

**utilita**

UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR  
GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

JAHRES  
RAPPORT  
20 | 21

*Mehr als Investieren,  
weil Wohnen Leben bedeutet.*





# Inhaltsverzeichnis

VORWORT	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	20
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	21
ANLAGEPROFIL / PORTFOLIOQUALITÄT	23
AUSRICHTUNG AUF GEMEINNÜTZIGKEIT	29
VERANTWORTUNGSVOLLE INVESTITIONEN	30
GLOSSAR	34



# Vorwort

## Die Anlagestiftung entfaltet ihre Flügel.

Das Anlageversprechen, das zu Beginn der Aufbauphase gemacht worden ist, beginnt sich zu bewahrheiten.

Investitionen in preiswerte Immobilien bewähren sich langsam als Thema. Die UTILITA bleibt die einzige Anlagestiftung, die Pensionskassen den Zugang zum gemeinnützigen Immobilienmarktsegment eröffnet und somit das ‚S‘ (sozialen Prinzipien) von ESG auch zielgerichtet umsetzt.

Das Kernversprechen, dass UTILITA zwei soziale Grundbedürfnisse – viz. die Altersvorsorge und den Zugang zu preisgünstigem, lebenswertem und nachhaltigem Wohnraum – abdeckt, konnten wir in diesem Geschäftsjahr noch besser erfüllen. Dies erfolgte insbesondere durch unsere gemeinnützige Tochterfirma VIVANTA AG und ihr erstes Projekt in Zusammenarbeit mit einer Gemeinde und einer Genossenschaft. Unsere einmalige Positionierung zeigt sich auch darin, dass wir mittlerweile als aktive Mitglieder in beide Dachverbände der gemeinnützigen Bauträger (WOHNEN SCHWEIZ, WBG Schweiz über die Tochterfirma VIVANTA AG) aufgenommen worden sind.

Ein Blick zurück auf die Kennzahlen zeigt, dass sich die Anlagegruppe im positiven Wachstum befindet. Aktuell sind Liegenschaften von einem geschätzten Marktwert bei Fertigstellung von CHF 164,3 Millionen vertraglich gesichert, was zum Geschäftsabschluss einen GAV von CHF 142,7 Millionen ergibt und einer Steigerung des GAV von 23,7% entspricht. Auch der Ertrag ist seit dem letzten Geschäftsjahr von CHF 2.4 Millionen um 58,1% auf CHF 3,9 Millionen angestiegen, was eine Performancesteigerung von 77,3% auf 4,15% bedeutet. Wenn wir – wie vorgesehen – dieses Wachstum im nächsten Jahr weiterführen können, so sollten wir bei Abschluss unserer Aufbauphase die geplanten Werte erreichen können und unseren Anlegern – wie versprochen – eine bilanzstabilisierende Alternative, bzw. eine echte Diversifikation ihres Portfolios, mit stabiler, auf NCF ausgerichteter Performance bei niedrigem Risiko und hoher ESG Qualität anbieten können.

Die Highlights dieses Geschäftsjahres liegen in der Fertigstellung unserer gemeinnützigen Liegenschaften in der Region Genf mit ihren CHF 26 Millionen und CHF 27,0 Millionen sowie dem Zukauf einer mittelständigen Liegenschaft von CHF 16,5 Millionen im Raume Mittelland. Diese Operationen haben den Ertrag schon jetzt um 35,6% gesteigert und sollten im nächsten vollen Geschäftsjahr ihren soliden Performanceanteil beitragen. Zu weiteren Wertschöpfungsaktivitäten gehören die laufenden Bauprojekte wie zum Beispiel das Projekt mit einer Genossenschaft als Gesamtmietlerin in Frenken-

dorf in Höhe von ca. CHF 7.3 Millionen oder mit den gemeinnützigen Wohnungen der Liegenschaft Bella Vista in Neuchâtel von CHF 30,6 Millionen, die gemäss der Planung im Jahr 2023 schlüsselfertig übergeben werden sollten. Dazu kommen die Planungen der Aufstockung der bestehenden Liegenschaft in Vevey und die Entwicklung von altersgerechten und gemeinnützigen Wohnungen der Gemeinde Romanel-sur-Lausanne von ca. CHF 26.5 Millionen. Dank ihrer finanziellen Strukturierung sollten sie während der Erstellung möglichst wenig auf die Performance drücken. Diese Projekte sind unser Fundament für die weitere nachhaltige Entwicklung der Anlagegruppe. Die UTILITA, bzw. die VIVANTA treten auch bei verschiedenen Wettbewerben für gemeinnützigen Wohnraum oder Quotenvergaben für Entwicklungsquartiere auf und hoffen, im nächsten Geschäftsjahr diesbezügliche Erfolge bekanntgeben zu können. Diese Projekte fallen genau in unseren Anlagefokus und werden den erwünschten Effekt für unsere Anleger produzieren.

Um das Wachstum der UTILITA umzusetzen, konnte zu Beginn des Kalenderjahres 2021 in einer 4. Kapitalerhöhung frisches Kapital in Höhe von CHF 21.3 Millionen durch 12 Anleger gezeichnet werden. Ein wichtiger Anteil des Kapitals kam von schon bestehenden Anlegern, die uns damit wiederum ihr Vertrauen ausgesprochen haben.

Das Vertrauen unserer Anleger und Partner steht im Zentrum von unserer Geschäftstätigkeit. Professionalität, Transparenz und Verantwortung werden auch durch die neuen Stiftungsräte, Frau Paola Ghillani und Herrn Jürg Häusler, sowie den neuen Verantwortlichen der Geschäftsleitung für Entwicklung und Akquisition, Herrn Fabio Anderloni, gelebt. Sie sind schon jetzt ein wichtiger Bestandteil der Führung von UTILITA und bringen im Sinne der Anleger und der Mission ihre Kompetenzen ein.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung bedanken sich herzlich bei allen Anlegern und Partnern. Wir freuen uns auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr.

**Philippe Sauthier**  
Präsident des Stiftungsrates

**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 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 folgende Regelwerke normiert. Diese stehen den Anlegern über die Internetplattform [www.utilita.ch](http://www.utilita.ch) zu Verfügung:

- Leitbild – 03.02.2017
- Statuten – 03.02.2017
- Stiftungsreglement – 16.05.2017
- Organisationsreglement – 03.02.2017
- Anlagerichtlinien – 03.02.2017
- Kostenreglement – 03.02.2017
- Entschädigungsreglement – 03.02.2017
- Prospekt – 05.11.2018

## 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. 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 Interessenkonflikten und Regelung von 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

## Stiftungsratsmitglieder

**Philippe Sauthier**, Präsident, Vevey  
**Prof. Dr. Markus Schmidiger**, Vizepräsident, Baar  
**Paola Ghillani**, Bulle  
**Jürg Häusler**, Künsnacht  
**Ulrich Keusen**, Bern

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 Anlagekomitees ein.



V.l.n.r. Jürg Häusler, Philippe Sauthier, Prof. Dr. Markus Schmidiger, Paola Ghillani, Ulrich Keusen

## 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 Capol**, Geschäftsleiter, Rolle

**Benoît Grenon**, CFO, Lausanne

**Fabio Anderloni**, Verantwortlicher für Akquisition und Entwicklung, Bern

---

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 nachfolgende Unternehmung 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 Risiko-Management und erstattet Bericht an den Stiftungsrat.

