

Jahresbericht 2013

Übersicht

- 1 Bericht der Geschäftsführung
- 2 Wichtige Ereignisse, Geschäfte und Beschlüsse, Beschlüsse und Abweichungen von Anlagevorschriften

Beilagen:

- Jahresrechnung mit Bericht der Revisionsstelle
- Facts und Figures zur Anlagegruppe Immobilien

Jahresbericht

1 Bericht der Geschäftsführung

Die Unigamma Anlagestiftung bietet nach wie vor nur eine einzige Anlagegruppe, die Anlagegruppe Immobilien, an.

Im Geschäftsjahr 2013 hat sich das Nettovermögen der Anlagegruppe von gut CHF 8 Mio. auf fast CHF 26 erhöht und es konnten weitere Anleger für die Anlagegruppe gefunden werden.

Die beiliegende Jahresrechnung zeigt die Vermögens- und Ertragslage der Anlagegruppe, die Entwicklung der ausgegebenen Anteile und die Organisation der Stiftung detailliert auf.

Ein für die Stiftung wichtiges Objekt konnte im Jahre 2013 abgeschlossen werden: Der Bau dreier Mehrfamilienhäuser am Rebeweg in Birr. Die anfänglich etwas verhaltene Vermietungssituation hat zu einer erhöhten Mietzinsausfallrate geführt und damit auch die Anlagerendite tangiert. Bereits im Mai 2014 konnte für das Objekt eine Vollvermietung konstatiert werden. Das Objekt verfügt über eine hervorragende Bauqualität und ist mit einer Mieterschaft im unteren Mittelstand relativ krisensicher vermietet. Diese Aspekte haben die Stiftung zur Investition in dieses Projekt bewogen, auch wenn der Anteil dieser Liegenschaft mit 35% am Gesamtvermögen per Ende 2013 aus Diversifikationssicht hoch erscheinen mag.

Das Jahr 2013 stand auch im Zeichen des Ausbaus des Anteiles an Liegenschaften mit gewerblicher Nutzung. dieses weitere Standbein wird einen positiven Beitrag zur Rendite leisten, aber dank Objekten in überschaubarer Grösse nur beschränkte zusätzliche Risiken mit sich bringen.

Für 2014 ist ein leicht verlangsamtes Wachstum zu erwarten. Der Grund liegt auch darin, dass die Stiftung nur in qualitativ hochwertige und renditemässig interessante Objekte inves-

tieren möchte. Die Beilage stellt die Anlagen und beabsichtigten Projekte der Anlagegruppe Immobilien im Einzelnen vor.

2 Wichtige Ereignisse, Geschäfte und Beschlüsse, Beschlüsse und Abweichungen von Anlagevorschriften

Im Jahre 2013 wurden die Urkunde und das Reglement den Vorschriften der neu erlassenen Verordnung über die Anlagestiftungen angepasst. Ebenso erfolgte ein Wechsel der Aufsichtsbehörde. Die Unigamma Anlagestiftung wird neu von der OAK BV, Bern, beaufsichtigt.

Ebenso wurden die Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Immobilien neu gefasst, sie übernehmen dabei soweit möglich die bisherige Anlagephilosophie der Anlagegruppe. Die Richtlinie wurde von der Aufsichtsbehörde geprüft und es besteht noch ein gewisser Anpassungsbedarf. Die Anlagestiftung wird sich im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten dafür einsetzen, dass weiterhin eine innovative und auf sich bietende Chancen ausgerichtete Anlagetätigkeit möglich ist.

Die Anlagestiftung hat für die Anlagegruppe Immobilien einen Prospekt erstellt, dieser ist auf der Web-Site der Stiftung www.unigamma-anlagestiftung.ch verfügbar. Auch dieser kann – je nach notwendigen Anpassungen der Anlagerichtlinien – gewisse Modifikationen erfahren.

Die Aufsichtsbehörde hat Bedenken an der Zulässigkeit der Beteiligung an der kollektiven Anlage "Unigamma Immobilien AG" geäußert, namentlich da sie nicht von der FINMA überwacht wird. Die Stiftung hat trotz divergierender Auffassung über die Zulässigkeit beschlossen, die Anlage zu veräussern, auch wenn damit die Diversifikation der Anlagegruppe verschlechtert wird.

Der mit 35% hohe Anteil an der erfolgreichen Anlage Rebeweg Birr liegt über dem gesetzlich zulässigen Maximalanteil von 15%. Die Stiftung hat seit ihrer Gründung die Diversifikation dank des Wachstums laufend verbessert, ohne dazu Anlagen zu tätigen, die nur aufgrund der besseren Diversifikation nicht aber aufgrund von Risiko-/Renditeüberlegungen im Interesse der Anlieger liegen. Die Planung der Stiftung zeigt auf, dass eine gesetzlich einwandfreie Diversifikation auf den 31.12.2015 zu erwarten ist.

Aarau, Frühjahr 2014

Unigamma Anlagestiftung



Max Ott
Präsident des Stiftungsrates



Mario Hafner
Geschäftsführer