

**utilita**

PROSPEKT

**Disclaimer**

Der Prospekt ist eine Produkteinformation im Sinne von Art. 37 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben gelten nicht als Angebot. Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Anlagen dürfen erst nach der Lektüre der Anlagerichtlinien, des Prospekts sowie in Abstimmung mit der Anlagestrategie des Anlegers getätigt werden. Der Prospekt ist öffentlich. Die im Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Reglement, dem Organisationsreglement und den Anlagerichtlinien der Utilita Anlagestiftung. Für alle Anlagegruppen gelten die gesetzlichen Vorschriften und Richtlinien für die Kapitalanlage von Personalvorsorgeeinrichtungen respektive der davon abgeleiteten Praxis der Aufsichtsbehörde. Bei Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtspraxis, Statuten, Reglemente, Organisationsreglement, Weisungen der Aufsichtsbehörde, Anlagerichtlinien sowie Änderungen derselben dem Prospekt vor. Die Haftung für alle Angaben und Informationen in diesem Dokument ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

## 1. Einleitung

Dieser Prospekt, das Leitbild, die Statuten, das Reglement, die Anlagerichtlinien, das Kostenreglement und der letzte Geschäfts- bzw. Halbjahresbericht (erst nach erstem Geschäftsjahr erhältlich) regeln und erläutern die Beziehungen zwischen den Anlegern und der Anlagestiftung Utilita. Die genannten Dokumente bilden insbesondere die Grundlage für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen gegenüber der Anlagestiftung.

Gestützt auf Art. 37 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) vom 10. und 22. Juni 2011 wird der vorliegende Prospekt publiziert.

## 2. Informationen über die Anlagestiftung

### 2.1 Angaben zur Anlagestiftung

#### Immobilien Anlagestiftung

Die Utilita Immobilien-Anlagestiftung ist eine unter der Aufsicht der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) stehende Stiftung schweizerischen Rechts im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB).

Die Anlagestiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung des von den Anlegern eingebrachten Kapitals in Immobilien. Die Ansprüche gegenüber der Anlagestiftung sind eine nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene indirekte Immobilien-Anlage.

#### Ausrichtung auf Gemeinnützigkeit

Die Utilita ist eine Anlagestiftung tätig im gemeinnützigen und preiswerten Wohnbau und 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“.

### 2.2 Angaben zum Vermögen

#### Gesamtvermögen

Das Gesamtvermögen besteht aus dem Stammvermögen und dem Anlagevermögen, das zum Zweck der Anlage von den Anlegern eingebracht wird.

#### Stammvermögen

Das Stammvermögen kann als Betriebskapital dienen und zur Begleichung der Liquidationskosten verwendet werden. 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.

#### Anlagevermögen

Die Anlage des Vermögens setzt sich aus gleichen, nennwertlosen Ansprüchen der Anleger zusammen. Die Ansprüche sind keine Wertpapiere; sie werden buchhalterisch erfasst. Die Verpfändung von Ansprüchen wie auch deren Abtretung an Dritte ist abgeschlossen.

### 2.3 Anlagerichtlinien

#### Artikel 1 Allgemeine Grundsätze

##### Art. 1.1 - Geltungsbereich

Gemäss Art. 9 der Statuten hat der Stiftungsrat die folgenden Anlagerichtlinien erlassen. Die Anlagerichtlinien können vom Stiftungsrat jederzeit geändert werden. Änderungen werden den Anlegern in geeigneter Form mitgeteilt.

Die allgemeinen Richtlinien gelten subsidiär, d. h. soweit durch die besonderen Bestimmungen für die einzelnen Anlagegruppen keine abweichenden Regeln formuliert sind.

##### Art. 1.2 - Gesetzliche Vorschriften

Für alle Anlagegruppen gelten die gesetzlichen Vorschriften und Richtlinien für die Kapitalanlage von Personalvorsorgeeinrichtungen respektive der davon abgeleiteten Praxis der Aufsichtsbehörde.

##### Art. 1.3 - Anlagefokus

- a) Die Anlagegruppen investieren in Immobilien in der Schweiz, die eine gemeinnützige Ausrichtung aufweisen, die der Förderung von preiswertem Wohnraum dienen und keine spekulativen Ziele verfolgen.
- b) Zulässige Anlagen können mittels Direktanlagen, Beteiligungen oder Kollektivanlagen erfolgen.
- c) Die Anlagegruppen sind unter Beachtung der Kriterien Sicherheit, Kosten, Ertrag, Liquidität und Gemeinnützigkeit zu verwalten. Alle Anlagen müssen sorgfältig ausgewählt und zur Risikominderung breit gestreut sein. Jede Einzelanlage

selbst ist hinsichtlich ihres Risiko- und Ertrag-Beitrages zum Gesamtportfolio zu beurteilen.

