

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 2017 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 2017 überschreitet in der Anlagegruppe Hypotheken eine Anlage die gesetzliche Einzelbegrenzung von 10 %.
- In der Anlagegruppe Immobilien A wird per 31. Dezember 2017 bei zwei Objekten die gesetzliche Begrenzung von 15 % pro Einzelanlage überschritten.
- In der Anlagegruppe Immobilien B überschreiten per 31. Dezember 2017 zwei Objekte die gesetzliche Begrenzung von 15 % pro Einzelanlage. Ebenso wird die gesetzliche Begrenzung von 30 % für Miteigentumsanteile überschritten.
- Die Bewertung der Sacheinlage in die Anlagegruppe Immobilien B wurde mittels Ertragswertmethode und nicht mittels DCF-Methode vorgenommen, wie dies in den Anlagerichtlinien vorgegeben ist.
- Die Bewertung zum Bilanzstichtag der Immobilien in den Anlagegruppen Immobilien B erfolgte nach der Ertragswertmethode und nicht nach der in den Anlagerichtlinien vorgegebenen DCF-Methode.
- Die Immobilienanlagen in der Anlagegruppe Immobilien B sind per 8. Dezember 2016 als Sacheinlage eingebracht worden. Die Sacheinlage war nicht zum Verkehrswert erfolgt. Wäre die Sacheinlage zum Verkehrswert erfolgt, hätten sich bei den Vergleichszahlen im Vorjahr 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, 9. April 2018

rf/rva

Balmer-Etienne AG

Roland Furger

Zugelassener Revisionsexperte

(leitender Revisor)

Raffaele Varrone

Zugelassener Revisionsexperte

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

JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN31.12.2017
CHF31.12.2016
CHF**Bilanz****AKTIVEN**

Flüssige Mittel

10 859.34

10 894.34

Total**10 859.34****10 894.34****PASSIVEN**

Stammvermögen

10 859.34

10 894.34

Total**10 859.34****10 894.34****Betriebsrechnung****2017**
CHF**2016**
CHF

Bankspesen

-35.00

-2.00

Aktivzinsen

0.00

8.32

Jahreserfolg

-35.00

6.32

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN A	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Immobilien	45 460 345.25	56 443 748.25
Fertige Bauten (inklusive Land)	37 575 000.00	40 836 469.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	7 885 345.25	15 607 279.25
Sonstige Vermögenswerte	6 766 560.27	379 197.05
Flüssige Mittel	6 592 457.31	278 457.93
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	984.10
Kurzfristige Forderungen	174 102.96	99 755.02
Gesamtvermögen	52 226 905.52	56 822 945.30
PASSIVEN		
Fremdkapital	1 995 719.16	8 193 678.92
Hypothekarschulden	1 000 000.00	7 450 000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	348 219.16	294 088.77
Passive Rechnungsabgrenzung	73 500.00	121 590.15
Latente Steuern	574 000.00	328 000.00
Anlagevermögen netto	50 231 186.36	48 629 266.38

	31.12.2017	2017	2016
	CHF pro Anteil	CHF	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	1 304.71	50 231 186.36	48 629 266.38
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1 250.11	48 629 266.38	46 128 311.62
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00	0.00
Zeichnungen	0.00	0.00	609 662.61
Rücknahmen	1 284.68	-513 873.79	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	54.96	2 115 793.77	1 891 292.15
		Anteile	Anteile
Ansprüche im Umlauf zum Jahresende		38 500.00	389.00
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres		38 900.00	384.00
Zeichnungen		0.00	5.00
Rücknahmen		-400.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN A

