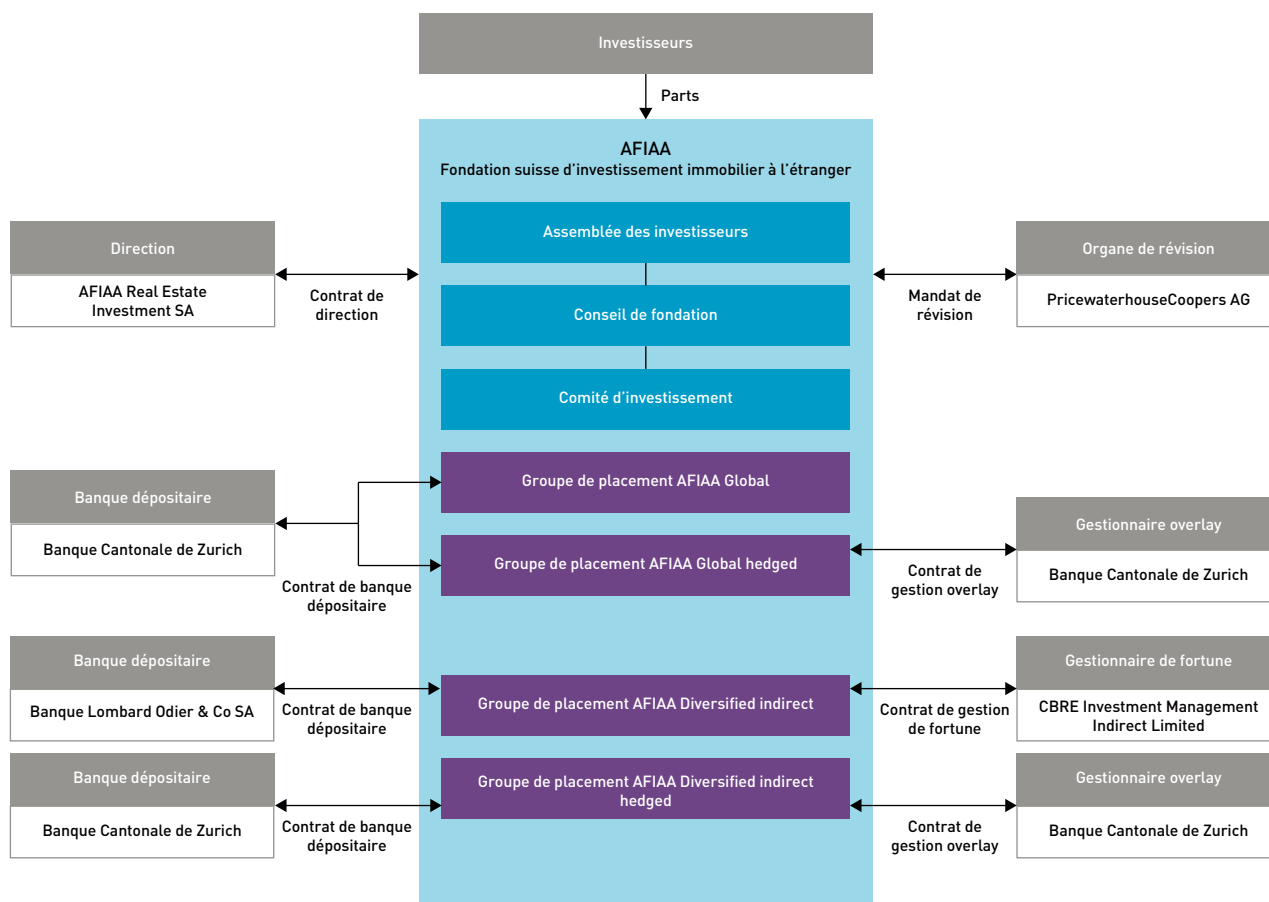
AFIAA accorde une grande importance à l'application des plus hauts standards en matière de comportement éthique et professionnel lors de la gestion de la fortune de prévoyance. Un code de déontologie périodiquement vérifié par le Conseil de fondation, et adapté si nécessaire, a été mis en place par

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

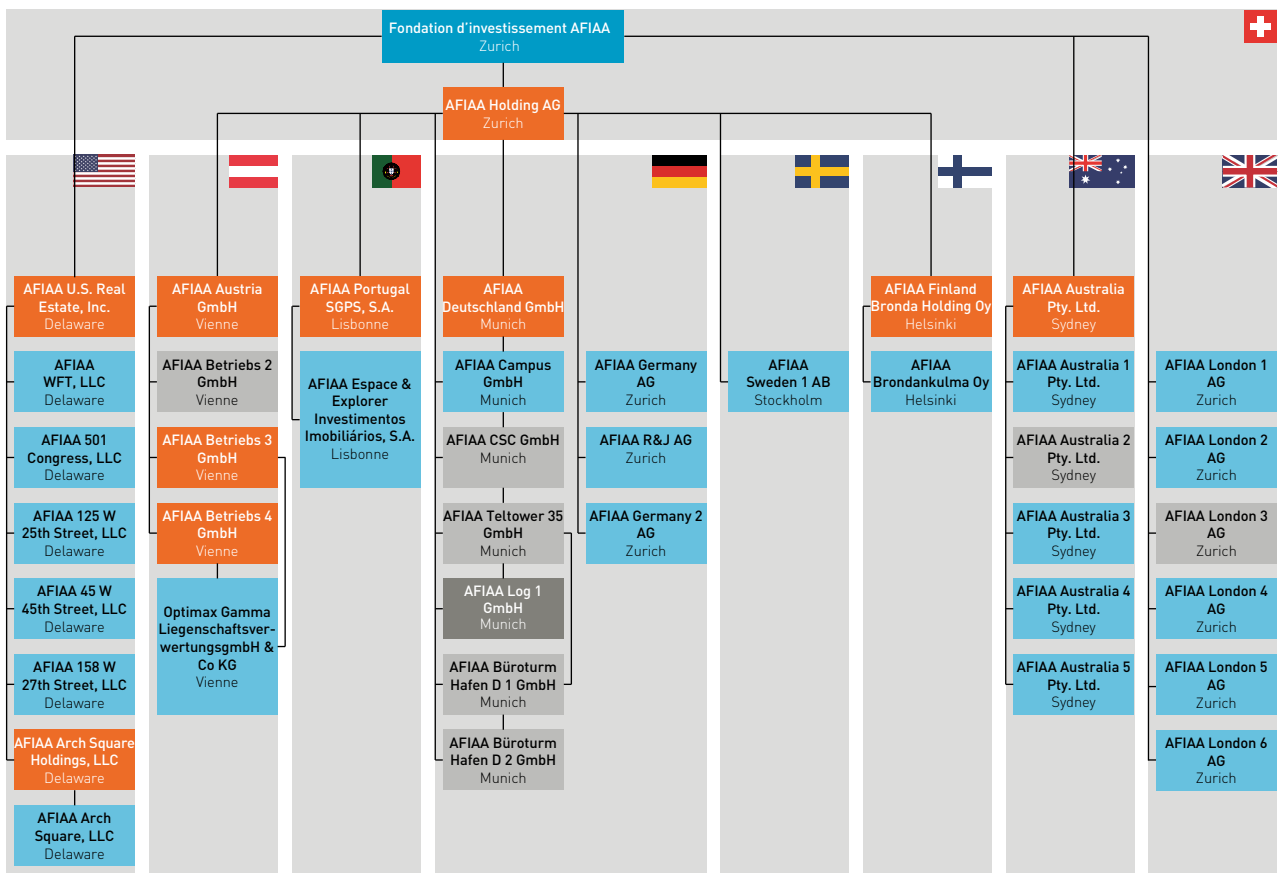


2.2 Vue d'ensemble des sociétés AFIAA (groupe de placement AFIAA Global)

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 2021



2.3 Création de nouvelles sociétés du groupe

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

2.4 Dissolution de sociétés du groupe

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

Allemagne

- La dissolution d'AFIAA Log 1 GmbH, Munich a été initiée. La procédure d'insolvabilité engagée contre l'ancien locataire a été achevée entretemps. AFIAA Log 1 GmbH peut maintenant être dissoute.

Grande-Bretagne

- Le Baek Pall Mall Property Unit Trust, qui détenait l'immeuble Schomberg House, a été dissous avec effet au 10 février 2021. C'est désormais AFIAA London 4 AG qui est propriétaire de l'immeuble au lieu du trust.

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 68.

3.1 Groupe de placement AFIAA Global

Au 30 septembre 2021, la fortune nette du groupe de placement s'élevait à CHF 1886,7 millions. 32 investisseurs détiennent 16 872 965,5152 parts en tout. Ces chiffres incluent les investisseurs du groupe de placement AFIAA Global hedged. Il y avait un engagement de capital non appelé d'un investisseur à hauteur de CHF 10,0 millions. Un investisseur a annoncé la reprise de ses parts durant l'exercice sous revue.

3.2 Groupe de placement AFIAA Global hedged

Au 30 septembre 2021, la fortune nette du groupe de placement s'élevait à CHF 532,1 millions. 21 investisseurs détiennent 418 783,0272 parts en tout. Il y avait des engagements de capital non appelés de 13 investisseurs à hauteur de CHF 14,2 millions.

En raison du passage d'un investisseur d'AFIAA Global hedged à AFIAA Global, et du versement consécutif de la réserve de liquidités détenue pour la couverture des risques de change, 234,0060 parts ont été restitués pour un montant de CHF 35 397.42.

3.3 Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

Au 30 septembre 2021, la fortune nette du groupe de placement s'élevait à CHF 416,4 millions. Sept investisseurs détiennent 2828,2252 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 34,5 millions.

3.4 Groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged

Au 30 septembre 2021, la fortune nette du groupe de placement s'élevait à CHF 285,4 millions. 14 investisseurs détiennent 1573,0046 parts en tout. Il y avait des engagements de capital non appelés de dix investisseurs à hauteur de USD 82,9 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 acquiescer ou à engager des fonds pour acquiescer au moins une part.

