

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 2016 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;
- bei der Sacheinlage in die Anlagegruppe Immobilien B Art. 41 Abs. 4 ASV eingehalten ist.

Zur Geschäftsführung und Vermögensanlage ist Folgendes zu bemerken:

- Per 31. Dezember 2016 überschreiten in der Anlagegruppe Hypotheken zwei Anlagen die gesetzliche Einzelbegrenzung von 10 %. Die Anlagegruppe befindet sich im Aufbau.
- In der Anlagegruppe Mischvermögen Dynamisch werden per 31. Dezember 2016 die Kategorienbegrenzungen für Aktien sowie für Fremdwährungen nach Art. 55 BVV2 überschritten. Wir verweisen hierzu auf Angabe 44 im Anhang.
- In der Anlagegruppe Immobilien A wird per 31. Dezember 2016 bei zwei Objekten die gesetzliche Begrenzung von 15 % pro Einzelanlage überschritten.
- In der Anlagegruppe Immobilien B überschreiten per 31. Dezember 2016 zwei Objekte die gesetzliche Begrenzung von 15 % pro Einzelanlage. Ebenso wird die gesetzliche Begrenzung von 30 % für Miteigentumsanteile überschritten.

Zur Geschäftsführung und Sacheinlage ist Folgendes zu bemerken:

- Die Immobilienanlagen in der Anlagegruppe Immobilien B wurden per 8. Dezember 2016 als Sacheinlage eingebracht. Entgegen Art. 41 Abs. 4 ASV erfolgte keine Bewertung durch eine Person nach Art. 11 Abs. 1 ASV und keine Bewertung durch eine zweite Person nach Art. 11 Abs. 3 ASV.
- Die Sacheinlage erfolgte nicht zum Verkehrswert. Wäre die Sacheinlage zum Verkehrswert erfolgt, hätten sich per Bilanzstichtag ein tieferer "nicht realisierter Kapitalgewinn" sowie eine tiefere Rendite ergeben.

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, 21. April 2017

rf/mt

Balmer-Etienne AG

Roland Furger
Zugelassener Revisionsexperte
(leitender Revisor)

ppa. Martin Trampus
Zugelassener Revisionsexperte

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

JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN

31.12.2016

31.12.2015

CHF

CHF

Bilanz**AKTIVEN**

Flüssige Mittel

10 894.34

10 888.02

Total**10 894.34****10 888.02****PASSIVEN**

Stammvermögen

10 894.34

10 888.02

Total**10 894.34****10 888.02****Betriebsrechnung****2016****2015**

CHF

CHF

Bankspesen

-2.00

-2.00

Aktivzinsen

8.32

54.18

Jahreserfolg

6.32

52.18

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN A	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Immobilien	56 443 748.25	48 512 638.70
Fertige Bauten (inklusive Land)	40 836 469.00	40 216 000.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	15 607 279.25	8 296 638.70
Sonstige Vermögenswerte	379 197.05	594 683.02
Flüssige Mittel	278 457.93	493 170.88
Aktive Rechnungsabgrenzung	984.10	2 311.10
Kurzfristige Forderungen	99 755.02	99 201.04
Gesamtvermögen	56 822 945.30	49 107 321.72
PASSIVEN		
Fremdkapital	8 193 678.92	2 979 010.10
Hypothekarschulden	7 450 000.00	2 450 000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	294 088.77	199 486.35
Passive Rechnungsabgrenzung	121 590.15	97 023.75
Latente Steuern	328 000.00	232 500.00
Anlagevermögen netto	48 629 266.38	46 128 311.62

	31.12.2016	2016	2015
	CHF pro Anteil	CHF	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	125 010.97	48 629 266.38	46 128 311.62
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	120 125.81	46 128 311.62	33 746 478.95
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00	0.00
Zeichnungen	121 932.52	609 662.61	10 946 607.60
Rücknahmen	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	4 861.93	1 891 292.15	1 435 225.07
		Anteile	Anteile
Ansprüche im Umlauf zum Jahresende		389.00	384.00
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres		384.00	291.00
Zeichnungen		5.00	93.00
Rücknahmen		0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN A

