

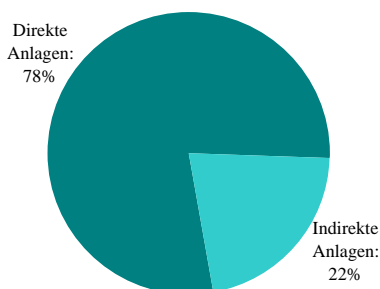
## Quartalsbericht des Investment Office

Per 31.12.2006

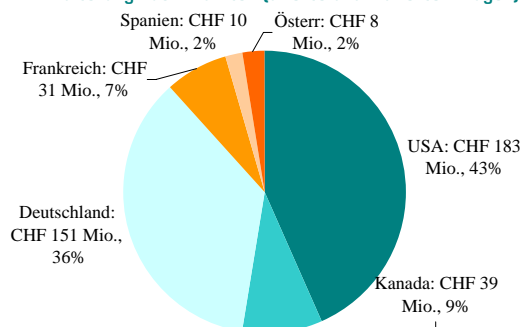
### Portfoliostruktur (jeweils zu aktuellen Marktwerten)

Anlagen	31.12.2006		30.09.2006		31.12.2006		30.09.2006	
	TCHF	TCHF	Fremdkapital auf dir. Anlagen	TCHF	TCHF	FK-Quote	FK-Quote	
Direkte Anlagen	330'552	326'165	116'650	118'153	35%	36%		
Indirekte Anlagen	90'787	84'212						
	<b>421'339</b>	<b>410'377</b>						

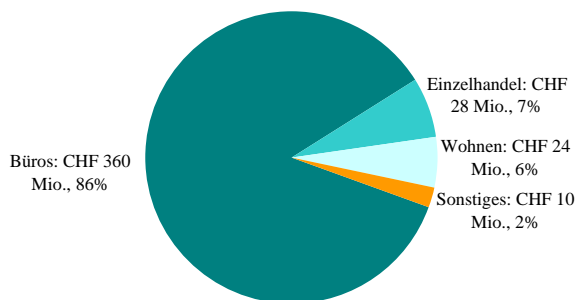
Aufteilung nach Anlagekategorien



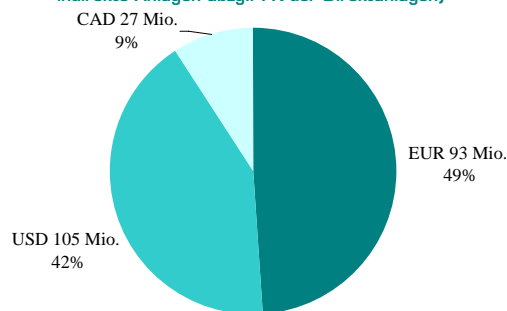
Aufteilung nach Märkten (direkte und indirekte Anlagen)



Aufteilung nach Nutzungen (direkte und indirekte Anlagen)



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



### Eckdaten

Valorenummer	1.957.472
Ausgabe Ansprüche	298'188.72 <sup>1)</sup>
Rücknahme Ansprüche	0.00 <sup>1)</sup>
Anzahl Ansprüche im Umlauf	2'389'169.63
Inventarwert (Nettovermögen) pro Anspruch (NAV)	122.30 <sup>2)</sup>

### Vermögensrechnung

Marktwert der Liegenschaften (direkte Anlagen)	CHF 330'552'269
Gesamtvermögen	CHF 452'730'095
Fremdfinanzierungsquote (in % der Marktwerte direkte Anlagen)	35.14%
Fremdkapitalquote (Fremdkapital dir. Anlagen bezogen auf Gesamtvermögen)	25.66%
Nettovermögen	CHF 292'187'373

### Rendite- und Performance

Anlagerendite (Veränderung des NAV)	-0.77% <sup>2)</sup>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> )	0.85% <sup>5)</sup>
Internal Rate of Return (IRR) direkte Anlagen	7.47%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	82.82% <sup>2)</sup>
Ausschüttungsquote	0.00% <sup>4)</sup>
Leerstand direkte Anlagen (Fläche)	4.40%
Mietzinsausfallrate	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.09% <sup>2) 3)</sup>
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.76% <sup>2) 3)</sup>

<sup>1)</sup> In der Periode Oktober bis Dezember 2006

<sup>2)</sup> Per 31. Dezember 2006 basierend auf der Periode Oktober bis Dezember 2006

<sup>3)</sup> Erträge und Aufwendungen nicht annualisiert

<sup>4)</sup> Erträge thesauriert

<sup>5)</sup> basierend auf der Periode Oktober bis Dezember 2006 annualisiert

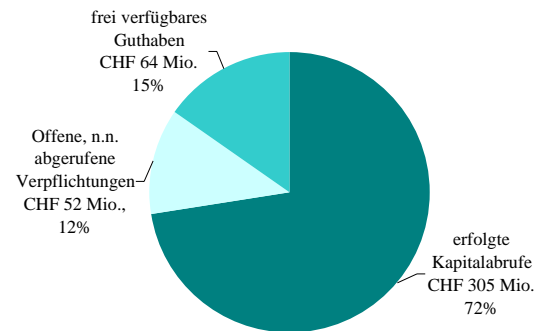
## Quartalsbericht des Investment Office