**Ulrich Keusen**, Bern

---

## Anlagekommission

Die Anlagekommission setzt sich aus 3 Stiftungsräten zusammen.

**Philippe Sauthier**, Präsident, Vevey

**Prof. Dr. Markus Schmidiger**, Vizepräsident, Baar

**Ulrich Keusen**, Bern

---

## 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 15. Dezember 2020 hat die BDO AG, Bern, als Revisor für ein weiteres Jahr bestätigt.

**Sibylle Schmid**, leitende Revisorin,

BDO AG, Bern

---

## 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 Bewirtschaftungs Unternehmen delegiert. Die kaufmännische Verwaltung wird durch eine zentrale Liegenschaftsbuchhaltung sichergestellt.

**Huwiler Services AG**,

zentrales Rechnungswesen, Ostermundigen

---



V.l.n.r. Benoît Grenon, Jürg Capol, Fabio Anderloni

## 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. Die Ausrichtung und Einhaltung dieser Standards soll zum Ausdruck bringen, dass Utilita für verantwortungsvolle, soziale und nachhaltige Investitionen steht, die ESG-Prinzipien in ihren Entscheidungsprozessen integriert sowie bestrebt ist, diese gegen innen wie auch gegen außen zu leben.



**Wohnbaugenossenschaften Schweiz:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger.  
[www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

Die Tochterfirma Vivanta AG ist Mitglied seit 2021

**WOHNEN SCHWEIZ:** 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)

Mitglied seit 2017

**Schweizerische Pensionskassenverband (ASIP):** 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)

Mitglied seit 2019

**Swiss Sustainable Finance (SSF):** Verband zur Förderung von nachhaltigen 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)

Mitglied seit 2019

# Wichtige Kennzahlen

	30.09.2021 CHF	30.09.2020 CHF
<b>VERMÖGENSRECHNUNG</b>		
Gesamtvermögen (GAV)	142'685'879	115'339'943
Marktwert aller Immobilien (inkl. Forderung)	138'073'132	105'635'703
Fremdfinanzierungsquote	14,98%	8,60%
Nettovermögen (NAV)	118'593'728	103'738'196
Anzahl Ansprüche im Umlauf	106'841	97'337
Anzahl Anleger	29	30
<b>RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN</b>		
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	I -	-
Ausschüttungsrendite	-	-
Anlagerendite (Performance)	4,15%	2,34%
Ausschüttungsquote	-	-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,44%	61,02%
Betriebsaufwandquote $TER_{ISA}$ (GAV)	II 0,69%	0,69%
Betriebsaufwandquote $TER_{ISA}$ (NAV)	II 0,80%	0,78%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,30%	2,34%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,93%	2,62%
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>		
Realisierter Erfolg	2'297'926	1'195'977
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	4'894'250	2'372'791
Soll-Mietertrag (netto)	3'857'417	2'439'124
Mietausfallquote	6,23%	6,99%

## 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 XVII Anhang Anlagevermögen Geschäftsführungshonorare unter Erfolgsrechnung.

# Allgemeine Angaben zur Jahresrechnung (Anhang)

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

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

Gemäss Prüfungsbescheid vom 01.04.2021 zur Berichterstattung per 30.09.2020, sind keine Auflagen der OAK BV umzusetzen.

## 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. Zudem wurden am 19. Mai 2020 die Bewertungsrichtlinien provisorisch verabschiedet. Die Verabschiedung der endgültigen Version wird voraussichtlich am Ende der Aufbauphase erfolgen.

Im Einvernehmen mit den Schätzungsexperten und gemäss Art. 5.1 der provisorischen Bewertungsrichtlinie, wurden für die 2 im Geschäftsjahr von den Anlagen in Bau in die Bestandesliegenschaften überführten Liegenschaften (Bardonnex, Chemin d'Archamps und Vernier, Chemin du Croissant) aufgrund des noch nicht definitiv bekannten limitierten Verkaufspreises und im Sinne der Stetigkeit weiterhin basierend auf den Bewertungsgrundsätzen der Anlagen in Bau abgestützt, was eine anteilmässige Aufwertung zum geschätzten Marktwert zur Folge hat. Weiter weist eine Liegenschaft (Kulmerau, Hausgasse) zum Bewertungszeitpunkt aufgrund von Auflagen einen limitierten Verkaufspreis auf, welcher im Rahmen der Bewertung berücksichtigt wird.

## Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘ umfasst die Einzelabschlüsse der Anlagegruppe sowie deren 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 die gleiche 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. Die am 14. September 2020 gegründete und beherrschte Tochtergesellschaft VIVANTA AG hatte bei Ende der Berichtsperiode per 31.03.2021 noch keine Aktivitäten und wurde daher noch nicht konsolidiert. Ab 01.04.2021 wird der Abschluss der VIVANTA AG voll konsolidiert.

Der Konsolidierungskreis ist in Anmerkung I des Anhanges des Anlagervermögens wiedergegeben.

## Abrechnungshorizont

Die vorliegende Jahresrechnung betrifft ein normales Geschäftsjahr von 12 Monaten vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021. Am 18. Mai 2021 wurde ein Halbjahresbericht per 31. März 2021 veröffentlicht.

## WICHTIGE DATEN

Gründungsdatum der Anlagestiftung	03.02.2017
Eröffnung Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	14.09.2017
Ende Sonderregelung Anlagerichtlinien	30.09.2022

### 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)

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ) per	30.09.2021 CHF	30.09.2020 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	46'506	95'641
Aktive Rechnungsabgrenzung	110'498	82'800
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>157'003</b>	<b>178'441</b>
Beteiligungen <span style="float: right;">I</span>	1'000	1'000
<b>Total Aktiven</b>	<b>158'003</b>	<b>179'441</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	4'762	23'502
Verbindlichkeiten Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	3'787	14'051
Passive Rechnungsabgrenzung <span style="float: right;">II</span>	47'772	34'688
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>56'321</b>	<b>72'240</b>
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gesamterfolg der Periode	-5'518	3'797
Gewinnvortrag	7'201	3'404
<b>Total Stiftungskapital</b>	<b>101'683</b>	<b>107'201</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>158'003</b>	<b>179'441</b>

<b>ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)</b>	<b>01.10.2020 – 30.09.2021 CHF</b>	<b>01.10.2019 – 30.09.2020 CHF</b>
<b>Ertrag</b>		
Beiträge aus der Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	110'498	82'800
<b>Total Ertrag</b>	<b>110'498</b>	<b>82'800</b>
<b>Aufwand</b>		
Organe und Anlegerversammlung	-57'934	-46'684
Aufwand Revisionsstelle	-23'493	-15'427
Übriger Verwaltungsaufwand	-29'765	-17'351
Gebühren Aufsichtsbehörde	-4'061	1'475
Finanzaufwand	-763	-1'015
<b>Total Aufwand</b>	<b>-116'016</b>	<b>-79'003</b>
<b>Gesamterfolg der Periode</b>	<b>-5'518</b>	<b>3'797</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 allen Kosten für die kommende Anlegerversammlung, Revision, Übersetzungsarbeiten, Marketingkosten, Gebühren, sowie die OAK BV Prüfungsgebühr im Rahmen des GJ 20/21 zusammen.