	2016	2015
	CHF	CHF
Liegenschaftenertrag	2 065 595.75	1 893 384.95
Soll-Mietertrag	2 203 439.00	2 009 329.90
Ertragsausfälle	-137 843.25	-115 944.95
Übrige Erträge aus Liegenschaften	0.00	0.00
Unterhalt Immobilien	-120 704.80	-367 265.47
Instandhaltung	-14 616.20	-145 365.57
Instandsetzung	-106 088.60	-221 899.90
Betriebsaufwand	-159 153.90	-120 947.65
Ver- und Entsorgungskosten	0.00	0.00
Heiz- und Betriebskosten	-33 080.75	-16 710.90
Versicherung	-49 204.10	-36 293.15
Verwaltungshonorare	-71 819.70	-66 507.65
Vermietungs- und Insertionskosten	-4 670.55	-1 300.95
Steuern und Abgaben	0.00	-135.00
Übriger Betriebsaufwand	-378.80	0.00
Operatives Ergebnis	1 785 737.05	1 405 171.83
Sonstige Erträge	28.84	27 890.91
Aktivzinsen	28.84	213.31
Aktivierte Bauzinsen	0.00	27 677.60
Finanzierungsaufwand	-54 290.50	-43 947.15
Verwaltungsaufwand	-217 248.86	-198 095.26
Vermögensverwaltung	-185 765.54	-132 623.96
Geschäftsführungshonorar	-14 252.56	-42 032.03
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-10 077.20	-12 351.76
Aufsichtsbehörde	-1 159.35	1 337.55
Übriger Verwaltungsaufwand	-5 994.21	-12 425.06
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1 514 226.53	1 191 020.33
Ertrag aus Mutationen	6 096.62	109 466.09
Ausgabeaufschläge	6 096.62	109 466.09
Rücknahmeabschläge	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres nach Mutationen	1 520 323.15	1 300 486.42
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Erfolg aus Verkauf Beteiligung an Kollektivanlagen	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	370 969.00	134 738.65
Erfolg aus Neubewertungen	466 469.00	260 290.25
Veränderung latente Steuern	-95 500.00	-125 551.60
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1 891 292.15	1 435 225.07

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN B

31.12.2016

CHF

AKTIVEN**Immobilien****20 113 700.00**

Fertige Bauten (inklusive Land)

20 113 700.00

Angefangene Bauten (inklusive Land)

0.00

Sonstige Vermögenswerte**249 450.00**

Flüssige Mittel

249 450.00

Aktive Rechnungsabgrenzung

0.00

Kurzfristige Forderungen

0.00

Gesamtvermögen**20 363 150.00****PASSIVEN****Fremdkapital****736 725.80**

Hypothekarschulden

0.00

Kurzfristige Verbindlichkeiten

0.00

Passive Rechnungsabgrenzung

263 725.80

Latente Steuern

473 000.00

Anlagevermögen netto**19 626 424.20**

	31.12.2016	2016
	CHF pro Anteil	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	1 127.069	19 626 424.20
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00
Zeichnungen	1 000.00	17 413 680.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	127.07	2 212 744.20

