

utilita

ANLAGESTIFTUNG FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

MEHR ALS INVESTIEREN, WEIL WOHNEN LEBEN BEDEUTET



Projekt Bella Vista, Neuenburg

Halbjahresbericht
per 31. März 2023

22/23

Inhaltsverzeichnis

HIGHLIGHTS	3
VORBEMERKUNG ZUM HALBJAHRESBERICHT 22/23	4
ORGANE	5
STAMMVERMÖGEN DER UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN	6
ANLAGEVERMÖGEN DER ANLAGEGRUPPE «GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ»	7
KENNZAHLEN	9

Highlights

Allgemeines

Die Anlagegruppe «Gemeinnützige Immobilien Schweiz» schliesst das 1. Halbjahr mit einer Kumulierten Anlagerendite von 2.06% (annualisiert 4.12%) und einem NAV von CHF 1'182.55 ab. Der Verkehrswert des Anlagevermögens konnte um MCHF 19.27 (+ 11.9%) erhöht werden. Das Portfoliovolumen inkl. Liegenschaften in Entwicklung und Bau bei Fertigstellung beträgt MCHF 264.6.

Kapital

Die Utilita hat sich seit Beginn der Berichtsperiode dauernd für neues Kapital auf Basis «First come, first served» geöffnet, dies mit dem Ziel flexibler auf das Interesse der Anleger eingehen zu können.

Asset Management

Die Leerstandsquote reines Wohnen liegt bei 2.65% bei einem Gesamtleerstand von 4.09%. Im letzten Halbjahr wurde begonnen die Liegenschaftsdaten für einen ESG-Benchmark vorzubereiten. In diesem Kontext wurde auch die Funktion eines ESG Officers auf Stufe Stiftungsrat geschaffen.

Akquisition und Entwicklung

Im 1. Halbjahr konnten für MCHF 19.03 Bestandsliegenschaften eingekauft werden. Es handelt sich um:

Epalinges (VD)

40 Whg, Gesamtmietvertrag zu Gunsten der öffentlichen Hand CHF 12'180'000.-

Windisch (AG)

21 Whg vollvermietet CHF 6'850'000.-

Laufende Entwicklungen und Liegenschaften im Bau:

Neuenburg, «Bella Vista», Neubau

67 gemeinnützige Whg, in Bau, Fertigstellung Q2 2024 CHF 29'840'000.-

Chur, «Kleinbruggen», Neubau

55 gemeinnützige Whg, Baubewilligung erteilt, Fertigstellung ca. Q2 2025 CHF 26'650'000.-

Vevey, «Gilamont», Aufstockung

Aufstockung 11 Whg in Planung, Eingabe Baubewilligung ca. 3.Q 2023 CHF 4'600'000.-

Utilita in der Öffentlichkeit

Die Utilita wurde an mehreren Anlässen zum Thema Anlagen in gemeinnützige und preiswerte Immobilien, sowie dem gesellschaftlichen Aspekt der Nachhaltigkeit eingeladen:

Immo'23, Zürich: Panelbeitrag zu «Konzeption und Betrieb von Immobilienprojekten für alle Generationen.»

Wüest Partner AG Immobilien-Anlass, Bern: Vortrag zu «Gemeinnützige Wohnliegenschaften aus Sicht eines Investors»

RENT'23, Lausanne: Vortrag zu « Habiter pour vivre ou vivre pour habiter ?»

Allgemeine Bemerkung zum Halbjahresbericht

Bericht der Revisionsstelle

Die Vermögens- und Erfolgsrechnungen wurden in Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung, der technischen Stiftungsführung (Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen), sowie der zentralen Buchführung (Huwiler Services AG, Ostermundigen) erstellt und konsolidiert.

Die Anlagestiftung publiziert zweimal im Jahr, wobei nur der Jahresrapport (per 30. September) durch die Revisionsstelle revidiert wird.

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.

Konsolidierungsgrundsätze

Die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe „gemeinnützige Immobilien Schweiz“ umfasst die Einzelabschlüsse der Anlagegruppe sowie die der direkt oder indirekt beherrschten Gesellschaften per 31. März 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 31. März 2023 wird der Abschluss der VIVANTA AG voll konsolidiert.

Abrechnungshorizont

Die vorliegende Halbjahresrechnung betrifft ein halbes Geschäftsjahr von 6 Monaten vom 1. Oktober 2022 bis 31. März 2023.

