

HALBJAHRESRAPPORT

per 31. März 2019

18 / 19

MEIN ZUHAUSE, MEINE ZUKUNFT



INHALTVERZEICHNIS

VORBEMERKUNG ZUM HALBJAHRESBERICHT 18/19	3
ORGANE	3
STAMMVERMÖGEN DER UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN	4
ANLAGEVERMÖGEN DER ANLAGEGRUPPE «GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ»	5
KENNZAHLEN	8

VORBEMERKUNG ZUM HALBJAHRESBERICHT 18/19

Bericht der Revisionsstelle

Die vorliegende Halbjahresabschluss wurde von der Revisionsstelle nicht auditiert.

Die Vermögens- und Erfolgsrechnungen wurden in Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung, der technischen Stiftungsführung (Ernst & Young AG, Bern), sowie die Zentrale Buchführung (Huwiler Services AG, Ostermundigen) durchgeführt und konsolidiert.

Überlanges Geschäftsjahr 17/18, Halbjahresbericht 18/19

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Vergleichbarkeit der Vorjahresbeträge in Betracht gezogen werden muss, dass das erste Geschäftsjahr 17/18 20 Monate (03.02.2017 - 30.09.2018) und die vorliegende Halbjahresberichtsperiode (01.10.18 - 31.03.19) 6 Monate dauerte.

ORGANE

Stiftungsrat	Philippe Sauthier , Präsident, Vevey Ulrich Keusen , Bern Dr. Prof. Markus Schmidiger , Baar
Anlagekommission	Philippe Sauthier , Präsident, Vevey Ulrich Keusen , Bern Dr. Prof. Markus Schmidiger , Baar
Geschäftsführung	Utilita Management GmbH , Bern Jürg Capol , Geschäftsleiter, Rolle Benoît Grenon , CFO, Lausanne Adrian Ackermann , Verantwortlicher Entwicklung und Akquisition, Luzern (ab. 01.04.19) Ernst & Young AG , technische Stiftungsführung, Bern Huwiler Services AG , zentrales Rechnungswesen, Ostermundigen
Schätzungsexperten	Pascal Marazzi-de Lima , Wüest Partner AG, Zürich Andreas Häni , Wüest Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	BDO AG , Bern
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise BCV , Lausanne

STAMMVERMÖGEN DER UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ)	01.10.2018	03.02.2017
	- 31.03.2019	- 30.09.2018
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	71'216	98'981
Forderungen Anlagegruppe "gemeinnützige Immobilien Schweiz"	14'003	-
Übrige Forderungen	-	-
Aktive Rechnungsabgrenzung	43'120	22'425
Total Umlaufvermögen	128'339	121'406
Beteiligungen	1'000	1'000
Total Aktiven	129'339	122'406
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	9'463	6'097
Verbindlichkeiten Anlagegruppe "gemeinnützige Immobilien Schweiz"	-	-
Langfristige Verbindlichkeiten Utilita Management GmbH	1	1
Passive Rechnungsabgrenzung	19'875	16'308
Total Fremdkapital	29'339	22'406
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gesamterfolg der Periode	-	-
Gewinnvortrag	-	-
Total Stiftungskapital	100'000	100'000
Total Passiven	129'339	122'406
ERFOLGSRECHNUNG		
Ertrag		
Beiträge aus der Anlagegruppe "gemeinnützige Immobilien Schweiz"	37'980	264'439
Total Ertrag	37'980	264'439
Aufwand		
Organe und Anlegerversammlung	-29'350	-85'454
Aufwand Revisionsstelle	-529	-6'468
übriger Verwaltungsaufwand	-3'820	-156'175
Gebühren Aufsichtsbehörde	-4'000	-16'000
Finanzaufwand	-282	-342
Total Aufwand	-37'980	-264'439
Gesamterfolg der Periode	-	-

ANLAGEVERMÖGEN DER ANLAGEGRUPPE «GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ»

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR ANLAGEGRUPPE

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

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ)	01.10.2018 - 31.03.2019	03.02.2017 - 30.09.2018
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	20'070'154	36'088'573
Flüssige Mittel	19'676'988	35'668'134
Kurzfristige Forderungen	155'589	258'769
Heizkosten/Nebenkosten	230'650	137'712
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6'927	23'959
Anlagevermögen	51'881'951	35'450'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	-	-
Angefangene Bauten (inkl. Land)	16'423'221	-
Fertige Bauten (inkl. Land)	35'458'730	35'450'000
Gesamtvermögen	71'952'105	71'538'573
Passiven		
Fremdkapital	1'069'747	1'291'549
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	286'117	235'820
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	95'847	21
Passive Rechnungsabgrenzungen	107'983	421'768
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	-	-
Rückstellungen	19'983	19'983
Latente Steuern	559'817	613'957
Nettovermögen	70'882'357	70'247'025
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	68'700	-
Veränderungen in der Berichtsperiode	-	68'700
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	68'700	68'700
Kapitalwert je Anspruch	1'022.52	1'000.00
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	9.25	22.52
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'031.77	1'022.52
Ausschüttung	-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'031.77	1'022.52
Veränderungs des Nettovermögens		
Nettovermögen Beginn der Berichtsperiode	70'247'025	-
Zeichnungen	-	68'700'000
Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	635'332	1'547'025
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	70'882'357	70'247'025

