

UNIGAMMA ANLAGESTIFTUNG

PROSPEKT ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN A

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Allgemeines	2
Art. 2	Informationen zur Anlagestiftung, zum Vermögen und zur Anlagegruppe	2
Art. 3	Risiken	3
Art. 4	Organe und Organisation der Anlagestiftung	4
Art. 5	Steuerliche Aspekte	5
Art. 6	Ergänzende Information	5

Beilage Anlagerichtlinie Anlagegruppe Immobilien A

Art. 1	Grundlagen	2
Art. 2	Anlageuniversum	2
Art. 3	Zulässige Anlagen	2
Art. 4	Anlagerestriktionen	3
Art. 5	Kreditaufnahmen, Belehung	3
Art. 6	Bewertung, Ausgabe, Rücknahme, Gebühren und Kosten	4
Art. 7	Inkrafttreten, Abweichungen	4

Unigamma Anlagestiftung

ART. 1 ALLGEMEINES

Zweck ¹ Dieser Prospekt ist eine Produkteinformation im Sinne von Art. 37 Abs. 2 ASV.

ART. 2 INFORMATIONEN ZUR ANLAGESTIFTUNG, ZUM VERMÖGEN UND ZUR ANLAGEGRUPPE

Anlagestiftung ¹ Die Unigamma Anlagestiftung (die "Stiftung") ist eine Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 80ff ZGB in Verbindung mit Art. 53g ff BVG. Sie hat ihren Sitz in Aarau. Sie bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vermögenswerten, die ihr von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (den "Anlegern") anvertraut wurden. Die Stiftung untersteht der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV). Die Stiftung kann verschiedene Anlagegruppen bilden.

Vermögen der Stiftung ² Das Gesamtvermögen der Stiftung umfasst das Stammvermögen und das Anlagevermögen. Das Stammvermögen setzt sich aus dem Widmungsvermögen und aus von Anlegern einbezahlten Zuwendungen zusammen. Das Anlagevermögen besteht aus den von den Anlegern eingebrachten Vermögenswerten sowie den darauf erzielten Netto-Erträgen abzüglich der an die Anleger geleisteten Ausschüttungen. Das Anlagevermögen gliedert sich in eine oder mehrere Anlagegruppen.

Anleger ³ Wer als Anleger in die Stiftung aufgenommen werden will, hat ein schriftliches Aufnahmegesuch einzureichen. Die Stiftung kann die Aufnahme ohne Angabe von Gründen ablehnen. Bei der Stiftung können nur anlegen:

- Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen, oder
- Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach dem obenstehenden Absatz verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen

Anlagegruppe Immobilien ⁴ Die Anlagegruppe investiert ihr Vermögen gestützt auf die in der Beilage wiedergegebene Anlagerichtlinie. Diese gibt auch Aufschluss über die der Anlagegruppe belasteten Kosten.

⁵ Die Ansprüche der Anleger gegenüber der Anlagegruppe Immobilien der Stiftung gelten als kollektive Immobilienanlagen gemäss Art. 56 BVV2.

ART. 3

RISIKEN

Besondere Risiken

- ¹ Die Anlagen der Anlagegruppe Immobilien sind den Ertrags- und Wertschwankungsrisiken des Immobilienmarktes ausgesetzt. Da die Anlagen in Immobilien bis zu einem Drittel ihres Wertes bzw. – wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt – ausnahmsweise und vorübergehend bis zu 50% ihres Wertes belehnt werden dürfen, kann eine Hebelwirkung auf den Risiken des Immobilienmarktes entstehen.
- ² Ertragsrisiken des Immobilienmarktes umfassen namentlich Risiken einer – auch teilweise – unmöglichen Vermietung einzelner Objekte (Leerstandsquoten), vor allem bei neu erstellten Objekten, von Mietzinsreduktionen aufgrund mietrechtlicher oder marktgebener Umstände oder von Forderungsverlusten gegenüber insolventen Mietern. Die genannten Risiken können sich in Zeiten schwacher wirtschaftlicher Konjunktur verstärken oder sich aufgrund externer Einflüsse, die beispielsweise zu einer Lageverschlechterung führen können, bei einzelnen Objekten akzentuieren.
- ³ Wertschwankungsrisiken des Immobilienmarktes können eine Folge von dauernd anhaltenden Ertragsproblemen eines Objektes sein. Ebenso kann die Zinsentwicklung aufgrund deren Wirkungen die Kosten der Refinanzierung und die Bewertung der Anlagen der Anlagegruppe direkt beeinflussen. Die Bewertung der Liegenschaften unterliegt einer gewissen subjektiven Einschätzung, Die vom Schätzungsexperten festgelegten Werte der Liegenschaften können vom tatsächlich bei einer Veräusserung erzielten Preis, der sich aufgrund der Marktverhältnisse zum Veräusserungszeitpunkt bestimmt, abweichen.
- ⁴ Die Anlagegruppe kann Bauten selbst erstellen. Zeitliche Verzögerungen, behördliche Auflagen, Kostenüberschreitungen, Baumängel können sich negativ auf die Bewertung und die Ertragssituation von selbst erstellten Bauten auswirken.
- ⁵ Bei ergänzenden Anlagen zur Liquiditätshaltung bestehen die üblichen Bonitätsrisiken.
- ⁶ Allfällige Fremdwährungsrisiken bei ergänzenden Anlagen zur Liquiditätshaltung werden unter Kostenfolge abgesichert.