Per 31.12.2006

### Kapitalallokation

	TCHF	
Kapitalzusagen (Commitment)	<b>421'000</b>	100%
erfolgte Kapitalabrufe	-304'850	72%
<b>Saldo I (Guthaben)</b>	<b>116'150</b>	
geplante Kapitalabrufe	-108'150	
<b>Saldo II (Guthaben)</b>	<b>8'000</b>	
offene Verpflichtungen	51'985	
zzgl. Cashbestand	12'591	
<b>Saldo III (Guthaben verfügbar)</b>	<b>-31'394</b>	
+ kfr. mögliche FK-Aufnahme	46'280	
<b>Saldo IV (Guthaben inkl. FK)</b>	<b>14'887</b>	
+ Leverage-Potential 50%	14'887	
<b>Total verbl. Investitionspotent.</b>	<b>29'773</b>	

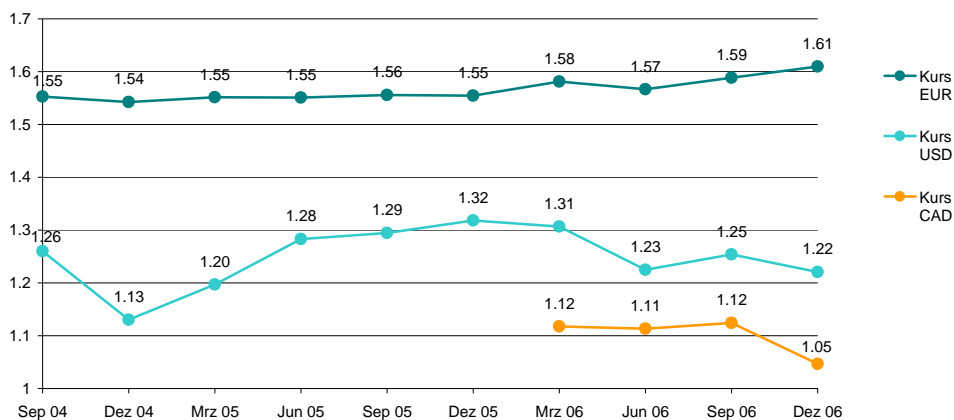
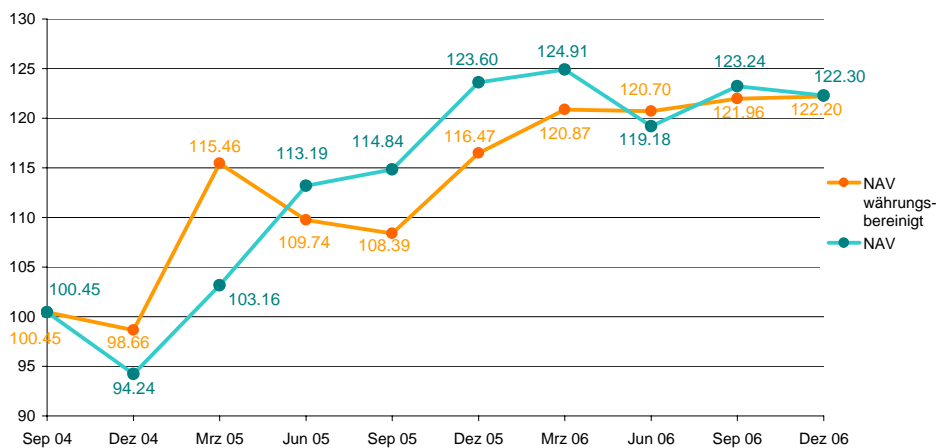
Anleger Kapitalzusagen per 31.12.06: CHF 421 Mio.



### Geplante Kapitalabrufe

	TCHF	in %
Jan 07	-	0.0%
Feb 07	98'150	23.3%
Mrz 07	10'000	2.4%

### Nettovermögen (NAV) pro Anspruch und Fremdwährungskurse



#### Disclaimer:

Ein wesentlicher Teil der in diesem Bericht per 31.12.2006 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 IRR und der Leerstände, für die es dort keine Vorgaben gibt.

**Erläuterungen zu den Rendite- und Performancezahlen**

Anlagerendite (Veränderung des NAV)	<p>Definition: Relative Veränderung des Nettoinventarwerts der Ansprüche in der Betrachtungsperiode unter der Annahme, dass die Ertragsausschüttungen wieder im Sondervermögen angelegt werden</p> <p>Aussage: Gesamtrendite des Sondervermögens bei Reinvestition der Gesamtausschüttung</p>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> )	<p>Definition: Betriebsaufwand des Sondervermögens (ggf. annualisiert) in % der Kapitalzusagen am Periodenende</p> <p>Aussage: Indikator für die Belastung des Sondervermögens durch den Betriebsaufwand</p>
Internal Rate of Return (IRR) direkte Anlagen	<p>Definition: Abzinsung der einzelnen, für die Zukunft erwarteten Ein- und Auszahlungen im Betrachtungszeitraum (hier 10 Jahre) auf den Gegenwartswert. Es wird der Abzinsungssatz ermittelt, bei dem die Summe der Barwerte aller Einzahlungen und Auszahlungen gleich groß ist und damit zu einem Kapitalwert von null führt.</p> <p>Aussage: Komplexe Eigenkapitalrenditebetrachtung, in der alle erwarteten zahlungsrelevanten Tatbestände der Betrachtungsperiode einfließen, wie laufender Objektertrag (abzüglich eventueller Fremdkapitalzinsen), Renovationsmassnahmen und prognostizierter Wiederverkaufswert am Ende der Periode</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 Nettosondervermögens <i>am Ende der Berichtsperiode</i></p> <p>Aussage: Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital, starke Verfälschung bei Objektzukaufen am Ende der Berichtsperiode: Während die Erträge nur für die Dauer des kurzen Bestandes einbezogen werden, schlägt der Objektwert in voller Höhe im Nenner zu Buche, was bei wachsendem Vermögen zu tendenziell niedrigen ROE's führt.</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, welches im Gegensatz zum ROE als Durchschnittswert der Berichtsperiode gebildet wird</p>