utilita UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

JAHRES RAPPORT 21|22

Mehr als Investieren,
weil Wohnen Leben bedeutet.

Inhaltsverzeichnis.

VORWORT 5

UTILITA IN ZAHLEN 6
VORWORT DES STIFTUNGSRATSPRÄSIDENTEN UND DES GESCHÄFTSFÜHRERS 8

ANLAGETHEMA 11

ANLAGEGRUPPE „GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ“ 15

ALLGEMEINE ANGABEN ZUR JAHRESRECHNUNG 16
WICHTIGE KENNZAHLEN 18
ANLAGEVERMÖGEN (BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG) 20
ANHANG ANLAGEGRUPPE 22
KURZBERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN 26

STAMMVERMÖGEN 29

STAMMVERMÖGEN (BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG) 30
ANHANG STAMMVERMÖGEN 31

GRUNDLAGEN UND ORGANISATION 33

GRUNDLAGEN 34
ORGANE 34
GESCHÄFTSFÜHRUNG UND EXPERTEN 38
BERICHT DER REVISIONSSTELLE 40

UTILITA IN GRAPHIKEN 43

PORTFOLIOQUALITÄT 44
UMWELT (ENVIRONMENT) 56
GESELLSCHAFT (SOCIAL) 58
FÜHRUNG (GOVERNMENT) 62
GESCHÄFTSJAHR AUF DER ZEITACHSE 64

GLOSSAR 73

GRAFIK
www.idgrafix.ch

COPYRIGHT
Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien ©2022

Vorwort.

Utilita in Zahlen.

Mit Utilita ist Ihr Vorsorgefranken nicht nur nachhaltig in den Stein, aber auch in Bewohner und die Umwelt angelegt.

Wirtschaftlichkeit.

4.38%

Performance

ca. 70%

NCF-Renditeanteil
an Performance

ca. 245 MCHF

Marktwert aller Immobilien
bei Fertigstellung

1.77% Leerstände (Wohnen)

25% tiefer als der Markt

Umwelt.

> 11% unter Marktdurchschnitt

Durchschnittlicher CO_2
Ausstoss 14.7 kg/m²

74%

Erneuerbare Energie
oder Fernwärme

64%

Entspricht Minergie
Standard und höher

Sozial.

12% unter dem Markt

Bestehende gemeinnützige
und preiswerte Wohnmieten

6%

Flächen für
Gemeinschaftsförderung

53%

Zugang zum gemeinnützigen Sektor
(Liegenschaften mit Auflagen)

Bemerkung: alle Zahlen sind gerundet

Vorwort.

Utilita, eine einzigartige Anlagestiftung feiert ihr 5-jähriges Bestehen.

Nun sind es schon 5 Jahre seit der Gründung der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien im Februar 2017. Seither durfte zusammen mit 35 Anlegern eine Anlagegruppe aufgebaut werden, die zum heutigen Zeitpunkt bei Fertigstellung aller Liegenschaften einen Marktwert von rund CHF 245 Millionen erreicht hat.

Dies entspricht rund 570 Wohnungen, die ca. 1'200 Bewohnern ein lebenswertes und erschwingliches Zuhause bieten und es trägt gleichzeitig bei zur Sicherung und Wertsteigerung von Berufsvorsorgekapital von ebenfalls Tausenden von Destinatären. Es ist ein gemeinnütziger Finanzkreislauf, der nicht von Spekulation lebt, sondern auf Nachhaltigkeit ausgerichtet ist.

Die Utilita wurde mit dem Ziel gegründet, eine Synergie zwischen den zwei gesellschaftlichen Grundbedürfnissen zu schaffen, nämlich der beruflichen Vorsorge und der Förderung von preis- und lebenswertem Wohnraum. Bis heute ist die Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien die einzige Anlagestiftung, die es Pensionskassen ermöglicht, in das sonst geschlossenen Immobiliensegment der gemeinnützigen Immobilien direkt anzulegen. Das Gründungsversprechen von einer Performance (3,5%-4,5%), einem Volumen (CHF 150 - 200 Millionen) und einem Wachstum (CHF 30 – 50 Millionen/Jahr) konnte trotz schwierigen Umständen, wie z.B. die Reduktion des Hypothekarzinses um 0,5% erfüllt werden.

