

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 2014 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 2014 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.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 20. April 2015

rf/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

JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN

31.12.2014
CHF31.12.2013
CHF

Bilanz

AKTIVEN

Flüssige Mittel

10'835.84

10'783.92

Total

10'835.8410'783.92

PASSIVEN

Stammvermögen

10'835.84

10'783.92

Total

10'835.8410'783.92

Betriebsrechnung

2014
CHF2013
CHF

Bankspesen

-2.00

0.00

Aktivzinsen

53.92

37.91

Jahreserfolg

51.9237.91

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

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN	31.12.2014	31.12.2013
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Immobilien	36'269'279.60	30'835'955.25
Fertige Bauten (inklusive Land)	33'699'500.00	29'577'059.25
Angefangene Bauten (inklusive Land)	2'569'779.60	0.00
Beteiligungen an kollektiven Anlagen	0.00	1'258'896.00
Sonstige Vermögenswerte	3'247'347.33	700'473.94
Flüssige Mittel	3'128'819.95	665'201.63
Aktive Rechnungsabgrenzung	6'117.30	5'336.30
Kurzfristige Forderungen	112'410.08	29'936.01
Gesamtvermögen	39'516'626.93	31'536'429.19
PASSIVEN		
Fremdkapital	5'770'147.98	5'776'382.08
Hypothekarschulden	5'150'000.00	5'400'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	243'251.03	174'149.28
Passive Rechnungsabgrenzung	269'948.55	112'232.80
Latente Steuern	106'948.40	90'000.00
Anlagevermögen netto	33'746'478.95	25'760'047.11

	31.12.2014	2014	2013
	CHF pro Anteil	CHF	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	115'967.28	33'746'478.95	25'760'047.11
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	110'558.14	25'760'047.11	7'791'866.93
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00	0.00
Zeichnungen	113'556.06	6'586'251.44	17'330'680.57
Rücknahmen	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	4'811.62	1'400'180.40	637'499.61
		Anteile	Anteile
Ansprüche im Umlauf zum Jahresende		291.00	233.00
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres		233.00	73.00
Zeichnungen		58.00	160.00
Rücknahmen		0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN

	2014	2013
	CHF	CHF
Liegenschaftenertrag	1'809'877.10	623'506.75
Soll-Mietertrag	1'980'087.20	761'909.70
Ertragsausfälle	-206'210.10	-204'936.35
Übrige Erträge aus Liegenschaften	36'000.00	66'533.40
Unterhalt Immobilien	-172'607.18	-3'063.45
Instandhaltung	-62'607.18	-3'063.45
Instandsetzung	-110'000.00	0.00
Betriebsaufwand	-139'634.55	-44'149.72
Ver- und Entsorgungskosten	0.00	-50.00
Heiz- und Betriebskosten	-12'626.30	-3'006.90
Versicherung	-55'116.35	-19'268.52
Verwaltungshonorare	-60'306.05	-14'353.60
Vermietungs- und Insertionskosten	-2'430.00	-980.25
Steuern und Abgaben	-9'155.85	-6'138.60
Übriger Betriebsaufwand	0.00	-351.85
<i>Operatives Ergebnis</i>	<i>1'497'635.37</i>	<i>576'293.58</i>
Sonstige Erträge	735.51	2'794.47
Aktivzinsen	735.51	2'794.47
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-87'020.75	-5'333.35
Verwaltungsaufwand	-195'837.39	-106'452.14
Vermögensverwaltung	-121'530.73	-63'350.95
Geschäftsführungshonorar	-32'000.00	0.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-15'276.60	-6'118.04
Aufsichtsbehörde	-3'446.00	-2'236.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-23'584.06	-34'747.15
<i>Nettoertrag des Rechnungsjahres</i>	<i>1'215'512.74</i>	<i>467'302.56</i>
Ertrag aus Mutationen	65'862.51	0.00
Ausgabeaufschläge	65'862.51	0.00
Rücknahmeabschläge	0.00	0.00
<i>Nettoertrag des Rechnungsjahres nach Mutationen</i>	<i>1'281'375.25</i>	<i>467'302.56</i>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'104.00	0.00
Erfolg aus Verkauf Beteiligung an Kollektivanlagen	1'104.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	117'701.15	170'197.05
Erfolg aus Neubewertungen	134'649.55	251'197.05
Veränderung latente Steuern	-16'948.40	-81'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'400'180.40	637'499.61

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE MV Dynamisch

31.12.2014

CHF

AKTIVEN

Bankguthaben	6'794'299.00
Wertschriften	66'003'902.00
Offene derivative Instrumente	1'442.00
Kurzfristige Forderungen	33'435.95

