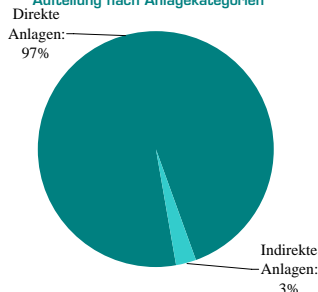


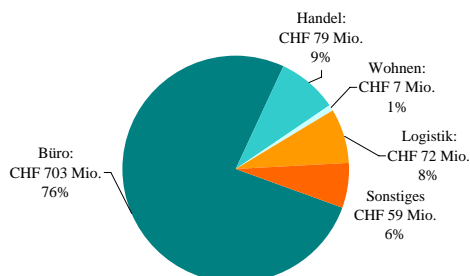
Portfoliostruktur (jeweils zu aktuellen Marktwerten)

Anlagen	31.12.2009		30.09.2009		Fremdkapital auf dir. Anlagen	31.12.2009		30.09.2009	
	TCHF	FK-Quote	TCHF	FK-Quote		TCHF	FK-Quote	TCHF	FK-Quote
Direkte Anlagen	894'175		769'245		314'772	35%	261'386		34%
Indirekte Anlagen	25'956		26'054						
	920'131		795'299						

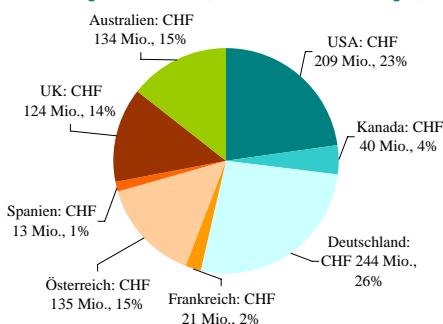
Aufteilung nach Anlagekategorien



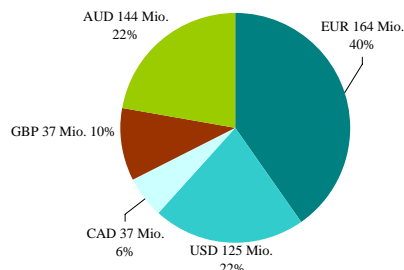
Aufteilung nach Nutzungen (direkte und indirekte Anlagen)



Aufteilung nach Märkten (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)	113.5472 ²⁾

Vermögensrechnung

Marktwert der Liegenschaften (direkte Anlagen)	CHF 894'175'467
Total Aktiven	CHF 990'940'811
Fremdfinanzierungsquote (in % der Marktwerte direkte Anlagen)	35.20%
Fremdkapitalquote (Fremdkapital dir. Anlagen bezogen auf Gesamtvermögen)	31.76%
Nettovermögen	CHF 575'153'296

Rendite- und Performance

Anlagerendite (Veränderung des NAV)	-0.46% ²⁾
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	0.58% ²⁾
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.86% ²⁾
Ausschüttungsquote	0.00% ³⁾
Leerstand direkte Anlagen (Fläche)	5.34% ⁴⁾
Mietzinsausfallrate	6.11% ²⁾
Eigenkapitalrendite (ROE)	-0.46% ²⁾
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.08% ²⁾

