

Unigamma Anlagestiftung, Aarau

Geschäftsbericht 2018



Inhaltsverzeichnis

Einleitende Bemerkungen	3
Eckdaten und Organisation	4
Bericht des Stiftungsratspräsidenten	6
Organe und Partner	7
Bilanz Stammvermögen	8
Bilanz und Erfolgsrechnung Anlagegruppe Immobilien A	9
Bilanz und Erfolgsrechnung Anlagegruppe Immobilien B	11
Bilanz und Erfolgsrechnung Anlagegruppe Hypotheken	13
Bilanz und Erfolgsrechnung Mischvermögen BVG 0	15
Bilanz und Erfolgsrechnung Mischvermögen BVG 25	17
Bilanz und Erfolgsrechnung Mischvermögen BVG 40	19
Anhang	21
Beilage Immobilien A	28
Beilage Immobilien B	29

Einleitende Bemerkungen

Die Unigamma Anlagestiftung wurde im Jahr 1998 gegründet.

Die Anlagestiftung ist banken- und versicherungsunabhängig und bezweckt die gemeinsame Anlage von Vermögen diverser Pensionskassen in mehreren zur Wahl stehenden Anlagegruppen.

Nebst den Anlagegruppen Immobilien, gibt es auch die Möglichkeit in die Anlagegruppe Hypotheken oder in eine der Anlagegruppen Mischvermögen zu investieren.

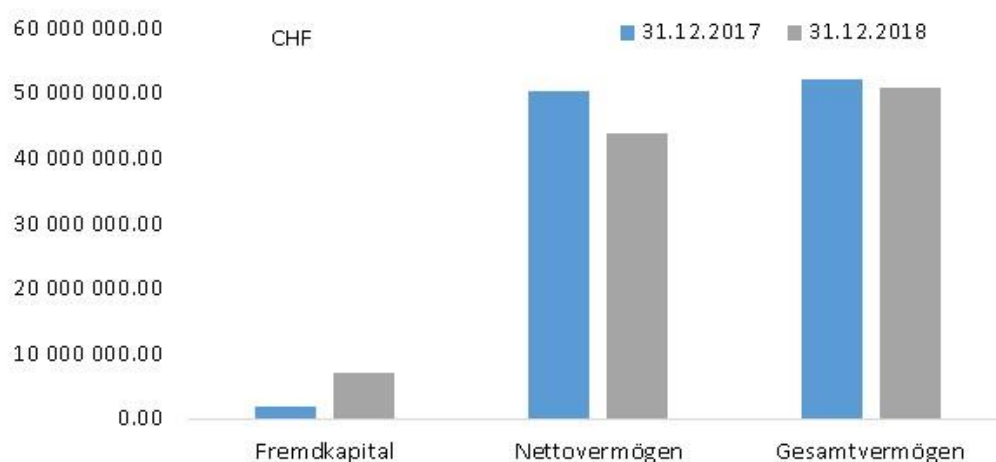
Aufgrund der Ausrichtung der Unigamma Anlagestiftung auf Pensionskassen und Freizügigkeitseinrichtungen bewegen sich die Anlagestrategien der einzelnen Anlagegruppen immer im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen der BVV2-Richtlinien

Die Stiftung ist im Jahr 2018 organisatorisch und personell neu aufgestellt worden. Die Geschäftsführung hat ihre Aufgabe am 1. Juli 2018 übernommen und entsprechend zusammen mit dem Stiftungsrat die Weichen gestellt, um die Stiftung für die Zukunft professionell aufzustellen, nachdem die Aufsicht eine entsprechende Prüfung der Abläufe, Interessenverbindungen und deren Auswirkungen auf die Anleger verlangt hat.

Die Prüfung ist zusammen mit der neuen Geschäftsführung und dem neuen Stiftungsrat im Sinne der Anleger abgeschlossen worden .

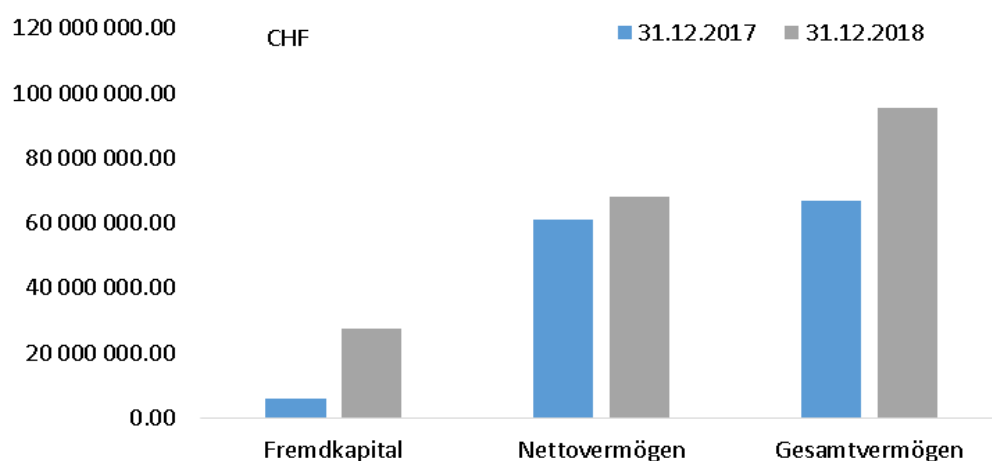
Eckdaten Anlagegruppen

Immobilien A



Volumen per Ende Jahr in CHF Mio.	2018	2017	+ / -
Fertige Bauten	44.46	37.58	6.88
Ergebnis	0.38	2.12	-1.74
NAV	1 313.17	1304.71	0.65%
TER ISA (NAV)	0.78%	0.71%	
TER ISA (GAV)	0.71%	0.64%	