Le statut d'investisseur est réputé acquis tant qu'au moins une part est détenue ou qu'il existe 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 Membres du Conseil de fondation

Nom	Fonction	Activité professionnelle	Natio- nalité	Membre depuis	Mandat jusqu'au
Andreas F. Vögeli	Président	Associé de Niederer Kraft Frey AG	CH	14.3.2016	2023
Adrian Wipf	Vice- président ¹	Responsable Gestion d'actifs et membre de la direction de la BVK, Caisse de prévoyance professionnelle du canton de Zurich	CH	1.1.2013	2023
Marçal Décoppet	Membre	Directeur Fondation de Prévoyance des Paroisses et Institutions Catholiques	CH	28.1.2016	2023
Jean-Bernard Georges	Membre	CIO de Copré (La Collective de Prévoyance)	CH	26.2.2019	2023
Max-Eric Laubscher	Membre	Responsable des placements et membre de la direction de la Caisse de pension de Bâle-Ville	CH	28.1.2016	2023
Josef Lütolf	Membre	Responsable Placement de titres et membre de la Direction de la Caisse de pension de Lucerne	CH	28.2.2020	2023
Damian Tobler	Membre	Partenaire et CFO/CIO de Kendris AG	CH	25.2.2021	2023

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

Prof. ém. Dr Alfred Storck et Christoph Oeschger ont quitté le Conseil de fondation à la date de l'Assemblée des investisseurs, le 25 février 2021.

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

¹ Depuis le 1.4.2021, membre avant cette date.

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.

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

Prof. ém. Dr Alfred Storck a quitté le Comité d'audit en tant que membre et président en même temps qu'il quittait le Conseil de fondation (au 25 février 2021). Par ailleurs, le 1er avril 2021, le Conseil de fondation a élu Adrian Wipf comme nouveau président du Comité d'audit et confirmé les autres membres, tous trois jusqu'en 2023.

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

6.1 Membres 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	2023
Cyrill Schneuwly	Vice-président	CEO Intershop Holding AG	CH	25.6.2018	2023
Thomas Frutiger	Membre	Délégué du Conseil d'administration du groupe Frutiger	CH	13.2.2006	2023
Andreas Kressler	Membre	Propriétaire de Kressler Consulting GmbH	CH	28.2.2020	2023
Charles Pridgeon	Membre	Investisseur privé Whitestork BV, Euroche GmbH	UK	26.6.2020	2023
Claudia Reich Floyd	Membre	Gestion du portefeuille/recherche, Global Real Estate Securities auprès de Timbercreek	DE	31.8.2017	2023
Stefan Schädle	Membre	Directeur Real Estate Management BVK	CH	1.4.2008	2023

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

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

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 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.

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 développement et le contrôle de la stratégie de placement pour le groupe de placement AFIAA Global et surveille la mise en œuvre de la stratégie par la société de gestion. Le Comité d'investissement surveille en outre la mise en œuvre des stratégies immobilières (business plans immobiliers) et de 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, le 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 fondation. 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 24 juin 2021) 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 indemnisa-

tion 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, quatre séances ordinaires, une séance extraordinaire sur la stratégie 2021 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 Conseil de fondation:

Le total des indemnités versées aux membres du Conseil de fondation (Comité d'audit inclus), s'est élevé à CHF 199 635.10 durant l'exercice sous revue. Des honoraires bruts à hauteur de CHF 40 170.95 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 circulaire, 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 séances extraordinaires, 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 en Suède pour visiter un immeuble dans le cadre d'une acquisition potentielle. Le projet de transformation «Gresham St Paul's» a été réalisé avec succès. La commission spéciale créée pour ce projet a été dissoute au 15. juin 2021.

Il n'existe aucune indemnité de départ contractuelle.

Le total des indemnités versées aux membres du Conseil d'investissement s'est élevé à CHF 182 809.10 durant l'exercice sous revue. CHF 42 950.00 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 comptable. La convocation doit être effectuée au plus tard 20 jours avant la date de l'assemblée.

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

Le quorum de l'assemblée convoquée conformément au règlement est atteint indépendamment du nombre de voix représentées. Le Conseil de fondation dresse un registre des investisseurs et de leurs parts. Tout investisseur inscrit dans le registre au moment de l'envoi de la convocation à l'Assemblée des investisseurs est 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 25 février 2021 comme organe de révision pour un mandat d'un an (jusqu'à l'Assemblée des investisseurs du 24 février 2022). 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 301 314 pour l'exercice 2020/2021 (sans TVA). Outre les honoraires de révision, PricewaterhouseCoopers AG a facturé des honoraires de conseil en matière d'impôts d'un montant de CHF 35 184.

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 (OFPP).

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 *	30.9.2021	30.9.2020
Actifs			
Liquidités		119 930 919	104 230 960
Avoirs bancaires		115 674 870	100 211 748
Dépôts à terme / Placements au jour le jour (call)		4 256 049	4 019 212
Autres actifs		47 927 733	44 895 295
Créances sur tiers		4 302 114	6 726 621
Créances de livraisons et prestations		6 345 356	4 544 216
Comptes de régularisation actifs		5 958 419	3 172 419
Acomptes versés sur coûts de financement		1 367 094	1 442 877
Avoirs fiscaux différés	1	29 954 750	29 009 162
Biens immobiliers		2 399 205 940	2 279 366 051
Placements directs	2	2 399 205 940	2 279 366 051
Total des actifs		2 567 064 592	2 428 492 306
Passifs			
Capitaux externes			
Dettes de livraisons et prestations		1 763 813	1 260 641
Dettes envers des tiers		19 195 886	23 663 231
Comptes de régularisation passifs		20 322 119	8 475 286
Prêts hypothécaires à court terme	3	76 058 979	70 796 045
Prêts hypothécaires à long terme	3	430 792 055	427 773 608
Total des capitaux externes		548 132 852	531 968 811
Actif net avant coûts de liquidation		2 018 931 740	1 896 523 495
Estimation des coûts de liquidation	4	-132 261 150	-117 900 418
Actif net		1 886 670 590	1 778 623 077
Parts			
Situation au début de l'exercice		16 327 982,7271	15 696 669,9125
Parts émises		544 982,7881	631 312,8146
Parts émises à la date déterminante (nombre)		16 872 965,5152	16 327 982,7271
Valeur en capitaux par part (CHF)		109,1607	106,1668
Résultat net de l'exercice par part (CHF)		2,6555	2,7642
Valeur nette d'inventaire (actif net) par part (CHF)		111,8162	108,9310

* Notes: voir annexe relative aux comptes annuels.

Compte de résultat consolidé

en CHF	Notes *	1.10.2020 - 30.9.2021	1.10.2019 - 30.9.2020
Résultat d'exploitation			
Produit des biens immobiliers (net)	5	118 785 492	116 228 577
Revenus locatifs dus		131 890 113	125 786 144
Déficit de revenu des immeubles vacants		-12 799 189	-9 138 832
Pertes de recouvrement/évolution des risques de du-croire		-305 433	-418 735
Entretien de l'immobilier		-10 172 934	-12 653 241
Maintenance		-4 667 215	-4 895 838
Remise en état	2	-5 505 719	-7 757 403
Charges d'exploitation		-35 297 014	-35 842 407
Frais d'approvisionnement et d'élimination		-8 363 080	-7 461 955
Frais de chauffage et de fonctionnement (maintenance comprise)		-5 085 372	-5 285 882
Assurances		-1 043 619	-1 035 526
Honoraires de gestion		-1 541 608	-1 482 118
Frais de location		-1 805 817	-3 134 604
Impôts et redevances		-13 200 311	-12 970 246
Charges administratives locales de société	6	-1 586 797	-1 245 307
Autres charges d'exploitation		-2 670 410	-3 226 769
Résultat d'exploitation		73 315 544	67 732 929
Autres produits		210 711	552 746
Intérêts actifs		45 388	99 946
Autres produits (charges)		165 323	452 800
Frais de financement		-14 641 603	-15 441 202
Intérêts d'hypothèques		-11 500 649	-11 829 602
Taux d'intérêts négatifs sur les dépôts bancaires		-131 308	-71 653
Autres intérêts passifs		-1 582 345	-1 979 411
Rente du droit de superficie		-1 427 301	-1 560 536
Frais administratifs	7	-11 465 484	-12 194 346
Frais juridiques et frais de conseil		-58 617	-233 061
Frais de révision		-301 314	-260 926
Frais d'estimation		-195 302	-242 165
Rémunération des comptes de gestion		-380 767	-517 500
Rémunération de la banque dépositaire		-70 000	-70 000
Honoraires de la direction		-10 073 608	-9 809 059
Charges d'acquisition		-129 369	-911 690
Autres frais administratifs		-256 508	-149 945
Impôts sur le capital et sur le bénéfice	8	-2 612 580	4 483 084
Résultat net de l'exercice		44 806 588	45 133 211
Résultats en capitaux et résultats de change réalisés		-5 708 927	-27 305 118
Résultat réalisé		39 097 661	17 828 093
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés		68 099 582	-68 091 653
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation		13 129 361	-28 795 641
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	4	-14 360 732	10 270 972
Résultat total de l'exercice	9	105 965 872	-68 788 229
Résultat de change total **		46 593 266	-85 972 121
Résultat total corrigé des effets de change		59 372 606	17 183 892

* Notes: voir annexe relative aux comptes annuels.

** Les effets de change exercent un impact significatif sur le résultat total exprimé en francs suisses. C'est la raison pour laquelle nous présentons un résultat total corrigé des effets de change en plus du résultat total. La composition du résultat de change total est présentée en page 51.

