

JAHRESRAPPORT

18/19

MEIN ZUHAUSE, MEINE ZUKUNFT





INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT DES PRÄSIDENTEN	4
GESCHÄFTSJAHR IM ÜBERBLICK	5
GRUNDLAGEN UND ORGANISATION (ANHANG)	7
WICHTIGE KENNZAHLEN	10
ALLGEMEINE ANGABEN ZUR JAHRESRECHNUNG (ANHANG)	11
STAMMVERMÖGEN DER UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN (INKL. ANHANG)	12
ANLAGEVERMÖGEN DER ANLAGEGRUPPE ‚GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ‘ (INKL. ANHANG)	14
KURZBERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN	19
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	20
ANLAGEPROFIL / PORTFOLIOQUALITÄT	22
AUSRICHTUNG AUF GEMEINNÜTZIGKEIT	26
VERANTWORTUNGSVOLLE INVESTITIONEN	27
GLOSSAR	30

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

„Egal wie wunderbar die Strategie, von Zeit zu Zeit sollte man mal einen Blick auf die Ergebnisse werfen.“

SIR WINSTON CHURCHILL

Dieses Zitat des ehemaligen Premierministers des Vereinigten Königreichs ermutigt uns, nach innen zu schauen: Haben wir die Situation bei der Einführung von Utilita vor zwei Jahren richtig eingeschätzt? Wurde die damals definierte Strategie nachhaltig und konsequent umgesetzt und wohin hat uns diese geführt?

Ein kurzer Rückblick auf den makroökonomischen Kontext, der bei der Einführung unserer Anlagestiftung im Jahr 2017 vorherrschte:

- Die Schweiz war bereits damals negativen Zinsen ausgesetzt, die durch ihren Status als ‚Safe Haven‘ verursacht wurden.
- Am Aktienmarkt herrschte ein vorsichtig optimistischer Kontext, Bargeld und Coupons machten keinen Unterschied mehr und zwangen die Anleger in einen traditionell wachsenden Immobilienmarkt.
- Die Kaufkraft der Mittelschicht verschlechterte sich strukturell, bedingt durch die Entwicklung der beiden größten Ausgabenposten der Haushalte: Gesundheit und Wohnen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Gründung von Utilita auch von den Investoren als sinnvoll erachtet.

Ist diese Strategie angesichts der aktuellen Entwicklungen in Frage zu stellen? Ganz im Gegenteil!

Die Entwicklung der Situation spricht mehr denn je für unser Modell: i) Die Märkte sind volatil und die Raten bleiben anhaltend negativ ii) Alle öffentlichen Stellen, unabhängig von der politischen Überzeugung, streben danach, sich im Bereich des öffentlichen Wohnungsbaus zu agieren iii) dieses Marktsegment weist per Definition eine sehr niedrige Leerstandsquote auf, während der Gesamtwohnungsmarkt zur Angebotssättigung tendiert iv) schließlich nimmt der gesunde öffentliche Druck auf ethische Investitionen Tag für Tag zu.

Die Strategie war daher ‚wunderbar‘, hätte der ‚alte Löwe‘ eingeschätzt; aber was ist mit dem Ergebnis?

Eine sorgfältige und zielgerichtete Einkaufspolitik hat uns zum jetzigen Zeitpunkt an die 100-Millionen-Investitions-marke gebracht, die Resultate in dieser Aufbauphase verlaufen sehr zufriedenstellend und die Anerkennung von Seiten des Marktes ist weitgehend erreicht.

Weitere Kapitalerhöhungen sind geplant, um diese ‚wunderbare Strategie‘ zu finanzieren und in einem für unsere Anlagestiftung nach wie vor günstigen Umfeld zu konsolidieren.

Unser Dank für diese Bilanz gilt daher natürlich den Investoren, die uns ihr Vertrauen schenken, den Mitarbeitern, die mit Kompetenz und Entschlossenheit arbeiten, und schließlich meinen Kollegen im Stiftungsrat, deren Enthusiasmus ungebrochen ist.

Philippe Sauthier

Präsident des Stiftungsrates

GESCHÄFTSJAHR IM ÜBERBLICK

Die Utilita wurde zu Beginn 2017 gegründet und schliesst nun ihr 2. Geschäftsjahr erfolgreich ab. Obwohl die Stiftung noch ganz am Anfang steht, ist nun die initiale Phase abgeschlossen und der Fokus liegt auf der Konsolidierung des Wachstums.

Der Anlagefokus auf gemeinnützig ausgerichtete Immobilien hat sich gerade im aktuellen Immobilienmarktumfeld als richtig erwiesen. Das Profil der Utilita-Anlage wird laufend geschärft und die Stiftungsführungs- und Akquisitionentscheidungen werden stets anhand von ESG-Kriterien (Environmental-Social-Governance) überprüft. Diese Ausrichtung wird auch durch den Beitritt zur Vereinigung Swiss Sustainable Finance bekräftigt. Diese Zugehörigkeit gesellt sich zu den Mitgliedschaften bei der Dachorganisation zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus WOHNEN SCHWEIZ und dem Schweizerischen Pensionskassenverband ASIP. Der Beitritt zu diesen drei Vereinigungen zeigt das Engagement der Utilita auf, wie es auch in den Statuten zum Ausdruck kommt. Weitere Informationen zum Thema verantwortungsvolle Investitionen der Utilita finden Sie im entsprechenden Abschnitt am Ende dieses Geschäftsberichts.

Die Organisation wird stetig dem Wachstum angepasst und so wurde zu Beginn dieses Kalenderjahres die Geschäftsführung mit einem neuen Mitglied erweitert. Wir durften Herrn Adrian Achermann als Verantwortlicher für Entwicklung und Akquisition begrüessen. Als Jurist und Ökonom mit guten Immobilienkenntnissen kennt er sich mit unserem Anlagefokus bestens aus und bringt als ehem. stellvertretender Geschäftsführer von WOHNEN SCHWEIZ ein breites Netzwerk an Kontakten insbesondere im gemeinnützigen Umfeld mit.

Im Geschäftsjahr 2018/2019 (GJ 18/19) konnten Zukäufe von 4 Liegenschaften in Genf und Raum Bern in einem Volumen von rund 64 Millionen CHF und einer durchschnittlichen Bruttorendite von ungefähr 4,5% getätigt werden. Drei dieser vier Gebäuden entsprechen dem Minergie oder sogar dem Minergie-P Standard. Zwei Liegenschaften mit preiswerten Mieten konnten von Genossenschaften übernommen werden. Die anderen zwei befinden sich noch im Bau und werden im Frühling 2021 bei Fertigstellung ihren Bewohnern kantonal kontrollierte bzw. vom Kanton Genf subventionierte Mieten bieten können.

Es stehen weitere Einkäufe an, die noch in diesem Kalenderjahr getätigt werden dürften. Die 100 Millionen CHF-Limite des Wertes der Investitionen inkl. fertiggestellten Bauten ist dieses Jahr erreicht worden.

Das Kapital aus der ersten Emission konnte vollumfänglich Assets zugeführt werden. Auf diesem Hintergrund wurde eine weitere Kapitalerhöhung getätigt. Diesmal jedoch nur mit schon bestehenden Anlegern, mit einer reduzierten Ausgabekommission, um sich für die Erstzeichnung und das entgegengebrachte Vertrauen zu bedanken.

