

utilita

MEHR ALS INVESTIEREN, WEIL WOHNEN LEBEN BEDEUTET



Halbjahresrapport
per 31. März 2022

21 / 22

Inhaltverzeichnis

VORBEMERKUNG ZUM HALBJAHRESBERICHT 21/22	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.

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 voraussichtlich am Ende der Aufbauphase erfolgen.

Im Einvernehmen mit den Schätzungsexperten und gemäss Art. 5.1 der provisorischen Bewertungsrichtlinie, wurden für die 2 im Geschäftsjahr von den Anlagen in Bau in die Bestandesliegenschaften überführten Liegenschaften (Bardonnex, Chemin d'Archamps und Vernier, Chemin du Croissant) aufgrund des noch nicht definitiv bekannten limitierten Verkaufspreises und im Sinne der Stetigkeit weiterhin basierend auf den Bewertungsgrundsätzen der Anlagen in Bau abgestützt, was eine anteilmässige Aufwertung zum geschätzten Marktwert zur Folge hat. Weiter weist eine Liegenschaft (Kulmerau, Hausgasse) zum Bewertungszeitpunkt aufgrund von Auflagen einen limitierten Verkaufspreis auf, welcher im Rahmen der Bewertung berücksichtigt wird.

Konsolidierungsgrundsätze

Die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘ umfasst die Einzelabschlüsse der Anlagegruppe sowie deren direkt oder indirekt beherrschten Gesellschaften per 31. März des entsprechenden Jahres. Die Beherrschung besteht üblicherweise dann, wenn mehr als die Hälfte der Stimmrechtsanteile im eigenen Besitz sind. Die Jahresrechnungen der beherrschten Gesellschaften werden für die gleiche Periode und nach einheitlichen Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwendungen und Erträge, nicht realisierte Gewinne und Verluste sowie Dividenden aus Geschäftsvorfällen zwischen der Anlagegruppe und den beherrschten Gesellschaften werden eliminiert. Die am 14. September 2020 gegründete und beherrschte Tochtergesellschaft VIVANTA AG hatte bei Ende der Berichtsperiode per 31.03.2021 noch keine Aktivitäten und wurde daher noch nicht konsolidiert. Ab 01.04.2021 wird der Abschluss der VIVANTA AG voll konsolidiert.

Abrechnungshorizont

Die vorliegende Halbjahresrechnung betrifft ein normales halbes Geschäftsjahr von 6 Monaten vom 1. Oktober 2021 bis 31. März 2022.

Organe

Stiftungsrat	Philippe Sauthier , Präsident, Vevey Dr. Prof. Markus Schmidiger , Vize-Präsident, Baar Ulrich Keusen , Mitglied, Bern Paola Ghillani , Mitglied, Bulle Jürg Häusler , Mitglied, Zürich
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 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)	31.03.2022	31.03.2021
Aktiven	CHF	CHF
Flüssige Mittel	130 798	83 934
Übrige Forderungen	-	295
Aktive Rechnungsabgrenzung	59 245	38 250
Total Umlaufvermögen	190 043	122 479
Beteiligungen	1 000	1 000
Total Aktiven	191 043	123 479
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	12 210	-
Verbindlichkeiten Anlagegruppe "gemeinnützige Immobilien Schweiz"	52 211	2 095
Passive Rechnungsabgrenzung	24 940	19 701
Total Fremdkapital	89 361	21 796
Widmungsvermögen	100 000	100 000
Gesamterfolg der Periode	-	-5 518
Gewinnvortrag	1 683	7 201
Total Stiftungskapital	101 683	101 683
Total Passiven	191 043	123 479
ERFOLGSRECHNUNG	01.10.2021 - 31.03.2022	01.10.2020 - 31.03.2021
	CHF	CHF
Ertrag		
Beiträge aus der Anlagegruppe "gemeinnützige Immobilien Schweiz"	59 245	38 000
Total Ertrag	59 245	38 000
Aufwand		
Organe und Anlegerversammlung	-31 486	-26 524
Aufwand Revisionsstelle	-10 860	-14 929
übriger Verwaltungsaufwand	-16 217	184
Gebühren Aufsichtsbehörde	-122	-1 862
Finanzaufwand	-561	-387
Total Aufwand	-59 245	-43 518
Gesamterfolg der Periode	-	-5 518

