

JAHRESRAPPORT

19/20

MEIN ZUHAUSE, MEINE ZUKUNFT



utilita

ANLAGESTIFTUNG
FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN



INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT DES PRÄSIDENTEN	4
DAS 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

„Wir verfolgen unsere Ziele mit ruhiger Entschlossenheit.“

Im vergangenen Jahr stellten wir die Relevanz der Strategie von Utilita in einem wirtschaftlichen und sozialen Kontext in Frage, der sich seit seiner Gründung kaum verändert hat. Wir kamen zu dem Schluss, dass sie nach wie vor perfekt an eine volatile Welt, eine Konstellation von niedrigen Zinsen und einen erhöhten Bedarf an erschwinglichem Wohnraum angepasst ist.

Die Stärke einer Strategie liegt nicht nur darin, eine Situation einschätzen zu können, sondern auch und vor allem in ihrer konsequenten Anwendung. Haben die Turbulenzen im Zusammenhang mit COVID-19 dazu geführt, dass wir von unseren Zielen abgewichen sind? Haben wir Zugeständnisse bei unseren Grundüberzeugungen gemacht?

Keineswegs, wir sind auf Kurs.

Das vergangene Jahr hat unser Modell gestärkt, und wir bekräftigen unser anfängliches Versprechen. Wir konnten einige grossartige Projekte unterzeichnen, die unser Portfolio erweitern, unsere Rentabilität verbessern, und unser Ruf als zuverlässiger Partner im Bereich Gemeinnützigkeit ist nun schon gut etabliert. Utilita wächst mit Zuversicht und Gelassenheit, aber ohne Eile.

Wir glauben an unsere Werte. Sie stehen mit den ökologischen, sozialen und verantwortungsbewussten Bestrebungen der Investoren, die uns begleiten, im Einklang. Wir fühlen uns geehrt und möchten ihnen für ihre Unterstützung danken.

Eine gesunde Energie treibt uns weiterhin an. Ich möchte auch der Geschäftsleitung und den Kollegen im Stiftungsrat meinen Dank aussprechen, die vom gleichen Elan beseelt sind.



Philippe Sauthier

Präsident des Stiftungsrates

DAS GESCHÄFTSJAHR IM ÜBERBLICK

COVID-19 ist wahrscheinlich das Wort, das unser tägliches Umfeld, sei es persönlich, im Familienkreis, oder im Berufsleben im letzten Jahr am meisten geprägt hat. Die Welt ist aus der Illusion erwacht, dass wir unser Leben weitgehend unter Kontrolle haben. Weit gefehlt. Noch selten wurde in der jüngsten Geschichte die gesamte Menschheit gleichzeitig vor so viele systemische und existenzielle Herausforderungen gestellt. Die Unsicherheit ist gross, und gute Leadership mit klaren Zielen und Werten ist in allen Bereichen gefordert. Es ist aber auch die Gelegenheit, uns auf unsere Grundbedürfnisse zurückzubedenken, Stabilität zu fördern und nachhaltige Chancen wahrzunehmen.

Ähnliches kann von der Situation im Anlagemarkt gesagt werden. Gerade für Pensionskassen werden Anlagen, die als Stabilisatoren wirken, immer wichtiger. Sei es in der Stabilität der Risiko-Rendite, in der Abdeckung von gesellschaftlichen Grundbedürfnissen oder in der Umweltverträglichkeit unserer Aktionen. Die Utilita wurde mit dem Anspruch gegründet, diese Werte zu integrieren und ihren Anlegern langfristig eine bilanzstabilisierende Alternative im schweizerischen Immobilienmarkt zu offerieren.

Im Geschäftsjahr 2019/20 war Halbzeit für die Aufbauphase der Utilita. Dies ist deshalb ein wichtiger Moment, in dem sich das Anlageversprechen beginnt zu bewahrheiten. Wir befinden uns voraussichtlich am Ende der initialen J-Kurve, und wir konnten die Performance beziehungsweise das Volumen wie bis anhin angekündigt erreichen – und sogar übertreffen.

Abgesehen vom Einhalten unserer Planung, konnten wir in diesem Geschäftsjahr unser inhaltliches Anlageversprechen noch weiter ausbauen und mit der Gründung unserer Tochterfirma VIVANTA AG, eines vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannten gemeinnützigen Bauträgers, eine Brücke zum gemeinnützigen Segment schlagen. Dies macht uns zur einzigen Anlage, die den Kreis zwischen dem von den Arbeitnehmern in Treuen zurückgelegten Berufsvorsorgefranken und dem preiswerten bzw. gemeinnützigen Mietfranken zu schliessen vermag.

RESULTATE

Die Utilita Anlagestiftung beendet dieses Jahr mit einer Performance von 2,34%, also 20,69% höher als das letzte Jahr und ca. 17% über der Planung. Der Net-Cash-Flow-Anteil (NCF) beträgt 50,4% und befindet sich im stetigen Wachstum, das Ende der J-Kurve sollte wie geplant im nächsten Jahr erreicht werden. Die COVID-19-Krise hatte in diesem Geschäftsjahr trotz vorübergehender Schliessung der Baustellen in Genf keinen messbaren Einfluss. Dies auch dank den frühzeitigen Vorkehrungen, die getroffen wurden.

Unser Portfolio ist weitergewachsen. Während der Berichtsperiode konnten für rund 63 Mio. CHF Immobilien gekauft, bzw. schlüsselfertige Projekte gesichert werden. Das Portfoliovolumen per Abschluss entspricht 105,63 Mio. CHF, wobei zusätzliche 57,07 Mio. CHF gesichert sind. Dies entspricht einem Anlagevermögen-Wachstum von 43,26% zum Vorjahr. Aktuell sind zwei Projekte in Bau, die im 2. Quartal 2021 ihren positiven Performancebeitrag liefern werden.

Das vergangene Jahr hat uns jedoch trotzdem mehrere Herausforderungen aufgegeben, denen wir uns stellen mussten, bzw. die wir im nächsten Geschäftsjahr in Angriff nehmen müssen. Es zeigt sich weiterhin, dass der Kauf von Bestandsliegenschaften, die unseren hohen Anforderungen genügen, im heutigen Immobilienmarktumfeld schwer zu tätigen ist. Auch haben wir es punktuell mit Leerständen zu tun, die wir gezielt daran sind, abzarbeiten.