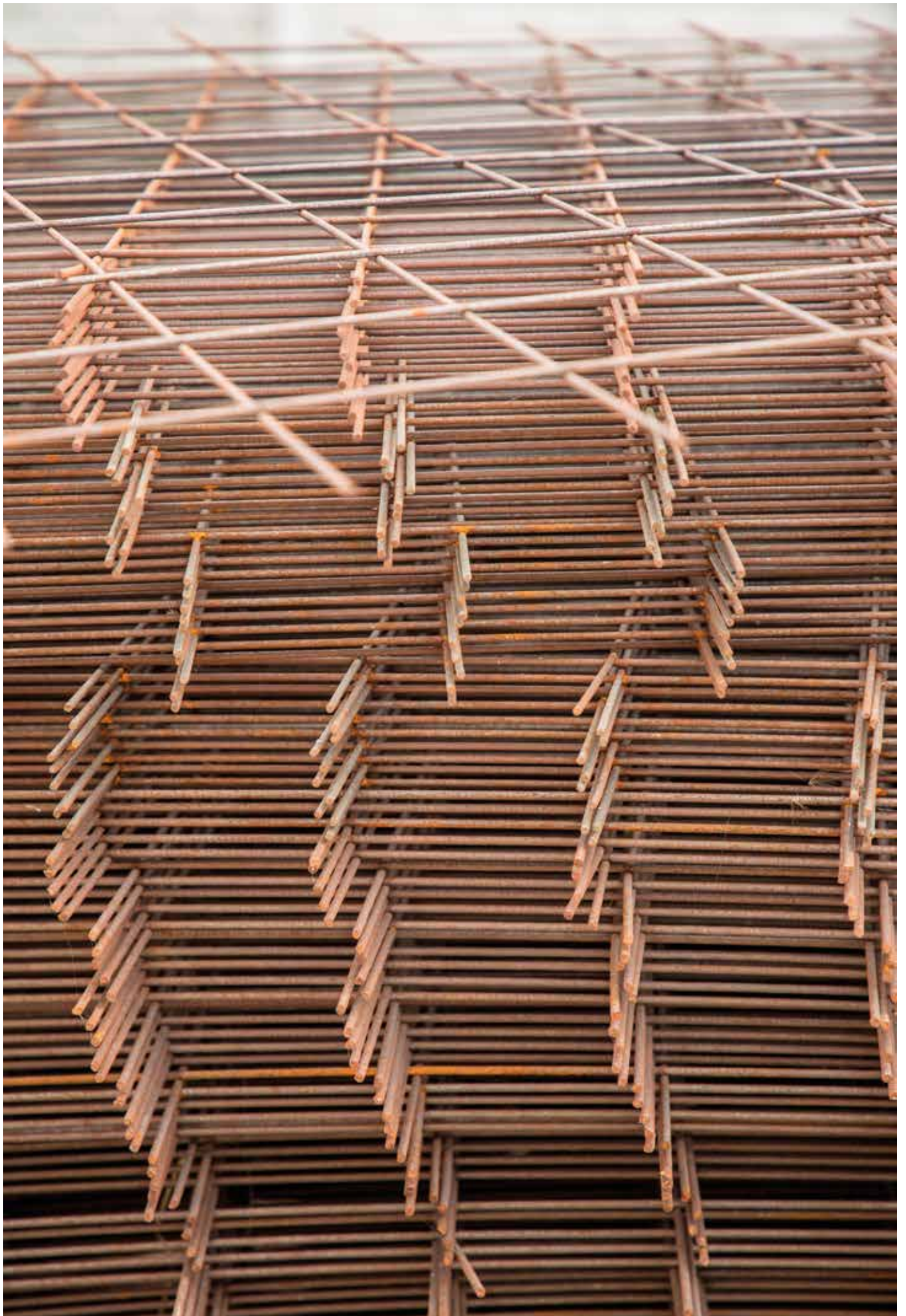
RESULTATE

Die Utilita Anlagestiftung schliesst dieses Jahr mit einer Performance von 1,94% ab. Der Net Cash Flow-Anteil (NCF) beträgt 67% und befindet sich im stetigen Wachstum. Dies liegt in unseren Erwartungen. Zurzeit befinden sich rund 50 Millionen CHF Liegenschaften in Bau, was natürlich vorübergehend die Rendite verringert, da die Liegenschaften ‚at cost‘ bewertet werden. Der zum heutigen Zeitpunkt erwartete Marktwert nach Fertigstellung, sollte für diese Liegenschaften einen Mehrwert von insgesamt rund 1,5 Millionen CHF erzeugen, der im GJ 20/21 für die Anleger zum Tragen kommt. Die Bruttoertragsrenditen der Liegenschaften liegen alle im Bereich von 4,5% und darüber. Das heutige Portfolio erlaubt es jedoch, für das GJ 21/22 mit der angekündigten 3% NCF-Rendite zu planen. Die langfristige Anlagezielrendite der Immobilien-Anlagegruppe soll bei zirka 3,5% und 4,5% p.a. liegen, was mit dem heutigen Wachstum erreichbar sein sollte.

Auch die Geschäftsleitung möchte sich für die durchwegs positive Zusammenarbeit mit unseren Mandanten und Partnern sowie die Kontakte mit unseren Investoren bedanken und freuen uns die Utilita für Sie auch in den nächsten Jahren auf Erfolgskurs zu halten.



Jürg Capol
Geschäftsführer



GRUNDLAGEN UND ORGANISATION (ANHANG)

Rechtsform und Zweck

Die Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien wurde am 3. Februar 2017 durch die Utilita Management GmbH gegründet. Sie ist eine unter der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) stehende 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, für 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 folgende Regelwerke geregelt. Diese stehen den Anlegern über die Internetplattform www.utilita.ch zu Verfügung:

- Leitbild
- Statuten (durch Anlegerversammlung vom 18.12.2018 genehmigt)
- Stiftungsreglement (Änderungen durch Anlegerversammlung vom 18.12.2018 genehmigt)
- Organisationsreglement
- Anlagerichtlinien
- Kostenreglement
- Entschädigungsreglement
- Prospekt

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 II
- 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 zur Vermeidung von Interessenskonflikten und Regelung von Rechtsgeschäften mit Nahestehenden
- Wahl der Depotbank
- Festlegung der Anlagerichtlinien
- Regelung der Gebühren und Kosten
- Regelung der Bewertung der Anlagegruppen
- Entscheidung über vorübergehende oder endgültige Schliessung von Anlagegruppen
- Wahl der Vertriebspartner

Stiftungsratsmitglieder

Philippe Sauthier, Präsident, Vevey

Ulrich Keusen, Bern

Dr. Prof. Markus Schmidiger, Baar

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 eine oder mehrere Anlegekomitees ein.

Auf Ende 2018 ist unser Präsident Werner Hertzog und aus dem Stiftungsrat ausgetreten und wurde durch den amtierenden Vizepräsidenten Philippe Sauthier ersetzt. Herr Hertzog hatte die Utilita während der Gründung, sowie den ersten Jahren begleitet und positiv geprägt.



V.l.n.r. Ulrich Keusen, Philippe Sauthier, Dr. Prof. Markus Schmidiger

Geschäftsführung

Die Utilita Management GmbH, Bern wurde durch den Stiftungsrat am 03.02.2017 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 Capol, Geschäftsleiter, Rolle

Benoît Grenon, CFO, Lausanne

Adrian Achermann,

Verantwortlicher für Akquisition und Entwicklung, Luzern



V.l.n.r. Adrian Achermann, Jürg Capol, Benoît Grenon

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 nachfolgender Firma übertragen:

Ernst & Young AG,
technische Stiftungsführung, Bern

Compliance Officer

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

Philippe Sauthier, Vevey

Anlagekommission

Die Anlagekommission ist während der Aufbauphase mit dem Stiftungsrat identisch und wird bei gegebenem Zeitpunkt durch eine externe Kommission abgelöst.

Schätzungsexperten

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

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

Revisionsstelle

Die Anlegerversammlung vom 18.12.2018 hat die BDO AG, Bern für ein weiteres Jahr bestätigt.

BDO AG, Bern

Depotbank

Im Zuge des Verkaufs der Notenstein La Roche Privatbank AG an die Vontobel-Gruppe wurde der Depotbankvertrag auf den 31.12.2018 aufgelöst. Ein neuer Vertrag konnte mit der Banque Cantonale Vaudoise auf den 01.01.2019 abgeschlossen werden.

Banque Cantonale Vaudoise,
Lausanne (seit 01.01.2019)

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.