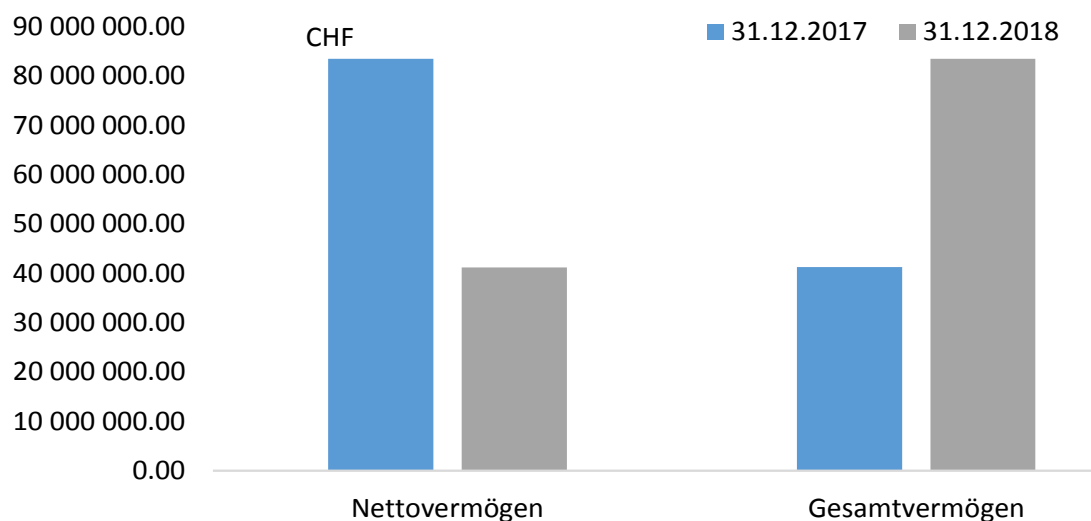
Immobilien B



Volumen per Ende Jahr in CHF Mio.	2018	2017	+ / -
Fertige Bauten	80.93	58.85	22.08
Ergebnis	8.23	1.76	6.47
NAV	1 190.56	1175.01	1.32%
TER ISA (NAV)	0.87%	1.06%	
TER ISA (GAV)	0.69%	0.92%	

Eckdaten Anlagegruppen

Hypotheken



Volumen per Ende Jahr in CHF Mio.	2018	2017	+ / -
Bilanzsumme	83.48	41.27	42.21
Hypotheken	79.14	34.04	45.10
Ergebnis	0.54	0.11	0.43
NAV	1010.728	1002.29	0.84%
TER	0.50%	n.a.	

Mischvermögen BVG 0	2018	2017	+ / -
Bilanzsumme	15.49	-	-
Ergebnis	-0.03	-	-
NAV	99.007	-	-
TER	1.07%	-	-

Mischvermögen BVG 25	2018	2017	+ / -
Bilanzsumme	7.83	-	-
Ergebnis	-0.16	-	-
NAV	104.910	-	-
TER	1.07%	-	-

Mischvermögen BVG 40	2018	2017	+ / -
Bilanzsumme	8.09	-	-
Ergebnis	-0.27	-	-
NAV	98.515	-	-
TER	1.08%	-	-

Vorwort des Stiftungsratspräsidenten

Aufbruch

Geschätzte Anlegerinnen und Anleger
Geschätzte Damen und Herren

Das Jahr 2018 darf für die Unigamma als ein Jahr der Neuausrichtung verstanden werden. Es ist uns gelungen, in allen Anlagegruppen neue Kunden zu gewinnen; ebenfalls haben wir drei neue Anlagegruppen Mischvermögen mit einem Aktienanteil 0, 25 und 40 lanciert.

Die Anlagegruppe Immobilien B weist ein Wachstum von mehr als 10 % auf, die Anlagegruppe Hypotheken ein solches von mehr als 100 %, ein achtbarer Erfolg. Die neu geschaffenen Anlagegruppen Mischvermögen, die per 1. Dezember 2018 lanciert wurden, konnten dank Investition eines grossen Kunden gleich mit mehr als CHF 30 Mio. starten.

Ein Aufbruch ist auch zu sehen bei der neuen Organisation, die einerseits darin besteht, dass der Stiftungsrat sich neu zusammengesetzt hat und ebenfalls wurde die Geschäftsführung sowie die Revisionsstelle neu bestellt. Das Verfahren vor der Oberaufsichtskommission ist abgeschlossen und einer erfolgreichen Zukunft steht nichts mehr im Wege.

Im 2018 haben wir begonnen die mittelfristige Entwicklung der einzelnen Anlagegruppen im Groben zu skizzieren. Diesen Prozess werden wir im 2019 vertiefen, so dass Sie als Anleger von diesem strukturierten Prozess profitieren können.

Die Anlagestiftung hat sich auch für die kommenden Jahre dazu entschieden, im Markt mit innovativen Produkten zu wachsen und Ihnen als Investoren echte Alternativen zu bieten.

Ich habe mich entschlossen, auf die heutige Anlegerversammlung zurück zu treten und wünsche meinem Nachfolger alles Gute bei seiner neuen Aufgabe im Sinne der Anleger.

Ihr Lars Wiese
Präsident



Organisation



Stiftungsrat

		Gewählt bis
Max Ott	Präsident bis 23. Mai 2018	
Mario Hafner	Mitglied bis 23. Mai 2018	
Lars Wiese	Präsident ab 5. Juli 2018 (vorher Mitglied)	2020
Riccardo Incerti	Mitglied ab 23. Mai 2018	2020
Christoph Mayer	Mitglied ab 23. Mai 2018	2020

Anlagekommission

vakant

Geschäftsführung

Bevesa GmbH, Rotkreuz bis 30. Juni 2018
 Avenirplus.ch Services AG, Bern ab 1. Juli 2018

Vermögensverwaltung

Unigamma AG, Aarau für Anlagegruppe Immo A bis 31. Juli 2018
 Investas AG, Bern für übrige Anlagegruppen und für Anlagegruppe Immo A ab 1. August 2018

Revision

BDO AG, Zürich

Depotbanken

Neue Aargauer Bank, Baden (Immo A und B)
 Spar- und Leihkasse Bucheggberg, Lütterswil (Immo B)
 Credit Suisse AG, Bern (Mischvermögen)

Schätzungen

Frank Balmer - Balmer & Ammann AG, Lenzburg
 Herbert Mössinger - Mössinger Immobilien AG, Liebefeld
 PRIVERA AG, Gümligen

JAHRESRECHNUNG STAMMVERMÖGEN31.12.2018
CHF31.12.2017
CHF**Bilanz****AKTIVEN**

Flüssige Mittel

10 825.34

10 859.34

Total**10 825.34****10 859.34****PASSIVEN**

Stammvermögen

10 825.34

10 859.34

Total**10 825.34****10 859.34****Betriebsrechnung****2018**
CHF**2017**
CHF

Bankspesen

-34.00

-35.00

Aktivzinsen

0.00

0.00

Jahreserfolg

-34.00

-35.00

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN A	31.12.2018	31.12.2017
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Immobilien	49 862 144.36	45 460 345.25
Fertige Bauten (inklusive Land)	44 459 787.11	37 575 000.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	5 402 357.25	7 885 345.25
Sonstige Vermögenswerte	1 101 623.57	6 766 560.27
Flüssige Mittel	566 488.63	6 592 457.31
Kurzfristige Forderungen	509 544.94	174 102.96
Aktive Rechnungsabgrenzung	25 590.00	0.00
Gesamtvermögen	50 963 767.93	52 226 905.52
PASSIVEN		
Fremdkapital	7 103 979.20	1 995 719.16
Kurzfristige Verbindlichkeiten	459 835.10	348 219.16
Passive Rechnungsabgrenzung	59 144.10	73 500.00
Hypothekarschulden	6 000 000.00	1 000 000.00
Rückstellungen	0.00	0.00
Latente Steuern	585 000.00	574 000.00
Nettovermögen	43 859 788.73	50 231 186.36