Gesamtvermögen

72'833'078.95

PASSIVEN

Fremdkapital	68'641.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	68'641.00

Anlagevermögen netto

72'764'437.95

	31.12.2014	2014
	CHF pro Anteil	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	0.991569	72'764'437.95
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	0.000000	0.00
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.000000	0.00
Zeichnungen	1.000000	73'383'116.00
Rücknahmen	0.000000	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-0.008431	-618'678.05

Anteile

Ansprüche im Umlauf zum Jahresende	73'383'116.00
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres	0.00
Zeichnungen	73'383'116.00
Rücknahmen	0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE MV Dynamisch

2014
CHF

Dividenden-/Zinsertrag	294'022.71
Kurserfolg	-800'502.76
Transaktionskosten	-11'625.00
<i>Vermögensertrag</i>	<i>-518'105.05</i>
Vermögensverwaltung	-39'627.00
Kosten Depotbank	-31'932.00
Geschäftsführungshonorar	-19'813.00
Revisionsaufwand	-2'000.00
Aufsichtsbehörde	-3'201.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-4'000.00
<i>Kosten</i>	<i>-100'573.00</i>
Erfolg des Rechnungsjahres	-618'678.05

ANHANG

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

	vom
Stiftungsurkunde	28. November 2013
Reglement	28. November 2013
Anlagerichtlinie Immobilien	6. November 2013
Anlager. Mischvermögen Dynamisch	1. Oktober 2014

13 Organisation

Stiftungsrat

Max Ott, Rapperswil	Präsident, Vertreter der Anleger
Fabrizio Pauletti, Suhr	Verteter der Stifterinnen
René Rohner, Thalheim	Vertreter der Anleger

Geschäftsführung

Mario Hafner, Unigamma AG, Aarau

Vermögensverwaltung

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.

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.
Die Fachinformationen der KGAST finden Anwendung.

22 Bewertungsgrundsätze

Massgebend für die Bewertung sind die Vorschriften von Art. 48 BVV 2 bzw. Swiss GAAP FER 26. Der Stiftungsrat kann in den Anlagerichtlinien Konkretisierungen zur Bewertungsmethode festlegen.

Direktanlagen in Immobilien werden vom Schätzungsexperten gemäss Art. 5 unter Anwendung der "Discounted Cash Flow (DCF)" Methode bewertet. Die bei einer Veräusserung der Grundstücke wahrscheinlich anfallenden Steuern sind als Verbindlichkeiten mit zu berücksichtigen. Die Bewertung der Grundstücke erfolgt einmal jährlich und wird ohne sichtbare wesentliche Änderungen für die weiteren Bewertungszeitpunkte übernommen. Bestehen Kaufrechte bei Liegenschaften ist der Bilanzwert auf einen allfällig unter dem DCF-Wert liegenden im Kaufrecht definierten Erwerbspreis beschränkt.

3 Angaben zur Vermögensanlage und Kennzahlen

31 Organisation

Die Vermögensverwaltung für alle Anlagegruppen wird durch die Unigamma AG ausgeübt. Sie stellt sicher, dass die Bestimmungen von Art. 48h und 48j BVV2 eingehalten werden.

Bei der Anlagegruppe Immobilien umfasst die Vermögensverwaltung namentlich die Gestaltung des Immobilienportefeuilles, den Kauf und Verkauf von Immobilien, die strategische Führung bei der Mietzinsgestaltung und der Unterhaltspolitik sowie den Einsatz und die Überwachung von Immobilienverwaltern. Mit der technischen und kaufmännischen Verwaltung der Immobilien werden externe Gesellschaften beauftragt.

32 Angaben zur Anlagegruppe Immobilien

321 Investitions- und Devestitionstätigkeit

	2014	2013
	CHF	CHF
Rebeweg Birr, Mietwohnungen	33'051.00	9'131'677.90
Schützenweg Birr, Eigentumswohnungen	0.00	2'481'406.45
Industriestrasse, Hitzkirch, Gewerbeliegenschaft	0.00	4'816'465.80
Industriestrasse, Meisterschwanden, Gewerbeliegenschaft	-7'560.00	3'963'334.25
Bahnhofstrasse, Aarau, Gebäude im Bau	104'054.00	2'465'725.00
Bahnhofstrasse, Lenzburg, Gewerbeliegenschaft	6'428'025.00	0.00
Verkauf Beteiligung Unigamma Immobilien AG	-1'260'000.00	0.00
Total Investitionen/Devestitionen	5'297'570.00	22'858'609.40

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

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

Zurzeit ist die Anlage der Unigamma Anlagestiftung auf sieben Objekte (Vorjahr sieben Objekte) beschränkt, wobei eine nicht kotierte kollektive Anlage (Immobilien Aktiengesellschaft mit verschiedenen Aktionären) im Berichtsjahr auf Wunsch der Aufsichtsbehörde veräussert wurde. Zwei Objekte (Vorjahr 1) übersteigen die Limite von 15%, wobei das maximale Gewicht eines einzelnen Objektes von 36% auf 31% reduziert wurde.

