

utilita

STATUTEN

Art. 1 - Name	3
Art. 2 - Sitz.....	3
Art. 3 - Zweck	3
Art. 4 - Aufsicht.....	3
Art. 5 - Anleger	3
Art. 6 - Stiftungsvermögen.....	3
Art. 7 - Organe.....	4
Art. 8 - Anlegerversammlung.....	4
Art. 9 - Stiftungsrat.....	5
Art. 10 - Delegationen, Reglemente	6
Art. 11 - Revisionsstelle.....	6
Art. 12 - Schätzungsexperten.....	6
Art. 13 - Stiftungsreglement.....	6
Art. 14 - Revision der Statuten	6
Art. 15 - Aufhebung der Stiftung (gemäss ASV Art. 42 ff.)	7
Art. 16 - Inkrafttreten.....	7

Art. 1 - Name

Unter dem Namen

UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien
UTILITA Investment foundation for social purpose real estate
UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique
UTILITA Fondazione d'investimento per immobili d'utilità pubblica,

nachstehend „UTILITA“ genannt, wird eine Stiftung im Sinne im Sinne von Art. 80ff. ZGB und Art. 53g ff. BVG (nachfolgend: „Stiftung“) errichtet.

Die Dauer der Stiftung ist unbeschränkt.

Art. 2 - Sitz

Die Stiftung hat ihren Sitz in Bern.

Art. 3 - Zweck

Die Stiftung bezweckt, das ihr durch die Anleger anvertraute Kapital kollektiv in gemeinnützige Immobilien gemäss Anlagerichtlinien anzulegen und zu verwalten.

Zur Erreichung dieses Stiftungszweckes richtet sich die Stiftung soweit wie möglich nach den Anforderungen an gemeinnützige Organisationen im Sinne der eidgenössischen Wohnraumfördererlasse, insbesondere in Bezug auf Art. 37 Wohnraumförderungsverordnung, (WFV), vom 26. November 2003 und nach den Grundsätzen der „Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz“.

Die Bestimmungen über die Anlagestiftungen, insbesondere Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), gehen in jedem Fall vor.

Art. 4 - Aufsicht

Die Stiftung untersteht der Aufsicht der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE OAK BV.

Art. 5 - Anleger

Anleger der Stiftung können sein:

- a. Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen; und
- b. Juristische Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen nach Buchstabe a verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung Gelder ausschliesslich für diese Einrichtungen anlegen.

Art. 6 - Stiftungsvermögen

- I. Das Gesamtvermögen der Stiftung umfasst das Stammvermögen und das Anlagevermögen einer oder mehrerer Anlagegruppen.
- II. Das Stammvermögen besteht aus dem Widmungsvermögen zuzüglich weiterer Zuwendungen einschliesslich der mit diesem Vermögen erzielten Vermögenserträge.

- III. Die Stiftung kann ihr Stammvermögen als Betriebskapital, zur Anlage und zur Begleichung der Liquidationskosten verwenden. Nach der Aufbauphase, spätestens aber drei Jahre nach der Gründung, ist die Verwendung als Betriebskapital nur noch so weit zulässig, als dadurch der Betrag des Stammvermögens das bei der Gründung erforderliche Widmungsvermögen nicht unterschreitet.
- IV. Das Stammvermögen beträgt bei der Gründung CHF 100'000.-.
- V. Die Bestimmungen der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) 9. Abschnitt bilden den verbindlichen Rahmen für die Verwendung des Stammvermögens.
- VI. Das Anlagevermögen besteht aus den von Anlegern zum Zwecke der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern sowie den daraus resultierenden kumulierten Netto-Erträgen. Es bildet eine Anlagegruppe oder gliedert sich in mehrere Anlagegruppen. Die Anlagegruppen werden rechnerisch selbständig geführt und sind wirtschaftlich voneinander unabhängig. Jede Anlagegruppe haftet nur für eigene Verbindlichkeiten.
- VII. Die Bestimmungen über die Anlagestiftungen, insbesondere Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG), die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und das Stiftungsreglement regeln die Berechtigung am Anlagevermögen. Für die Vermögensanlage der Anlagegruppen gelten die Bestimmungen der Verordnung über die Anlagestiftungen. Die Anlagerichtlinien bilden den verbindlichen Rahmen für die Vermögensanlage.

Art. 7 - Organe

Organe der Stiftung sind:

- a. die Anlegerversammlung (oberstes Organ)
- b. der Stiftungsrat (geschäftsführendes Organ)
- c. die Revisionsstelle