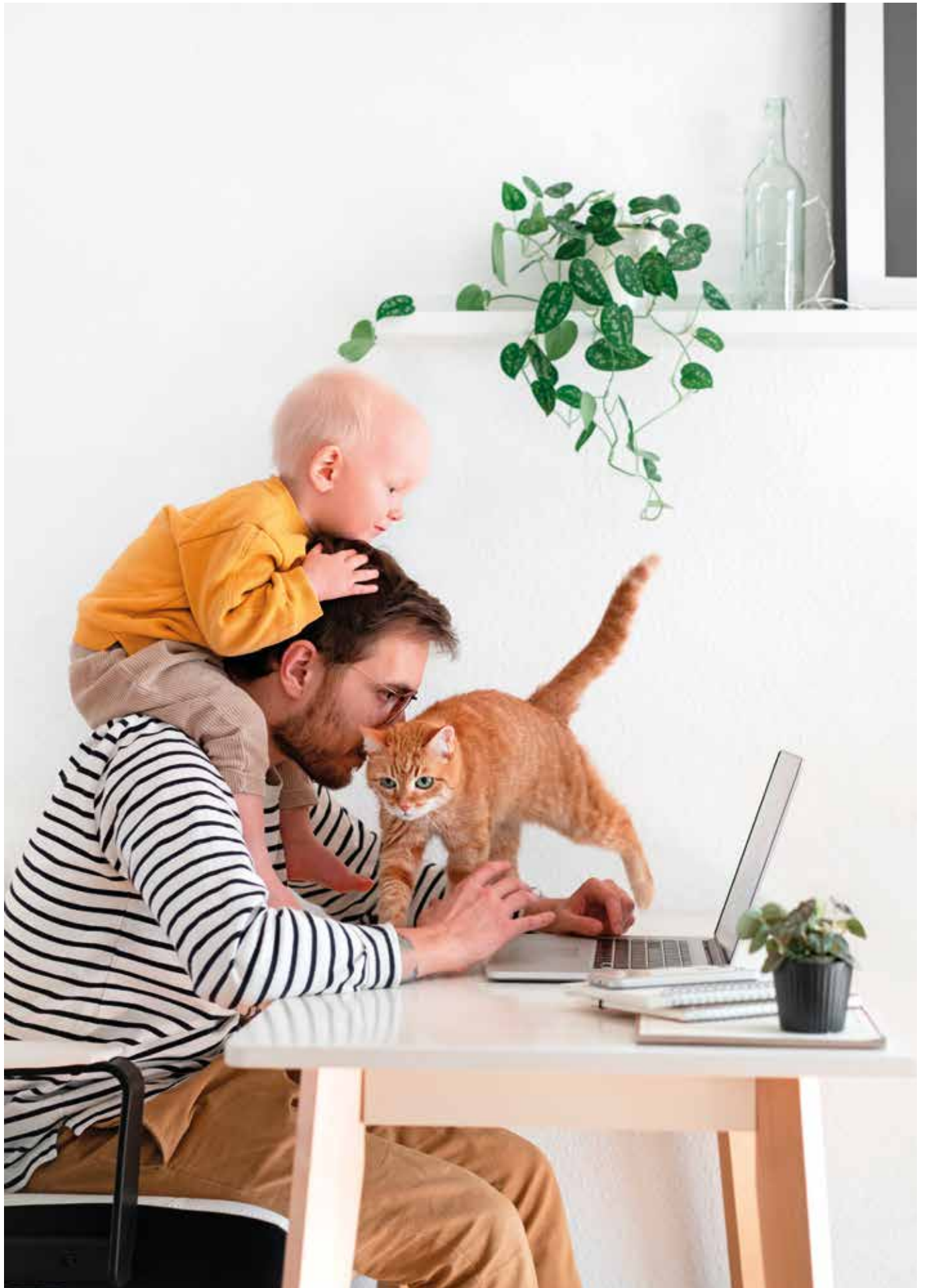
Wir freuen uns auf das nächste Geschäftsjahr und darauf, weiterhin eine gute Zusammenarbeit mit unseren Mandanten, Partnern, Hauswarten und auch die persönlichen Kontakte mit unseren Investoren und Mietern zu pflegen. Die Geschäftsleitung dankt an dieser Stelle für den gemeinsamen Weg, den wir im letzten Geschäftsjahr beschreiten durften.

Das gute Arbeitsklima und der Umstand, dass das Ende der J-Kurve in Sicht ist, spornen die Geschäftsleitung weiterhin an, die Utilita für Sie auch in den nächsten Jahren weiterzuentwickeln und alle, insbesondere die systemischen und existentiellen Herausforderungen mit Elan anzugehen.

Bleiben Sie gesund!



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 geregelt. Diese stehen den Anlegern über die Internetplattform www.utilita.ch zu Verfügung:

- Leitbild
- Statuten
- Stiftungsreglement
- 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 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
- 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 Anlagekomitees ein.



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

Geschäftsführung

Die Utilita Management GmbH, Bern wurde durch den Stiftungsrat am 3. Februar 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.

Ulrich Keusen, Bern

Anlagekommission

Die Anlagekommission ist während der Aufbauphase mit dem Stiftungsrat identisch und wird zu 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 17. Dezember 2019 hat die BDO AG, Bern als Revisor für ein weiteres Jahr bestätigt.

BDO AG, Bern

Depotbank

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

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Liegenschaftsverwaltung

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

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. 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.

