

JAHRESRAPPORT

17/18

MEIN ZUHAUSE, MEINE ZUKUNFT



utilita ANLAGESTIFTUNG
FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN



INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT DES PRÄSIDENTEN	4
GESCHÄFTSJAHR IM ÜBERBLICK	5
GRUNDLAGEN UND ORGANISATION	7
KENNZAHLEN	10
ALLGEMEINE ANGABEN ZUR JAHRESRECHNUNG	11
STAMMVERMÖGEN DER UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN	12
ANLAGEVERMÖGEN DER ANLAGEGRUPPE ‚GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ‘	14
KURZBERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN	19
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	20
ANLAGEPROFIL / PORTFOLIOQUALITÄT	22
AUSRICHTUNG AUF GEMEINNÜTZIGKEIT	25
AUSSICHT NÄCHSTES GESCHÄFTSJAHR	25
GLOSSAR	26

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Es gibt für alles ein erstes Mal! Sie halten den ersten Jahresrapport der Utilita Immobilienanlagestiftung in den Händen. Dass dies möglich war, verdanken wir vielen Menschen, welche in den vergangenen Monaten bereit waren, mit Engagement, Elan und Zuversicht einer neuen Idee zum Durchbruch zu verhelfen. Die Idee besteht darin, zwischen zwei Welten – die berufliche Vorsorge und der gemeinnützige Wohnungsbau – eine Brücke zum gegenseitigen Nutzen zu schlagen. Dabei soll der Nutzen im Vordergrund stehen. Unser Name – Utilita – ist somit Programm und auch ein Versprechen.

Zuerst brauchte es einen relativ langen Atem, um alle Formalitäten für die eigentliche Gründung der Anlagestiftung zu erfüllen. Im Wesentlichen war dies eine Fleissache, aber nicht nur. Die Verbindung der Anlagestiftung mit der Welt des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist nämlich auch juristisches Neuland; allerdings haben die zuständigen Ämter das Potenzial der Idee sofort erkannt und ihrerseits Hürden abgebaut – soweit dies eben möglich war.

Der nächste Schritt bestand darin, die Idee im Anlegermarkt bekannt zu machen und Investoren zu finden. Es braucht schon sehr überzeugende Argumente, um Erstinvestoren zu finden, weil der Investor ja nicht auf die erfolgreiche Vergangenheit der Anlagestiftung zurückgreifen kann. Der erste Schritt ist immer der schwierigste, und es geht dabei weitgehend um Vertrauen. Allen Erstinvestoren sei auch hier herzlich gedankt für das Vertrauen, die Weitsicht und das Commitment zugunsten von Utilita.

Die dritte Herausforderung bestand in diesem verlängerten Geschäftsjahr darin, die zur Verfügung gestellten Mittel sinnvoll und strategiekonform zu investieren. Das war keine einfache Aufgabe, weil das Gelingen natürlich nicht nur von unserem Können abhängt, sondern auch von der Marktverfassung und den Opportunitäten, welche sich in unserem Anlagesegment bieten; ausserdem ist die Konkurrenz in diesem Markt auch nicht untätig. Die Geschäftsführung und der Stiftungsrat haben sich mit den Anlagemöglichkeiten intensiv auseinandergesetzt und es ist ihnen gelungen, entsprechende Investitionen im Sinne der Strategie zu tätigen. Dadurch entstand bereits im ersten Geschäftsjahr ein Cash-Flow und auch eine positive Performance; dies ist für eine startende Immobilienanlagestiftung alles andere als selbstverständlich.

Mit einem gewissen Stolz dürfen wir feststellen, dass wir im Markt des gemeinnützigen Wohnungsbaus bereits einen beachtlichen ‚footprint‘ hinterlassen haben. Wir werden als Player wahrgenommen und auch schon gesucht. Dies stimmt uns zuversichtlich, und der Stiftungsrat wird sich schon bald mit den nächsten Wachstumsschritten befassen dürfen.

Zum Schluss können wir doch festhalten, dass wir mit der Gründung der Immobilienanlagestiftung Utilita den ‚Nerv der Zeit‘ wohl getroffen haben. Auch das Timing für die Gründung war glücklich – ein Umstand, der sehr schwierig zu steuern ist. Das Schwerste ist getan! Nun gilt es, auf diesem Fundament das Erreichte zu festigen und darauf aufzubauen.

Wir danken allen Mitarbeitenden für ihren unermüdlichen Einsatz, den beteiligten Bundesämtern für ihre Kooperation und Weitsicht und vor allem den Erstinvestoren für das Mitwirken und das entgegengebrachte Vertrauen – ohne sie wäre alles umsonst gewesen.

Werner Hertzog

Präsident des Stiftungsrates

GESCHÄFTSJAHR IM ÜBERBLICK

Die Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien hat ihr erstes Geschäftsjahr mit gutem Erfolg abgeschlossen.