- d) In allen Anlagegruppen können die Investitionen sowohl in Direktanlagen wie auch in Beteiligungen in Gesellschaften, welche im Bereich der gemeinnützigen Immobilien tätig sind, erfolgen.
- e) In allen Anlagegruppen können Investitionen in Spezialimmobilien, die unter dem Shell/Core-Prinzip<sup>1)</sup> betrieben werden, getätigt werden. Im Langzeitmietvertrag oder Betreibervertrag muss das Betriebsrisiko für die Anlagestiftung weitgehend ausgeschlossen sein.
- f) Die Kollektivanlagen haben Art. 30 ASV zu entsprechen. Insbesondere sind solche Anlagen, die Nachschusspflichten auslösen können verboten.
- g) Abweichungen von diesen Anlagerichtlinien sind in Einzelfällen befristet zulässig, wenn das Interesse der Anleger dies dringend erfordert und der Präsident des Stiftungsrats der Abweichung zustimmt. Die Abweichungen sind in der Jahresrechnung offenzulegen und zu begründen.
- h) Alle Anlagen sind einer regelmässigen und rigorosen Risikokontrolle zu unterziehen.
- i) Immobiliengeschäfte mit den Anlegern oder ihnen nahestehenden Dritten (Personen oder Unternehmen) sind zu marktkonformen Bedingungen abzuwickeln.

#### **Art. 1.4 - Einhaltung der Anlagevorschriften**

- a) Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen werden im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten prozentualen Beschränkungen beachtet. Diese beziehen sich auf das Gesamtvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen oder Veränderungen der Anlagegruppe über- bzw. unterschritten, müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.
- b) Während der Aufbauphase der Anlagegruppe darf von diesen Vorschriften innerhalb von maximal 5 Jahren abgewichen werden.

## **Artikel 2 Direkte Immobilienanlagen**

### **Art. 2.1 - Allgemeine Bemerkungen**

- a) Direkte Anlagen sind von der Stiftung direkt gehaltene Immobilienanlagen. Diesen gleichgestellt sind Grundstücke, welche von Tochtergesellschaften gehalten werden, die durch Kapital- und Stimmenmehrheit oder durch Alleineigentum der Stiftung beherrscht werden.
- b) Im Hinblick auf die Erzielung eines nachhaltigen Wertes des Portfolios wird ein möglichst geringes Durchschnittsalter des Immobilienportfolios angestrebt durch:
  - Erstellung von Neubauten, welche hohen sozialen, ökologischen Anforderungen und ökonomischen Erwartungen genügen müssen.
  - Ankauf von bestehenden Immobilien, die Potential einer gemeinnützigen Nutzung<sup>2)</sup> aufweisen und deren Finanz- und Betriebskosten über eine Kostenmiete<sup>3)</sup> oder preiswerte Mieten gedeckt werden.
  - Kauf von in der Schweiz gelegenen Grundstücken (inkl. Abbruchobjekten und kommerziellen Liegenschaften, welche zur Umnutzung in eine mehrheitlich gemeinnützige Wohnnutzung geeignet sind), dessen Erwerb der Realisierung von Bauvorhaben dient.
- c) Die Anlagegruppe investiert im Allgemeinen in gemeinnützig ausgerichtete Wohnimmobilien in der Schweiz, welche überwiegend in Regionen mit markantem Einkommen- und Mietpreisgefälle gelegen sind.
- d) Der Verkehrswert, die Werthaltigkeit und das Risiko der Immobilien, die mit einem Baurecht oder Terminkaufvertrag ausgestattet sind, werden mit einem DCF-Bewertungsmodell über die ganze Baurechtdauer unter Berücksichtigung des Restwerts (Heimfall und vorzeitiger Heimfall) analysiert. Die Werthaltigkeit eines Gebäudes im Baurecht wird hinsichtlich des Risiko- und Ertrag-Beitrages zum Gesamtportfolio beurteilt.
- e) Die Rechnungswährung der Anlagegruppe ist der Schweizer Franken.

---

<sup>1)</sup> Shell/Core Prinzip : Mit Shell wird das Gebäude im Besitz und unter Verantwortung des Eigentümers bezeichnet, ohne betriebsspezifischen Ausbauten oder Einrichtungen. Mit Core bezeichnet man alle unter der Verantwortung des Betreibers stehenden Ausbauten und Einrichtungen.

<sup>2)</sup> gemeinnützige Nutzung : Nutzung, die auf den Wohnraumförderungszweck ausgerichtet ist

<sup>3)</sup> Kostenmiete : s. Art. 2.3 a)

### Art. 2.2 – Zweckerhaltungsstrategie

Es wird eine Anlagestrategie betrieben, die im Allgemeinen

- in Neubauimmobilien investiert oder Grundstücke kauft,
- Anlagen unter gemeinnützigen Gesichtspunkten betreibt,

und zwar solche Anlagen, welche

- zu einem definierten Zeitpunkt (Heimfall) an die öffentliche Hand oder andere gemeinnützig ausgerichtete Bauträger<sup>4)</sup> veräussert (Transfer) werden können oder
- in Genossenschaften umgewandelt und so veräussert werden können.