Huwiler Services AG,
zentrales Rechnungswesen, Ostermundigen

Mitgliedschaften

Gemäss Statuten richtet sich die Geschäftstätigkeit der Utilita auf die Standards von ASIP, KGAST und der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz aus. Diese Standards wurden so weit als möglich schon seit Gründung der Utilita implementiert und so trat die Stiftung bereits im vergangenen Geschäftsjahr WOHNEN SCHWEIZ bei. Im Geschäftsjahr 18/19 wurde die Utilita nun Mitglied des Schweizerischen Pensionskassenverbandes ASIP und zusätzlich auch der Vereinigung Swiss Sustainable Finance SSF. Die Ausrichtung und Einhaltung dieser Standards soll Ausdruck geben, dass Utilita eine verantwortungsvolle, soziale und nachhaltige Investition darstellt, die die ESG-Prinzipien in ihren Entscheidungsprozessen integriert sowie bestrebt ist, diese gegen innen wie auch gegen aussen zu leben.



WOHNEN SCHWEIZ: Verband der Baugenossenschaften, Dachorganisation zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dachorganisation, welche die Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz zum Ziel hat. Mitglied seit 2017.

www.wohnen-schweiz.ch



Schweizerische Pensionskassenverband (ASIP): Dachverband von über 1'000 Pensionskassen zur Förderung der beruflichen Vorsorge in der Schweiz, der treuhänderische und ethische- und Governance-Massstäbe für ihre Mitglieder definiert. Mitglied seit 2019.

www.asip.ch



Swiss Sustainable Finance (SSF): Verband zur Förderung von nachhaltigen Investitionen. Vereinigung, die seine 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. Mitglied seit 2019.

www.sustainablefinance.ch



WICHTIGE KENNZAHLEN

	01.10.2018 - 30.09.2019 12 Monate CHF	03.02.2017- 30.09.2018 20 Monate CHF
VERMÖGENSRECHNUNG		
Gesamtvermögen (GAV)	84'335'172	71'538'573
Marktwert aller Immobilien	73'736'842	35'450'000
Fremdfinanzierungsquote	12,89%	-
Nettovermögen (NAV)	71'609'764	70'247'025
Anzahl Ansprüche im Umlauf	68'700	68'700
Anzahl Anleger	26	26

RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN

Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	I	-	-
Ausschüttungsrendite		-	-
Anlagerendite (Performance)		1,94%	2,25%
Ausschüttungsquote		-	-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		59,81%	-1,01%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	II	0,72%	0,85%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	II	0,79%	0,86%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1,94%	2,25%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1,85%	1,53%

ERFOLGSRECHNUNG

Realisierter Erfolg	917'520	44'595
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	1'362'739	1'547'025
Soll-Mietertrag (netto)	1'740'758	703'437
Mietausfallquote	3,97%	2,59%

Kommentare zu den Kennzahlen

I Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)

Da sich die Anlagegruppe erst im Aufbau befindet ist der realisierte Erfolg, der zur Ausschüttung verwendet werden könnte, noch gering. Der Stiftungsrat schlägt daher vor, von einer Ausschüttung abzusehen und den gesamten Erfolg zu thesaurieren.

II Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV) und TER_{ISA} (NAV)

Siehe XV Anhang Anlagevermögen Geschäftsführungshonorare unter Erfolgsrechnung.

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR JAHRESRECHNUNG (ANHANG)

Die Jahresrechnung ist gemäss Artikel 47 BVV 2 über die Ordnungsmässigkeit der Buchführung und Rechnungslegung nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 erstellt und gegliedert. Sie folgt sinngemäss dem Standard der Fachempfehlungen der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen, KGAST.

Es handelt sich um den zweiten Jahresrapport seit der Gründung der Utilita Anlagestiftung und der Eröffnung der Anlagegruppe.

ABRECHNUNGSHORIZONT

Die vorliegende Jahresrechnung ist im Gegensatz zur ersten Berichtsperiode 17/18 (20 Monate, 03.02.2017 bis 30.09.2018) ein normales Geschäftsjahr (12 Monate, 01.10.2018 bis 30.09.2019). Dies sollte beim Vergleich der Zahlen des Vorjahres im Auge behalten werden. Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

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.

Die Bewertungsmethode wird zudem im Kurzbericht der Schätzungsexperten auf Seite 19 erklärt. Die nominalen Diskontfaktoren sind im Liegenschaftsverzeichnis auf Seite 17 offengelegt.

WICHTIGE DATEN

Gründungsdatum der Anlagestiftung	03.02.2017	
Eintragung Handelsregister	13.03.2017	
Eröffnung Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	14.09.2017	
Gezeichnetes Kapital erste öffentliche Emission	14.09.2017	68'700'000,00 CHF
Abschluss überlanges 1. Geschäftsjahr	30.09.2018	
Publikation Jahresbericht 17/18	28.11.2018	
Anlegerversammlung	18.12.2018	
Publikation Halbjahresbericht 18/19	29.05.2019	
Gezeichnetes Kapital interne Emission, bestehende Anleger	19.07.2019	9'279'739,38 CHF
Abschluss 2. Geschäftsjahr	30.09.2019	
Liberierung 100% gezeichnetes Kapital	01.10.2019	

Sonderregelung Anlagerichtlinien

Gemäss Art. 1.4 Bst. b der Anlagerichtlinien besteht während der Aufbauphase von 5 Jahren eine Sonderregelung bezüglich der Einhaltung der Anlagebeschränkungen.

STAMMVERMÖGEN DER UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN (INKL. ANHANG)

BILANZ (STAMMVERMÖGEN)	01.10.2018 - 30.09.2019 12 Monate CHF	03.02.2017- 30.09.2018 20 Monate CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	58'021	98'981
Forderungen Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	-	-
Übrige Forderungen I	150'000	-
Aktive Rechnungsabgrenzung	-	22'425
Total Umlaufvermögen	208'021	121'406
Beteiligungen II	1'000	1'000
Total Aktiven	209'021	122'406
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	5'615	6'097
Verbindlichkeiten Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	3'407	-
Langfristige Verbindlichkeiten Utilita Management GmbH I	-	1
Passive Rechnungsabgrenzung III	96'595	16'308
Total Fremdkapital	105'617	22'406
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gesamterfolg der Periode	3'404	-
Gewinnvortrag	-	-
Total Stiftungskapital	103'404	100'000
Total Passiven	209'021	122'406

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)	01.10.2018 - 30.09.2019 12 Monate CHF	03.02.2017- 30.09.2018 20 Monate CHF
Ertrag		
Beiträge aus der Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	-67'190	264'439
Übriger Ertrag I	150'000	-
Total Ertrag	82'810	264'439
Aufwand		
Organe und Anlegerversammlung IV	-48'404	-85'454
Aufwand Revisionsstelle	-2'404	-6'468
Übriger Verwaltungsaufwand	-24'519	-156'175
Gebühren Aufsichtsbehörde	-3'473	-16'000
Finanzaufwand	-606	-342
Total Aufwand	-79'406	-264'439
Gesamterfolg der Periode	3'404	-

Anhang Stammvermögen

- I** **Übrige Forderungen, übriger Ertrag, Langfristige Verbindlichkeiten Utilita Management GmbH**
Die Utilita Management GmbH verzichtet auf die im Jahresrapport 17/18 als Merkfranken aufgeführte Eventualverbindlichkeit in Zusammenhang mit Vorleistungen im Rahmen der Stiftungsgründung im ursprünglichen Betrag von 650'000,00 CHF. Die im GJ 17/18 schon getilgten 150'000,00 CHF wurden von der Utilita Management GmbH an die Utilita Anlagestiftung im GJ 18/19 rückvergütet und gleichzeitig als Geschäftsführungshonorar wieder verrechnet. Eine Eventualverbindlichkeit wird daher nicht mehr bilanziert. Die Auflagen der OAK BV vom 6. August 2019 werden somit umgesetzt.
- II** **Beteiligungen**
Als Mitglied des Verbandes WOHNEN SCHWEIZ besitzt die UTILITA Anlagestiftung 2 Anteile zu 500,00 CHF.
- III** **Passive Rechnungsabgrenzung**
Die passive Rechnungsabgrenzung setzt sich aus dem Ertrag der Verwaltungsrechnung und allen Kosten für die kommende Anlegerversammlung, Revision, Übersetzungsarbeiten, Vereine ASIP und SSF Gebühren, sowie die OAK BV Prüfungsgebühr im Rahmen des GJ 18/19 zusammen.
- IV** **Organe und Anlegerversammlung**
Der Stiftungsrat und das Anlagekomitee haben sich seit dem 18.12.2018 vom 4 auf 3 Mitglieder verringert.