Nach 3-jähriger Entwicklungszeit wurde die Utilita am 03.02.17 gegründet mit dem Ziel das erste Anlagegefäss zu schaffen, das vorwiegend in gemeinnützige Immobilien investiert. Dies war nicht ein opportunistisches Ziel, sondern eine nachhaltige Strategie, die aus der Erkenntnis erwuchs, dass das Segment gemeinnütziger Immobilien Grundbedürfnisse abdeckt, die ungeachtet der Konjunkturlage stabile Renditen erzeugen. Dazu kommt, dass dieses Segment vorwiegend mit hoher Fremdfinanzierung funktioniert (inkl. Finanzhilfen des Bundes) und eigenfinanzierte Vehikel kaum vorhanden sind. Es ist also eine Anlage, die sich mit den Aufgaben und Zielen der Kapitalanlagen der beruflichen Vorsorge zum gegenseitigen Nutzen gut verbinden lässt.

Dies haben auch unsere 26 Anleger erkannt, die der Utilita in der ersten Zuteilung vom 14. September 2017 rund 70 Millionen CHF anvertraut haben. Während dem ersten Geschäftsjahr wurde dieses Kapital schrittweise abgerufen.

Innerhalb von sechs Monaten wurden zwei Abrufe getätigt, mit denen drei Bestandesliegenschaften mit insgesamt acht Gebäuden und 93 Wohneinheiten in der französischen und deutschen Schweiz erworben wurden. Die Akquisitionen wurden im Hinblick auf unsere Anlagestrategie sorgfältig ausgewählt und konnten trotz schwieriger Marktlage, und nicht zuletzt durch unsere gemeinnützige Ausrichtung, im Durchschnitt rund 7% unter dem Marktwert erstanden werden. Alle diese Gebäude haben eine Mieter- bzw. Mietvertragsstruktur, welche in absehbarer Frist eine Überführung in eine gemeinnützige Immobilie zulassen, oder sich bereits in einem gemeinnützigem Subventionsprogramm befanden. Nach dieser Überführung wird die Utilita Anlagegruppe für gemeinnützige Immobilien Schweiz ihre volle Stabilität erreichen. Die dritte und letzte Tranche des Kapitals wurde kurz vor Abschluss des Geschäftsjahres abgerufen, um bereit zu sein, drei Bauvorhaben von gemeinnützigem Wohnliegenschaften und Alterswohnungen mit einem Gesamtvolumen von ca. 73 MCHF absorbieren zu können. Zwei dieser Projekte befinden sich in Endverhandlung und das Dritte konnte noch kurz vor Geschäftsjahresabschluss gesichert werden.

RESULTATE

Die Performance beträgt 2.25% und wird vor allem durch die Wertänderungsrendite infolge des vorteilhaften Einkaufs der Liegenschaften beeinflusst. Der Netto Cashflow ist infolge des initialen Aufbaus der Anlagegruppe und im Kontext des überlangen Geschäftsjahres von 19 Monaten mit entsprechenden Kosten, dem nur 10 Monate Ertrag gegenüberstehen, relativ bescheiden, aber klar im positiven Bereich.

Für das nächste Geschäftsjahr gehen wir davon aus, dass die Wertänderungsrendite, gerade im Hinblick auf eine all-fällige Erhöhung des Leitzinses und die geplanten Bauvorhaben, unter Druck kommen könnte. Daher wird unser Fokus darauf liegen, weiterhin durch eine geeignete Akquisitionsstrategie die Netto Cashflow-Rendite zu stützen.

IMMOBILIENMARKT GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

Seit der Jahrtausendwende war ein mehr oder weniger konstanter Anstieg der Angebotsmieten in den Mietwohnungssegmenten zu beobachten. Dieser hat sich im Durchschnitt in den letzten beiden Jahren und insbesondere während der Berichtsperiode deutlich abgeschwächt oder sich sogar ins Gegenteil verkehrt. Wird die durchschnittliche Beobachtung des Mietwohnungsmarktes in hoch-, mittel- und niedrigpreisige Angebote unterteilt, kann festgestellt werden, dass sich die Entspannung der Angebotsmieten vor allem beim hoch- und mittelpreisigen Segment und in spezifischen Regionen eingestellt hat. Mittel- und tiefpreisige Angebotsmieten in guten und mittleren Lagen sind nach wie vor, und aus unserer Sicht auch nachhaltig, ungebrochener Nachfrage ausgesetzt. Somit hat sich für den Anlagefokus der Utilita das Marktumfeld, trotz nachlassenden Mieten nicht gross verändert und wir können zuversichtlich in das nächste Geschäftsjahr blicken.

Jürg Capol
Geschäftsführer



GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

Rechtsform und Zweck

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

Das Anlagevermögen besteht aus den von Anlegern zum Zweck der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern. Aktuell wird die Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘ geführt. Sie ist, wie es Ihr Name andeutet, für die Anlage in gemeinnützige Wohnimmobilien in der gesamten Schweiz spezialisiert. 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:

- Leitbild
- Statuten
- Stiftungsreglement
- Organisationsreglement
- Anlagerichtlinien
- Kostenreglement
- Entschädigungsreglement
- Prospekt

Die Regelwerke wurden an der Gründungssitzung vom 03.02.17 durch den Stiftungsrat in Kraft gesetzt und stehen den Anlegern über die Internetplattform www.utilita.ch zu Verfügung.

