

Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der

Unigamma Anlagestiftung, Aarau

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Unigamma Anlagestiftung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Zur Vermögensanlage ist Folgendes zu bemerken: Per 31. Dezember 2013 entspricht die Diversifikation in Immobilienprojekte nicht den Bestimmungen des Gesetzes sowie der Verordnung über die Anlagestiftungen.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien – mit Ausnahme des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts - eingehalten sind.

Weiter halten wir fest, dass bei der Oberaufsichtsbehörde OAK die Beurteilung der Konformität der Beteiligung in kollektive Anlagen noch pendent ist und seitens der Anlagestiftung noch Informationen und Unterlagen nachgeliefert wurden.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 17. April 2014

ri/eg

Balmer-Etienne AG

Roland Furger

Zugelassener Revisionsexperte

André Egli

Zugelassener Revisionsexperte

(leitender Revisor)

- Jahresrechnung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlage- und Stammvermögens und Anhang

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN

31.12.2013

31.12.2012

CHF

CHF

AKTIVEN**Immobilien****30 835 955.25****7 726 148.80**

Fertige Bauten (inklusive Land)

29 577 059.25

4 020 000.00

Angefangene Bauten (inklusive Land)

0.00

2 463 375.80

Beteiligungen an kollektiven Anlagen

1 258 896.00

1 242 773.00

Sonstige Vermögenswerte**700 473.94****138 237.68**

Flüssige Mittel

665 201.63

74 230.91

Aktive Rechnungsabgrenzung

5 336.30

0.00

Kurzfristige Forderungen

29 936.01

64 006.77

Gesamtvermögen**31 536 429.19****7 864 386.48****PASSIVEN****Fremdkapital****5 776 382.08****72 519.55**

Hypothekarschulden

5 400 000.00

0.00

Kurzfristige Verbindlichkeiten

174 149.28

48 390.25

Passive Rechnungsabgrenzung

112 232.80

15 129.30

Latente Steuern

90 000.00

9 000.00

Anlagevermögen netto**25 760 047.11****7 791 866.93**

	31.12.2013	2013	2012
	CHF pro Anteil	CHF	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	110 558.14	25 760 047.11	7 791 866.93
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	106 737.90	7 791 866.93	5 430 952.29
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	-	0.00	0.00
Zeichnungen	108 316.75	17 330 680.57	2 115 560.00
Rücknahmen	-	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	2 736.05	637 499.61	245 354.64

Anteile

Anteile

Ansprüche im Umlauf zum Jahresende**233.00****73.00**

Stand per 1.1. des Rechnungsjahres

73.00

53.00

Zeichnungen

160.00

20.00

Rücknahmen

0.00

0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN

	2013	2012
	CHF	CHF
Liegenschaftenertrag	623 506.75	296 800.22
Soll-Mietertrag	761 909.70	207 357.00
Ertragsausfälle	-204 936.35	-360.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	66 533.40	89 803.22
Unterhalt Immobilien	-3 063.45	-2 949.90
Instandhaltung	-3 063.45	-2 949.90
Instandsetzung	0.00	0.00
Betriebsaufwand	-44 149.72	-16 086.35
Ver- und Entsorgungskosten	-50.00	0.00
Heiz- und Betriebskosten	-3 006.90	-3 330.35
Versicherung	-19 268.52	-2 349.85
Verwaltungshonorare	-14 353.60	-10 026.40
Vermietungs- und Insertionskosten	-980.25	0.00
Steuern und Abgaben	-6 138.60	0.00
Übriger Betriebsaufwand	-351.85	-379.75
Operatives Ergebnis	576 293.58	277 763.97
Sonstige Erträge	2 794.47	12 134.93
Aktivzinsen	2 794.47	2 134.93
Aktivierte Bauzinsen	0.00	10 000.00
Finanzierungsaufwand	-5 333.35	0.00
Verwaltungsaufwand	-106 452.14	-13 038.00
Vermögensverwaltung	-63 350.95	0.00
Geschäftsführungshonorar	0.00	0.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-6 118.04	-3 985.20
Aufsichtsbehörde	-2 236.00	-3 700.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-34 747.15	-5 352.80
Nettoertrag des Rechnungsjahres	467 302.56	276 860.90
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	170 197.05	-31 506.26
Erfolg aus Neubewertungen	251 197.05	-50 506.26
Veränderung latente Steuern	-81 000.00	19 000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	637 499.61	245 354.64

JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN

31.12.2013

31.12.2012

CHF

CHF

Bilanz**AKTIVEN**

Flüssige Mittel

10 783.92

10 746.01

Total**10 783.92****10 746.01****PASSIVEN**

Stammvermögen

10 783.92

10 746.01

Total**10 783.92****10 746.01****Betriebsrechnung****2013****2012**

CHF

CHF

Aktivzinsen

37.91

0.00

Jahreserfolg

37.91

0.00

Das bisher innerhalb der einzigen Anlagegruppe geführte Stammvermögen wurde im Jahre 2013 separiert. Es wird gesondert angelegt und es wird darüber gesondert Buch geführt.