ANLAGEVERMÖGEN DER ANLAGEGRUPPE ,GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ' (INKL. ANHANG)

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR ANLAGEGRUPPE

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

		01.10.2018 - 30.09.2019 12 Monate CHF	03.02.2017 - 30.09.2018 20 Monate CHF
VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE			
Aktiven			
Umlaufvermögen		10'598'329	36'088'573
Flüssige Mittel	I	9'991'100	35'668'134
Kurzfristige Forderungen	II	231'612	258'769
Heizkosten / Nebenkosten		311'088	137'712
Wertberichtigung Forderungen		-13'191	-
Aktive Rechnungsabgrenzungen	III	77'720	23'959
Anlagevermögen		73'736'842	35'450'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		-	-
Angefangene Bauten (inkl. Land)	IV	23'236'842	-
Fertige Bauten (inkl. Land)	IV	50'500'000	35'450'000
Gesamtvermögen		84'335'172	71'538'573
Passiven			
Fremdkapital		12'725'408	1'291'549
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	V	327'982	235'820
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	VI	737'896	21
Passive Rechnungsabgrenzungen	VII	1'440'384	421'768
Hypothek (Kurzfristig)	VIII	1'600'000	-
Hypothek (Langfristig)	VIII	7'905'000	-
Rückstellungen		2'700	19'983
Latente Steuern		711'445	613'957
Nettovermögen		71'609'764	70'247'025
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		68'700	-
Veränderungen in der Berichtsperiode		-	68'700
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		68'700	68'700
Kapitalwert je Anspruch		1'022,52	1'000
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		19,84	22,52
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		1'042,35	1'022,52
Ausschüttung		-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		1'042,35	1'022,52
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen Beginn der Berichtsperiode		70'247'025	-
Zeichnungen		-	68'700'000
Rücknahmen		-	-
Ausschüttungen		-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode		1'362'739	1'547'025
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		71'609'764	70'247'025

		01.10.2018 - 30.09.2019 12 Monate CHF	03.02.2017 - 30.09.2018 20 Monate CHF
ERFOLGSRECHNUNG (ANLAGERVERMÖGEN)			
Mietertrag Netto		1'671'609	685'195
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	IX	1'740'758	703'437
Minderertrag Leerstand	X	-69'149	-18'242
Unterhalt Immobilien		-108'701	-59'952
Instandhaltung		-108'701	-59'952
Instandsetzung		-	-
Operativer Aufwand		-189'241	-71'887
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-17'193	-4'858
Versicherungen		-30'709	-9'245
Bewirtschaftungshonorare	XI	-72'853	-31'285
Vermietungs- und Insertionskosten		-5'659	-653
Steuern und Abgaben		-62'827	-25'845
Operatives Ergebnis		1'373'668	553'356
Sonstige Erträge		757	181
Aktivzinsen		757	181
Finanzierungsaufwand		-82'293	-72'147
Hypothekarzinsen	XII	-30'295	-
Sonstige Passivzinsen	XIII	-22'967	-55'961
Übriger Finanzierungsaufwand	XIV	-29'031	-16'186
Verwaltungsaufwand		-374'611	-560'455
Geschäftsführungshonorar	XV	-359'671	-219'843
Vergütung an Verwaltungsrechnung		67'190	-264'439
Schätzungsaufwand		-32'958	-64'058
Revisionsaufwand		-26'436	-11'847
Übriger Verwaltungsaufwand		-22'736	-268
Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen		-	123'660
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen		-	618'300
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen		-	-494'640
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		-	-
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		-	-
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-	-
Nettoertrag des Rechnungsjahres		917'520	44'595
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-	-
Realisierter Erfolg		917'520	44'595
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		445'219	1'502'430
Nicht realisierte Kapitalgewinne		542'707	2'116'387
Veränderungen latente Steuern		-97'488	-613'957
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		1'362'739	1'547'025
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		917'520	44'595
Vortrag des Vorjahres		44'595	-
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		962'115	44'595
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		-	-
Vortrag auf neue Rechnung		962'115	44'595

Anhang Anlagegruppe

- I Flüssige Mittel**
Der hohe relative Liquiditätsbestand zum 30.09.2019 ist auf den Bedarf an kurzfristigen Zahlungen von Bauprojekten zurückzuführen.
- II Kurzfristige Forderungen**
Die Marchzählige Abrechnung der Liegenschaften Herbligen und Moosseedorf konnten per Stichtag noch nicht abgerechnet werden. Die kurzfristigen Forderungen enthalten die Brutto-Mieterträge der Liegenschaften Moosseedorf und Herbligen von 63'687,00 CHF bzw. 111'176,00 CHF. Der Saldo setzt sich aus Mieterforderungen (53'342,00 CHF) und Stammvermögenserfolg (3'407,00 CHF) zusammen.
- III Aktive Rechnungsabgrenzungen**
Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält die Vergütung an die Verwaltungsrechnung (67'189,83 CHF) und vorausbezahlte Aufwendungen der Liegenschaften (10'530,40 CHF).
- IV Fertige und angefangene Bauten (inkl. Land)**
Davon verpfändet: 14'710'000,00 CHF. Weiter siehe Liegenschaftsverzeichnis auf Seite 17.
- V Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften**
Die kurzfristigen Verbindlichkeiten Liegenschaften enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (11'597,00 CHF), sowie Akontos und Honorarabrechnung der Nebenkosten (316'384,00 CHF).
- VI Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**
Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich aus vorausbezahlten Mieten (98'149,00 CHF), einer Rechnung für das Projekt in Bardonnex (GE) zugunsten der Implemia Suisse SA (590'230,00 CHF), Grundbuch- und Notargebühren für den Kauf der Liegenschaften in Herbligen und Moosseedorf zusammen.
- VII Passive Rechnungsabgrenzungen**
Revisionsgebühr, Managementfee Utilita Management GmbH, Schätzungsaufwände und Analysekosten für laufende Akquisitionen, Liegenschaftssteuern für die angefangene Bauten, Depotbankvergütung und Verwaltungshonorare
Im Rahmen der Liberierung der internen Kapitalbeschaffung vom 01.10.2019 hat einer der 26 Investoren sein Kapital in der Höhe von 1'002'784,49 CHF einen Tag zu früh bezahlt. Daher wurde dieser Betrag in der passiven Rechnungsabgrenzung gebucht.
- VIII Kurz- und langfristige Hypotheken**
Übernahme von Fremdfinanzierungen durch getätigte Akquisitionen.
Kurzfristige Hypothek
- Moosseedorf, LIBOR Hypothek von 1'600'000,00 CHF, 1,00% Zins, Rückzahlung möglich per 31.12.2019, Schuldbrief
Langfristige Hypotheken
- Herbligen, Festhypothek, 6'700'000,00 CHF, 1,20% Zins, Frist: 31.07.2021, Schuldbrief, jährliche Amortisation 400'000,00 CHF
- Moosseedorf, Festhypothek 630'000,00 CHF, 1,75%, Frist: 01.04.2025, Schuldbrief, jährliche Amortisation 20'000,00 CHF
- Moosseedorf, Festhypothek 575'000,00 CHF, 1,90%, Frist: 15.07.2027, Schuldbrief, jährliche Amortisation 20'000,00 CHF
Total Schuldbriefe in Besitz per Stichtag: 24'583'500,00 CHF
Weitere Informationen zu den Liegenschaften im Liegenschaftsverzeichnis Seite 17.
- IX Soll-Mietertrag (netto)**
Siehe Liegenschaftsverzeichnis, Akquisition von Moosseedorf und Herbligen am 01.07.2019.
- X Leerstand**
Leerstand, siehe Liegenschaftsverzeichnis.
- XI Bewirtschaftungshonorare**
Die Verwaltungshonorare betragen weniger als 3,9% (exkl. MwSt.) des SOLL-Mietertrages.
Die einmaligen Mandatsinstallationskosten (6'171,00 CHF) der administrativen und technischen Liegenschaftsverwaltungen, die pro akquirierte Liegenschaft anfallen, wurden in der Liegenschaftsbilanz der entsprechenden Liegenschaften aktiviert und sind nicht im Bewirtschaftungshonorar enthalten.
- XII Hypothekarzinsen**
Siehe VIII Kurz- und langfristige Hypotheken für Details.
- XIII Sonstige Passivzinsen**
Der monatliche Cash-out Bedarf für die Zahlung der Baurechnungen erfordern freie flüssige Mittel zu einem Negativzinssatz von 0,25%. Während dem Geschäftsjahr mussten 22'967,00 CHF Negativzinsen bezahlt werden.
- XIV Übriger Finanzierungsaufwand**
Diese Position beinhaltet die Depotgebühren und Honorare der Depotbank und Bankspesen.
Depotbankgebühr:
- Notenstein Laroche bis dem 31.12.2018, 0,050% des NAV,
- BCV seit dem 01.01.2019, Depotbankgebühr bis zu einem NAV von 100 Millionen CHF pauschal von 25'000,00 KCHF, dann 0,025% des NAV pro Jahr.
- XV Geschäftsführungshonorar**
Das Geschäftsführungshonorar 18/19 beträgt 203'850,00 CHF, was 0,28% des NAV (71'609'764,00 CHF) entspricht. Dazugerechnet werden als Geschäftsführungshonorar, die an die Utilita Anlagestiftung rückvergüteten und im GJ 17/18 getilgten 150'000,00 CHF (vgl. I). Insgesamt entspricht das Geschäftshonorar (359'671,05 CHF) somit 0,50% des NAV.
Zusätzlich zum Geschäftsführungshonorar wurden gemäss dem Kostenreglement für die Transaktionskommissionen zur Kostendeckung der laufenden Geschäftsführungskosten von unter 2% erhoben. Diese Kommissionen wurden aktiviert.
- Transaktionskommissionen: 445'128,00 CHF inkl. MwSt.
- Ausgabekommission 0,00 CHF inkl. MwSt.
Die Ausgabekommission der letzten internen Emission (19.07.2019) wird an der Liberierung am 01.10.2019 (GJ 19/20) verrechnet.