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

Stiftungsratsmitglieder

Werner Hertzog, Präsident, Bern

Philippe Sauthier, Vizepräsident, Vevey

Ulrich Keusen, Bern

Prof. Dr. Markus Schmidiger, Steinhausen

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

Geschäftsführung

Die Utilita Management GmbH, Bern wurde durch den Stiftungsrat am 03.02.17 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 zu Händen 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

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

Ernst & Young AG,
technische Stiftungsführung, Bern

Compliance Officer

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

Philippe Sauthier, Vevey

Anlagekommission

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

Schätzungsexperten

Gemäss Stiftungsratsbeschluss vom 31.10.17 wurde das Team der Schätzungsexperten durch Wüest Partner AG, Zürich verstärkt.

David Hersberger, Mario Del Puppo,
Swiss Valuation Group AG, Zürich

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

Revisionsstelle

BDO AG, Bern

Depotbank

Im Zuge des Verkaufs der Notenstein La Roche Privatbank AG an die Vontobel-Gruppe wurde der Depotbankvertrag auf den 31.12.18 gekündigt. Ein neuer Vertrag konnte mit der Banque Cantonale Vaudoise auf den 01.01.19 abgeschlossen werden.

Notenstein La Roche Privatbank AG,
St. Gallen (bis 31.12.18)

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 Bauträger Schweiz aus. Obwohl die Standards schon implementiert sind, ist die Stiftung den Verbänden noch nicht beigetreten, wird dies jedoch im Laufe der Aufbauphase nachholen. Die Utilita wurde jedoch am 19.10.17 als Mitglied bei WOHNEN SCHWEIZ aufgenommen.

WOHNEN SCHWEIZ, Verband der Baugenossenschaften, Dachorganisation zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus.



Hinten, links nach rechts: Ulrich Keusen, Prof. Dr. Markus Schmidiger, Werner Hertzog, Philippe Sauthier.

Vordere Reihe, links nach rechts: Jürg Capol, Benoît Grenon.



KENNZAHLEN

03.02.2017 - 30.09.2018

VERMÖGENSRECHNUNG

CHF

Gesamtvermögen (GAV)	71'538'573
Marktwert aller Immobilien	35'450'000
Fremdfinanzierungsquote	-
Nettovermögen (NAV)	70'247'025
Anzahl Ansprüche im Umlauf	68'700
Anzahl Anleger	26

RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN

Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	I	-
Ausschüttungsrendite		-
Anlagerendite (Performance)	II	2.25%
Ausschüttungsquote		-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		-1.01%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	III	0.85%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	III	0.86%
Eigenkapitalrendite (ROE)		2.25%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.53%

ERFOLGSRECHNUNG

Realisierter Erfolg	44'595
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	1'547'025
Soll-Mietertrag (netto)	703'437
Mietausfallquote	2.59%

I Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)

Da sich die Anlagegruppe erst im Aufbau befindet und der grösste Teil der Akquisitionen in der 2. Hälfte des Geschäftsjahres erfolgt sind, ist der realisierte Erfolg, der zur Ausschüttung verwendet werden könnte, noch gering. Der SR schlägt daher vor, von einer Ausschüttung abzusehen und den gesamten Erfolg zu thesaurieren.

II Anlagerendite (Performance)

Der Beginn der Berichtsperiode liegt rund 7 Monate vor der ersten Zuteilung und somit der Eröffnung der Anlagegruppe. Die Performance beinhaltet die gesamten Aufwendungen seit Beginn der Berichtsperiode, basierend auf einem initialen NAV von 1000.- pro /Anspruch.

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

Um das überlange Geschäftsjahr richtig abzubilden, wurde der durchschnittliche NAV unter Einbezug der unterschiedlichen Zeitpunkte zwischen der Gründung und der Kapitalisierung berechnet. Es handelt sich somit nicht lediglich um den arithmetischen Durchschnitt.

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR JAHRESRECHNUNG

Die Jahresrechnung ist gemäss Artikel 47 BVV 2 über die Ordnungsmässigkeit der Buchführung und Rechnungslegung nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 aufgestellt und gegliedert. Sie folgt sinngemäss dem Standard der Fachempfehlungen der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen, KGAST. Es handelt sich um den ersten Jahresrapport seit der Gründung der Utilita Anlagestiftung und der Eröffnung der Anlagegruppe. Somit liegen noch keine Vergleichswerte zu vorgängigen Buchlegungsperioden vor.

ABRECHNUNGSHORIZONT

Bei der vorliegenden Jahresrechnung handelt es sich um ein überlanges Geschäftsjahr vom 03.02.2017 bis zum 30.09.2018. Die Anlagestiftung wurde durch die erste Zuteilung vom 14.09.17 mit 68'700'000 CHF und einem Net Asset Value (NAV) von 1'000.- CHF pro Anspruch kapitalisiert. Die kapitalisierte Periode dauerte somit wenig mehr als 12 Monate, vom 22.09.17 bis zum 30.09.18.