	31.12.2018	2018	2017
	CHF pro Anteil	CHF	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	1 313.167	43 859 788.73	50 231 186.36
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1 304.706	50 231 186.36	48 629 266.38
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen		0.00	0.00
Zeichnungen		0.00	0.00
Rücknahmen		-6 751 811.09	-513 873.79
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		380 413.46	2 115 793.77
		Anteile	Anteile
Ansprüche im Umlauf zum Jahresende		33 400.00	38 500.00
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres		38 500.00	38 900.00
Zeichnungen		0.00	0.00
Rücknahmen		-5 100.00	-400.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN A

	2018	2017
	CHF	CHF
Liegenschaftenertrag	1 701 356.10	2 204 548.30
Soll-Mietertrag	2 034 521.25	2 380 872.10
Ertragsausfälle	-333 165.15	-176 323.80
Übrige Erträge aus Liegenschaften	0.00	0.00
Unterhalt Immobilien	-193 705.98	-65 711.37
Instandhaltung	-105 368.23	-64 145.37
Instandsetzung	-88 337.75	-1 566.00
Betriebsaufwand	-302 546.35	-179 150.89
Ver- und Entsorgungskosten	0.00	0.00
Heiz- und Betriebskosten	-13 010.05	-13 333.55
Versicherung	-32 232.80	-42 999.90
Verwaltungshonorare	-98 874.05	-99 083.30
Vermietungs- und Insertionskosten	-100 256.85	-14 341.80
Steuern und Abgaben	-54 820.30	0.00
Übriger Betriebsaufwand	-3 352.30	-9 390.60
Passivzinsen	0.00	-1.74
Operatives Ergebnis	1 205 103.77	1 959 686.04
Sonstige Erträge	43 655.36	66 574.45
Aktivzinsen	0.00	3.27
Übrige Erträge	43 655.36	66 571.18
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Finanzierungsaufwand	-15 083.35	-67 807.10
Verwaltungsaufwand	-267 868.99	-252 245.80
Vermögensverwaltung	-189 768.37	-212 840.00
Geschäftsführungshonorar	-22 020.51	-17 031.96
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-26 297.89	-11 658.06
Aufsichtsbehörde	-2 967.45	-5 419.80
Übriger Verwaltungsaufwand	-26 814.77	-5 295.98
Nettoertrag des Rechnungsjahres	965 806.79	1 706 207.59
Ertrag aus Mutationen	6 666.67	5 138.74
Ausgabeaufschläge	0.00	0.00
Rücknahmeabschläge	6 666.67	5 138.74
Nettoertrag des Rechnungsjahres nach Mutationen	972 473.46	1 711 346.33
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	-30 846.71
Erfolg aus Verkauf Beteiligung an Kollektivanlagen	0.00	-30 846.71
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-592 060.00	435 294.15
Erfolg aus Neubewertungen	-581 060.00	681 294.15
Veränderung latente Steuern	-11 000.00	-246 000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	380 413.46	2 115 793.77

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN B	31.12.2018	31.12.2017
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Immobilien	80 928 200.00	58 845 800.00
Fertige Bauten im Alleineigentum (inklusive Land)	58 130 000.00	36 895 000.00
Fertige Bauten im Miteigentum	22 798 200.00	21 950 800.00
Sonstige Vermögenswerte	14 546 025.29	8 126 418.35
Flüssige Mittel	5 246 318.26	2 236 954.10
Wertschriften	8 591 280.00	5 408 500.00
Kurzfristige Forderungen	664 482.78	280 964.25
Aktive Rechnungsabgrenzung	43 944.25	200 000.00
Gesamtvermögen	95 474 225.29	66 972 218.35
PASSIVEN		
Fremdkapital	27 626 072.46	5 718 195.88
Kurzfristige Verbindlichkeiten	473 177.36	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	608 451.65	351 595.88
Hypothekarschulden	24 000 000.00	3 500 000.00
Rückstellungen	22 443.45	0
Latente Steuern	2 522 000.00	1 866 600.00
Nettovermögen	67 848 152.83	61 254 022.47

	31.12.2018	2018	2017
	CHF pro Anteil	CHF	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	1 190.562	67 848 152.83	61 254 022.47
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1 175.012	61 254 022.47	19 626 424.20
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen		0.00	0.00
Zeichnungen		10 592 128.71	39 866 280.07
Rücknahmen		-4 820 767.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		822 768.65	1 761 318.20
		Anteile	Anteile
Ansprüche im Umlauf zum Jahresende		56 988.36	52 130.56
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres		52 130.56	17 413.68
Zeichnungen		8 888.27	34 716.88
Rücknahmen		-4 030.47	0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN B	2018	2017
	CHF	CHF
Liegenschaftenertrag	2 586 201.45	1 012 991.93
Netto-Erträge Liegenschaften* ₁₎	0.00	*1 012 991.93
Soll-Mietertrag Liegenschaften im Eigenbesitz	2 062 057.05	0.00
Ertragsausfälle	-194 783.00	0.00
Netto-Erträge Liegenschaften im Miteigentum	718 927.40	0.00
Unterhalt Immobilien	-173 380.46	0.00
Instandhaltung	-173 380.46	0.00
Betriebsaufwand	-202 248.55	-44 941.00
Heiz- und Betriebskosten	-17 017.55	0.00
Versicherung	-39 960.45	0.00
Verwaltungshonorare	-87 052.15	0.00
Vermietungs- und Insertionskosten	-1 723.00	0.00
Steuern und Abgaben	-49 640.65	-44 941.00
Übriger Betriebsaufwand	-6 854.75	0.00
Operatives Ergebnis	2 210 572.44	968 050.93
Sonstige Erträge	8.00	3.30
Aktivzinsen	8.00	3.30
Finanzierungsaufwand	-180 812.20	-3 281.25
Hypothekarzinsen	-53 001.80	-3 281.25
Baurechtszinsen	-127 810.40	0.00
Verwaltungsaufwand	-426 829.38	-558 692.71
Vermögensverwaltung	-288 499.34	-109 354.58
Geschäftsführungshonorar	-22 548.14	-10 800.00
Kosten Depotbank SLB	-11 340.50	-3 673.80
Transaktionskosten	-9 017.85	-43 651.50
Abschlussgebühren* ₂₎	0.00	-377 852.68
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-23 483.60	-6 781.40
Aufsichtsbehörde	-3 000.00	-2 000.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-68 939.95	-4 578.75
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1 602 938.86	406 080.27
Ertrag aus Mutationen	62 871.29	335 819.93
Ausgabeaufschläge	62 871.29	335 819.93
Nettoertrag des Rechnungsjahres nach Mutationen	1 665 810.15	741 900.20
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-87 789.00	8 018.00
Verlust / Erfolg aus Verkauf Beteiligung an Kollektivanlagen	-87 789.00	8 018.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-755 252.50	1 011 400.00
Verlust / Erfolg aus Neubewertungen	-744 852.50	1 225 400.00
Veränderung latente Steuern	-10 400.00	-214 000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	822 768.65	1 761 318.20

