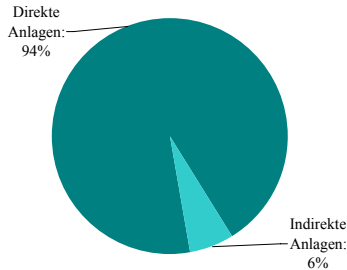


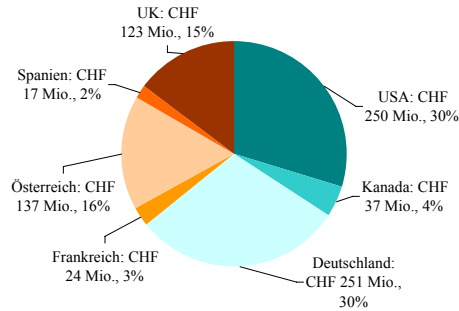
Portfoliostruktur (jeweils zu aktuellen Marktwerten)

Anlagen	31.03.2009		31.12.2008		Fremdkapital auf dir. Anlagen	31.03.2009		31.12.2008	
	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF		TCHF	FK-Quote	TCHF	FK-Quote
Direkte Anlagen	786'541	661'175				268'371	34%	259'062	39%
Indirekte Anlagen	52'288	73'468							
	838'829	734'643							

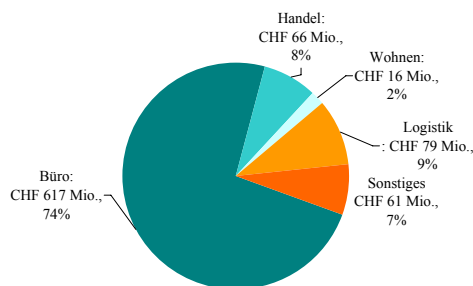
Aufteilung nach Anlagekategorien



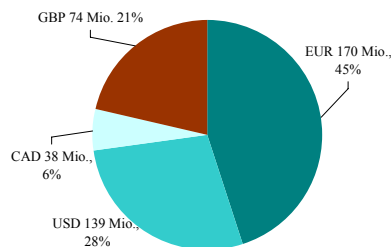
Aufteilung nach Märkten (direkte und indirekte Anlagen)



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	0.00 ¹⁾
Rücknahme Ansprüche	0.00 ¹⁾
Anzahl Ansprüche im Umlauf	4'636'581.33
Inventarwert (Nettvermögen) pro Anspruch (NAV)	116.2213 ²⁾

Vermögensrechnung

Marktwert der Liegenschaften (direkte Anlagen)	CHF 786'541'253
Total Aktiven	CHF 902'484'581
Fremdfinanzierungsquote (in % der Marktwerte direkte Anlagen)	34.12%
Fremdkapitalquote (Fremdkapital dir. Anlagen bezogen auf Gesamtvermögen)	29.74%
Nettvermögen	CHF 538'869'407

Rendite- und Performance

Anlagerendite (Veränderung des NAV)	-9.63% ²⁾
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	0.61% ²⁾
Internal Rate of Return (IRR) direkte Anlagen	7.00% ⁴⁾
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.20% ²⁾
Ausschüttungsquote	0.00% ³⁾
Leerstand direkte Anlagen (Fläche)	4.88% ⁴⁾
Mietzinsausfallrate	9.00% ²⁾
Eigenkapitalrendite (ROE)	-9.42% ²⁾
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-5.38% ²⁾

¹⁾ In der Periode Januar bis März 2009

²⁾ Per 31. März 2009 basierend auf der Periode Oktober 2008 bis März 2009

³⁾ Erträge thesauriert

⁴⁾ Per 30.09.2008, Kennzahl wird nur einmal jährlich ermittelt

Quartalsbericht
Kapitalallokation

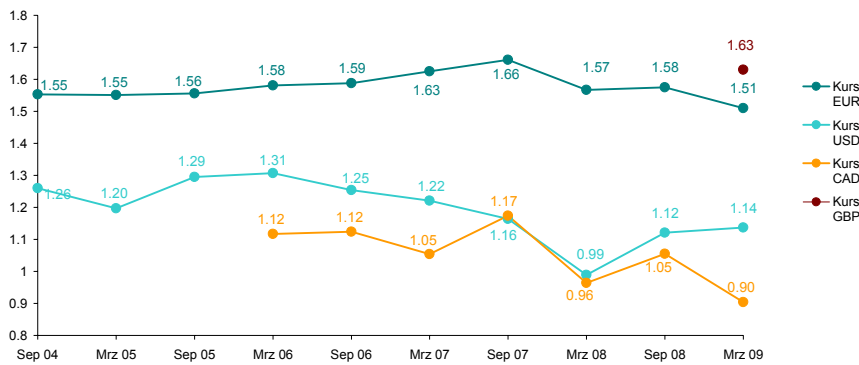
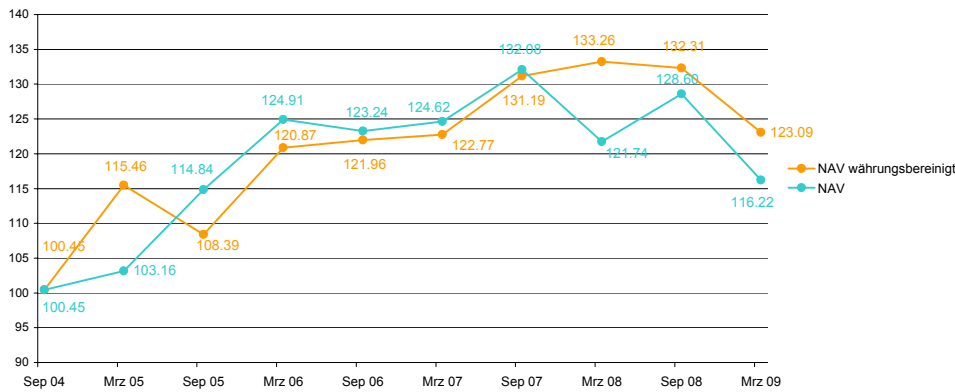
Per 31.03.09

	TCHF	
Kapitalzusagen (Commitment)	673'725	100.0%
erfolgte Kapitalabrufe	-613'229	91.0%
Saldo I (Guthaben)	60'496	
geplante Kapitalabrufe	-10'000	
Saldo II (Guthaben)	50'496	
offene Verpflichtungen	20'425	
zzgl. Cashbestand	16'081	
Saldo III (Guthaben verfügbar)	46'152	
+ kfr. mögliche FK-Aufnahme	60'710	
Saldo IV (Guthaben inkl. FK)	106'862	
+ Leverage-Potential (50% FK)	106'862	
Total verbl. Investitionspotent.	213'725	

Geplante Kapitalabrufe

	TCHF	in %
Apr 09	-	0.0%
Mai 09	-	0.0%
Jun 09	10'000	1.5%

Nettovermögen (NAV) pro Anspruch und Fremdwährungskurse



Disclaimer:

Ein wesentlicher Teil der in diesem Bericht per 31.03.2009 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 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: Gesamrendite des Sondervermögens bei Reinvestition der Gesamtausschüttung.</p>
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF})	<p>Definition: Betriebsaufwand des Sondervermögens (ggf. annualisiert) in % des durchschnittlichen Gesamtvermögens.</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 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>