Anteile

Ansprüche im Umlauf zum Jahresende**17 413.68**

Stand per 1.1. des Rechnungsjahres

0.00

Zeichnungen

17 413.68

Rücknahmen

0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN B	2016
	CHF
Liegenschaftenertrag	0.00
Soll-Mietertrag	0.00
Ertragsausfälle	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	0.00
Unterhalt Immobilien	0.00
Instandhaltung	0.00
Instandsetzung	0.00
Betriebsaufwand	0.00
Ver- und Entsorgungskosten	0.00
Heiz- und Betriebskosten	0.00
Versicherung	0.00
Verwaltungshonorare	0.00
Vermietungs- und Insertionskosten	0.00
Steuern und Abgaben	0.00
Übriger Betriebsaufwand	0.00
	<hr/>
<i>Operatives Ergebnis</i>	0.00
Sonstige Erträge	0.00
Aktivzinsen	0.00
Aktivierte Bauzinsen	0.00
Finanzierungsaufwand	0.00
Verwaltungsaufwand	-25 542.80
Vermögensverwaltung	-21 992.80
Geschäftsführungshonorar	0.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-2 000.00
Aufsichtsbehörde	-1 000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-550.00
	<hr/>
<i>Nettoertrag des Rechnungsjahres</i>	-25 542.80
Ertrag aus Mutationen	0.00
Ausgabeaufschläge	0.00
Rücknahmeabschläge	0.00
	<hr/>
<i>Nettoertrag des Rechnungsjahres nach Mutationen</i>	-25 542.80
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00
Erfolg aus Verkauf Beteiligung an Kollektivanlagen	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2 238 287.00
Erfolg aus Neubewertungen	2 711 287.00
Veränderung latente Steuern	-473 000.00
	<hr/>
<i>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</i>	2 212 744.20
	<hr/> <hr/>

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE Hypotheken A

31.12.2016

CHF

AKTIVEN

Flüssige Mittel	3 498 910.00
Gezeichnete Hypotheken	3 570 000.00
Kurzfristige Forderungen	0.00

Gesamtvermögen **7 068 910.00**

PASSIVEN

Fremdkapital	17 966.70
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9 975.00
Passive Rechnungsabgrenzung	7 991.70

Anlagevermögen netto **7 050 943.30**

	31.12.2016	2016
	CHF pro Anteil	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	996.407066	7 050 943.30
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1.000000	0.00
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.000000	0.00
Zeichnungen	997.690450	7 060 025.00
Rücknahmen	0.000000	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	-1.283384	-9 081.70

Anteile

Ansprüche im Umlauf zum Jahresende	7 076.37
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres	0.00
Zeichnungen	7 076.37
Rücknahmen	0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE Hypotheken A

2016

CHF

Erträge der Hypotheken	0.00
Ausgabeaufschläge	9 975.00
Vermögensertrag	9 975.00
Vermögensverwaltung	-2 891.70
Delkrede	0.00
Geschäftsführungshonorar	-1 080.00
Revisionsaufwand	-3 000.00
Aufsichtsbehörde	-1 100.00
Kosten Kommissionen	-9 975.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-1 010.00
Kosten	-19 056.70
Erfolg des Rechnungsjahres	-9 081.70

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE MV Dynamisch	31.12.2016	31.12.2015
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Bankguthaben	3 493 070.00	9 612 417.00
Wertschriften	72 256 787.35	60 605 886.35
Offene derivative Instrumente	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	323 835.00	247 033.00
Gesamtvermögen	76 073 692.35	70 465 336.35
PASSIVEN		
Fremdkapital	413 224.00	6 500.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	413 224.00	6 500.00
Anlagevermögen netto	75 660 468.35	70 458 836.35

	31.12.2016	2016	2015
	CHF pro Anteil	CHF	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	0.992010	75 660 468.35	70 458 836.35
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	0.937525	70 458 836.35	72 764 437.95
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.000000	0.00	0.00
Zeichnungen	0.954817	7 810 000.00	8 100 000.00
Rücknahmen	0.931516	-6 580 000.00	-6 500 000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	0.485555	3 971 632.00	-3 905 601.60
		Anteile	Anteile
Ansprüche im Umlauf zum Jahresende		76 269 874.00	75 154 051.00
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres		75 154 051.00	73 383 116.00
Zeichnungen		8 179 577.00	8 575 488.00
Rücknahmen		-7 063 754.00	-6 804 553.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE MV Dynamisch