# Anlagevermögen der Anlagegruppe ,gemeinnützige Immobilien Schweiz' (inkl. Anhang)

## Allgemeine Angaben zur Anlagegruppe

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

<b>VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ) per</b>		<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2020</b>
		<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Aktiven</b>			
Umlaufvermögen		4'611'347	9'604'240
Flüssige Mittel	II	3'319'174	9'011'547
Kurzfristige Forderungen	III	685'323	185'340
Heizkosten / Nebenkosten		606'286	415'797
Wertberichtigung Forderungen		-35'667	-28'591
Aktive Rechnungsabgrenzungen	IV	36'231	20'146
Anlagevermögen		138'074'532	105'735'703
Forderung	V	8'910'046	8'734'847
Beteiligungen	V	1'400	100'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		-	-
Angefangene Bauten (inkl. Land)		2'054'110	39'480'857
Fertige Bauten (inkl. Land)		127'108'976	57'420'000
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>142'685'879</b>	<b>115'339'943</b>
<b>Passiven</b>			
Fremdkapital		24'092'151	11'601'747
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	VI	960'333	648'922
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	VII	13'138	7'644
Passive Rechnungsabgrenzungen	VIII	1'105'873	824'628
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	IX	510'705	-
Hypothek (Kurzfristig)	IX	16'485'000	6'380'000
Hypothek (Langfristig)	IX	2'355'000	2'715'000
Rückstellungen		250'100	31'652
Latente Steuern		2'412'002	993'900
<b>Nettovermögen</b>		<b>118'593'728</b>	<b>103'738'196</b>
<b>Ansprüche</b>			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		97'337	68'700
Veränderungen in der Berichtsperiode	X	9'504	28'637
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		106'841	97'337
Kapitalwert je Anspruch vor Gesamterfolg der Berichtsperiode		1'065,76	1'041,38
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		44,25	24,38
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		1'110,00	1'065,76
Ausschüttung		-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		1'110,00	1'065,76
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>			
Nettovermögen Beginn der Berichtsperiode		103'738'196	71'609'764
Zeichnungen		21'318'397	33'091'161
Rücknahmen		-11'357'115	-3'335'520
Ausschüttungen		-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode		4'894'250	2'372'791
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		118'593'728	103'738'196

		01.10.2020 – 30.09.2021	01.10.2019 – 30.09.2020
		CHF	CHF
<b>ERFOLGSRECHNUNG (ANLAGEVERMÖGEN)</b>			
<b>Mietertrag Netto</b>		<b>3'617'079</b>	<b>2'268'665</b>
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	XI	3'857'417	2'439'124
Minderertrag Leerstand	XII	-240'338	-170'460
<b>Unterhalt Immobilien</b>		<b>-321'002</b>	<b>-196'176</b>
Instandhaltung		-321'002	-196'176
Instandsetzung		-	-
<b>Operativer Aufwand</b>		<b>-363'750</b>	<b>-246'200</b>
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-67'684	-37'476
Versicherungen		-71'119	-62'323
Bewirtschaftungshonorare	XIII	-132'503	-92'929
Vermietungs- und Insertionskosten		-6'168	-10'747
Steuern und Abgaben		-86'275	-42'726
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>2'932'327</b>	<b>1'826'288</b>
<b>Sonstige Erträge</b>		<b>2</b>	<b>1</b>
Aktivzinsen		2	1
<b>Finanzierungsaufwand</b>		<b>-177'192</b>	<b>-242'893</b>
Hypothekarzinsen	XIV	-108'244	-130'718
Sonstige Passivzinsen	XV	-27'082	-78'227
Übriger Finanzierungsaufwand	XVI	-41'867	-33'948
<b>Verwaltungsaufwand</b>		<b>-529'143</b>	<b>-441'873</b>
Geschäftsführungshonorar	XVII	-226'170	-250'400
Vergütung an Verwaltungsrechnung		-110'498	-82'800
Schätzungsaufwand		-35'944	-19'284
Revisionsaufwand		-85'318	-39'961
Übriger Verwaltungsaufwand		-71'214	-49'427
<b>Sonstiger Aufwand</b>		<b>-512</b>	<b>-</b>
Sonstiger Aufwand		-512	-
<b>Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen</b>		<b>72'445</b>	<b>54'454</b>
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen		362'223	272'184
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen		-289'778	-217'730
<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>2'297'926</b>	<b>1'195'977</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-	-
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>2'297'926</b>	<b>1'195'977</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>		<b>2'596'324</b>	<b>1'176'814</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		4'014'425	1'460'329
Veränderungen latente Steuern		-1'418'101	-283'515
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>		<b>4'894'250</b>	<b>2'372'791</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		2'297'926	1'195'977
Vortrag des Vorjahres		2'158'092	962'115
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		4'456'018	2'158'092
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		-	-
Vortrag auf neue Rechnung		4'456'018	2'158'092

## Anhang Anlagegruppe

### I Konsolidierung

Am 14. September 2020 hat die UTILITA Anlagestiftung die Tochtergesellschaft VIVANTA AG gegründet, besitzend 100% der Anteile (100'000.- CHF), und damit auch die Beherrschung übernommen. Die VIVANTA AG hält eine Liegenschaft in Bau in Frenkendorf (BL), die gemäss der provisorischen Bewertungsrichtlinie 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 Akquisition einer Liegenschaft zurückzuführen.

### III Kurzfristige Forderungen

Die kurzfristigen Forderungen setzen sich aus Mieter- und Forderungen Dritter (459'374.85 CHF), Erneuerungsfonds der Liegenschaft in Neuendorf (222'161,51 CHF) sowie der Rückzahlung von Stammvermögensaufwendungen (3'786,75 CHF) zusammen.

### IV Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält die vorausbezahlten Aufwendungen der Liegenschaften (36'231 CHF).

### V Forderung, Beteiligung

Unter den Forderungen sind die Anzahlungen von rund 8,9 MCHF (inkl. Teiltransaktionskommission von 139 KCHF) für das Projekt Portes Rouges in Neuenburg enthalten und sind Bestandteil des vom Schätzungsexperten abgegebenen Gutachtens über die Werte der Liegenschaften. Der Übergang von Nutzen und Gefahr wird voraussichtlich zum 30. Juni 2023 erfolgen. Die geplanten Anlagekosten bzw. der erwartete SOLL Ertrag werden auf 30'567'000 CHF bzw. 1'140'300 CHF bei der Fertigstellung der Liegenschaft geschätzt.

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, Leistungen und Diverses (346'382,40 CHF), sowie Akontos und Honorarabrechnung der Nebenkosten (613'950,30 CHF).

### VII Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich Beratungsrechnungen und Gebühren, insbesondere Rechnungen die durch Utilita Management GmbH (8'846,85 CHF) bezahlt worden sind, zusammen.

### VIII Passive Rechnungsabgrenzungen

Revisionsgebühr und -kosten, Porti, Beitrag zur Verwaltungsrechnung, Managementfee, Bauherrenvertretungshonorare, Rechnungswesenhonorare, Schätzungsaufwände und Analysekosten für laufende Akquisitionen, Depotbankvergütung und Verwaltungshonorare.