WICHTIGE DATEN

Gründungsdatum der Anlagestiftung	03.02.2017	
Eintragung Handelsregister	13.03.2017	
Eröffnung Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	14.09.2017	
Gezeichnetes Kapital erste Emission	14.09.2017	CHF 68'700'000
Abgerufenes Kapital (34%) 1. Liberierung	22.09.2017	CHF 23'358'000
Abgerufenes Kapital (32%) 2. Liberierung	18.06.2018	CHF 21'984'000
Abgerufenes Kapital (34%) 3. Liberierung	14.09.2018	CHF 23'358'000

Sonderregelung Anlagerichtlinien

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

STAMMVERMÖGEN DER UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

03.02.2017 - 30.09.2018

BILANZ (STAMMVERMÖGEN)		CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel		98'981
Forderungen Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘		-
Übrige Forderungen		-
Aktive Rechnungsabgrenzung		22'425
Total Umlaufvermögen		121'406
Beteiligungen		1'000
Total Aktiven		122'406
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte		6'097
Verbindlichkeiten Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘		-
Langfristige Verbindlichkeiten Utilita Management GmbH	I	1
Passive Rechnungsabgrenzung	II	16'308
Total Fremdkapital		22'406
Widmungsvermögen		100'000
Gesamterfolg der Periode		-
Gewinnvortrag		-
Total Stiftungskapital		100'000
Total Passiven		122'406

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)

CHF

Ertrag	
Beiträge aus der Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	264'439
Total Ertrag	264'439
Aufwand	
Organe und Anlegerversammlung	-85'454
Aufwand Revisionsstelle	-6'468
Übriger Verwaltungsaufwand III	-156'175
Gebühren Aufsichtsbehörde	-16'000
Finanzaufwand	-342
Total Aufwand	-264'439
Gesamterfolg der Periode	-

I Langfristige Verbindlichkeiten Utilita Management GmbH

Es besteht gegenüber der Utilita Management GmbH eine Eventualverbindlichkeit in Höhe von CHF 500'000.- per Bilanzstichtag, die als Merkfranken aufgeführt ist. Die Eventualverbindlichkeit steht in Zusammenhang mit Vorleistungen der GmbH im Rahmen der Stiftungsgründung und betrug ursprünglich CHF 650'000.-. Diese Eventualverbindlichkeit kann im Rahmen der Vertragslaufzeit bis zum 03.02.2022 zum Tragen kommen und wird bei gegebener wirtschaftlicher Situation der Anlagestiftung amortisiert.

II Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungen setzen sich aus Prüfungskosten der Aufsichtskommission, Honorare Revisionsstelle und Kosten für die Anlageversammlung zusammen.

III Übriger Verwaltungsaufwand

Der übrige Verwaltungsaufwand beinhaltet die Rückzahlung der Eventualverbindlichkeit, beschrieben in Anhang I zur Bilanz des Stammvermögens.

ANLAGEVERMÖGEN DER ANLAGEGRUPPE ,GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ'

03.02.2017 - 30.09.2018

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR ANLAGEGRUPPE

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

VERMÖGENSRECHNUNG DER ANLAGEGRUPPE

CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen		36'088'573
Flüssige Mittel	I	35'668'134
Kurzfristige Forderungen	II	258'769
Heizkosten / Nebenkosten		137'712
Aktive Rechnungsabgrenzungen	III	23'959
Anlagevermögen		35'450'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		-
Angefangene Bauten (inkl. Land)		-
Fertige Bauten (inkl. Land)	IV	35'450'000
Gesamtvermögen		71'538'573
Passiven		
Fremdkapital		1'291'549
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	V	235'820
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		21
Passive Rechnungsabgrenzungen	VI	421'768
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)		-
Rückstellungen	VII	19'983
Latente Steuern		613'957
Nettovermögen		70'247'025
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		-
Veränderungen in der Berichtsperiode		68'700
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		68'700
Kapitalwert je Anspruch		1'000
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		22.52
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		1'022.52
Ausschüttung		-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		1'022.52
Veränderungs des Nettovermögens		
Nettovermögen Beginn der Berichtsperiode		-
Zeichnungen		68'700'000
Rücknahmen		-
Ausschüttungen		-
Gesamterfolg der Berichtsperiode		1'547'025
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		70'247'025

ERFOLGSRECHNUNG (ANLAGERVERMÖGEN)

CHF

Mietertrag Netto		685'195
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		703'437
Minderertrag Leerstand		-18'242
Unterhalt Immobilien		-59'952
Instandhaltung		-59'952
Instandsetzung		-
Operativer Aufwand		-71'887
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-4'858
Versicherungen		-9'245
Bewirtschaftungshonorare	VIII	-31'285
Vermietungs- und Insertionskosten		-653
Steuern und Abgaben		-25'845
Operatives Ergebnis		553'356
Sonstige Erträge		181
Aktivzinsen		181
Finanzierungsaufwand		-72'147
Sonstige Passivzinsen	IX	-55'961
Übriger Finanzierungsaufwand	X	-16'186
Verwaltungsaufwand		-560'455
Geschäftsführungshonorar	XI	-219'843
Vergütung an Verwaltungsrechnung		-264'439
Schätzungsaufwand	XII	-64'058
Revisionsaufwand		-11'847
Übriger Verwaltungsaufwand		-268
Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen		123'660
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen		618'300
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	XIII	-494'640
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		-
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		-
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-
Nettoertrag des Rechnungsjahres		44'595
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-
Realisierter Erfolg		44'595
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		1'502'430
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		2'116'387
Veränderungen latente Steuern		-613'957
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		1'547'025
Auschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres		44'595
Vortrag des Vorjahres		-
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		44'595
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		-
Vortrag auf neue Rechnung		44'595