Das Veräusserungspotential, der Transferpartner, Zeitpunkt und Transferpreis sind Teil des Anlageentscheides.

### Art. 2.3 - Gemeinnützige Wohnimmobilien

Wohnbauten mit Kostenmieten

- a) Mit Kostenmieten bezeichnet man einen Mietzins, der zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen unter Berücksichtigung der Finanzierungskosten erforderlich ist und der nicht durch Angebot und Nachfrage des Marktes bestimmt wird.
- b) Die Gebäude erfüllen die Qualitätsanforderungen, Richtlinien und Kostenlimiten im Sinne der eidgenössischen, kantonalen und lokalen Wohnraumfördererlasse.
- c) In der Regel handelt sich um Gebäude im Baurecht, die nach Ablauf des Rechtes (Heimfall) oder nach vorzeitigem Erlöschen des Rechtes (vorzeitiger Heimfall) zu einem vorbestimmten Wert von der öffentlichen Hand zurückgekauft werden.

Wohnbauten mit günstigen Mieten

- a) Günstige oder vergünstigte Mieten sind Mieten, die unter dem Marktwert angesetzt sind und sich an Kostendeckung und Bezahlbarkeit durch die Mieterschaft orientieren.  
Die Gebäude richten sich nach den Qualitätsanforderungen, Richtlinien und Kostenlimiten im

Sinne der eidgenössischen, kantonalen und lokalen Wohnraumfördererlasse.

- b) In der Regel handelt sich um Gebäude, die auf eigenem Grund erstellt worden sind.

Spezialwohnbauten (Shell / Core)

- a) Spezialwohnbauten sind Gebäude wie z.B. Alters-, Studenten-, oder Genossenschaftswohnungen, die einem gemeinnützigen Zweck dienen und durch eine spezialisierte Verwaltung betrieben werden.
- b) Der Betreiber schliesst mit der Anlagestiftung einen Langzeitmietvertrag ab und übernimmt das Betreiberrisiko. Die Abgrenzung der Verantwortlichkeit wird gemäss dem Shell / Core - Prinzip gemacht: Die Anlagestiftung stellt das Gebäude (Shell) bereit und sichert dessen Unterhalt und Instandsetzung.
- c) Der Betreiber ist für alle betriebsspezifischen Bauelemente und Mobilien verantwortlich und sichert deren Unterhalt und Instandsetzung. Die genaue Aufgabenteilung wird vertraglich geregelt.
- d) Der Betreiber kann eine private, halb-öffentliche oder öffentliche Institution sein.

### Art. 2.4 – Bauland, angefangene Bauten, Objekte in Sanierung, Baurechte

- a) Bauland (inklusive Abbruchobjekte), angefangene Bauten sowie Objekte in Sanierung dürfen einschliesslich des Anteils solcher Objekte in investierten Kollektivanlagen höchstens 30% des Vermögens der Anlagegruppe ausmachen.
- b) Grundstücke können für Rechnung der Anleger überbaut oder gegen eine angemessene Verzinsung Dritten im Baurecht zur Verfügung gestellt werden. Die Übertragung von Grundstücken im Baurecht an Dritte ist auf insgesamt 30% des Vermögens der Anlagegruppe beschränkt.
- c) Die Anlagegruppe darf für Bauland, angefangene Bauten und für Objekte in Sanierung der Erfolgsrechnung für die Zeit der Vorbereitung und der Ausführung einen Bauzins zu marktüblichen Werten gutschreiben, sofern dadurch die Anlagekosten nicht über den geschätzten Marktwert bzw. den durch Kostenlimiten zulässigen Wert erhöht werden.

---

<sup>4)</sup> gemeinnützig ausgerichteter Bauträger : Ist eine Organisation, die sich an den Prinzipien des gemeinnützigen Wohnungsbaus orientiert, insbesondere am Art. 37 der Wohnraumförderungsverordnung (WfV)

### **Art. 2.5 - Zulässige Anlagen**

- a) Zulässige Anlagen müssen eine vorwiegend gemeinnützige Ausrichtung aufweisen und sind:
- Wohnhäuser; der Kauf von Wohnhäusern ohne gemeinnützige Ausrichtung (kann in Ausnahmefällen vom Stiftungsrat bewilligt werden)
  - Objekte mit geringer gemischter Nutzung gemäss Art. 9 Bst. c
  - der Erwerb von Miteigentum und Stockwerkeigentum
  - der Erwerb von Immobilien im Baurecht
  - Immobilien mit kommerzieller Nutzung
  - von der öffentlichen Hand betriebene Spezialimmobilien
  - Betagten-, Alterswohn- und Pflegezentren
  - Studentenwohnungen und Heime
- b) Es dürfen nur in der Schweiz gelegene Grundstücke erworben werden. Diese müssen in einer Bauzone liegen, aus baurechtlicher Sicht erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein. Die voraussichtlichen Kosten des Bauvorhabens müssen marktkonform, angemessen und namentlich durch den späteren Verkehrswert der Anlage gedeckt sein.