### IX Hypothekarschulden, Kurz- und langfristige Hypotheken

#### Hypothekarschulden:

- Frenkendorf Baukredit, abgerufener Betrag: 5 10'705.00 CHF, 1,05%, unbefristet, Schuldbrief, jährliche Amortisation 0.- CHF  
Zusätzlich ist die Liegenschaft in Appenzell im 1. Rang verpfändet, Schuldbrief. Die maximale Höhe des Baukredits beläuft sich auf 5'700'000.00 CHF.

#### Kurzfristige Hypotheken und Amortisationen:

- Neuendorf Festhypothek, 10'125'000,00 CHF, 0,45% Zins, Frist: 15.01.2022, Schuldbrief, jährliche Amortisation 0,- CHF  
- Herbligen Festhypothek, 6'000'000,00 CHF, 0,45% Zins, Frist: 31.10.2021, Schuldbrief, jährliche Amortisation 0,- CHF  
- Kulmerau Festhypothek, 180'000,00 CHF, 1,78% Zins, 30.09.2022, Schuldbrief, jährliche Amortisation 0,- CHF  
Festhypothek, 180'000,00 CHF, 0,82% Zins, unbefristet, Schuldbrief, jährliche Amortisation 0,- CHF

#### Langfristige Hypotheken und Amortisationen:

- Moosseedorf Festhypothek 635'000,00 CHF, 1,75%, Frist: 01.04.2025, Schuldbrief, jährliche Amortisation 0,- CHF  
Festhypothek 490'000,00 CHF, 1,90%, Frist: 15.07.2027, Schuldbrief, jährliche Amortisation 40'000,00 CHF  
- Kulmerau Festhypothek 290'000.00 CHF, 1,60%, Frist: 31.12.2026, Schuldbrief, jährliche Amortisation 0.00 CHF  
Festhypothek 400'000.00 CHF, 1,40%, Frist: 31.12.2022, Schuldbrief, jährliche Amortisation 0.00 CHF  
Festhypothek 300'000.00 CHF, 1,56%, Frist: 31.12.2023, Schuldbrief, jährliche Amortisation 0.00 CHF  
Festhypothek 240'000.00 CHF, 1,74%, Frist: 31.12.2024, Schuldbrief, jährliche Amortisation 40'000.00 CHF

**Total Schuldbriefe in Besitz per Stichtag: 56'843'500.00 CHF (Vorjahr 30'033'500,00 CHF)**

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

Während der Berichtsperiode konnte für 21'318'397 CHF (ausser Ausgabekommission) neues Kapital sowie 4 neue Anleger aufgenommen werden. Die Rücknahme von 10'500 Ansprüchen (11'357'115 CHF ausser Rücknahmekommission) entsprechen einer Rückgabe von Ansprüchen von 5 Investoren, die durch ein Anlagerprodukt von einem Asset Manager verwaltet wird.

- XI Soll-Mietertrag (netto)**  
*Siehe Liegenschaftsverzeichnis, Akquisition von Neuendorf am 02.07.2021, rückwirkend per 01.04.2021. Vernier und Bardonnex im Betrieb ab dem 01.04.2021, respektiv ab dem 01.05.2021.*
- XII Leerstand**  
*Leerstand, siehe Liegenschaftsverzeichnis.*
- XIII Bewirtschaftungshonorare**  
*Die Verwaltungshonorare betragen weniger als 3,44% des SOLL-Mietertrages.*
- XIV Hypothekarzinsen**  
*Siehe IX Hypothekarschulden, kurz- und langfristige Hypotheken für Details.*
- XV Sonstige Passivzinsen**  
*Der monatliche Cash-out Bedarf für die Zahlung der Baurechnungen erfordern freie flüssige Mittel zu einem Negativzinssatz. Während dem Geschäftsjahr mussten 27'081.87 CHF Negativzinsen bezahlt werden.*
- XVI Übriger Finanzierungsaufwand**  
*Diese Position beinhaltet die Depotgebühren und Honorare der Depotbank und Bankspesen.  
Depotbankgebühr der BCV entspricht bis zu einem NAV von 100 Millionen CHF pauschal von 25'000,00 CHF, dann 0,025% des NAV pro Jahr.*
- XVII Geschäftsführungshonorar**  
*Das Geschäftsführungshonorar 20/21 beträgt 226'170.00 CHF, dies entspricht 0,19% des NAV (118'593'728 CHF).  
Zusätzlich zum Geschäftsführungshonorar wurden gemäss dem Kostenreglement Transaktionskommissionen, Baubetreuungskommissionen und Rücknahme- und Ausgabekommissionen zur Kostendeckung der laufenden Geschäftsführungskosten erhoben.*
- Transaktionskommissionen (0,96%): 139'000.00 CHF inkl. MwSt.
  - Baubetreuungskommission: 645'525.00 CHF inkl. MwSt.
  - Rücknahme- und Ausgabekommission: 289'778.05 CHF exkl. MwSt.

## Liegenschaftsverzeichnis

## BAULAND (INKL. ABRUCHOBJEKTE)

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Gebäude- Versicherungswert	„Wertmehrende“ Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL / Baurechtsvertrag	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	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL <sup>1)</sup>	Ertrag IST	Leerstände %
<b>Mittelgasse 3-5 4402 Frenkendorf (BL)</b>	21.04.2021	20.06.20- 01.04.22	5'285'890	2'054'110	7'340'000	7'340'000	3.52%	225'000	-	-
<b>Total</b>			<b>5'285'890</b>	<b>2'054'110</b>	<b>7'340'000</b>	<b>7'340'000</b>		<b>225'000</b>	-	-

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



**FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)**

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	Gebäude-Versicherungswert	„Wertmehrende“ Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL <sup>2)</sup>	Ertrag IST <sup>2)</sup>	Leerstände %
Gilamont 48 1800 Vevey (VD)	15.11.2017	2006	7'089'159	-	8'957'521	10'180'000	3.21%	409'020	387'820	5.18%
Vy-d'Etra 71 2000 Neuchâtel (NE)	01.06.2018	1987	9'875'000	-	10'595'585	11'460'000	3.31%	503'972	465'337	7.67%
St. Antonstrasse 9-15 9050 Appenzell (AI)	01.07.2018	1995	8'237'000	118'483	13'907'721	15'090'000	3.62%	651'225	636'892	2.20%
Bühlweg 8 3302 Moosseedorf (BE)	01.07.2019	1972	3'490'000	-	4'890'408	5'310'000	3.41%	220'981	220'521	0.21%
Haubenstrasse 2 3671 Herbligen (BE)	01.07.2019	2009	8'790'000	42'871	9'662'937	9'200'000	3.72%	386'028	334'227	13.42%
Château-Sec 39-41 1510 Moudon (VD)	01.01.2020	1994	3'729'643	29'504	4'207'418	4'260'000	3.72%	183'080	182'478	0.33%
Hausgasse 13-17 6234 Kulmerau (LU)	01.01.2020	1986 1987 1992	2'904'000	-	2'080'900	2'150'000	n/a	129'600	121'840	5.99%
Ch. du Croissant 14-16 1219 Vernier (GE)	21.02.2019	2021	14'349'000	-	23'530'769	26'955'910	n/a	539'922	534'642	0.98%
Ch. d'Archamps 20-22 1257 Bardonnex (GE)	02.11.2018	2021	17'002'000	-	24'456'130	26'023'065	n/a	475'658	381'251	19.85%
Fulenbachstr. 20-32 4623 Neuendorf (SO)	01.04.2021	1991	14'737'980	-	16'693'444	16'480'000	3.52%	357'932	352'072	1.64%
<b>Total</b>			<b>90'203'782</b>	<b>190'858</b>	<b>118'982'833</b>	<b>127'108'976</b>		<b>3'857'417</b>	<b>3'617'079</b>	<b>6.23%</b>

2) Liegenschaften in Vernier / Bardonnex / Neuendorf wurden am 23.03.2021 / 30.04.2021 / 02.07.2021 fertiggestellt oder gekauft.  
Die Mietverträge haben am 01.04.2021 / 01.5.2021 / 01.04.2021 (rückwirkend) angefangen.