ERFOLGSRECHNUNG

01.10.2018
- 31.03.201903.02.2017
- 30.09.2018

	CHF	CHF
Mietertrag Netto	755'858	685'195
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	783'365	703'437
Minderertrag Leerstand	-27'507	-18'242
Unterhalt Immobilien	-33'894	-59'952
Instandhaltung	-33'894	-59'952
Instandsetzung	-	-
Operativer Aufwand	-78'323	-71'887
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	5'078	-4'858
Versicherungen	-12'235	-9'245
Bewirtschaftungshonorare	-40'683	-31'285
Vermietungs- und Insertionskosten	-2'005	-653
Steuern und Abgaben	-28'479	-25'845
Operatives Ergebnis	643'641	553'356
Sonstige Erträge	7	181
Aktivzinsen	7	181
Finanzierungsaufwand	-50'797	-72'147
Sonstige Passivzinsen	-34'758	-55'961
Übriger Finanzierungsaufwand	-16'039	-16'186
Verwaltungsaufwand	-158'310	-560'455
Geschäftsführungshonorar	-108'747	-219'843
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-37'980	-264'439
Schätzungsaufwand	-1'703	-64'058
Revisionsaufwand	-6'971	-11'847
Übriger Verwaltungsaufwand	-2'908	-268
Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen	-	123'660
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	-	618'300
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	-	-494'640
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-	-
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	-	-
Ausrichtung laufender Erträge der Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Nettoertrag der Berichtsperiode	434'541	44'595
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg	434'541	44'595
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	200'792	1'502'430
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	146'652	2'116'387
Veränderungen latente Steuern	54'140	-613'957
Gesamterfolg der Berichtsperiode	635'332	1'547'025

KENNZAHLEN

01.10.2018 - 31.03.2019

	01.10.2018 - 31.03.2019	03.02.2017 - 30.09.2018
VERMÖGENSRECHNUNG	CHF*	CHF
Gesamtvermögen (GAV)	71'952'105	71'538'573
Marktwert aller Immobilien	51'881'951	35'450'000
Fremdfinanzierungsquote	-	-
Nettovermögen (NAV)	70'882'357	70'247'025
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'031.77	1'022.52
Anzahl Ansprüche im Umlauf	68'700	68'700
Anzahl Anleger	26	26
RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN		
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	-	-
Ausschüttungsrendite	-	-
Anlagerendite (Performance)**	1.81%	2.25%
Ausschüttungsquote***	-	-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.21%	-1.01%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.66%	0.85%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0.67%	0.86%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.81%	2.25%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.27%	1.53%
ERFOLGSRECHNUNG		
Realisierter Erfolg	434'541	44'595
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	635'332	1'547'025
Soll-Mietertrag (netto)	783'365	703'437
Mietausfallquote	3.51%	2.59%

* Hochrechnung auf 12 Monate

** Nomineller Liberierungswert gegenüber Inventarwert Ende der Berichtsperiode

*** Thesauriert

Anlagevermögen Immobilien

	Vevey (VD)	Appenzell (AI)	Neuchâtel (NE)	Bardonnex (GE)	Vernier (GE)	Total
	Av. De Gilamont 48	St. Antonstr. 9 - 15	Vy-d'Etra 71	Archamps 20-22	Croissant 14-16	
<i>Kaufdatum (Übergang Nutzen und Schaden)</i>	01.11.2017	01.07.2018	01.06.2018	02.11.2018	21.02.2019	
<i>Baujahr</i>	2006	1995	1987	2019-2021	2019-2021	
<i>Gebäudeversicherungswerte</i>	7'082'900	10'167'250	9'875'000	n/a	n/a	27'125'150
<i>Anlagekosten Immobilien</i>	8'957'521	13'789'238	10'595'585	9'086'477	7'190'092	49'618'913
<i>Marktwert gemäss Schätzungsexperte</i>	9'250'000 ¹⁾	14'400'000 ¹⁾	11'808'730 ¹⁾	9'201'620 ²⁾	7'221'601 ²⁾	51'881'951
<i>voraussichtlicher Marktwert bei Fertigstellung der Bauten</i>	9'250'000	14'400'000	11'808'730	23'655'000 ³⁾	23'145'000 ³⁾	82'258'730

Marktwerte der Immobilien

Der Marktwert der Immobilienanlagen¹⁾ entspricht dem Wert des Jahresabschlusses vom 30.09.18.

Der Marktwert der Liegenschaften in Bau²⁾ entspricht dem, durch die Schätzungsexperten geschätzten Marktwert per Halbjahresabschluss.

Der Marktwert der Neubauten³⁾ entspricht dem geschätzten Marktwert zum Zeitpunkt der Fertigstellung per Halbjahresabschluss.