ANHANG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN

1 Grundlagen und Organisation

11 Rechtsform und Zweck

Die Unigamma Anlagestiftung ist eine gemäss öffentlicher Urkunde vom Mai 1998 errichtete Stiftung im Sinne des Artikels 80 ff. ZGB mit Sitz in Aarau.

Sie bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vermögenswerten, die ihr von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge anvertraut werden.

12 Rechtsgrundlagen

Stiftungsurkunde
Reglement
Anlagerichtlinie

vom

28. November 2013
28. November 2013
6. November 2013

13 Organisation

Stiftungsrat

Max Ott, Ruppertswil
Fabrizio Pauletti, Bubendorf
René Rohner, Thalheim

Präsident

Geschäftsführung

Mario Hafner, Unigamma AG, Aarau

Vermögensverwaltung

Martin Ammann, Unigamma AG, Aarau

Revisionsstelle

Balmer-Etienne AG, Luzern

Schätzungsexperte

Frank Balmer, Balmer & Ammann AG, Aarauerstrasse 8, 5600 Lenzburg

Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission berufliche Vorsorge, Bern

Die Stiftung hat sich dem **Verhaltenskodex in der beruflichen Vorsorge** unterstellt.

14 Beteiligungsverhältnisse / Anzahl Ansprüche

Unigamma BVG Sammelstiftung
ESTECH Vorsorgestiftung

31.12.2013

123
110
233

31.12.2012

73
0
73

2 Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

21 Bestätigung über Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26

Die Buchführung, Bilanzierung und Bewertung erfolgt unter sinngemässer Anwendung der Vorschriften von Swiss GAAP FER 26 sowie den vom Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV) erlassenen Richtlinien. Die Fachinformation vom 1. Januar 2008 der KGAST "Kennzahlen von Immobilien-Sondervermögen in Anlagestiftungen" findet Anwendung.

22 Bewertungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze entsprechen den Vorschriften der BVV 2 sowie von Swiss GAAP FER 26. Die Bilanzierung erfolgt zu aktuellen bzw. tatsächlichen Werte per Bilanzstichtag. Folgende Grundsätze gelten im Einzelnen:

Fertige Bauten: Verkehrswertschätzungen, basierend auf der DCF-Methode. Die Bewertung erfolgt im Regelfall einmal jährlich und wird ohne sichtbaren Änderungen für die weiteren Bewertungsstichtage übernommen.

Beteiligungen an kollektiven Anlagen: Zum Net Asset Value.

Latente Steuern: Bei einem Verkauf zum Bilanzstichtag voraussichtlich anfallende Grundstückgewinnsteuern.

Sonstige Rückstellungen: Rückstellungen werden in der Höhe eines wahrscheinlichen Mittelabflusses gebildet, der auf einer rechtlichen oder faktischen Verpflichtung aufgrund eines Ereignisses vor dem Bilanzstichtag resultiert.

3 Angaben zur Vermögensanlage und Kennzahlen

31 Organisation

Die Durchführung der Vermögensanlage, namentlich den Kauf und Verkauf von Immobilien, die strategische Führung bei der Mietzinsgestaltung und die Unterhaltspolitik sowie den Einsatz und die Überwachung von Immobilienverwaltern hat der Stiftungsrat an den Vermögensverwalter Unigamma AG delegiert. Mit der Verwaltung der Immobilien werden externe Gesellschaften beauftragt.