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction

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

Mitglied seit 2017

ASIP

Schweizerische Pensionskassenverband (ASIP): Dachverband von über 1000 Pensionskassen zur Förderung der beruflichen Vorsorge in der Schweiz, der treuhänderische und ethische und Governance-Massstäbe für ihre Mitglieder definiert.
www.asip.ch

Mitglied seit 2019

Swiss
Sustainable
Finance

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

Mitglied seit 2019



WICHTIGE KENNZAHLEN

VERMÖGENSRECHNUNG	30.09.2020 CHF	30.09.2019 CHF
Gesamtvermögen (GAV)	115'339'943	84'335'172
Marktwert aller Immobilien	105'635'703	73'736'842
Fremdfinanzierungsquote	8,60%	12,89%
Nettovermögen (NAV)	103'738'196	71'609'764
Anzahl Ansprüche im Umlauf	97'337	68'700
Anzahl Anleger	30	26

RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN

Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	I	-	-
Ausschüttungsrendite		-	-
Anlagerendite (Performance)		2,34%	1,94%
Ausschüttungsquote		-	-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		61,02%	59,81%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	II	0,69%	0,72%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	II	0,78%	0,79%
Eigenkapitalrendite (ROE)		2,34%	1,94%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		2,62%	1,85%

ERFOLGSRECHNUNG

Realisierter Erfolg	1'195'977	917'520
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	2'372'791	1'362'739
Soll-Mietertrag (netto)	2'439'124	1'740'758
Mietausfallquote	6,99%	3,97%

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 ist gemäss Artikel 47 BVW 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 dritten Jahresrapport seit der Gründung der Utilita Anlagestiftung und der Eröffnung der Anlagegruppe.

Gemäss Prüfungsbescheid zur Berichterstattung per 30.09.2019, 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 BVW 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 am Ende der Aufbauphase erfolgen.

Im Einvernehmen mit den Schätzungsexperten und gemäss Bewertungsrichtlinie Art. 5.1, wurde für die 2 Liegenschaften in Bau (Vernier und Bardonnex) erstmals eine anteilmässige Aufwertung zum geschätzten Marktwert vorgenommen.

VIVANTA AG

Die am 14. September 2020 gegründete Tochtergesellschaft VIVANTA AG (siehe Seite 16) hatte bei Ende der Berichtsperiode noch keine Aktiven und wurde daher noch nicht konsolidiert.

ABRECHNUNGSHORIZONT

Die vorliegende Jahresrechnung betrifft ein normales Geschäftsjahr von 12 Monaten vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020. Am 20. Mai 2020 wurde ein Halbjahresbericht per 31. März 2020 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	30.09.2020 CHF	30.09.2019 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	95'641	58'021
Forderungen Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	-	-
Übrige Forderungen	-	150'000
Aktive Rechnungsabgrenzung	82'800	-
Total Umlaufvermögen	178'441	208'021
Beteiligungen	I 1'000	1'000
Total Aktiven	179'441	209'021
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	II 23'502	5'615
Verbindlichkeiten Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	14'051	3'407
Passive Rechnungsabgrenzung	III 34'688	96'595
Total Fremdkapital	72'240	105'617
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gesamterfolg der Periode	3'797	3'404
Gewinnvortrag	3'404	-
Total Stiftungskapital	107'201	103'404
Total Passiven	179'441	209'021

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)	01.10.2019 - 30.09.2020 CHF	01.10.2018 - 30.09.2019 CHF
Ertrag		
Beiträge aus der Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	82'800	-67'190
Übriger Ertrag	-	150'000
Total Ertrag	82'800	82'810
Aufwand		
Organe und Anlegerversammlung	-46'684	-48'404
Aufwand Revisionsstelle	-15'427	-2'404
Übriger Verwaltungsaufwand	-17'351	-24'519
Gebühren Aufsichtsbehörde IV	1'475	-3'473
Finanzaufwand	-1'015	-606
Total Aufwand	-79'003	-79'406
Gesamterfolg der Periode	3'797	3'404

Anhang Stammvermögen

I Beteiligungen

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

II Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte

Von den gesamthaft 23'502 CHF bestehen 22'451,30 CHF Verbindlichkeiten gegenüber den Stiftungsratsmitglieder, wobei es sich um Saläre handelt, die noch nicht ausbezahlt wurden.

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, so-wie die OAK BV Prüfungsgebühr im Rahmen des GJ 19/20 zusammen.

IV Gebühren Aufsichtsbehörde

Die Rückstellung für die erste Prüfung der Stiftung durch die OAK BV von 8'000 CHF wurde aufgelöst.

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

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR ANLAGEGRUPPE

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

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ) per		30.09.2020 CHF	30.09.2019 CHF
Aktiven			
Umlaufvermögen		9'604'240	10'598'329
Flüssige Mittel	I	9'011'547	9'991'100
Kurzfristige Forderungen	II	185'340	231'612
Heizkosten / Nebenkosten		415'797	311'088
Wertberichtigung Forderungen		-28'591	-13'191
Aktive Rechnungsabgrenzungen	III	20'146	77'720
 Anlagevermögen		 105'735'703	 73'736'842
Forderung	V	8'734'847	-
Beteiligungen	IV	100'000	-
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		-	-
Angefangene Bauten (inkl. Land)	V	39'480'857	23'236'842
Fertige Bauten (inkl. Land)	V	57'420'000	50'500'000
Gesamtvermögen		115'339'943	84'335'172
Passiven			
Fremdkapital		11'601'747	12'725'408
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	VI	648'922	327'982
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	VII	7'644	737'896
Passive Rechnungsabgrenzungen	VIII	824'628	1'440'384
Hypothek (Kurzfristig)	IX	6'380'000	1'600'000
Hypothek (Langfristig)	IX	2'715'000	7'905'000
Rückstellungen		31'652	2'700
Latente Steuern		993'900	711'445
Nettovermögen		103'738'196	71'609'764
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		68'700	68'700
Veränderungen in der Berichtsperiode	X	28'637	-
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		97'337	68'700
Kapitalwert je Anspruch vor Gesamterfolg der Berichtsperiode		1'041,38	1'022,52
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		24,38	19,84
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		1'065,76	1'042,35
Ausschüttung		-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		1'065,76	1'042,35
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen Beginn der Berichtsperiode		71'609'764	70'247'025
Zeichnungen		33'091'161	-
Rücknahmen		-3'335'520	-
Ausschüttungen		-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode		2'372'791	1'362'739
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		103'738'196	71'609'764