Évolution de l'actif net

en CHF	30.9.2021	30.9.2020
Actif au début de l'exercice	1 778 623 077	1 829 275 706
Souscriptions de parts	57 596 783	71 504 278
Dividendes	-55 515 141	-53 368 678
Résultat net	44 806 588	45 133 211
Résultats en capitaux et résultats de change réalisés	-5 708 927	-27 305 118
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés	68 099 582	-68 091 653
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation	13 129 361	-28 795 641
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	-14 360 732	10 270 972
Résultat total de l'exercice	105 965 872	-68 788 229
Actif net à la fin de l'exercice	1 886 670 590	1 778 623 077

Affectation du résultat (groupe de placement)

Pour l'exercice 2020/2021, l'affectation du bénéfice s'appuie sur le résultat net. Lors de sa séance du 14 janvier 2022, 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 dans le bénéfice reporté les résultats non utilisés à hauteur de CHF 13 000 000, retenus pour le réinvestissement.

Affectation du résultat

en CHF	30.9.2021	30.9.2020
Résultat net de l'exercice	44 806 588	45 133 211
Report à nouveau du bénéfice de l'exercice précédent	118 069	7 500 000
Transfert dans le bénéfice reporté	13 000 000	3 000 000
Montant disponible pour la distribution	57 924 657	55 633 211
Montant prévu pour la distribution	57 368 083	55 515 141
Report à nouveau	556 575	118 069

Groupe de placement AFIAA Global hedged

ISIN CH0420414754, numéro de valeur 42041475

Bilan de la fortune

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2021	30.9.2020
Liquidités		21 593 343	35 642 726
Instruments financiers	1	1 136 674	83 435
Participation AFIAA Global		509 406 238	479 600 345
Total des actifs		532 136 255	515 326 506

Fonds empruntés

Comptes de régularisation passifs		36 709	35 287
Actif net		532 099 546	515 291 219

Compte de résultat

en CHF	1.10.2020 - 30.9.2021	1.10.2019 - 30.9.2020
Dividendes	14 969 490	5 004 053
Charges/produits financiers Instruments financiers	-14 406 787	7 514 579
Achat dans le résultat courant	-3 624	-69 045
Total des produits financiers	559 079	12 449 588
Frais de révision	-4 500	-4 500
Rémunération de la banque dépositaire	-32 310	-32 310
Rémunération de l'Overlay Manager	-119 206	-123 446
Taux d'intérêts négatifs sur les dépôts bancaires	-131 335	-135 428
Autres charges financières	-23 504	-22 476
Total des frais administratifs	-310 855	-318 160
Résultat net de l'exercice	248 224	12 131 427
Résultats en capitaux et résultats de change réalisés	-58 426	0
Résultat réalisé	189 798	12 131 427
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés	14 756 688	-22 612 403
Résultat total de l'exercice	14 946 486	-10 480 975

Évolution de l'actif net

en CHF	30.9.2021	30.9.2020
Actif net au début de l'exercice	515 291 219	184 318 462
Souscriptions	3 488 941	341 453 732
Rachats	-1 627 100	0
Résultat total de l'exercice	14 946 486	-10 480 975
Actif net à la fin de l'exercice	532 099 546	515 291 219

Parts

en nombre	30.9.2021	30.9.2020
Situation au début de l'exercice	3 406 499,9979	1 194 050,2061
Parts émises	23 000,7046	2 212 449,7918
Parts restituées	-10 717,6753	0,0000
Situation à la fin de l'exercice	3 418 783,0272	3 406 499,9979
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	155,6400	151,2671

Affectation du résultat

en CHF	30.9.2021	30.9.2020
Résultat net de l'exercice	248 224	12 131 427
Bénéfice conservé pour le réinvestissement	248 224	12 131 427

Groupe de placement AFIAA Diversified indirect

ISIN CH0367669659, numéro de valeur 36766965

Bilan de la fortune

Valeur vénale en CHF	Notes *	30.9.2021	30.9.2020
Liquidités		14 460 806	14 746 455
Parts fonds marché des capitaux	1	400 157 291	290 413 546
Comptes de régularisation actifs		2 242 782	1 114 987
Total des actifs		416 860 879	306 274 988
Comptes de régularisation passifs		464 610	381 743
Actif net		416 396 269	305 893 245

Compte de résultat

en CHF		1.10.2020	1.10.2019
		- 30.9.2021	- 30.9.2020
Produit des titres et intérêts débiteurs		11 175 413	8 333 271
Autres revenus		6 775	44 875
Participation aux revenus courus		648 675	612 492
Total des produits		11 830 863	8 990 638
Honoraires de la direction		-1 007 177	-776 190
Frais de comptabilité		-80 277	-60 966
Rémunération des comptes de gestion		-42 358	0
Rémunération de la banque dépositaire		-150 030	-117 165
Frais de révision		-10 500	-8 500
Frais juridiques et frais de conseil		-23 415	-94 152
Autres charges administratives		-5 076	-5 100
Total des charges	2	-1 318 833	-1 062 073
Résultat net de l'exercice		10 512 030	7 928 565
Résultats en capitaux et résultat de change réalisés		2 077 337	-3 517 799
Résultat réalisé		12 589 367	4 410 766
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés		42 350 208	-7 599 852
Résultat total de l'exercice		54 939 575	-3 189 086

Évolution de l'actif net

en CHF		30.9.2021	30.9.2020
Actif net au début de l'exercice		305 893 245	217 494 276
Souscriptions		55 563 448	91 588 055
Résultat total de l'exercice		54 939 576	-3 189 086
Actif net à la fin de l'exercice		416 396 269	305 893 245

Parts

en nombre de parts		30.9.2021	30.9.2020
Situation au début de l'exercice		2 404,5461	1 688,3613
Parts émises		423,6791	716,1848
Situation à la clôture de l'exercice		2 828,2252	2 404,5461
Valeur d'inventaire par part (en CHF)		147 228,8236	127 214,5477

Affectation du résultat

en CHF		30.9.2021	30.9.2020
Résultat net de l'exercice		10 512 030	7 928 565
Bénéfice conservé pour le réinvestissement		10 512 030	7 928 565

* 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 *	30.9.2021	30.9.2020
Liquidités		5 417 748	9 685 363
Instruments financiers	1	-410 206	561 273
Participation AFIAA Diversified indirect		280 378 081	185 823 066
Total des actifs		285 385 623	196 069 702
Comptes de régularisation passifs		17 708	11 291
Dettes envers des investisseurs		0	19 858 568
Actif net		285 367 915	176 199 843

Compte de résultat

en CHF	1.10.2020	1.10.2019
	- 30.9.2021	- 30.9.2020
Charges/produits financiers Instruments financiers	-4 307 901	3 201 253
Achat dans le résultat courant	-1 477 336	770 914
Total des charges/produits financiers	-5 785 237	3 972 167
Frais de révision	-4 500	-4 500
Rémunération de l'Overlay Manager	-52 811	-31 752
Taux d'intérêt négatifs sur les dépôts bancaires	-30 081	-30 059
Autres charges financières	-8 244	-8 053
Total des frais administratifs	-95 637	-74 364
Résultat net de l'exercice	-5 880 873	3 897 803
Résultats en capitaux et résultat de change réalisés	5	-39
Résultat réalisé	-5 880 869	3 897 764
Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés	34 550 219	-647 129
Résultat total de l'exercice	28 669 351	3 250 635

Évolution de l'actif net

en CHF	30.9.2021	30.9.2020
Actif net au début de l'exercice	176 199 843	89 129 908
Souscriptions	80 498 722	83 819 300
Résultat total de l'exercice	28 669 351	3 250 635
Actif net à la fin de l'exercice	285 367 915	176 199 843

Parts

en nombre de parts	30.9.2021	30.9.2020
Situation au début de l'exercice	1 103,7586	571,5606
Parts émises	469,2460	532,1980
Situation à la fin de l'exercice	1 573,0046	1 103,7586
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	181 415,8131	159 636,2128

Affectation du résultat

en CHF	30.9.2021	30.9.2020
Résultat net de l'exercice	-5 880 873	3 897 803
Report de gains/(pertres) en capital réalisés	-5 880 873	
Bénéfice conservé pour le réinvestissement		3 897 803

* Notes: voir annexe relative aux comptes annuels.

Fortune de base

Bilan de la fortune de base

en CHF	30.9.2021	30.9.2020
Actifs		
Créances sur les groupes de placement	302 506	301 930
Total des actifs	302 506	301 930
Passifs		
Capital constitutif	100 000	100 000
Fonds de réserve	200 000	200 000
Report à nouveau du bénéfice	1 930	1 593
Bénéfice net de l'exercice	576	337
Total des passifs	302 506	301 930

Compte de résultat de la fortune de base

en CHF	1.10.2020 – 30.9.2021	1.10.2019 – 30.9.2020
Produit		
Groupes de placement	423 125	517 500
Total du produit	423 125	517 500
Charges		
Organes, assemblée des investisseurs *	-420 049	-514 663
Autres charges	-2 500	-2 500
Total des charges	-422 549	-517 163
Bénéfice net de l'exercice	576	337

Affectation du résultat (fortune de base)

Le Conseil de fondation propose à l'assemblée des investisseurs de reporter le bénéfice du bilan de CHF 2506 à nouveau.

Proposition à l'assemblée des investisseurs

en CHF	30.9.2021	30.9.2020
Report à nouveau du bénéfice de l'exercice précédent	1 930	1 593
Produit net de l'exercice	576	337
Bénéfice du bilan	2 506	1 930
Report à nouveau du bénéfice	2 506	1 930

* 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	2020/2021	2019/2020
Avoirs fiscaux provenant de reports de pertes compensables ultérieurement	27 108	26 571
Avoir fiscaux provenant de régularisations fiscales	2 847	2 438
Total des avoirs fiscaux différés	29 955	29 009

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

2 Placements directs

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

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

Pour les évaluations, la méthode généralement utilisée est celle du flux de trésorerie actualisé (discounted cashflow). La valeur du bien immobilier est déterminée par la somme des revenus nets futurs escomptés actualisée à la date d'évaluation (date de clôture). Dans les régions anglo-saxonnes en particulier, la transparence du marché et des transactions permet d'adapter au mieux la valeur déterminée aux transferts de propriétés effectivement réalisés et observables à court terme. Afin d'avoir une meilleure comparaison avec la méthode DCF classique, les évaluateurs externes résument leur processus de détermination des valeurs grâce à la méthode du flux de trésorerie actualisé (discounted cash-flow). La méthode du degré d'achèvement (percentage of completion) peut être utilisée dans le cadre de mesures d'assainissement complètes. Selon cette méthode, les coûts de projet déployés sont activés proportionnellement, à l'avancement des travaux, à la date d'évaluation. Les taux d'actualisation oscillent entre 3,28% et 7,75% (exercice précédent: entre 3,25% à 8,00%).