Anlagevermögen der Anlagegruppe «gemeinnützige Immobilien Schweiz»

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR ANLAGEGRUPPE

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

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ)	31.03.2022	31.03.2021
Aktiven	CHF	CHF
Umlaufvermögen	7 519 726	2 259 617
Flüssige Mittel	6 250 351	1 831 832
Kurzfristige Forderungen	392 746	70 322
Heizkosten/Nebenkosten	825 078	375 832
Wertberichtigung Forderungen	-36 719	-35 118
Aktive Rechnungsabgrenzungen	88 270	16 749
Anlagevermögen	146 804 090	115 870 457
Forderung	8 910 045	8 734 847
Beteiligungen	1 400	100 000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	3 914	-
Angefangene Bauten (inkl. Land)	4 380 000	24 016 548
Fertige Bauten (inkl. Land)	133 508 732	83 019 062
Gesamtvermögen	154 323 817	118 130 074
Passiven		
Fremdkapital	26 710 781	12 846 366
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	1 150 876	606 957
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	94 947	20 775
Passive Rechnungsabgrenzungen	760 239	1 781 168
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	245 582	-
Hypothek (Kurzfristig)	16 485 000	6 360 000
Hypothek (Langfristig)	5 651 200	2 495 000
Rückstellungen	246 561	24 150
Latente Steuern	2 076 376	1 558 317
Nettovermögen	127 613 036	105 283 707
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	106 841	97 338
Veränderungen in der Berichtsperiode	5 929	-
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	112 770	97 338
Kapitalwert je Anspruch vor Gesamterfolg der Berichtsperiode	1 110.00	1 065.75
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	21.62	15.88
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1 131.62	1 081.63
Ausschüttung	-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 131.62	1 081.63
Veränderungs des Nettovermögens		
Nettovermögen Beginn der Berichtsperiode	118 593 728	103 738 196
Zeichnungen	6 581 190	-
Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	2 438 118	1 545 512
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	127 613 036	105 283 707

ERFOLGSRECHNUNG	01.10.2021	01.10.2020
	- 31.03.2022	- 30.09.2021
	CHF	CHF
Mietertrag Netto	2 718 144	1 162 041
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	2 829 248	1 241 481
Minderertrag Leerstand	-111 104	-79 440
Unterhalt Immobilien	-187 118	-235 367
Instandhaltung	-187 118	-235 367
Instandsetzung	-	-
Operativer Aufwand	-289 505	-167 888
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-30 854	-57 043
Versicherungen	-40 220	-48 391
Bewirtschaftungshonorare	-163 974	-44 243
Vermietungs- und Insertionskosten	-3 513	-648
Steuern und Abgaben	-50 944	-17 563
Operatives Ergebnis	2 241 521	758 787
Sonstige Erträge	-	2
Aktivzinsen	-	2
Finanzierungsaufwand	-77 802	-78 655
Hypothekarzinsen	-68 253	-54 426
Sonstige Passivzinsen	-	-10 164
Übriger Finanzierungsaufwand	-9 549	-14 065
Verwaltungsaufwand	-290 792	-261 801
Geschäftsführungshonorar	-155 775	-113 085
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-59 245	-38 000
Schätzungsaufwand	-17 324	-16 640
Revisionsaufwand	-35 616	-46 084
Übriger Verwaltungsaufwand	-22 832	-47 992
Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen	17 111	-
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	85 555	-
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	-68 444	-
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-	-
Einkauf in laufende Erträge bei Ausgabe von Ansprüchen	-	-
Ausrichtung laufender Erträge der Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Nettoertrag der Berichtsperiode	1 890 038	418 333
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg	1 890 038	418 333
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	548 080	1 127 178
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	212 454	1 691 595
Veränderungen latente Steuern	335 626	-564 417
Gesamterfolg der Berichtsperiode	2 438 118	1 545 512