		01.10.2019 - 30.09.2020 CHF	01.10.2018 - 30.09.2019 CHF
ERFOLGSRECHNUNG (ANLAGERVERMÖGEN)			
Mietertrag Netto		2'268'665	1'671'609
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	XI	2'439'124	1'740'758
Minderertrag Leerstand	XII	-170'460	-69'149
Unterhalt Immobilien		-196'176	-108'701
Instandhaltung		-196'176	-108'701
Instandsetzung		-	-
Operativer Aufwand		-246'200	-189'241
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-37'476	-17'193
Versicherungen		-62'323	-30'709
Bewirtschaftungshonorare	XIII	-92'929	-72'853
Vermietungs- und Insertionskosten		-10'747	-5'659
Steuern und Abgaben		-42'726	-62'827
Operatives Ergebnis		1'826'288	1'373'668
Sonstige Erträge		1	757
Aktivzinsen		1	757
Finanzierungsaufwand		-242'893	-82'293
Hypothekarzinsen	XIV	-130'718	-30'295
Sonstige Passivzinsen	XV	-78'227	-22'967
Übriger Finanzierungsaufwand	XVI	-33'948	-29'031
Verwaltungsaufwand		-441'873	-374'611
Geschäftsführungshonorar	XVII	-250'400	-359'671
Vergütung an Verwaltungsrechnung		-82'800	67'190
Schätzungsaufwand		-19'284	-32'958
Revisionsaufwand		-39'961	-26'436
Übriger Verwaltungsaufwand		-49'427	-22'736
Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen		54'454	-
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen		272'184	-
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen		-217'730	-
Erfolg aus Mutationen Ansprüche		-	-
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		-	-
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-	-
Nettoertrag des Rechnungsjahres		1'195'977	917'520
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-	-
Realisierter Erfolg		1'195'977	917'520
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		1'176'814	445'219
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		1'460'329	542'707
Veränderungen latente Steuern		-283'515	-97'488
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		2'372'791	1'362'739
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		1'195'977	917'520
Vortrag des Vorjahres		962'115	44'595
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		2'158'092	962'115
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		-	-
Vortrag auf neue Rechnung		2'158'092	962'115

Anhang Anlagegruppe

- I Flüssige Mittel**
Der relativ hohe Liquiditätsbestand zum 30.09.2020 ist auf den Bedarf an kurzfristigen Zahlungen von Bauprojekten zurückzuführen.
- II Kurzfristige Forderungen**
Die kurzfristigen Forderungen enthalten die marchzählige Abrechnungen-Saldi der Liegenschaften Moudon, Herbligen und Kulmerau von 73'243,48 CHF. Der Saldo setzt sich aus Mieter- und Forderungen Dritter (97'087,70 CHF) sowie der Rückzahlung von Stammvermögensaufwendungen (14'050,75 CHF) und Tochtergesellschaftskosten der VIVANTA AG (958,55 CHF) zusammen.
- III Aktive Rechnungsabgrenzungen**
Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält die vorausbezahlten Aufwendungen der Liegenschaften (17'678,80 CHF) und eine Rückstellung für aufkommende Kosten auf der aktivierten Liegenschaft Moosseedorf (2'467,00 CHF).
- IV Beteiligung**
Die Beteiligung entspricht 100% des Kapitals der Tochtergesellschaft VIVANTA AG. Die Einschreibung in das HR ist am 14.09.2020 erfolgt. Da die Gesellschaft seit der Gründung noch keine Verpflichtungen eingegangen ist und per 30.09.2020 noch keine Geschäftsaktivität hatte, werden die Konten der Tochtergesellschaft am 30.09.2021 erstmals konsolidiert.
- V Forderung, fertige und angefangene Bauten**
Unter den Forderungen ist die Anzahlung auf ein Sperrkonto von rund 8,7 MCHF für das Projekt Portes Rouges in Neuenburg enthalten. Der Vollzug der Kaufurkunde wird voraussichtlich bis zum 31. Dezember 2020 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. Weitere Informationen zu den Liegenschaften im Liegenschaftsverzeichnis Seite 17.
- VI Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften**
Die kurzfristigen Verbindlichkeiten der Liegenschaften beinhalten vorausbezahlte Mieten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen, Leistungen und Diverses (244'546,98 CHF), sowie Akontos und Honorarabrechnung der Nebenkosten (404'375,00 CHF).
- VII Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten**
Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich aus vorausbezahlten Rechnungen, die durch Utilita Management GmbH (7'644,00 CHF) bezahlt worden sind, zusammen.
- VIII Passive Rechnungsabgrenzungen**
Die Passive Rechnungsabgrenzung beinhaltet Revisionsgebühr, Managementfee Utilita Management GmbH, Liegenschaftssteuern für die angefangene Bauten, Schätzungsaufwände und Analysekosten für laufende Akquisitionen, Depotbankvergütung, Hypothekarzins & Amortisation und Verwaltungshonorare.
- IX Kurz- und langfristige Hypotheken**
Übernahme von Fremdfinanzierungen durch getätigte Akquisitionen.
Kurzfristige Hypotheken und Amortisationen:
- Herbligen Festhypothek, 6'300'000,00 CHF, 1,20% Zins, Frist: 31.07.2021, Schuldbrief, jährliche Amortisation 400'000,00 CHF
Langfristige Hypotheken:
- Moosseedorf Festhypothek 610'000,00 CHF, 1,75%, Frist: 01.04.2025, Schuldbrief, jährliche Amortisation 20'000,00 CHF
Festhypothek 555'000,00 CHF, 1,90%, Frist: 15.07.2027, Schuldbrief, jährliche Amortisation 20'000,00 CHF
- Kulmerau Festhypothek 290'000,00 CHF, 1,60%, Frist: 31.12.2026, Schuldbrief, jährliche Amortisation 0,00 CHF
Festhypothek 180'000,00 CHF, 1,78%, Frist: 31.12.2022, Schuldbrief, jährliche Amortisation 0,00 CHF
Festhypothek 400'000,00 CHF, 1,40%, Frist: 31.12.2022, Schuldbrief, jährliche Amortisation 0,00 CHF
Festhypothek 180'000,00 CHF, 1,65%, Frist: 30.09.2021, Schuldbrief, jährliche Amortisation 0,00 CHF
Festhypothek 300'000,00 CHF, 1,56%, Frist: 31.12.2023, Schuldbrief, jährliche Amortisation 0,00 CHF
Festhypothek 280'000,00 CHF, 1,74%, Frist: 31.12.2024, Schuldbrief, jährliche Amortisation 40'000,00 CHF
Total Schuldbriefe in Besitz per Stichtag: 30'033'500,00 CHF (Vorjahr: 24'583'500,00 CHF)
- X Kapitalerhöhung (Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen)**
Während der Berichtsperiode konnte für 33'091'160,77 CHF (exkl. Ausgabekommission) neues Kapital sowie 5 neue Anleger aufgenommen werden. Die Rücknahme von 3'200 Ansprüchen entsprechen einer Teilrückgabe von Ansprüchen eines weiterhin bestehenden Anlegers. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Anlegerzahl sich durch eine Fusionierung von 2 bestehenden Anlegern von 31 auf 30 verringert hat.
- XI Soll-Mietertrag (netto)**
Siehe Liegenschaftsverzeichnis, Akquisition von Moudon und Kulmerau am 01.01.2020.
- XII Leerstand**
Leerstand, siehe Liegenschaftsverzeichnis.
- XIII Bewirtschaftungshonorare**
Die Verwaltungshonorare betragen weniger als 3,8% des SOLL-Mietertrages.
- XIV Hypothekarzinsen**
Siehe IX Kurz- und langfristige Hypotheken für Details.
- XV Sonstige Passivzinsen**
Der monatliche Cash-out Bedarf für die Zahlung der Baurechnungen erfordern freie flüssige Mittel, die einem Negativzinssatz ausgesetzt sind. Während dem Geschäftsjahr mussten 78'227,25 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 19/20 beträgt 250'400,00 CHF, dies entspricht 0,24% des NAV (103'738'646,00 CHF).

