

**utilita**

UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR  
GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

JAHRES  
RAPPORT  
**22 | 23**

*Eine Anlage mit Mehrwert,  
weil Wohnen Leben bedeutet.*



# Inhaltsverzeichnis

<b>VORWORT</b>	<b>5</b>
UTILITA IN ZAHLEN	6
VORWORT DES STIFTUNGSRATSPRÄSIDENTEN UND DES GESCHÄFTSFÜHRERS	8
<b>ANLAGETHEMA</b>	<b>11</b>
<b>ANLAGEGRUPPE ‚GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ‘</b>	<b>15</b>
ALLGEMEINE ANGABEN ZUR JAHRESRECHNUNG	16
WICHTIGE KENNZAHLEN	18
ANLAGEVERMÖGEN (BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG)	20
ANHANG ANLAGEGRUPPE	22
KURZBERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN	26
<b>STAMMVERMÖGEN</b>	<b>29</b>
STAMMVERMÖGEN (BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG)	30
ANHANG STAMMVERMÖGEN	31
<b>GRUNDLAGEN UND ORGANISATION</b>	<b>33</b>
GRUNDLAGEN	34
ORGANE	36
GESCHÄFTSFÜHRUNG UND EXPERTEN	38
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	40
<b>UTILITA IN GRAPHIKEN</b>	<b>43</b>
PORTFOLIOQUALITÄT	44
UMWELT (ENVIRONMENT)	60
GESELLSCHAFT (SOCIAL)	64
FÜHRUNG (GOVERNANCE)	70
GESCHÄFTSJAHRE AUF DER ZEITACHSE	72
<b>GLOSSAR</b>	<b>79</b>

## GRAFIK

graphistelausannelb.ch

**FOTOS** Titelseiten Liegenschaft Herbligen (BE)

© Olivia Capol, Studentin ECAL

## COPYRIGHT

Utilita Anlagestiftung für  
gemeinnützige Immobilien © 2023

# Vorwort



# Utilita in Zahlen

**„Mit Utilita ist Ihr Vorsorgefranken nicht nur nachhaltig in den Stein, sondern auch in die Gesellschaft und die Umwelt angelegt.“**



## Wirtschaftlichkeit

**2,57%**

Performance

**265** MCHF

Marktwert aller Immobilien  
bei Fertigstellung

**2,77%**

Operating Cash Flow<sup>1)</sup>

**93** MCHF

Angebundenes Neubau-  
und Entwicklungspotenzial



## Umwelt

**14,81** kg/m<sup>2</sup>

Ø CO<sub>2</sub>-Ausstoss  
(Scope 1+2)

**B**

CO<sub>2</sub> Globales Portfolioetikett

**97%**

Abdeckungsgrad



## Sozial

**13,7%** unter dem Markt

Bestehende gemeinnützige  
und preiswerte Wohnmieten

**68%**

Liegenschaften mit  
Gemeinschaftsförderung

**82%**

Zugang zum gemeinnützigen Sektor  
(Zusammenarbeit)

Bemerkung: Alle Zahlen sind gerundet.

1) Annualisiert und bereinigt

# Vorwort

## Eine Anlage mit Mehrwert, weil Wohnen Leben bedeutet.

Die Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien hat ein weiteres ereignisreiches und dynamisches Geschäftsjahr unter schwierigen Marktbedingungen erfolgreich abgeschlossen.

Das Anlageversprechen der Utilita, in **gemeinnützige und preiswerte Wohnimmobilien** zu investieren und somit für unsere Anleger eine nachhaltige Anlage mit vorteilhaftem **Risiko-Rendite-Profil** und einem **Mehrwert** zu offerieren, unterliegt gerade in volatilen Marktverhältnissen einer Prüfung. Der vorliegende Jahresbericht 22/23 zeigt auf, dass die Utilita der Prüfung gut standhält und das Versprechen eingelöst werden kann.

Gemeinnützige Immobilien sind eine Nische im Immobilienmarkt und somit bis zu einem gewissen Grad weniger den Marktschwankungen ausgesetzt, was sie zu einer interessanten Diversifikation im Portfolio einer Pensionskasse macht.

Gerade die durch höhere Leitzinsen und die Inflation ausgelösten Bewertungskorrekturen, die sich zum Teil schon bemerkbar gemacht haben und den Markt sicher noch verstärkt prägen werden, zeigen, dass sich gemeinnützige Immobilien der Utilita weitgehend **resilient** verhalten.

Das Portfolio der Utilita besteht zu ca. einer Hälfte aus preiswerten Immobilien, und mehr als eine Hälfte der Immobilien weist gemeinnützigen Charakter auf bzw. ist in irgendeiner Form Auflagen unterworfen. Wie sich zeigt, ist dieser Anteil kaum Abwertung ausgesetzt und hat sich diesbezüglich als viel resilienter erwiesen als Immobilien auf dem freien Markt. Dies führt dazu, dass wir dieses Jahr im Marktdurchschnitt unseren Anlegern eine gute **Performance** von 2,57% ausweisen können. Dies nicht zuletzt auch wegen unserer Strategie, das Geschäftsmodell auf **Cash Flow** und weniger auf Wertänderung auszurichten. Dies sportt uns weiterhin an, den Anteil an gemeinnützigen Immobilien zu erhöhen.

ESG steht für Umwelt, Gesellschaft und Governance. Ebenfalls in diesen Aspekten hat sich die Utilita im Sinne unserer Ausrichtung weiterentwickelt. Immer mit dem Ziel, in Sachen Gesellschaft Impact zu erzeugen und in Sachen Umwelt besser als der Marktdurchschnitt zu sein.

Die Utilita hat in diesem Geschäftsjahr auch eine andere Prüfung gut bestanden. Nämlich die Prüfung des gesamten Portfolios in Sachen **Umwelt**, die durch eine unabhängige Stelle (Signa-Terre AG) durchgeführt wurde. Sie hat aufgezeigt, dass wir ein hochwertiges Portfolio besitzen, das schon heute in Bezug auf Energie bzw. CO<sub>2</sub> gute Werte vorzeigen kann und sich in der höchsten Energieklasse befindet. Dies führt dazu, dass in Zukunft weniger energietechnische Erneuerungen anstehen, was sich nachhaltig auf unseren Cash Flow auswirkt.

Auf der **gesellschaftlichen Seite** wurde Utilita eingeladen, aufgrund ihrer Erfahrung im Bereich ‚S‘ von ESG gleich in 2 Forschungsarbeiten mitzuwirken. Diese Arbeiten werden zum besseren Verständnis der gesellschaftlichen Aspekte und deren Mess- und Bewertbarkeit beitragen, was den Anlegern mittelfristig wiederum als Wertschöpfung zugutekommt.

Abgesehen von der schon transparenten und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten **Governance** der Utilita haben wir uns entschlossen, auf Stufe Stiftungsrat ein überwachendes Ressort zu ESG in Form eines ESG-Officers (ESGO) zu schaffen. Die Stiftungsrätin Paola Ghillani, Pionierin im Bereich Integration der Nachhaltigkeit in Unternehmensstrategie und -führung als Mehrwert, berät mehrere Firmen, Banken und Regierungen (z. B. Energiestrategie 2050) in Sachen ESG-Themen, hat das Amt des ESGO angenommen und wird ihre Kompetenzen einbringen können.

Als weitere Governance-Verbesserung wurde der Rahmen geschaffen, dass wir für das kommende Geschäftsjahr von einer halbjährlichen Berichterstattung über unsere Geschäftszahlen zu einer quartalsmässigen Berichterstattung übergehen und so die Transparenz für unsere Anleger erhöhen.

**Assetseitig** konnte die Utilita auch in diesem Jahr durch den Kauf von weiteren Bestandesliegenschaften und die Fortführung der Entwicklungs- und Bauprojekte vorsichtig weiterwachsen und Wert generieren. So durften wir mit 2 Bestandesliegenschaften bzw. 61 Wohnungen zu rund 19,3 Millionen CHF (MCHF) das Portfolio mit lebenswertem Wohnraum erweitern. Da inbegriffen ist eine Liegenschaft von rund 12 MCHF, die mit einem langzeitigen Gesamtmietvertrag an die öffentliche Hand vermietet wird und so auf viele Jahre hinaus einen stabilen und sicheren Cash Flow bietet. Dieses Wachstum durch Einkauf wird begleitet durch das laufende Entwicklungspotential der angebotenen Bauprojekte von ca. 89 MCHF zu einem geschätzten Marktwert von rund 93,5 MCHF. Diese Projekte sind sämtlich Umwelt und Gesellschaft aufwertende Bauten. Sie haben meistens ausgehandelte, schlüsselfertige Verträge, die uns weder auf der Seite der Teuerung noch durch nichtverzinsten Baukosten auf die Performance drücken. Diese Projekte stellen für unsere Anleger schon jetzt ein planbares, nachhaltiges Potenzial an organischem Wertwachstum dar.

Seit der Gründung führte die Utilita jährlich ein- bis zweimal zeitbegrenzt **Kapitalerhöhungen** durch. Auf Grund von Gesprächen mit Anlegern und dem Bedürfnis an grösserer Flexibilität sind wir nun in diesem Geschäftsjahr zu einer dauernden Öffnung übergegangen, die auf

Basis *„First come, first served“* allen Anlegern jederzeit ein Ticket garantieren kann. So konnten dieses Jahr, trotz schwierigem Kapitalmarkt, rund 6,5 MCHF Neuzeichnungen und eine Zession von 3,5 MCHF erfolgreich getätigt werden. Im nächsten Geschäftsjahr werden wir verstärkt auf den Kapitalmarkt zugehen, um mit den eingebrachten Mitteln das geplante jährliche Wachstum von ca. 30 bis 60 MCHF aus schon jetzt angebotenen exklusiven gemeinnützigen Liegenschaften zu sichern.

Die Utilita durfte dank dem **Vertrauen** ihrer Anleger Grundlagen schaffen, die uns mit Zuversicht und Elan auf die nächsten Jahre blicken lassen, auch wenn davon ausgegangen werden muss, dass das unsichere Umfeld noch bestehen bleibt.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung bedanken sich herzlich bei allen Anlegern und Partnern für ihr Vertrauen und freuen sich auf die weitere Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 23/24.

**Philippe Sauthier**

Präsident des Stiftungsrates

**Jürg Capol**

Geschäftsführer

# Anlagethema



# Anlagethema

Die Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘ investiert vorwiegend in Wohnimmobilien in der Schweiz, die eine gemeinnützige Ausrichtung aufweisen und die der Förderung von preiswertem Wohnraum dienen.

Die Utilita richtet sich nach den Bedürfnissen ihrer Anleger und – soweit möglich – nach den Anforderungen gemeinnütziger Organisationen im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungs- erlasse und nach den Grundsätzen der ‚Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz‘. Ziel der Utilita ist es, mit ihrer Anlagestrategie bezahlbaren Wohnraum zu fördern und Kapital der beruflichen Vorsorge anzulegen. Das Einhalten der Rahmenbedingungen der Gemeinnützigkeit und die Ausrichtung auf eine nicht spekulative Kostenbasis haben einen positiven Einfluss auf die langfristige Nachhaltigkeit des Rendite-Risiko-Profiles mit hohem Cash-Flow-Anteil für die Anleger. Dieses Segment von Anlagen ist bis zu einem gewissen Grad unabhängig von Marktschwankungen und bietet sich für die Bilanzstabilität und Diversifikation innerhalb eines Immobilienportfolios an.

Die Utilita Anlagestiftung ermöglicht ihren Anlegern einen direkten Zugang zum sonst weitgehend geschlossenen Marktsegment von gemeinnützigen Liegenschaften, und dies nicht zuletzt durch ihre 100%ige Tochterfirma Vivanta AG, einen durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannten gemeinnützigen Bauträger, der auf Augenhöhe mit der öffentlichen Hand und anderen gemeinnützigen Bauträgern für die Förderung preiswerten Wohnraums zusammenarbeiten kann.

Das BWO hat 2016 zu unserem Businessmodell Folgendes geschrieben:

*‚Das durch Utilita ins Auge gefasste Finanzierungssystem mit Bindung des Kapitals an den Zweck der Wohnraumförderung erscheint ebenso interessant wie innovativ und könnte eine vielversprechende Alternative zu traditionellen Fördermechanismen im Wohnbereich darstellen. Die beiden verfolgten Zwecke der beruflichen Vorsorge und der Wohnraumförderung ergänzen und begünstigen sich in sinnvoller Weise.‘*

Die Utilita erfüllt hohe ESG-Anforderungen und hat einen hohen Impact, nicht nur in den Bereichen Umwelt und Klimaschutz, sondern auch in den Bereichen Gesellschaft und Förderung von preiswertem Wohnraum.

Es wird im Allgemeinen in folgende Liegenschaften angelegt:

---

## Wohnbauten

Wohnbauten, die öffentlichen Auflagen unterliegen (gemeinnützige Liegenschaften) oder die ihren Bewohnern preiswerte Mieten (preiswerte Liegenschaften) anbieten.

## Liegenschaften

Liegenschaften, die mit einem Gesamtmietvertrag an einen spezialisierten Betreiber mit gemeinnützigem Zweck vermietet werden. Dabei kann es sich z. B. um Alters-, Studenten- oder Genossenschaftswohnungen handeln.

---

## Grundstücke

---

Grundstücke, die auf Rechnung der Anleger bebaut oder gegen eine angemessene Verzinsung Dritten im Baurecht zur Verfügung gestellt werden.



**Anlagegruppe  
,Gemeinnützige  
Immobilien  
Schweiz'**

# Allgemeine Angaben zur Jahresrechnung

Die Jahresrechnung entspricht der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und Swiss GAAP FER 26. Sie folgt sinngemäss dem Standard der Fachempfehlungen der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen, KGAST.

Es handelt sich um den sechsten Jahresbericht seit der Gründung der Utilita Anlagestiftung und der Eröffnung der Anlagegruppe.

Gemäss Prüfungsbescheid vom 21. Juni 2023 zur Berichterstattung per 30. September 2022 sind keine Auflagen der OAK BV umzusetzen.

Was Rückerstattungen, Vertriebs-/Betreuungsentschädigungen (Art. 40 ASV) betrifft, haben weder die Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien noch die Utilita Management GmbH Rückerstattungen oder Vertriebs-/Betreuungsentschädigungen bezahlt und auch keine solchen vereinnahmt.

Die Offenlegung (nach Art. 84b ZGB) aller direkten und indirekten Vergütungen (im Sinne von Art. 734a Abs. 2OR) an den Stiftungsrat einerseits und die Geschäftsführung andererseits wird als gesonderte Meldung des Gesamtbetrags der Aufsichtsbehörde vollzogen.