### **Artikel 3 Indirekte Immobilienanlagen**

- a) Es dürfen Kollektive Anlagen und Beteiligungen an schweizerischen Immobiliengesellschaften, gemäss Art. 53 Abs. 1 Bst. d BVV2, erworben werden, sofern deren ausschliesslicher Gegenstand und Zweck der Erwerb und Verkauf in der Schweiz gelegener Grundstücke, die Überbauung von in der Schweiz gelegenem Bauland sowie die Vermietung und Verpachtung dieser Grundstücke ist. Indirekte Anlagen müssen im Rahmen ihrer Fokussierung angemessen diversifiziert sein.
- b) Der Gesamtwert der indirekten Immobilienanlagen darf 20% des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten.

### **Artikel 4 Tochtergesellschaften der Immobilien Anlagegruppe**

- a) Der Zweck von Tochtergesellschaften darf einzig im Erwerb, im Verkauf, in der Vermietung oder der Verpachtung eigener Grundstücke bestehen.
- b) Tochtergesellschaften von Immobilien-Anlagegruppen müssen im Alleineigentum der Stiftung stehen.
- c) Sofern Alleineigentum an Objektgesellschaften erhebliche wirtschaftliche Nachteile zur Folge

hätte, sind Abweichungen von Buchstaben b) zulässig. Der Anteil von nicht im Alleineigentum gehaltenen Objektgesellschaften darf höchstens 50 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe betragen.

- d) Die Anlagegruppe kann ihren Tochtergesellschaften Darlehen gewähren.
- e) Sie kann für ihre Tochtergesellschaften Garantien abgeben oder Bürgschaften eingehen. Die Garantien und Bürgschaften dürfen gesamthaft die Höhe der liquiden Mittel der Anlagegruppe oder 5 Prozent des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten und nur für kurzfristige Finanzierungszusagen oder Überbrückungsfinanzierungen abgegeben werden.
- f) In die Beurteilung, ob die Artikel 26 und 27 der ASV sowie die Anlagerichtlinien eingehalten werden, sind die in den Tochtergesellschaften gehaltenen Anlagen einzubeziehen.

### **Artikel 5 Aufnahme von fremden Mitteln (Leverage)**

- a) Die Belastung der Anlagegruppe mit Fremdmitteln darf im Durchschnitt aller Grundstücke, die direkt von einer Anlagegruppe, über Tochtergesellschaften oder in kollektiven Anlagen gehalten werden, 33% des Verkehrswertes nicht überschreiten.
- b) Subventionen, Darlehen, Fördermittel und Garantien aus öffentlicher Hand fallen ebenfalls unter diese Beschränkung.

### **Artikel 6 Liquidität**

Zur Liquiditätssteuerung kann die Anlagegruppe vorübergehend in entsprechendem Masse Liquidität halten. Diese kann wie folgt gehalten werden:

- a) Kasse bzw. Guthaben bei schweizerischen Banken sowie der Post. Das Mindestrating soll BBB- (Standard & Poor's), Baa3 (Moody's) oder BBB- (Fitch) betragen;
- b) Anlagen im Geldmarkt einschliesslich kollektiver Anlagen im Geldmarkt. Das kurzfristige Mindestrating des Emittenten soll A-1 (Standard & Poor's), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen;
- c) Obligationenanlagen mit einer Laufzeit von bis zu 12 Monaten. Das Mindestrating des Emittenten soll A (Standard & Poor's), A2 (Moody's) oder A (Fitch) betragen;
- d) Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, der Pfandbriefzentrale der schweizerischen Kantonalbanken und der Pfandbriefbank schweizerischer Hypothekarinstitute.

- e) Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben kann das Vermögen auch in auf CHF lautende Forderungspapiere von Schuldern in der Schweiz mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten angelegt werden.

#### **Artikel 7 Sacheinlagen**

Im Rahmen dieser Anlagerichtlinien sind Sacheinlagen nach Massgabe des Stiftungsreglements Art. 6 zulässig.