Organe

Stiftungsrat	Philippe Sauthier , Präsident, Vevey Dr. Prof. Markus Schmidiger , Vize-Präsident, Amriswil Ulrich Keusen , Mitglied, Bern Paola Ghillani , Mitglied & ESG Officer, Bulle Jürg Häusler , Mitglied & Compliance Officer, Küsnacht
Anlagekommission	Philippe Sauthier , Präsident, Vevey Dr. Prof. Markus Schmidiger , Vize-präsident, Amriswil Ulrich Keusen , Bern Jürg (Georg) Capol , Mitglied der Geschäftsleitung, Rolle
Geschäftsführung	Utilita Management GmbH , Bern Jürg (Georg) Capol , Geschäftsleiter, Rolle Benoît Grenon , Leiter Finanzen, Lausanne Fabio Anderloni , Leiter Akquisition und Entwicklung, Bern Huwiler Treuhand AG , technische Stiftungsführung, Huwiler Services AG , zentrales Rechnungswesen, Ostermundigen
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG , Zürich
Revisionsstelle	BDO AG , Bern
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise BCV , Lausanne

Disclaimer

Das vorliegende Dokument wurde von der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Es dient zu reinen Informationszwecken. Die Beträge sind Schätzungen, basierend auf der Annahme von gleichbleibenden Parametern und sind nicht bindend. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument erhebt nicht den Anspruch, vollständig zu sein. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Der gesamte Inhalt dieses Dokumentes ist urheberrechtlich geschützt (alle Rechte vorbehalten).

Stammvermögen der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ)	31.03.2023	31.03.2022
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	96 355	130 798
Übrige Forderungen	-	-
Aktive Rechnungsabgrenzung	68 804	59 245
Total Umlaufvermögen	165 159	190 043
Beteiligungen	1 000	1 000
Total Aktiven	166 159	191 043
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	732	12 210
Verbindlichkeiten Anlagegruppe "gemeinnützige Immobilien Schweiz"	19 034	52 211
Passive Rechnungsabgrenzung	42 903	24 940
Total Fremdkapital	62 669	89 361
Widmungsvermögen	100 000	100 000
Gesamterfolg der Periode	-	-
Gewinnvortrag	3 490	1 683
Total Stiftungskapital	103 490	101 683
Total Passiven	166 159	191 043
ERFOLGSRECHNUNG	01.10.2022 - 31.03.2023	01.10.2021 - 31.03.2022
	CHF	CHF
Ertrag		
Beiträge aus der Anlagegruppe "gemeinnützige Immobilien Schweiz"	68 804	59 245
Total Ertrag	68 804	59 245
Aufwand		
Organe und Anlegerversammlung	-33 850	-31 486
Aufwand Revisionsstelle	-6 856	-10 860
übriger Verwaltungsaufwand	-20 000	-16 217
Gebühren Aufsichtsbehörde	-7 848	-122
Finanzaufwand	-250	-561
Total Aufwand	-68 804	-59 245
Gesamterfolg der Periode	-	-

Anlagevermögen der Anlagegruppe «gemeinnützige Immobilien Schweiz»

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR ANLAGEGRUPPE

Valoren-Nummer 35781736 – ISIN CH0357817367 – Bloomberg Ticker ULAFGIS SW

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ)	31.03.2023	31.03.2022
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	1 809 974	7 519 726
Flüssige Mittel	512 096	6 250 351
Kurzfristige Forderungen	117 273	392 746
Heizkosten/Nebenkosten	1 192 175	825 078
Wertberichtigung Forderungen	-46 644	-36 719
Aktive Rechnungsabgrenzungen	35 074	88 270
Anlagevermögen	181 152 874	146 804 090
Forderungen	7 929 105	8 910 045
Beteiligungen	1 400	1 400
Miteigentumsanteile	31 292	-
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	179 078	3 914
Angefangene Bauten (inkl. Land)	-	4 380 000
Fertige Bauten (inkl. Land)	173 012 000	133 508 732
Gesamtvermögen	182 962 849	154 323 817
Passiven		
Fremdkapital	45 950 053	26 710 781
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	1 305 865	1 150 876
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-	94 947
Passive Rechnungsabgrenzungen	741 879	760 239
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-	245 582
Hypothek (Kurzfristig)	35 323 561	16 485 000
Hypothek (Langfristig)	4 905 000	5 651 200
Rückstellungen	263 370	246 561
Latente Steuern	3 410 827	2 076 376
Nettovermögen	137 012 346	127 613 036
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	115 862	106 841
Veränderungen in der Berichtsperiode	-	5 929
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	115 862	112 770
Kapitalwert je Anspruch vor Gesamterfolg der Berichtsperiode	1 158.65	1 110.00
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	23.89	21.62
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1 182.55	1 131.62
Ausschüttung	-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 182.55	1 131.62
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	134 243 921	118 593 728
Zeichnungen	-	6 581 190
Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	2 768 425	2 438 118
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	137 012 346	127 613 036