Zusätzlich zum Geschäftsführungshonorar wurden gemäss dem Kostenreglement Transaktionskommissionen, Baubetreuungskommissionen und Rücknahme- und Ausgabekommissionen zur Kostendeckung der laufenden Geschäftsführungskosten erhoben.

- Transaktionskommissionen: 62'900,00 CHF inkl. MwSt.
 - i. Kulmerau (LU) 2,000% des Transaktionspreis
 - ii. Moudon (VD) 0,625% des Transaktionspreis
- Baubetreuungskommission: 165'080,00 CHF inkl. MwSt.
- Rücknahme- und Ausgabekommission: 217'729,80 CHF exkl. MwSt.

Liegenschaftsverzeichnis

BAULAND (INKL. ABBRUCHOBJEKTE)										
Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Gebäude-Versicherungswert	„Wertvermehrenden“ 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	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL ¹⁾	Ertrag IST	Leerstände %
Ch. d'Archamps 20-22 1257 Bardonnex (GE)	02.11.2018	01.03.19- 27.04.21	4'807'648	19'991'275	24'600'198	25'772'859	3,62%	1'141'800		
Ch. du Croissant 14-16 1219 Vernier (GE)	21.02.2019	01.02.19- 31.03.21	4'621'549	19'489'582	23'510'712	25'273'781	3,41%	1'087'336		
Total			9'429'197	39'480'857	48'110'910	51'046'640		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	„Wertvermehrenden“ Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL	Ertrag IST	Leerstände %
Gilamont 48 1800 Vevey (VD)	15.11.2017	2006	7'089'159	-	8'957'521	9'770'000	3,41%	403'116	395'811	1,81%
Vy d'Etra 71 2000 Neuchâtel (NE)	01.06.2018	1987	9'875'000	-	10'595'585	11'900'000	3,41%	508'044	456'814	10,08%
St. Antonstrasse 9-15 9050 Appenzell (AI)	01.07.2018	1995	8'237'000	-	13'789'238	14'910'000	3,72%	654'261	631'073	3,54%
Bühlweg 8 3302 Moosseedorf (BE)	01.07.2019	1972	3'490'000	-	4'877'941	5'210'000	3,62%	220'128	213'253	3,12%
Haubenstrasse 2 3671 Herbligen (BE)	01.07.2019	2009	8'790'000	-	9'620'622	9'350'000	3,82%	420'929	340'008	19,22%
Château-Sec 39-41 1510 Moudon (VD)	01.01.2020	1994	3'729'643	-	4'177'914	4'130'000	3,82%	134'727	133'787	0,70%
Hausgasse 13-17 6234 Kulmerau (LU)	01.01.2020	1986 1987 1992	2'904'000	-	2'080'900	2'150'000	4,67%	97'200	97'200	0,00%
Total			44'114'802	-	54'099'721	57'420'000		2'438'405	2'267'946	6,99%



KURZBERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 280-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die zwanzig Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubemann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster und John-Guy Park.

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 (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 werden 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 2020).

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 2020

Per 30. September 2020 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Utilita mit 10 Liegenschaften auf CHF 105'635'703 geschätzt (2019: CHF 73'736'842). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020 wurden 3 Liegenschaften erworben (Moudon, Chemin du Château-au-Sec; Kulmerau, Hausgasse; Neuchâtel, Avenue du Vignoble). Die sich im Bau befindliche Liegenschaft in Neuchâtel wurde «at cost» bewertet.

Weitere 2 Liegenschaften (Bardonnex, Chemin d'Archamps und Vernier, Chemin du Croissant) befinden sich ebenfalls nach wie vor im Bau und wurden «at cost» bewertet.

Von den 5 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 4 Liegenschaften aufgewertet und 1 Liegenschaft abgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes von 1.3 Prozent statt (+ CHF 640'000). Derweil weist das Gesamtportfolio aufgrund der Zukäufe und der Baufortschritte gegenüber 2019 einen Mehrwert von CHF 31'898'861 auf.

Die Aufwertungen des Bestandes sind hauptsächlich durch den Markt getrieben. Die Diskontierungen wurden aufgrund verringerter Renditeerwartungen gesenkt (im Mittel um 8 Basispunkte). Insbesondere die tiefen Zinsen und mangelnde Alternativen sorgen für eine anhaltend erhöhte Nachfrage nach Immobilien.

Wüest Partner AG
Zürich, 26. Oktober 2020

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 (Seiten 7-8; 10-11, 13 und 16-17) für das am 30. September 2020 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 2020 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, 17. November 2020

BDO AG



Matthias Hildebrandt
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Sibylle Schmid
Zugelassene Revisionsexpertin

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.