Liquiditätsrisiken für den Anleger

- ⁷ Die Anlagegruppe investiert schwergewichtig direkt in Immobilien. Für die Rückzahlung von Ansprüchen kann daher eine Voranzeigefrist von maximal 12 Monaten vorgesehen werden. Der Stiftungsrat kann zusätzlich, sofern die für die Auszahlung benötigten liquiden Mittel nicht zur Verfügung stehen, Rücknahmen vorübergehend bis zu zwei Jahre aufschieben.

Risikomanagement Immobilien

- ⁸ Marktrisiken auf Objektebene werden beim Erwerb mittels einer Schätzung durch einen unabhängigen und fachlich qualifizierten Experten kontrolliert. Der Experte schätzt zudem alle Objekte einmal jährlich; dies ermöglicht das Ergreifen von Risikoabwehrmassnahmen bei drohender Abwertung.

Risikomanagement Forderungen

- ⁹ Anlagen zur Liquiditätshaltung unterliegen gemäss Anlagerichtlinie gewissen Mindestanforderungen.

ART. 4 ORGANE UND ORGANISATION DER ANLAGESTIFTUNG

- Anlegerversammlung ¹ Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Stiftung. Die Anlegerversammlung wird durch die Vertreter der Anleger gebildet. Deren Stimmrecht richtet sich nach ihrem Anteil am gesamten Anlagevermögen. Sie tritt mindestens einmal pro Jahr zusammen. Die Anlegerversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen. Die Anlegerversammlung hat namentlich folgende unübertragbare Befugnisse:
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Stiftungsurkunde.
 - Erlass des Reglements und Genehmigung von Änderungen.
 - Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats, die nicht von den Stifterfirmen ernannt werden.
 - Wahl der Revisionsstelle.
 - Genehmigung der Jahresrechnung.
- Stiftungsrat ² Der Stiftungsrat ist das geschäftsführende Organ der Stiftung. Mit Ausnahme der Aufgaben, die unmittelbar mit der obersten Leitung der Stiftung verbunden sind, kann er die Geschäftsführung an Dritte delegieren.
- Geschäftsführer ³ Der Geschäftsführer wird durch den Stiftungsrat gewählt und ist ihm gegenüber verantwortlich. Er führt die Geschäfte der Stiftung im Rahmen der gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften und unter Beachtung der Beschlüsse des Stiftungsrats. Der Geschäftsführer verfügt über alle Kompetenzen im Rahmen der operativen Geschäftsführung der Stiftung, soweit sie nicht durch das Gesetz, die Regelungen der Stiftung oder durch Stiftungsratsbeschlüsse anderen Stellen zugeordnet sind. Mit der Geschäftsführung ist die BeVeSa GmbH betraut.
- Vermögensverwaltung ⁴ Der Vermögensverwalter wird durch den Stiftungsrat eingesetzt. Er entscheidet über den Kauf, den Verkauf und die Entwicklungsstrategie von Anlageobjekten. Er steuert die Liquidität und die Fremdfinanzierung der Anlagegruppe. Ebenso plant und überwacht er Neu- und Umbauten und führt und überwacht die eingesetzten Immobilienverwaltungen. Mit der Vermögensverwaltung ist die Unigamma AG betraut.
- Revisionsstelle ⁵ Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Anlegerversammlung gewählt. Als Revisionsstelle können nur Unternehmen tätig sein, die von der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde als staatlich beaufsichtigte Revisionsunternehmen nach dem Revisionsaufsichtsgesetz zugelassen sind. Die Revisionsstelle nimmt die gesetzlich vorgesehenen Aufgaben wahr, namentlich Folgende:
- Prüfung der Jahresrechnung, der Geschäftsführung und der Vermögensanlage auf deren Entsprechung mit den gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften.
 - Prüfung der Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung und der hinreichenden Kontrolle der Loyalitätspflichten durch den Stiftungsrat.