#### **Artikel 8 Diversifikation**

- a) Bei den Anlagen ist grundsätzlich eine angemessene Risikoverteilung nach Objekten und Regionen sowie nach Grösse der einzelnen Liegenschaften zu beachten.
- b) Die Direktanlagen verteilen sich auf mindestens zehn Grundstücke. Aneinandergrenzende Parzellen sowie Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, gelten als ein einzelnes Grundstück. Der Verkehrswert eines einzelnen Grundstücks darf nicht mehr als 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

#### **Artikel 9 Anlagebeschränkungen**

- a) Anlagen in Wohnimmobilien müssen mindestens 60% des Gesamtvermögens ausmachen.
- b) Der Anteil an Anlagen in Spezialwohnimmobilien dürfen 50% nicht überschreiten.
- c) Der Anteil an kommerziellen Flächen an Wohnimmobilien darf 20% nicht überschreiten.
- d) Neubauprojekte, Bauland (inkl. Abbruchobjekte), angefangene Bauten und Sanierungsobjekte dürfen zusammen höchstens 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen. Die Gesamtheit aller Sanierungsobjekte darf zugleich nicht höher sein als 20% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe.
- e) Für Grundstücke im Baurecht ist kein maximaler Anteil am Gesamtvermögen fixiert.
- f) Miteigentumsanteile dürfen zusammen höchstens 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen. Ein einzelner Miteigentumsanteil darf im Anlagezeitpunkt nicht mehr als 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen.
- g) Der Gesamtwert der indirekten schweizerischen Immobilienanlagen, die überwiegend in Wohnimmobilien investieren, darf 20% des Vermögens der Anlagegruppe nicht überschreiten.
- h) Die Anlagegruppe darf nicht investieren

- in Baulandreserven
  - in Immobilien mit einem Gewerbeanteil von mehr als 50%
  - in Einfamilienhäuser und einzelne Eigentumswohnungen
- i) Während der Aufbauphase gemäss Art. 1.4 Bst. b kann von den Anlagebeschränkungen abgewichen werden.

#### **Artikel 10 Inkrafttreten und Änderungen**

Die vorliegenden Anlagerichtlinien wurden vom SR am 30.02.17 genehmigt und in Kraft gesetzt.

#### **Artikel 11 Subsidiarität der Anlagerichtlinien**

Gesetzliche Bestimmungen, Statuten, Stiftungsreglement sowie Weisungen der Aufsichtsbehörde gehen diesen Anlagerichtlinien vor.

### **2.4 Angaben zur Ausschüttungspolitik**

#### **Zweckerhaltende Wiederanlage**

Der Stiftungsrat entscheidet über die Höhe der jährlichen Ausschüttung. Freie Finanzflüsse werden gemäss den Anlagerichtlinien zweckerhaltend wieder in gemeinnützige Immobilien investiert.

#### **Ausschüttungspolitik**

Das zur Ausschüttung bereitstehende Kapital kann je nach festgelegter Ausschüttungspolitik der Anlegerversammlung ausgeschüttet, oder zu 100% thesauriert werden.

Der pro Anspruch ausgeschüttete Bruttobetrag in Prozent des Kapitalwertes je Anspruch (Ausschüttungsrendite) darf in Anlehnung an Art. 37 Absatz 1 Buchstabe b der Wohnraumförderungsverordnung, WFV in jedem Fall höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz von 6% erreichen. Der allfällige überschüssige Nettoertrag des Rechnungsjahres wird zweckerhaltend thesauriert.

### **2.5 Angaben zum Anlagerisiko gemeinnütziger Immobilien**

#### **Risiko-Ertrags-Strategie**

Die Anlage in gemeinnützige Immobilien soll den Anlegern ein möglichst nachhaltiges, krisenresistentes und von Marktfluktuationen geschütztes Finanzprodukt anbieten.

#### **Immobilienrisiko**

Investitionen der Anlagegruppen in gemeinnützige Wohnimmobilien auf eigenem Grund mit preiswerten

Mieten sowie Bauvorhaben sind im Allgemeinen den üblichen Immobilienrisiken ausgesetzt.

### **Rechtliches Risiko, gesetzlicher Rahmen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagegruppe direkt in gemeinnützige Immobilien investiert und sie sich an den Richtlinien gemeinnütziger Bauträger gemäss Statuten und Wohnraumförderungsverordnung (Art.37 WFV) sowie die Charta gemeinnütziger Bauträger orientiert:

- Die Bereitstellung und der Betrieb von Wohnraum muss zu tragbaren finanziellen Bedingungen für die gesamte Bevölkerung erfolgen.
- Die jährliche Ausschüttung ist auf maximal 6% begrenzt.
- Für den Bau und den Unterhalt der Wohnimmobilien sind Mindestanforderungen an Qualität und Kostenobergrenzen einzuhalten.

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 jedoch in jedem Fall vor.

### **Rechtliches Risiko, Baurechtsverträge**

Baurechtsverträge sind privatrechtliche Verträge gemäss Art. 675, 779 ZGB und werden im Falle der Utilita vorwiegend mit der öffentlichen Hand abgeschlossen. Sie regeln die Risiko- und Ertragsparameter der Anlage sowie die Heimfallswertberechnung, den Heimfallszeitpunkt und die Heimfallskonditionen. Die Risikoparameter und die Anlagegüte werden vor Geschäftsabschluss durch das Anlagekomitee geprüft.