# Kurzbericht der Schätzungsexperten

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Utilita wurden von den Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima, Partner und Andreas Häni, Director (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 provisorischen 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 2021).

## 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 2021

Per 30. September 2021 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Utilita mit 12 Liegenschaften auf CHF 138'073'130 geschätzt (2020: CHF 105'635'703). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021 wurden 2 Liegenschaften erworben (Neuendorf, Fulenbacherstrasse 20-32 und Frenkendorf, Mittelgasse 3-5).

Die sich im Bau befindlichen Liegenschaften in Neuchâtel (Bella Vista) und in Frenkendorf wurden «at cost» bewertet.

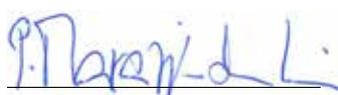
1 Liegenschaft (Kulmerau, Hausgasse) weist zum Bewertungszeitpunkt aufgrund von Auflagen einen limitierten Verkaufspreis auf, welcher im Rahmen der Bewertung berücksichtigt wird.

2 weitere Liegenschaften (Bardonnex, Chemin d'Archamps und Vernier, Chemin du Croissant) unterliegen ebenfalls aufgrund von Auflagen einem limitierten Verkaufspreis. Da der limitierte Verkaufspreis noch nicht definitiv bekannt ist, werden diese beiden Liegenschaften im Sinne der Kontinuität wie eine Liegenschaft im Bau bewertet.

Von den 7 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 4 Liegenschaften aufgewertet, 2 Liegenschaften abgewertet und 1 Liegenschaft (Kulmerau) erfährt aufgrund des limitierten Verkaufspreises keine Marktwertänderung. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes von 0.4 Prozent statt (+ CHF 230'000). Derweil weist das Gesamtportfolio aufgrund der Zukäufe und der Baufortschritte gegenüber 2020 einen Mehrwert von CHF 32'437'427 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 weiterhin für eine anhaltend erhöhte Nachfrage nach Immobilien. Demgegenüber wurden bei einzelnen Liegenschaften aufgrund deren Lage und des entsprechenden Umfeldes die Marktmieten gesenkt.

Wüest Partner AG  
Zürich, 5. November 2021

  
Pascal Marazzi-de Lima  
Partner

  
Andreas Häni  
Director

# 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 Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 14-15), Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 12-13) und Anhang (7-8, 10-11, 16-19) für das am 30. September 2021 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 2021 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 statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

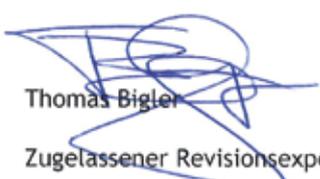
- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das 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.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Bern, 16. November 2021

BDO AG



Thomas Bigler

Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Sibylle Schmid

Leitende Revisorin  
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 auf Rechnung der Anleger überbaut oder gegen eine angemessene Verzinsung Dritten im Baurecht zur Verfügung gestellt werden.

## Veränderungen in der Anlagegruppe während des Geschäftsjahres

Zu den positiven Veränderungen in der Anlagegruppe gehören vor allem die Fertigstellung unserer gemeinnützigen Liegenschaften in der Region Genf, CHF 26 Millionen und CHF 27,0 Millionen und den Zukauf einer mittelständischen Liegenschaft von 16,5 Mio. CHF im Raum Mittelland, sowie die Übernahme einer Liegenschaft im Bau von ca. 7.3 Mio. CHF im Raum Basel.

Somit ist unser Portfolio in diesem Geschäftsjahr mit 138,1 Mio. CHF um 30,6% gewachsen. Das Wachstum der Anlagegruppe zeigt sich auch in einer 58,1%igen Erhöhung der Erträge von 2,5 Mio. CHF auf 3,9 Mio. CHF.

Zu den weiteren Wertschöpfungsaktivitäten gehören die laufenden Bauprojekte der gemeinnützigen Wohnungen der Liegenschaft Bella Vista in Neuchâtel von 30,6 Mio. CHF, deren schlüsselfertige Übergabe im Jahr 2023 geplant ist. Dazu kommen die Planungen der Aufstockung der bestehenden Liegenschaft in Vevey und die Entwicklung von altersgerechten und gemeinnützigen Wohnungen der Gemeinde Romanel-sur-Lausanne von ca. 26,5 Mio. CHF. Bei der finanziellen Strukturierung der Bauprojekte wurde darauf geachtet, dass deren Erstellung möglichst wenig auf die Performance drückt. Dies wurde zum Beispiel durch Verträge über schlüsselfertige Bauprojekte erreicht. Diese Projekte sind unser Fundament für die weitere nachhaltige Entwicklung der Anlagegruppe. Die UTILITA bzw. die VIVANTA treten auch bei verschiedenen Wettbewerben für gemeinnützigen Wohnraum oder Quotenvergaben bei Entwicklungsquartieren auf und hoffen, im nächsten Geschäftsjahr diesbezüglich weitere Erfolge ankündigen zu können. Diese Projekte fallen genau in unseren Anlagefokus und produzieren den erwünschten Effekt für unsere Anleger.

Im Speziellen möchten wir auf die nachstehenden Liegenschaften eingehen, die unsere Anlagegruppe während des Geschäftsjahrs erweitert haben.

Die Liegenschaft in **Vernier** durfte per 1. April 2021 nach 2-jähriger Bauzeit in die Anlagegruppe aufgenommen werden. Sie befindet sich in einer ausgezeichneten Lage in der Agglomeration von Genf. Das Haus steht in einem sich schnell entwickelnden Stadtteil, mit guter Anbindung an die Stadt, in unmittelbarer Nähe von Grundschulen, Familieneinrichtungen sowie einem Quartierzentrum mit Bibliothek.

Die 40 Neubauwohnungen entsprechen höchsten Energiestandards (HPE Haute Performance Energétique, höher als Minergie) und werden mit preisgünstigen, kontrollierten Mieten angeboten. 27 Wohnungen werden unter den Auflagen von ZDLOC vermietet. Das bedeutet, dass die Kontrolle nach 10 Jahren aufgehoben wird und die Wohnungen zu Marktmieten angeboten werden können. Bei den anderen 13 Wohnungen wendet sich eine Mietkontrolle über 25 Jahre an. Nach direkter Subjekthilfe durch den Kanton für die HM Wohnungen können die Wohnungsmieten somit bis rund 30% unter den kontrollierten Mieten angeboten werden. Die Wohnungen konnten wie erwartet schon bei Übergabe zu 100% vermietet werden.