## **Änderung von Grundsätzen bei Bewertung, Buchführung und Rechnungswesen bei latenten Steuern**

Infolge des Wechsels des Anbieters von Finanzbuchhaltung und Steuerberatung per 01.10.2022 hat die Stiftung ihre Praxis zur Berechnung der Rückstellung für Liquidationssteuern mittels einer Guideline vom 30.09.2023 aus neuer Perspektive an die geltenden steuerlichen Rechtsgrundlagen und Praktiken von Anlagestiftungen angepasst. Es wird eine innerkommunale und innerkantonale sowie über das ganze Portfolio eine interkantonale Verlustverrechnung angewendet (exkl. Liegenschaften der Tochtergesellschaft Vivanta AG) vgl. auch Notiz IX (Seite 23).

## **Bewertung**

Die Bewertung erfolgt gemäss Art. 41 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) i. V. m. Art. 48 BVV 2 nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26. Die Bewertung von direkt gehaltenen Immobilien (Aktiven) richtet sich nach Art. 4 Ziff. VI Bst. a bis d des Stiftungsreglements sowie den internen Bewertungsrichtlinien, die am 18. Mai 2022 durch den Stiftungsrat verabschiedet wurden.

## **Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis**

Die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘ umfasst die Einzelabschlüsse der Anlagegruppe sowie die der direkt oder indirekt beherrschten Gesellschaften per 30. September des entsprechenden Jahres. Die Beherrschung besteht üblicherweise dann, wenn mehr als die Hälfte der Stimmrechtsanteile im eigenen Besitz sind. Die Jahresrechnungen der beherrschten Gesellschaften werden für dieselbe Periode und nach einheitlichen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge, nicht realisierte Gewinne und Verluste sowie Dividenden aus Geschäftsvorfällen zwischen der Anlagegruppe und den beherrschten Gesellschaften werden eliminiert. Per 30. September 2023 wurde der Abschluss der Vivanta AG voll konsolidiert.

Der Konsolidierungskreis ist in Anmerkung I (Seite 22) des Anhangs zum Anlagevermögen angegeben.

## **Abrechnungshorizont**

Die vorliegende Jahresrechnung betrifft ein normales Geschäftsjahr von 12 Monaten vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023. Am 3. Juni 2023 wurde ein Halbjahresbericht per 31. März 2023 veröffentlicht.

# Wichtige Kennzahlen

<b>VERMÖGENSRECHNUNG</b>	<b>30.09.2023</b> <b>CHF</b>	<b>30.09.2022</b> <b>CHF</b>
Gesamtvermögen (GAV)	183'469'407	172'631'682
Marktwert aller Immobilien (inkl. Forderung)	179'685'031	161'879'187
Fremdfinanzierungsquote	20,34%	19,79%
Nettovermögen (NAV)	144'362'143	134'243'921
Anzahl Ansprüche im Umlauf	121'471	115'862
Anzahl Anleger	33	35
<b>RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN</b>		
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	I -	-
Ausschüttungsrendite	-	-
Anlagerendite (Performance)	2,57%	4,38%
Ausschüttungsquote	-	-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,69%	72,58%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (GAV)	II 0,57%	0,76%
Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (NAV)	II 0,74%	0,94%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2,57%	4,33%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,30%	3,65%
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>		
Realisierter Erfolg	3'672'978	3'914'228
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	3'619'354	5'570'034
Soll-Mietertrag (netto)	6'702'791	5'810'037
Mietausfallquote	4,24%	3,31%

## Kommentare zu den Kennzahlen

### I Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)

Da sich die Anlagegruppe im Wachstum befindet, ist der realisierte Erfolg, der zur Ausschüttung verwendet werden könnte, für laufende Akquisition nötig. Der Stiftungsrat schlägt daher vor, von einer Ausschüttung abzusehen und den gesamten Erfolg zu thesaurieren.

### II Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> (GAV) und TER<sub>ISA</sub> (NAV)

Die im TER berücksichtigten Betriebskosten entsprechen der Praxis der KGAST. Die Berechnung der Quote des Vorjahres unterscheidet sich insofern, als sie zusätzlich u. a. nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten enthielten.

# Anlagevermögen der Anlagegruppe ,gemeinnützige Immobilien Schweiz'

## Allgemeine Angaben zur Anlagegruppe

Valoren-Nummer: 35781736 | ISIN: CH0357817367 | Bloomberg Ticker: ULAFGIS SW

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ) PER	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
Umlaufvermögen	3'782'975	10'751'096
Flüssige Mittel	II 2'462'073	9'280'566
Kurzfristige Forderungen	III 285'537	242'336
Heizkosten / Nebenkosten	1'022'012	1'205'107
Wertberichtigung Forderungen	-42'772	-44'113
Aktive Rechnungsabgrenzungen	IV 56'126	67'200
Anlagevermögen	179'686'431	161'880'585
Forderung	V 8'646'576	7'794'163
Beteiligungen	V 1'400	1'400
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	-	103'022
Angefangene Bauten (inkl. Land)	225'455	-
Fertige Bauten (inkl. Land)	170'813'000	153'982'000
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>183'469'407</b>	<b>172'631'682</b>
<b>Passiven</b>		
Fremdkapital	39'107'264	38'387'761
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	VI 1'313'232	1'376'730
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-	13'513
Passive Rechnungsabgrenzungen	VII 895'491	1'860'239
Hypothek (Kurzfristig)	VIII 30'230'799	25'562'027
Hypothek (Langfristig)	VIII 4'555'000	4'935'000
Rückstellungen	296'742	256'401
Latente Steuern	IX 1'816'000	4'383'852
<b>Nettovermögen</b>	<b>144'362'143</b>	<b>134'243'921</b>
<b>Ansprüche</b>		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	115'862	106'841
Veränderungen in der Berichtsperiode	X 5'609	9'021
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	121'471	115'862
Kapitalwert je Anspruch vor Gesamterfolg der Berichtsperiode	1'158,65	1'110,00
Kapitalwert je Anspruch	1'153,27	1'124,87
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	30,24	33,78
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	29,79	48,65
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'188,45	1'158,65
Ausschüttung	-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'188,45	1'158,65
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen Beginn der Berichtsperiode	134'243'921	118'593'728
Zeichnungen	6'498'868	10'080'159
Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	3'619'354	5'570'034
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	144'362'143	134'243'921

ERFOLGSRECHNUNG (ANLAGEVERMÖGEN)	01.10.2022 – 30.09.2023 CHF	01.10.2021 – 30.09.2022 CHF
<b>Mietertrag Netto</b>	<b>6'418'180</b>	<b>5'617'785</b>
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	XI 6'702'791	5'810'037
Minderertrag Leerstand	XII -284'612	-192'252
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-364'007</b>	<b>-359'258</b>
Instandhaltung	-188'562	-359'258
Instandsetzung	-175'445	-
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-1'138'581</b>	<b>-525'203</b>
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-586'246	-39'009
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	1'341	-
Versicherungen	-115'874	-93'432
Bewirtschaftungshonorare	XIII -295'717	-265'498
Vermietungs- und Insertionskosten	-8'203	-7'881
Steuern und Abgaben	-131'438	-119'384
Übriger operativer Aufwand	-2'444	-
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>4'915'591</b>	<b>4'733'324</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>28'144</b>	<b>11'223</b>
Aktivzinsen	101	28
Baurechtszinserträge	15'804	10'238
Übrige Erträge	12'239	958
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-598'820</b>	<b>-178'433</b>
Hypothekarzinsen	XIV -540'414	-126'824
Sonstige Passivzinsen	XV -9'461	-2'512
Baurechtszinsen	XVI -15'804	-10'238
Übriger Finanzierungsaufwand	XVII -33'142	-38'859
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-683'634</b>	<b>-667'184</b>
Geschäftsführungshonorar	XVIII -400'000	-400'000
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-136'548	-109'246
Schätzungsaufwand	-41'929	-48'397
Revisionsaufwand	-60'810	-63'510
Übriger Verwaltungsaufwand	-44'347	-46'030
<b>Sonstiger Aufwand</b>	<b>-</b>	<b>-9'512</b>
Sonstiger Aufwand	-	-9'512
<b>Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen</b>	<b>11'698</b>	<b>24'810</b>
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	58'490	124'044
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	-46'792	-99'234
<b>Erfolg aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	-	-
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-	-
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>3'672'978</b>	<b>3'914'228</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>3'672'978</b>	<b>3'914'228</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-53'624</b>	<b>1'655'806</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-2'621'476	3'627'656
Veränderungen latente Steuern	2'567'852	-1'971'850
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>3'619'354</b>	<b>5'570'034</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3'672'978	3'914'228
Vortrag des Vorjahres	8'370'246	4'456'018
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	12'043'224	8'370'246
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	12'043'224	8'370'246

## Anhang Anlagevermögen

### I Konsolidierung

Per 30. September 2023 besitzt die Utilita Anlagestiftung in Alleinbeherrschung 100% der Anteile (3'700'000.- CHF) an der Vivanta AG.

Die Vivanta AG hält eine Liegenschaft in Frenkendorf (BL), die gemäss den Bewertungsrichtlinien bewertet ist.

#### Konsolidierungskreis

Name	Sitz	Kapital- und Stimmenanteil in %
Vivanta AG	Luzern	100

### II Flüssige Mittel

Der Liquiditätsbestand ist auf den Bedarf an kurzfristiger Zahlung von Entwicklung, Neubau und Akquisition von Liegenschaften sowie Rückzahlung von Fremdfinanzierung zurückzuführen.

Folgender potenzieller Kapital- bzw. Liquiditätsbedarf kann per 30.09.24 vorgesehen werden:

Liegenschaften / Projekte	Potenzieller / vorgesehener Kapitalbedarf per 30.09.24 (CHF)
Neubau Chur	11'852'000
Neubau Courgenay, Etappe II	1'800'000
Neubau Vevey, Aufstockung	25'000
Mögliche kurzfristige Hypothekenrückzahlung	30'230'000

### III Kurzfristige Forderungen

Die kurzfristigen Forderungen setzten sich aus Mieter- und Forderungen Dritter (201'041 CHF), Erneuerungsfonds der MEG Liegenschaft in Neuendorf (CHF 65'462) sowie der Rückzahlung von Stammvermögensaufwendungen (19'034 CHF) zusammen.

### IV Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält die vorausbezahlten Aufwendungen und die noch nicht erhaltenen Erträge der Liegenschaften (56'114 CHF) und des Anlagevermögens (12 CHF).

### V Forderung, Beteiligung

Zu der Forderung zählen unter anderem Anzahlungen (einschliesslich einer Teiltransaktionsgebühr von 139'000 CHF und diverser Transaktions- und Marketingkosten von 41'000 CHF) von rund 9 MCHF für das Projekt Bella Vista in Neuenburg, die wertberichtigt auf rund 8,4 MCHF abgewertet wurden. Der Übergang von Nutzen und Gefahr wird voraussichtlich zum 1. Mai 2024 erfolgen. Die geplanten Anlagekosten bzw. der erwartete SOLL-Ertrag werden auf 30'732'000 CHF bzw. 1'174'019 CHF bei der Fertigstellung der Liegenschaft geschätzt.

Zudem enthält die Forderung auch Anzahlungen in Höhe von 247'448 CHF für das Projekt Aufstockung ‚Gilamont‘ in Vevey.

Als Mitglied der Wohnen Schweiz besitzt die Vivanta AG 2 Anteile von 500 CHF. Für die Utilita Anlagestiftung und Vivanta AG sind zusätzlich 2 Anteile von 200 CHF der Raiffeisenbank Liestal-Oberbaselbiet Genossenschaft zu vermerken.

### VI Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten der Liegenschaften beinhalten vorausbezahlte Mieten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, ausserdem Diverses (393'445 CHF), sowie Akontos und die Honorarabrechnung der Nebenkosten (919'787 CHF).

### VII Passive Rechnungsabgrenzungen

Revisionsgebühr und -kosten, Porti, Beitrag zur Verwaltungsrechnung, Schätzungsaufwände, Analysekosten und noch nicht bezahlte Aufwendungen für laufende und abgeschlossene Akquisitionen, Sanierungen und Entwicklungen, Depotbankvergütung, Verwaltungsrechnung, Verwaltungshonorare, Liegenschaftssteuern,

Versicherungsprämien und Baurechtszins.

### VIII Hypothekarschulden, Kurz- und langfristige Hypotheken

Liegenschaft	Hypothekar schulden	Betrag CHF	Zins %	Frist	Schuldbrief	Jährliche Amortisation CHF
Frenkendorf	Baukredit, abgerufener Betrag:	3'518'798,77	1,05	n/a	Ja	0,00

Die maximale Höhe des Baukredits beläuft sich auf 3'800'000.00 CHF.

Liegenschaft	Kurzfristige Hypotheken	Betrag CHF	Zins %	Frist	Schuldbrief	Jährliche Amortisation CHF
Neuendorf, Appenzell	Festhypothek	4'867'000,00	2,16*	15.12.23	Ja	258'000,00
Appenzell	Festhypothek	4'215'000,00	2,16*	27.12.23	Ja	0,00
Herbligen	Festhypothek	6'000'000,00	2,16*	30.10.23	Ja	0,00
Kulmerau	Festhypothek	300'000,00	1,56	31.12.23	Ja	0,00
Courgenay	Festhypothek	3'300'000,00	2,16*	19.10.23	Ja	0,00
Moudon	ATF**	2'130'000,00	2,26	04.10.23	Ja	0,00
Neuchâtel	ATF**	600'000,00	2,26	04.10.23	Ja	0,00
Epalinges	ATF**	5'300'000,00	2,26	04.10.23	Ja	0,00

Liegenschaft	Langfristige Hypotheken	Betrag CHF	Zins %	Frist	Schuldbrief	Jährliche Amortisation CHF
Moosseedorf	Festhypothek	635'000,00	1,75	01.04.25	Ja	0,00
	Festhypothek	410'000,00	1,90	15.07.27	Ja	40'000,00
Kulmerau	Festhypothek	290'000,00	1,60	31.12.26	Ja	0,00
	Festhypothek	160'000,00	1,74	31.12.24	Ja	40'000,00
Sion	Festhypothek	3'060'000,00	1,35	31.12.25	Ja	0,00

\* SARON

\*\* ATF (avance à terme fixe) = feste Vorschüsse

Total Schuldbriefe in Besitz per Stichtag: 74'003'500,00 CHF (Vorjahr 63'703'500,00 CHF).