	2017	2016
	CHF	CHF
Liegenschaftenertrag	2 204 548.30	2 065 595.75
Soll-Mietertrag	2 380 872.10	2 203 439.00
Ertragsausfälle	-176 323.80	-137 843.25
Übrige Erträge aus Liegenschaften	0.00	0.00
Unterhalt Immobilien	-65 711.37	-120 704.80
Instandhaltung	-64 145.37	-14 616.20
Instandsetzung	-1 566.00	-106 088.60
Betriebsaufwand	-179 150.89	-159 153.90
Ver- und Entsorgungskosten	0.00	0.00
Heiz- und Betriebskosten	-13 333.55	-33 080.75
Versicherung	-42 999.90	-49 204.10
Verwaltungshonorare	-99 083.30	-71 819.70
Vermietungs- und Insertionskosten	-14 341.80	-4 670.55
Steuern und Abgaben	0.00	0.00
Übriger Betriebsaufwand	-9 390.60	-378.80
Passivzinsen	-1.74	0
Operatives Ergebnis	1 959 686.04	1 785 737.05
Sonstige Erträge	66 574.45	28.84
Aktivzinsen	3.27	28.84
Übrige Erträge	66 571.18	0.00
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-67 807.10	-54 290.50
Verwaltungsaufwand	-252 245.80	-217 248.86
Vermögensverwaltung	-212 840.00	-185 765.54
Geschäftsführungshonorar	-17 031.96	-14 252.56
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-11 658.06	-10 077.20
Aufsichtsbehörde	-5 419.80	-1 159.35
Übriger Verwaltungsaufwand	-5 295.98	-5 994.21
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1 706 207.59	1 514 226.53
Ertrag aus Mutationen	5 138.74	6 096.62
Ausgabeaufschläge	0.00	6 096.62
Rücknahmeabschläge	5 138.74	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres nach Mutationen	1 711 346.33	1 520 323.15
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-30 846.71	0.00
Erfolg aus Verkauf Beteiligung an Kollektivanlagen	-30 846.71	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	435 294.15	370 969.00
Erfolg aus Neubewertungen	681 294.15	466 469.00
Veränderung latente Steuern	-246 000.00	-95 500.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	2 115 793.77	1 891 292.15

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN B	31.12.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Immobilien	58 845 800.00	20 113 700.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	58 845 800.00	20 113 700.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Sonstige Vermögenswerte	8 126 418.35	249 450.00
Flüssige Mittel	2 236 954.10	249 450.00
Wertschriften	5 408 500.00	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	200 000.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	280 964.25	0.00
Gesamtvermögen	66 972 218.35	20 363 150.00
PASSIVEN		
Fremdkapital	5 718 195.88	736 725.80
Hypothekarschulden	3 500 000.00	0.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	351 595.88	263 725.80
Latente Steuern	1 866 600.00	473 000.00
Anlagevermögen netto	61 254 022.47	19 626 424.20

	31.12.2017	2017	2016
	CHF pro Anteil	CHF	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	1 175.012	61 254 022.47	19 626 424.20
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1 127.069	19 626 424.20	0.00
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00	0.00
Zeichnungen	1 148.33	39 866 280.07	17 413 680.00
Rücknahmen	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	33.79	1 761 318.20	2 212 744.20
		Anteile	Anteile
Ansprüche im Umlauf zum Jahresende		52 130.56	17 413.68
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres		17 413.68	0.00
Zeichnungen		34 716.88	17 413.68
Rücknahmen		0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN B	2017	2016
	CHF	CHF
Liegenschaftenertrag	1 012 991.93	0.00
Netto-Erträge Liegenschaften	1 012 991.93	0.00
Ertragsausfälle	0.00	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	0.00	0.00
Unterhalt Immobilien	0.00	0.00
Instandhaltung	0.00	0.00
Instandsetzung	0.00	0.00
Betriebsaufwand	-44 941.00	0.00
Ver- und Entsorgungskosten	0.00	0.00
Heiz- und Betriebskosten	0.00	0.00
Versicherung	0.00	0.00
Verwaltungshonorare	0.00	0.00
Vermietungs- und Insertionskosten	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-44 941.00	0.00
Übriger Betriebsaufwand	0.00	0.00
Operatives Ergebnis	968 050.93	0.00
Sonstige Erträge	3.30	0.00
Aktivzinsen	3.30	0.00
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-3 281.25	0.00
Verwaltungsaufwand	-558 692.71	-25 542.80
Vermögensverwaltung	-109 354.58	-21 992.80
Geschäftsführungshonorar	-10 800.00	0.00
Kosten Depotbank SLB	-3 673.80	0.00
Transaktionskosten	-43 651.50	0.00
Abschlussgebühren	-377 852.68	0.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-6 781.40	-2 000.00
Aufsichtsbehörde	-2 000.00	-1 000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-4 578.75	-550.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	406 080.27	-25 542.80
Ertrag aus Mutationen	335 819.93	0.00
Ausgabeaufschläge	335 819.93	0.00
Rücknahmeabschläge	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres nach Mutationen	741 900.20	-25 542.80
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	8 018.00	0.00
Erfolg aus Verkauf Beteiligung an Kollektivanlagen	8 018.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1 011 400.00	2 238 287.00
Erfolg aus Neubewertungen	1 225 400.00	2 711 287.00
Veränderung latente Steuern	-214 000.00	-473 000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1 761 318.20	2 212 744.20