---

**„Les Jardins de Rozon“** befinden sich in der Gemeinde Bardonnex an der Südpforte des Kantons Genf in einem grenzüberschreitenden Dorf mit zahlreichen Dienstleistungen und einer hervorragenden öffentlichen Infrastruktur.

Das Neubauprojekt bietet seit Fertigstellung per 1. Mai 2021 38 Wohnungen für Familien mit jeweils 3 bis 6 Zimmern in zwei nebeneinander liegenden Gebäuden im Grünen, die eine hohe Lebensqualität bei moderaten Mieten ermöglichen. 19 Wohnungen werden unter ZDLOC-Auflagen während 10 Jahren kontrolliert, 9 Wohnungen werden während 25 Jahren kontrolliert (HM), und die restlichen 10 Wohnungen haben eine dauernde Kontrollauflage, da der Kanton für diese Wohnungen auch Subjekthilfen vergibt. Auch hier sind alle Wohnungen vermietet, und der gesellschaftliche bzw. demografische Mix entspricht unserem Anlagefokus.

Die Bauart richtet sich nach dem THPE-Standard (Très Haute Performance Energétique, höher als Minergie-P) gemäss den Richtlinien des Amtes für Energie des Kantons Genf, der einem Minergie-Label entspricht und sogar übertrifft. Die Liegenschaft wird mit einer Wärmepumpe geheizt und hat somit eine sehr gute CO<sub>2</sub>-Bilanz.

---

Die Liegenschaft in **Neuendorf**, SO, die per 1. April 2021 vollvermietet übernommen worden ist, besteht aus vier Wohnhäusern mit insgesamt 42 Wohnungen und 17 Nebennutzungsräumen. Sie ist Teil eines homogenen Townhouse-Residenzkomplexes, der sich zwischen Landwirtschafts-, Logistik- und Wohngebiet erstreckt. Die 42 Wohnungen beherbergen einen heterogenen Mix aus Familien. Das ganze Parterre ist frei vom Autoverkehr, und die Wohnhäuser sind um einen hochwertigen zentralen öffentlichen Raum herum gestaltet. Die Begrünung, die Steinpflasterung und die Möblierung schaffen eine starke Identität und eine hohe Aufenthaltsqualität, die das soziale Leben der Nachbarschaft fördern. Zurzeit wird die Liegenschaft noch mit Öl beheizt, ist jedoch in die Gemeindeplanung für das Fernwärmenetz eingebunden und sollte auch kurz- bis mittelfristig integriert werden können.

---

Das Projekt in **Frenkendorf** ist das erste Objekt, das über die Vivanta AG abgewickelt wird. Es besteht aus 2 Liegenschaften im Dorfkern der Einwohnergemeinde Frenkendorf, BL. Das Bauprojekt mit 2 Wohnhäuser mit insgesamt 11 Senioren-Wohnungen, 2 „Jokerzimmern“ (Gästezimmer, Homeoffice etc.) Gemeinschafts-/Mehrzweckraum, Verkaufsfläche (Tearoom) sowie 12 Einstellhallenparkplätze. Es wurde von der Wohngenossenschaft „Alter Werkhof“ geplant, und das Grundstück wurde von der Gemeinde im Baurecht übernommen. Das Projekt sieht den Anschluss an das Fernwärmenetz vor. Die finanzielle Situation im Kontext von COVID hat die Genossenschaft, die sich hauptsächlich aus Rentnern zusammensetzt, bewogen, das Projekt gemeinsam mit einem Partner zu Ende zu führen. Die Vivanta als gemeinnütziger Bauträger durfte am 20. April 2021 das Baurecht übernehmen sowie einen triple-net-Gesamtmietvertrag mit der Genossenschaft abschließen. Die Liegenschaften sollten Ende April 2022 der Genossenschaft übergeben werden. Dieses Projekt ist ein gutes Beispiel dafür, wie die Utilita mit dem gemeinnützigen Sektor zusammenarbeiten und den Anlegern eine sichere, stabile und sinnvolle Anlage bieten kann.