### IX Latente Steuern

Die latente Reserve für Liquidationssteuern würde sich unter Anwendung der gleichen Berechnungsparameter und der gleichen Methode wie im Vorjahr auf 3'002'000,00 CHF belaufen, was eine Differenz von CHF 1'381'852 zum Bestand des Vorjahres ergibt.

### X Kapitalerhöhung (Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen)

Während der Berichtsperiode konnte für 6'498'867,86 CHF (ausser Ausgabekommission) neues Kapital gezeichnet werden. Es entspricht einem Wachstum von 5'609 Ansprüchen. Zudem wurde eine Zession zwischen zwei bestehenden Anlegern, Betrag 3,5 MCHF abgewickelt. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Anlegerzahl sich durch die Zession und eine Fusionierung von 2 bestehenden Anlegern von 35 auf 33 verringert hat.

### XI Soll-Mietertrag (netto)

Siehe Liegenschaftsverzeichnis.

Akquisitionen und Erstvermietung von Liegenschaften per 30.09.2023:

Liegenschaft (KAUF)	Übernahme Datum	Soll-Mietertrag (netto) Per 30.09.23 CHF	Soll-Mietertrag (netto) Jährlich CHF
Windisch	01.12.2022 (rückwirkend)	215'544,00	258'202,00
Epalinges	01.04.2023	219'953,00	428'205,00

**XII Leerstand**

Die Leerstände der gesamten Anlagegruppe belaufen sich über das ganze Jahr gerechnet auf 4,24%.

**XIII Bewirtschaftungshonorare**

Sämtliche Verwaltungshonorare betragen 4,40% des SOLL-Mietertrages (netto) inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten und Baurechtszinsentträge.

**XIV Hypothekarzinsen**

Siehe VIII Hypothekarschulden, kurz- und langfristige Hypotheken für Details.

**XV Sonstige Passivzinsen**

Die sonstigen Passivzinsen enthalten Bank- und Kreditspesen.

**XVI Baurechtszinsen**

Liegenschaft	Baurechtsgeberin	Dauer	Betrag Jährlich CHF
GB D2550	Gemeinde Frenkendorf (BL)	100 Jahre	Max. 50'573,00

**XVII Übriger Finanzierungsaufwand**

Diese Position beinhaltet die Depotgebühren und Honorare der Depotbank wie auch Bankspesen.

Die Depotbankgebühr der BCV entspricht 0,025% des NAV pro Jahr.

**XVIII Geschäftsführungshonorar**

Das Geschäftsführungshonorar 22/23 beträgt 400'000,00 CHF, was 0,28% des NAV (143'762'143 CHF) entspricht.

Zusätzlich zu den Geschäftsführungshonoraren wurden gemäss dem Kostenreglement Transaktionskommissionen sowie Ausgabekommissionen zur Kostendeckung der laufenden Geschäftsführungsaufwendungen erhoben.

- Transaktionskommissionen (1,58%): 288'500,00 CHF inkl. MwSt.

- Ausgabekommission: 46'791,80 CHF exkl. MwSt.

**Liegenschaftsverzeichnis****BAULAND (INKL. ABBRUCHOBJEKTE)**

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr/ Baurechtsjahr	Gebäude- Versicherungswert	„Wertvermehrende“ Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz real	Marktwertänderung	Ertrag SOLL / Baurechtsertrag	Ertrag IST / Baurechtszins
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>										

**ANGEFANGENE BAUTEN**

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	Ausstehende Kosten	Aufgelaufene Kosten nach Wertberichtigung	Geplante Anlagekosten bei Fertigstellung	Erwarteter Marktwert im ersten Betriebsjahr <sup>1)</sup>	Diskontsatz real	Marktwertänderung	Ertrag SOLL	Ertrag IST
Kleinbruggen 7000 Chur (GR)	15.03.2022	2023- 2025	21'655'899	225'455	21'881'355	26'650'000	2,70%	0,00%	1'071'840	-
<b>TOTAL</b>			<b>21'655'899</b>	<b>225'455</b>	<b>21'881'355</b>	<b>26'650'000</b>			<b>1'071'840</b>	<b>-</b>

1) Marktwertschätzung 2021.

**FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)**

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	Gebäude- Versicherungswert	„Wertvermehrende“ Investitionen	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz real	Marktwertänderung	Ertrag SOLL inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten	Ertrag IST
Gilamont 48 1800 Vevey (VD)	15.11.2017	2006	7'089'159	-	8'956'021	9'731'000	2,80%	-3,65%	399'835	385'715
Vy-d'Etra 71 2000 Neuchâtel (NE)	01.06.2018	1987	9'875'000	2'450'713	13'046'298	12'920'000	2,90%	-1,30%	507'084	462'517
St. Antonstrasse 9-15 9050 Appenzell (AI)	01.07.2018	1995	8'237'000	141'753	13'930'991	14'730'000	3,30%	-2,06%	657'823	641'189
Bühlweg 8-10 3302 Moosseedorf (BE)	01.07.2019	1972	3'490'000	50'000	4'940'408	5'305'000	2,90%	-0,67%	222'114	215'215
Haubenstrasse 2 3671 Herbligen (BE)	01.07.2019	2009	8'790'000	42'871	9'662'937	8'851'000	3,30%	-4,83%	409'476	377'166
Château-Sec 39-41 1510 Moudon (VD)	01.01.2020	1994	3'729'643	126'197	4'304'111	4'306'000	3,20%	0,68%	188'348	179'761
Hausgasse 13-17 6234 Kulmerau (LU)	01.01.2020	1986 1987 1992	2'904'000	80'000	2'080'900	2'284'000	3,20%	-0,04%	151'597	148'597
Ch. d'Archamps 20-22 1257 Bardonnex (GE)	02.11.2018	2021	17'002'000	114'760	24'574'539	27'980'000	2,90%	-0,89%	1'135'176	1'077'586
Ch. du Croissant 14-16 1219 Vernier (GE)	21.02.2019	2021	14'349'000	30'493	23'561'262	30'580'000	2,70%	-0,75%	1'088'281	1'086'279
Fulenbachstr. 20-32 4623 Neuendorf (SO)	01.04.2021	1991	14'737'980	-	16'693'444	15'750'000	3,10%	-0,94%	738'699	736'129
Mittelgasse 3-5 4402 Frenkendorf (BL)	21.04.2021	2022	6'346'000	-	7'200'000	7'263'000	2,80%	-2,27%	221'980	221'980
Rue du Parc 17 1950 Sion (VS)	01.07.2022	1999	4'624'600	-	6'135'873	5'875'000	3,00%	-3,77%	271'594	263'542
Les Carelles 26-28 2950 Courgenay (JU)	01.11.2021	2017	3'600'000	1'450'000	6'980'121	6'568'000	3,40%	8,17%	275'288	187'007
Lindhofstrasse 11, 11a 5210 Windisch (AG)	01.12.2022	1976	4'588'000	-	6'844'570	6'550'000	2,90%	-4,38%	215'544	215'544
Chemin des Geais 19 1066 Epalinges (VD)	31.03.2023	2010	3'245'538	-	12'168'318	12'120'000	2,80%	-0,49%	219'953	219'953
<b>TOTAL</b>			<b>112'607'920</b>	<b>4'486'787</b>	<b>161'079'793</b>	<b>170'813'000</b>	<b>2,96%</b>	<b>-1,15%</b>	<b>6'702'791</b>	<b>6'418'180</b>

# Kurzbericht der Schätzungsexperten

Die Liegenschaften der Utilita Anlagestiftung wurden von den Schätzungsexperten Andreas Häni, Partner und Pascal Marazzi-de Lima, Partner (beide Firma Wüest Partner AG) auf ihren aktuellen Marktwert bewertet.

## Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (Swiss Valuation Standards SVS). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» (Anschaffungs- / Herstellkosten) bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten ausgewiesen zuzüglich oder abzüglich allfällig notwendiger Wertberichtigungen (vgl. Art. 4 Abs. VI. Bst. d Stiftungsreglement).

In der Bewertung werden eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die per Stichtag von uns ermittelten Marktwerte richten sich nach den branchenüblichen Standards (insb. Swiss Valuation Standards SVS) und stehen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften insbesondere der eidg. Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), den massgeblichen Rechnungslegungsvorschriften (Swiss GAAP FER 26) sowie den Bewertungsrichtlinien der Utilita Anlagestiftung. Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Mitarbeitende von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2023).

## Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Utilita werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

## Bewertungsergebnisse per 30. September 2023

Per 30. September 2023 wird der Marktwert für das Portfolio der Utilita Anlagestiftung mit 16 Liegenschaften auf CHF 171'038'455 geschätzt (2022: CHF 154'085'022). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023 wurden 2 Liegenschaften erworben (Windisch, Lindenhofstrasse 11, 11a und Epalinges, Chemin des Geais 19). Die sich im Bau befindliche Liegenschaft in Chur wurde «at cost» bewertet.

1 Liegenschaft (Kulmerau, Hausgasse) weist zum Bewertungszeitpunkt aufgrund von Auflagen einen limitierten Verkaufspreis auf, welcher gemäss Bewertungsrichtlinien im Marktwert berücksichtigt wird.

Von den 13 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 11 Liegenschaften abgewertet und 2 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Abwertung des Bestandes von brutto 1.2% statt (– CHF 1'839'000). Derweil weist das Gesamtportfolio aufgrund der Zukäufe und der Baufortschritte gegenüber 2022 einen Mehrwert von CHF 16'953'433 auf.

Wertmindernd gewirkt haben die Diskontierungssätze, welche aufgrund steigender Renditeerwartungen im Markt erhöht wurden. Der Abwertung entgegengewirkt haben die prospektiv steigenden Mieteinnahmen – einerseits durch die Anpassung der Vertragsmieten an den erhöhten Referenzzinssatz, andererseits durch die flächendeckende Erhöhung der Marktmieten. Wertsteigernd gewirkt hat zudem der Baufortschritt des Neubaus in Courgenay, Les Carelles 28.

Wüest Partner AG  
Zürich, 13. Oktober 2023

Andreas Häni  
Partner

Pascal Marazzi-de Lima  
Partner

# Stammvermögen



# Stammvermögen der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ) PER	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	14'428	185'299
Kurzfristige Forderungen	38	-
Aktive Rechnungsabgrenzung	136'548	50'000
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>151'013</b>	<b>235'299</b>
Beteiligungen <b>I</b>	1'000	1'000
<b>Total Aktiven</b>	<b>152'013</b>	<b>236'299</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	430	37'878
Verbindlichkeiten Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	19'034	64'614
Passive Rechnungsabgrenzung <b>II</b>	32'030	30'317
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>51'493</b>	<b>132'809</b>
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gesamterfolg der Periode	-2'970	1'807
Gewinnvortrag	3'490	1'683
<b>Total Stiftungskapital</b>	<b>100'520</b>	<b>103'490</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>152'013</b>	<b>236'299</b>

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)	01.10.2022 – 30.09.2023 CHF	01.10.2021 – 30.09.2022 CHF
<b>Ertrag</b>		
Beiträge aus der Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	136'578	109'246
<b>Total Ertrag</b>	<b>136'578</b>	<b>109'246</b>
<b>Aufwand</b>		
Organe und Anlegerversammlung	-57'820	-60'952
Aufwand Revisionsstelle	-15'491	-19'504
Übriger Verwaltungsaufwand	-51'830	-23'210
Gebühren Aufsichtsbehörde	-14'271	-2'609
Finanzaufwand	-136	-1'164
<b>Total Aufwand</b>	<b>-139'548</b>	<b>-107'439</b>
<b>Gesamterfolg der Periode</b>	<b>-2'970</b>	<b>1'807</b>

## Anhang Stammvermögen

### **I** Beteiligungen

Als Mitglied der Wohnen Schweiz besitzt die Utilita Anlagestiftung 2 Anteile von 500 CHF.

### **II** Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung setzt sich aus Kosten für die kommende Anlegerversammlung, Revision, Übersetzungsarbeiten, Gebühren sowie die OAK BV Prüfungsgebühr im Rahmen des GJ 22/23 zusammen.

# Grundlagen und Organisation



# Grundlagen und Organisation

## Grundlagen

### Rechtsform und Zweck

Die Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien wurde am 3. Februar 2017 durch die Utilita Management GmbH gegründet. Sie ist eine der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) unterstehende Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung umfasst das Anlagevermögen und das Stammvermögen.

Das Anlagevermögen besteht aus den von Anlegern zum Zweck der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern. Aktuell wird die Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘ geführt. Sie ist, wie es ihr Name andeutet, auf die Anlage in gemeinnützige Wohnimmobilien in der gesamten Schweiz ausgerichtet. Das Stammvermögen enthält das vom Stifter anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen und wird zum Betrieb der Stiftung verwendet.