I Flüssige Mittel

Zur Sicherung und im Hinblick auf die Unterzeichnung von mehreren Bauprojekten mit einem Gesamtvolumen von ca. 73 MCHF wurde auf den 14.09.18 die restlichen Kapitalzusagen abgerufen. Dies führt nun am Ende des Geschäftsjahres zu einer relativ grossen Liquiditätssumme, die kurzfristig gemäss Anlagerichtlinien platziert wird und die sich über die nächsten Monate wieder abbauen wird. Die Liquidität wurde gemäss Anlagerichtlinien Art. 6 in Firmendeposite und Festgeldanlagen gehalten, um nicht unnötig Negativzinsen ausgesetzt zu sein.

II Kurzfristige Forderungen

Die kurzfristigen Forderungen beinhalten mehrheitlich die marchzählige Abrechnung der Liegenschaften Appenzell (156'740.52 CHF) und Neuenburg (82'856.92 CHF), Mieten (19'171.10 CHF), Liegenschaftsheizkosten (59'929.85 CHF) und Nebenkosten (77'781.73 CHF).

III Aktive Rechnungsabgrenzungen

Hier werden insbesondere Zinserträge (180.80 CHF) und vorausbezahlte Liegenschaftsaufwendungen (23'777.99 CHF).

IV Fertige Bauten

Die Anlagegruppe besteht zurzeit aus 3 Objekten in Vevey, Neuenburg und Appenzell mit insgesamt 8 Liegenschaften und 93 Wohnungen. Diese Liegenschaften erfüllen alle die Grundvoraussetzungen, um mittelfristig in gemeinnützige Immobilien überführt und mit Kostenmietverträgen ausgestattet werden zu können.

	Vevey (VD) Av. De Gilamont 48	Appenzell (AI) St. Antonstr. 9-15	Neuchâtel (NE) Vy-d'Etra 71, Rouillères 1, Jolimont 5	Total
Kaufdatum (Übergang Nutzen und Schaden)	01.11.2017	01.07.2018	01.06.2018	
Baujahr	2006	1995	1987	
Gebäudeversicherungswerte	7'082'900	10'167'250	9'875'000	27'125'150
Anlagekosten Immobilien	8'957'521	13'789'238	10'586'855	33'333'614
Marktwert gemäss Schätzungsexperte	9'250'000	14'400'000	11'800'000	35'450'000

V Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Liegenschaftsverbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (86'155.51 CHF), sowie Nebenkosten Akontos (149'131.50 CHF).

VI Passive Rechnungsabgrenzungen

Liegenschaft noch nicht bezahlte Aufwendungen (13'021.30 CHF), Schätzungsaufwände und Analysekosten für laufende Akquisitionen (4'308.00 CHF), Handänderungssteuern Akquisition Neuenburg (330'000.00 CHF), Depotbankgebühr Q3/2018 (6'154.00 CHF), Bewirtschaftungs- und Buchhaltungshonorare für 3.Q 2018 (38'320.59 CHF), Revisionsgebühr (7'539.00 CHF) und Vergütung an der Verwaltungsrechnung (22'424.75 CHF).

VII Rückstellungen

Mit Ausnahme der Grundstücksteuern der Liegenschaften in Neuenburg, müssen uns die Entscheidungen der kantonalen Behörden bezüglich der Liegenschaftssteuern der Liegenschaften Vevey und Appenzell noch mitgeteilt werden. Vorsichtshalber wurden auf Basis der kantonalen Steuergesetze pro rata temporis 100% der möglichen Liegenschaftssteuern rückgestellt.

VIII Bewirtschaftungshonorare

Die einmaligen Mandatsinstallationskosten (26'089.50 CHF) der administrativen und technischen Liegenschaftsverwaltungen, die pro akquirierte Liegenschaft anfallen, wurden in der jeweiligen Liegenschaftsbilanz der entsprechenden Liegenschaften aktiviert und sind nicht im Bewirtschaftungshonorar enthalten.

IX Sonstige Passivzinsen

Trotz sorgfältigem Abruf von Kapital in 3 Liberierungen mussten während dem Geschäftsjahr 55'961.- CHF Negativzinsen bezahlt werden. 13'500'000.- CHF konnte jedoch auf verschiedenen Bankkonten mit negativzinsfreien Höchstlimiten platziert werden. Für die Liquidität der letzten Liberierung wird gemäss Anlagerichtlinien Art. 6 zur Sicherstellung von Liquidität im Hinblick auf Bauprojekte vorgegangen.

X Übriger Finanzierungsaufwand

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

XI Geschäftsführungshonorar

Das Geschäftsführungshonorar beträgt 200'000.00 CHF, was 0.313% des NAV (70'247'025.00 CHF) entspricht.