### **Rechtliches Risiko, Partnerrisiken**

Für die Anlage in Grundstücke, die als Baurecht weitergegeben werden, oder in Immobilien, die durch einen spezialisierten Dienstleister unter einem Verwaltungsvertrag betrieben werden, wird auf die Vertrags- und Vertragspartnerrisiken hingewiesen. Durch eine sorgfältige Vertragsausarbeitung und Vertragspartnerwahl sowie eventuelle Garantien werden diese Risiken so weit als möglich verringert.

### **Politisches Risiko**

Der gesetzliche Rahmen der Wohnraumförderung kann Änderungen unterworfen sein.

Gemeinnützige Immobilien erfreuen sich einer aktiven Förderung und Unterstützung der öffentlichen

Hand. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für Baulandvergabe im Baurecht sowie ähnliche Entscheidungen, die durch eine Behörde getroffen werden, eventuell längere Fristen in Kauf genommen werden müssen. Da eine Anlage in der Regel erst nach einem politischen Entscheid getätigt wird, sollte die Dauer des politischen Entscheidungsprozesses wenig ausschlaggebend sein.

Baubewilligungen von gemeinnützigen Immobilien sind normalen Gesetzmässigkeiten unterworfen und nicht vor Einsprachen geschützt.

### **Marktrisiko, Ertrag**

Investitionen der Anlagegruppen in gemeinnützige Wohnimmobilien auf öffentlichem Grund im Baurecht und Kostenmieten sind der Spekulation entzogen, und somit sind die möglichen Marktpreisschwankungen reduziert.

Der Ertrag aus Kostenmieten trägt systemischen Änderungen wie Inflations-, Bauteuerungs-, Hypothekarzins- und Betriebskostenschwankungen Rechnung.

Das Leerstandsrisiko ist infolge der geringen Preiselastizität des Immobilienmarktes tiefer einzustufen als bei Marktmieten.

### **Marktrisiko, Immobilienliquidität**

Gemeinnützige Immobilien können nur bedingt auf dem freien Immobilienmarkt veräussert werden. Die Handlungs- und Veräusserungsfreiheit wird bei Bedarf durch den geregelten Transfer bzw. durch Umwandlung der Immobilie in einen Genossenschaftsbesitz gewährleistet.

Bei Ablauf von Baurechten auf öffentlichem Grund geht die Immobilie zum vereinbarten Heimfallswert an die öffentliche Hand über. Eine Verlängerung der Baurechtsdauer ist in der Regel möglich. Es sei darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls längere Fristen für die Desinvestition in Kauf genommen werden müssen. Die Veräusserungsmechanismen und Sicherstellung der Anlagegüte werden bei Kauf und Veräusserung durch das Anlagekomitee geprüft.

### **Verwaltungsrisiken**

Gemeinnützige Wohnimmobilien stehen für Mieter aus der gesamten Bevölkerung zu Verfügung. Es werden jedoch gewisse Belegungsprioritäten angewendet, um den Zweck zu gewähren und um Missbrauch zu verhindern.

### **Bewertungsrisiken**

Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt der Einschätzung des Schätzungsexperten. Bei den Diskontierungssätzen sind die spezifischen Faktoren von gemeinnützigen Immobilien berücksichtigt.

### **Risikomanagement**

Das Risikomanagement erfolgt einerseits durch ein internes Kontrollsystem (IKS) gemäss Stiftungsreglement (Art. 20), andererseits durch eine Risikoanalyse, wobei die wesentlichen Risiken, denen die Anlagestiftung und die Anlagegruppe ausgesetzt sind, periodisch überprüft werden.

## **2.6 Für die Anlagestiftung relevante Steuervorschriften**

### **Steuerbefreiung**

Da die Einkünfte und Vermögenswerte der Anlagestiftung ausschliesslich der beruflichen Vorsorge dienen, sind sie von den direkten Steuern des Bundes, der Kantone und der Gemeinden befreit (Art. 80 Absatz 2 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge vom 25. Juni 1982 (BVG) i. V. m. Art. 23 Absatz 1 Bst. d des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG)).

### **Objekt-, Liegenschafts-, Vermögensverkehrssteuer**

Die Einkünfte sind nicht befreit von Objektsteuer, Liegenschaftssteuer und Vermögensverkehrssteuer (insbesondere Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer). Je nach Kanton und Gemeinde können für gemeinnützige Immobilien jedoch Steuererlasse geltend gemacht werden.

## **3. Informationen über die Anleger, die Organe und die Organisation der Anlagestiftung**

### **3.1 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.

Um den Status als Anleger zu erhalten, muss die Vorsorgeeinrichtung eine Beitrittserklärung unterzeichnen und eine erste Kapitalzusage machen.

Die Namen der Anleger werden vertraulich behandelt und folglich der Öffentlichkeit nicht zugänglich gemacht.