### Reglemente

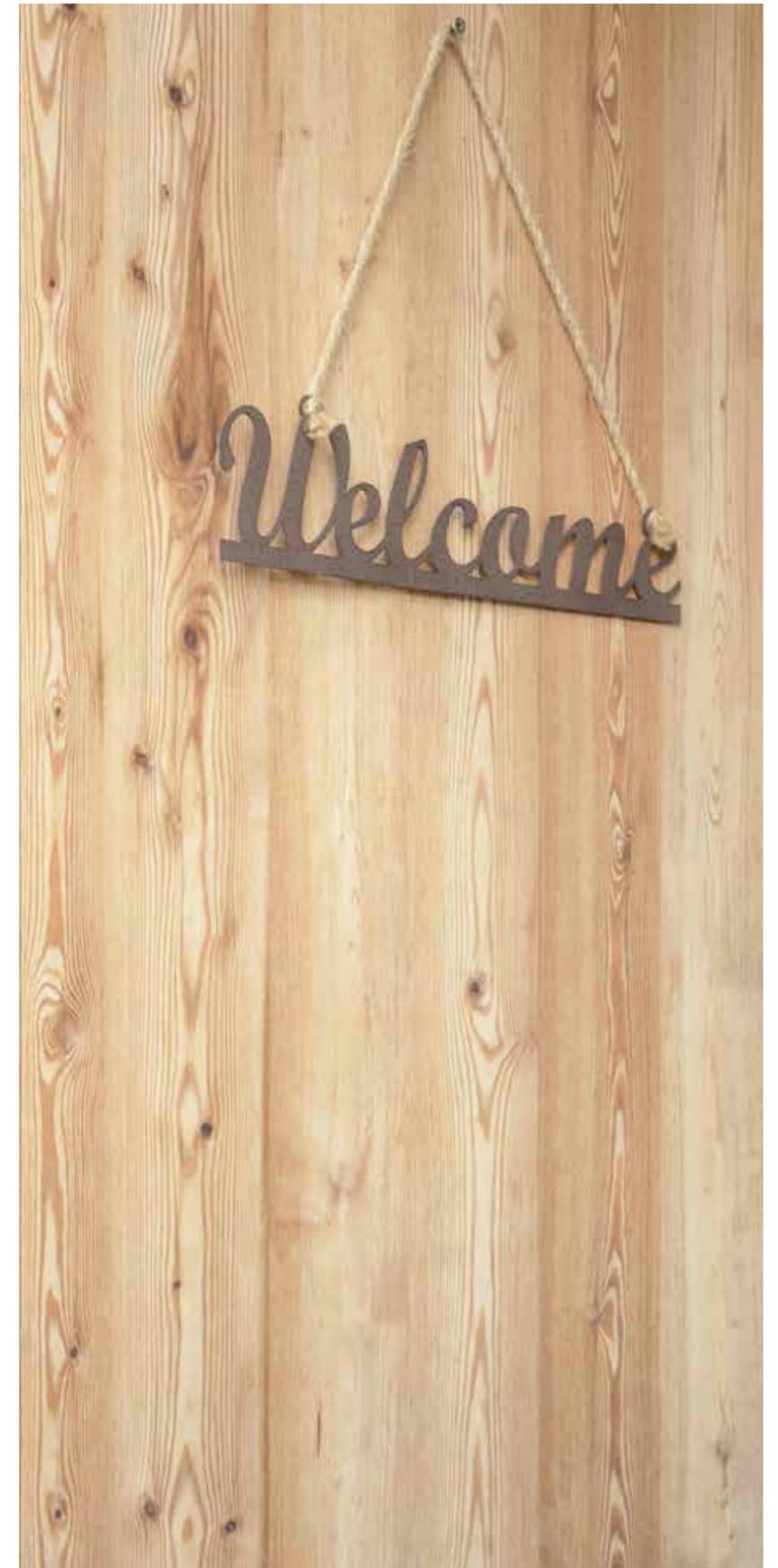
Die Anlagestiftung und ihre Organisation werden über die im Folgenden aufgeführten Regelwerke normiert. Diese stehen den Anlegern auf unserer Webseite [www.utilita.ch](http://www.utilita.ch) zur Verfügung:

- Leitbild – 03.02.2017
- Statuten – 14.12.2021 (verabschiedet) – 21.07.2022 (in Kraft getreten)
- Stiftungsreglement – 14.12.2021
- Organisationsreglement – 03.02.2017
- Anlagerichtlinien – 14.12.2021
- Kostenreglement – 14.12.2021
- Entschädigungsreglement – 03.02.2017
- Prospekt – 14.12.2021
- Loyalitätsreglement – 14.12.2021

### WICHTIGE DATEN

Gründungsdatum der Anlagestiftung	03.02.2017
Eröffnung Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	14.09.2017
Gründung Vivanta AG	10.09.2020
Ende Sonderregelung Anlagerichtlinien Art. 1.4 Bst. b	30.09.2022

Per Stichtag 30. September 2023 wird festgestellt, dass alle Anlagelimiten gemäss ASV eingehalten sind, abgesehen vom Art. 27. Abs. 4 betreffend den maximalen Verkehrswert eines Grundstücks der höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen darf. Aktuell übersteigen die Liegenschaften Bardonnex und Vernier diesen Grenzwert. Vom Art. 27. Abs. 4 wird im Interesse der Anleger und per Stiftungsratsentschluss vom 29. November 2022 befristet abgewichen, da die Werte sich durch den geplanten Baufortschritt der Liegenschaften im Bau automatisch unter den Grenzwert von 15% bewegen werden.



## Organe

### Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Stiftung. Ihre Aufgaben und Kompetenzen sind in den Statuten Art. 8 V festgelegt.

- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung von Statuten und Genehmigung von Änderungen des Stiftungsreglements
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates unter Vorbehalt des Ernennungsrechts des Stifters gemäss Art. 9 Abs. III
- Wahl der Revisionsstelle
- Kenntnisnahme des Jahresberichts
- Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle
- Genehmigung der Jahresrechnung
- Entlastung des Stiftungsrates
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde auf Auflösung oder Fusion der Stiftung

### Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das geschäftsführende und vermögensverwaltende Organ der Stiftung. Er organisiert sich selbst und hat gemäss Statuten Art. 9 VI folgende unübertragbare Aufgaben und Kompetenzen:

- Oberleitung und Aufsicht
- Festlegung der Geschäftspolitik
- Beschlussfassung über Lancierung, Fusion oder Auflösung von Anlagegruppen
- Regelung der Organisation
- Ernennung der Schätzungsexperten
- Festlegung der Zeichnungsberechtigungen
- Anlage des Stamm- und Anlagevermögens
- Entscheidung über Ausschüttung oder Thesaurierung des Ertrags der Anlagegruppen
- Festlegung der Kündigungsfristen bei Rücknahmen von Ansprüchen an Anlagegruppen
- Erlass von Bestimmungen und Genehmigung des Reglements zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden
- Wahl der Depotbank
- Festlegung der Anlagerichtlinien

- Regelung der Gebühren und Kosten
- Regelung der Bewertung von Anlagegruppen
- Entscheid über vorübergehende oder endgültige Schliessung von Anlagegruppen
- Wahl der Vertriebspartner

Der Stiftungsrat kann Aufgaben an Dritte delegieren. Die Voraussetzungen zur Delegation legt er im Stiftungsreglement fest. Er bestimmt eine geschäftsführende Gesellschaft sowie den Geschäftsführer und setzt ein oder mehrere Anlagekomitees ein.

### Compliance Officer

Der Compliance Officer ist von der Geschäftsführung unabhängig und direkt dem Stiftungsrat unterstellt. Er überprüft die Einhaltung der Richtlinien, organisiert das Risiko-Management und erstattet Bericht an den Stiftungsrat.

**Jürg Häusler, Küssnacht**

### ESG Officer

Ein ESGO wird eingesetzt, um eine verantwortliche Stelle zu schaffen, die das sich entwickelnde Nachhaltigkeits-Umfeld überwacht, Handlungsbedürfnisse aufzeigt, Entscheidungen für den Stiftungsrat vorbereitet und die Entscheidungen in ihrer Umsetzung prüft.

**Paola Ghillani, Zürich**

### Anlagekommission

Die Anlagekommission setzt sich aus 3 Stiftungsräten sowie einem Mitglied der Geschäftsleitung zusammen.

**Philippe Sauthier**, Präsident, Vevey  
**Prof. Dr. Markus Schmidiger**, Vizepräsident, Amriswil  
**Ulrich Keusen**, Bern  
**Jürg (Georg Bruno) Capol**, Geschäftsführer, Rolle

### Revisionsstelle

Die Anlegerversammlung vom 17. Januar 2023 hat die BDO AG, Bern, als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr bestätigt.

**Sibylle Schmid**, leitende Revisorin, BDO AG, Bern



**Philippe Sauthier**  
PRÄSIDENT, VEVEY



**Prof. Dr. Markus Schmidiger**  
VIZEPRÄSIDENT, AMRISWIL



**Paola Ghillani**  
ESG-OFFICER, ZÜRICH



**Jürg Häusler**  
CO-OFFICER, KÜSNACHT



**Ulrich Keusen**  
BERN

## Geschäftsführung und Experten

### Geschäftsführung

Die Utilita Management GmbH, Bern, wurde am 3. Februar 2017 vom Stiftungsrat über einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit delegierten Geschäftsführungsaufgaben betraut. Die Aufgaben und Kompetenzen sind im Stiftungsreglement Art. 19 wie folgt geregelt:

- Verwaltung und Administration der Stiftung, ihres Vermögens sowie der Anlagegruppen
  - Führung der Buchhaltung sowie Erstellung des Jahresberichts mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang
  - Berechnung des Nettoinventarwertes sowie der Preise der Ansprüche
  - Administrative Abwicklung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen
  - Jährliche Berichterstattung zuhanden der Anlegerversammlung
  - Führung des Anlegerregisters
  - Laufende Berichterstattung an den Stiftungsrat
- Im Weiteren übernimmt die Geschäftsleitung Aufgaben im Zusammenhang mit dem Aufbau, der Entwicklung und der Bewirtschaftung der Anlagegruppe.

### Verantwortliche der Geschäftsführung

**Jürg (Georg Bruno) Capol**, Geschäftsführer, Rolle

**Benoît Grenon**, Leiter Finanzen, Stellvertretender Geschäftsführer, Lutry

**Fabio Anderloni**, Leiter Akquisition und Entwicklung, Bern (bis 31. August 2023)

Eine Unterdelegation von Aufgaben der Geschäftsführung an Dritte ist gemäß Organisationsreglement Art. 17 nur mit Genehmigung des Stiftungsrates möglich. In diesem Rahmen wurde die technische Stiftungsführung unter der Verantwortung der Geschäftsführung an die nachfolgend genannte Unternehmung übertragen:

**Huwiler Treuhand AG**, Ostermundigen, Finanzbuchhaltung und Rechnungswesen

### Schätzungsexperten

Für die Schätzung der Liegenschaften bzw. des Portfolios gemäß Statuten Art. 12 ist die Firma Wüest Partner AG, Zürich, zuständig.

**Andreas Häni, Pascal Marazzi-de Lima**  
**Wüest Partner AG**, Zürich

### Depotbank

Die Depotbank ist verantwortlich für die Aufbewahrung der Bankguthaben und der Titel, für die Verwaltung der Depots sowie die Führung des Immobilienregisters.

**Banque Cantonale Vaudoise**, Lausanne

### Liegenschaftsverwaltung

Das Tagesgeschäft, insbesondere die technische Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften, wird mit separaten Verträgen an externe Bewirtschaftungsunternehmen delegiert. Die kaufmännische Verwaltung wird durch eine zentrale Liegenschaftsbuchhaltung sichergestellt.

Liegenschaftsverwalter und Betreiber von Seniorenwohnungen:

**Verit Immobilier SA**, Biel

**Bonacasa AG**, Oensingen

**Privera AG**, Lausanne, Muri b. Bern, Freiburg

**Truvag AG**, Luzern

**Immopart AG**, Grenchen

**IT3 St. Gallen AG**, St. Gallen

**PG Immoservice AG**, Biel

**Immo62 Sàrl**, Lausanne

### Zentrales Rechnungswesen

**Huwiler Services AG**, Ostermundigen



**Jürg (Georg Bruno) Capol**  
GESCHÄFTSFÜHRER, ROLLE



**Benoît Grenon**  
LEITER FINANZEN,  
STELLVERTRETENDER GESCHÄFTSFÜHRER, LUTRY



**Fabio Anderloni**  
LEITER AKQUISITION  
UND ENTWICKLUNG, BERN (bis 31. August 2023)

# Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 31 327 17 17  
www.bdo.ch  
bern@bdo.ch

BDO AG  
Hodlerstrasse 5  
3001 Bern

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, Bern

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien (der Anlagestiftung) - bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 20-21), der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 30-31) für das am 30. September 2023 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 18, 22-25, 34-39), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden (Seiten 16-17) - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Tel. +41 31 327 17 17  
www.bdo.ch  
bern@bdo.ch

BDO AG  
Hodlerstrasse 5  
3001 Bern

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutari-schen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermö-gensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenom-men werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementari-schen 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 Vorkehrungen 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.

Die gesetzliche Limite bezüglich des maximalen Verkehrswertes eines einzelnen Grundstückes einer Anlagegruppe von 15% gemäss Art. 27 Abs. 4 ASV wurde im Berichtsjahr bei zwei Grundstücken über-schritten. Die Überschreitung wird im Geschäftsbericht auf Seite 34 erläutert.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen und statutarischen und reglemen-tarischen Vorschriften, mit Ausnahme der Auswirkungen des im vorherstehenden Absatz dargelegten Sachverhaltes, eingehalten sind.

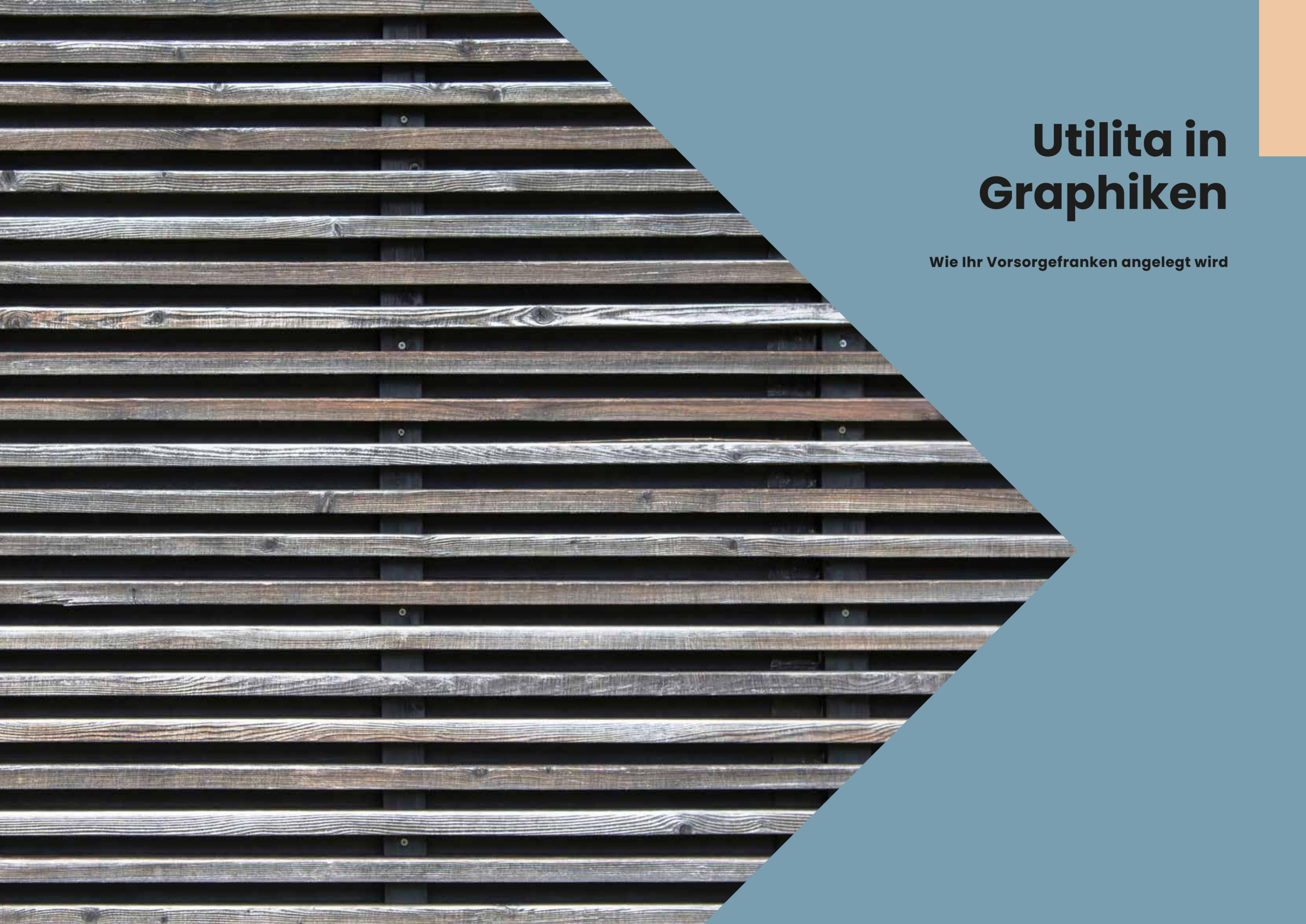
Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Bern, 8. Dezember 2023