*1) VJ zeigt Allein- und Miteigentum zusammen

*2) im Berichtsjahr wurden die Abschlussgebühren über die Anlagekosten verbucht

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE Hypotheken A	31.12.2018	31.12.2017
	CHF	CHF
AKTIVEN		
Flüssige Mittel NAB	3 800 250.32	3 720 500.28
Flüssige Mittel SLB	500 042.65	3 499 996.35
Gezeichnete Hypotheken	79 136 205.35	34 036 000.00
Kurzfristige Forderungen	41 118.30	14 523.60
	<hr/>	<hr/>
Gesamtvermögen	83 477 616.62	41 271 020.23
PASSIVEN		
Fremdkapital	22 635.45	66 107.43
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00	42 330.60
Passive Rechnungsabgrenzung	22 635.45	23 776.83
	<hr/>	<hr/>
Anlagevermögen netto	83 454 981.17	41 204 912.80
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	31.12.2018	2018	2017
	CHF pro Anteil	CHF	CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	1 010.728	83 454 981.17	41 204 912.80
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	1 002.290	41 204 912.80	7 050 943.30
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen		0.00	0.00
Zeichnungen		42 344 139.65	34 044 772.46
Rücknahmen		-629 156.87	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	12.72	535 085.59	109 197.04
		Anteile	Anteile
Ansprüche im Umlauf zum Jahresende		82 569.17	41 110.77
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres		41 110.77	7 076.37
Zeichnungen		42 082.43	34 034.40
Rücknahmen		-624.02	0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE Hypotheken A

	2018 CHF	2017 CHF
Erträge der Hypotheken	600 068.30	169 743.55
Aktivzinsen	112.80	0.00
Ausgabeaufschläge	107 433.25	87 605.97
Vermögensertrag	707 614.35	257 349.52
Vermögensverwaltung	-160 994.27	-37 862.64
Geschäftsführungshonorar	-21 627.38	-9 720.00
Revisionsaufwand	-10 944.10	-2 443.20
Aufsichtsbehörde	-2 000.00	-1 100.00
Kreditvergabe-Kommissionen	-107 433.25	-95 638.20
Übriger Verwaltungsaufwand	-11 735.11	-1 388.44
Aufwand	-314 734.11	-148 152.48
Erfolge nach Neuberwertungen Hypotheken	142 205.35	0.00
Nicht realisierter Kapitalerfolg und -verlust	142 205.35	0.00
Erfolg des Rechnungsjahres	535 085.59	109 197.04

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE BVG 0

31.12.2018
CHF

AKTIVEN

Bankguthaben	301 635.94
Wertschriften	15 176 597.00
Kurzfristige Forderungen	9 116.03

Gesamtvermögen	15 487 348.97
-----------------------	----------------------

PASSIVEN

Fremdkapital	13 525.70
Passive Rechnungsabgrenzung	13 525.70

Anlagevermögen netto	15 473 823.27
-----------------------------	----------------------

	31.12.2018 CHF pro Anteil	31.12.2018 CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	98.515	15 473 823.27
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	0.000	0.00
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen		0.00
Zeichnungen		15 507 323.70
Rücknahmen		0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		-33 500.43

Anteile

Ansprüche im Umlauf zum Jahresende	157 070.26
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres	0.00
Zeichnungen	157 070.26
Rücknahmen	0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE BVG 0

01.12. - 31.12.2018

CHF

Zinsertrag flüssige Mittel	-169.00
Dividenden-/Zinsertrag	131.00
Kursverlust	-19 727.83
Ertrag indirekte Kosten	9 791.93
Passivzinsen	-10.80
Vermögensertrag	-9 984.70
Vermögensverwaltung	-4 243.30
Kosten Depotbank	-286.65
Geschäftsführungshonorar	-9 193.85
Aufwand indirekte Kosten	-9 791.93
Kosten	-23 515.73
Erfolg des Rechnungsjahres	-33 500.43

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE BVG 25

31.12.2018
CHF

AKTIVEN

Bankguthaben	40 151.25
Wertschriften	7 786 187.00
Kurzfristige Forderungen	7 219.31

Gesamtvermögen	7 833 557.56
-----------------------	---------------------

PASSIVEN

Fremdkapital	6 879.10
Passive Rechnungsabgrenzung	6 879.10

Anlagevermögen netto	7 826 678.46
-----------------------------	---------------------

	31.12.2018 CHF pro Anteil	31.12.2018 CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	99.007	7 826 678.46
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	0.000	0.00
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen		0.00
Zeichnungen		8 020 969.55
Rücknahmen		-38 171.60
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		-156 119.49

Anteile

Ansprüche im Umlauf zum Jahresende	79 051.37
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres	0.00
Zeichnungen	79 429.35
Rücknahmen	-377.97

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE BVG 25

01.12. - 31.12.2018

CHF

Zinsertrag flüssige Mittel	-41.35
Kursverlust	-148 402.22
Ertrag indirekte Kosten	5 417.38
Transaktionskosten	-642.05
Passivzinsen	3.75
Vermögensertrag	-143 664.49
Vermögensverwaltung	-2 155.65
Kosten Depotbank	-211.47
Geschäftsführungshonorar	-4 670.50
Aufwand indirekte Kosten	-5 417.38
Kosten	-12 455.00
Erfolg des Rechnungsjahres	-156 119.49

VERMÖGENSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE BVG 40

31.12.2018
CHF

AKTIVEN

Bankguthaben	31 691.55
Wertschriften	8 056 109.00
Kurzfristige Forderungen	4 982.00