AKQUISITIONEN WÄHREND DES GESCHÄFTSJAHRES

Im Geschäftsjahr 2019/20 durften zwei Liegenschaften und ein schlüsselfertiges Bauprojekt für 35'230'000,00 CHF Anlagewert und einer erwarteten Nettorendite von 3,82% erworben werden. Für ein weiteres Projekt von mind. 26,5 Mio. CHF in Zusammenarbeit mit einem Altersheim und einer Gemeinde wurde ein Zuschlag erhalten. Somit konnte das jährliche Wachstumsstrategieziel bezüglich Volumen (40–60 Mio. CHF) auch dieses Jahr wieder erreicht werden. Im Bereich der Energienachhaltigkeit konnte unser Ziel mit den zwei Neubauprojekten im Minergiestandard eingehalten werden. Dasselbe gilt auch für den gesellschaftlichen Auftrag, unseren Bewohnern bezahlbare Mieten zu offerieren.

Bei zwei Liegenschaften handelt es sich um kleinere Bestandesliegenschaften in Kulmerau/Triengen (LU) und Moudon (VD) von total ca. 6,3 Mio. CHF mit einer durchschnittlichen Immobilien-Nettorendite von 3,89%.

Die drei Gebäude in **Kulmerau/Triengen, Luzern**, wurden im Exklusivverfahren einer Genossenschaft abgekauft, die infolge ihrer Nachfolgersituation ihre Auflösung beschlossen hatte. Das kleine Wohnquartier zeichnet sich durch seine familien- und zusammenlebensfreundliche Bauweise mit Gemeinschaftsgärten, Bastel- und Fitnessräumen aus.

Die zweite erworbene Bestandsliegenschaft besteht aus zwei Gebäuden in **Moudon, Waadt**. Die Liegenschaften sind aus dem WEG-Programm des Bundes entlassen worden und bieten Mieten, bis ca. rund 30% unter dem Marktpreis liegen.

Die Anlagegruppe konnte weiter ein schlüsselfertiges Bauprojekt in der Stadt Neuenburg erwerben:

Das Projekt **Bella Vista in Neuchâtel** mit zwei Gebäuden liegt in Zentrumslage, mit guter Erschliessung und Seesicht. Das Gebäude wird bei Fertigstellung einen Wert von rund 30,5 Mio. CHF aufweisen und offeriert Mieten, die auf 25 Jahre durch den Kanton Neuenburg kontrolliert werden. Das Projekt mit 67 Wohnungen und einem Gewerbeanteil von 15% wird mit Fernwärme beheizt, im einem Minergiestandard ausgeführt und stellt bei einer grösseren Arealentwicklung einen Quotenanteil von 20% an gemeinnützigem Wohnraum bereit. Es ist das erste Projekt im Rahmen des neuen Gesetzes betreffend preiswerten Wohnraum im Kanton Neuenburg (Logements à loyers abordables [LLA]).



Projekt Bella Vista, Neuchâtel



Projekt Romanel-sur-Lausanne

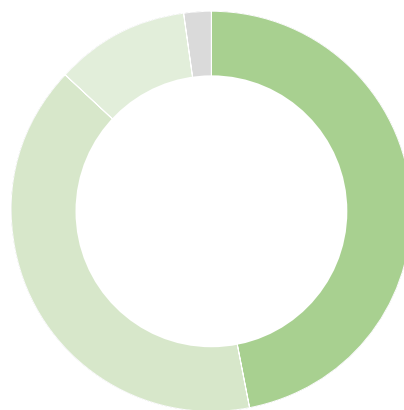
Die Bauarbeiten werden durch ein Generalunternehmen ausgeführt, schreiten reibungslos und planmässig voran und sollten in 2023 abgeschlossen sein.

Die Anlagegruppe hat zudem den Zuschlag für ein zweites Projekt erhalten:

Dieses Projekt liegt in **Romanel-sur-Lausanne**, auf einer Parzelle im Baurecht der Gemeinde und unmittelbar neben dem Altersheim und dem Bahnhof. Das Baurecht wurde ausgeschrieben, um das Angebot des Altersheims um Alterswohnungen und Wohnungen mit Dienstleistungen zu erweitern. Die Utilita arbeitet eng mit der Altersheimstiftung und der Gemeinde Romanel-sur-Lausanne zusammen. Das Anlagevolumen entspricht mind. 26,5 Mio. CHF und sollte ab Mitte 2023 Ertrag bringen. Die endgültige Baurechtvergabe wird zu Beginn des nächsten Geschäftsjahrs erfolgen.