	2016	2015
	CHF	CHF
Dividenden-/Zinsertrag	1 691 884.27	5 699 452.17
Kurserfolg	2 973 055.51	-9 270 214.89
Sonstiger Ertrag	0.00	3 546.35
Transaktionskosten	-4 274.00	-39 028.00
Vermögensertrag	4 660 665.78	-3 606 244.37
Vermögensverwaltung	-154 241.20	-135 889.80
Kosten Depotbank	-87 874.16	-84 686.93
Geschäftsführungshonorar	-59 210.97	-67 765.50
Revisionsaufwand	-4 000.00	-5 996.00
Aufsichtsbehörde	-2 977.65	701.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-11 505.80	-5 720.00
Performance Fee	-369 224.00	0.00
Kosten	-689 033.78	-299 357.23
Erfolg des Rechnungsjahres	3 971 632.00	-3 905 601.60

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	1. Januar 2015
Anlagerichtlinie Immobilien A	1. Januar 2016
Anlagerichtlinie Immobilien B	1. Januar 2016
Anlagerichtlinie Hypotheken A	1. Januar 2016
Anlagerichtlinie Mischvermögen Dynamisch	1. Januar 2015

13 Organisation (Art. 35 Abs. 2 Bst. a ASV)

Organe der Stiftung

Anlegerversammlung
Stiftungsrat
Revisionsstelle

Stiftungsrat

Max Ott, Rapperswil	Präsident, Vertreter der Anleger
René Rohner, Thalheim	Vertreter der Anleger (bis 31.12.2016)
Wiese Lars, Schattdorf	Vertreter der Anleger (Wahl an der Anlegerversammlung 2017)
Mario Hafner, Wilen b. Wollerau	Vertreter der Stifterinnen

Geschäftsführung

BeVeSa GmbH, Rotkreuz

Vermögensverwalter

Immobilien A	Unigamma AG, Aarau
Immobilien B	Investas AG, Bern
Hypotheken A	Investas AG, Bern
Mischvermögen Dynamisch	Basellandschaftliche Kantonalbank, Liestal (bis 11. November 2016) Unigamma AG, Aarau (ab 12. November 2016) Investas AG, Bern (ab 01.01.2017)

Prospekte

	vom
Anlagegruppe Immobilien A	1. Januar 2016
Anlagegruppe Immobilien B	1. Januar 2016

Schätzungsexperten

Frank Balmer, Balmer & Ammann AG, Aarauerstrasse 8, 5600 Lenzburg
Herbert Mössinger, Mössinger Immobilien, 3097 Liebefeld-Bern (am 30.03.2017 von Stiftungsrat bestätigt)

Revisionsstelle

Balmer-Etienne AG, Luzern

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 die Anlagegruppen Immobilien A und Mischvermögen Dynamisch (temporär) werden durch die Unigamma AG ausgeübt. Für die Anlagegruppen Immobilien B, Hypotheken A und Mischvermögen Dynamisch (ab 2017) übt die Investas AG die Vermögensverwaltung aus. Sie stellen sicher, dass die Bestimmungen von Art. 48h und 48j BVV2 eingehalten werden.
Bei den beiden Immobilien-Anlagegruppen 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.

32 Angaben zur Anlagegruppe Immobilien A**321 Investitions- und Devestitionstätigkeit**

	2016	2015
	CHF	CHF
Rebeweg Birr, Mietwohnungen	0.00	26 573.80
Industriestrasse, Meisterschwanden, Gewerbeliegenschaft	0.00	0.00
Bahnhofstrasse, Aarau, Gebäude im Bau	1 594 609.15	295 190.90
Bahnhofstrasse, Lenzburg, Gewerbeliegenschaft	0.00	0.00
Altshoferstrasse, Dagmersellen, Gewerbe	154 000.00	6 229 636.65
Gränichen, Mietwohnungen, Neubau Mietwohnungen	5 720 037.05	5 431 668.80
Total Investitionen/Devestitionen	7 468 646.20	11 983 070.15

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

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

Zurzeit ist die Anlage der Unigamma Anlagestiftung auf neun Objekte (Vorjahr neun Objekte) beschränkt. Zwei Objekte (Vorjahr 1) überschreiten die Limite von 15%.
Ein Objekt (Aarau) wurde im Jahre 2016 abgerissen und wird neu überbaut. Ein weiteres Objekt (Gränichen) ist im Oktober 2016 teilweise fertiggestellt und bezogen worden.
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