La valeur totale des 23 placements immobiliers directs s'élevait à CHF 2 399 205 940 à la date de clôture.

Placements directs

en milliers de CHF	2020/2021	2019/2020
Valeur en début d'exercice	2 279 366	2 278 165
Achats supplémentaires aux prix d'acquisition (frais accessoires inclus)	0	134 401
Charges entraînant une plus-value (investissements)	37 242	54 805
Gains en capital	27 925	-36 032
Ventes	0	-41 927
Résultat de change	54 673	-100 027
Acomptes sur des placements directs	0	-10 019
Valeur en fin d'exercice	2 399 206	2 279 366

Les charges immobilières créant des plus-values ont augmenté à CHF 37,2 millions (exercice précédent: CHF 54,8 millions) en raison des projets de transformation en Grande-Bretagne et en Australie.

Pandémie de Covid-19: suite aux divers confinements au cours du premier semestre, les biens immobiliers aux États-Unis ont initialement subi les plus fortes corrections de valeur. Les valeurs se sont toutefois stabilisées dans l'intervalle. Les marchés eu-

ropeen et australien ont continué d'évoluer de manière stable, voire légèrement positive. On constate déjà une nouvelle compression des rendements pour les biens immobiliers «Core».

3 Prêts hypothécaires

Les capitaux empruntés en rapport avec des placements directs s'élèvent à CHF 506 851 034 (exercice précédent: CHF 498 569 654). Le taux d'intérêt moyen pondéré de tous les prêts hypothécaires et devises s'élève à 2,13% à la date de clôture (exercice précédent: 2,32%). La moyenne des prêts était de 3,39 ans (exercice précédent: 4,12 ans).

en milliers de la devise concernée					
Devise	Montant	Valeur comptable 30.9.2021 CHF	Valeur comptable 30.9.2020 CHF	Durée d'application d'un taux fixe moyen pondéré en années	Taux d'intérêt moyen pondéré
USD	148 505	138 540	137 533	3,61	3,41%
EUR	195 294	211 132	210 966	3,34	1,24%
GBP	82 000	103 140	97 391	3,93	2,27%
AUD	80 200	54 039	52 680	2,00	2,01%
Total		506 851	498 570		

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

en milliers de CHF	30.9.2021	30.9.2020
Valeur comptable des biens immobiliers hypothéqués	1 162 071	1 135 026
Crédits ou couverture exigés	506 851	498 570

Prêts hypothécaires selon la durée

en milliers de CHF	30.9.2021	30.9.2020
1 an	76 059	70 796
2 ans	92 365	59 308
3 ans	60 542	88 929
4 ans	54 039	60 334
5 ans	95 342	0
> 5 ans	128 505	219 203
Total	506 851	498 570

4 Coûts de liquidation estimés

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

en milliers de CHF	Valeur comptable 30.9.2021	Valeur comptable 30.9.2020	Évolution
Avoirs fiscaux différés issus de différences d'évaluation négatives	29 807	20 699	9 108
Avoirs fiscaux différés issus de différences d'évaluation positives	-127 672	-104 166	-23 506
Autres coûts de transactions	-34 396	-34 433	37
Total	-132 261	-117 900	-14 361

Notes explicatives concernant le compte de résultat

5 Produit des biens immobiliers

Les effets de la pandémie de Covid-19 se sont répercutés sur le compte de résultat à hauteur de CHF 5,7 millions. Avec CHF 5,1 millions de créances ouvertes, l'incertitude concernant la possibilité de recouvrer les revenus locatifs est la plus forte à New York. Au total, les débiteurs se sont dépréciés de CHF 4 millions dans le bilan à la date de clôture, dont CHF 3,6 millions aux États-Unis.

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 sur les postes suivants:

en milliers de CHF	01.10.2020 - 30.9.2021	01.10.2019 - 30.9.2020	Évolution
Frais juridiques et frais de conseil	-537	-490	-47
Gestion des actifs et comptabilité	-607	-626	19
Autres	-443	-129	-314
Total	-1 587	-1 245	-342

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	01.10.2020 - 30.9.2021	01.10.2019 - 30.9.2020	Évolution
Frais juridiques et frais de conseil	-59	-233	174
Frais de révision	-301	-261	-40
Frais d'estimation	-195	-242	47
Rémunération des comptes de gestion	-381	-517	136
Rémunération de la banque dépositaire	-70	-70	0
Honoraires de la direction	-10 074	-9 809	-265
Charges d'acquisition	-129	-912	783
Autres charges administratives	-257	-150	-107
Total	-11 465	-12 194	728

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 2020/2021 se composent des impôts sur le bénéfice de CHF 2,9 millions prélevés principalement en Grande-Bretagne, aux États-Unis et en Autriche. L'évolution des avoirs fiscaux différés principalement aux États-Unis et en Grande-Bretagne de CHF 0,3 million au total s'est répercutée positivement sur les dépenses fiscales qui s'établissent à CHF 2,6 millions.

Les dépenses fiscales pour l'exercice 2019/2020 se composent des impôts sur le bénéfice de 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 au total s'est répercutée positivement sur les dépenses fiscales qui s'établissent à CHF 4,5 millions.

9 Commentaire sur le résultat total

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

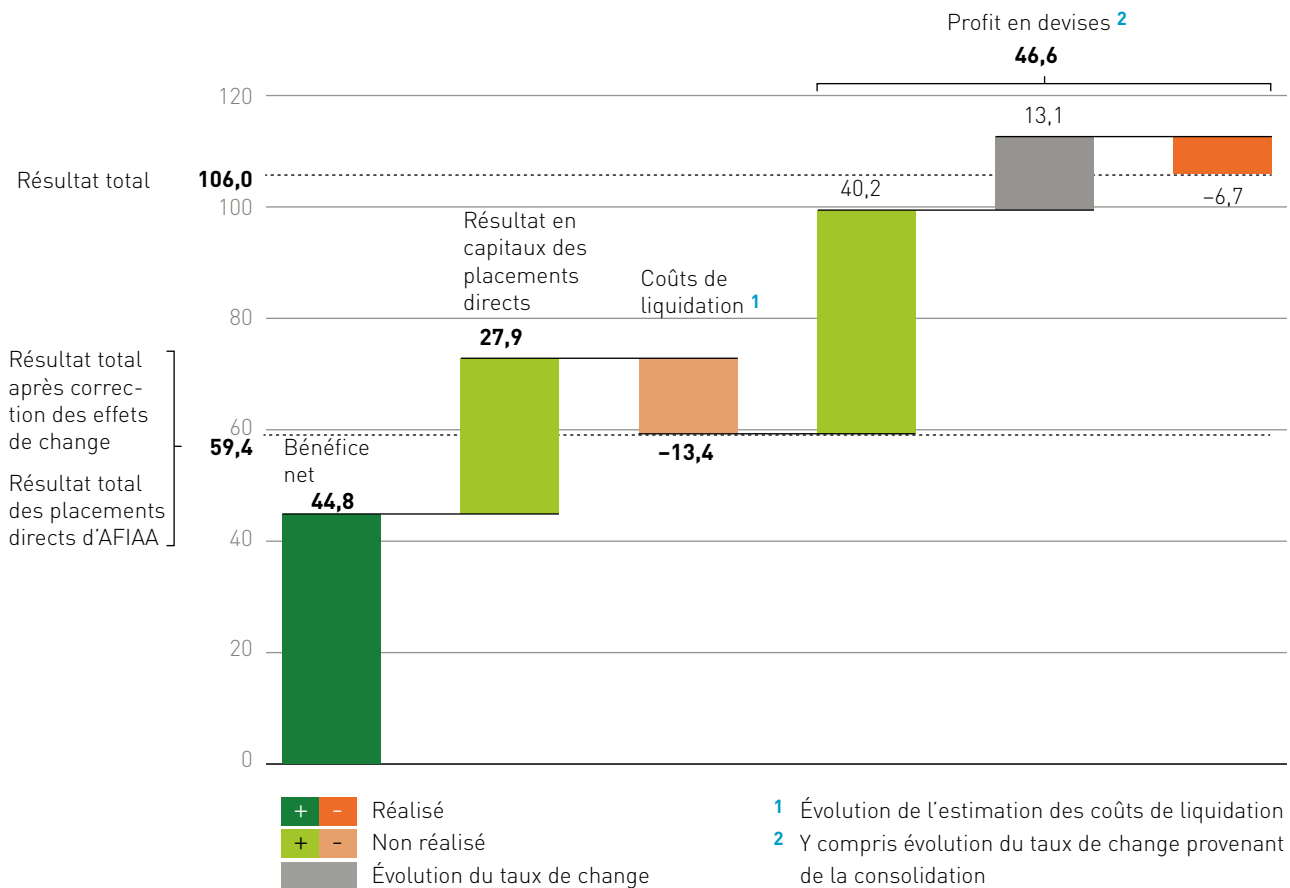
Le bénéfice net présente le résultat actuel généré par les actifs, après déduction de tous les coûts. Contrairement au résultat total il ne contient ni les profits en devises ni ceux en capitaux.

Le rendement des capitaux propres, tel que défini dans la directive 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 éléments comme indiqué ci-après.