BDO AG

Sibylle Schmid  
Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin

Sandra Leumann  
Zugelassene Revisionsexpertin



# Utilita in Graphiken

Wie Ihr Vorsorgefranken angelegt wird

# Portfolioqualität



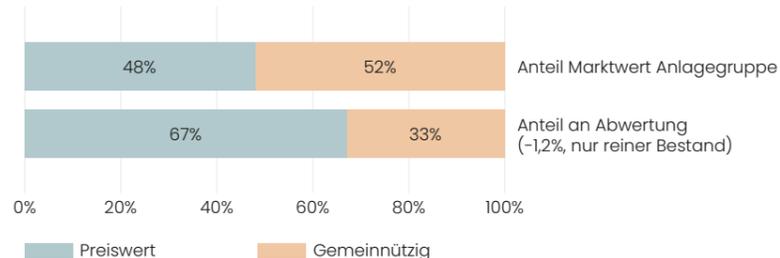
## Prinzipien

Die Utilita achtet auf eine angemessene Risikoverteilung nach Objekten und Regionen sowie nach Grösse der einzelnen Liegenschaften. Preiswerte und gemeinnützige Liegenschaften machen im Allgemeinen keine Konzession in der Bau- oder Standortqualität. Im Gegenteil: Die Liegenschaften müssen so weit wie möglich den Kostenlimiten und dem hohen Standard des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS (siehe Glossar) des Bundes genügen.

## Highlights Geschäftsjahr 22/23

### Resilienz

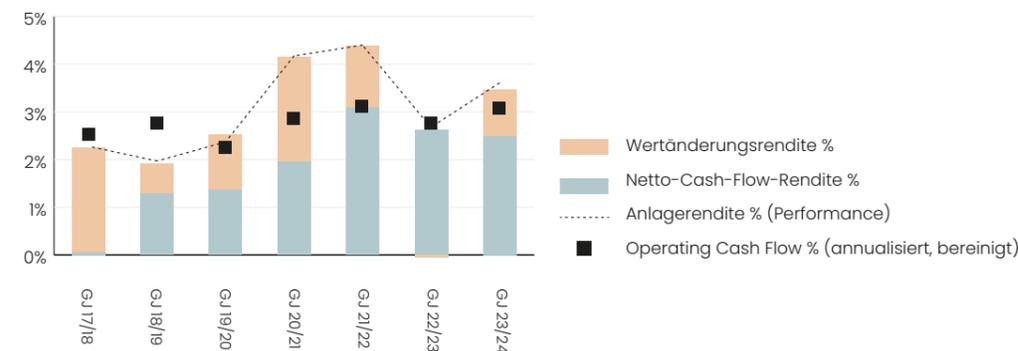
Im zweiten Teil des Geschäftsjahres haben sich im Immobilienmarkt die Erhöhung der Leitzinsen und höheres Risiko bemerkbar gemacht. Alle Marktteilnehmer, die durch DCF-Methoden bewertet werden, wurden somit tendenziell höheren Diskontsätzen ausgesetzt und sahen viele ihrer Liegenschaften mit fallenden Werten konfrontiert, was zum Teil zu negativer Performance geführt hat. Gemeinnützige Liegenschaften mit Auflagen sehen sich diesem Trend weniger ausgesetzt. Somit zeigt sich die Utilita im Marktdurchschnitt eher resilient und sieht sich im Versprechen eines für ihre Anleger diversifizierenden Rendite-Risiko-Profiles bestärkt.



### Performance

Dieses Geschäftsjahr ist der schwierigen Marktlage entsprechend eher solide ausgefallen. Dies nicht nur wegen Abwertungen, die sich im Rahmen hielten, sondern auch infolge des hohen und stabilen Cash-Flow-Anteils am Geschäftsergebnis. Auch dies kann auf das Anlagethema in preiswerte und gemeinnützige Immobilien zurückgeführt werden.

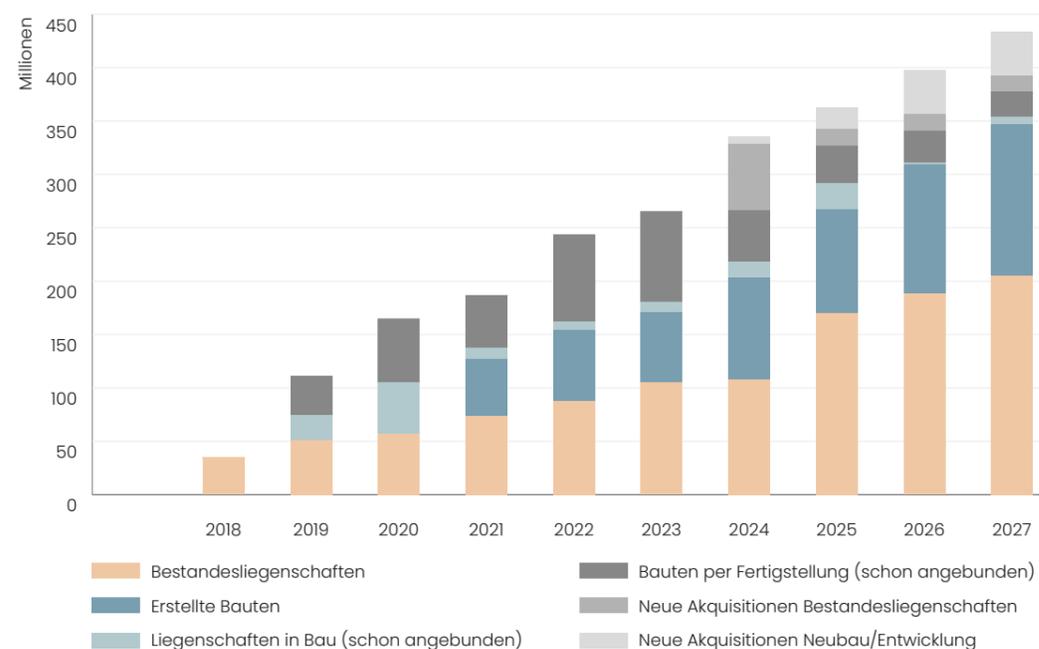
Abgesehen von der weiterhin unsicheren Marktlage und deren Einflüssen auf die Bewertungen der Immobilien kann fürs nächste Geschäftsjahr insbesondere dank dem Neubau der Liegenschaft in Chur Kleinbruggen von einem Einwertungsgewinn ausgegangen werden.



### Wachstum

Seit der Gründung im Jahr 2017 ist die Utilita im Durchschnitt jährlich mit 30 MCHF über Zukäufe von ausgewählten Bestandesliegenschaften oder eigene Entwicklungen gewachsen. Somit erreicht heute das Portfolio bei einem GAV von 182 MCHF und laufenden Projekten bei deren Fertigstellung einen geschätzten Wert von CHF 264,8 MCHF. Dieses Wachstum soll auch weiterhin gepflegt und, soweit es der Markt erlaubt, noch verstärkt werden, so dass die Utilita in den nächsten 5 Jahren ein Volumen von ca. 400 - 500 MCHF erreichen sollte.

Es soll auch darauf hingewiesen sein, dass die heutige Anlagegruppe durch die schon angebotenen Projekte ein gutes Potenzial für ihr zukünftiges Wachstum in Qualität, Quantität und Wert beinhaltet.



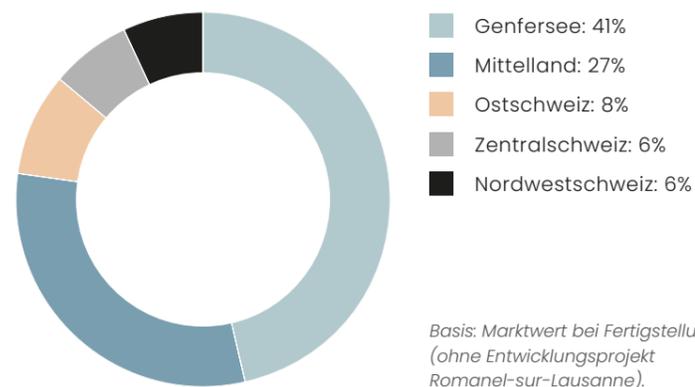


## Geographische Verteilung, Objekt- und Lagequalität

Die Anlagegruppe ist geographisch gut diversifiziert. Zurzeit liegt das Hauptgewicht der Verteilung vor allem auf der westlichen Schweiz, was sich aber in den nächsten Jahren ausgleichen sollte. Auch wenn Utilita heute südlich der Alpen noch keine Immobilien besitzt, liegen unsere Akquisitions- und Entwicklungsbemühungen auf der gesamten Schweiz. In diesem Geschäftsjahr konnten wiederum 2 ausgewählte Liegenschaften gekauft werden, nämlich eine in der Westschweiz, in Epalinges, und eine in der Deutschschweiz, in Windisch.

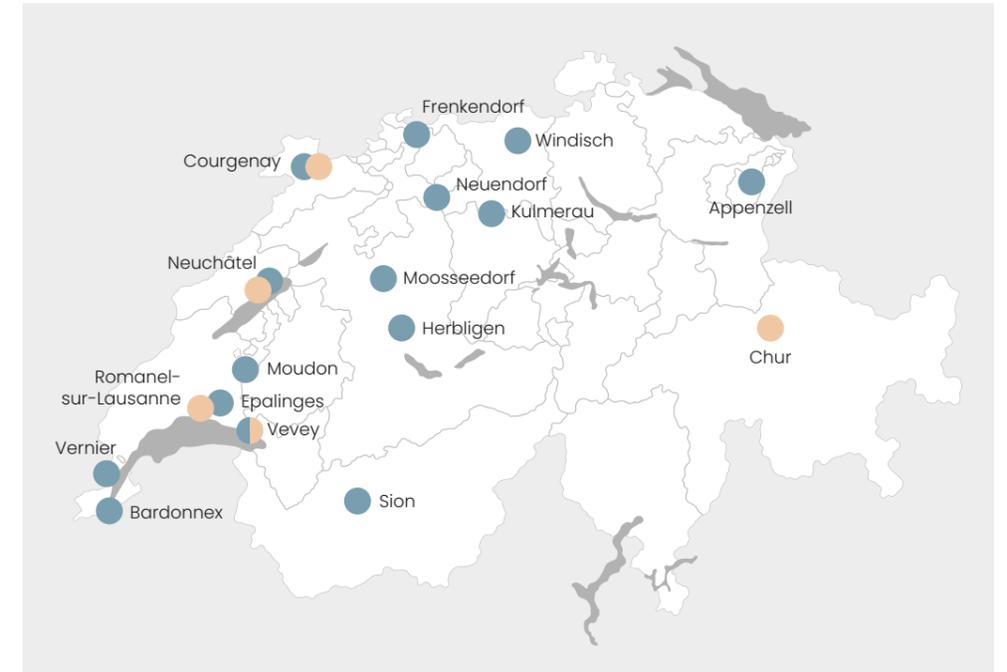
Bei den Einkäufen wird auf eine gute Liegenschaftsqualität geachtet. Preiswert oder gemeinnützig bedeutet nicht, Abstriche bei der Qualität zu machen. Der Kauf von Liegenschaften unterliegt einem detaillierten Auswahl- und Due-Diligence-Prozess, der Nachhaltigkeit in all ihrer Form berücksichtigt.

### Verteilung nach Grossregionen



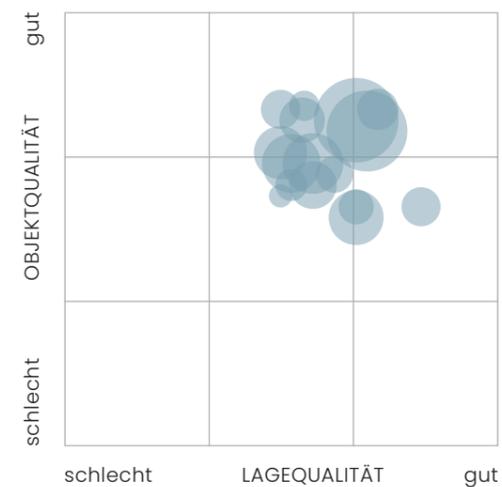
Basis: Marktwert bei Fertigstellung (ohne Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne).

- Projekte in Entwicklung / Bau
- Bestandesliegenschaften
- Bestandesliegenschaften mit Sanierungs-, Aufstockungsprojekten



Basis: Geographischer Standort (inkl. Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne).

### Objekt- und Lagequalität



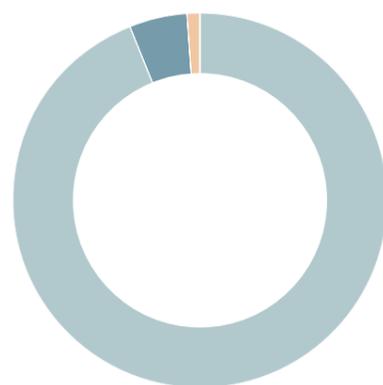
Quelle: Wüest Partner AG



## Nutzung

Das Portfolio der Utilita zeichnet sich durch eine nahezu ausschliessliche Wohnnutzung aus. Dieser hohe Anteil an Wohnen trägt zur Stabilität bei. Gemäss Anlagerichtlinien könnte die Anlagegruppe jedoch bis zu 20% aus Gewerbe bestehen.