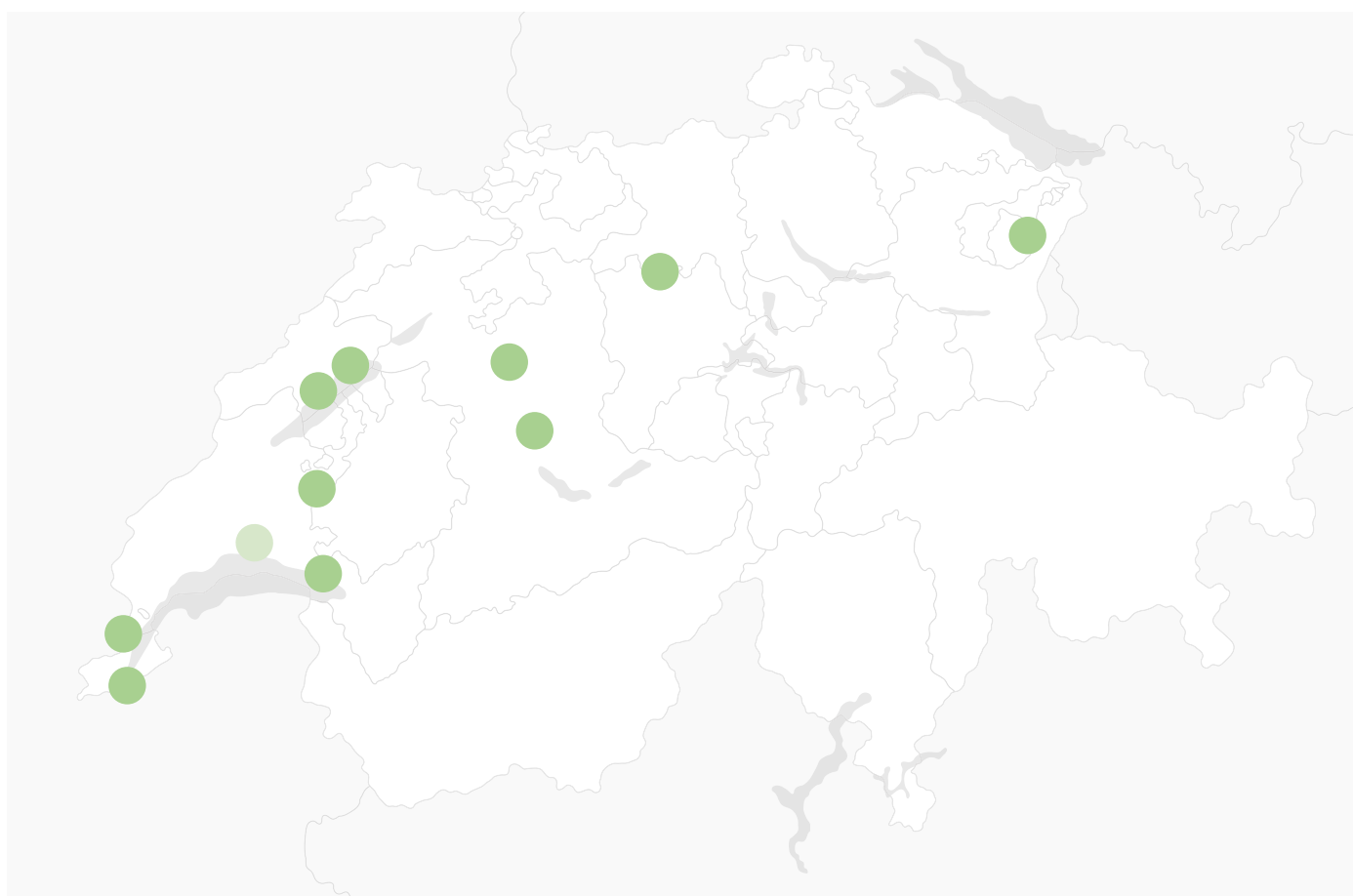
GEOGRAFISCHE VERTEILUNG

Das Portfolio der Utilita ist zunehmend gesamtschweizerisch geprägt, hat jedoch zurzeit noch eine gewisse ‚Westschweizlastigkeit‘. Ein Fokus für das nächste Jahr wird sein, verstärkt Bestandesliegenschaften in der Deutschschweiz zu akquirieren, natürlich mit der notwendigen Vorsicht im heutigen Marktumfeld.



- Genfersee / Waadtland: 47%
- Neuenburg / Bern: 40%
- Region Ostschweiz: 11%
- Region Luzern / Zentralschweiz: 2%

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



- Liegenschaften des Portfolios
- Romanel-sur-Lausanne Entwicklungsprojekt

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 48% aus 3,5-Zimmer-Wohnungen und zu 21% aus kleinen Wohnungen (1,5 und 2,5 Zimmer) zusammen. Der Anteil an kleinen Wohnungen konnten dieses Jahr wiederum erhöht werden. 27% entfallen auf 4,5-Zimmer-Wohnungen sowie 6% auf grosse Wohnungen (5,5 Zimmer und grösser) für Familien oder als Angebot für spezielle Wohnformen. Nebst den 295 Wohnungen werden in verschiedenen Gebäuden auch Hobby-, Bastel- und Gemeinschaftsräume zur Gemeinschaftsbildung angeboten.

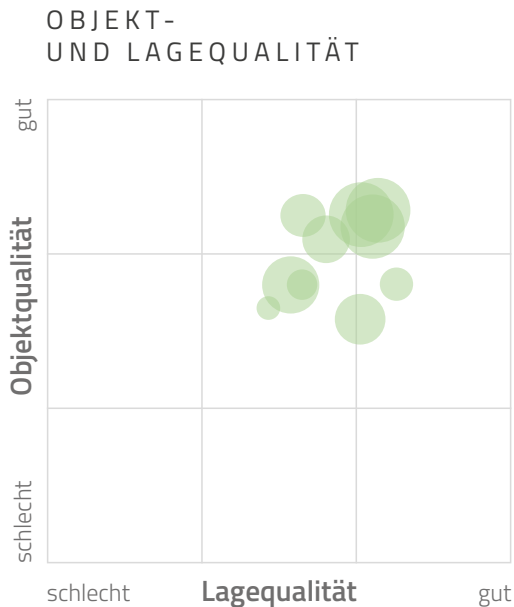
Leerstände

Die Leerstände der gesamten Anlagegruppe belaufen sich über das ganze Jahr gerechnet auf 6,99%, was über unserer Zielvorstellung liegt.

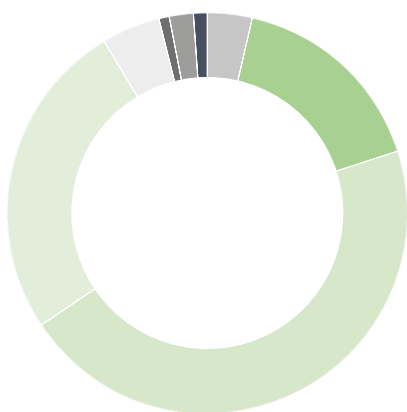
Der jährliche Leerstand wurde vor allem von zwei Liegenschaften beeinflusst. Es handelt sich um Vy d’Etra in Neuenburg und Herbligen, Bern.

In **Neuenburg** liegen die Leerstände der Liegenschaften mit 10,08% über unserer Planung. Dies hängt nach wie vor mit der geplanten Fassaden- und Wohnungssanierung zusammen, die wir aus Überlegungen der Geschäftsführung verschoben haben.

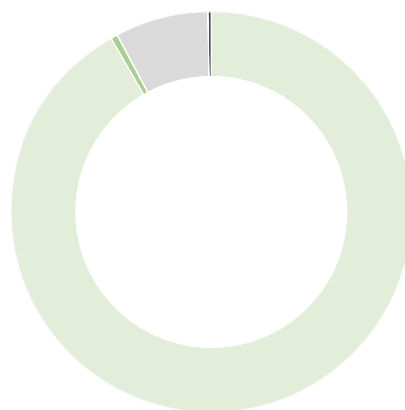
Bei den Liegenschaften in **Herbligen** liegen die Leerstände bei 19,2%. Dies hängt mit der überraschenden Kündigung der Grosswohnung durch eine Wohngemeinschaft zusammen, die zusätzlich zu einer anderen grösseren Wohnung nun Leerstand erzeugt. Wir arbeiten daran, mit unseren Verwaltern diesen Leerstand abzuarbeiten. Zwei Wohnungen konnten inzwischen wieder vermietet werden.