	2016	2015
Mietzinsausfallquote	6.26%	5.77%
Fremdfinanzierungsquote	13.20%	5.05%
Betriebsgewinnmarge	86.45%	74.21%
Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen TER ISA (GAV)	0.55%	0.60%
Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	0.61%	0.66%
Eigenkapitalrendite	3.89%	3.11%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	4.07%	3.59%

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

33 Angaben zur Anlagegruppe Immobilien B**331 Einhaltung von Art. 50 BVV 2**

Am 30. Dezember 2016 sind 8 Objekte von einer Vorsorgeeinrichtung eines Arbeitgebers, der sich neu einer Sammelstiftung angeschlossen hat, mittels Sacheinlage in die Anlagegruppe Immobilien B eingebracht worden.

Zwei Objekte überschreiten die Limite von 15%. Bei der übertragenen Sacheinlage handelt es sich ausschliesslich um Grundstücke in Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile. Die Limite dafür beträgt 30%. Diese Umstände werden von der Stiftung im Jahr 2017 vertieft überprüft werden.

Eine Zusammenstellung des Immobilienbesitzes per Bilanzstichtag und die Basis für deren Bewertung findet sich als Beilage Immobilien B.

332 Kosten und Kennzahlen	2016	2015
Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen TER ISA (GAV)	0.80%	n/a
Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	0.83%	n/a

34 Angaben zur Anlagegruppe Hypotheken A

341 Gezeichnete Hypotheken	2016	2015
Festhypotheken	3 070 000.00	n/a
Variable Hypotheken	500 000.00	n/a

Am 01.09.2016 wurde die erste Zeichnung in die neue Anlagegruppe Hypotheken A getätigt. Per 30.12.2016 konnte ein Portfolio bestehender Hypotheken im Betrag von CHF 3'570'000 übernommen werden.

Depotbank ist die Neue Aargauer Bank AG, Baden.

342 Kosten und Kennzahlen	2016	2015
TER	0.45%	n/a

35 Angaben zur Anlagegruppe Mischvermögen Dynamisch

351 Vermögen nach Anlagekategorien	Anlagestrategie	2016	2015
Liquidität CHF	5.00%	4.68%	7.84%
Liquidität FW vor Absicherung	0.00%	0.03%	5.43%
Obligationen CHF	20.00%	10.35%	21.78%
Obligationen FW vor Absicherung	5.00%	5.39%	7.23%
Aktien CH inkl. Einfluss Derivate	35.00%	36.98%	29.27%
Aktien Ausland inkl. Einfluss Derivate	35.00%	42.57%	28.45%
	100.00%	100.00%	100.00%
Max. Fremdwährung mit Absicherung	57.50%	47.99%	31.56%
Max. Aktienanteil	85.00%	79.55%	57.72%
Offene derivative Instrumente zum Bilanzstichtag			
Marktwert in CHF		-17 971	-296 000
Exposure Fremdwährungen CHF		-	-7 002 000
Exposure Aktien deltaadjustiert CHF		-70 311	9 000

Angaben zu Renditen und Risiken werden vierteljährlich im Internet veröffentlicht.

352 Kosten und Kennzahlen	2016	2015
TER ohne Berücksichtigung eingesetzter Kollektivanlagen	0.97%	0.42%
TER mit Berücksichtigung eingesetzter Kollektivanlagen	0.97%	0.42%
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 0.52% (Vorjahr 0%). Es wird keine

	Portfolio	Benchmark	Portfolio	Benchmark
Rendite YTD	6.23%	3.44%	-5.47%	0.97%
Volatilität	2.52%	2.66%	3.03%	3.19%

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

4 Übrige Angaben

41 Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Die Stiftung erbringt keine Rückerstattungen oder Entschädigungen.