Zusätzlich zum Geschäftsführungshonorar wurden gemäss dem Kostenreglement für die Akquisitionen Vevey, Neuenburg und Appenzell Transaktionskommissionen zur Kostendeckung der laufenden Geschäftsführungskosten von 2% (629'160.00 CHF inkl. MwSt.) erhoben.

Sonstige Geschäftsführungskosten beinhalten Marketing-, Übersetzungskosten, sowie Rechtsberatung.

XII Schätzungsaufwand

Utilita steht in einer intensiven, initialen Akquisitionsphase, die sich ebenfalls im Schätzungsaufwand widerspiegelt. So lastet eine einzelne Portfolioanalyse mit 39.3% auf den Aufwand. Trotz guten Aussichten für Utilita den Zuschlag zu erhalten, wurde das Portfolio in letzter Minute durch die Verkäuferin vom Markt genommen und nicht veräussert.

XIII Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen

Als Aufwendung für den Vertrieb von Ansprüchen hat die Utilita Management GmbH 494'640.00 CHF der Anlagestiftung verrechnet, wovon 343'500.00 CHF an Vontobel Asset Management AG zur Organisation der ersten Emission und des Vertriebes vergütet worden ist. Die Gesamtkosten des Vertriebes belaufen auf 80% der Ausgabekommission von 0.9%.





KURZBERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Bericht der Schätzungsexperten

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

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten geprüft und ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS, u. a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2018).

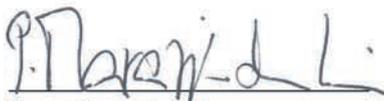
Bewertungsmethode

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 2018

Per 30. September 2018 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Utilita mit 3 Liegenschaften auf CHF 35'450'000 geschätzt (2017: CHF 0). In der Berichtsperiode vom 01. Oktober 2017 bis 30. September 2018 wurden 3 Liegenschaften erworben (Appenzell, St. Antonstrasse; Vevey, Gilamont; Neuchâtel, Vy d'Etra).

Wüest Partner AG
Zürich, 26. September 2018


Pascal Marazzi-de Lima
Partner


Andreas Häni
Manager

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



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

BDO AG
Hodlerstrasse 5
3001 Bern

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An den Stiftungsrat 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, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang für das den Zeitraum vom 3. Februar 2017 bis 30. September 2018 umfassende 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 2018 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.

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Bern, 1. November 2018

BDO AG



Matthias Hildebrandt

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



i. V. Sibylle Schmid

Beilagen

Jahresrechnung bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang

ANLAGEFOKUS

Die Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘ legt vorwiegend in Wohnimmobilien in der Schweiz an, 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.
Mit Kostenmieten bezeichnet man einen Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der Kapitalkosten erforderlich ist und der nicht durch Angebot und Nachfrage des Marktes bestimmt wird.
- Liegenschaften, die mit einem Gesamtmietvertrag an einen spezialisierten Betreiber mit gemeinnützigem Zweck vermietet werden. Dabei kann es sich z.B. um Alters-, Studenten-, oder Genossenschaftswohnungen handeln.
- Grundstücke, die für Rechnung der Anleger überbaut oder gegen eine angemessene Verzinsung Dritten im Baurecht zur Verfügung gestellt werden.

AKQUISITIONEN WÄHREND DEM GESCHÄFTSJAHR

Im Geschäftsjahr konnten die ersten Liegenschaften für 33'333'614.- CHF Buchwert zu einem Marktwert von 35'450'000.- CHF erworben werden. Die Akquisitionen wurden trotz stark umwobenen Marktumfeld sorgfältig ausgewählt. Bei den Akquisitionen handelt es sich um Marktliegenschaften, die die Voraussetzungen unserer speziellen Anlage Richtlinien erfüllen.

Bei der Auswahl von Bestandesliegenschaften wird spezielles Augenmerk daraufgelegt, dass der Mietermix bei mittleren und unteren Einkommensgruppen liegt und die Objekte moderate Mieten aufweisen, die es erlauben mittelfristig in gemeinnützige Immobilien mit Kostenmiete überführt zu werden, so dass die volle Renditenstabilität erlangt werden kann.

Die Mieten der erworbenen Immobilien liegen im Schnitt bei 10% unter den Marktmieten, wobei es beim Objekt in Neuenburg, das noch Mehrwertpotential besitzt, sogar 18% ausmacht. Es wäre noch zu erwähnen, dass es sich beim Objekt Appenzell um eine WEG-Liegenschaft handelt, die während dem Geschäftsjahr noch teilweise Zusatzverbilligungen vom Bunde erhalten hat und von einer Genossenschaft übernommen werden konnte. Der Mietvertragswechsel wird auf den 1. Oktober 2018 abgeschlossen.