### **3.2 Stiftungsrat**

Der Stiftungsrat der Anlagestiftung ist verantwortlich für das Festlegen der Strategie. Er bewilligt die Anlagerichtlinien und wählt die Mitglieder des Anlagekomitees und setzt sich zusammen aus:

Paola Ghillani, Bulle  
Jürg Häusler, Küsnacht  
Ulrich Keusen, Bern  
Philippe Sauthier, Vevey  
Prof. Dr. Markus Schmidiger, Steinhausen

Er delegiert die Geschäftsführung, die Umsetzung der Anlageentscheidungen des Vermögens und die Überwachung der Vermögensanlage an eine geschäftsführende Gesellschaft.

### **3.3 Anlagekomitee**

Der Stiftungsrat delegiert die Überwachung der Vermögensanlage an das Anlagekomitee. Das Anlagekomitee ist dem Stiftungsrat gegenüber verantwortlich. Es überprüft die Umsetzung der Anlageziele und der Anlagepolitik. Es kann dem Stiftungsrat Vorschläge zur Änderung der Anlagerichtlinien unterbreiten.

Das Anlagekomitee genehmigt Transaktionsvolumen von maximal CHF 30 Millionen pro Einzelfall. Einzelgeschäften mit Transaktionsvolumen von mehr als CHF 30 Millionen müssen vom Stiftungsrat bewilligt werden.

Das Anlagekomitee genehmigt Unterhalts- und Reparaturarbeiten sowie von Umbauten und Sanierungen, sofern die Gesamtkosten pro Einzelfall über CHF 300'000 liegen. Bei Kosten unter diesem Betrag entscheidet der Geschäftsführer.

### 3.4 Geschäftsführung

Für die Geschäftsführung zeichnet die eigens für die Utilita Anlagestiftung zugeschnittene und gegründete Utilita Management GmbH, Bern, verantwortlich. Die vom Fachverband ASIP erlassene Charta (ASIP-CHARTA) bildet die Richtlinie für die Corporate Governance.

Die Einzelheiten sind gemäss Kostenreglement in einem zwischen der Utilita Anlagestiftung und der Utilita Management GmbH abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt.

Die Bemühungen der Verwaltungsgesellschaft im Zusammenhang mit der Führung der laufenden Geschäfte, des Asset Managements und der Administration der Stiftung werden nach effektivem Aufwand zuzüglich einer Verwaltungsgebühr von maximal 0.1% des Nettovermögens (NAV) der Anlagegruppe belastet. Die Summe von Kosten und Verwaltungsgebühr dürfen 0,5% des NAV nicht überschreiten.

Weitere Gebühren können gemäss Kostenreglement zur Kostendeckung des Aufwandes gegenüber Anlegern und der Anlagegruppe geltend gemacht werden:

- Vermittlungskommission  
max. 2% des Kauf-/Verkaufspreises
- Baubetreuungskommission  
max. 3% der Baukosten
- Liegenschaftsbewirtschaftung  
max. 6% der Netto-Mietzinseinnahmen
- Kapitalbeschaffungskommission  
max. 80% der Ausgabe-/Rücknahmegebühren

### 3.5 Delegation von Teilaufgaben

Die Geschäftsführung kann Teilaufgaben teilweise oder ganz delegieren, wobei die Geschäftsführung die Verantwortung trägt.

Folgende Teilaufgaben werden delegiert:

Technische Stiftungsführung und Buchhaltung, Ernst & Young AG, Bern  
Zentrales Rechnungswesen für Immobilien, Huwiler Services AG, Ostermundigen  
Immobilienbewirtschaftung und baufachliche Betreuung gemäss regionaler Aufteilung.

Diese Firmen sind aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung in der Geschäftsführung von Anlagestiftungen, Rechnungslegung von Immobilien Anlagegruppen

sowie der Bewirtschaftung von Immobilien als kompetent ausgewiesen. Die genaue Ausführung der Aufträge ist in den Verträgen zwischen der Utilita Management GmbH und den einzelnen Gesellschaften geregelt.

### 3.6 Schätzungsexperten

Die Schätzungsexperten sind unabhängig von der Anlagestiftung und nach Ausbildung und Erfahrung zur Erfüllung ihrer Aufgaben befähigt.

Wüest Partner AG, Zürich

### 3.7 Revisionsstelle

Die Revisionsstelle wird jährlich von der Anlegerversammlung gewählt.

Mit der Wahrung der Revisionsaufgaben ist die BDO, Bern beauftragt.

### 3.8 Depotbank

Depotbank ist die Waadtländer Kantonalbank (BCV), Lausanne

## 4. Weitere Informationen

### 4.1 Nützliche Hinweise

Rechnungseinheit	CHF
Rechnungsjahr	1. Oktober – 30. September
Ausschüttung	Ende Februar
Valor	35781736
ISIN	CH0357817367

### 4.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Für die Beschreibung der Bedingungen der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen kann auf das Stiftungsreglement verwiesen werden.