Unigamma Anlagestiftung

Schätzungsexperte ⁶ Der Stiftungsrat bestimmt eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperte für die Immobilien-Anlagegruppe. Der Experte muss von der Stiftung, den Stiftungsräten und den beauftragten Vermögensverwaltern unabhängig sein. Er muss fachlich qualifiziert sein und bei seiner Tätigkeit für die Stiftung die Swiss Valuation Standards (SVS) anwenden. Der Schätzungsexperte schätzt Direktanlagen in Immobilien einmal jährlich, wobei er die Immobilien mindestens alle drei Jahre besichtigt. Er hat Immobilien, welche die Stiftung erwerben oder als Sacheinlage übernehmen will, vorgängig zu schätzen. Bei Bauvorhaben der Stiftung prüft er, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sind; nach der Fertigstellung der Baute schätzt er deren Wert.

Depotbank ⁷ Neue Aargauer Bank, Lenzburg

Jahresbericht ⁸ Der Jahresbericht stellt die aktuelle personelle Besetzung der Organe dar.

ART. 5 STEUERLICHE ASPEKTE

Grundsatz ¹ Die Anlagestiftung ist gemäss Art. 80 Abs. 2 BVG von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit.

Ausnahme ² Die Anlagestiftung ist jedoch nicht von Objektsteuern, Liegenschaftsteuern und Grundstückgewinn- und Handänderungssteuern befreit (Art. 80 Abs. 3 und 4 BVG).

ART. 6 ERGÄNZENDE INFORMATION

Handel ¹ Ein freier Handel von Ansprüchen ist ausgeschlossen. Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt ausschliesslich über die Ausgabe von Anteilen und der Verkauf ausschliesslich über die Rücknahme von Anteilen.

Information und Publikation ² Jedem Anleger sind bei der Aufnahme in die Stiftung die Stiftungsurkunde, das Reglement und die Anlagerichtlinien zu übergeben; der Anleger hat die Kenntnisnahme zu bestätigen. Das aktuell gültige Regelwerk und eine Übersicht der Änderungen im laufenden und letzten Geschäftsjahr sowie weitere Publikationen werden auf www.unigamma-anlagestiftung.ch veröffentlicht.

Geschäftsjahr, Rechnungslegung ³ Das Rechnungsjahr der Stiftung ist das Kalenderjahr. Für das Stammvermögen und für die einzelnen Anlagegruppen wird gesondert Buch geführt. Die Jahresrechnungen werden im Jahresbericht der Stiftung veröffentlicht.

Aarau, 02.06.2016

Unigamma Anlagestiftung



R. Rohner

UNIGAMMA ANLAGESTIFTUNG

Beilage zum Prospekt

ANLAGERICHTLINIE
ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN A

AUSGABE 1. JANUAR 2016

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Grundlagen	2
Art. 2	Anlageuniversum	2
Art. 3	Zulässige Anlagen	2
Art. 4	Anlagerestriktionen	3
Art. 5	Kreditaufnahmen, Belehung	3
Art. 6	Bewertung, Ausgabe, Rücknahme, Gebühren und Kosten	4
Art. 7	Inkrafttreten, Abweichungen	4

ART. 1 GRUNDLAGEN

- Grundlagen ¹ Der Stiftungsrat erlässt gestützt auf die Stiftungsurkunde und das Reglement die nachfolgende Anlagerichtlinie
- Gültigkeitsbereich ² Die Anlagerichtlinie ist gültig für die Anlagegruppe "Immobilien A".

