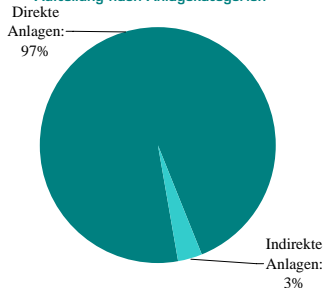


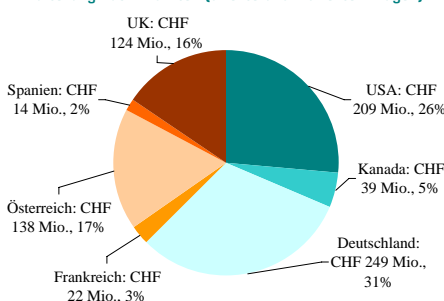
Portfoliostruktur (jeweils zu aktuellen Marktwerten)

Anlagen	30.09.2009		30.06.2009		Fremdkapital auf dir. Anlagen	30.09.2009		30.06.2009	
	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF		TCHF	FK-Quote	TCHF	FK-Quote
Direkte Anlagen	769'245	795'005				261'386	34%	266'350	34%
Indirekte Anlagen	26'054	46'430							
	795'299	841'435							

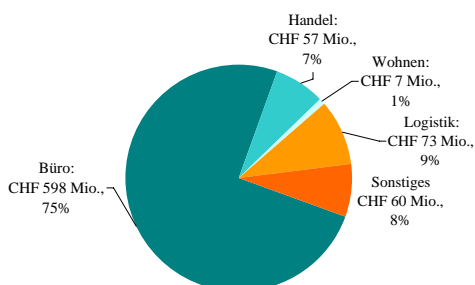
Aufteilung nach Anlagekategorien



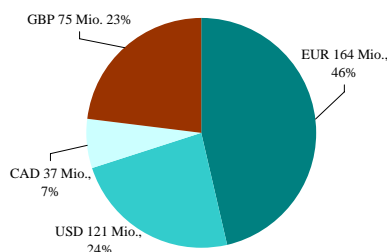
Aufteilung nach Märkten (direkte und indirekte Anlagen)



Aufteilung nach Nutzungen (direkte und indirekte Anlagen)



Aufteilung der Nettoinvestitionen nach Währungen (direkte und indirekte Anlagen abzgl. FK der Direktanlagen)



Eckdaten

Valorennummer	1.957.472
Ausgabe Ansprüche	0.0000 ¹⁾
Rücknahme Ansprüche	0.0000 ¹⁾
Anzahl Ansprüche im Umlauf	5'065'323.7421
Inventarwert (Nettovermögen) pro Anspruch (NAV)	114.0714 ²⁾

Vermögensrechnung

Marktwert der Liegenschaften (direkte Anlagen)	CHF 769'244'829
Total Aktiven	CHF 880'000'923
Fremdfinanzierungsquote (in % der Marktwerte direkte Anlagen)	33.98%
Fremdkapitalquote (Fremdkapital dir. Anlagen bezogen auf Gesamtvermögen)	29.70%
Nettovermögen	CHF 577'808'393

Rendite- und Performance

Anlagerendite (Veränderung des NAV)	-11.30% ²⁾
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	0.60% ²⁾
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.53% ²⁾
Ausschüttungsquote	0.00% ³⁾
Leerstand direkte Anlagen (Fläche)	5.34% ⁴⁾
Mietzinsausfallrate	7.35% ²⁾
Eigenkapitalrendite (ROE)	-11.39% ²⁾
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-6.52% ²⁾

¹⁾ In der Periode Juli bis September 2009

²⁾ Per 30. September 2009 basierend auf der Periode Oktober 2008 bis September 2009

³⁾ Erträge thesauriert

⁴⁾ Per 30.09.2009, Kennzahl wird nur einmal jährlich ermittelt

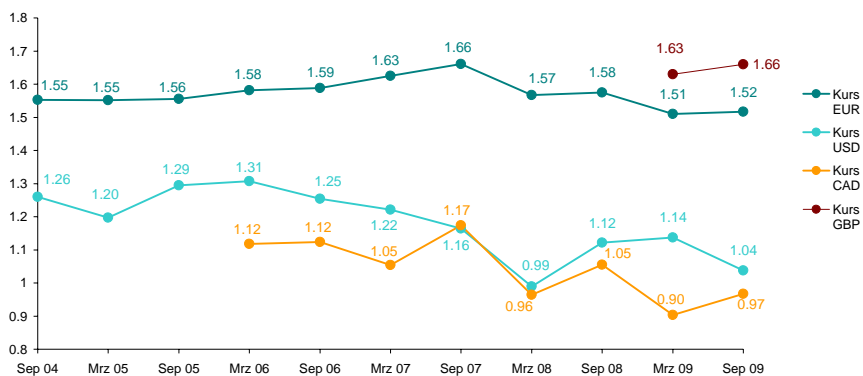
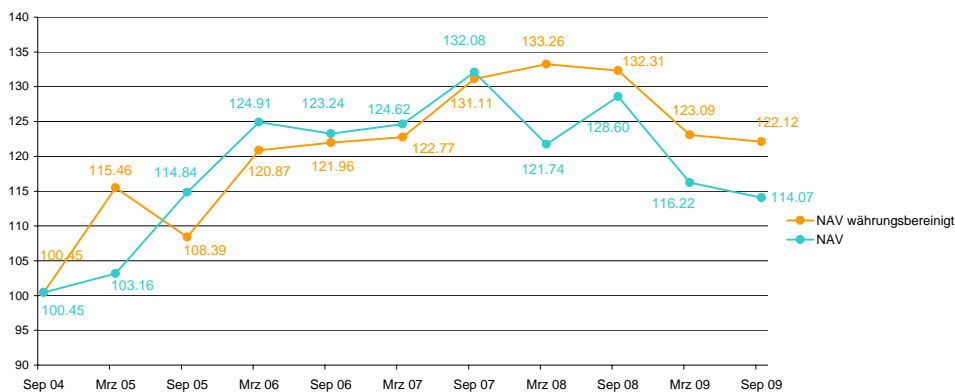
Kapitalallokation