BAULAND (INKL. ABBRUCHOBJEKTE)

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr / Baurechtsdauer	Gebäude- Versicherungswert	„Wertmehrenden“ Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL / Baurechtsertrag	Ertrag IST / Baurechtszins
Total									

ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	Ausstehende Kosten	Aufgelaufene Kosten	Geplante Anlagekosten bei Fertigstellung	Erwarteter Marktwert im ersten Betriebsjahr (30.09.2021)	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL	Ertrag IST	Leerstände %
Ch. d'Archamps 20-22 1257 Bardonnex (GE)	02.11.2018	01.03.19- 31.03.21	11'848'550	12'656'450	24'505'000	24'781'872	3,72%	1'141'800 ¹⁾		
Ch. du Croissant 14-16 1219 Vernier (GE)	21.02.2019	01.02.19- 31.03.21	13'356'608	10'580'392	23'937'000	25'180'168	3,52%	1'087'336 ¹⁾		
Total			25'205'158	23'236'842	48'442'000	49'962'040		2'229'136		

1) Staatlich geplante SOLL und IST Erträge per Fertigstellung der Immobilien in Bau.

FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	Gebäude- Versicherungswert	„Wertmehrenden“ Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL	Ertrag IST	Leerstände %
Gilamont 1800 Vevey (VD)	15.11.2017	2006	7'089'159		8'957'521	9'540'000	3,52%	416'157	410'202	1,43%
Vy-d'Etra 2000 Neuchâtel (NE)	01.06.2018	1987	9'875'000		10'595'585	11'840'000	3,52%	508'870	488'801	3,94%
St. Antonstrasse 9-15 9050 Appenzell (AI)	01.07.2018	1995	8'237'000		13'789'238	14'410'000	3,82%	661'400	619'115	6,39%
Bühlweg 8 3302 Moosseedorf (BE)	01.07.2019	1972	3'490'000		4'877'941	5'080'000	3,72%	55'026	54'906	0,22%
Haubenstrasse 2 3671 Herbligen (BE)	01.07.2019	2009	8'790'000		9'620'622	9'630'000	3,82%	99'306	98'586	0,73%
Total			37'481'159		47'840'907	50'500'000	3,68%	1'740'758	1'671'609	3,97%



KURZBERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Utilita wurden von den Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima, Partner und Andreas Häni, Manager (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 (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS, u. a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste 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 2019).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Utilita werden nach der Discounted-Cash-flow-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 2019

Per 30. September 2019 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Utilita mit 7 Liegenschaften auf CHF 73'736'842 geschätzt (2018: CHF 35'450'000). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2018 bis 30. September

2019 wurden 4 Liegenschaften erworben (Herbligen, Haubenstrasse 2; Moosseedorf, Bühlweg 8/10; Bardonnex, Chemin d'Archamps 20; Vernier, Chemin du Croissant 14-16). Die beiden sich im Bau befindlichen Liegenschaften in Bardonnex und Vernier wurden «at cost» bewertet.

Von den 3 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden alle 3 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes von 1.0 Prozent statt (+ CHF 340'000). Derweil weist das Gesamtportfolio aufgrund der Zukäufe gegenüber 2018 einen Mehrwert von CHF 38'286'842 auf.

Die Aufwertungen des Bestandes sind hauptsächlich durch den Markt getrieben. Die Diskontierungen wurden aufgrund verringerter Renditeerwartungen gesenkt (im Mittel um 13 Basispunkte). Insbesondere die tiefen Zinsen und mangelnde Alternativen sorgen für eine anhaltend erhöhte Nachfrage nach Immobilien.

Wüest Partner AG
Zürich, 26. Oktober 2019



Pascal Marazzi-de Lima
Partner



Andreas Häni
Manager

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Tel. +41 31 327 17 17
Fax +41 31 327 17 38
www.bdo.ch

BDO AG
Hodlerstrasse 5
3001 Bern

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, Bern

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, bestehend aus Vermögensrechnung (Bilanz), Erfolgsrechnung und Anhang der Anlagegruppe sowie Vermögensrechnung (Bilanz), Erfolgsrechnung und Anhang des Stammvermögens (Seiten 7 bis 17) für das am 30. September 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, der Stiftungsurkunde und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstößen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutari-schen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermö-gensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenom-men werden.

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 Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste 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.

Ferner haben wir gemäss Art. 10 Abs. 3 ASV die Begründungen der Stiftung im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien beurteilt.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementa-rischen Vorschriften eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Bern, 19. November 2019

BDO AG

Matthias Hildebrandt
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Sibylle Schmid
Zugelassene Revisionsexpertin

ANLAGEPROFIL / PORTFOLIOQUALITÄT

ANLAGEFOKUS

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.

Es wird im Allgemeinen in folgende Liegenschaften angelegt

- Wohnbauten mit Kostenmieten oder preiswerten Mieten.
Als Kostenmiete bezeichnet man einen Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der Kapitalkosten erforderlich ist und der nicht durch Angebot und Nachfrage des Marktes bestimmt wird.
- 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, die für Rechnung der Anleger überbaut oder gegen eine angemessene Verzinsung Dritten im Baurecht zur Verfügung gestellt werden.

AKQUISITIONEN WÄHREND DEM GESCHÄFTSJAHR

Im Geschäftsjahr 18/19 durften 2 Liegenschaften und 2 Bauprojekte für 62'940'000,00 CHF Anlagewert mit einem Marktwert von rund 64'670'000,00 CHF und einer Bruttorendite von 4,56% erworben werden. Somit konnte sowohl das jährliche Wachstumsstrategieziel bezüglich Volumen (40-60 Millionen CHF) wie auch Renditeanforderung (3% NCF) erreicht werden. Im Bereich der Energie-Nachhaltigkeit konnte unser Ziel mit 3 Objekten im Minergie-Standard und höher sogar übertroffen werden. Dasselbe gilt auch für den gesellschaftlichen Auftrag bezahlbare Mieten unseren Bewohnern zu offerieren.