ART. 2 ANLAGEUNIVERSUM

- Anlageklassen ¹ Die Anlagegruppe investiert ihr Vermögen hauptsächlich direkt in Immobilien in der Schweiz mit einem Schwerpunkt im Mittelland.
- Umsetzung ² Die Anlagegruppe erwirbt bereits bestehende Bauten oder erstellt solche Bauten selbst. Sie kann bestehende Bauten entwickeln und ganz oder teilweise weiterveräussern. Sie kann Land erwerben und darauf Baurechte errichten.
- Anlagefokus ³ Bis zu 100% des Vermögens können in Immobilien für die Wohnnutzung angelegt werden. Bevorzugt werden Objekte, die sich an eine mittlere Einkommensklasse richten. Bis zu 50% des Vermögens können in kommerziell genutzte Immobilien angelegt werden. Dabei sind alle Arten der kommerziellen Nutzung zulässig (Büro, Lager, Gewerbe und Industrie, Verkauf, Freizeit). Somit kann eine kommerzielle Nutzungsart bis zu 50% des Vermögens ausmachen
- Diversifikation ⁴ Im Rahmen des Anlagefokus ist eine angemessene Risikoverteilung nach Regionen, Lagen, Nutzungsarten zu beachten.
- Liquiditätshaltung ⁵ Zur Sicherstellung der notwendigen Liquidität sowie zum Aufbau von Mitteln für den Erwerb weiterer Anlageobjekte können punktuell bis zu 20% des Vermögens in kurzfristigen Anlagen (Guthaben sowie Festgelder bei Banken, Geldmarktfonds, Forderungspapiere mit einer Restlaufzeit von 12 Monaten) angelegt werden.

ART. 3 ZULÄSSIGE ANLAGEN

- Zulässige Immobilienanlagen ¹ Zulässige Anlagen in Immobilien sind
- Bebaute Grundstücke im Allein- oder Miteigentum sowie Stockwerkeigentum.
 - Unbebaute Grundstücke, sofern sie erschlossen sind und die Voraussetzung für eine umgehende Überbauung erfüllen.
 - Grundstücke und Bauten im Baurecht.
- Direkte und indirekte Anlagen ² Zulässige Immobilienanlagen können als Direktanlagen oder als Beteiligung an kollektiven Anlagen gem. Art. 30 Abs. 1 ASV gehalten werden. Den direkten Anlagen gleichgestellt sind Grundstücke, welche von Gesellschaften gehalten werden, die im Alleineigentum der Stiftung stehen. Der Zweck der kollektiven Anlagen darf ausschliesslich dem Erwerb, dem Verkauf, der Überbauung, der Vermietung oder der Verpachtung von eigenen Grundstücken dienen.

Unigamma Anlagestiftung

- Liquiditätshaltung ³ Zulässig sind Anlagen in Schweizer Franken bei Banken, die der Aufsicht der FINMA unterstellt sind. Zulässig ist weiter die Liquiditätshaltung bei Gegenparteien, welche ein kurzfristiges Rating von mindestens A-2 (oder gleichwertig) aufweisen und für die ein genügend liquider Markt besteht. Fällt das Rating unter die Minimalanforderung, darf eine Position weiter gehalten werden, wenn damit die Anlegerinteressen besser gewahrt werden als bei einer sofortigen Veräusserung. Die Liquiditätshaltung hat auf Schweizer Franken zu lauten oder das Fremdwährungsrisiko muss durch dafür geeignete Geschäfte abgesichert werden.
- Derivative Finanzinstrumente ⁴ Fremdwährungs- und Zinsänderungsrisiken dürfen durch derivative Instrumente abgesichert werden. Die Voraussetzungen gemäss Art. 56a BVW 2 sind sinngemäss einzuhalten.

ART. 4 ANLAGERESTRIKTIONEN

- Gesamtbegrenzungen ¹ Für folgende Anlagen gelten folgende Höchstwerte in Prozenten des Vermögens der Anlagegruppe:
- 30% für Grundstücke im Miteigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen,
 - 30% für Bauland, angefangene Bauten und sanierungsbedürftige Objekte
 - 30% für angemessen diversifizierte kollektive Anlagen nach Art. 56 Abs. 2 BVW 2 mit ausreichender Informations- und Auskunftspflicht.
- Einzelbegrenzung Immobilien ² Der Verkehrswert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind und deren Parzellen aneinander grenzen gelten als ein einziges Grundstück.
- Einzelbegrenzung kollektive Anlagen ³ Der Anteil einer kollektiven Anlage ist auf höchstens 20 % des Vermögens der Anlagegruppe zu beschränken, sofern die kollektive Anlage nicht
- der Aufsicht der FINMA untersteht oder von ihr in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen ist;
 - oder von einer schweizerischen Anlagestiftung aufgelegt wurde.
- Einzelbegrenzung Anlagen zur Liquiditätshaltung ⁴ Maximal 10% des Vermögens der Anlagegruppe dürfen in Forderungen gegenüber einem einzelnen Schuldner bestehen. Abweichungen sind möglich bei Forderungen gegenüber der Eidgenossenschaft und schweizerischen Pfandbriefinstituten.