Kennzahlen

01.10.2021 - 31.03.2022

	31.03.2022	31.03.2021
VERMÖGENSRECHNUNG	CHF	CHF
Gesamtvermögen (GAV)	154 323 817	118 130 074
Marktwert aller Immobilien	146 802 690	115 770 457
Fremdfinanzierungsquote	15.08%	7.64%
Nettovermögen (NAV)	127 613 036	105 283 707
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 131.62	1 081.63
Anzahl Ansprüche im Umlauf	112 770	97 338
Anzahl Anleger	32	30
RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN*		
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	-	-
Ausschüttungsrendite	-	-
Anlagerendite (Performance)	3.90%	2.98%
Ausschüttungsquote**	-	-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.77%	42.77%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0.78%	0.74%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0.94%	0.82%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.90%	2.98%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.39%	2.78%
ERFOLGSRECHNUNG		
Realisierter Erfolg	1 890 038	418 333
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	2 438 118	1 545 512
Soll-Mietertrag (netto)	2 829 248	1 241 481
Mietausfallquote	3.93%	6.40%

* Hochrechnung auf 12 Monate

** Thesauriert

utilita

Anlagevermögen Immobilien

	PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr/ Baurechtsjahr	Gebäude- versicherungswert	"wertmehrende" Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL ¹⁾ / Baurechtsbeitrag	Ertrag IST / Baurechtszins
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	7000	Chur (GR)	Quartier Kleinbruggen	15.04.2022	15.04.22-30.09.2024	n/a	3 914	21 922 034	26 650 000	3,21%	1 036 000	
Total							3 914	21 922 034	26 650 000		1 036 000	

	PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	ausstehende Kosten	aufgelaufene Kosten nach Wertberichtigung	geplante Anlagekosten bei Fertigstellung	erwarteter Marktwert im ersten Betriebsjahr	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL ¹⁾	Ertrag IST	Leerstände %
Angefangene Bauten	4402	Frenkendorf (BL)	Mittelgasse 3-5	21.04.2021	20.06.20-01.07.22	3 167 013	4 072 987	7 240 000	7 600 000	3,52%	225 000		
Total Total						3 167 013	4 072 987	7 240 000	7 600 000		225 000		

	PLZ	Ort	Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	Gebäude- versicherungswert	"wertmehrende" 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	15 663	8 957 521	10 195 663	3,21%	200 628	181 063	9,75%
	2000	Neuchâtel (NE)	Vy-d'Etra 71	01.06.2018	1987	9 875 000	844 093	10 595 585	12 304 093	3,31%	252 223	239 493	5,05%
	9050	Appenzell (AI)	St. Antonstrasse 9-15	01.07.2018	1995	8 237 000	118 483	13 907 721	15 090 000	3,62%	326 716	319 979	2,06%
	3302	Moosseedorf (BE)	Bühlweg 8	01.07.2019	1972	3 490 000	-	4 890 408	5 310 000	3,41%	110 076	110 021	0,05%
	3671	Herbligen (BE)	Haubenstrasse 2	01.07.2019	2009	8 790 000	42 871	9 662 937	9 200 000	3,72%	203 748	189 642	6,92%
	1510	Moudon (VD)	Château-Sec 39-41	01.01.2020	1994	3 729 643	29 504	4 207 418	4 260 000	3,72%	91 572	91 572	0,00%
	6234	Kulmerau (LU)	Hausgasse 13-17	01.01.2020	1986/87/92	2 904 000	-	2 080 900	2 150 000	n/a	70 003	70 003	0,00%
	1219	Vermier (GE)	Ch. du Croissant 14-16	21.02.2019	2021	14 349 000	-	23 530 769	26 955 910	n/a	541 101	537 251	0,71%
	1257	Bardonnex (GE)	Ch. d'Archamps 20-22	02.11.2018	2021	17 002 000	-	24 456 130	26 023 065	n/a	566 261	536 969	5,17%
	4623	Neuendorf (SO)	Fulenbachstr. 20-32	01.04.2021	1991	14 737 980	-	16 693 444	16 480 000	3,52%	371 627	356 039	4,19%
	2950	Courgenay (JU)	Les Carelles 26	18.11.2021	2017	3 600 000	-	5 540 000	5 540 000	3,82%	95 293	86 113	9,63%
Anlagevermögen	Total					93 803 782	1 050 613	124 522 833	133 508 730		2 829 248	2 718 144	3,93%

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

²⁾ Liegenschaft in Courgenay am 01.11.2021 gekauft.

Die Mietverträge haben am 01.11.2021 (rückwirkend) angefangen.



c/o Utilita Management GmbH
Bollwerk 15
3011 Bern

utilita

COPYRIGHT
UTILITA Anlagestiftung für
gemeinnützige Immobilien
©2022
www.utilita.ch

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