42 Kommissionen, Honorare, Verwaltungskosten

Die Stiftung erhebt je nach Anlagegruppe unterschiedliche Kommissionen bei Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen.

43 Verpfändete Aktiven

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

44 Aufsichtsbehörde

Die Aufsichtsbehörde hat verfügt, dass die Anlagegruppe Mischvermögen Dynamisch die Anlagebegrenzung der BVV2 einzuhalten habe. Die Stiftung erachtet die entsprechende Anlagerichtlinie als rechtens und hat Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht erhoben. Das Urteil ist am 17.03.2017 zu Ungunsten der Anlagestiftung erfolgt. Der Stiftungsrat wird die weiteren Schritte beraten.

ANLAGEVERZEICHNIS ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN A PER 31. Dezember 2016

Ort	Adresse	Objekt	Nutzung	Anschaffungswert CHF	Marktwert CHF	Kapitalisierungs- satz	Kaufrechtdauer		
Staufen	Hauptstrasse 7	Mehrfamilienhaus	W	3 992 460	4 305 000	4.00%		8%	
Birr	Rebeweg	3 Mehrfamilienhäuser	W	11 001 767	11 365 000	4.00%		20%	
Birr	Schützenweg 4	Stockwerkeigentum	W	3 107 745	3 135 000	4.00%		6%	
Hitzkirch	Industriestrasse 7	Gewerbeliegenschaft	G	4 816 466	4 992 000	4.50%	*)	Dez 2022	9%
Meisterschwanden	Industriestrasse 6	Gewerbeliegenschaft	G	3 963 334	4 068 500	4.50%	*)	Nov 2023	7%
Lenzburg	Bahnhofstrasse 18/20	Gewerbeliegenschaft	G	6 428 025	6 592 000	4.35%	*)	Feb 2024	12%
Dagmersellen	Altishoferstrasse	Gewerbeliegenschaft	G	6 229 637	6 378 969	4.10%	*)	Aug 2025	11%
FERTIGE BAUTEN				39 539 433	40 836 469			72%	
Aarau	Bahnhofstrasse 53	Wohn- und Geschäftshaus	W/G	4 455 573	4 455 573	0.00%		8%	
Gränichen	Überbauung Oberfeld	MFH	W	11 151 706	11 151 706			20%	
ANGEFANGENE BAUTEN				15 607 279	15 607 279			28%	
BAULAND				0	0				
TOTAL IMMOBILIEN				55 146 712	56 443 748			100%	

Nutzung

W Wohnen
G Gewerbe
W/G Gemischte Nutzung

*) Bilanzwert auf gegenüber DCF tieferen Erwerbspreis bei Kaufrecht limitiert

ANLAGEVERZEICHNIS ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN B PER 31. Dezember 2016

<i>Ort</i>	<i>Adresse</i>	<i>Objekt</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Anschaffungswert CHF</i>	<i>Marktwert CHF</i>	<i>Anteil in Prozent</i>	<i>Kapitalisierungs- satz</i>
Baden	Am Bahnhof	Gewerbeliegenschaft	G	3 205 000	3 763 500	5%	n/a
Baden	Badstrasse 17	Gewerbeliegenschaft	G	701 500	935 000	5%	n/a
Bern	Neuengasse 24	Gewerbeliegenschaft	G	2 363 000	2 511 000	10%	n/a
Bern	QZ Wittigkofen	Gewerbeliegenschaft	G	900 446	521 500	5%	n/a
Genf	Place Cornavin	Wohn- und Geschäftshaus	W/G	2 254 200	2 291 100	3%	n/a
Nyon	EKZ La Combe	Gewerbeliegenschaft	G	1 452 560	1 676 400	1%	n/a
Wabern	Funkstrasse 124	Wohnhaus	W	1 500 000	2 915 200	10%	n/a
Wabern	Wabern West	Wohnhaus	W	4 663 004	5 500 000	10%	n/a

FERTIGE BAUTEN**17 039 710****20 113 700****Nutzung**

W	Wohnen
G	Gewerbe
W/G	Gemischte Nutzung