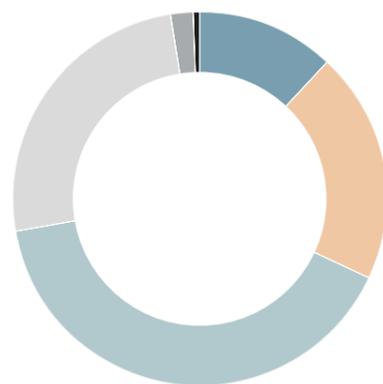
### Nutzung



- Wohnen: 94%
- Gemeinschafts-/Hobbyräume (Begegnungsräume): 5%
- Gewerberäume: 1%

Basis: Anzahl Mieteinheiten inkl. Liegenschaften in Bau (ohne Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne).

### Wohnungstypologie



- 1 - 1,5 - Zimmerwohnung: 12%
- 2 - 2,5 - Zimmerwohnung: 20%
- 3 - 3,5 - Zimmerwohnung: 40%
- 4 - 4,5 - Zimmerwohnung: 25%
- 5 - 5,5 - Zimmerwohnung: 2%
- >= 6 - Zimmerwohnung: 0,4%

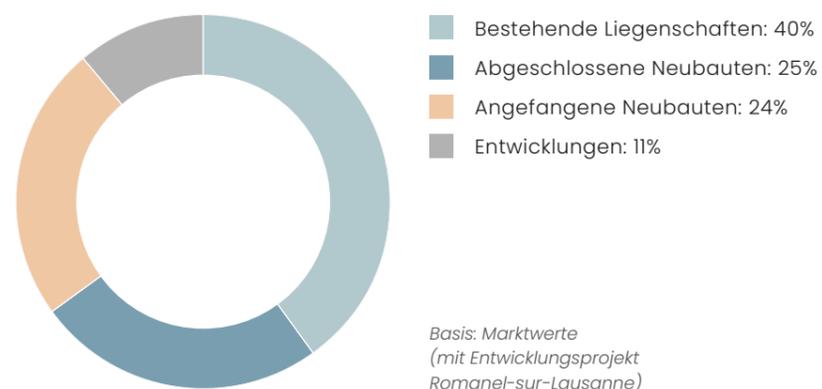
Basis: Anzahl Mieteinheiten inkl. Liegenschaften in Bau (ohne Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne).



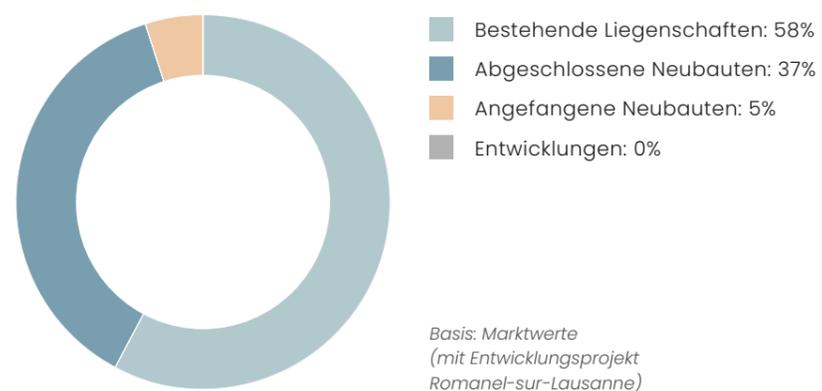


## Anteil Bauprojekte

### Anteil Bauprojekte per Fertigstellung



### Anteil Liegenschaften in Bau per Stichtag (aktivierte Baukosten)



Es ist uns wichtig, Liegenschaften mit hoher Qualität und Ausrichtung auf die Gemeinnützigkeit unter der ‚Design to Cost‘-Methode entwickeln zu können. Nur so können Liegenschaften zu preiswerten Mieten und mit hoher Wohnqualität für unsere Bewohner bereitgestellt und gleichzeitig Anlagenopportunitäten mit nachhaltigem Cash Flow unseren Anlegern angeboten werden. Somit nehmen Bauprojekte einen gewissen Anteil unseres Portfolios ein. Um die Performance nicht zu stark mit Bauprojekten ohne Ertrag zu belasten, werden meistens Verträge über schlüsselfertiges Bauen mit unseren Partnern (TU/GU) abgeschlossen. Somit belasten die Liegenschaften in Bau von 65 MCHF per Fertigstellung die Bilanz nur mit 9 MCHF.

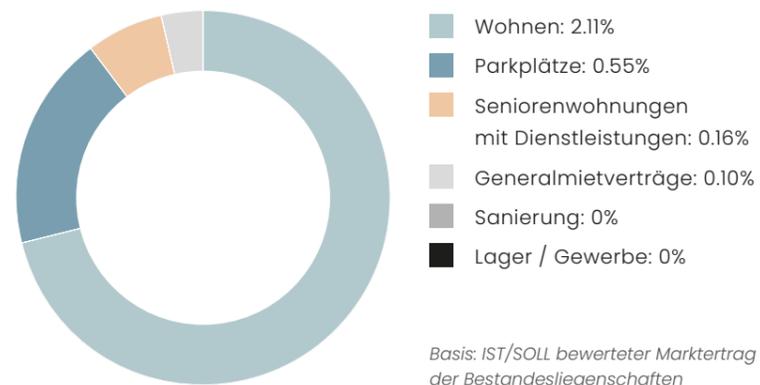
Dies hat sich auch während der Covid- und der Teuerungsphase positiv ausgewirkt und die Risiken konnten in einem kontrollierten Rahmen gehalten werden.



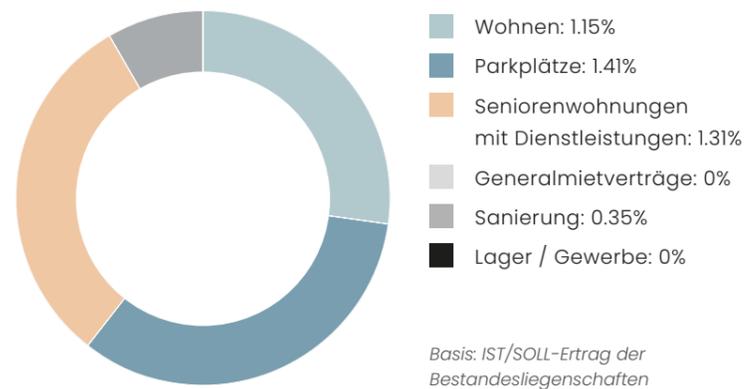


## Leerstände

### Leerstände Markt am Liegenschaftsstandort



### Leerstände Liegenschaften Anlagegruppe 'Gemeinnützige Immobilien'



In der vorliegenden Berichtsperiode sind unsere Leerstände insgesamt gestiegen. Dies kann vor allem auf Sanierungen und Umbauten zurückgeführt werden. Blickt man nur auf den Wohnanteil der Liegenschaften, bereinigt um die Sanierungseffekte, zeigt sich wie erwartet, dass die Leerstände klar unter dem Marktdurchschnitt zu liegen kommen.

Dieses Jahr war der Gesamtleerstand stark durch die Leerstände der Alterswohnungen in Courgenay beeinflusst. Die Liegenschaft wird durch weitere 9 Wohnungen erweitert und steht zzt. im Bau. Gleichzeitig haben wir jedoch auch Bewirtschaftungseffekte, die im nächsten Geschäftsjahr korrigiert werden müssen.

Was die Leerstände der Parkierung angeht, sticht vor allem die Liegenschaft Bardonnex hervor. Die Überdimensionierung der Einstellhalle sollte nun durch die Mutualisierung des Parkplatzbedürfnisses eines Nachbarsprojektes in den nächsten 2-3 Jahren absorbiert werden können.





## Projekte im Geschäftsjahr 22/23




---

### Kleinbruggen

Quartier Kleinbruggen, 7000 Chur // GR

Das Projekt wurde unter dem 2000-Watt-Label auf einem Baurecht mit dem Bistum von Chur entwickelt. Nachdem das Projekt die Baubewilligung am 29. März 2023 erhielt, konnte am 18. Juli 2023 mit dem Aushub begonnen werden. Die preiswerten Wohnungen mit eher kleinen Typologien decken eine echte Nachfrage in Chur. Auch hier kommt die Handschrift der Utilita zum Ausdruck: Hobbyräume, Eingangssituationen mit Gemeinschaftsräumen, die im Sommer auf einen Dorfplatz geöffnet werden können, aber auch Gemeinschaftsgärten und Mobilitätsangebote bieten natürliche Begegnungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft sollte mit einer gemeinschaftsbildenden Begleitung erstvermietet werden, wobei auch digitale Medien zur Anwendung kommen.

---

### Bella Vista

Av. du Vignoble, 2000 Neuchâtel // NE

Bellavista ist in abschliessender Bauphase. Leider wurde der Bau infolge des Ausfalls des Baumeisters um mehrere Monate verlängert. Dies hat kostenmässig keinen negativen Einfluss auf die Anlagestiftung und der Bau kann nun im Mai 2024 den Bewohnern übergeben werden. Das Projekt wurde auf einer Industriebrache im Herzen von Neuenburg unter dem Minergie-Label entwickelt und bietet Blick auf den See. Es handelt sich um eine Quotenerfüllung von gemeinnützigem Wohnraum, die von der öffentlichen Hand im Rahmen der Raumentwicklung so verlangt worden ist, und ist das erste Projekt dieser Art im Kanton Neuenburg. Die Wohnungen sind mit einem Typologiemix geplant worden, so dass sie der gesamten Bevölkerung und allen Altersgruppen angeboten werden können. Auch hier sind gemeinschaftliche Innen- und Aussenflächen und eine nachbarschaftliche Integration ins Quartier vorhanden bzw. geplant. Ganz speziell werden in dieser Liegenschaft auch Dienstleistungen für alle Lebensphasen und Bedürfnisse angeboten, unterstützt von einem digitalen Informationssystem und begleitet durch Animationspersonal im Rahmen des Bonaliving-Konzeptes.

---




---

### Erweiterung ‚Les Carelles‘

Les Carelles 26, 2950 Courgenay // JU

Courgenay ist eine bestehende Liegenschaft im Eigentum der Utilita, die ein Erweiterungspotenzial von 9 Alterswohnungen aufweist. Im letzten Geschäftsjahr wurde beschlossen, dieses Wertsteigerungspotenzial auf dem Grundstück zu realisieren und es konnte mit dem Bau Mitte Mai 2023 begonnen werden.

Die Alterswohnungen sind physisch mit einem Altersheim verbunden, woraus sich Synergien ergeben.

Die Bewirtschaftung für die Erweiterung wird wie beim bestehenden Gebäude durch einen professionellen Betreiber bewerkstelligt. Die neuen Alterswohnungen sollten im Jahr 2024 dem Markt zugänglich gemacht werden können.

---

### Entwicklung ‚Es Brit‘

Romanel-sur-Lausanne // VD

Das Projekt Es Brit ist ein länger währendes Entwicklungsprojekt, auf einem Grundstück der Gemeinde Romanel, das zuerst eine Quartierplanungsphase durchlaufen muss. Die Utilita hat bisher noch keine Mittel investiert, hat jedoch den Zuspruch für das Baurecht erhalten. Es handelt sich um ein kleines Quartier, das zusammen mit dem ansässigen Altersheim und der Gemeinde entwickelt wird. Es sollen preiswerte Wohnungen und Alterswohnungen mit Dienstleistungen und einigen gewerblichen Erdgeschossnutzungen entstehen, unmittelbar neben dem Altersheim und einer Eisenbahnstation gelegen. Die Einreichung des Quartiersplanes wird im Laufe des Jahres 2024 erwartet.

---

### Aufstockung ‚Gilamont‘

Gilamont 48, 1800 Vevey // VD

Die Planung für eine Aufstockung unserer Liegenschaft in Vevey um 2 Geschosse wurde weitergeführt. Der Antrag auf Baubewilligung soll noch im letzten Quartal 2023 eingereicht werden. Die Aufstockung wird mit einer energetisch effizienten Holzkonstruktion erfolgen und unter dem Wohnförderungsgesetz des Kantons für preiswerte Wohnungen dem Markt angeboten. Diese bauliche Erweiterung wird einen interessanten Mehrwert in allen Belangen generieren, da gleichzeitig auch die Fassaden und das Heizsystem erneuert werden.

---




---

### **Kauf Bestandesliegenschaft ‚Lindhofstrasse‘**

Lindhofstrasse 11, 11a, 5210 Windisch // AG

Die Lindhofstrasse liegt in einem zentral gelegenen Wohnquartier von Windisch, nicht weit weg vom Campus der Fachhochschule Nordwestschweiz, der Klinik Königsfelden und dem Bahnhof Brugg. Die Liegenschaft besteht aus 2 Gebäuden und 21 Wohnungen, die ein familienfreundliches Ensemble bilden, das sich um Gemeinschaftsgärten und Spielplatz formiert. Mit dieser Liegenschaft von rund 6,2 MCHF Wert können wir unseren Bewohnern preiswerte Mieten im 30%-Quantil anbieten und haben somit, aber auch mit zusätzlicher Baureserve, ein Potential für unsere Anleger ins Portfolio übernehmen können.

---

### **Kauf Bestandesliegenschaft ‚Epalinges‘**

Chemin des Geais 19, 1066 Epalinges // VD

Die gemeinnützige Liegenschaft in Epalinges konnte in einem exklusiven Verhandlungsverfahren am 31. März 2023 für rund 12,2 MCHF gekauft werden. Diese Liegenschaft passt gut zu unserem Anlagefokus. Die 40 Studios werden in einem Langzeitgesamtmietvertrag an eine kantonale Institution des Kantons Waadt vermietet. Dies ermöglicht uns, einen garantierten und stabilen Netto-Cash-Flow für unsere Investoren zu generieren und gleichzeitig eine Synergie mit einer gesellschaftlichen Aufgabe zu erzeugen.

---

# Umwelt



## Prinzipien

Seit der Gründung ist die Anlagestiftung darauf bedacht, die Umweltbelastung der Liegenschaften so gering wie möglich zu halten. Um das effizient umsetzen zu können, überwachen wir aktiv die Art und Weise des Energieverbrauches, CO<sub>2</sub>-Belastung, Bau- und Nachhaltigkeitsstandards der Anlagegruppe usw. und ergreifen Massnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit für die Umwelt und unsere Anleger.