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE Hypotheken A

31.12.2017
CHF

31.12.2016
CHF

AKTIVEN

Flüssige Mittel NAB	3 720 500.28	3 498 910.00
Flüssige Mittel SLB	3 499 996.35	0.00
Gezeichnete Hypotheken	34 036 000.00	3 570 000.00
Kurzfristige Forderungen	14 523.60	0.00

Gesamtvermögen

41 271 020.23

7 068 910.00

PASSIVEN

Fremdkapital

66 107.43

17 966.70

Kurzfristige Verbindlichkeiten	42 330.60	9 975.00
Passive Rechnungsabgrenzung	23 776.83	7 991.70

Anlagevermögen netto

41 204 912.80

7 050 943.30

	31.12.2017	2017	2016
	CHF pro Anteil	CHF	CHF

Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)

Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1 002.290027	41 204 912.80	7 050 943.30
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	996.407057	7 050 943.30	0.00
Zeichnungen	0.000000	0.00	0.00
Rücknahmen	1 000.304769	34 044 772.46	7 060 025.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	0.000000	0.00	0.00
	3.208431	109 197.04	-9 081.70

Anteile

Anteile

Ansprüche im Umlauf zum Jahresende

41 110.77

7 076.37

Stand per 1.1. des Rechnungsjahres	7 076.37	7 076.37	0.00
Zeichnungen	34 034.40	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00	0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE Hypotheken A

	2017 CHF	2016 CHF
Erträge der Hypotheken	169 743.55	0.00
Ausgabeaufschläge	87 605.97	9 975.00
Vermögensertrag	257 349.52	9 975.00
Vermögensverwaltung	-37 862.64	-2 891.70
Delkredere	0.00	0.00
Geschäftsführungshonorar	-9 720.00	-1 080.00
Revisionsaufwand	-2 443.20	-3 000.00
Aufsichtsbehörde	-1 100.00	-1 100.00
Kreditvergabe-Kommissionen	-95 638.20	-9 975.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-1 388.44	-1 010.00
Kosten	-148 152.48	-19 056.70
Erfolg des Rechnungsjahres	109 197.04	-9 081.70

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE MV Dynamisch	30.06.2017	31.12.2016
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Bankguthaben	0.00	3 493 070.00
Wertschriften	0.00	72 256 787.35
Offene derivative Instrumente	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	0.00	323 835.00
Gesamtvermögen	0.00	76 073 692.35
PASSIVEN		
Fremdkapital	0.00	413 224.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	0.00	413 224.00
Anlagevermögen netto	0.00	75 660 468.35

	30.06.2017	30.06.2017	2016
	CHF pro Anteil	CHF	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	0.000000	0.00	75 660 468.35
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	0.992010	75 660 468.35	70 458 836.35
Abtretung von Verbindlichkeiten und Forderungen an Zeichnungen	-0.122425	-283 195.00	0.00
Rücknahmen	1.015901	2 350 000.00	7 810 000.00
Liquidation des Depotbestandes	0.033277	-2 615 000.00	-6 580 000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1.843183	4 263 682.65	3 971 632.00
		Anteile	Anteile
Ansprüche im Umlauf zum Jahresende		0.00	76 269 874.00
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres		76 269 874.00	75 154 051.00
Zeichnungen		2 313 217.00	8 179 577.00
Rücknahmen		-78 583 091.00	-7 063 754.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE MV Dynamisch

