

An den Stiftungsrat

UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien

c/o Bratschi AG, Zweigniederlassung Bern
Bollwerk 15
3011 Bern

Bericht über die prüferische Durchsicht (Review) des Halbjahresrap- ports zum Stammvermögen der UTILITA Anlagestiftung für gemein- nützige Immobilien und zum Anlagevermögen der Anlagegruppe "Gemeinnützige Immobilien Schweiz" in Anlehnung an Swiss GAAP FER per 31. März 2021

(umfassend die Zeitperiode vom 01.10.2020 - 31.03.2021)

30. April 2021

BERICHT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

An den Stiftungsrat der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, Bern

Auftragsgemäss haben wir eine Review des Halbjahresrapports zum Stammvermögen der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien und das Anlagevermögen der Anlagegruppe "Gemeinnützige Immobilien Schweiz" (Seiten 5 - 9) in Anlehnung an die Bewertungs- und Darstellungsvorschriften von Swiss GAAP FER ("Halbjahresrapport") für die Periode vom 1. Oktober 2020 bis 31. März 2021 vorgenommen.

Für den Halbjahresrapport ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den Halbjahresrapport abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 "Review (prüferische Durchsicht) von Abschlüssen". Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im Halbjahresrapport erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die den Halbjahresrapport zugrundeliegenden Daten. Wir haben eine Review, nicht aber eine Prüfung, durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der Halbjahresrapport kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien in Anlehnung an die Bewertungs- und Darstellungsvorschriften von Swiss GAAP FER vermittelt.

Bern, 30. April 2021

BDO AG

Matthias Hildebrandt
dipl. Wirtschaftsprüfer

ppa. Sibylle Schmid
dipl. Wirtschaftsprüferin

Beilage
Halbjahresrapport

utilita

MEHR ALS INVESTIEREN, WEIL WOHNEN LEBEN BEDEUTET



Halbjahresrapport 2020 / 2021

per 31. März 2021

Inhaltverzeichnis

VORBEMERKUNG ZUM HALBJAHRESBERICHT 20/21	3
ORGANE	4
STAMMVERMÖGEN DER UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN	5
ANLAGEVERMÖGEN DER ANLAGEGRUPPE «GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ»	6
KENNZAHLEN	8

Vorbemerkung zum Halbjahresbericht

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.

Geschäftsjahr 19/20, Halbjahresbericht 20/21

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Vergleichbarkeit der Vorjahresbeträge in Betracht gezogen werden muss, dass das Geschäftsjahr 19/20 12 Monate und die vorliegende Halbjahresberichtsperiode (01.10.20 - 31.03.21) 6 Monate dauerte.

VIVANTA AG

Die am 14. September 2020 gegründete Tochtergesellschaft VIVANTA AG hatte bei Ende der Berichtsperiode noch keine Aktivitäten und wurde daher noch nicht konsolidiert.

Bewertung

Die Bewertung erfolgt gemäss Art. 41 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) i. V. m. Art. 48 BVV 2 nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26. Die Bewertung von direkt gehaltenen Immobilien (Aktiven) richtet sich nach Art. 4 Ziff. VI Bst. a bis d des Stiftungsreglements. Zudem wurden am 19. Mai 2020 die Bewertungsrichtlinien provisorisch verabschiedet. Die Verabschiedung der endgültigen Version wird am Ende der Aufbauphase erfolgen.

Im Einvernehmen mit den Schätzungsexperten und gemäss Bewertungsrichtlinie Art. 5.1, wurde für die 2 Liegenschaften (Vernier und Bardonnex) eine anteilmässige Aufwertung zum geschätzten Marktwert vorgenommen. Die Liegenschaft in Vernier wurde am 23.03.2021 fertiggestellt und die Mietverträge laufen seit dem 01.04.2021. Die sonstigen Liegenschaften wurden nicht neu geschätzt seit dem 30.09.2020, da es keine Indizien gibt, dass der Wert per 31.03.2021 wesentlich abweicht.