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



- 1 – 1,5 – Zimmerwohnung: 4%
- 2 – 2,5 – Zimmerwohnung: 17%
- 3 – 3,5 – Zimmerwohnung: 48%
- 4 – 4,5 – Zimmerwohnung: 27%
- 5 – 5,5 – Zimmerwohnung: 5%
- 6 – 6,5 – Zimmerwohnung: 1%
- Hobby-/ Gemeinschaftsräume: 2%
- Gewerberäume: 1%



- Wohnen: 91,90%
- Gewerbe: 0,42%
- Lager: 0,07%
- Parkplätze: 7,49%
- Hobby / Gemeinschaftsräume: 0,12%

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



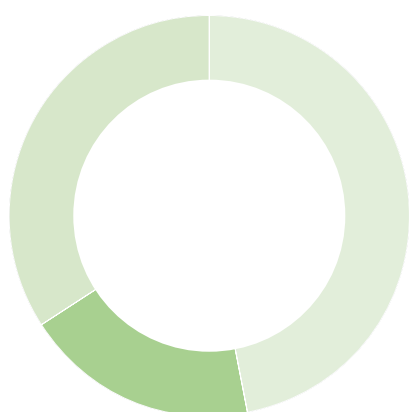
Kulmerau



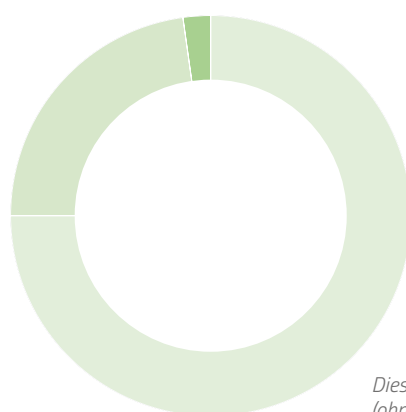
Moudon



Les Jardins de Rozon, Bardonnex



- Label Minergie oder ähnlich: 47%
- Label Minergie-P oder ähnlich: 19%
- Ohne Label: 34%



- Erneuerbare Energie: 76%
- Gas-Heizung: 23%
- Öl-Heizung: 2%

Diese Grafik beinhaltet auch die Liegenschaften in Bau (ohne Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne).

Energieeffizienz

Die Utilita legt grossen Wert darauf, ein Portfolio mit hoher Energieeffizienz und geringem CO₂-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 investierten Franken aufweisen.

Ausrichtung auf Gemeinnützigkeit

Die Utilita richtet sich soweit 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, 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.

Bei den erworbenen Bestandesliegenschaften wurde ein spezielles Augenmerk darauf gerichtet, 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, um so die angestrebte Stabilität des Rendite-Risiko-Profiles zu erlangen.

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.

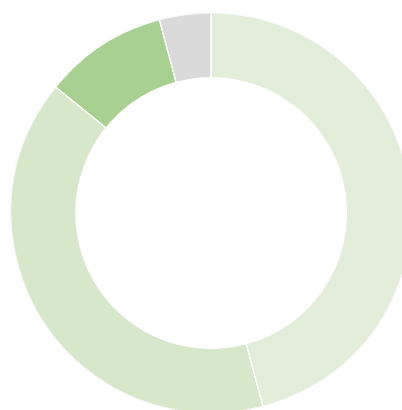
„Auf das Allgemeinwohl ausgerichtet, Rentnern und Mietern verpflichtet.“

Gemeinnütziger Bauträger VIVANTA AG

Am 11. September 2020 wurde die Tochtergesellschaft VIVANTA AG, mit Sitz in Luzern und einer Niederlassung in Lausanne, gegründet. Sie wird im nächsten Geschäftsjahr als anerkannter gemeinnütziger Bauträger insbesondere da Akquisitionen für die Utilita tätigen, wo die direkte Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand im Rahmen der Wohnförderungsverordnung notwendig ist.

Diese Gründung ist, wie schon im Vorwort angedeutet, für die Utilita von grosser Wichtigkeit, da wir unser inhaltliches Anlageversprechen in diesem Geschäftsjahr somit noch weiter ausbauen konnten.

Die Grafik zeigt die Mietformen und deren prozentuale Verteilung auf die Anlagekosten:



- Preiswerte Mieten (frei): 46%
- Kontrollierte Mieten (Kostenmieten): 40%
- Subventionierbare Mieten (Kostenmieten): 10%
- Subventionierte Mieten (Kostenmieten): 4%

Diese Grafik beinhalten auch die Liegenschaften in Bau (ohne Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne).



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 energietechnische Aspekte begrenzt und sind 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 die Reglemente, Richtlinien und Prozesse integriert. Der Begriff der Nachhaltigkeit wurde jedoch aufgrund seines verallgemeinerten Gebrauchs und der hauptsächlichlichen Referenz auf 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.

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.
- 77% 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.
- 55% 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 die Mitgliedschaft bei 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.



Wie wurde der Franken unserer Anleger hinsichtlich ESG Kriterien investiert?

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

ENVIRONMENT



77%

erneuerbare Energie oder
Minergie und +



2%

Öl-Heizung

SOCIAL



55%

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 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 vorgenommene Gewinnausschüttung).

Fremdfinanzierungsquote

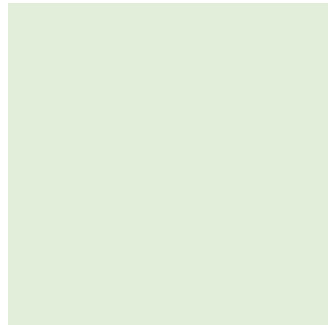
Die Fremdfinanzierungsquote zeigt die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel in Prozent des Marktwertes aller Liegenschaften (inkl. Baulands, angefangener Bauten und Liegenschaften zum Verkauf) am Ende der Berichtsperiode.

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.



*Vielen Dank für
Ihr Engagement und
Ihre Unterstützung.*