	30.06.2017	2016
	CHF	CHF
Dividenden-/Zinsertrag	1 523 035.88	1 691 884.27
Kurserfolg	2 693 658.29	2 973 055.51
Sonstiger Ertrag	0.00	0.00
Transaktionskosten	-1 112.00	-4 274.00
Vermögensertrag	4 215 582.17	4 660 665.78
Vermögensverwaltung	-103 445.80	-154 241.20
Kosten Depotbank	-23 680.39	-87 874.16
Geschäftsführungshonorar	-35 031.33	-59 210.97
Revisionsaufwand	-4 250.00	-4 000.00
Aufsichtsbehörde	0.00	-2 977.65
Übriger Verwaltungsaufwand	-4 716.00	-11 505.80
Performance Fee	219 224.00	-369 224.00
Kosten	48 100.48	-689 033.78
Erfolg des Rechnungsjahres	4 263 682.65	3 971 632.00

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	15. November 2017
Anlagerichtlinie Immobilien A	1. Januar 2016
Anlagerichtlinie Immobilien B	1. Januar 2016
Anlagerichtlinie Hypotheken A	1. Januar 2017
Anlagerichtlinie Mischvermögen Dynamisch	1. Januar 2015

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

Organe der Stiftung

Anlegerversammlung

Stiftungsrat

Revisionsstelle

Stiftungsrat

Max Ott, Rupperswil

Präsident, Vertreter der Anleger

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

Investas AG, Bern (ab 01.01.2017 bis 30.06.2017)

Prospekte

vom

Anlagegruppe Immobilien A

1. Januar 2016

Anlagegruppe Immobilien B

1. Juni 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 OAK BV, 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 wird durch die Unigamma AG ausgeübt. Für die Anlagegruppen Immobilien B, Hypotheken A und Mischvermögen Dynamisch (bis 30.06.2017) 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 der externen Bewirtschafter. Mit der technischen und kaufmännischen Verwaltung der Immobilien werden externe Bewirtschafter beauftragt.

32 Angaben zur Anlagegruppe Immobilien A

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

Per 1. Juli 2017 wurde der NAV eines Anspruchs um den Faktor 100 reduziert, damit der Wert eines Anspruchs rund CHF 1'000 beträgt. Die Anzahl Ansprüche wurde gleichzeitig um den Faktor 100 erhöht.

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

Inkl. angefangene Bauten umfasst die Anlagegruppe 7 Objekte (Vorjahr: 9). Drei Objekte sind verkauft worden, ein Bauland wurde erworben und wird entwickelt.. Zwei Objekte (Vorjahr: 2) überschreiten die Limite pro Objekt von 15%.

Der Stiftungsrat hat entschieden, die Anlagegruppe per 30.06.2018 in die Anlagegruppe Immobilien B zu integrieren.

322 Kosten und Kennzahlen	2017	2016
Mietzinsausfallquote	7.41%	6.26%
Fremdfinanzierungsquote	2.20%	13.20%
Betriebsgewinnmarge	88.89%	86.45%
Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen TER ISA (GAV)	0.64%	0.55%
Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	0.71%	0.61%
Eigenkapitalrendite	4.21%	3.89%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	4.37%	4.07%

Depotbank ist die Neue Aargauer Bank, Baden

Es wird keine Benchmark verwendet, sondern eine jährliche Anlagerendite von 4% angestrebt.

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

Inkl. angefangene Bauten umfasst die Anlagegruppe 15 Objekte (Vorjahr: 8). Von den neuen sieben Objekten ist eines gekauft worden (Vorjahr: 0). Sechs Objekte wurden durch Sacheinlage erworben (Vorjahr: 8).

Zwei Objekte (Vorjahr 2) überschreiten die Limite von 15%. Neun Objekte befinden sich im Miteigentum (Vorjahr: 8). Die gesetzliche Limite dafür beträgt 30% und ist mit insgesamt 32.8% nur leicht überschritten.