32 Investitions- und Devestitionstätigkeit

	2013	2012
	CHF	CHF
Rebeweg Birr, Mietwohnungen	9 131 677.90	1 837 037.20
Schützenweg Birr, Eigentumswohnungen	2 481 406.45	626 338.60
Industriestrasse, Hitzkirch, Gewerbeliegenschaft	4 816 465.80	0.00
Bahnhofstrasse, Aarau, gemischte Nutzung	2 465 725.00	0.00
Industriestrasse, Meisterschwanden, Gewerbeliegenschaft	3 963 334.25	0.00
Total Investitionen/Devestitionen	22 858 609.40	2 463 375.80

Eine Zusammenstellung des Immobilienbesitzes per Bilanzstichtag und die Basis für deren Bewertung findet sich in der Beilage.

33 Einhaltung von Art. 50 BVV 2 / Erweiterung der Anlagetätigkeit

Zurzeit ist die Anlage der Unigamma Anlagestiftung auf sieben Objekte (Vorjahr vier Objekte) beschränkt, wovon eines eine nicht kotierte kollektive Anlage (Immobilien Aktiengesellschaft mit verschiedenen Aktionären) darstellt. Nur noch ein Objekt (Vorjahr 2) übersteigt die Limite von 15%.

Der Stiftungsrat plant durch einen Aufbau des Portefeuilles, die Diversifikation weiter zu verbessern. Er sieht jedoch davon ab, nur aus Gründen der Diversifikation in Objekte zu investieren, welche den hohen Anforderungen der Stiftung an Sicherheit und Rendite nicht entsprechen.

34 Kennzahlen	2013	2012
Mietzinsausfallrate	26.90%	0.17%
Fremdfinanzierungsquote	17.51%	0.00%
Betriebsgewinnmarge	92.43%	93.59%
Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen	0.61%	0.34%
Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER KGAST	0.72%	n/a
Eigenkapitalrendite	3.80%	3.71%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	3.58%	4.16%

Die Mietzinsausfallrate im Jahre 2013 ist beeinflusst durch die Erstvermietung eines grossen neu erstellten Objektes. In den ersten Monaten des Jahres 2014 konnte der grösste Teil der Mietobjekte vermietet werden.

4 Übrige Angaben

41 Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Die Stiftung erbringt keine Rückerstattungen oder Entschädigungen.

42 Kommissionen, Honorare

Die Stiftung erhob bis Ende 2013 keine Kommissionen bei Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen, beginnend ab dem 1.1.2014 wird der reglementarische Ausgabeaufschlag bzw. Rücknahmeabschlag zugunsten der Anlagegruppe angewandt.

Die Stiftung richtete erstmals im Jahre 2013 für die Vermögensverwaltung ein Honorar aus. Ab dem Jahre 2014 wird auch für die Geschäftsführung ein Honorar ausgerichtet.

43 Verpfändete Aktiven

Für die Aufnahme von Fremdkapital (Hypothekarschulden) wurden einzelne Objekte verpfändet.

44 Ereignisse in neuer Rechnung

Die Stiftung klärt zurzeit mit der Aufsichtsbehörde die Zulässigkeit der Anlage in das kollektive Anlageinstrument Unigamma Immobilien AG.

ANLAGEVERZEICHNIS PER 31. Dezember 2013

<i>Ort</i>	<i>Adresse</i>	<i>Objekt</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Anschaffungswert</i> <i>CHF</i>	<i>Marktwert</i> <i>CHF</i>	<i>Kapitalisierungs-</i> <i>satz</i>
Stauffen	Hauptstrasse 7	Mehrfamilienhaus	W	3 992 460	4 020 000	4.50%
Birr	Rebeweg	3 Mehrfamilienhäuser	W	10 968 715	11 125 000	4.50%
Birr	Schützenweg 4	Stockwerkeigentum	W	3 107 745	3 155 000	4.50%
Hitzkirch	Industriestrasse 7	Gewerbeliegenschaft	G	4 816 466	4 848 000	4.25%
Aarau	Bahnhofstrasse 53	Wohn- und Geschäftshaus	W/G	2 465 725	2 465 725	3.13%
Meisterschwanden	Industriestrasse 6	Gewerbeliegenschaft	G	3 963 334	3 963 334	5.50%
FERTIGE BAUTEN				29 314 445	29 577 059	
ANGEFANGENE BAUTEN				0	0	
BAULAND				0	0	
<i>Unigamma Immobilien AG</i>		<i>Immobilien-AG</i>		<i>1 200 000</i>	<i>1 258 896</i>	
BETEILIGUNGEN AN KOLLEKTIVEN ANLAGEN				1 200 000	1 258 896	
TOTAL IMMOBILIEN				30 514 445	30 835 955	

Nutzung

W Wohnen

G Gewerbe

W/G Gemischte Nutzung