

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 2015 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 2015 entspricht bei der Anlagegruppe Immobilien die Diversifikation in Immobilienprojekte nicht den Bestimmungen des Gesetzes sowie der Verordnung über die Anlagestiftungen.
- Per 31. Dezember 2015 sind in der Anlagegruppe Mischvermögen Dynamisch Anlagen mit ewiger Laufzeit (Perpetual) im Umfang von TCHF 4 684 bilanziert. Im Anhang Ziffer 332 sind diese Anlagen unter der Position Obligationen ausgewiesen. Nach den neuen Anlagebestimmungen BVV2 sind diese Anlagen unter den alternativen Anlagen auszuweisen. Das aktuell gültige Anlagereglement schliesst alternative Anlagen aus. Wir verweisen auf die Bemerkung im Anhang unter Ziffer 331.
- Die Anlagegruppe Mischvermögen Dynamisch wurde per 1. Oktober 2014 gebildet. Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) hat im 2015 angemerkt, dass die Anlagerichtlinien gemäss Anlagereglement gegen die Kategorienbegrenzungen gemäss Art. 29 ASV und Art. 55 BVV2 verstossen. Nach Meinung der OAK muss die Anlagegruppe Mischvermögen Dynamisch die erwähnten Kategorienbegrenzungen vollumfänglich einhalten, was per 31. Dezember 2015 bei der Anlagegruppe Mischvermögen Dynamisch nicht der Fall ist. Wir verweisen auf die Ausführungen im Anhang unter Ziffer 44. Die im Anlagereglement definierten Anlagebegrenzungen wurden per 31. Dezember 2015 vollumfänglich eingehalten.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien – mit Ausnahme der in den vorstehenden Absätzen dargelegten Sachverhalte – eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Luzern, 18. Mai 2016

eg/f

Balmer-Etienne AG

André Egli
Zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)

Roland Furger
Zugelassener Revisionsexperte

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

JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN31.12.2015
CHF31.12.2014
CHF**Bilanz****AKTIVEN**

Flüssige Mittel

10 888.02

10 835.84

Total**10 888.02****10 835.84****PASSIVEN**

Stammvermögen

10 888.02

10 835.84

Total**10 888.02****10 835.84****Betriebsrechnung****2015**
CHF**2014**
CHF

Bankspesen

-2.00

-2.00

Aktivzinsen

54.18

53.92

Jahreserfolg

52.18

51.92

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN

31.12.2015

31.12.2014

CHF

CHF

AKTIVEN**Immobilien****48 512 638.70****36 269 279.60**

Fertige Bauten (inklusive Land)

40 216 000.00

33 699 500.00

Angefangene Bauten (inklusive Land)

8 296 638.70

2 569 779.60

Beteiligungen an kollektiven Anlagen

0.00

0.00

Sonstige Vermögenswerte**594 683.02****3 247 347.33**

Flüssige Mittel

493 170.88

3 128 819.95

Aktive Rechnungsabgrenzung

2 311.10

6 117.30

Kurzfristige Forderungen

99 201.04

112 410.08

Gesamtvermögen**49 107 321.72****39 516 626.93****PASSIVEN****Fremdkapital****2 979 010.10****5 770 147.98**

Hypothekarschulden

2 450 000.00

5 150 000.00

Kurzfristige Verbindlichkeiten

199 486.35

243 251.03

Passive Rechnungsabgrenzung

97 023.75

269 948.55

Latente Steuern

232 500.00

106 948.40

Anlagevermögen netto**46 128 311.62****33 746 478.95**

	31.12.2015	2015	2014
	CHF pro Anteil	CHF	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	120 125.81	46 128 311.62	33 746 478.95
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	115 967.28	33 746 478.95	25 760 047.11
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00	0.00
Zeichnungen	117 705.46	10 946 607.60	6 586 251.44
Rücknahmen	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	3 737.57	1 435 225.07	1 400 180.40
		Anteile	Anteile
Ansprüche im Umlauf zum Jahresende		384.00	291.00
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres		291.00	233.00
Zeichnungen		93.00	58.00
Rücknahmen		0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN

	2015	2014
	CHF	CHF
Liegenschaftenertrag	1 893 384.95	1 809 877.10
Soll-Mietertrag	2 009 329.90	1 980 087.20
Ertragsausfälle	-115 944.95	-206 210.10
Übrige Erträge aus Liegenschaften	0.00	36 000.00
Unterhalt Immobilien	-367 265.47	-172 607.18
Instandhaltung	-145 365.57	-62 607.18
Instandsetzung	-221 899.90	-110 000.00
Betriebsaufwand	-120 947.65	-139 634.55
Ver- und Entsorgungskosten	0.00	0.00
Heiz- und Betriebskosten	-16 710.90	-12 626.30
Versicherung	-36 293.15	-55 116.35
Verwaltungshonorare	-66 507.65	-60 306.05
Vermietungs- und Insertionskosten	-1 300.95	-2 430.00
Steuern und Abgaben	-135.00	-9 155.85
Übriger Betriebsaufwand	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	1 405 171.83	1 497 635.37
Sonstige Erträge	27 890.91	735.51
Aktivzinsen	213.31	735.51
Aktivierte Bauzinsen	27 677.60	0.00
Finanzierungsaufwand	-43 947.15	-87 020.75
Verwaltungsaufwand	-198 095.26	-195 837.39
Vermögensverwaltung	-132 623.96	-121 530.73
Geschäftsführungshonorar	-42 032.03	-32 000.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-12 351.76	-15 276.60
Aufsichtsbehörde	1 337.55	-3 446.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-12 425.06	-23 584.06
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1 191 020.33	1 215 512.74
Ertrag aus Mutationen	109 466.09	65 862.51
Ausgabeaufschläge	109 466.09	65 862.51
Rücknahmeabschläge	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres nach Mutationen	1 300 486.42	1 281 375.25
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	1 104.00
Erfolg aus Verkauf Beteiligung an Kollektivanlagen	0.00	1 104.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	134 738.65	117 701.15
Erfolg aus Neubewertungen	260 290.25	134 649.55
Veränderung latente Steuern	-125 551.60	-16 948.40
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1 435 225.07	1 400 180.40

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE MV Dynamisch	31.12.2015	31.12.2014
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Bankguthaben	9 612 417.00	6 794 299.00
Wertschriften	60 605 886.35	66 003 902.00
Offene derivative Instrumente	0.00	1 442.00
Kurzfristige Forderungen	247 033.00	33 435.95
Gesamtvermögen	70 465 336.35	72 833 078.95
PASSIVEN		
Fremdkapital	6 500.00	68 641.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	6 500.00	68 641.00
Anlagevermögen netto	70 458 836.35	72 764 437.95

	31.12.2015	2015	2014
	CHF pro Anteil	CHF	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	0.937525	70 458 836.35	72 764 437.95
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	0.991569	72 764 437.95	0.00
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.000000	0.00	0.00
Zeichnungen	0.944553	8 100 000.00	73 383 116.00
Rücknahmen	0.955243	-6 500 000.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-0.455438	-3 905 601.60	-618 678.05
		Anteile	Anteile
Ansprüche im Umlauf zum Jahresende		75 154 051.00	73 383 116.00
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres		73 383 116.00	0.00
Zeichnungen		8 575 488.00	73 383 116.00
Rücknahmen		-6 804 553.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE MV Dynamisch

	2015 CHF	2014 * CHF
Dividenden-/Zinsertrag	5 699 452.17	294 022.71
Kurserfolg	-9 270 214.89	-800 502.76
Sonstiger Ertrag	3 546.35	0.00
Transaktionskosten	-39 028.00	-11 625.00
Vermögensertrag	-3 606 244.37	-518 105.05
Vermögensverwaltung	-135 889.80	-39 627.00
Kosten Depotbank	-84 686.93	-31 932.00
Geschäftsführungshonorar	-67 765.50	-19 813.00
Revisionsaufwand	-5 996.00	-2 000.00
Aufsichtsbehörde	701.00	-3 201.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-5 720.00	-4 000.00
Kosten	-299 357.23	-100 573.00
Erfolg des Rechnungsjahres	-3 905 601.60	-618 678.05