Bei 2 Liegenschaften handelt es sich um Bestandesliegenschaften in Moosseedorf und Herbligen, beide im Kanton Bern. Diese Liegenschaften durften von Genossenschaften zum Preis von total ca. 14,5 Millionen CHF und einer durchschnittlichen Bruttorendite von 4,42% übernommen werden. Beide Akquisitionen wurden in Exklusivverfahren erworben. Die 4 Gebäude des **Mühleareals in Herbligen, Bern** zeichnen sich durch ihre 18 architektonisch bemerkenswerte Familienwohnungen und ihre nachhaltige Bauweise aus. Die Liegenschaften werden mit Holz beheizt und besitzen das Energielabel Minergie.

Die zweite erworbene Bestandesliegenschaft besteht aus 2 zusammengebauten Gebäuden. Diese liegen in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs am **Bühlweg in Moosseedorf, Bern** von dem man Bern im Viertelstundentakt in wenigen Minuten erreicht. Die Liegenschaft beinhaltet 18 1,5 bis 3,5 Zimmerwohnungen, vorwiegend für die untere Mittelschicht, sowie monoparentale Familien.

Die Anlagegruppe konnte weiter 2 Bauprojekte im Raum Genf akquirieren:

Das Projekt in **Bardonnex, Genf** mit zwei Gebäuden liegt in der Agglomeration in einem sozial gut durchmischten und familienfreundlichen Quartier nahe der Grenze. Die zwei Gebäude werden bei Fertigstellung einen Wert von rund 24,8 Millionen CHF aufweisen und eine Bruttorendite von 4,54% erwirtschaften. Die Mieten sowie der Finanzplan sind durch den Kanton kontrolliert. Das Projekt mit 48 Wohnungen von 1,5 bis 5,5 Zimmern wird in einem sehr hohen Energiestandard THPE (Très Haute Performance Energétique - Energielabel des Kantons Genf, entspricht Minergie-P) ausgeführt. 25% des Wohnungsbestandes werden vom Kanton subventioniert (HM-LUP), weitere 25% der Wohnungen werden durch den



Kanton für 50 Jahre kontrolliert und die Mieter können ebenfalls direkt durch den Kanton subventioniert werden. Die restlichen Wohnungen (50% des Gesamtbestandes) werden vom Kanton für 25 Jahre kontrolliert sein und anschliessend auf den freien Markt entlassen werden.

Die Bauarbeiten werden durch einen Generalunternehmer ausgeführt, schreiten reibungslos und planmässig voran und sollten im März 2021 abgeschlossen sein.

Das zweite Projekt mit einem Gebäude befindet sich in **Vernier, Genf**, einem Quartier, das mit der Stadt Genf zusammengewachsen und sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen ist. Hier entstehen 40 Wohnungen mit einem Typologien-Mix von 1,5 bis 5,5 Zimmern und einem Marktwert bei Fertigstellung zu Beginn 2021 von rund 25,2 Millionen CHF. Es wird mit einer Bruttorendite von 4,52% geplant. Wie bei allen Projekten, die unter kantonaler Kontrolle erstellt werden, wird auch hier mit einem hohen Energiestandard HPE (Haute Performance Energétique -Energieeffizienz als Minergie) und Mietprogrammen geplant. 30% der Wohnungen werden für Mieter mit Subjekthilfe bzw. solche die eine entsprechende Unterstützung beantragen können, offenstehen. Die Mieten der restlichen Wohnungen (70% des Wohnungsbestandes) werden vom Kanton für 10 Jahre kontrolliert sein (ZD-LOC) und danach in den freien Markt entlassen.

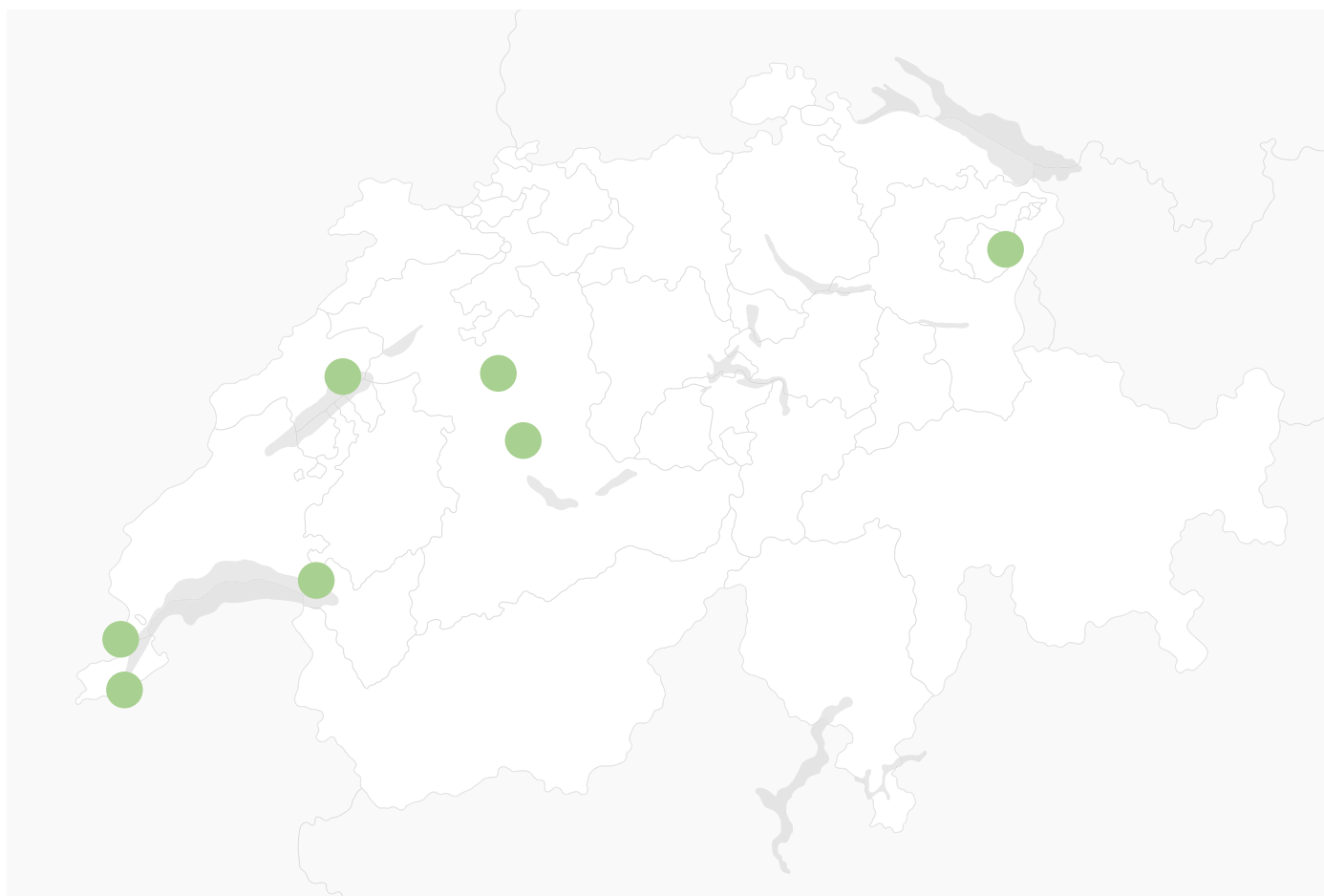
Auch diese Bauarbeiten schreiten gut voran und werden ebenfalls durch einen Generalunternehmer mit Kosten-, Qualitäts- und Ausführungsgarantie erstellt. Das Projekt konnte in einem Exklusivverfahren akquiriert werden.