Nebst, den Akquisitionsbemühungen von Bestandesliegenschaften werden auch Bauprojekte mit gemeinnützigem Charakter angebunden. Bauprojekte benötigen eine relativ lange Zeit von Vorverhandlungen mit den Grundeigentümern, oder der öffentlichen Hand. Mehrere Projekte sind zurzeit in Verhandlung und sollten, wenn alles gut geht im nächsten Jahr in das Portfolio aufgenommen werden. Die Utilita erhielt jedoch noch kurz vor Geschäftsjahresabschluss die Zusage des Projektes ‚Jardins de Rozon‘ in Bardonnex, zu einem Anlagevolumen von 24.5 Millionen. So liegt die Anlagestrategie für das nächste Jahr weiterhin bei Bestandesliegenschaften, aber auch bei der Konsolidierung von mehreren Bauvorhaben.





Gilamont, Vevey



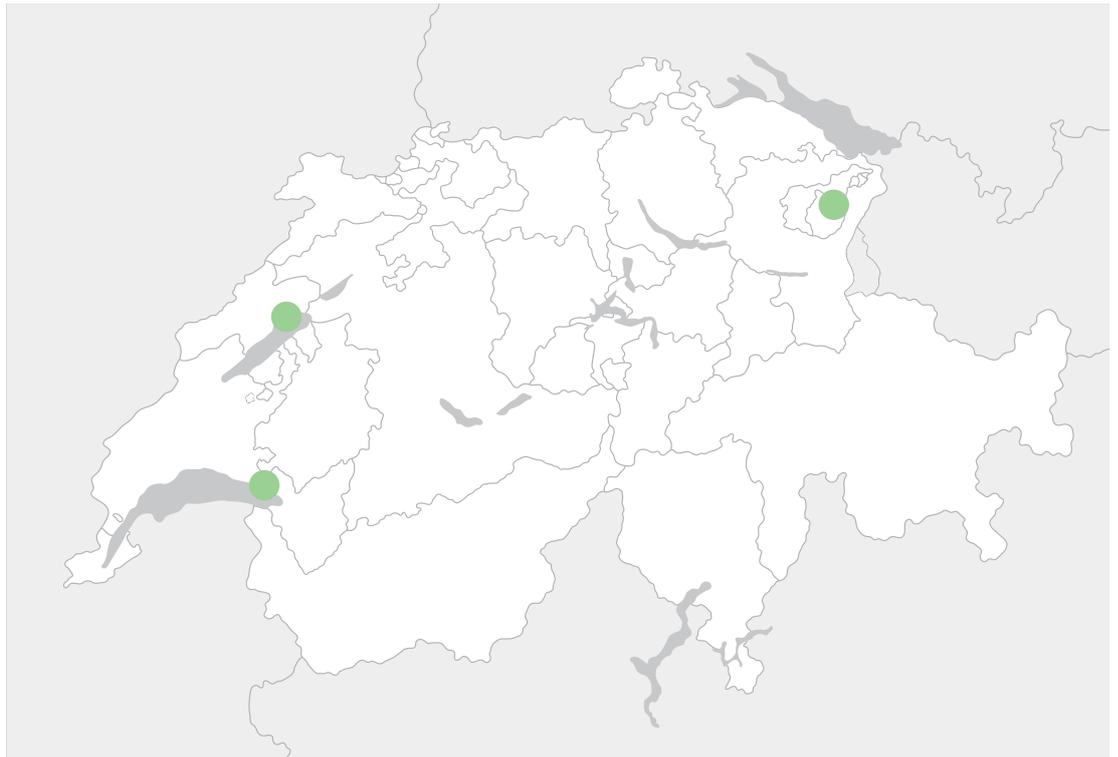
St. Antonstrasse, Appenzell



Vy-d'Etra, Neuchâtel

Geographische Verteilung

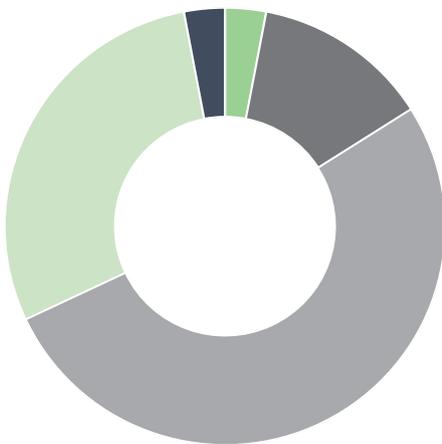
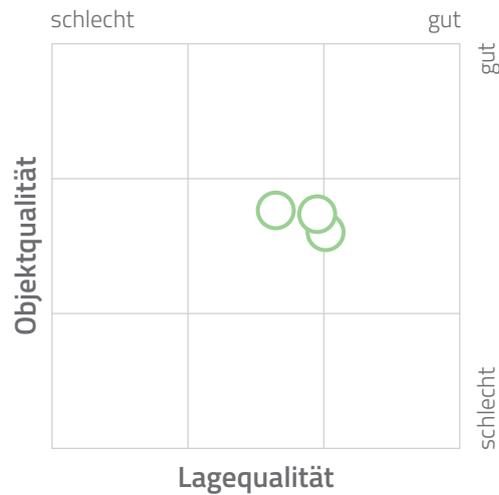
Auch wenn das Portfolio zurzeit nur 3 Objekte beinhaltet, zeigt sich schon jetzt die gesamtschweizerische Ausrichtung der Utilita. Die Netzwerke der Utilita sind ausser der Südschweiz von Genf bis Chur und von Basel bis Luzern tätig und wir stellen fest, dass uns zunehmend proaktiv Projekte zur Analyse zugehalten werden. Das Westschweizer Netzwerk hat in diesem Geschäftsjahr gut angesprochen und zeigte konkrete Resultate. Für das nächste Geschäftsjahr soll auch das Deutschschweizer Netzwerk noch verstärkt aktiviert werden.