Seit der Einführung der KGAST-Empfehlung zu den umweltrelevanten Kennzahlen hat sich die Anlagestiftung für die zum Zeitpunkt des Abschlusses gültige Berechnungsmethode entschieden, d. h. die Anwendung des AMAS-Rundschreibens vom 15.09.2023 unter Berücksichtigung des REIDA-Umrechnungsfaktors nach dem 16.08.2023.

## Highlights Geschäftsjahr 22/23

Im Dschungel von Umweltbenchmarks und -labels haben wir im letzten Geschäftsbericht unsere Energie- und Umweltzahlen in eigener Initiative in Prozent auf den investierten Franken inkl. die laufenden Bauprojekte mit Hilfe des CO<sub>2</sub>-Compass-Programms berechnet und ausgewiesen. Für dieses Geschäftsjahr ist der Berichterstattungskontext im Markt stärker standardisiert worden und wir halten uns nun an die von KGAST empfohlenen AMAS-Kennzahlen, bezogen auf den REIDA-Standard vom 16. August 2023. Daher machen wir Sie darauf aufmerksam, dass die letztjährigen Zahlen nicht mit den diesjährigen verglichen werden können. Dies insbesondere bei der Energiequellenverteilung und den ausgewiesenen Energiestandards, was jedoch die letztjährigen Zahlen nicht in Frage stellt.

In diesem Geschäftsjahr haben wir somit alle Bestandesliegenschaften, bei denen wir Daten von mehr als 12 Monaten besitzen, durch einen externen Experten, Signa-Terre, unabhängig bewerten und revidieren lassen. Daraus resultiert der nach ISAE3402 Typ I zertifizierte Energieüberwachungsbericht der Signa-Terre mit Daten, die dann gemäss KGAST-Empfehlung auf den AMAS-, bzw. REIDA-Standard umgerechnet wurden und in diesem Jahresbericht publiziert sind.

Es soll besonders darauf hingewiesen werden, dass ein Abdeckungsgrad von 96,88% erreicht wurde und die Werte somit eine hohe Aussagekraft besitzen.

Bei den zukünftigen und laufenden Projekten, die schon jetzt in Planung oder in Bau sind, stehen alle Bauten energetisch und umwelttechnisch auf hohem Niveau, sie werden somit den Durchschnitt der Umweltkennzahlen der Anlagegruppe in Zukunft noch weiter verbessern.

Quelle: Energieüberwachungsbericht 2022 – 2023, Signa-Terre AG 06.10.2023.

## Relevante Kennzahlen

01.10.2022 – 30.09.2023  
AMAS-REIDA (16.08.2023)

ENERGIETRÄGERMIX VERTEILUNG NACH VERBRAUCH (kWh/J)	% (kWh)	Fossil (70,74%)	Nicht fossil (29,26%)
<b>Brennstoffe</b>			
Biomasse (Pellets, Holz, etc.)	6,92%	-	241'546
Gas	47,31%	1'652'476	-
Heizöl	15,58%	544'027	-
<b>Total Brennstoffe</b>	<b>69,80%</b>	<b>2'196'503</b>	<b>241'546</b>
<b>Wärme</b>			
Nah- und Fernwärme	19,88%	268'741	425'679
Umweltwärme	-	-	-
<b>Total Wärme</b>	<b>19,88%</b>	<b>268'741</b>	<b>425'679</b>
<b>Strom</b>			
Wärmepumpe	3,75%	2'095	128'829
Allgemeinstrom	6,57%	3'672	225'812
<b>Total Strom</b>	<b>10,32%</b>	<b>5'767</b>	<b>354'641</b>
<b>Energieverbrauch (kWh/J)</b>	<b>3'492'877</b>	<b>2'471'010</b>	<b>1'021'867</b>

VERTEILUNG DER EBF NACH ENERGIETRÄGER (m <sup>2</sup> )	%(EBF)	EBF
<b>Brennstoffe</b>		
Biomasse (Pellets, Holz, etc.)	8,82%	2'896
Gas	34,32%	11'273
Heizöl	15,04%	4'942
<b>Total Brennstoffe</b>	<b>58,18%</b>	<b>19'111</b>
<b>Wärme</b>		
Nah- und Fernwärme	22,24%	7'304
Umweltwärme	-	-
<b>Total Wärme</b>	<b>22,24%</b>	<b>7'304</b>
<b>Strom</b>		
Wärmepumpe	19,58%	6'431
Allgemeinstrom	-	-
<b>Total Strom</b>	<b>19,58%</b>	<b>6'431</b>
<b>Erneuerbare Energie</b>		<b>26,13%</b>
<b>Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup> EBF)</b>		<b>102,39</b>
<b>Treibhausgasemissionen Scope 1+2 (To. CO<sub>2</sub>/J)</b>		<b>505,31</b>
<b>Intensität der Treibhausgasemissionen (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)</b>		<b>14,81</b>

**Abdeckungsgrad: 96,88%**  
Berücksichtigte Objekte / Gesamtanzahl der Objekte: 39/42  
Messungsart (Zähler oder Berechnung): Berechnung

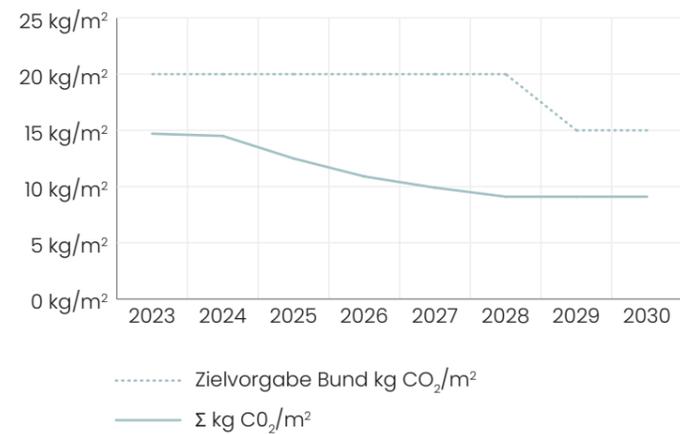


## Absenkpfad

In diesem Geschäftsjahr wurde im Rahmen der ESG-Berichterstattung auch ein Absenkpfad eingeführt, der mit der Capex-Planung abgestimmt wird.

Es zeigt sich, dass sich der tiefe CO<sub>2</sub>-Fussabdruck schon jetzt positiv auf den Absenkpfad auswirkt. Zukünftige Aufwendungen für energetische Sanierungen sollten sich im Rahmen halten und haben einen positiven Effekt auf die Werthaltigkeit der Anlage. Da wir einen Deckungsgrad von 97% ausweisen können, hat der Absenkpfad einen hohen Grad an Transparenz und Sicherheit.

Zieht man die Kennzahlen AMAS-REIDA in Betracht, befinden sich die Werte schon jetzt unter den Zielvorgaben des Bundes.



*Berechnung CO<sub>2</sub>-Compass, kann je nach Assetmanagement-Überlegungen noch angepasst werden.*



# Gesellschaft



## Prinzipien

Die Utilita investiert nicht nur in Immobilien, sondern auch in ihre Bewohner und gibt dem S von ESG so seinen vollen Sinn. Der Grund liegt darin, dass der nachhaltige ökonomische und umwelttechnische Wert der Liegenschaft wesentlich von der positiven Identifikation der Bewohner mit ihrem Lebensraum (gefühlte Lagequalität) abhängt bzw. wie viel sie für ihr Zuhause bezahlen wollen oder können (geringe Leerstände) und ob sie ihrem Umfeld Sorge tragen (Betriebskosten).

Dies wird durch das Einwirken auf Gemeinschaftsbildung erreicht, aber auch durch das Bereitstellen lebenswerter Wohnbedingungen, einen proaktiven Mieterdialog (inkl. Digitalisierung), oder eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Preisgestaltung etc.

## Highlights Geschäftsjahr 22/23

Der Messbarkeit des gesellschaftlichen Wertes einer Immobilie wird bei Utilita grosser Wert zugeschrieben. Im heutigen Markt ist diese Messbarkeit erst andiskutiert. In diesem Rahmen hat sich Utilita bei 2 laufenden Forschungsarbeiten eingebracht und diesbezüglich mehrere Vorträge gehalten. Es zeigt sich, dass sich Liegenschaftstypologien und Bewirtschaftungen, die sich auf das Zusammenleben und Wohlbefinden ihrer Bewohner ausrichten, auch positiv auf den Cash Flow und den Immobilienwert wirken, was eine werthaltige Anlage ergibt.

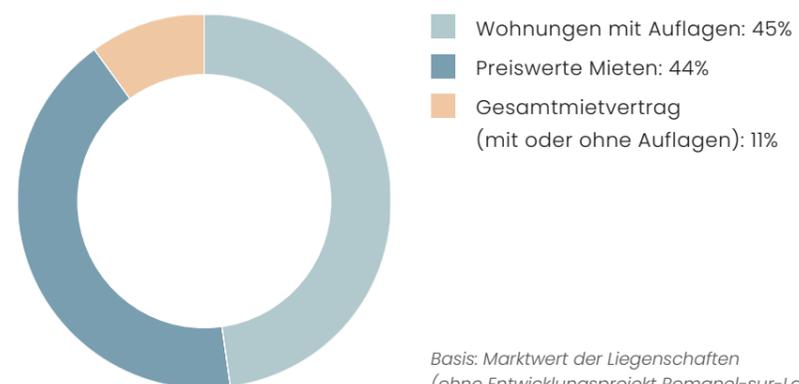
In den Forschungsarbeiten werden auf einer Seite die messbaren Faktoren identifiziert, die das Zusammenleben und die Identifikation der Bewohner fördert, und auf der anderen Seite die Einflussfaktoren bei der Bewertung quantifiziert. Es kann davon ausgegangen werden, dass Utilita in den nächsten Jahren nach diesen Einflussfaktoren berichtet. Für den Moment messen wir nur, ob die Liegenschaften Begegnungsräume anbieten, ob die Wohnungen für die breite Bevölkerung zugänglich sind und wie weit eine Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand, als Förderer von bezahltem Wohnraum, sowie das Zusammenleben unter den Bewohnern durch gemeinschaftsbildende Massnahmen gefördert werden.

Das Zusammenleben wurde nicht nur theoretisch behandelt, sondern es wurde auch der Kontakt mit den Bewohnern ganz konkret gesucht. Dies, indem die Geschäftsleitung gewisse Liegenschaften und ihre Bewohner besucht und sich in einem entspannten Rahmen mit ihnen ausgetauscht hat, um die Bedürfnisse unserer Mieter besser zu verstehen. Gleichzeitig laufen für die Projekte Bellavista Neuenburg NE und Kleinbruggen, Chur GR die vorbereitenden Arbeiten für den Aufbau eines Community Building.





## Mietpreisgestaltung



Basis: Marktwert der Liegenschaften  
(ohne Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne)

## Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Sektor



Basis: Marktwert der Liegenschaften  
(ohne Romanel-sur-Lausanne)

## Mietpreisgestaltung

Preiswerte Mieten sind Mieten, die unter der Marktmiete angesetzt werden, für einen grossen Anteil der Bevölkerung bezahlbar sind und somit nachhaltig geringere Leerstände erzielen. Mieten mit Auflagen sind Mieten, die mit der öffentlichen Hand abgesprochen sind, Zugang zu den Vorzügen von gemeinnützigen Immobilien ermöglichen, auf Netto-Cash-Flow ausgerichtet sind und sich stabiler als der Markt erweisen.

## Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Sektor

Die Utilita arbeitet mit Akteuren des gemeinnützigen Sektors zusammen, seien es gemeinnützige Bauträger oder die öffentliche Hand. Dies eröffnet für Anleger die Möglichkeit, in die Vorzüge des gemeinnützigen Immobiliensegmentes zu investieren. Die Zusammenarbeit kann durch die Übernahme von Liegenschaften von Genossenschaften, gemeinnützigen Quoten bei Arealentwicklung, Baurechten oder durch die Vermietung der Liegenschaften mit Gesamtmietverträgen an gemeinnützige Bauträger etc. erfolgen. Dies kann Vorteile wie Zugang zu Projekten und Kompensationsflächen wie auch andere Kostenstrukturen etc. ermöglichen.



## Gemeinschaftsbildung



## Wohnraum und Gesellschaftsgruppen



## Gemeinschaftsbildung

In einem grossen Anteil der Liegenschaften befindet sich im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung die natürliche Bildung von Gemeinschaften und ein Zusammenhalt unter den Bewohnern im Entstehen. Befördert wird dies u. a. durch Bewohnervereinigungen, begrenzte Selbstverwaltung, Zugang zu speziellen Dienstleistungen für alle Generationen etc. Die Gemeinschaftsbildung ist ein Prozess, der durch die Bewohner mitgetragen werden muss und kann, wobei er den Bewohnern selbstverständlich nicht aufgezwungen wird.

## Wohnraum und Gesellschaftsgruppen

Die Utilita legt Wert darauf, ihre Wohnungen einer breiten Bevölkerung zu akzeptablen Mieten anbieten zu können. Das bedeutet auch, dass diese Wohnungen verschiedenen Generationsgruppen und Einkommensklassen zur Verfügung stehen und diese auf deren Bedürfnisse zugeschnitten sind. So bietet die Anlagegruppe Alterswohnungen mit Dienstleistungen, aber auch Sozialwohnungen, deren Bewohner eine Subjekthilfe der öffentlichen Hand in Anspruch nehmen können.

Wichtig sind auch Begegnungsräume, die ungezwungene Begegnung der Bewohner erlauben. Ein Teil der Liegenschaften stellt solche Innen- und Aussenräume bereit. Dazu zählen auch Hobby- und andere Nebenräume wie Jokerzimmer, die durch die Bewohner als Erweiterung ihrer Wohnfläche betrachtet werden können.

# Führung



## Prinzipien

Seit der Gründung ist die Utilita darauf bedacht, ihren Anlegern eine Investitionsmöglichkeit in das sonst geschlossene Schweizer Immobiliensegment des gemeinnützigen Wohnraumes mit gesellschaftlichem Impact und Respekt für die Umwelt zu gewährleisten. Dies trägt zur Bilanzstabilisierung und Diversifizierung von Immobilienanlagen der beruflichen Vorsorge bei. Die Anlage ist gekennzeichnet durch ihr vorteilhaftes Risiko-Rendite-Profil mit Fokus auf Netto-Cash-Flow. Dies spiegelt sich auch in der transparenten Führung wider, der Gewaltentrennung, der internen Reglementierung, der Einhaltung hoher Standards wie auch in der für Anleger vorteilhaften Vergütung der Geschäftsführung auf Basis ‚Cost and Fee‘. Die aktive Mitgliedschaft in den entsprechenden Verbänden und Standards ist ein wichtiges Qualitätsmerkmal der Utilita.