Résultat total de l'exercice

en milliers de CHF	2020/2021	Rendement par domaine	2019/2020	Rendement par domaine
Actif net au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats	1 836 220		1 900 780	
Bénéfice net	44 807	2,44%	45 133	2,37%
Résultat en capitaux des placements directs (évolution des coûts de liquidation comprise)	14 566	0,79%	-27 949	-1,47%
Résultat de change	46 593	2,54%	-85 972	-4,52%
Résultat total	105 966	5,77%	-68 788	-3,62%

**Composants de la valeur ajoutée 1.10.2020 – 30.9.2021
en millions de CHF**



Résultat net de l'exercice

en milliers de CHF	2020/2021	2019/2020
Actif net au début de l'exercice	1 836 220	1 900 780
plus/moins souscriptions et rachats		
Bénéfice net	44 807	45 133
Performance nette par rapport à l'actif net au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats	2,44%	2,37%

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

en milliers de CHF	2020/2021	2019/2020
Actif net au début de l'exercice	1 836 220	1 900 780
plus/moins souscriptions et rachats		
Résultat en capitaux des placements directs	27 925	-36 032
Évolution de l'estimation des coûts de liquidation	-14 361	10 271
Coûts de liquidation réalisés	1 002	-2 188
Résultat en capitaux des placements directs (évolution des coûts de liquidation comprise)	14 566	-27 949
Valeur vénale des placements directs au début de l'exercice	2 279 366	2 278 165
Valeur vénale des placements directs à la fin de l'exercice	2 399 206	2 279 366
Valeur vénale moyenne des placements directs	2 339 286	2 278 765
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	0,62%	-1,23%
	0,79%	-1,47%

Résultat de change

en milliers de CHF	2020/2021	2019/2020
Actif net au début de l'exercice	1 836 220	1 900 780
plus/moins souscriptions et rachats		
Résultat de change réalisé	-6 711	-30 037
Résultat de change non réalisé	40 175	-27 140
Évolution de la différence de change découlant de la consolidation	13 129	-28 796
Total du résultat de change	46 593	-85 972
par rapport à l'actif net au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats	2,54%	-4,52%

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	2020/2021	2019/2020
Résultats réalisés en capitaux des placements directs	0	4 920
Résultat de change réalisé	-6 711	-30 037
Coûts de liquidation réalisés	1 002	-2 188
Total	-5 709	-27 305

Résultats en capitaux et résultat de change non réalisés

en milliers de CHF	2020/2021	2019/2020
Résultats non réalisés en capitaux des placements directs	27 925	-40 952
Résultat de change non réalisé	40 175	-27 140
Total	68 100	-68 092

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	2020/2021	2019/2020
Revenus locatifs dus selon le compte de résultat	131 890	125 786
Charges comptabilisées	-23 089	-22 261
Loyers nets dus	108 802	103 525
Déficit de revenu des immeubles vacants	-12 799	-9 139
Pertes de recouvrement	-305	-418
Total des pertes de loyers	-13 104	-9 557
par rapport aux loyers nets dus	12,04%	9,23%
Revenus locatifs dus corrigés des mesures incitatives sur les locations conformes au marché à l'étranger, telles que l'octroi de périodes sans loyer	10,42%	8,18%
Revenus locatifs dus corrigés en sus des mesures incitatives sur les locations suite à la pandémie de Covid-19	9,97%	7,87%

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	2020/2021	2019/2020
Valeur vénale des placements directs	2 399 206	2 279 366
Prêts hypothécaires à long terme	430 792	427 774
Prêts hypothécaires à court terme	76 059	70 796
Total des prêts hypothécaires	506 851	498 570
par rapport à la valeur vénale des placements directs	21,13%	21,87%

Marge opérationnelle

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

en milliers de CHF	2020/2021	2019/2020
Revenu des biens immobiliers selon le compte de résultat	118 785	116 229
Charges comptabilisées	-23 089	-22 262
Revenu locatif net	95 697	93 967
Résultat d'exploitation	73 316	67 733
Rente du droit de superficie	-1 427	-1 561
Remise en état	5 506	7 757
Bénéfice d'exploitation selon la définition de la CAFP	77 394	73 929
par rapport au revenu locatif net	80,87%	78,68%

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

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

en milliers de CHF	2020/2021	2019/2020
Total du bilan au début de l'exercice	2 428 492	2 485 433
Total du bilan à la fin de l'exercice	2 567 065	2 428 492
Actif total moyen	2 497 778	2 456 963
Frais administratifs	11 465	12 194
Charges d'acquisition	-129	-912
Charges administratives locales de société	1 587	1 245
Charges d'exploitation du groupe de placement	12 923	12 528
par rapport à l'actif total moyen	0,52%	0,51%

Taux de charges d'exploitation TER_{ISA} VNI

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

en milliers de CHF	2020/2021	2019/2020
Actif net au début de l'exercice	1 778 623	1 829 276
Actif net à la fin de l'exercice	1 886 671	1 778 623
Actif net moyen	1 832 647	1 803 949
Frais administratifs	11 465	12 194
Charges d'acquisition	-129	-912
Charges administratives locales de société	1 587	1 245
Charges d'exploitation du groupe de placement	12 923	12 528
par rapport à l'actif net moyen	0,71%	0,69%

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	2020/2021	2019/2020
Actif net au début de l'exercice	1 836 220	1 900 780
plus/moins souscriptions et rachats		
Résultat total de l'exercice	105 966	-68 788
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	5,77%	-3,62%

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	2020/2021	2019/2020
Patrimoine total moyen du groupe de placement	2 497 778	2 456 963
Résultat total rectifié plus frais de financement	120 607	-53 347
Rendement du capital investi (ROIC)	4,83%	-2,17%

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	2020/2021	2019/2020
Actif net par part au début de l'exercice	108,9310	116,5391
Dividendes	3,40	3,40
Actif net, corrigé des dividendes, par part au début de l'exercice	105,5310	113,1391
Actif net par part à la fin de l'exercice	111,8162	108,9310
Rendement des placements	5,96%	-3,72%

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	2020/2021	2019/2020
Rendement sur distribution (par part)	3,40	3,40
Valeur en capital par part	108,9310	116,5391
Rendement sur distribution	3,12%	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	2020/2021	2019/2020
Montant total de la distribution (prévue pour 2020/2021)	57 368	55 515
Produit net de l'exercice comptable	44 807	45 133
Taux de distribution (sur l'ensemble des distributions)	128,03%	123,00%

Chiffres-clés CHS PP

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	5,96%	3,43%	3,55%	2,46%
Volatilité	2,44%	3,93%	4,48%	6,51%

Notes explicatives concernant le bilan

1 Instruments financiers

Transactions ouvertes au 30.9.2021

Long/Short	Devise	Nominal	Type de dérivé	Valeur de base	Cours du sous-jacent	Taux de change à terme
Short (vendu)	EUR	106 440 000	Contrat de change à terme	CHF	1,08472	1,08063
Short (vendu)	GBP	89 390 000	Contrat de change à terme	CHF	1,26854	1,25511
Short (vendu)	USD	105 860 000	Contrat de change à terme	CHF	0,92561	0,93087
Short (vendu)	AUD	144 740 000	Contrat de change à terme	CHF	0,67297	0,67257

Obligation de couverture: Dérivés réduisant l'engagement

Dérivé			Cours de change	Valeur en CHF
Short (vendu)	EUR	106 440 000	1,08472	115 457 703
Short (vendu)	GBP	89 390 000	1,26854	113 394 880
Short (vendu)	USD	105 860 000	0,92561	97 984 757
Short (vendu)	AUD	144 740 000	0,67297	97 405 533

Couverture

Portefeuille/Liquidité	EUR			125 479 075
Portefeuille/Liquidité	GBP			105 753 556
Portefeuille/Liquidité	USD			123 482 431
Portefeuille/Liquidité	AUD			169 362 601

Taux de couverture

EUR short	117,887%
GBP short	118,306%
USD short	116,647%
AUD short	117,012%

Ratio de couverture

EUR short	84,827%
GBP short	84,527%
USD short	85,729%
AUD short	85,462%

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	2020/2021	2019/2020
Total du bilan au début de l'exercice	515 327	198 590
Total du bilan à la fin de l'exercice	532 136	515 327
Somme moyenne portée au bilan	523 731	356 959
Frais administratifs	156	160
Frais de révision	5	5
Frais de dépôt	32	32
Frais de gestion overlay	119	123
Charges d'exploitation du groupe de placement	156	160
par rapport à la somme moyenne portée au bilan	0,03%	0,04%
Groupe de placement sous-jacent	0,52%	0,51%
Total TER_{CAFP} GAV	0,55%	0,55%

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	2020/2021	2019/2020
Actif net au début de l'exercice	515 291	184 318
Actif net à la fin de l'exercice	532 100	515 291
Actif net moyen	523 695	349 805
Frais administratifs	156	160
Frais de révision	5	5
Frais de dépôt	32	32
Frais de gestion overlay	119	123
Charges d'exploitation du groupe de placement	156	160
par rapport à l'actif net moyen	0,03%	0,05%
Groupe de placement sous-jacent	0,71%	0,69%
Total TER_{CAFP} VNI	0,74%	0,74%

Rentabilité des capitaux propres (ROE)

La rentabilité des capitaux propres Return on Equity (ROE) définit le résultat total de l'exercice comptable en pourcentage de l'actif net du portefeuille collectif au début de l'exercice plus/moins 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	2020/2021	2019/2020
Actif net au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats	527 574	525 772
Résultat total de l'exercice	14 946	-10 481
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	2,83%	-1,99%

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	2020/2021	2019/2020
Actif net par part au début de l'exercice	151,2671	154,3641
Actif net par part à la fin de l'exercice	155,6400	151,2671
Rendement des placements	2,89%	-2,01%

Chiffres-clés CHS PP

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	2,89%	n/a	n/a	1,14%
Volatilité	0,72%	n/a	n/a	3,01%

Notes explicatives concernant le bilan et le compte de résultat

1 Fonds cibles

Pandémie de Covid-19: les fonds cibles ont fait preuve d'une grande stabilité face aux effets de la pandémie de Covid-19. Le portefeuille a enregistré une croissance solide, notamment grâce aux investissements dans les secteurs de la logistique et du logement, qui ont profité des tendances à court terme. Les investissements immobiliers dans le logement étudiant ont été les plus touchés par la pandémie, avec des taux d'inoccupation importants en raison de l'enseignement à distance. Le retour des étudiants au semestre d'automne 2021 a permis de réduire fortement ces vacances.