Objekt- und Lagequalität

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

OBJEKT- UND LAGEQUALITÄT



TYPLOGIE

- 1 – 1.5 – Zimmerwohnung
- 2 – 2.5 – Zimmerwohnung
- 3 – 3.5 – Zimmerwohnung
- 4 – 4.5 – Zimmerwohnung
- Hobby-/ Gemeinschaftsräume

Typologie

81% des Portfolios sind durch 3 bis 4.5 Zimmerwohnungen geprägt. 5 Zimmerwohnungen und grössere Typologien fehlen im Wohnungsmix zurzeit, was jedoch durchaus eine Vollvermietung begünstigt. Hingegen fallen 16% an 1 bis 2.5 Zimmerwohnungen, ein Anteil, der durchaus grösser sein dürfte. Bei 3% handelt es sich um Bastel- und Allzweckräume, die den Mietern zur Erhöhung der Wohnqualität und der Gemeinschaftsbildung zu Verfügung stehen.

Leerstände

Die Leerstände der gesamten Anlagegruppe belaufen sich auf 2.59%.

Die Liegenschaft Vevey weist 0.8% Leerstände, aus nicht vermieteten Aussenparkplätzen aus. Diese Liegenschaft ist seit 11 Monaten im Portfolio und konnte aktiv verwaltet werden.

In Neuenburg liegen die Leerstände der Liegenschaften mit 5.7% über unseren Zielvorstellungen. Dies hängt jedoch mit der geplanten Fassaden- und Wohnungssanierungen zusammen, die im nächsten Jahr anstehen.

Dasselbe gilt für die Liegenschaften in Appenzell. Da liegen die Leerstände bei 3.7%, die mit dem Ende des Bundes-subsventionsprogrammes des Bundes (WEG) und dem Mietvertragswechsel zusammenhängen.

Diese Leerstände sind nun seit der Übernahme der Bewirtschaftung durch die Utilita am Verringern und sollten nicht als langfristiger Durchschnitt erwartet werden. Ziel ist es diese Leerstände auf technische Leerstände zu reduzieren.

AUSRICHTUNG AUF GEMEINNÜTZIGKEIT

Die Utilita richtet sich soweit wie möglich nach den Anforderungen an gemeinnützige Organisationen im Sinne der eidgenössischen Wohnraumfördererlasse und nach den Grundsätzen der ‚Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz‘. Ihr Ziel ist es, durch ihre Anlagestrategie bezahlbarer Wohnraum zu fördern und einer breiten Bevölkerungsschicht zugänglich zu machen. Das Einhalten der Rahmenbedingungen der Gemeinnützigkeit und die Ausrichtung auf eine nicht spekulative Kostenbasis hat einen positiven Einfluss auf die Nachhaltigkeit des Rendite-Risiko Profils für die Anleger. Diese Art von Anlagen sind bis zu einem gewissen Grad unabhängig von Marktschwankungen und bieten sich für die Bilanzstabilität und Diversifikation innerhalb eines Immobilienportfolios an.

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

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



AUSSICHT NÄCHSTES GESCHÄFTSJAHR

Am 27.09.2018 wurde der Utilita noch kurz vor Geschäftsabschluss das Bauprojekt ‚Les Jardins de Rozon‘ in Bardonnex mit einem Anlagevolumen von ca. CHF 24.5 Millionen zugesprochen.

Am 27.09.2018 wurde der Utilita noch kurz vor Geschäftsabschluss das Bauprojekt ‚Les Jardins de Rozon‘ in Bardonnex mit einem Anlagevolumen von ca. CHF 24.5 Millionen zugesprochen. Das Bauprojekt liegt in einer grünen und familienfreundlichen Umgebung am süd-westlichem Rande von Genf mit guter Verbindung in die Stadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Anbindung an die Hauptverkehrsachsen, insbesondere die Autobahn. Die Liegenschaft mit 39 Wohnungen liegt gut in unserem Anlagefokus. Sie unterliegt der Genfer Miet- und Kostenkontrolle und ist teilweise subventioniert. 50% der Wohnungen werden nach 10 Jahren aus der Kontrolle entlassen, 25% nach 25 Jahren und 25% nach 50 Jahren. Die Baustellenöffnung ist auf Ende 2018/Anfangs 2019 geplant, so dass die Liegenschaft im Frühjahr 2021 vermietet werden kann.

Weitere Bauprojekte sind in der Pipeline und sollten noch 2018 erworben werden können.



GLOSSAR

Ausschüttungsrendite

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

Anlagerendite (Performance)

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

Ausschüttungsquote (Payout ratio)

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

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

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

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)

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

Eigenkapitalrendite (ROE)

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

Fremdfinanzierungsquote

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

Mietausfallquote

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