AKQUISITIONSSTRATEGIE FÜR DAS NÄCHSTE GESCHÄFTSJAHR

Die bestehende Akquisitionsstrategie wird für das nächste Geschäftsjahr beibehalten. Was das Volumen betrifft, ist die Geschäftsleitung in Verhandlungen für weitere Bestandesliegenschaften, mit denen die Anlagegruppe erweitert werden soll. Insbesondere sei eine kleinere Liegenschaft mit 3 Wohnhäusern und 9 Wohnungen erwähnt. Diese Liegenschaft kann voraussichtlich zu Beginn des nächsten Geschäftsjahres ins Eigentum des Portfolios der Utilita übertragen werden. Es handelt sich eine Liegenschaft einer Genossenschaft, die aufgrund von genossenschaftsinternen Nachfolgerproblemen liquidiert wird. Der Grundsatzentscheid eines Verkaufs an die Utilita wurde in diesem Geschäftsjahr an der Generalversammlung der Genossenschaft gefällt.

GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG

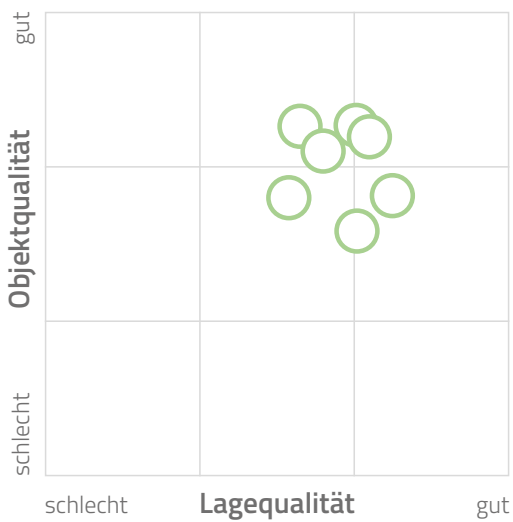
Das Portfolio der Utilita ist zunehmend gesamtschweizerisch geprägt und diversifiziert. Dank der Einstellung eines Akquisitions- und Entwicklungsverantwortlichen konnten die Netzwerke in der Deutschschweiz erheblich ausgebaut werden, was sich mit den getätigten Akquisitionen in Bern bereits bemerkbar gemacht hat.



Objekt- und Lagequalität

Die im Objekt- und Lagequalitätskasten abgebildeten Positionierung der Anlagegruppe zeigt, dass die akquirierten Objekte eine mittlere bis gute Standortqualität und eine mittlere bis gute Liegenschaftsqualität aufweisen. Dies entspricht unserem Anlageprofil und wird in Bezug auf akzeptierte Qualität sogar übertroffen.

OBJEKT- UND LAGEQUALITÄT



St. Antonstrasse, Appenzell



Bühlweg, Moosseedorf



Haubenstrasse, Herbligen



Gilamont, Vevey



Ch. d'Archamps, Bardonnex



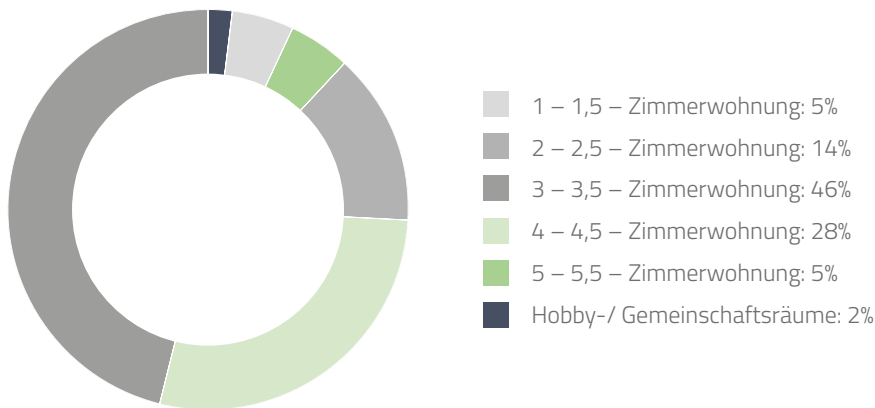
Vy-d'Etra, Neuchâtel



Ch. du Croissant, Vernier

Typologie

Das Portfolio setzt sich zu 47% aus 3,5 Zimmerwohnungen und zu 19% aus kleinen Wohnungen (1,5 und 2,5 Zimmer) zusammen. Der Anteil an kleinen Wohnungen konnten dieses Jahr erhöht werden. 29% entfallen auf 4,5 Zimmerwohnungen, sowie 5% auf grosse Wohnungen (5,5 und grösser) für Familien, oder Angebot für spezielle Wohnformen. Nebst den 207 Wohnungen werden auch in verschiedenen Gebäuden Hobby-, Bastel- und Gemeinschaftsräume zur Gemeinschaftsbildung angeboten.



Leerstände

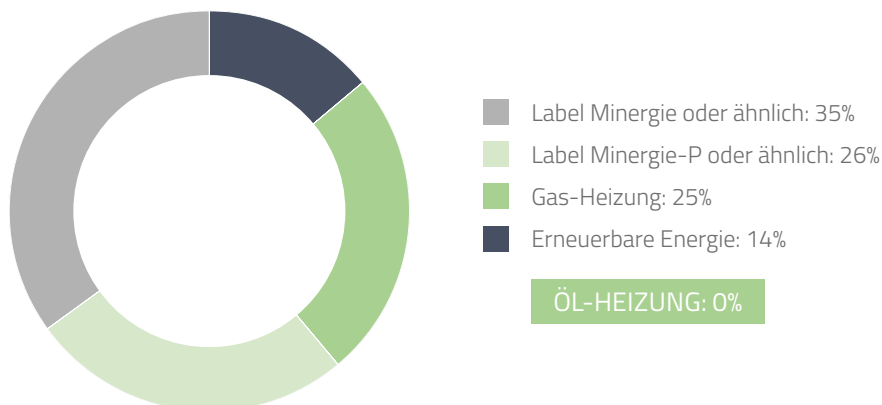
Die Leerstände der gesamten Anlagegruppe belaufen sich über das ganze Jahr gerechnet auf 3,9%, was über unserer Zielvorstellung liegt. Bei einer Annualisierung der Mieterträge der neuen Akquisitionen, würde der Leerstand jedoch 3,28% betragen. Der jährliche Leerstand wurde vor allem von 2 Liegenschaften beeinflusst. Es handelt sich um Appenzell und Vy-d'Etra in Neuenburg.

In **Neuenburg** liegen die Leerstände der Liegenschaften mit ihren 3,9% über unserer Planung. Dies hängt mit der geplanten Fassaden- und Wohnungssanierungen zusammen, die wir im Berichtsjahr durchführen wollten, jedoch aus Geschäftsführungsüberlegungen voraussichtlich ins nächste Jahr verschoben haben.

Bei den Liegenschaften in **Appenzell** liegen die Leerstände bei 6,4%. Es diese Leerstände haben sich nach dem Ende des Bundessubventionsprogrammes des Bundes (WEG) und dem Mietvertragswechsel in die Länge gezogen. Nach dem Wechsel zu einer neuen lokalen Verwaltungsfirma konnte der Leerstand jedoch in unserem Sinne verringert werden. Aktuell steht per 30.09.2019 nur noch eine 3,5 Zimmerwohnung leer (Mietinteressenten vorhanden).

Energieeffizienz

Im GJ 18/19 konnten Liegenschaften dazugekauft werden, die eine gute Energieeffizienz aufweisen. Insbesondere sei die Liegenschaft in Herbligen, Bern, die das Minergie Label besitzt und mit Holz beheizt wird, erwähnt aber auch die zwei Bauprojekte in der Region Genf, Vernier und Bardonnex, die eine Energieeffizienz aufweisen, die Minergie resp. Minergie-P entsprechen. Es darf bemerkt werden, dass wir zurzeit kein Gebäude eine traditionelle Ölheizung besitzen. Das Auswahlverfahren bei Akquisitionen schliesst Energieeffizienzkriterien mit ein. Somit haben die Anleger rund 51% ihrer Investition in Energieeffizienzstandards wie Minergie und höher angelegt.