Liegenschaft Rue Jean-Simonet Vernier



Liegenschaft ‚Les Jardins de Rozon‘, Bardonnex



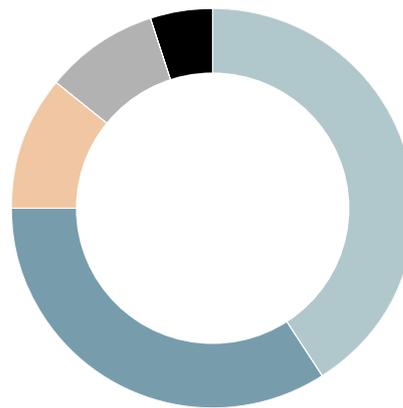
Liegenschaft Neuendorf



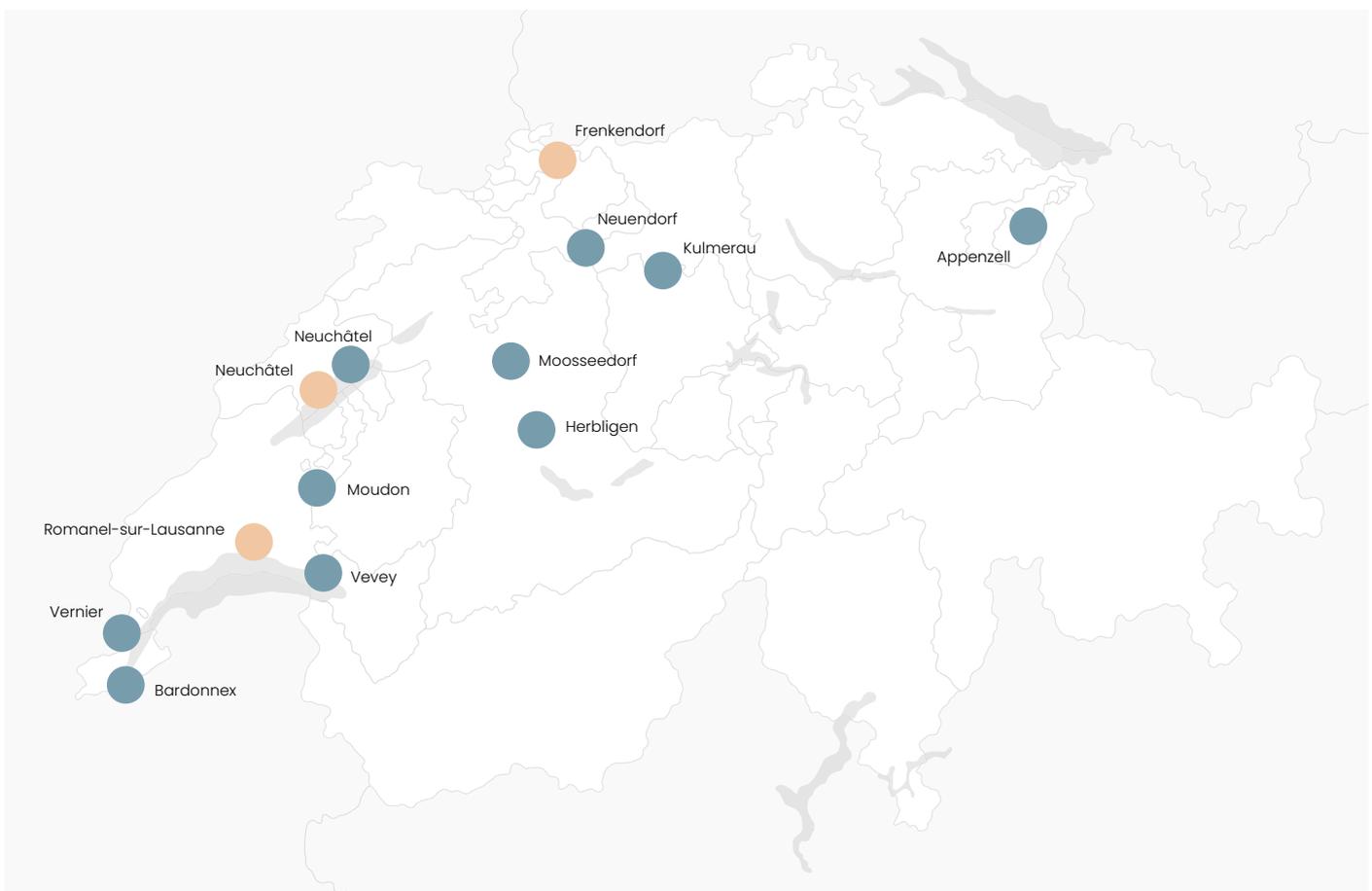
Liegenschaft Frenkendorf

## Geografische Verteilung

Die Anlagegruppe der Utilita ist in der gesamten Schweiz (ausgenommen dem Tessin und dem Wallis) gut diversifiziert. Die Akquisitionsbestrebungen, weitere Objekte aus der deutschen Schweiz in das Portfolio aufzunehmen, zeigen ihre Früchte – auch in einem qualitativ schwierigen Angebotsmarkt.



*Diese Grafik beinhaltet auch die Liegenschaften in Bau (ohne Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne), und beziehen sich auf die Marktwerte.*



*Diese Grafik beinhaltet auch die Liegenschaften in Bau inkl. Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne.*

## Objekt- und Lagequalität

Die im Kasten, Objekt- und Lagequalität abgebildete 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 die akzeptierte Qualität sogar übertroffen.

## Typologie

Das Portfolio setzt sich zu 44,9% aus 3,5-Zimmer-Wohnungen und zu 20,2% aus kleinen Wohnungen (1,5 und 2,5 Zimmer) zusammen. 65,1% entfallen auf 4,5-Zimmer-Wohnungen sowie 34,9% auf große Wohnungen (5,5 Zimmer und größer) für Familien oder als Angebot für spezielle Wohnformen. Neben den 361 Wohnungen werden in verschiedenen Gebäuden auch Hobby-, Bastel- und Gemeinschaftsräume zur Gemeinschaftsbildung angeboten.

## Leerstände

Die Leerstände der gesamten Anlagegruppe belaufen sich über das ganze Jahr gerechnet auf 6,23%, was immer noch über unserer Zielvorstellung liegt.

Der jährliche Leerstand wurde vor allem von zwei Liegenschaften beeinflusst. Es handelt sich um Vy-d'Etra in Neuenburg und Herbligen, Bern.

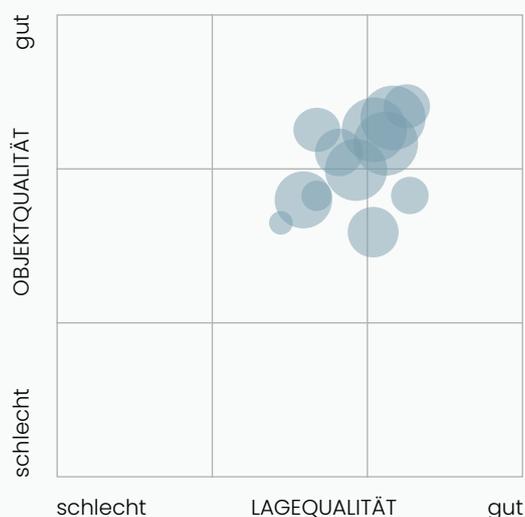
In **Neuenburg** liegen die Leerstände der Liegenschaften mit 7,67% über unserer Planung. Dies hängt nach wie vor mit der geplanten Fassaden- und Wohnungsanierung zusammen, die wir nun in Auftrag gegeben haben; folglich kann die Ausführung bald beginnen. Bei den Liegenschaften in **Herbligen** liegen die Leerstände bei 13,42%. Diese Leerstände konnten alle abgearbeitet werden, was aber erst im nächsten Geschäftsjahr sichtbar werden sollte.

**Bardonnex** besitzt eine relativ große Einstellhalle, die nach der Erstvermietung noch nicht voll vermietet werden konnte.

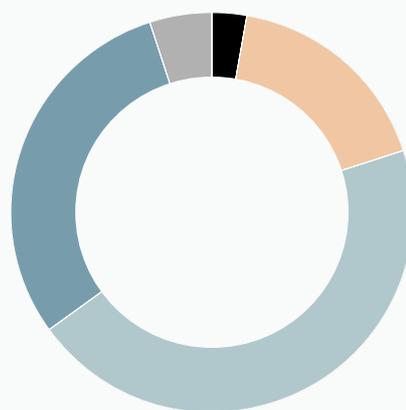
## Energieeffizienz

Die Utilita legt grossen Wert darauf, ein Portfolio mit hoher Energieeffizienz und geringem CO<sub>2</sub>-Fussabdruck aufzubauen und die ESG-Prinzipien einzuhalten. Somit versuchen wir, soweit möglich der Energieerzeugung durch fossile Brennstoffe aus dem Weg zu gehen oder mindestens einen klaren Sanierungsplan zu befolgen. Somit können wir bei den Liegenschaften und den Projekten eine gute Energiebilanz pro investiertem Franken aufweisen.

## OBJEKT- UND LAGEQUALITÄT



Die Grafik beinhaltet auch die Liegenschaften in Bau (ohne Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne) und beziehen sich auf Marktwerte



- 1 – 1,5 – Zimmerwohnung: 3%
- 2 – 2,5 – Zimmerwohnung: 17%
- 3 – 3,5 – Zimmerwohnung: 45%
- 4 – 4,5 – Zimmerwohnung: 30%
- 5 – 5,5 – Zimmerwohnung: 5%
- > 6 – Zimmerwohnung: 0%

Diese Grafik beinhaltet auch die Liegenschaften in Bau und beziehen sich auf die Wohnungsanzahl (ohne Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne).



*Gilamont, Vevey*



*Vy-d'Etra, Neuchâtel*



*St. Antonstrasse, Appenzell*



*Bühlweg, Moosseedorf*



*Haubenstrasse, Herbligen*



*Vernier*



*Kulmerau*



*Moudon*



*Les Jardins de Rozon, Bardonnex*



*Projekt Bella Vista, Neuenburg*



*Neuendorf*



*Frenkendorf*

# Ausrichtung auf Gemeinnützigkeit

Die Utilita richtet sich – soweit möglich – nach den Anforderungen gemeinnütziger Organisationen im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungserlasse und nach den Grundsätzen der ‚Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz‘. Ziel der Utilita ist es, mit ihrer 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-Profiles 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.