Gesamtvermögen	8 092 782.55
-----------------------	---------------------

PASSIVEN

Fremdkapital	7 086.25
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0.00
Passive Rechnungsabgrenzung	7 086.25

Anlagevermögen netto	8 085 696.30
-----------------------------	---------------------

	31.12.2018 CHF pro Anteil	31.12.2018 CHF
Anlagevermögen netto (Veränderungsnachweis)	104.910	8 085 696.30
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	0.000	0.00
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen		0.00
Zeichnungen		8 357 647.35
Rücknahmen		0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		-271 951.05

Anteile

Ansprüche im Umlauf zum Jahresende	77 072.48
Stand per 1.1. des Rechnungsjahres	0.00
Zeichnungen	77 072.48
Rücknahmen	0.00

ERFOLGSRECHNUNG ANLAGEGRUPPE BVG 40

01.12. - 31.12.2018

CHF

Zinsertrag flüssige Mittel	-73.65
Kursverlust	-262 654.34
Ertrag indirekte Kosten	6 306.58
Transaktionskosten	-2 052.05
Passivzinsen	33.56
Vermögensertrag	-258 439.90
Vermögensverwaltung	-2 220.95
Kosten Depotbank	-171.52
Geschäftsführungshonorar	-4 812.10
Aufwand indirekte Kosten	-6 306.58
Kosten	-13 511.15
Erfolg des Rechnungsjahres	-271 951.05

ANHANG

1 Grundlagen und Organisation

11 Rechtsform und Zweck

Die Unigamma Anlagestiftung ist eine gemäss öffentlicher Urkunde vom Mai 1998 errichtete Stiftung im Sinne des Artikels 80 ff. ZGB mit Sitz in Aarau.

Sie bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung von Vermögenswerten, die ihr von Einrichtungen der beruflichen Vorsorge anvertraut werden.

12 Rechtsgrundlagen

Stiftungsurkunde	vom 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 BVG 0	1. November 2018
Anlagerichtlinie Mischvermögen BVG 25	1. November 2018
Anlagerichtlinie Mischvermögen BVG 40	1. November 2018

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

Organe der Stiftung

Anlegerversammlung
Stiftungsrat
Revisionsstelle

Stiftungsrat

Max Ott	Präsident bis 23. Mai 2018
Mario Hafner	Mitglied bis 23. Mai 2018
Lars Wiese	Präsident ab 5. Juli 2018 (vorher Mitglied) Demission 2019 auf Anlegerversammlung
Riccardo Incerti	Mitglied ab 23. Mai 2018
Christoph Mayer	Mitglied ab 23. Mai 2018

Geschäftsführung

BeVeSa GmbH, Rotkreuz (bis 30.06.2018)
Avenirplus.ch, Bern (ab 01.07.2018)

Vermögensverwalter

Immobilien A	Unigamma AG, Aarau (bis 31.07.2018)
Immobilien A und B	Investas AG, Bern (Immo A ab 01.08.2018)
Hypotheken A	Investas AG, Bern
Mischvermögen BVG (0,25,40)	Investas AG, Bern (01.12.2018)

Wertschriftenbuchhaltung Mischvermögen

Credit Suisse

Prospekte

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

Schätzungsexperten

Frank Balmer, Balmer & Ammann AG, Aarauerstrasse 8, 5600 Lenzburg (ImmobilienA)
Herbert Mössinger, Mössinger Immobilien, 3097 Liebefeld-Bern (Immobilien B)
Privera AG, Gümliigen

Revisionsstelle

BDO AG, Zürich

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.

Immobilien:

Direktanlagen in Immobilien werden vom Schätzungsexperten gemäss Art. 5 unter Anwendung der "Discounted Cash Flow (DCF)" Methode einmal jährlich bewertet. Die bei einer Veräusserung der Grundstücke voraussichtlich anfallenden Steuern sind als Verbindlichkeiten mit zu berücksichtigen.

Der Immobilienbestand der Anlagegruppe Immobilien A und B wird jährlich durch externe Bewertungsexperten beurteilt. Bei den angefangenen Neubauprojekten werden die Investitionskosten aktiviert. Die Bewertung der Wertschriften erfolgt zum letzten publizierten Kurs der Anlagen.

Objekte, die im 2019 zum Verkauf stehen, sind mit dem Wert der Offerten (Binding Offers) eingesetzt (Miteigentumsanteile Baden, Nyon und Genf).

Hypotheken:

Variable Hypothekendarlehen werden zum Nominalwert, Hypotheken mit fester Laufzeit und festem Zinssatz werden zum Marktwert bewertet. Die Bewertung der Kredite wird unter Bildung einer angemessenen Rückstellung für solche Kredite, der Rückzahlung gefährdet ist, vorgenommen. Die Marktwertbewertung erfolgte erstmals per 31.12.2018.

Mischvermögen:

Bei den Mischvermögen erfolgt die Bewertung des Bruttovermögens und der Verbindlichkeiten auf alle Ausgabe-

3 Angaben zur Vermögensanlage und Kennzahlen**31 Organisation**

Der Stiftungsrat wurde im Verlauf des Jahres inkl. Präsidium neu besetzt; ebenso wurde eine neue Geschäftsführung per 1. Juli 2018 gewählt.

Die Vermögensverwaltung für die Anlagegruppe Immobilien A wurde bis zum 31.07.2018 durch die Unigamma AG ausgeübt. Für die Anlagegruppen Immobilien A (bis 31.7.2018 Unigamma AG, ab 01.08.2018), Immobilien B und Hypotheken A sowie die Mischvermögen BVG 0, 25 und 40 übt die Investas AG die Vermögensverwaltung aus. Sie stellt 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, die Anträge für 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:
v. FISCHER Immobilien AG (Immobilien B)
Realit Treuhand AG (Immobilien A)

Für das Jahr 2018 wurde neu die BDO AG, Zürich als Revisionsstelle gewählt.

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 8 Objekte (Vorjahr: 7). Drei Objekte sind im Jahr 2017 verkauft worden. Ein Bauland wurde 2017 und ein weiteres 2018 erworben und entwickelt. Zwei Objekte befinden sich im Bau; zwei Objekte (Vorjahr: 2) überschreiten die Limite pro Objekt von 15%. Die Zusammenlegung der Anlagegruppen Immobilien A und B erfolgte im Einverständnis mit der Aufsicht nicht im Jahr 2018, sondern im Jahr 2019 geplant.