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

332 Kosten und Kennzahlen	2017	2016
Mietzinsausfallquote	2.95%	n/a
Fremdfinanzierungsquote	5.95%	n/a
Betriebsgewinnmarge	95.56%	n/a
Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen TER ISA (GAV)	0.92%	n/a
Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	1.06%	n/a
Ausschüttungsrendite	0.00%	n/a
Ausschüttungsquote	0.00%	n/a
Anlagerendite	4.25%	n/a

Depotbank ist die Neue Aargauer Bank, Baden
Benchmark: KGAST Immo-Index

34 Angaben zur Anlagegruppe Hypotheken A

341 Gezeichnete Hypotheken	2017	2016
Festhypotheken	22 046 000.00	3 070 000.00
Variable Hypotheken	11 990 000.00	500 000.00
Total Hypotheken	34 036 000.00	3 570 000.00

Depotbank ist die Neue Aargauer Bank AG, Baden.
Benchmark: SBI Domestic AAA - A TR 1-3 Jahre

342 Kosten und Kennzahlen	2017	2016
TER	0.55%	0.51%

35 Angaben zur Anlagegruppe Mischvermögen Dynamisch

351 Vermögen nach Anlagekategorien	Anlagestrategie	30.06.2017	2016
Liquidität CHF	5.00%	0.00%	4.68%
Liquidität FW vor Absicherung	0.00%	0.00%	0.03%
Obligationen CHF	20.00%	0.00%	10.35%
Obligationen FW vor Absicherung	5.00%	0.00%	5.39%
Aktien CH inkl. Einfluss Derivate	35.00%	0.00%	36.98%
Aktien Ausland inkl. Einfluss Derivate	35.00%	0.00%	42.57%
	100.00%	0.00%	100.00%
Max. Fremdwährung mit Absicherung	57.50%	0.00%	47.99%
Max. Aktienanteil	85.00%	0.00%	79.55%
Offene derivative Instrumente zum Bilanzstichtag			
Marktwert in CHF		-	-17 971
Exposure Fremdwährungen CHF		-	-
Exposure Aktien deltaadjustiert CHF		-	-70 311

Angaben zu Renditen und Risiken werden vierteljährlich im Internet veröffentlicht.

352 Kosten und Kennzahlen	30.06.2017	2016
TER ohne Berücksichtigung eingesetzter Kollektivanlagen	-0.07%	0.97%
TER mit Berücksichtigung eingesetzter Kollektivanlagen	-0.07%	0.97%
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 -0.30% (Vorjahr 0.52%). Es wird keine High-Water-Mark oder Hurdle-Rate angewendet. Im Vorjahr ist eine performanceabhängige Gebühr zurück gestellt worden, welche seitens der Stiftung bestritten worden ist. Diese Rückstellung konnte im Jahr 2017 aufgelöst werden.

	30.06.2017	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2016
	Portfolio	Benchmark	Portfolio	Benchmark
Rendite YTD	5.04%	5.96%	6.23%	3.44%
Volatilität	2.37%	2.47%	2.52%	2.66%

Das Mischvermögen Dynamisch wurde per 30.06.2017 aufgelöst.

Die Revisionsstelle hat die ordnungsgemässe Liquidation in einem separaten Bericht bestätigt.

4 Übrige Angaben

41 Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsschädigungen

Die Stiftung erbringt keine Rückerstattungen, Vertriebs- oder Betreuungsschädigungen.

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 (Hypothekarschulden) 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 hat Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht erhoben. Das Urteil ist am 17.03.2017 zu Ungunsten der Anlagestiftung erfolgt. Die Anlagegruppe Mischvermögen Dynamisch ist in der Folge per 30.06.2017 liquidiert worden.

ANLAGEVERZEICHNIS ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN A PER 31. Dezember 2017