Die jeweiligen Ausgabe- und Rücknahmezeitpunkte sowie die aktuellen Kündigungsfristen werden auf dem Factsheet, bzw. der Homepage der Anlagestiftung veröffentlicht.

### Ausgabe von Ansprüchen

Die Ausgabe von Ansprüchen erfolgt durch Emission durch die Stiftung resp. zu Folge von Kapitalabrufen durch die Stiftung oder im Austausch mit Sacheinla-

gen. Ein freier Handel von Ansprüchen ist nicht zugelassen. Die Abtretung von Ansprüchen unter Anlegern ist für begründete Einzelfälle unter der Voraussetzung einer vorgängigen Zustimmung der Geschäftsführung möglich.

Neue Ansprüche können zu den vom Stiftungsrat bestimmten Ausgabezeitpunkten zum dannzumal gültigen Nettoinventarwert zuzüglich einer Ausgabe Kommission von max. 2% gemäss dem Kostenreglement Art. 4 erworben werden.

Die Ausgabe von Ansprüchen kann im Hinblick auf die Anlagemöglichkeiten durch den Stiftungsrat vorübergehend eingeschränkt oder eingestellt werden.

### **Rücknahme und Weiterplatzierung von Ansprüchen**

Die Anleger können unter Beachtung der bestehenden Kündigungsfristen die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche durch die Stiftung verlangen. Der Stiftungsrat legt die Rücknahmetermine und den Annahmeschluss für Rücknahmen fest.

Die Rücknahme der Ansprüche erfolgt ausschliesslich durch die Stiftung. Die Auszahlung erfolgt in bar und längstens innerhalb eines Monats nach der Rücknahme. Der Stiftungsrat kann eine Kündigungsfrist von maximal 24 Monaten festlegen. Während der Kündigungsfrist bleiben alle Anlegerrechte bestehen.

Für die Rücknahme von Ansprüchen kann die Stiftung gemäss dem Kostenreglement Art. 4 eine Kommission von max. 2% des Werts der zurückgenommenen Ansprüche verrechnen. Bei der Festsetzung der Rücknahmekommission berücksichtigt der Stiftungsrat die Interessen der in der Stiftung verbleibenden Anleger.

Ein rückgabewilliger Anleger kann die Geschäftsführung damit beauftragen, während der Dauer des Rücknahmeverfahrens einen Anleger zu suchen, der die zur Rücknahme vorgesehenen Ansprüche ganz oder teilweise übernimmt. Die Weiterplatzierung wird nicht garantiert. Die vermittelte Weiterplatzierung erfolgt zum Inventarwert eines Semester- oder Jahresabschlusses, unter separater Verrechnung einer Kommission, die in der Höhe der Rücknahmekommission entspricht.

### **Sacheinlagen**

Sacheinlagen sind nur zulässig, wenn sie mit der Anlagestrategie vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden.

Bei Sacheinlagen in Form von Immobilien muss der Preis durch den unabhängigen Schätzungsexperten der Stiftung gemäss der bestehenden Bewertungsmethode und den reglementarischen Bestimmungen geschätzt werden. Ein zweiter, unabhängiger Schätzer muss die Schätzung prüfen. Die Revisionsstelle muss die gewählte Schätzungsmethode, die Art der Preisermittlung und die Vertretbarkeit des Preises gemäss den gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit Sacheinlagen prüfen und Bericht erstatten.

### **Abwicklung von Kapitalzusagen**

Rechte und Pflichten aus Kapitalzusagen sind im Vertrag über Kapitalzusage geregelt. Für die Stiftung entstehen Rechte und Pflichten erst nach Zustimmung und Abschluss des Vertrags über Kapitalzusage durch den Stiftungsrat. Sie kann die Entgegennahme von Kapitalzusagen ohne Angaben von Gründen verweigern. Über die Abrufe von Kapitalzusagen entscheidet die Geschäftsführung.

Jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen wurde, hat ein Recht auf Teilnahme an jedem Kapitalabruf in proportionaler Höhe zu den Teilnahmerechten der anderen Anleger und nach Massgabe der insgesamt noch nicht abgerufenen Kapitalzusagen. Im Gegenzug ist jeder Anleger, dessen Kapitalzusage noch nicht vollständig abgerufen wurde, verpflichtet, bis maximal zur Höhe seiner Kapitalzusage Kapitalabrufen der Stiftung proportional (Verhältnis der jeweiligen Kapitalzusage in Relation zur gesamten Höhe der Kapitalzusagen) nachzukommen.

### **4.3 Publikationen der Stiftung**

Leitbild, Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien, Prospekte, Kostenreglement, Geschäfts- und Halbjahresberichte sowie allfällige weitere Unterlagen können bei der Geschäftsführung kostenlos bezogen werden.

Die unterjährigen Inventarwerte sowie die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden regelmässig im Internet publiziert ([www.utilita.ch](http://www.utilita.ch)).