Die letzten 5 Jahre haben gezeigt, dass dieses Anlagethema eine sinnvolle Diversifikation innerhalb von Immobilienanlagen darstellt, die sich durch solide Net Cashflow-Renditen und geringen Leerständen auszeichnet. So liegen z.B. die Leerstände für unsere Wohnungen rund 25% unter den Marktleerständen und erzeugen auch bei um 12% geringeren Mieten vor Subjekthilfe einen im Minimum gleichen Nettoertrag.

Anlässlich der Gründung der Utilita wurde der Grundstein für eine nachhaltige Immobilieninvestition gelegt. Auch wenn die ESG-Kriterien 2017 noch nicht ausformuliert waren wurden die Prinzipien im Geschäftsmodell verankert. Dies erlaubt es uns heute mit Zuversicht sagen zu dürfen, dass die Utilita betreffend "Environment", insbesondere CO_2 Emissionen (11% unter Marktdurchschnitt), in Sachen "Social" - sprich gesellschaftlichem Impakt (einzige Anlagestiftung, die sich der gemeinnützigen Charta verpflichtet) - durchaus besser als der Marktdurchschnitt abschneidet.

Die Anlage in preiswerte und gemeinnützige Immobilien hat nicht automatisch geringere Renditen zur Folge. Das Wertwachstum der Utilita ist nicht in der Wertänderungsrendite begründet, sondern vielmehr darin, dass der Fokus auf der Net Cashflow Rendite (ca. 70% der Performance) liegt, was sich genau in dieser unsicheren Zeit mit drohenden steigenden Diskontfaktoren, höherer Inflation etc. als nachhaltig erweisen sollte.

Die letzten 5 Jahre waren geprägt durch vorsichtiges, aber stetiges Wachsen und die Schärfung unseres Anlagefokusses. Auch im Geschäftsjahr 21/22 konnte die Utilita in Performance (6% auf 4,38%), Volumen (ca. 30% auf GAV inkl. Marktwert aller Immobilien in Bau bei Fertigstellung ca. CHF 245 Millionen) und im Sinne der Nachhaltigkeit (ESG-Kriterien und Anlagefokus) wachsen.

Das Geschäftsjahr war davon gekennzeichnet, dass wir eine zusätzliche Liegenschaft (Rue du Parc 17, Sion, CHF 6.1 Millionen) unter dem WEG-Programm des Bundes in unsere Anlagegruppe übernehmen durften, ausserdem die Liegenschaft Frenkendorf (CHF 7,4 Millionen) mit einem triple-net-Gesamtmietvertrag einer Genossenschaft übergeben konnten und die Fassaden der Liegenschaft Vy-d'Etraz, Neuenburg energetisch saniert haben. Mehrere andere Projekte konnten gesichert und in Angriff genommen werden, darunter die Unterzeichnung des Baurechtes bzw. die Baueingabe des 2000 Watt-Projekts (CHF 26.7 Millionen) in Chur auf einem Baurecht des Bistums, die Baueingabe für die Verdichtung der Alterswohnungen in Courgenay (CHF 3,4 Millionen) sowie die Aufstockungsplanung für die bestehende Liegenschaft (CHF 4,6 Millionen) in Vevey. Zu weiteren Wertschöpfungsaktivitäten gehören die laufenden Bau- und Entwicklungsprojekte wie die gemeinnützigen Wohnungen der Liegenschaft Bella Vista in Neuchâtel (29,4 Millionen), die gemäss Planung im Jahr 2023 schlüsselfertig übergeben werden, und die Entwicklung von altersgerechten und gemeinnützigen Wohnungen in der Gemeinde Romanel-sur-Lausanne (ca. CHF 26.5 Millionen). Für all diese Projekte konnten Verträge ausgehandelt werden, die uns weitgehend vor Bauteuerung schützen.