Art. 8 - Anlegerversammlung

- I. Die Anlegerversammlung wird durch die Vertreter der Anleger gebildet. Die Anleger haben das Recht, der Stiftung, einem anderen Anleger oder einem durch die Stiftung eingesetzten unabhängigen Stimmrechtsvertreter eine Vertretungsvollmacht zu erteilen.
- II. Anleger, die noch keine Ansprüche erworben haben, bei denen jedoch Verträge über Kapitalzusagen zustande gekommen sind, sind an der Anlegerversammlung ebenfalls teilnahmeberechtigt, jedoch nicht stimmberechtigt.
- III. Die ordentliche Anlegerversammlung findet jährlich auf schriftliche Einladung des Präsidenten des Stiftungsrates innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt. Nötigenfalls kann die Anlegerversammlung durch die Revisionsstelle einberufen werden.
- IV. Ausserordentliche Anlegerversammlungen werden nach Bedarf einberufen. Eine ausserordentliche Anlegerversammlung kann unter Angabe des Grundes von Anlegern, die zusammen mindestens 10 Prozent der Ansprüche der jeweiligen Anlagegruppe der Stiftung vertreten, oder vom Stiftungsrat oder von der Revisionsstelle verlangt werden. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich verlangt - unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge. Der Präsident des Stiftungsrates muss nach Eingang des Begehrens die ausserordentliche Anlegerversammlung innert angemessener Frist einberufen.
- V. Die Anlegerversammlung hat folgende unübertragbaren Aufgaben und Kompetenzen:
 - a. Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung von Statuten und Genehmigung von Änderungen des Stiftungsreglements.
 - b. Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates unter Vorbehalt des Ernennungsrechts des Stifters gemäss Art. 9 Abs. III.
 - c. Wahl der Revisionsstelle
 - d. Kenntnisnahme des Jahresberichts
 - e. Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle
 - f. Genehmigung der Jahresrechnung

- g. Entlastung des Stiftungsrates
 - h. Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen
 - i. Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde auf Auflösung oder Fusion der Stiftung
- VI. a. Die Anzahl der Stimmen des Anlegers richtet sich nach seinem Anteil am Anlagevermögen der Anlagegruppen.
- b. Jeder in der Anlegerversammlung vertretene Anleger kann für jede Anlagegruppe, in die er investiert hat, eine separate Abstimmung verlangen. In diesem Falle richtet sich das Stimmrecht nach der Anzahl der Ansprüche an den entsprechenden Anlagegruppen.
- c. Die Anlegerversammlung fasst ihre Beschlüsse mit dem absoluten Mehr der vertretenen Stimmen, wobei Enthaltungen und Leereingaben nicht gezählt werden. Vorbehalten bleibt Art. 14.

Art. 9 - Stiftungsrat

- I. Der Stiftungsrat besteht aus mindestens drei fachkundigen Mitgliedern.
- II. Die Stifterin hat das Recht, eine Minderheit der Mitglieder des Stiftungsrates vorzuschlagen.
- a) Der Stifter, dessen Rechtsnachfolger und Personen, die mit dem Stifter wirtschaftlich verbunden sind, dürfen höchstens von einem Drittel des Stiftungsrates vertreten werden.
 - b) Personen, die mit der Verwaltung oder Vermögensverwaltung der Anlagestiftung betraut sind, dürfen nicht in den Stiftungsrat gewählt werden. Überträgt der Stiftungsrat die Geschäftsführung Dritten, so dürfen diese nicht im Stiftungsrat vertreten sein.
 - c) Die Mitglieder des Stiftungsrates unterliegen in ihren Tätigkeiten keinen Weisungen des Stifters oder von dessen Rechtsnachfolger. Sie sind in eigener Sache nicht stimmberechtigt.
- III. a) Die Amtsdauer der von der Anlegerversammlung gewählten Mitglieder beträgt ein Jahr. Sie sind wieder wählbar. Diese Mitglieder können jedoch jederzeit zurücktreten und werden durch ein von der Anlegerversammlung gewähltes Mitglied ersetzt.
- b) Die Stifterin, oder ihr Rechtsnachfolger hat das Recht im Falle des vorzeitigen Rücktritts eines Stiftungsratsmitglieds einen Ersatz zu ernennen. Die Amtszeit dieses Stiftungsratsmitglieds dauert bis zur nächsten Sitzung der Anlegerversammlung
- IV. Der Stiftungsrat organisiert sich selbst. Das Recht der Anlegerversammlung die Präsidentin oder den Präsidenten zu wählen, wird dem Stiftungsrat übertragen.
- V. Der Stiftungsrat nimmt alle Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht durch das Gesetz und die Stiftungssatzungen der Anlegerversammlung zugeteilt sind. Seine übergeordnete Aufgabe ist es, eine angemessene Betriebsorganisation sicherzustellen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglementen sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.
- VI. Der Stiftungsrat hat folgende unübertragbaren Aufgaben und Kompetenzen:
- a. Oberleitung und Aufsicht
 - b. Festlegung der Geschäftspolitik
 - c. Beschlussfassung über Lancierung, Fusion oder Auflösung von Anlagegruppen
 - d. Regelung der Organisation
 - e. Ernennung der Schätzungsexperten
 - f. Festlegung der Zeichnungsberechtigungen
 - g. Anlage des Stamm- und Anlagevermögens
 - h. Entscheidung über Ausschüttung oder Thesaurierung des Ertrags der Anlagegruppen
 - i. Festlegung der Kündigungsfristen bei Rücknahmen von Ansprüchen an Anlagegruppen
 - j. Erlass von Bestimmungen zur Vermeidung von Interessenskonflikten und Regelung von Rechtsgeschäften mit Nahestehenden und Genehmigung des Reglements zur Vermeidung von Interessenskonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden
 - k. Wahl der Depotbank
 - l. Festlegung der Anlagerichtlinien
 - m. Regelung der Gebühren und Kosten