Engagements ouverts Fonds cibles

Les engagements ouverts sont convertis au cours du jour de clôture au 30.9.2021.

en milliers de la région et devise concernée	Devise	Engagements	Engagements appelés	Engagements ouverts	Engagements ouverts CHF
Amérique du Nord	USD	17 000	12 389	4 611	4 301
Europe	EUR	31 800	14 460	17 340	18 747
Total					23 048

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	1.10.2020 - 30.9.2021	1.10.2019 - 30.9.2020	Évolution
Honoraires de la direction	-1 007	-776	-231
Frais de comptabilité	-80	-61	-19
Rémunération des comptes de gestion	-42	0	-42
Rémunération de la banque dépositaire	-150	-117	-33
Frais de révision	-11	-9	-2
Frais juridiques et frais de conseil	-23	-94	71
Autres frais administratifs	-5	-5	0
Total	-1 319	-1 062	-257

Notes explicatives conformes à la CAFP

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 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	2020/2021	2019/2020
Somme moyenne portée au bilan	373 030	283 542
Taux de charges d'exploitation TER _{CAFP} GAV, frais fonds cibles compris	1,44%	1,49%
Taux de charges d'exploitation TER _{CAFP} GAV, frais fonds cibles non compris	0,35%	0,37%

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 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	2020/2021	2019/2020
Actif net moyen	372 612	282 975
Taux de charges d'exploitation TER _{CAFP} VNI, frais fonds cibles compris	1,44%	1,49%
Taux de charges d'exploitation TER _{CAFP} VNI, frais fonds cibles non compris	0,35%	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 CAFP, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2016.

en milliers de CHF	2020/2021	2019/2020
Actif net au début de l'exercice plus/moins souscriptions et rachats	361 457	309 082
Résultat total de l'exercice	54 940	-3 189
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	15,20%	-1,03%

Rendement des placements

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

en CHF	2020/2021	2019/2020
Actif net par part au début de l'exercice	127 214,5477	128 819,7500
Actif net par part à la fin de l'exercice	147 228,8236	127 214,5477
Rendement des placements	15,73%	-1,25%

Chiffres-clés CHS PP

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	15,73%	8,04%	n/a	8,03%
Volatilité	4,89%	4,57%	n/a	4,63%

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	14,43%	6,31%	n/a	6,31%
Volatilité	5,15%	5,20%	n/a	5,20%

Notes explicatives concernant le bilan

1 Instruments financiers

Transactions ouvertes au 30.9.2021

Long/Short	Devise	Nominal	Type de dérivé	Valeur de base	Cours du sous-jacent	Taux de change à terme
Short (vendu)	EUR	42 460 000	Contrat de change à terme	CHF	1,08472	1,08063
Short (vendu)	GBP	12 020 000	Contrat de change à terme	CHF	1,26854	1,25511
Short (vendu)	USD	132 550 000	Contrat de change à terme	CHF	0,92561	0,93087
Short (vendu)	AUD	55 750 000	Contrat de change à terme	CHF	0,67297	0,67257
Short (vendu)	CNH	59 390 000	Contrat de change à terme	CHF	0,14213	0,14331

Obligation de couverture: dérivés réduisant l'engagement

Dérivé			Cours de change	Valeur en CHF
Short (vendu)	EUR	42 460 000	1,08472	46 057 254
Short (vendu)	GBP	12 020 000	1,26854	15 247 863
Short (vendu)	USD	132 550 000	0,92561	122 689 208
Short (vendu)	AUD	55 750 000	0,67297	37 518 022
Short (vendu)	CNH	59 390 000	0,14213	8 441 160

Couverture

Portefeuille/Liquidité	EUR			50 408 092
Portefeuille/Liquidité	GBP			13 984 193
Portefeuille/Liquidité	USD			154 494 162
Portefeuille/Liquidité	AUD			65 317 939
Portefeuille/Liquidité	CNH			69 065 707

Taux de couverture

EUR short	118,719%
GBP short	116,341%
USD short	116,555%
AUD short	117,162%
CNH short	116,292%

Ratio de couverture

EUR short	84,233%
GBP short	85,954%
USD short	85,796%
AUD short	85,352%
CNH short	85,991%

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	2020/2021	2019/2020
Total du bilan au début de l'exercice	196 070	89 142
Total du bilan à la fin de l'exercice	285 386	196 070
Somme moyenne portée au bilan	240 728	142 606
Frais administratifs	57	36
Frais de révision	5	5
Frais de gestion overlay	52	31
Charges d'exploitation du groupe de placement	57	36
par rapport à la somme moyenne portée au bilan	0,02%	0,03%
Groupe de placement sous-jacent	1,44%	1,49%
Total TER_{CAFP} GAV	1,46%	1,52%

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	2020/2021	2019/2020
Actif net au début de l'exercice	176 200	89 130
Actif net à la fin de l'exercice	285 368	176 200
Actif net moyen	230 784	132 665
Frais administratifs	57	36
Frais de révision	5	5
Frais de gestion overlay	52	31
Charges d'exploitation du groupe de placement	57	36
par rapport à l'actif net moyen	0,02%	0,03%
Groupe de placement sous-jacent	1,44%	1,49%
Total TER_{CAFP} VNI	1,46%	1,52%

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	2020/2021	2019/2020
Actif net au début de l'exercice	256 699	172 949
plus/moins souscriptions et rachats		
Résultat total de l'exercice	28 669	3 251
par rapport à l'actif net corrigé au début de l'exercice	11,17%	1,88%

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	2020/2021	2019/2020
Actif net par part au début de l'exercice	159 636,2128	155 941,3080
Actif net par part à la fin de l'exercice	181 415,8131	159 636,2128
Rendement des placements	13,64%	2,37%

Chiffres-clés CHS PP

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	13,64%	n/a	n/a	7,89%
Volatilité	1,39%	n/a	n/a	3,13%

Annexe relative
à la Fondation
d'investissement
AFIAA

Bases et organisation de la Fondation d'investissement AFIAA

Forme juridique et but

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

Bases juridiques de la Fondation d'investissement AFIAA

- L'acte de fondation du 12.8.2004 dans sa version du 7.10.2004.
- Les statuts du 12.8.2004, approuvés par l'autorité de surveillance, dans leur version du 25.2.2021.
- Le règlement du 19.8.2004 dans sa version du 25.2.2021.
- Le règlement d'organisation du 14.12.2007 dans sa version du 3.4.2020.
- Les directives de financement du 29.5.2006 dans leur version du 28.3.2018.
- Le prospectus et les directives de placement AFIAA Global du 23.3.2005 dans leur version du 3.4.2020,
- 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 2021, la Fondation d'investissement 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 2021, 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)	
	30.9.2021	30.9.2021	30.9.2021	30.9.2020
0 (aucun appel effectué jusqu'à maintenant)	4	3	0	0
< 20 millions	39	43	290 544	314 178
20 à 50 millions	12	10	405 565	333 997
> 50 millions	10	9	1 634 642	1 462 409
Total	65	65	2 330 750	2 110 584

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 26.

Pandémie de Covid-19

Après de nombreuses vagues et autant de confinements, une fin rapide de la pandémie de Covid-19 ne semble toujours pas envisageable dans un proche avenir. Après l'autorisation de différents vaccins dans le monde entier, de nombreuses personnes ont été vaccinées, en particulier dans les pays industrialisés occidentaux. Le marché au sens large a réagi à cette évolution avec optimisme, tout comme le marché immobilier. Au troisième trimestre 2021 en particulier, on a pu observer une augmentation des activités de transaction et de location sur les marchés-cibles d'AFIAA. Alors que la campagne de vaccination de l'Australie n'a progressé que lentement au début, le taux de vaccination a entre-temps dépassé celui de nombreux pays européens et des États-Unis. Dans l'ensemble, la pandémie semble avoir accéléré des tendances qui existaient déjà auparavant, comme le télétravail ou l'évolution du commerce stationnaire vers le commerce en ligne. L'impact de ces évolutions sur le marché immobilier au sens large et sur des secteurs spécifiques reste difficile à évaluer.

AFIAA Global

Au cours du dernier exercice, on a pu observer une certaine reprise de la pandémie sur les marchés-cibles d'AFIAA. En Australie, les activités de transaction et de location ont fortement stagné en raison de confinements de longue durée dans les régions métropolitaines de Sydney et Melbourne. La vaccination rapide d'une majorité de la population a parallèlement entraîné une détente sur les marchés immobiliers. Les biens immobiliers du portefeuille ont généralement affiché de solides plus-values. Seuls les États-Unis ont enregistré des pertes isolées en raison de la pandémie. 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

Les fonds cibles ont fait preuve d'une grande stabilité face aux effets de la pandémie de Covid-19. Le portefeuille a enregistré une croissance solide, en particulier grâce aux investissements dans les secteurs de la logistique et du logement, qui ont profité des tendances à court terme. Les investissements immobiliers dans le logement étudiant ont été les plus touchés par la pandémie, avec des taux d'inoccupation importants en raison de l'enseignement à distance. Le retour des étudiants au semestre d'automne 2021 a permis de réduire fortement ces vacances.

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. Le mandat prendra fin en 2023.

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 2020/2021 de la Fondation d'investissement AFIAA constitue un exercice ordinaire couvrant la période du 1^{er} octobre 2020 ou 30 septembre 2021.