ART. 5 KREDITAUFNAHMEN, BELEHUNG

- Zulässigkeit ¹ Innerhalb der Anlagegruppe und der von ihr gehaltenen Kollektivanlagen sind lediglich technisch bedingte, kurzfristige Kreditaufnahmen zulässig. Die Belehnung von Grundstücken ist jedoch immer zulässig. Die Belehnungsquote darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die von der Anlagegruppe direkt, über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, einen Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten. Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50% erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt. Der Wert der kollektiven Anlagen, die eine Belehnungsquote von 50% übersteigen, darf höchstens 20% des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

ART. 6 BEWERTUNG, AUSGABE, RÜCKNAHME, GEBÜHREN UND KOSTEN

- Bewertung
- 1 Die Bewertung des Bruttovermögens und der Verbindlichkeiten der Anlagegruppe erfolgt auf alle Ausgabe- und Rücknahmetage. Massgebend sind die Vorschriften von Art. 10.4 sowie 10.5 des Reglements.
 - 2 Die Bewertung der direkt gehaltenen Grundstücke erfolgt nach der "Discounted Cash Flow (DCF)" Methode im Regelfall einmal jährlich und wird ohne sichtbare wesentliche Änderungen für die weiteren Bewertungszeitpunkte übernommen.
 - 3 Die Bewertung der Beteiligungen an kollektiven Anlagen erfolgt zum letztbekannten Börsenkurs am Bewertungszeitpunkt. Wo ein solcher nicht vorhanden ist, erfolgt die Bewertung zum Net Asset Value der anteiligen kollektiven Anlage im Sinne der Vorschriften von Art. 6.2 dieser Anlagerichtlinie.
- Ausgabe
- 4 Ausgaben von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines Monats. Die Voranzeigefrist beträgt maximal 3 Monate. Der Ausgabeaufschlag beträgt 1%.
- Rücknahmen
- 5 Rücknahmen von Ansprüchen erfolgen am ersten Werktag eines Monats. Die Voranzeigefrist beträgt maximal 12 Monate. Der Rücknahmeabschlag beträgt 1%. Der Stiftungsrat kann Rücknahmen bei Anlagegruppen mit wenig liquiden Anlagen vorübergehend bis zu zwei Jahre aufschieben, sofern die für die Auszahlung benötigten liquiden Mittel nicht zur Verfügung stehen.
- Gebühren und Kosten
- 6 Die wesentlichen Bestandteile der Kosten, die der Anlagegruppe belastet werden sind:
 - Aufwendungen beim Kauf oder Verkauf von Liegenschaften wie Provisionen an Dritte, Notariats- und Grundbuchgebühren.
 - Aufwendungen für die Verwaltung der Liegenschaften und Aufwendungen für die Vermietung. Der Stiftungsrat schliesst mit jeder beauftragten Liegenschaftsverwaltung einen Vertrag ab.
 - Honorar der Schätzungsexperten und der Revisionsstelle.
 - Kosten der Buchführung, Rechnungslegung und der allgemeinen Administration.
 - Kosten des Drucks und Versandes von Informationen an die Anleger.
 - Kosten der Geschäftsführung von jährlich maximal 0.05% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe.
 - Kosten der Vermögensverwaltung von jährlich maximal 0.35% des investierten Vermögens der Anlagegruppe.
 - Anteilsmässige Kosten für die Verwaltung der Anlagestiftung.
 - Weitere ausserordentliche Kosten, die sich aus gesetzlichen oder aufsichtsrechtlichen Vorschriften ergeben.

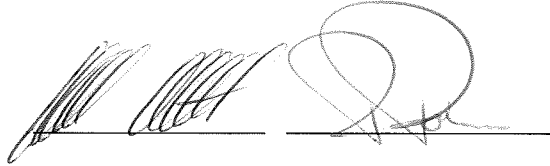
ART. 7 INKRAFTTRETEN, ABWEICHUNGEN

- Inkrafttreten
- 1 Der Stiftungsrat hat diese Anlagerichtlinie mit Beschluss vom 02.06.2016 erlassen. Sie tritt auf den 1. Januar 2016 in Kraft und ersetzt die Vorschriften der Anlagerichtlinie vom 6. November 2013.
- Abweichungen
- 2 Von den Artikeln 2 bis 5 dieser Richtlinie darf nur im Einzelfall und befristet abgewichen werden, wenn das Interesse der Anleger eine Abweichung dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt.

Unigamma Anlagestiftung

Aarau, 02.06.2016

Unigamma Anlagestiftung

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned above a horizontal line.