ERFOLGSRECHNUNG	01.10.2022	01.10.2021
	- 31.03.2023	- 31.03.2022
	CHF	CHF
Mietertrag Netto	3 073 448	2 718 144
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	3 204 900	2 829 248
Minderertrag Leerstand	-131 452	-111 104
Unterhalt Immobilien	-211 440	-187 118
Instandhaltung	-211 440	-187 118
Instandsetzung	-	-
Operativer Aufwand	-557 141	-289 505
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten (* -188.3 KCHF periodenfremd)	-276 846*	-30 854
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-2 531	-
Versicherungen	-61 270	-40 220
Bewirtschaftungshonorare	-151 039	-163 974
Vermietungs- und Insertionskosten	-6 070	-3 513
Steuern und Abgaben	-57 001	-50 944
Operatives Ergebnis	2 304 868	2 241 521
Sonstige Erträge	17 497	-
Aktivzinsen	-	-
Baurechtszinserträge	5 258	-
Übrige Erträge	12 239	-
Finanzierungsaufwand	-220 217	-77 802
Hypothekarzinsen	-189 064	-68 253
Sonstige Passivzinsen	-6 027	-
Baurechtszinsen	- 4 502	-
Übriger Finanzierungsaufwand	-20 625	-9 549
Verwaltungsaufwand	-346 673	-290 792
Geschäftsführungshonorar	-200 000	-155 775
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-68 804	-59 245
Schätzungsaufwand	-18 860	-17 324
Revisionsaufwand	-27 423	-35 616
Übriger Verwaltungsaufwand	-31 586	-22 832
Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen	-	17 111
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	-	85 555
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	-	-68 444
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-	-
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	-	-
Ausrichtung laufender Erträge der Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Nettoertrag der Berichtsperiode	1 755 474	1 890 038
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg	1 755 474	1 890 038
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1 012 952	548 080
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	39 927	212 454
Veränderungen latente Steuern	973 025	335 626
Gesamterfolg der Berichtsperiode	2 768 425	2 438 118

Kennzahlen

01.10.2022 – 31.03.2023

	31.03.2023	31.03.2022
VERMÖGENSRECHNUNG	CHF	CHF
Gesamtvermögen (GAV)	182 962 849	154 323 817
Marktwert aller Immobilien	181 152 874	146 802 690
Fremdfinanzierungsquote	23.23%	15.08%
Nettovermögen (NAV)	137 012 347	127 613 036
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 182.55	1 131.62
Anzahl Ansprüche im Umlauf	115 862	112 770
Anzahl Anleger	34	32
RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN*		
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	-	-
Ausschüttungsrendite	-	-
Anlagerendite (Performance)*	4.12%	3.90%
Ausschüttungsquote**	-	-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.14%	71.77%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.56%	0.78%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0.74%	0.94%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.12%	3.90%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.36%	3.39%
ERFOLGSRECHNUNG		
Realisierter Erfolg	1 755 474	1 890 038
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	2 768 425	2 438 118
Soll-Mietertrag (netto)	3 204 900	2 829 248
Mietausfallquote	4.09%	3.93%