Principes d'établissement du bilan et d'évaluation

Placements directs

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

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

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

Prêts hypothécaires

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

Coûts de liquidation

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

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

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

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

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

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

Principes de consolidation

Méthode de consolidation

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

Périmètres de consolidation

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

Le périmètre de consolidation ne s'est modifié durant l'exercice clos et comprend les sociétés suivantes à la date de clôture du bilan:

Société	Siège social	Participation		Fonction	Capital ⁷			
		30.9.2021	30.9.2020		30.9.2021		30.9.2020	
Groupe de placement AFIAA Global								
Suisse								
AFIAA Holding AG	Zurich	100%	100%	1	CHF	5 000 000	CHF	5 000 000
AFIAA London 1 AG	Zurich	100%	100%	2, 3	CHF	550 000	CHF	550 000
AFIAA London 2 AG	Zurich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA London 3 AG	Zurich	100%	100%	2, 4	CHF	1 020 000	CHF	1 020 000
AFIAA London 4 AG	Zurich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA London 5 AG	Zurich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA London 6 AG	Zurich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA Germany AG	Zurich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA R&J AG	Zurich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
AFIAA Germany 2 AG	Zurich	100%	100%	2, 3	CHF	100 000	CHF	100 000
Allemagne								
AFIAA Deutschland GmbH	Munich	100%	100%	1	EUR	76 570	EUR	76 570
AFIAA Campus GmbH	Munich	100%	100%	2, 3	EUR	5 155 289	EUR	5 155 289
AFIAA CSC GmbH	Munich	100%	100%	2, 4	EUR	8 512 000	EUR	8 575 000
AFIAA Teltower 35 GmbH	Munich	100%	100%	2, 4	EUR	1 882 893	EUR	1 882 893
AFIAA Log 1 GmbH	Munich	100%	100%	5	EUR	3 000 377	EUR	3 000 377
AFIAA Büroturm Hafen D1 GmbH	Munich	100%	100%	4	EUR	386 500	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%	100%	2, 3	SEK	97 389 553	SEK	97 389 553
États-Unis								
AFIAA U.S. Real Estate, Inc.	Delaware	100%	100%	1	USD	277 702 500	USD	277 702 500
AFIAA WFT, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	31 912 769	USD	35 633 964
AFIAA Arch Square Holding	Delaware	100%	100%	1	USD	50 455 083	USD	51 388 692
AFIAA Arch Square, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	50 455 083	USD	51 388 692
AFIAA 501 Congress, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	64 475 369	USD	68 513 522
AFIAA 125 West 25th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	143 711 269	USD	149 705 269
AFIAA 45 West 45th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	78 719 250	USD	77 219 250
AFIAA 158 West 27th Street, LLC	Delaware	100%	100%	2, 3	USD	52 855 987	USD	52 076 157

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		
		30.9.2021	30.9.2020			30.9.2021	30.9.2020	
Autriche								
AFIAA Austria GmbH	Vienne	100%	100%	1	EUR	17 500	EUR	3 417 500
AFIAA Betriebs 2 GmbH	Vienne	100%	100%	2, 4, 6	EUR	35 000	EUR	35 000
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 de clôture, et les taux de change interbancaires officiels le sont pour le calcul des cours moyens annuels.

Devise	Cours à la date de clôture 30.9.2021	Cours à la date de clôture 30.9.2020	Cours moyen 1.10.20 – 30.9.21	Cours moyen 1.10.19 – 30.9.20
	CHF	CHF	CHF	CHF
EUR	1,0811	1,0774	1,0870	1,0747
USD	0,9329	0,9188	0,9094	0,9602
GBP	1,2578	1,1877	1,2448	1,2243
SEK	0,1066	0,1027	0,1067	0,1036
AUD	0,6738	0,6585	0,6837	0,6510

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

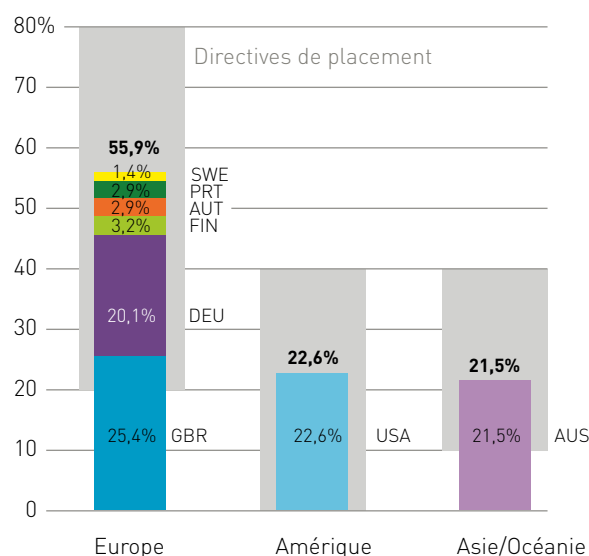
On peut voir ci-dessous la comparaison entre les fourchettes préétablies dans les directives de placement et la répartition effective du portefeuille réalisée au 30 septembre 2021.

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 2021

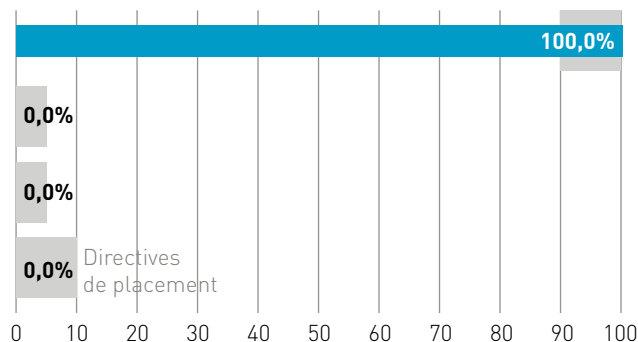


**Prescriptions des directives de placement
du 3 avril 2020**

**Placements directs et placements collectifs appelés
au 30 septembre 2021**

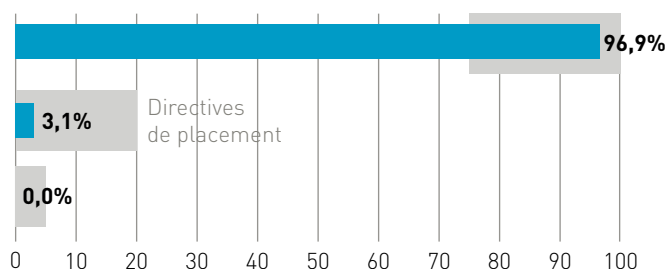
Répartition par catégorie de placement

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%



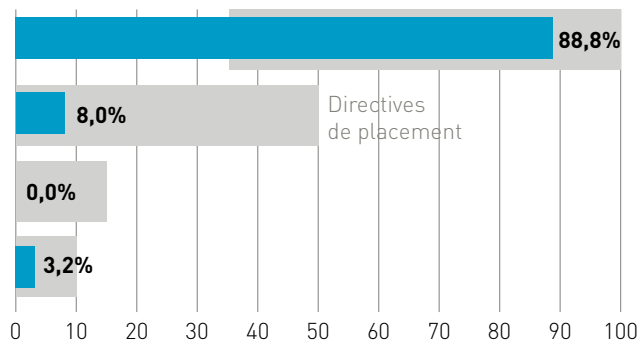
Répartition selon le style d'investissement

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). Ces dispositions permettent une meilleure comparaison des comptes annuels et améliorent leur transparence et leur clarté.

L'exercice 2020/2021 de la Fondation d'investissement AFIAA constitue un exercice ordinaire couvrant la période du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021.

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 de clôture 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

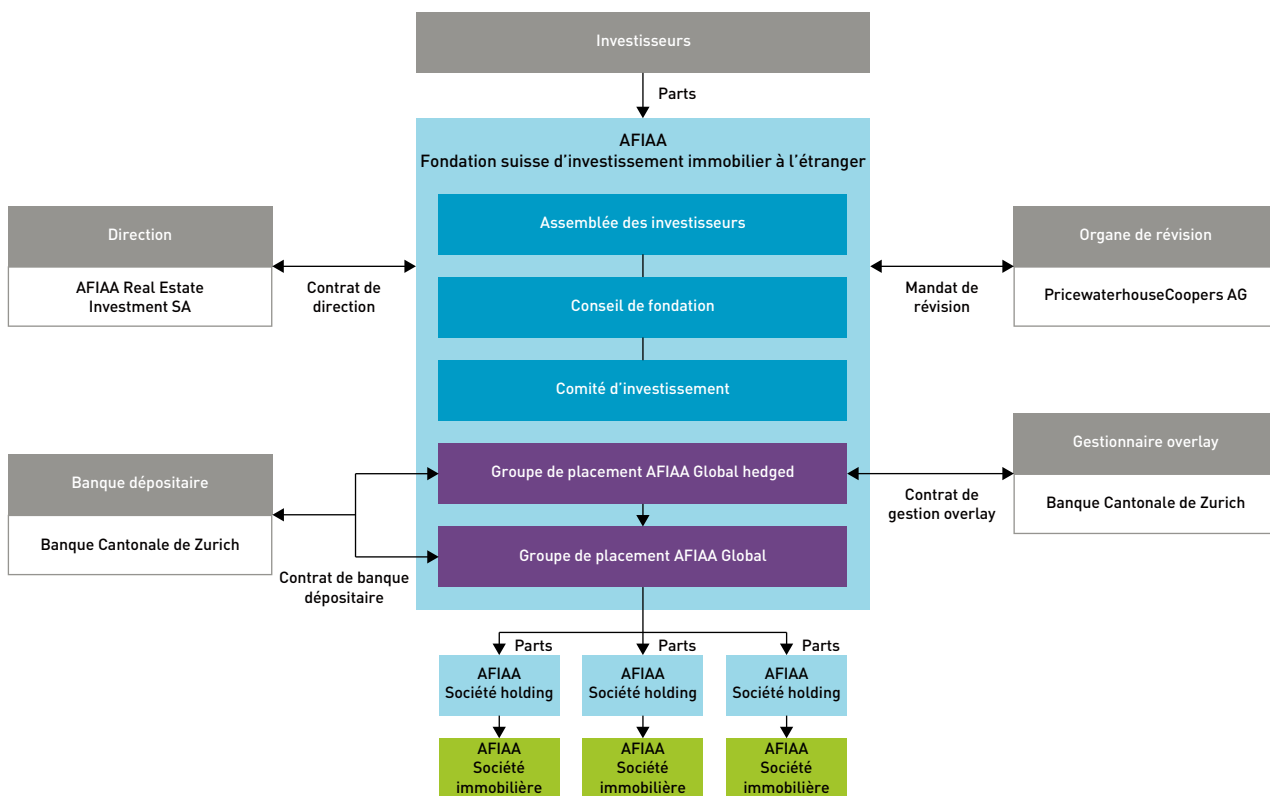
Le risque de contrepartie est limité à 10% du patrimoine du groupe de placement. La contrepartie est la Banque Cantonale de Zurich (ZKB), notée AAA, qui est chargée de la gestion overlay.