Das BWO hat 2016 zu unserem Businessmodell Folgendes gesagt:

*„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.“*

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



# Verantwortungsvolle Investitionen

Die UNO hat die Wichtigkeit des Einflusses der **Finanzmärkte** auf die Zukunft unseres Planeten und unserer Gesellschaft erkannt. Dies hat sie 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 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 zum Standard wird, steckt jedoch bei Immobilieninvestitionen noch in den Kinderschuhen. Auch wenn nun Investitionsvehikel Anlagen in nachhaltige Immobilien offerieren, ist ihre Nachhaltigkeit oft ‚nur‘ auf energie-technische Aspekte begrenzt, und die Anwendung der ESG-Kriterien ist 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 die Reglemente, Richtlinien und Prozesse integriert. Der Begriff der Nachhaltigkeit wurde jedoch aufgrund seines verallgemeinerten Gebrauchs und der hauptsächlichlichen Referenz auf Umweltaspekte bewusst nicht verwendet.

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 ihre Anleger zunehmend transparenter und messbarer gestalten.

## Umwelt-Aspekt (Environment)

- Die Immobilien werden bei der Investitionsanalyse auf ihren gesamtheitlichen Wert beurteilt; dies beinhaltet auch den Ressourcen- und Emissionsimpakt der Liegenschaft und ihrer Bewirtschaftung.
- Die Energieeffizienz ist hier ein zentraler Punkt. Dies kann jedoch auch bedeuten, dass die Bestandesliegenschaften, die gekauft werden, ein Verbesserungspotenzial aufweisen, das es auszuschöpfen gilt.
- 70,1% der Investition sind in Liegenschaften angelegt, die einen Energiestandard von Minergie oder höher besitzen oder mit erneuerbarer Energie beheizt werden.



## Sozial-Aspekt (Social)

- Die Anlage hat ein auf Ausgewogenheit und Stabilität ausgerichtetes Performance-Risiko-Profil, das zu sicheren Altersrenten beiträgt.
- Das Portfolio wird auf preiswerte und gemeinnützige Immobilien ausgerichtet, die auf die Grundbedürfnisbefriedigung im Wohnungsmarkt und auf den Zugang zu erschwinglichem Wohnraum für die ganze Gesellschaft abzielen.
- 51,5% der Investition sind 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 unsere Mitgliedschaft in entsprechenden Verbänden zum Ausdruck.
- Die Aufwendungen der Geschäftsführung werden vorwiegend nach einem ‚Cost and Fee‘-Modell vergütet und basieren nicht auf dem in der Branche üblichen volumenabhängigen Modell. Dies ist für die Anleger bei zunehmendem Anlagevolumen vorteilhaft.







## Umwelt

### PRINZIP

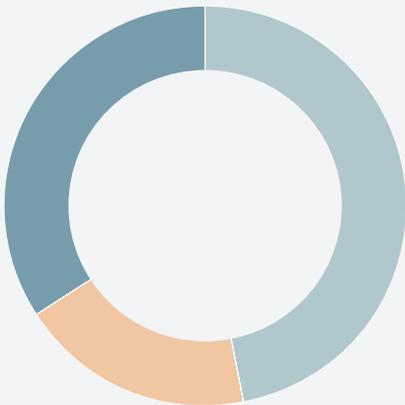
---

- Tiefer Co<sub>2</sub> Abdruck
- Energieeffizienz
- Ressourcenoptimierung

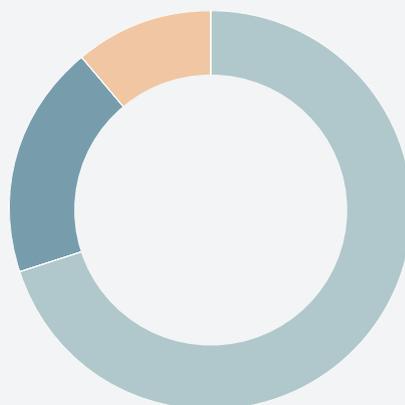
### MESSUNG

---

- Benchmark (in Einführung)
- Energieverbrauch
- Energieproduktion



- Label Minergie oder ähnlich: 45%
- Label Minergie-P oder ähnlich: 16%
- Ohne Label: 39%



- Erneuerbare Energie: 70%
- Gas-Heizung: 19%
- Öl-Heizung: 11%



## Gesellschaft

### PRINZIP

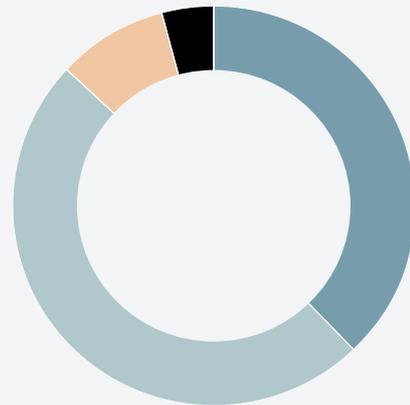
---

- Bezahlbarkeit der Mieten
- Gesellschaftsförderung

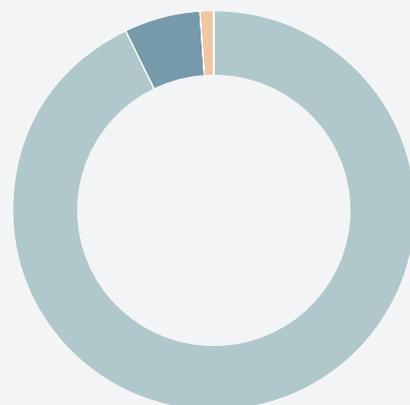
### MESSUNG

---

- Gemeinnützige Mieten / m<sup>2</sup>
- Preiswerte Mieten / m<sup>2</sup>
- Nebennutzungen



- Kontrollierte Mieten (Kostenmieten): 38%
- Preiswerte Mieten (frei): 49%
- Subventionierbare Mieten: 9%
- Subventionierte Mieten: 4%



- Wohnen: 93%
- Gemeinschaftsräume (Hobbyräume): 6%
- Gewerbe/Büro: 1%



## Führung

### PRINZIP

---

- Gesellschaftmodell
- Verantwortliche Entscheidungen / Einhaltung Prinzipien

### MESSUNG

---

- Prozesse
- Mitgliedschaften
- Ausbildung



**wohnbau**genossenschaften schweiz  
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Mitglied über die Tochterfirma Vivanta AG

**WOHNEN  
SCHWEIZ**

Verband der Baugenossenschaften  
Association des Coopératives de Construction

**IIASIP**



**Swiss  
Sustainable  
Finance**



# 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 Erfolgsrechnungspositionen: Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Bewirtschaftungshonorare, Geschäftsführungshonorare und Übriger Verwaltungsaufwand.

## Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)

---

Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent des Nettomietsertrages 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.





**utilita**

UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR  
GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

---

c/o Utilita Management GmbH  
Bollwerk 15  
3011 Bern



info@utilita.ch  
www.utilita.ch