Organe

Stiftungsrat	Philippe Sauthier , Präsident, Vevey Dr. Prof. Markus Schmidiger , Vize-Präsident, Baar Ulrich Keusen , Mitglied, Bern Paola Ghillani , Mitglied, Bulle (ab 01.01.2021) Jürg Häusler , Mitglied, Zürich (ab 01.01.2021)
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 Fabio Anderloni , Real Estate Development Manager, Bern (ab 01.03.2021) 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)	31.03.2021	30.09.2020
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	83 934	95 641
Forderungen Anlagegruppe "gemeinnützige Immobilien Schweiz"	-	-
Übrige Forderungen	295	-
Aktive Rechnungsabgrenzung	38 250	82 800
Total Umlaufvermögen	122 479	178 441
Beteiligungen	1 000	1 000
Total Aktiven	123 479	179 441
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	-	23 502
Verbindlichkeiten Anlagegruppe "gemeinnützige Immobilien Schweiz"	2 095	14 051
Langfristige Verbindlichkeiten Utilita Management GmbH	-	-
Passive Rechnungsabgrenzung	19 701	34 688
Total Fremdkapital	21 796	72 240
Widmungsvermögen	100 000	100 000
Gesamterfolg der Periode	-5 518	3 797
Gewinnvortrag	7 201	3 404
Total Stiftungskapital	101 683	107 201
Total Passiven	123 479	179 441
ERFOLGSRECHNUNG	01.10.2020	01.10.2019
	- 31.03.2021	- 30.09.2020
	CHF	CHF
Ertrag		
Beiträge aus der Anlagegruppe "gemeinnützige Immobilien Schweiz"	38 000	82 800
Übriger Ertrag	-	-
Total Ertrag	38 000	82 800
Aufwand		
Organe und Anlegerversammlung	-26 524	-46 684
Aufwand Revisionsstelle	-14 929	-15 427
übriger Verwaltungsaufwand	184	-17 351
Gebühren Aufsichtsbehörde	-1 862	1 475
Finanzaufwand	-387	-1 015
Total Aufwand	-43 518	-79 003
Gesamterfolg der Periode	-5 518	3 797

Anlagevermögen der Anlagegruppe «gemeinnützige Immobilien Schweiz»

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR ANLAGEGRUPPE

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

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ)	31.03.2021	30.09.2020
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	2 259 617	9 604 240
Flüssige Mittel	1 831 832	9 011 547
Kurzfristige Forderungen	70 322	185 340
Heizkosten/Nebenkosten	375 832	415 797
Wertberichtigung Forderungen	-35 118	-28 591
Aktive Rechnungsabgrenzungen	16 749	20 146
Anlagevermögen	115 870 457	105 735 703
Forderung	8 734 847	8 734 847
Beteiligungen	100 000	100 000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	-	-
Angefangene Bauten (inkl. Land)	24 016 548	39 480 856
Fertige Bauten (inkl. Land)	83 019 062	57 420 000
Gesamtvermögen	118 130 074	115 339 943
Passiven		
Fremdkapital	12 846 366	11 601 747
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	606 957	648 922
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	20 775	7 644
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 781 168	824 628
Hypothek (Kurzfristig)	6 360 000	6 308 000
Hypothek (Langfristig)	2 495 000	2 787 000
Rückstellungen	24 150	31 652
Latente Steuern	1 558 317	993 900
Nettovermögen	105 283 707	103 738 196
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	97 338	68 700
Veränderungen in der Berichtsperiode	-	28 638
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	97 338	97 338
Kapitalwert je Anspruch vor Gesamterfolg der Berichtsperiode	1 065.75	1 041.38
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	15.88	24.38
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1 081.63	1 065.75
Ausschüttung	-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 081.63	1 065.75
Veränderungs des Nettovermögens		
Nettovermögen Beginn der Berichtsperiode	103 738 196	71 609 764
Zeichnungen	-	33 091 161
Rücknahmen	-	-3 335 520
Ausschüttungen	-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	1 545 512	2 372 791
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	105 283 707	103 738 196

ERFOLGSRECHNUNG	01.10.2020	01.10.2019
	- 31.03.2021	- 30.09.2020
	CHF	CHF
Mietertrag Netto	1 162 041	2 268 665
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	1 241 481	2 439 124
Minderertrag Leerstand	-79 440	-170 460
Unterhalt Immobilien	-235 367	-196 176
Instandhaltung	-235 367	-196 176
Instandsetzung	-	-
Operativer Aufwand	-167 888	-246 200
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-57 043	-37 476
Versicherungen	-48 391	-62 323
Bewirtschaftungshonorare	-44 243	-92 929
Vermietungs- und Insertionskosten	-648	-10 747
Steuern und Abgaben	-17 563	-42 726
Operatives Ergebnis	758 787	1 826 288
Sonstige Erträge	2	1
Aktivzinsen	2	1
Finanzierungsaufwand	-78 655	-242 893
Hypothekarzinsen	-54 426	-130 718
Sonstige Passivzinsen	-10 164	-78 227
Übriger Finanzierungsaufwand	-14 065	-33 948
Verwaltungsaufwand	-261 801	-441 873
Geschäftsführungshonorar	-113 085	-250 400
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-38 000	-82 800
Schätzungsaufwand	-16 640	-19 284
Revisionsaufwand	-46 084	-39 961
Übriger Verwaltungsaufwand	-47 992	-49 427
Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen	-	54 454
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	-	272 184
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	-	-217 730
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-	-
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	-	-
Ausrichtung laufender Erträge der Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Nettoertrag der Berichtsperiode	418 333	1 195 977
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg	418 333	1 195 977
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1 127 178	1 176 814
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1 691 595	1 460 329
Veränderungen latente Steuern	-564 417	-283 515
Gesamterfolg der Berichtsperiode	1 545 512	2 372 791