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

L'exercice 2020/2021 de la Fondation d'investissement AFIAA constitue un exercice ordinaire couvrant la période du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021.

Principes d'évaluation

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

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

Devises étrangères

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

Couverture des risques de change

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

Taux de conversion des devises

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

Devise	Cours à la date de clôture	Cours à la date de clôture
	30.9.2021	30.9.2020
	CHF	CHF
AUD	0,6738	0,6585
CNH	0,1445	0,1354
EUR	1,0811	1,0774
GBP	1,2578	1,1877
HKD	0,1198	0,1186
USD	0,9328	0,9187

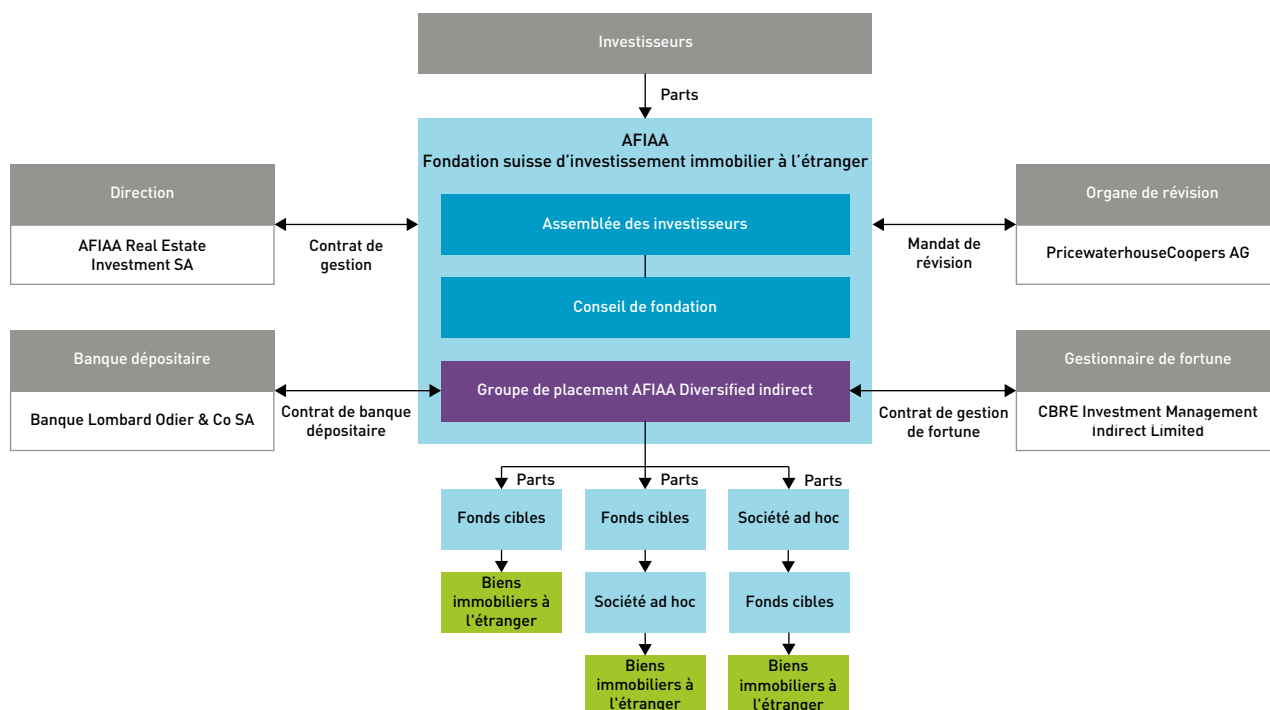
Notes explicatives concernant l'activité de placement

Organisation de l'activité de placement

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

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

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



Objectif de placement

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

Stratégie de placement

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

Présentation du placement par rapport aux directives de placement

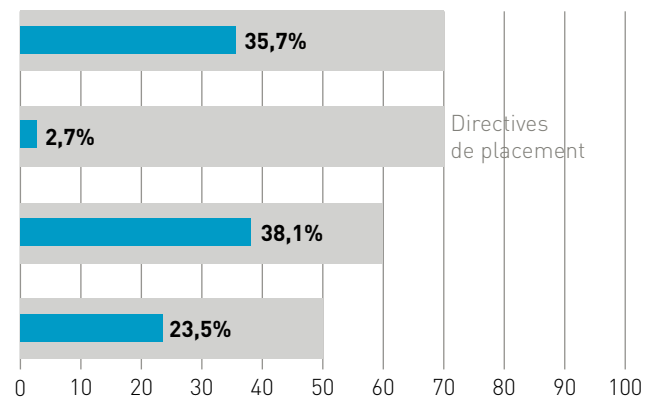
On peut voir ci-dessous la comparaison entre les fourchettes préétablies dans les directives de placement et la répartition effective du portefeuille réalisée au 30 septembre 2021.

Prescriptions des directives de placement du 3 avril 2020

Portefeuille au 30 septembre 2021

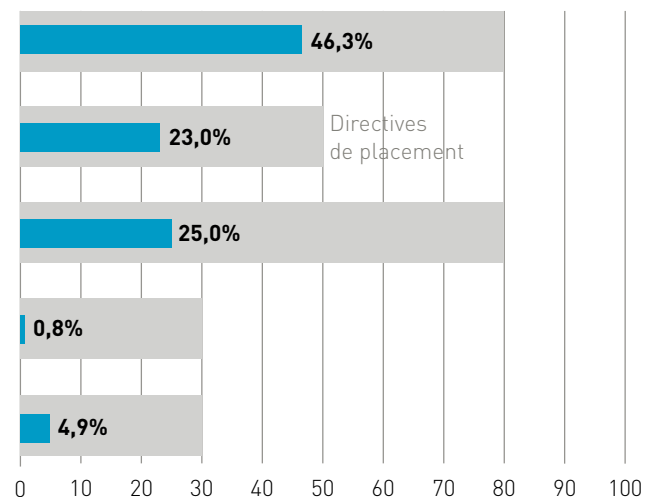
Répartition sectorielle

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). Ces dispositions permettent une meilleure comparaison des comptes annuels et améliorent leur transparence et leur clarté.

L'exercice 2020/2021 de la Fondation d'investissement AFIAA constitue un exercice ordinaire couvrant la période du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021.

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 de clôture 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 de clôture.

Devise	Cours à la date de clôture	
	30.9.2021	30.9.2020
	CHF	CHF
USD	0,9329	0,9188

Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

Entre la date de clôture du bilan et l'approbation des comptes annuels par le Conseil de fondation, aucun événement important n'est survenu qui devrait être saisi dans les comptes annuels 2020/2021 ou qui devrait être indiqué dans le présent document.

Rapport de l'organe de révision

Rapport de l'organe de révision

à l'Assemblée des investisseurs d'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 38 à 40 et pages 46 à 56];
- le bilan de la fortune, le compte de résultat, l'évolution de l'actif net, l'affectation du résultat et les notes explicatives du groupe de placement AFIAA Global hedged [pages 41 et pages 57 à 59];
- le bilan de la fortune, le compte de résultat, l'évolution de l'actif net, l'affectation du résultat et les notes explicatives du groupe de placement AFIAA Diversified indirect [pages 42 et pages 60 à 62];
- le bilan de la fortune, le compte de résultat, l'évolution de l'actif net, l'affectation du résultat et les notes explicatives du groupe de placement AFIAA Diversified indirect hedged [pages 43 et pages 63 à 65];
- 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 44]; et
- l'annexe relative à l'AFIAA Fondation d'investissement immobilier à l'étranger [pages 68 à 84]

pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2021.

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 2021 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 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.

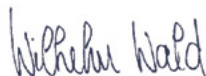
Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, à l'inclusion des directives de placement, ont été respectées.

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

PricewaterhouseCoopers AG



Raffael Simone
Expert réviseur
Réviseur responsable



Wilhelm Wald
Expert réviseur

Zürich, 24 février 2022

Informations complémentaires



Zurich, le 5 novembre 2021

Déclaration de l'expert suisse indépendant concernant le portefeuille de placements immobiliers directs d'AFIAA pour l'exercice 2020/2021

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 :

- Florian Möhnle, Manuel Alberts, Christina Lepke, Ralf Kemper, Julika Puls, Andreas Röhr, Guido Radlspeck (JLL, Allemagne)
- Marta Lourenço, Hugo Simões (JLL, Portugal)
- Kimmo Kostiainen, Anni Kontturi (JLL, Finlande)
- Clive Drury, Patrik Löfvenberg (JLL, Suède)
- Roger Meeds, Christopher Williams, Elizabeth Levingston, Christy Bowen, Andrew Pirie (JLL, UK)
- Joseph Miller (JLL, USA)
- Martin Reynolds, Richard Lawrie (JLL, Australie)

Jones Lang LaSalle SA

Daniel Macht MRICS
Managing Director
Jones Lang LaSalle SA., Zurich

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

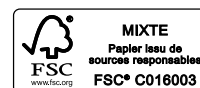
Impressum

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; Dirk Lindner, Londres;
Eric Soltan, New York; Emma Cross, Melbourne; Mark
Syke, Sydney



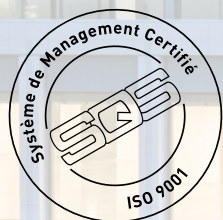
Les données de ce rapport ne sont pas des offres et ont un caractère informatif uniquement. Le contenu du rapport est compilé avec soin. Toutefois, AFIAA ne se porte garante ni de la teneur ni de l'exhaustivité du rapport. L'historique des rendements et les opinions quant à l'évolution du marché ne représentent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

AFIAA Fondation
d'investissement immobilier
à l'étranger

Zollstrasse 42
Case postale 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

Gresham St Paul's, Londres