## Highlights Geschäftsjahr 22/23

Im Rahmen der immer stärkeren Standardisierung im Bereich Umwelt hat sich der Stiftungsrat der Utilita im vorliegenden Geschäftsjahr entschlossen, ein überwachendes Ressort zu ESG in Form eines ESG-Officers zu schaffen. Die Stiftungsrätin Paola Ghillani, Pionierin im Bereich Integration der Nachhaltigkeit in Unternehmensstrategie und -führung als Mehrwert, berät mehrere Firmen, Banken und Regierungen (z. B. Energiestrategie 2050) in Sachen ESG-Themen, hat das Amt des ESGO angenommen und wird ihre Kompetenzen einbringen können.

Als weitere Governance-Verbesserung in diesem Geschäftsjahr wurde der Rahmen geschaffen, dass wir für das kommende Geschäftsjahr von einer halbjährlichen Berichterstattung unserer Geschäftszahlen zu einer quartalsmässigen Berichterstattung übergehen und so die Transparenz für unsere Anleger erhöhen. Somit wird im nächsten Geschäftsjahr jeweils per Ende Quartal ein Factsheet erscheinen, das die Geschäftszahlen zusammenfasst, damit unsere Anleger die Entwicklung der Utilita näher verfolgen können.

---

### Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Tochterfirma Vivanta AG / Mitglied seit 2021

Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger.

[www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

---

### Wohnen Schweiz, Mitglied seit 2017

Verband der Baugenossenschaften, Dachorganisation zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus; Dachorganisation, die die Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz zum Ziel hat.

[www.wohnen-schweiz.ch](http://www.wohnen-schweiz.ch)

---

### Schweizerischer Pensionskassenverband (ASIP), Mitglied seit 2019

Dachverband von über 1000 Pensionskassen zur Förderung der beruflichen Vorsorge in der Schweiz, der treuhänderische und ethische sowie Governance- Maßstäbe für deren Mitglieder definiert.

[www.asip.ch](http://www.asip.ch)

---

### Swiss Sustainable Finance (SSF), Mitglied seit 2019

Verband zur Förderung von nachhaltiger Investitionen; Vereinigung, die ihre Mitglieder unterstützt, dem Schweizer Finanzplatz eine führende Position in der nachhaltigen Finanzwirtschaft zu verschaffen, indem sie über Best Practices informiert und unterstützende Rahmenbedingungen und Instrumente schafft.

[www.sustainablefinance.ch](http://www.sustainablefinance.ch)

---

### Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, Mitunterzeichnerin seit 2017

Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz richten sich gemäss Vorgabe des BWO und der Dachverbände vom 1. September 2004 nach den 8 Grundsätzen dieser Charta.

---

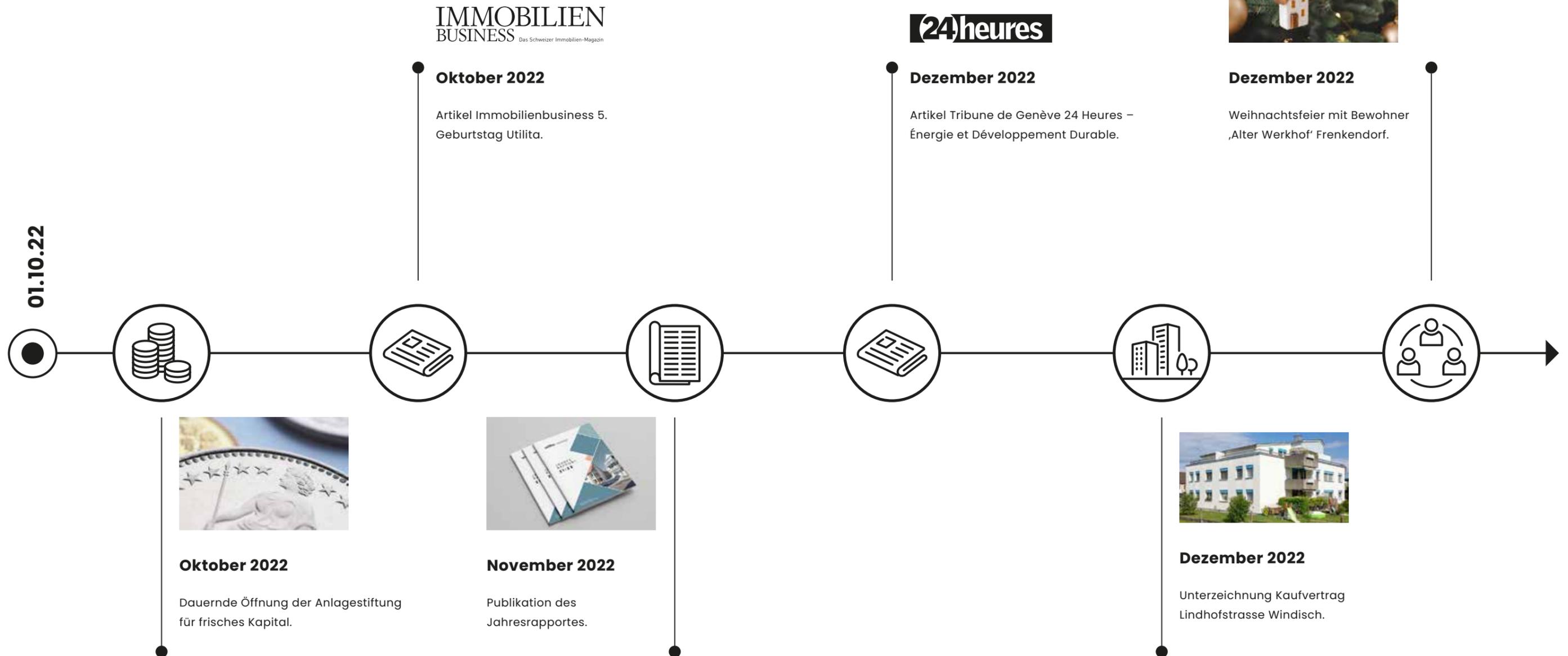
### Charta des Netzwerks Generationenwohnen, Mitunterzeichnerin seit 2023

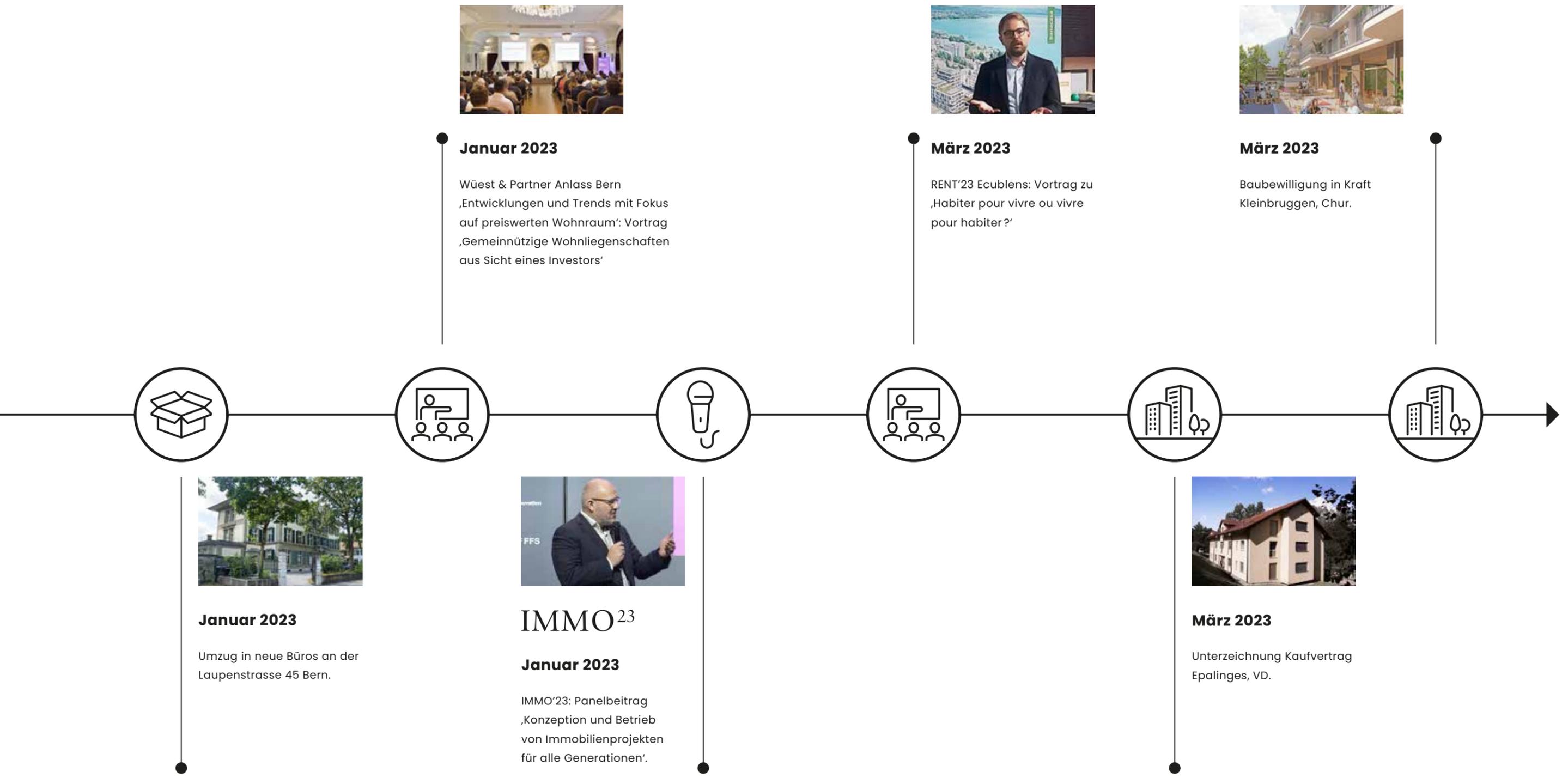
Diese Charta, an deren Ausarbeitung Utilita aktiv mitgewirkt hat, gibt 8 Prinzipien vor, wie Generationswohnen und Gesellschaftsbildung gefördert werden können.

---

# Events, Publikationen, Milestones

Geschäftsjahr 22/23





**Januar 2023**

Wüest & Partner Anlass Bern  
 ‚Entwicklungen und Trends mit Fokus auf preiswerten Wohnraum‘: Vortrag  
 ‚Gemeinnützige Wohnliegenschaften aus Sicht eines Investors‘



**März 2023**

RENT'23 Ecublens: Vortrag zu  
 ‚Habiter pour vivre ou vivre pour habiter ?‘



**März 2023**

Baubewilligung in Kraft  
 Kleinbruggen, Chur.



**Januar 2023**

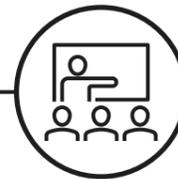
Umzug in neue Büros an der  
 Laupenstrasse 45 Bern.



**IMMO<sup>23</sup>**

**Januar 2023**

IMMO'23: Panelbeitrag  
 ‚Konzeption und Betrieb von Immobilienprojekten für alle Generationen‘.



**März 2023**

Unterzeichnung Kaufvertrag  
 Epalinges, VD.





**Mai 2023**

Baubeginn Courgenay, JU.



**Mai 2023**

Interne Kapitalerhöhung für bestehende Anleger.



**Mai 2023**

Publikation Halbjahresbericht.



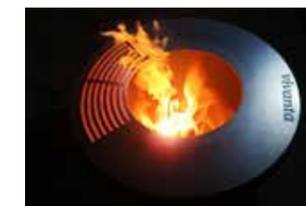
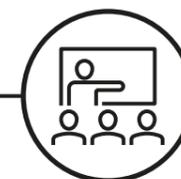
**Juli 2023**

Tour de Suisse: Liegenschaftsbesichtigung, Kontakte mit Bewohnern.



**September 2023**

Fachtagung ‚Soziale Nachhaltigkeit im ESG messen – warum geht es?‘  
Swiss Real Estate Institute: Vortrag ‚Social Performance‘ verbessern.



**August 2023**

Bewohner-Apéro mit Geschäftsleitung ‚Alter Werkhof‘ Frenkendorf.

**30.09.23**



# Glossar



# Glossar

## Anlagerendite (Performance)

Die Anlagerendite zeigt die Veränderung der Ansprüche unter der Annahme, dass der Bruttobetrag der Ertragsausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder zum Nettoinventarwert der Ansprüche angelegt wird.

## Ausschüttungsquote (Payout Ratio)

Die Ausschüttungsquote zeigt die Ausschüttung in Prozent des erwirtschafteten Nettoertrages des Rechnungsjahres.

## Ausschüttungsrendite

Die Ausschüttungsrendite zeigt die Ausschüttung pro Anspruch in Prozent zum gültigen Inventarwert am Ende des Geschäftsjahres vor Ausschüttung.

## Betriebsaufwandquote ( $TER_{ISA}$ ) – (GAV) und (NAV)

Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens (GAV – Gross Asset Value) respektive des Nettovermögens (ohne Fremdkapital) (NAV – Net Asset Value). Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungspositionen: Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Bewirtschaftungshonorare, Geschäftsführungshonorare und Übriger Verwaltungsaufwand.

## Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)

Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent des Nettomietertrages (inkl. Baurechtszinserträge) der Berichtsperiode.

## Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite (ROE) zeigt das Gesamtergebnis der Berichtsperiode in Prozent des Nettovermögens am Ende der Berichtsperiode (abzüglich einer vorgenommenen Gewinnausschüttung).

## Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel in Prozent des Marktwertes aller Liegenschaften (inkl. Bauland, angefangener Bauten und Liegenschaften zum Verkauf) am Ende der Berichtsperiode.

## Mietausfallquote

Die Mietausfallquote zeigt die Mietausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen) in Prozent des Sollmietertrages (netto).

## Rendite des investierten Kapitals (ROIC)

Die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) zeigt den bereinigten Gesamterfolg zuzüglich Finanzierungsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Anlagegruppe.

## Wohnungs-Bewertungs- Systems WBS

Das WBS ist ein Instrument mit 25 Kriterien, das in den drei Bereichen Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnung den Gebrauchswert ermittelt. Dabei stehen der konkrete Nutzen sowie der Mehrwert für die Bewohnerschaft im Vordergrund.





**utilita**

UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR  
GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

c/o Utilita Management GmbH  
Laupenstrasse 45, 3008 Bern

[info@utilita.ch](mailto:info@utilita.ch)  
[www.utilita.ch](http://www.utilita.ch)