322	Kosten und Kennzahlen	2018	2017
	Mietzinsausfallquote	16.38%	7.41%
	Fremdfinanzierungsquote	12.03%	2.20%
	Betriebsgewinnmarge	70.83%	88.89%
	Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen TER ISA (GAV)	0.71%	0.64%
	Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	0.78%	0.71%
	Eigenkapitalrendite (ROE)	0.67%	4.21%
	Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.77%	4.00%
	Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
	Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
	Anlagerendite	0.65%	4.37%

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 20 Objekte (Vorjahr: 15). Von den neuen fünf Objekten sind zwei gekauft worden (Vorjahr: 1). Drei Objekte wurden durch Sacheinlage erworben (Vorjahr: 6). Kein Objekt (Vorjahr 2) überschreitet die Limite von 15%. Neun Objekte befinden sich im Miteigentum (Vorjahr: 9). Die gesetzliche Limite dafür beträgt 30% und ist mit insgesamt 24% nicht überschritten (Vorjahr 32.8%).

Eine Zusammenstellung des Immobilienbesitzes per Bilanzstichtag und die Basis für deren Bewertung findet sich als Beilage Immobilien B. Für die Liegenschaften in Wabern hat uns die Schätzerin bestätigt, dass von keiner wesentlichen Veränderung des Marktwerts zwischen dem 2. Februar 2016 (Bewertung vom 11. März 2016) und dem Marktwert per 31. Dezember 2018 ausgehen ist.

332	Kosten und Kennzahlen	2018	2017
	Mietzinsausfallquote (im Eigenbesitz)	9.45%	n/a
	Mietzinsausfallquote (im Miteigentum)	6.29%	2.95%
	Fremdfinanzierungsquote	29.66%	5.95%
	Betriebsgewinnmarge	85.48%	95.56%
	Betriebsaufwandquote auf Bruttovermögen TER ISA (GAV)	0.69%	0.92%
	Betriebsaufwandquote auf Nettovermögen TER ISA (NAV)	0.87%	1.06%
	Eigenkapitalrendite (ROE)	1.07%	2.96%
	Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.24%	4.04%
	Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
	Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
	Anlagerendite	1.32%	4.25%

Depotbank ist die Neue Aargauer Bank, Baden

Bei den Wertschriften von CHF 8.6 Mio. handelt es sich um Anlagen, die noch keinen geprüften TER ausweisen.

Benchmark: KGAST Immo-Index

34 Angaben zur Anlagegruppe Hypotheken A

341 Gezeichnete Hypotheken

	2018	2017
Festhypotheken	60 326 205.35	22 046 000.00
Variable Hypotheken	18 810 000.00	11 990 000.00
Total Hypotheken	79 136 205.35	34 036 000.00

Depotbank ist die Neue Aargauer Bank AG, Baden.

Benchmark: SBI Domestic AAA - A TR 1-3 Jahre

342 Kosten und Kennzahlen

	2018	2017
TER KGAST	0.50%	n/a
TER*	0.33%	0.55%

*TER ohne Ausgabekommissionen, welche durch Neuanleger finanziert werden.

35 Angaben zur Anlagegruppe Mischvermögen**351 Mischvermögen BVG 0****Vermögen**

Die Anlagegruppe investiert ihr Vermögen in zulässige Anlagen nach Art. 53 BVV 2 mit den folgenden Normquoten und Bandbreiten:

	Bandbreite	Anlagestrategie	2018	2017
Liquidität CHF	0% bis 20%	5.00%	1.95%	n/a
Obligationen CHF	0% bis 50%	10.00%	8.64%	n/a
Obligationen FW hdg	0% bis 30%	10.00%	6.44%	n/a
Hypotheken CHF	20% bis 50%	40.00%	40.68%	n/a
Aktien CH	0% bis 5%	0.00%	0.00%	n/a
Aktien Ausland	0% bis 5%	0.00%	0.00%	n/a
Immobilien CH	20% bis 30%	25.00%	28.35%	n/a
Immobilien Ausland	0% bis 10%	0.00%	0.00%	n/a
Alternative Anlagen (hdg.)	0% bis 15%	10.00%	13.94%	n/a
Max. Fremdwährung ohne Absicherung		15.00%	0.72%	n/a
Max. Aktienanteil		10.00%	0.00%	n/a
Max. Immobilienanteil (CH und Ausland)		30.00%	28.35%	n/a

Angaben zu Renditen und Risiken werden vierteljährlich im Internet veröffentlicht.

Fünf grösste Positionen

Unigamma Anlagestiftung Hypotheken A	27.63%
Unigamma Anlagestiftung Immobilien B	22.98%
Swisscanto Anlagestiftung Hypotheken Schweiz	13.04%
Swisscanto Index Fund Real Estate Switzerland	5.37%
Partners Group Private Loan Fund	4.01%

352 Kosten und Kennzahlen

	2018	2017
Transparente Anlage	15 487 348.97	n/a
Intransparente Anlage	-	n/a
Kostentransparenzquote	100.00%	n/a
Verbuchte direkte Kosten	-13 723.80	n/a
Verbuchte indirekte Kosten	-9 791.93	n/a
TER direkte Kosten in % des durchschnittlichen Gesamtvermögens	1.07%	n/a
TER indirekte Kosten in % der kostentransparenten Anlagen	0.76%	n/a
	31.12.2018	31.12.2017
	Portfolio	Benchmark
Rendite ab 1.12.2018	-0.24%	0.17%
Volatilität	n/a	n/a
	31.12.2017	31.12.2017
	Portfolio	Benchmark
Rendite ab 1.12.2018	n/a	n/a
Volatilität	n/a	n/a

Am 1. Dezember 2018 ist die Anlagegruppe Mischvermögen BVG 0 lanciert worden. Die Rendite im Jahr 2018 beschränkt sich nur auf den Zeitraum vom 1. Dezember bis 31. Dezember 2018. Angaben zur Benchmark der Anlagegruppe findet sich in der Anlagerichtlinie vom 1. Oktober 2018.