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.

323 Kennzahlen	2014	2013
Mietzinsausfallquote	10.41%	26.90%
Fremdfinanzierungsquote	14.20%	17.51%
Betriebsgewinnmarge	82.75%	92.43%
Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen TER ISA (GAV)	0.72%	0.61%
Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	0.86%	0.72%
Eigenkapitalrendite	4.15%	3.80%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	4.89%	3.58%

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.

33 Angaben zur Anlagegruppe Mischvermögen Dynamisch

331 Vermögen nach Anlagekategorien	Anlagestrategie	2014	2013
Liquidität CHF	5.00%	6.87%	n/a
Liquidität FW	0.00%	2.29%	
Obligationen CHF	20.00%	21.74%	
Obligationen FW	5.00%	8.63%	
Aktien CH	35.00%	24.08%	
Aktien Ausland	35.00%	36.39%	
	100.00%	100.00%	n/a
Max. Fremdwährung ohne Absicherung	57.50%	47.31%	
Max. Aktienanteil	85.00%	60.47%	
Offene derivative Instrumente zum Bilanzstichtag			
Marktwert in TCHF		-4	
Exposure Fremdwährungen TCHF		-	
Exposure Aktien deltaadjustiert TCHF		126	

Angaben zu Renditen und Risiken werden vierteljährlich im Internet veröffentlicht.

332 Angaben zu Kosten	2014	2013
TER ohne Berücksichtigung eingesetzter Kollektivanlagen	0.55%	n/a
TER mit Berücksichtigung eingesetzter Kollektivanlagen	0.74%	n/a

Die Vermögensverwaltung wird performanceabhängig nach folgender Formel entschädigt

Basishonorar in Prozent des Vermögens P.A.	0.20%
Gebühr auf Outperformance	25.00%

4 Übrige Angaben

41 Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Die Stiftung erbringt keine Rückerstattungen oder Entschädigungen.

42 Kommissionen, Honorare, Verwaltungskosten

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.

Die den einzelnen Anlagegruppen belasteten Kosten richten sich nach dem Reglement und den jeweiligen Anlagerichtlinien. Die Stiftung vereinbart mit den einzelnen Leistungserbringern die Höhe der Gebühren und die Art deren Berechnung.

Für die einzelnen Anlagegruppen erfolgt ein detaillierter Kostenausweis in der Erfolgsrechnung und eine Darstellung der TER.

43 Verpfändete Aktiven

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

ANLAGEVERZEICHNIS ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN PER 31. Dezember 2014

<i>Ort</i>	<i>Adresse</i>	<i>Objekt</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Anschaffungswert CHF</i>	<i>Marktwert CHF</i>	<i>Kapitalisierungs- satz</i>
Stauffen	Hauptstrasse 7	Mehrfamilienhaus	W	3'992'460	4'070'000	4.50%
Birr	Rebeweg	3 Mehrfamilienhäuser	W	11'001'767	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	4'896'000	5.05% *)
Meisterschwanden	Industriestrasse 6	Gewerbeliegenschaft	G	3'963'334	3'989'500	5.05% *)
Lenzburg	Bahnhofstrasse 18/20	Gewerbeliegenschaft	G	6'428'025	6'464'000	4.35% *)
FERTIGE BAUTEN				33'309'797	33'699'500	
Aarau	Bahnhofstrasse 53	Wohn- und Geschäftshaus	W/G	2'569'780	2'569'780	3.13%
ANGEFANGENE BAUTEN				2'569'780	2'569'780	
BAULAND				0	0	
<i>Unigamma Immobilien AG</i>		<i>Immobilien-AG</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>Verkauf per 28.11.2014</i>
BETEILIGUNGEN AN KOLLEKTIVEN ANLAGEN				0	0	
TOTAL IMMOBILIEN				35'879'577	36'269'280	

Nutzung

W	Wohnen
G	Gewerbe
W/G	Gemischte Nutzung

*) Bilanzwert auf gegenüber DCF tieferen Erwerbspreis bei Kaufrecht limitiert