¹⁾ In der Periode Oktober bis Dezember 2009

²⁾ Per 31. Dezember 2009 basierend auf der Periode Oktober bis Dezember 2009

³⁾ Erträge thesauriert

⁴⁾ Per 30.09.2009, Kennzahl wird nur einmal jährlich ermittelt

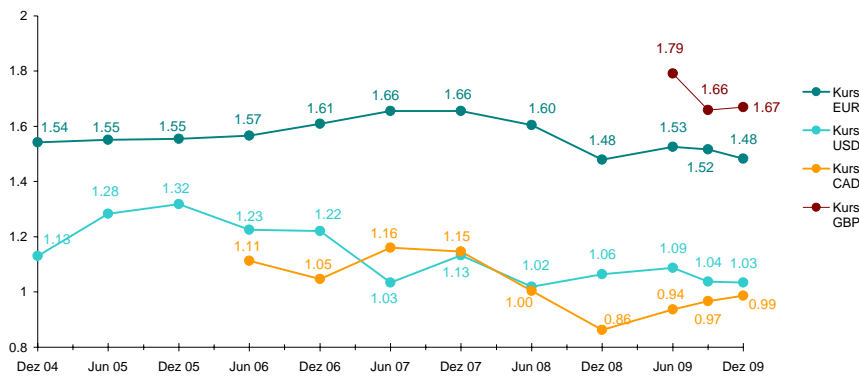
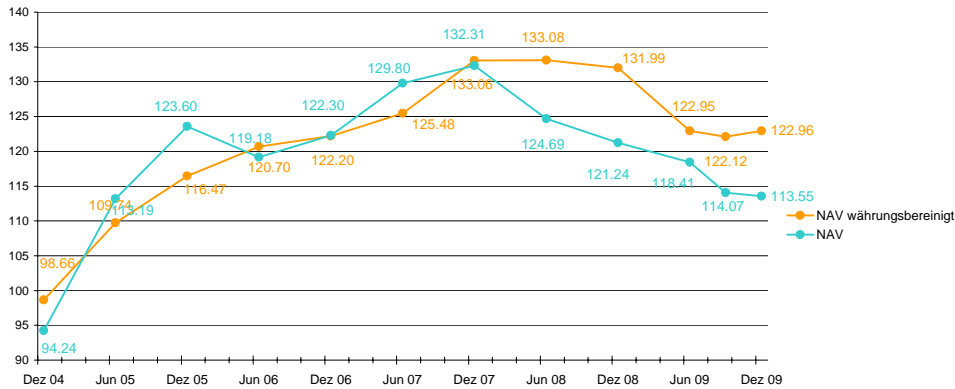
Kapitalallokation

	TCHF	
Kapitalzusagen (Commitment)	707'725	100.0%
erfolgte Kapitalabrufe	-672'239	95.0%
Saldo I (Guthaben)	35'486	
geplante Kapitalabrufe	0	
Saldo II (Guthaben)	35'486	
offene Verpflichtungen	1'118	
zzgl. Cashbestand	11'739	
Saldo III (Guthaben verfügbar)	46'107	
+ kfr. mögliche FK-Aufnahme	64'186	
Saldo IV (Guthaben inkl. FK)	110'293	
+ Leverage-Potential (40% FK)	73'529	
Total verbl. Investitionspotent.	183'822	

Gepante Kapitalabrufe

	TCHF	in %
Jan 10	-	0.0%
Feb 10	-	0.0%
Mrz 10	-	0.0%

Nettovermögen (NAV) pro Anspruch und Fremdwährungskurse



Disclaimer:

Ein wesentlicher Teil der in diesem Bericht per 31.12.2009 genannten Zahlen entstammt der Rechnungslegung der AFIAA Anlagestiftung. 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.
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	Aussage: Gesamtrendite des Sondervermögens bei Reinvestition der Gesamtausschüttung.
	Definition: Betriebsaufwand des Sondervermögens (ggf. annualisiert) in % des durchschnittlichen Gesamtvermögens.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	Aussage: Indikator für die Belastung des Sondervermögens durch den Betriebsaufwand.
	Definition: Betriebsgewinn der Berichtsperiode in % der Netto-Mietzinseinnahmen.
Ausschüttungsquote	Aussage: Operativer Gewinn der getätigten Anlagen, der ausgehend von den Netto-Mietzinseinnahmen nach Abzug der operativen Immobilienaufwände verbleibt.
	Definition: Gesamtbetrag der ausgeschütteten Erträge in % des erwirtschafteten Cashflows.
Leerstand direkte Anlagen (Fläche)	Aussage: Indikator für die Ausschüttungspolitik des Sondervermögens.
	Definition: Leerstehende Mietflächen in % der Gesamtmietfläche aller direkten Anlagen.
Mietzinsausfallrate	Aussage: Indikator für Vermietungssituation und -erfolg.
	Definition: Mietzinsausfälle (Verluste aus leerstehenden Flächen und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomietzinsen der Berichtsperiode.
Eigenkapitalrendite (ROE)	Aussage: Indikator für Vermietungssituation und -erfolg.
	Definition: Gesamterfolg (ggf. annualisiert, inkl. nicht-realisierte Wertsteigerungen der getätigten Anlagen) in % des durchschnittlichen Nettosondervermögens.
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	Aussage: Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital.
	Definition: Bereinigter Gesamterfolg zuzüglich Zinsaufwand in % des <i>durchschnittlichen</i> Gesamtfondsvermögens.
	Aussage: Rendite auf das Gesamtkapital.