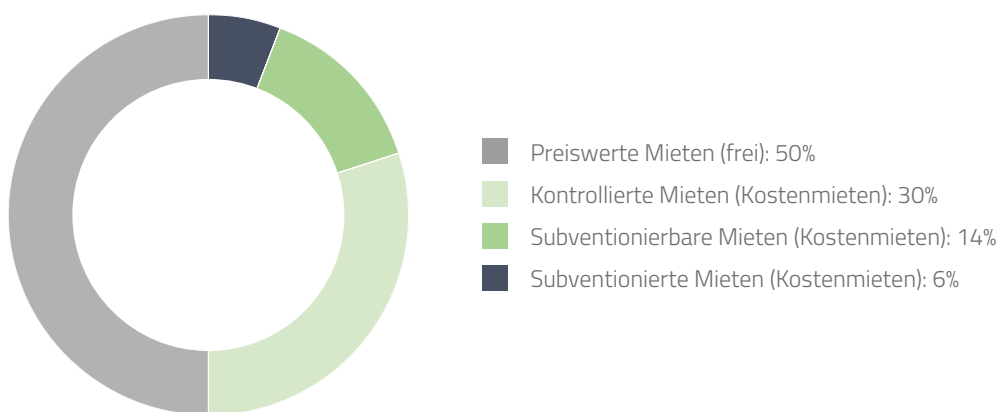


Ausrichtung auf Gemeinnützigkeit

Die Utilita richtet sich soweit wie möglich nach den Anforderungen an gemeinnützige Organisationen im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungserlasse und nach den Grundsätzen der ‚Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz‘. Ihr Ziel ist es, durch ihre Anlagestrategie bezahlbaren Wohnraum zu fördern. 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 Profils 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.

Bei den erworbenen Bestandesliegenschaften wurde ein spezielles Augenmerk darauf geworfen, dass, obwohl es sich um Marktliegenschaften ohne offizielle gemeinnützige Auflagen handelt, Grundvoraussetzungen für die Gemeinnützigkeit erfüllt werden können. Es ist geplant, diese Liegenschaften mittelfristig nach gemeinnützigen Aspekten zu betreiben, was bedeutet, dass Kostenmietverträge eingeführt werden und so die angestrebte Stabilität des Rendite-Risiko Profils zu erlangen.

Die Graphik zeigt die Mietformen und deren prozentualen Verteilung auf die Anlagekosten:



„Auf das Allgemeinwohl ausgerichtet, Rentnern und Mietern verpflichtet.“



VERANTWORTUNGSVOLLE INVESTITIONEN

... UND PLÖTZLICH SIND INVESTITIONEN NACH ESG- UND SRI-KRITERIEN IN ALLER MUNDE...

Die Feststellung der Wichtigkeit des Einflusses der Finanzmärkte auf die Zukunft unseres Planeten und unserer Gesellschaft hat die UNO dazu bewogen, zusammen mit internationalen und nationalen Initiativen, Prinzipien für verantwortungsvolle Investitionen zu erarbeiten (UN-PRI, 'UN Principles for Responsible Investment'). Diese Prinzipien wurden anschliessend von den Anlegermärkten übernommen und werden nun in verschiedenen Formen und unterschiedlichen Transparenzansätzen in die Risikoüberlegungen integriert. Die UN-PRI Prinzipien wurden bewusst allgemein gehalten und werden nun mit den ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) zunehmend konkreter und messbarer. Je messbarer die Auswirkungen der Anwendung von ESG-Kriterien werden, umso besser kann der Markt entsprechend überwacht werden, was zukünftig auch mit Auflagen von Behörden einhergehen wird. Was beim allgemeinen Finanzmarkt nun zum Standard wird, ist jedoch bei Immobilieninvestitionen noch in den Kinderschuhen. Auch wenn nun Investitionsvehikel Anlagen in nachhaltige Immobilien offerieren, sind diese oft ‚nur‘ auf energietechnische Aspekte begrenzt und ESG-Kriterien in Ihrer Anwendung noch nicht ausgereift.

Diese Entwicklung war den Gründern der Utilita Anlagestiftung bewusst. Um den Anlegern eine zukunftsgerichtete Anlage anbieten zu können, war ihnen klar, dass ein neues Anlagevehikel auf den Prinzipien der Nachhaltigkeit, also auf ökonomischen, sozialen und umwelttechnischen Aspekten, basieren muss. Diese Elemente wurden in den Reglementen, Richtlinien und Prozessen integriert. Der Begriff der Nachhaltigkeit wurde jedoch aufgrund dessen verallgemeinerten Gebrauches und der Referenz auf hauptsächlich Umweltaspekte bewusst nicht benutzt.

Die Utilita Anlagestiftung will mit ihren Investitionen die Verantwortung bezüglich sozialer Strukturen und unserer Umwelt übernehmen sowie ihren ökologischen Fussabdruck so klein wie möglich halten. Sie wendet daher wo immer möglich ESG-Kriterien an und wird diese für unsere Anleger zunehmend transparenter und messbarer gestalten.

Die ESG-Kriterien, die der Utilita zu Grunde liegen:

UMWELT-ASPEKT (ENVIRONMENT)

- Die Immobilien werden bei der Investitionsanalyse auf ihren gesamtheitlichen Wert beurteilt, dies beinhaltet auch den Ressourcen- und Emissionsimpakt der Liegenschaft und deren Bewirtschaftung.
- Die Energieeffizienz ist hier ein zentraler Punkt. Dies kann jedoch auch bedeuten, dass die Bestandesliegenschaften, die gekauft werden, ein Verbesserungspotential aufweisen, welches es auszuschöpfen gilt.
- 75% der Investition ist in Liegenschaften angelegt, die einen Energiestandart von Minergie oder höher besitzen oder die mit erneuerbarer Energie beheizt werden. Keine der Liegenschaften wird mit Öl beheizt.



SOZIAL-ASPEKT (SOCIAL)

- Angebot einer Anlage mit einem auf Ausgewogenheit und Stabilität ausgerichteten Performance-Risiko Profil, welches zu sicheren Altersrenten beiträgt.
- Ausrichtung auf preiswerte und gemeinnützige Immobilien, die auf die Grundbedürfnisbefriedigung im Wohnungsmarkt und auf den Zugang zu erschwinglichem Wohnraum für die ganze Gesellschaft abzielt.
- 51% der Investition ist in Liegenschaften angelegt, die kontrollierte, oder subventionierte Mieten aufweisen.



GOVERNANCE-ASPEKT (GOVERNANCE)

- Das Geschäftsmodell der Utilita ist auf das Allgemeinwohl ausgerichtet.
- Die Entscheidungsprozesse und Risikoanalysen integrieren ESG-Prinzipien. Dies kommt auch durch die Mitgliedschaft bei entsprechenden Verbänden zum Ausdruck.
- Die Aufwendungen der Geschäftsführung werden nach einem Cost & Fee Modell vergütet und basieren nicht auf dem in der Branche üblichen volumenabhängigen Modell. Die ist für die Anleger bei zunehmendem Anlagevolumen vorteilhaft.



Wie wurde der Franken unserer Anleger hinsichtlich ESG Kriterien investiert?

UMSETZUNG DER ESG-KRITERIEN
IN DER ANLAGEGRUPPE
'GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ'

ENVIRONMENT



75%
erneuerbare Energie oder
Minergie und +



0%
Öl-Heizung

SOCIAL



51%
kontrollierte oder
subventionierte Mieten



2%
Hobby-/
Gemeinschaftsräume

GOVERNANCE



auf das Allgemeinwohl
ausgerichtetes
Geschäftsmodell



ESG-Entscheidungs-
prozesse,
Standards und
Mitgliedschaften



GLOSSAR

Ausschüttungsrendite

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

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.

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 Erfolgsrechnungs-Positionen: Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Bewirtschaftungshonorare, Geschäftsführungshonorare und Übriger Verwaltungsaufwand.

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)

Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent des Netto-Mietertrages der Berichtsperiode.

Eigenkapitalrendite (ROE)

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

Fremdfinanzierungsquote

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

Mietausfallquote

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