* Hochrechnung auf 12 Monate

** thesauriert

utilita

ANLAGESTIFTUNG FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

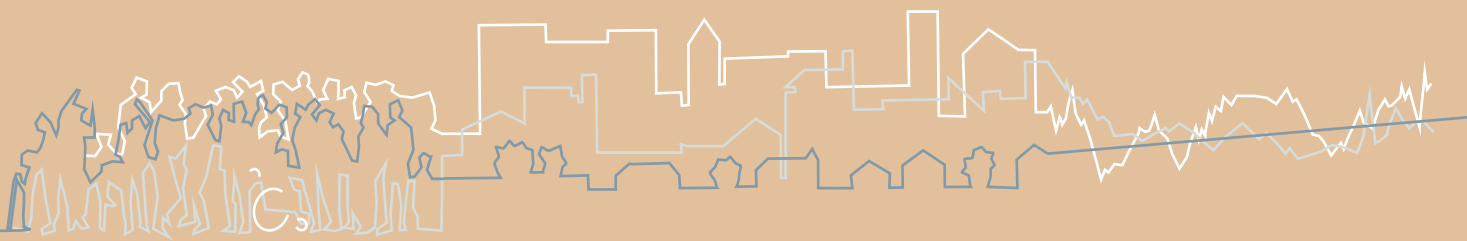
Anlagevermögen Immobilien

	PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Gebäude- versicherungswert	"wertmehrende" Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL ¹⁾ / Baurechtsertrag	Ertrag IST / Baurechtszins
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	7000	Chur (GR)	Quartier Kleinbruggen	15.03.22	2025	n/a	179 078	179 078	26 650 000	3.21%	1 071 840	
Total							179 078	179 078	26 650 000		1 071 840	

	PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	ausstehende Kosten	aufgelaufene Kosten nach Wertberichtigung	geplante Anlagekosten bei Fertigstellung	erwarteter Marktwert im ersten Betriebsjahr	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL ¹⁾	Ertrag IST
Angefangene Bauten						-	-	-	-		-	
Total Total						-	-	-	-		-	

¹⁾ Geplante SOLL und IST Erträge per Fertigstellung der Immobilien in Bau

	PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	Gebäude- versicherungswert	"wertmehrende" Investitionen	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL	Ertrag IST
Fertige Bauten (inkl. Land)	1800	Vevey (VD)	Gilamont 48	15.11.17	2006	7 089 159	-	8 957 521	10 100 000	3.63%	199 308	195 718
	2000	Neuchâtel (NE)	Vy-d'Etra 71	01.06.18	1987	9 875 000	2 450 713	13 046 298	13 090 000	3.83%	250 827	226 569
	9050	Appenzell (AI)	St. Antonstrasse 9-15	01.07.18	1995	8 237 000	118 483	13 907 721	15 040 000	4.13%	328 757	317 236
	3302	Moosseedorf (BE)	Bühlweg 8-10	01.07.19	1972	3 490 000	50 000	4 940 408	5 341 000	3.83%	110 112	109 315
	3671	Herbligen (BE)	Haubenstrasse 2	01.07.19	2009	8 790 000	42 871	9 662 937	9 300 000	4.13%	205 541	192 971
	1510	Moudon (VD)	Château-Sec 39-41	01.01.20	1994	3 729 643	29 504	4 207 417	4 277 000	4.13%	91 679	87 380
	6234	Kulmerau (LU)	Hausgasse 13-17	01.01.20	1986/87/92	2 904 000	80 000	2 080 900	2 285 000	n/a	65 197	62 197
	1257	Bardonnex (GE)	Ch. d'Archamps 20-22	02.11.18	2021	17 002 000	105 000	24 564 779	28 230 000	3.83%	564 436	535 556
	1219	Vernier (GE)	Ch. du Croissant 14-16	21.02.19	2021	14 349 000	30 493	23 561 262	30 810 000	3.63%	544 436	543 292
	4623	Neuendorf (SO)	Fulenbachstr. 20-32	01.04.21	1991	14 737 980	-	16 693 444	15 900 000	4.03%	366 621	364 651
	4402	Frenkendorf (BL)	Mittelgasse 3-5	21.04.21	2022	6 401 000	-	7 204 139	7 432 000	3.73%	118 488	118 488
	1950	Sion (VS)	Rue du Parc 17	01.07.22	1999	4 624 600	-	6 135 873	6 105 000	3.83%	160 772	159 664
	2950	Courgenay (JU)	Les Carelles 26-28	01.11.21	2017	3 600 000	500 000	6 030 121	6 072 000	4.23%	118 429	80 113
	5210	Windisch (AG)	Lindhofstrasse 11, 11a	01.12.22	1976	4 588 000	-	6 844 570	6 850 000	3.73%	85 803	85 803
	1066	Epalinges (VD)	Chemin des Geais 19	31.03.23	2010	3 245 538	-	12 180 000	12 180 000	4.09%	-	-
Anlagevermögen	Total					112 662 920	3 407 064	160 017 389	173 012 000		3 210 406	3 078 954



c/o Utilita Management GmbH
Laupenstrasse 45
3008 Bern

utilita

COPYRIGHT
UTILITA Anlagestiftung für
gemeinnützige Immobilien
©2023
www.utilita.ch

UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien
| Bern | Lausanne | Luzern |