* 1.10.2014 - 31.12.2014

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

Stiftungsurkunde	vom	28. November 2013
Reglement		1. Januar 2015
Anlagerichtlinie Immobilien		1. Januar 2015
Anlagerichtlinie Mischvermögen Dynamisch		1. Januar 2015

13 Organisation

Stiftungsrat

Max Ott, Rapperswil	Präsident, Vertreter der Anleger	
Fabrizio Pauletti, Suhr	Verteter der Stifterinnen	bis 16.12.2015
René Rohner, Thalheim	Vertreter der Anleger	
Mario Hafner	Vertreter der Stifterinnen	ab 16.12.2015

Geschäftsführung

Mario Hafner, Unigamma AG, Aarau	bis 16.12.2015
BeVeSa GmbH, Rotkreuz	ab 16.12.2015

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

	2015	2014
	CHF	CHF
Rebeweg Birr, Mietwohnungen	26 573.80	33 051.00
Industriestrasse, Meisterschwanden, Gewerbeliegenschaft	0.00	-7 560.00
Bahnhofstrasse, Aarau, Gebäude im Bau	295 190.90	104 054.00
Bahnhofstrasse, Lenzburg, Gewerbeliegenschaft	0.00	6 428 025.00
Altshoferstrasse, Dagmersellen, Gewerbe	6 229 636.65	0.00
Verkauf Beteiligung Unigamma Immobilien AG	0.00	-1 260 000.00
Gränichen, Mietwohnungen, Gebäude im Bau	5 431 668.80	0.00
Total Investitionen/Devestitionen	11 983 070.15	5 297 570.00

Eine Zusammenstellung des Immobilienbesitzes per Bilanzstichtag (inkl. Aufstellung der Kaufrechte) und die Basis für deren Bewertung findet sich als Beilage.

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

Zurzeit ist die Anlage der Unigamma Anlagestiftung auf neun Objekte (Vorjahr sieben Objekte) beschränkt. Ein Objekt (Vorjahr 2) übersteigt die Limite von 15%. Ein Objekt (Aarau) wird im Jahre 2016 abgerissen und einem Neubau weichen. Ein weiteres Objekt (Gränichen) ist im Bau und wird ab Oktober 2016 bezugsbereit sein. 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 Kosten und Kennzahlen	2015	2014
Mietzinsausfallquote	5.77%	10.41%
Fremdfinanzierungsquote	5.05%	14.20%
Betriebsgewinnmarge	74.21%	82.75%
Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen TER ISA (GAV)	0.60%	0.72%
Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	0.66%	0.86%
Eigenkapitalrendite	3.11%	4.15%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	3.59%	4.89%

Depotbank ist die Neue Aargauer Bank, Baden
Es wird keine Benchmark verwendet.

33 Angaben zur Anlagegruppe Mischvermögen Dynamisch

331 Vermögen nach Anlagekategorien	Anlagestrategie	2015	2014
Liquidität CHF	5.00%	7.84%	6.87%
Liquidität FW vor Absicherung	0.00%	5.43%	2.46%
Obligationen CHF	20.00%	21.78%	21.74%
Obligationen FW vor Absicherung	5.00%	7.23%	8.46%
Aktien CH inkl. Einfluss Derivate	35.00%	29.27%	24.08%
Aktien Ausland inkl. Einfluss Derivate	35.00%	28.45%	36.39%
	100.00%	100.00%	100.00%
Max. Fremdwährung mit Absicherung	57.50%	31.56%	47.31%
Max. Aktienanteil	85.00%	57.72%	60.47%
Offene derivative Instrumente zum Bilanzstichtag			
Marktwert in CHF		-296 000	-4 000
Exposure Fremdwährungen CHF		-7 002 000	-
Exposure Aktien deltaadjusted CHF		9 000	126 000

Angaben zu Renditen und Risiken werden vierteljährlich im Internet veröffentlicht.

Am 01.01.2015 ist eine neue Anlagerichtlinie in Kraft getreten, welche jedoch die Gewichtung der Anlageklassen nicht verändert hat.