- n. Regelung der Bewertung der Anlagegruppen
- o. Entscheid über vorübergehende oder endgültige Schliessung von Anlagegruppen
- p. Wahl der Vertriebspartner

Art. 10 - Delegationen, Reglemente

- I. 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.
- II. Der Stiftungsrat erlässt die notwendigen Reglemente, insbesondere das Organisationsreglement, das Kostenreglement und die Anlagerichtlinien. Er kann die Regelungsbefugnis nicht delegieren.
- III. Der Stiftungsrat sorgt für ausreichende Kontrolle der mit den Aufgaben betrauten Personen und achtet auf die Unabhängigkeit der Kontrollorgane.

Art. 11 - Revisionsstelle

- I. Die Revisionsstelle ist in organisatorischer, personeller und wirtschaftlicher Hinsicht von der Stifterin und Anlegern, den Mitgliedern des Stiftungsrates, von diesem selbst und von der Geschäftsführung unabhängig. Sie muss sich ihr Prüfungsurteil objektiv bilden. Die Unabhängigkeit darf weder tatsächlich noch dem Anschein nach beeinträchtigt sein.
- II. Als Revisionsstelle können nur Unternehmen tätig sein, die von der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde als staatlich beaufsichtigte Revisionsunternehmen nach dem Revisionsaufsichtsgesetz vom 16. Dezember 2005 (SR 221.302) zugelassen sind.
- III. Die Revisionsstelle übernimmt die gesetzlich vorgeschriebenen Aufgaben und Berichterstattungspflichten.
- IV. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Die Revisionsstelle ist wieder wählbar.

Art. 12 - Schätzungsexperten

- I. Der Stiftungsrat beauftragt mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperten. Die Identität der Schätzungsexperten sowie die Schätzungsmethode werden im Anhang zum Jahresbericht veröffentlicht.
- II. Der Schätzungsexperte hat den Verkehrswert jedes Grundstücks, welches die Stiftung erwerben oder veräussern will, zu schätzen und hat bei eigenen Neubauvorhaben zu prüfen, ob die voraussichtlichen Kosten marktkonform und angemessen sowie durch den späteren Verkehrswert der Anlage gedeckt sind.
- III. Der Schätzungsexperte ermittelt einmal jährlich oder auf besondere Anordnung des Stiftungsrates den Verkehrswert sämtlicher Grundstücke, die sich im Vermögen der Stiftung befinden.
- IV. Die Wählbarkeitsvoraussetzungen und die Amtsdauer bestimmen sich nach Massgabe des Stiftungsreglements.

Art. 13 - Stiftungsreglement

Das Stiftungsreglement regelt die Grundsätze der internen Organisation der Stiftung, insbesondere die Aufteilung des Anlagevermögens in verschiedene, wirtschaftlich voneinander unabhängige, gegenseitig nicht haftbare und rechnerisch selbständig geführte Anlagegruppen, die näheren Bestimmungen über die Organe, die Rechte der Anleger einschliesslich solcher, die noch keine Ansprüche erworben haben, bei denen jedoch Verträge über Kapitalzusage zustande gekommen sind, die Berechnung der Ansprüche sowie die Rechnungslegung.

Art. 14 - Revision der Statuten

Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Statuten werden der Aufsichtsbehörde zur Vorprüfung vorgelegt, bevor die Anlegerversammlung über die Antragstellung beschliesst. Das Bundesamt für Wohnungswesen wird von den geänderten Statuten in Kenntnis gesetzt.

Die Anlegerversammlung kann mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der vertretenen Stimmen Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Statuten beschliessen. Eine Änderung tritt in Kraft, sobald die Genehmigungsverfügung der Aufsichtsbehörde vorliegt. Der Änderungsvorschlag der Statuten muss der Einladung zur Anlegerversammlung beigelegt werden.

Art. 15 - Aufhebung der Stiftung (gemäss ASV Art. 42 ff.)

- I. Wenn der Stiftungszweck dahingefallen ist oder mit zumutbarem Aufwand nicht mehr erreicht werden kann, hat die Versammlung dies festzustellen und bei der Aufsichtsbehörde die Auflösung der Stiftung zu beantragen. Dieser Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Vierteln der vertretenen Stimmen.
- II. Das Anlagevermögen wird bei der Liquidation den Anlegern entsprechend ihren Ansprüchen verteilt.
- III. Der nach Abzug aller Verbindlichkeiten verbleibende Liquidationserlös des Stammvermögens wird an den im Zeitpunkt der letzten Anlegerversammlung bestehenden Anlegerkreis entsprechend dem Anteil der einzelnen Anleger am Anlagevermögen ausgeschüttet. Die Aufsichtsbehörde kann bei geringfügigen Beträgen eine anderweitige Verwendung zulassen.

Art. 16 - Inkrafttreten

Die vorliegenden Statuten wurden anlässlich der Anlegerversammlung vom 14.12.2021 verabschiedet. Sie treten mit Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 03.02.2017.