353 Mischvermögen BVG 25

Vermögen

Die Anlagegruppe investiert ihr Vermögen in zulässige Anlagen nach Art. 53 BVV 2 mit den folgenden Normquoten und Bandt:

	Bandbreite	Anlagestrategie	2018	2017
Liquidität CHF	0% bis 20%	2.50%	2.38%	n/a
Obligationen CHF	0% bis 30%	5.00%	6.23%	n/a
Obligationen FW hdg	0% bis 30%	7.50%	9.28%	n/a
Hypotheken CHF	0% bis 30%	20.00%	16.65%	n/a
Aktien CH	7.5% bis 17.5%	12.50%	12.15%	n/a
Aktien Ausland	7.5% bis 17.5%	12.50%	12.29%	n/a
Immobilien CH	15% bis 30%	25.00%	25.08%	n/a
Immobilien Ausland	0% bis 10%	2.50%	2.93%	n/a
Alternative Anlagen (hdg.)	0% bis 15%	12.50%	13.02%	n/a
Max. Fremdwährung ohne Absicherung		27.50%	11.36%	n/a
Max. Aktienanteil (CH und Ausland)		35.00%	24.44%	n/a
Max. Immobilienanteil (CH und Ausland)		30.00%	28.01%	n/a

Fünf grösste Positionen

Valitas Institutional Fund 3.0	34.13%
Unigamma Anlagestiftung Hypotheken A	16.65%
Immobilienanlagestiftung ASGEB A	10.86%
Unigamma Anlagestiftung Immobilien B	7.13%
CSIF Switzerland Total Market Index Blue	4.97%

354 Kosten und Kennzahlen

	2018	2017
Transparente Anlage	6 764 450.56	n/a
Intransparente Anlage	1 069 107.00	n/a
Kostentransparenzquote	86.35%	n/a

Intransparente Anlagen

Valor	ISIN	Beschrieb		Stück	Marktwert
36844882	CH0368448822	Anspr ASGEB A Anlagestiftung	CHF	850	850 272.00
43511422	LU1875416973	Anl PPF PMG Partners Funds	CHF	2700	218 835.00

Verbuchte direkte Kosten	-7 037.62	n/a
Verbuchte indirekte Kosten	-5 417.38	n/a

TER direkte Kosten in % des durchschnittlichen Gesamtvermögens	1.07%	n/a
TER indirekte Kosten in % der kostentransparenten Anlagen	0.96%	n/a

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2017
	Portfolio	Benchmark		
Rendite ab 1.12.2018	-1.72%	-2.09%	n/a	n/a
Volatilität	n/a	n/a	n/a	n/a

Am 1. Dezember 2018 ist die Anlagegruppe Mischvermögen BVG 25 lanciert worden. Die Rendite im Jahr 2018 beschränkt sich nur auf den Zeitraum vom 1. Dezember bis 31. Dezember 2018. Angaben zur Benchmark der Anlagegruppe findet sich in der Anlagerichtlinie vom 1. Oktober 2018.

Depotbank ist die Credit Suisse AG in Bern.

355 Mischvermögen BVG 40

Vermögen

Die Anlagegruppe investiert ihr Vermögen in zulässige Anlagen nach Art. 53 BVV 2 mit den folgenden Normquoten und Bandt:

	Bandbreite	Anlagestrategie	2018	2017
Liquidität CHF	0% bis 20%	2.50%	2.51%	n/a
Obligationen CHF	0% bis 20%	0.00%	4.64%	n/a
Obligationen FW hdg	0% bis 20%	7.50%	8.29%	n/a
Hypotheken CHF	0% bis 20%	10.00%	9.29%	n/a
Aktien CH	15% bis 25%	20.00%	18.74%	n/a
Aktien Ausland	15% bis 25%	20.00%	19.91%	n/a
Immobilien CH	10% bis 30%	25.00%	25.81%	n/a
Immobilien Ausland	0% bis 10%	2.50%	0.00%	n/a
Alternative Anlagen (hdg.)	0% bis 15%	12.50%	10.81%	n/a
Max. Fremdwährung ohne Absicherung		30.00%	18.20%	n/a
Max. Aktienanteil (CH und Ausland)		50.00%	38.65%	n/a
Max. Immobilienanteil (CH und Ausland)		30.00%	25.81%	n/a

Fünf grösste Positionen

Valitas Institutional Fund 5.0	55.10%
Unigamma Anlagestiftung Hypotheken A	9.29%
Immobilienanlagestiftung ASGEB A	8.04%
Unigamma Anlagestiftung Immobilien B	6.28%
Swisscanto Index Equity Fund Switzerland	4.66%

356 Kosten und Kennzahlen

	2018	2017
Transparente Anlage	7 231 844.55	n/a
Intransparente Anlage	860 938.00	n/a
Kostentransparenzquote	89.36%	n/a

Intransparente Anlagen

Valor	ISIN	Beschrieb	Stück	Marktwert
36844882	CH0368448822	Anspr ASGEB A Anlagestiftung	CHF 650	650 208.00
43511422	LU1875416973	Anf PPF PMG Partners Funds	CHF 2600	210 730.00

Verbuchte direkte Kosten	-7 204.57	n/a
Verbuchte indirekte Kosten	-6 306.58	n/a

TER direkte Kosten in % des durchschnittlichen Gesamtvermögens	1.08%	n/a
TER indirekte Kosten in % der kostentransparenten Anlagen	1.05%	n/a

	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2017
	Portfolio	Benchmark	Portfolio	Benchmark
Rendite ab 1.12.2018	-2.65%	-3.31%	n/a	n/a
Volatilität	n/a	n/a	n/a	n/a

Am 1. Dezember 2018 ist die Anlagegruppe Mischvermögen BVG 40 lanciert worden. Die Rendite im Jahr 2018 beschränkt sich nur auf den Zeitraum vom 1. Dezember bis 31. Dezember 2018. Angaben zur Benchmark der Anlagegruppe findet sich in der Anlagerichtlinie vom 1. Oktober 2018.

Depotbank ist die Credit Suisse AG in Bern

4 Übrige Angaben**41 Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen**

Die Stiftung erbringt keine Rückerstattungen, Vertriebs- oder Betreuungsentschädigungen.

42 Kommissionen, Honorare, Verwaltungskosten

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

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

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

43 Verpfändete Aktiven

Für die Aufnahme von Fremdkapital (Hypothekarschulden) wurden einzelne Objekte der Anlagegruppen Immobilien A (2) und Immobilien B (9 Objekte) verpfändet.

44 Aufsichtsbehörde

Mit Verfügung vom 15. Juni 2018 hat die Aufsichtsbehörde die Durchführung einer Sonderprüfung verfügt. In der Folge hat die seit 1. Juli 2018 zuständige Geschäftsführung avenirplus.ch Services AG, Bern die Vorkommnisse der Jahre 2013-2017 umfassend in einem internen Bericht vom 25. September 2018 aufgearbeitet mit dem Ergebnis, dass diverse formelle Erfordernisse nicht beachtet wurden. Ein materieller Schaden konnte nicht festgestellt werden. Zu diesem Ergebnis ist auch die von der Aufsichtsbehörde eingesetzte Sonderprüferin EY gekommen in ihrem Bericht vom 17. Dezember 2018. Zum Bericht EY wurde vom Stiftungsrat / von der Geschäftsführung noch einmal eine Stellungnahme abgegeben. Am 20. März 2019 fand eine Besprechung mit Oberaufsichtskommission OAK BVG statt.