In der Anlageklasse Obligationen hat es Anleihen mit ewiger Laufzeit im Umfang von 6.7% der Anlagesumme. Die Stiftung erachtet diese Anlagen nicht als Alternative Anlagen im Sinne der BVV2. Diese Politik wird von der Stiftung im Jahre 2016 vertieft überprüft.

332	Kosten und Kennzahlen	2015	2014
	TER ohne Berücksichtigung eingesetzter Kollektivanlagen	0.42%	0.55%
	TER mit Berücksichtigung eingesetzter Kollektivanlagen	0.42%	0.74%
	Die Vermögensverwaltung wird performanceabhängig nach folgender Formel entschädigt:		
	Basishonorar in Prozent des Vermögens P.A.	0.20%	0.20%
	Gebühr auf Outperformance	25.00%	25.00%

Der Anteil der performanceabhängigen Gebühr an den TER-Kosten beträgt 0% (Vorjahr 0%). Es wird keine High-Water-Mark oder Hurdle-Rate angewendet.

	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014 *	31.12.2014 *
	Portfolio	Benchmark	Portfolio	Benchmark
Rendite YTD	-5.47%	0.97%	-0.80%	2.88%
Volatilität	3.03%	3.19%	n/a	n/a

Die übrigen Risikokennzahlen gemäss Weisung OAK BV W - 05/2013 finden sich im vierteljährlichen Factsheet. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Zug

*Rechnungsjahr 2014 Anlagegruppe Mischvermögen Dynamisch ab 01.10.2014 bis 31.12.2014.

4 Übrige Angaben

41 Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentuschädigungen

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 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

43 Verpfändete Aktiven

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

44 Aufsichtsbehörde

Die Aufsichtsbehörde ist der Ansicht, dass die Anlagegruppe Mischvermögen Dynamisch die Anlagebegrenzung der BVV2 einzuhalten habe. Zur Zeit werden mit der Aufsichtsbehörde Gespräche geführt. Die Stiftung erachtet die entsprechende Anlagerichtlinie als rechtens.

ANLAGEVERZEICHNIS ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN PER 31. Dezember 2015

<i>Ort</i>	<i>Adresse</i>	<i>Objekt</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Anschaffungswert CHF</i>	<i>Marktwert CHF</i>	<i>Kapitalisierungs- satz</i>	<i>Kaufrechtdauer</i>
Stauffen	Hauptstrasse 7	Mehrfamilienhaus	W	3 992 460	4 065 000	4.50%	
Birr	Rebeweg	3 Mehrfamilienhäuser	W	11 001 767	11 385 000	4.00%	
Birr	Schützenweg 4	Stockwerkeigentum	W	3 107 745	3 105 000	4.00%	
Hitzkirch	Industriestrasse 7	Gewerbeliegenschaft	G	4 816 466	4 944 000	5.05% *)	Dez 2022
Meisterschwanden	Industriestrasse 6	Gewerbeliegenschaft	G	3 963 334	4 029 000	5.05% *)	Nov 2023
Lenzburg	Bahnhofstrasse 18/20	Gewerbeliegenschaft	G	6 428 025	6 528 000	4.21% *)	Feb 2024
Dagmersellen	Altishoferstrasse	Gewerbeliegenschaft	G	6 229 637	6 160 000	4.10% *)	Aug 2025
FERTIGE BAUTEN				39 539 433	40 216 000		83%
Aarau	Bahnhofstrasse 53	Wohn- und Geschäftshaus	W/G	2 864 970	2 864 970	3.13%	6%
Gränichen	Überbauung Oberfeld	MFH	W	5 431 669	5 431 669		11%
ANGEFANGENE BAUTEN				8 296 639	8 296 639		17%
BAULAND				0	0		
TOTAL IMMOBILIEN				47 836 072	48 512 639		100%

Nutzung

W Wohnen
 G Gewerbe
 W/G Gemischte Nutzung

*) Bilanzwert auf gegenüber DCF tieferen Erwerbspreis bei Kaufrecht limitiert