Die Aktivitäten im Geschäftsjahr 21/22 und die angestossenen Projekte zielen alle auf Stabilität und Nachhaltigkeit ab, unser Geschäftsmodell. Gerade vor dem Hintergrund der systemischen Herausforderungen geopolitscher, wirtschaftlicher, sanitärer und umwelttechnischer Aspekte unsere vernetzte Welt schon seit zu langer Zeit bewegen, sollte sich erweisen, dass sich Utilita für eine Anlage von Kapital der beruflichen Vorsorge gut gewappnet hat.

Wir blicken mit Dankbarkeit auf die letzten 5 Jahre zurück und schauen mit Zuversicht und Elan auf die nächsten 5 Jahre, in denen wir mit unseren Anlegern nicht nur in Stein, sondern auch in unsere Bewohner investieren wollen.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung bedanken sich herzlich bei allen Anlegern und Partnern für ihr Vertrauen und freuen sich auf die weitere Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 22/23.

Philippe Sauthier.
Präsident des Stiftungsrates

Jürg Capol.
Geschäftsführer

Anlagethema .

Anlagethema.

Die Anlagegruppe „gemeinnützige Immobilien Schweiz“ investiert vorwiegend in Wohnimmobilien in der Schweiz, die eine gemeinnützige Ausrichtung aufweisen und die der Förderung von preiswertem Wohnraum dienen.

Die Utilita richtet sich nach den Bedürfnissen ihrer Anleger und – soweit möglich – nach den Anforderungen gemeinnütziger Organisationen im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungs erlasse und nach den Grundsätzen der „Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz“. Ziel der Utilita ist es, mit ihrer Anlagestrategie bezahlbaren Wohnraum zu fördern und Kapital der beruflichen Vorsorge anzulegen. Das Einhalten der Rahmenbedingungen der Gemeinnützigkeit und die Ausrichtung auf eine nicht spekulative Kostenbasis haben einen positiven Einfluss auf die langfristige Nachhaltigkeit des Rendite-Risiko-Profils für die Anleger. Dieses Segment von Anlagen ist bis zu einem gewissen Grad unabhängig von Marktschwankungen und bietet sich für die Bilanzstabilität und Diversifikation innerhalb eines Immobilienportfolios an.

Die Utilita Anlagestiftung ermöglicht ihren Anlegern einen direkten Zugang zum sonst weitgehend geschlossenen Marktsegment von gemeinnütziger Liegenschaften, und dies nicht zuletzt durch ihre 100%ige Tochterfirma VIVANTA AG, einen durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannten gemeinnützigen Bauträger, der auf Augenhöhe mit der öffentlichen Hand und anderen gemeinnützigen Bauträgern für die Förderung preiswerten Wohnraums zusammenarbeiten kann.

Das BWO hat 2016 zu unserem Businessmodell Folgendes geschrieben:

„Das durch Utilita ins Auge gefasste Finanzierungssystem mit Bindung des Kapitals an den Zweck der Wohnraumförderung erscheint ebenso interessant wie innovativ und könnte eine vielversprechende Alternative zu traditionellen Fördermechanismen im Wohnbereich darstellen. Die beiden verfolgten Zwecke der beruflichen Vorsorge und der Wohnraumförderung ergänzen und begünstigen sich in sinnvoller Weise.“

Die Utilita erfüllt hohe ESG-Anforderungen und hat einen hohen Impakt, nicht nur in den Bereichen Umwelt und Klimaschutz, sondern auch in den Bereichen Gesellschaft und Förderung von preiswertem Wohnraum.