	TCHF	
Kapitalzusagen (Commitment)	691'725	100.0%
erfolgte Kapitalabrufe	-613'229	88.7%
Saldo I (Guthaben)	78'496	
geplante Kapitalabrufe	-59'000	
Saldo II (Guthaben)	19'496	
offene Verpflichtungen	1'122	
zzgl. Cashbestand	8'629	
Saldo III (Guthaben verfügbar)	27'003	
+ kfr. mögliche FK-Aufnahme	61'820	
Saldo IV (Guthaben inkl. FK)	88'823	
+ Leverage-Potential (40% FK)	71'058	
Total verbl. Investitionspotent.	159'882	

Gepante Kapitalabrufe

	TCHF	in %
Okt 09	-	0.0%
Nov 09	-	0.0%
Dez 09	59'000	8.5%

Nettovermögen (NAV) pro Anspruch und Fremdwährungskurse



Disclaimer:

Ein wesentlicher Teil der in diesem Bericht per 30.09.2009 genannten Zahlen entstammt der Rechnungslegung der AFIAA Anlagestiftung. Da der Jahresbericht noch nicht von der Anlegerversammlung genehmigt ist, sind diese Zahlen als vorläufig zu betrachten. Bei Abweichungen sind die Angaben des offiziellen Jahresberichtes massgeblich. Die Kennzahlen der Rubriken Vermögensrechnung und Rendite- und Performanceangaben sind entsprechend der Formeln der KGAST (Kennzahlen von Immobilien-Sondervermögen in Anlagestiftungen) bzw. der Swiss Funds Association SFA (Kennzahlen von Immobilienfonds) berechnet, mit Ausnahme der Leerstände, für die es dort keine Vorgaben gibt.

Erläuterungen zu den Rendite- und Performancezahlen

Anlagerendite (Veränderung des NAV)	Definition: Relative Veränderung des Nettoinventarwerts der Ansprüche in der Betrachtungsperiode unter der Annahme, dass die Ertragsausschüttungen wieder im Sondervermögen angelegt werden.
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	<p>Aussage: <u>Gesamtrendite des Sondervermögens bei Reinvestition der Gesamtausschüttung.</u></p> <p>Definition: Betriebsaufwand des Sondervermögens (ggf. annualisiert) in % des durchschnittlichen Gesamtvermögens.</p> <p>Aussage: Indikator für die Belastung des Sondervermögens durch den Betriebsaufwand.</p>
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	<p>Definition: Betriebsgewinn der Berichtsperiode in % der Netto-Mietzinseinnahmen.</p> <p>Aussage: Operativer Gewinn der getätigten Anlagen, der ausgehend von den Netto-Mietzinseinnahmen nach Abzug der operativen Immobilienaufwände verbleibt.</p>
Ausschüttungsquote	<p>Definition: Gesamtbetrag der ausgeschütteten Erträge in % des erwirtschafteten Cashflows.</p> <p>Aussage: Indikator für die Ausschüttungspolitik des Sondervermögens.</p>
Leerstand direkte Anlagen (Fläche)	<p>Definition: Leerstehende Mietflächen in % der Gesamtmietfläche aller direkten Anlagen.</p> <p>Aussage: Indikator für Vermietungssituation und -erfolg.</p>
Mietzinsausfallrate	<p>Definition: Mietzinsausfälle (Verluste aus leerstehenden Flächen und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomietzinsen der Berichtsperiode.</p> <p>Aussage: Indikator für Vermietungssituation und -erfolg.</p>
Eigenkapitalrendite (ROE)	<p>Definition: Gesamterfolg (ggf. annualisiert, inkl. nicht-realisierte Wertsteigerungen der getätigten Anlagen) in % des durchschnittlichen Nettosondervermögens.</p> <p>Aussage: Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital.</p>
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	<p>Definition: Bereinigter Gesamterfolg zuzüglich Zinsaufwand in % des <i>durchschnittlichen</i> Gesamtfondsvermögens.</p> <p>Aussage: Rendite auf das Gesamtkapital.</p>