Das Verfahren betreffend Sonderprüfung ist von der Oberaufsichtskommission OAK BV eingestellt worden.

45 IKS

Die neue Geschäftsführung hat das bestehende IKS übernommen, jedoch wurde die Organisation, die Unterschriftsberechtigungen kollektiv zu zweien und die Prozesse neu angepasst. Im Verlaufe des Jahres 2019 wird das IKS ebenfalls neu aufgebaut.

46 Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden

In der Anlagegruppe Hypotheken wurden im Umfang von CHF 4.79 Mio. Hypotheken an Nahestehende gewährt.

ANLAGEVERZEICHNIS ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN A PER 31. Dezember 2018

Ort	Adresse	Objekt	Nut- zung	Anschaffungs- wert	Marktwert	Kapital- isierungs- satz	Kauf/ Verkauf	Mi- teigen- tum (j/n)	ME- Anteil	Einzellimite
FERTIGE BAUTEN				CHF	CHF					
Staufen	Hauptstrasse 7	Mehrfamilienhaus	W	3 992 460	4 255 000	4.00%		n	0%	8.3%
Birr	Rebeweg	3 Mehrfamilienhäuser	W	11 001 767	11 720 000	4.25%		n	0%	23.0%
Birr	Schützenweg 4	Stockwerkeigentum	W	3 107 745	3 245 000	4.25%		n	0%	6.4%
Lenzburg	Bahnhofstrasse 18/20	Gewerbeliegenschaft	G	6 428 025	7 165 000	4.00%		n	0%	14.1%
Gränichen	Überbauung Oberfeld	MFH	W	11 507 766	10 620 000	4.00%		n	0%	20.8%
Aarau*	Bahnhofstrasse 53	Wohn- und Geschäftshau	W/G	7 454 787	7 454 787	0.00%		n	0%	14.6%
*Bewertung gemäss Putoption im Kaufvertrag										0.0%
				43 492 550	44 459 787					87.2%
				Anlagekosten						
ANGEFANGENE BAUTEN										
Obererlinsbach		Mehrfamilienhaus	W	-	1 567 601			n	0%	3.1%
Döttingen		Mehrfamilienhaus	W	-	3 834 756			n	0%	7.5%
				0	5 402 357					10.6%
BAULAND				0	0					
TOTAL IMMOBILIEN				43 492 550	49 862 144					97.8%

Nutzung

W Wohnen

G Gewerbe

W/G Gemischte Nutzung

Anteil im Miteigentum
Vermögen der Anlagegruppe0.0%
50 963 767.93

ANLAGEVERZEICHNIS ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN B PER 31. Dezember 2018

Ort	Adresse	Objekt	Nutzung	Anschaffungswert	Marktwert	Kapitalisierungs- satz	Kauf / Verkauf	Mit- eigen- tum (j/n)	ME- Anteil	Einzellimite
FERTIGE BAUTEN				CHF	CHF					
Baden*	Am Bahnhof	Gewerbeliegenschaft	G	3 205 000	4 100 000	n/a	01.12.2016	j	5%	4.3%
Baden*	Badstrasse 17	Gewerbeliegenschaft	G	701 500	1 050 000	n/a	01.12.2016	j	5%	1.1%
Bern	Neuengasse 24	Gewerbeliegenschaft	G	2 363 000	2 665 000	3.70%	01.12.2016	j	10%	2.8%
Bern*	QZ Wittigkofen	Gewerbeliegenschaft	G	900 446	495 000	n/a	01.12.2016	j	5%	0.5%
Genf*	Place Cornavin	Wohn- und Geschäftshaus	W/G	2 254 200	2 350 000	n/a	01.12.2016	j	3%	2.5%
Nyon*	EKZ La Combe	Gewerbeliegenschaft	G	1 452 560	1 750 000	n/a	01.12.2016	j	1%	1.8%
Wabern	Funkstrasse 124	Wohnhaus	W	1 500 000	2 915 200	n/a	01.12.2016	j	10%	3.1%
Wabern	Wabern West	Wohnhaus	W	4 663 004	6 858 400	n/a	01.12.2016	j	10%	7.2%
Burgdorf	Geschäftshaus Neumarkt	Gewerbeliegenschaft	G	611 700	614 600	3.90%	01.12.2017	j	1%	0.6%
				17 651 410	22 798 200					
Gerlafingen	Kriegstettenstrasse	Wohnhaus	W	12 125 000	11 200 000	2.82%	01.08.2017	n		11.7%
Bern	Brünnenstrasse 45/45a	Wohnhaus	W	2 920 000	2 960 000	2.75%	01.12.2017	n		3.1%
Bern	Hochfeldstrasse 30-34	Wohnhaus	W	10 670 000	10 200 000	2.75%	01.12.2017	n		10.7%
Ostermundigen	Flurweg 48-50	Wohnhaus	W	3 510 000	3 560 000	2.75%	01.12.2017	n		3.7%
Rüfenacht/Worb	Dorfmatweg 1/3/5/7	Wohnhaus	W	6 120 000	6 020 000	2.75%	01.12.2017	n		6.3%
Toffen	Thunstrasse 18	Wohnhaus	W	1 550 000	1 630 000	2.75%	01.12.2017	n		1.7%
Bern	Alleeweg 7	Wohnhaus	W	1 816 450	1 770 000	2.50%	01.08.2018	n		1.9%
Bern	Ostring 28	Wohnhaus	W	2 926 600	2 890 000	2.65%	01.08.2018	n		3.0%
Thun	Neufeldstrasse 11/13	Wohnhaus	W	3 400 000	3 550 000	2.75%	01.10.2018	n		3.7%
Ostermundigen	Flurweg 52	Wohnhaus	W	2 518 000	2 420 000	2.75%	31.12.2018	n		2.5%
Biel	Marktgasse 5-9	Wohn- und Geschäftshaus	W/G	11 757 900	11 930 000	3.09%	31.12.2018	n		12.5%
				59 313 950	58 130 000					
				76 965 360	80 928 200					84.8%
*Verkauf im Jahr 2019 geplant										
ANGEFANGENE BAUTEN				0	0					0.0%
BAULAND				0	0					0.0%
TOTAL IMMOBILIEN				76 965 360	80 928 200					84.8%
Nutzung										
W	Wohnen									
G	Gewerbe									
W/G	Gemischte Nutzung									
								Anteil im Miteigentum Vermögen der Anlagegruppe		23.9% 95 474 225.29