Ort	Adresse	Objekt	Nutzung	Anschaffungswert	Marktwert	Kapitalisierungs- satz	Kauf/Verkauf	Miteigentum (j/n)	ME-Anteil	Einzellimite
FERTIGE BAUTEN				CHF	CHF					
Staufen	Hauptstrasse 7	Mehrfamilienhaus	W	3 992 460	4 305 000	4.00%		n	0%	8.2%
Birr	Rebeweg	3 Mehrfamilienhäuser	W	11 001 767	11 365 000	4.00%		n	0%	21.8%
Birr	Schützenweg 4	Stockwerkeigentum	W	3 107 745	3 135 000	4.00%		n	0%	6.0%
Lenzburg	Bahnhofstrasse 18/20	Gewerbeliegenschaft	G	6 428 025	7 120 000	4.35%		n	0%	13.6%
Gränichen	Überbauung Oberfeld	MFH	W	11 496 706	11 650 000	4.00%		n	0%	22.3%
Hitzkirch	Industriestrasse 7	Gewerbeliegenschaft	G	4 816 466	-	0.00%	01.10.2017			
Meisterschwanden	Industriestrasse 6	Gewerbeliegenschaft	G	3 963 334	-	0.00%	01.12.2017			
Dagmersellen	Altishoferstrasse	Gewerbeliegenschaft	G	6 229 637	-	0.00%	01.07.2017			
				51 036 139	37 575 000					71.9%
ANGEFANGENE BAUTEN										
Aarau	Bahnhofstrasse 53	Wohn- und Geschäftshaus	W/G	2 864 970	6 822 346	0.00%		n	0%	13.1%
Obererlinsbach		Mehrfamilienhaus	W	1 050 000	1 063 000			n	0%	2.0%
				3 914 970	7 885 345					15.1%
BAULAND				0	0					
TOTAL IMMOBILIEN				54 951 109	45 460 345					87.0%
								Anteil im Miteigentum		0.0%
								Vermögen der Anlagegruppe		52 226 905.52
Nutzung										
W	Wohnen									
G	Gewerbe									
W/G	Gemischte Nutzung									

ANLAGEVERZEICHNIS ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN B PER 31. Dezember 2017

Ort	Adresse	Objekt	Nutzung	Anschaffungswert	Marktwert	Kapitalisierungs- satz	Kaufdatum	Miteigentum (j/n)	ME-Anteil	Einzellimite
FERTIGE BAUTEN				CHF	CHF					
Baden	Am Bahnhof	Gewerbeliegenschaft	G	3 205 000	3 763 500	n/a	01.12.2016	j	5%	5.6%
Baden	Badstrasse 17	Gewerbeliegenschaft	G	701 500	935 000	n/a	01.12.2016	j	5%	1.4%
Bern	Neuengasse 24	Gewerbeliegenschaft	G	2 363 000	2 378 000	n/a	01.12.2016	j	10%	3.6%
Bern	QZ Wittigkofen	Gewerbeliegenschaft	G	900 446	521 500	n/a	01.12.2016	j	5%	0.8%
Genf	Place Cornavin	Wohn- und Geschäftshaus	W/G	2 254 200	2 291 100	n/a	01.12.2016	j	3%	3.4%
Nyon	EKZ La Combe	Gewerbeliegenschaft	G	1 452 560	1 676 400	n/a	01.12.2016	j	1%	2.5%
Wabern	Funkstrasse 124	Wohnhaus	W	1 500 000	2 915 200	n/a	01.12.2016	j	10%	4.4%
Wabern	Wabern West	Wohnhaus	W	4 663 004	6 858 400	n/a	01.12.2016	j	10%	10.2%
Gerlafingen	Kriegstettenstrasse	Wohnhaus	W	12 125 000	12 125 000	n/a	01.08.2017	n	100%	18.1%
Bern	Brünnenstrasse 45/45a	Wohnhaus	W	2 920 000	2 920 000	n/a	01.12.2017	n	100%	4.4%
Bern	Hochfeldstrasse 30-34	Wohnhaus	W	10 670 000	10 670 000	n/a	01.12.2017	n	100%	15.9%
Burgdorf	Geschäftshaus Neumarkt	Gewerbeliegenschaft	G	611 700	611 700	n/a	01.12.2017	j	1%	0.9%
Ostermundigen	Flurweg 48-50	Wohnhaus	W	3 510 000	3 510 000	n/a	01.12.2017	n	100%	5.2%
Rüfenacht/Worb	Dorfmattheweg 1/3/5/7	Wohnhaus	W	6 120 000	6 120 000	n/a	01.12.2017	n	100%	9.1%
Toffen	Thunstrasse 18	Wohnhaus	W	1 550 000	1 550 000	n/a	01.12.2017	n	100%	2.3%
				54 546 410	58 845 800					87.9%
ANGEFANGENE BAUTEN				0	0					0.0%
BAULAND				0	0					0.0%
TOTAL IMMOBILIEN				54 546 410	58 845 800					87.9%
Nutzung								Anteil im Miteigentum		32.8%
W	Wohnen							Vermögen der Anlagegruppe		66 972 218.35
G	Gewerbe									
W/G	Gemischte Nutzung									