Kennzahlen

01.10.2020 – 31.03.2021

	31.03.2021	30.09.2020
VERMÖGENSRECHNUNG	CHF	CHF
Gesamtvermögen (GAV)	118 130 074	115 339 943
Marktwert aller Immobilien	115 770 457	105 635 703
Fremdfinanzierungsquote	7.64%	8.60%
Nettovermögen (NAV)	105 283 707	103 738 196
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 081.63	1 065.76
Anzahl Ansprüche im Umlauf	97 338	97 338
Anzahl Anleger	30	30
RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN*		
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	-	-
Ausschüttungsrendite	-	-
Anlagerendite (Performance)	2.98%	2.34%
Ausschüttungsquote**	-	-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	42.77%	61.02%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.74%	0.69%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0.82%	0.78%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.98%	2.34%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.78%	2.62%
ERFOLGSRECHNUNG		
Realisierter Erfolg	418 333	1 195 977
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	1 545 512	2 372 791
Soll-Mietertrag (netto)	1 241 481	2 439 124
Mietausfallquote	6.40%	6.99%

* Hochrechnung auf 12 Monate

** Thesauriert

utilita

Anlagevermögen Immobilien

	PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Gebäudeversicherungswert	"wertmehrenden" Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL / Baurechtsbeitrag	Ertrag IST / Baurechtszins	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	Total Total												
	PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	ausstehende Kosten	aufgelaufene Kosten nach Wertberichtigung	geplante Anlagekosten bei Fertigstellung/Anlagekosten	erwarteter Marktwert im ersten Betriebsjahr	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL ¹⁾	Ertrag IST	Leerstände %
Angefangene Bauten	1257	Bardonnex (GE)	Ch. d'Archamps 20-22	02.11.2018	01.03.19-27.04.21	1 132 741	24 016 548	24 623 429	25 835 054	3,62%	1 141 760		
	Total Total												
	PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	Gebäudeversicherungswert	"wertmehrenden" Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL ²⁾	Ertrag IST ²⁾	Leerstände %
Fertige Bauten (inkl. Land)	1800	Vevey (VD)	Gilamont 48	15.11.2017	2006	7 089 159	-	8 957 521	9 770 000	3,41%	206 839	200 959	2,84%
	2000	Neuchâtel (NE)	Vy d'Etra 71	01.06.2018	1987	9 875 000	-	10 595 585	11 900 000	3,41%	252 028	231 948	7,97%
	9050	Appenzell (AI)	St. Antonstrasse 9-15	01.07.2018	1995	8 237 000	-	13 789 238	14 910 000	3,72%	326 508	320 640	1,80%
	3302	Moosseedorf (BE)	Bühlweg 8	01.07.2019	1972	3 490 000	-	4 877 941	5 210 000	3,62%	111 003	110 763	0,22%
	3671	Herbligen (BE)	Haubenstrasse 2	01.07.2019	2009	8 790 000	42 871	9 662 937	9 392 871	3,82%	188 231	146 261	22,30%
	1510	Moudon (VD)	Château-Sec 39-41	01.01.2020	1994	3 729 643	29 504	4 207 418	4 159 504	3,82%	92 072	91 470	0,65%
	6234	Kulmerau (LU)	Hausgasse 13-17	01.01.2020	1986/87/92	2 904 000	-	2 080 900	2 150 000	4,67%	64 800	60 000	7,41%
	1219	Vernier (GE)	Ch. de Croissant 14-16	21.02.2019	01.02.19-23.03.21	14 349 000	-	23 567 706	25 526 688	3,41%	-	-	0,00%
Anlagevermögen	Total					58 463 802	72 375	77 739 246	83 019 063		1 241 481	1 162 041	6,40%

¹⁾ staatlich geplante SOLL und IST Erträge per Fertigstellung der Immobilien in Bau

²⁾ Liegenschaft in Vernier wurde am 23.03.2021 fertiggestellt. Die Mietverträge haben am 01.04.2021 angefangen.

c/o Utilita Management GmbH
Bollwerk 15
3011 Bern

utilita

COPYRIGHT

UTILITA Anlagestiftung für
gemeinnützige Immobilien
©2021
www.utilita.ch

UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien
| Bern | Lausanne | Luzern |