Es wird im Allgemeinen in folgende Liegenschaften angelegt:

Wohnbauten	Wohnbauten, die öffentlichen Auflagen unterliegen (gemeinnützige Liegenschaften) oder die ihren Bewohnern preiswerte Mieten (preiswerte Liegenschaften) anbieten.
Liegenschaften	Liegenschaften, die mit einem Gesamtmietvertrag an einen spezialisierten Betreiber mit gemeinnützigem Zweck vermietet werden. Dabei kann es sich z.B. um Alters-, Studenten- oder Genossenschaftswohnungen handeln.
Grundstücke	Grundstücke, die auf Rechnung der Anleger überbaut oder gegen eine angemessene Verzinsung Dritten im Baurecht zur Verfügung gestellt werden.

Anlagegruppe „Gemeinnützige Immobilien Schweiz“.

Allgemeine Angaben zur Jahresrechnung.

Die Jahresrechnung entspricht der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und Swiss GAAP FER 26. Sie folgt sinngemäss dem Standard der Fachempfehlungen der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen, KGAST.

Es handelt sich um den fünften Jahresrapport seit der Gründung der Utilita Anlagestiftung und der Eröffnung der Anlagegruppe.

Gemäss Prüfungsbescheid vom 11.03.2022 zur Berichterstattung per 30.09.2021 sind keine Auflagen der OAK BV umzusetzen.

Was Rückerstattungen, Vertriebs-/Betreuungsentschädigungen (Art. 40 ASV) betrifft, haben weder die Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien noch die Utilita Management GmbH Rückerstattungen oder Vertriebs-/Betreuungsentschädigungen bezahlt und auch keinen solchen vereinnahmt.

Für die Berechnung der Rückstellung der Grundstückgewinnsteuer, ist per Ende des Geschäftsjahres die innerkantonale Verlustverrechnung gemäss Art. 23 Abs. 4 Satz 2 StHG (i.V.m. Art. 10 Abs. 1 lit. c StHG) berücksichtigt.

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 sowie den internen Bewertungsrichtlinien, die am 18. Mai 2022 durch den Stiftungsrat verabschiedet wurden.

Konsolidierungsgrundsätze und Konsolidierungskreis

Die konsolidierte Jahresrechnung der Anlagegruppe „gemeinnützige Immobilien Schweiz“ umfasst die Einzelabschlüsse der Anlagegruppe sowie die der direkt oder indirekt beherrschten Gesellschaften per 30. September 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 dieselbe 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. Per 30. September 2022 wird der Abschluss der VIVANTA AG voll konsolidiert.

Der Konsolidierungskreis ist in Anmerkung I des Anhanges zum Anlagervermögens angegeben.

Abrechnungshorizont

Die vorliegende Jahresrechnung betrifft ein normales Geschäftsjahr von 12 Monaten vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2022. Am 18. Mai 2022 wurde ein Halbjahresbericht per 31. März 2022 veröffentlicht.

Wichtige Kennzahlen.

VERMÖGENSRECHNUNG		30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Gesamtvermögen (GAV)		172'631'682	142'685'879
Marktwert aller Immobilien (inkl. Forderung)		161'879'187	138'073'132
Fremdfinanzierungsquote		19,79%	14,98%
Nettovermögen (NAV)		134'243'921	118'593'728
Anzahl Ansprüche im Umlauf		115'862	106'841
Anzahl Anleger		35	29

RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN			
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	I	-	-
Ausschüttungsrendite		-	-
Anlagerendite (Performance)		4,38%	4,15%
Ausschüttungsquote		-	-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		72,58%	66,44%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	II	0,76%	0,69%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	II	0,94%	0,80%
Eigenkapitalrendite (ROE)		4,33%	4,30%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		3,65%	3,93%

ERFOLGSRECHNUNG		
Realisierter Erfolg	3'914'228	2'297'926
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	5'570'034	4'894'250
Soll-Mietertrag (netto)	5'810'037	3'857'417
Mietausfallquote	3,31%	6,23%

Kommentare zu den Kennzahlen.

I Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)

Da sich die Anlagegruppe im Wachstum befindet, ist der realisierte Erfolg, der zur Ausschüttung verwendet werden könnte, für laufende Akquisition nötig. Der Stiftungsrat schlägt daher vor, von einer Ausschüttung abzusehen und den gesamten Erfolg zu thesaurieren.

II Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV) und TER_{ISA} (NAV)

Siehe XVIII Anhang Anlagevermögen Geschäftsführungshonorare unter Erfolgsrechnung.

Anlagevermögen der Anlagegruppe „gemeinnützige Immobilien Schweiz“

Allgemeine Angaben zur Anlagegruppe

Valoren-Nummer: 35781736 | ISIN: CH0357817367 | Bloomberg Ticker: ULAFGIS SW

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ) PER		30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Aktiven			
Umlaufvermögen		10’751’096	4’611’347
Flüssige Mittel	II	9’280’566	3’319’174
Kurzfristige Forderungen	III	242’336	685’323
Heizkosten / Nebenkosten		1’205’107	606’286
Wertberichtigung Forderungen		-44’113	-35’667
Aktive Rechnungsabgrenzungen	IV	67’200	36’231
Anlagevermögen		161’880’585	138’074’532
Forderung	V	7’794’163	8’910’046
Beteiligungen	V	1’400	1’400
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		103’022	-
Angefangene Bauten (inkl. Land)		-	2’054’110
Fertige Bauten (inkl. Land)		153’982’000	127’108’976
Gesamtvermögen		**172’631’682**	**142’685’879**
Passiven			
Fremdkapital		38’387’761	24’092’151
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	VI	1’376’730	960’333
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	VII	13’513	13’138
Passive Rechnungsabgrenzungen	VIII	1’860’239	1’105’873
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	IX	-	510’705
Hypothek (Kurzfristig)	IX	25’562’027	16’485’000
Hypothek (Langfristig)	IX	4’935’000	2’355’000
Rückstellungen		256’401	250’100
Latente Steuern		4’383’852	2’412’002
Nettovermögen		**134’243’921**	**118’593’728**
Ansprüche			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		106’841	97’337
Veränderungen in der Berichtsperiode	X	9’021	9’504
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode		115’862	106’841
Kapitalwert je Anspruch vor Gesamterfolg der Berichtsperiode		1’110,00	1’065,76
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch		48,65	44,25
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung		1’158,65	1’110,00
Ausschüttung		-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung		1’158,65	1’110,00
Veränderung des Nettovermögens			
Nettovermögen Beginn der Berichtsperiode		118’593’728	103’738’196
Zeichnungen		10’080’159	21’318’397
Rücknahmen		-	-11’357’115
Ausschüttungen		-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode		5’570’034	4’894’250
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode		134’243’921	118’593’728

ERFOLGSRECHNUNG (ANLAGEVERMÖGEN)		01.10.2021 - 30.09.2022 CHF	01.10.2020 - 30.09.2021 CHF
Mietertrag Netto		**5’617’785**	**3’617’079**
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	XI	5’810’037	3’857’417
Minderertrag Leerstand	XII	-192’252	-240’338
Unterhalt Immobilien		**-359’258**	**-321’002**
Instandhaltung		-359’258	-321’002
Instandsetzung		-	-
Operativer Aufwand		**-525’203**	**-363’750**
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-39’009	-67’684
Versicherungen		-93’432	-71’119
Bewirtschaftungshonorare	XIII	-265’498	-132’503
Vermietungs- und Insertionskosten		-7’881	-6’168
Steuern und Abgaben		-119’384	-86’275
Operatives Ergebnis		**4’733’324**	**2’932’327**
Sonstige Erträge		**11’223**	**2**
Aktivzinsen		28	2
Baurechtszinserträge		10’238	-
Übrige Erträge		958	-
Finanzierungsaufwand		**-178’433**	**-177’192**
Hypothekarzinsen	XIV	-126’824	-108’244
Sonstige Passivzinsen	XV	-2’512	-27’082
Baurechtszinsen	XVI	**-10’238**	-
Übriger Finanzierungsaufwand	XVII	-38’859	-41’867
Verwaltungsaufwand		**-667’184**	**-529’143**
Geschäftsführungshonorar	XVIII	-400’000	-226’170
Vergütung an Verwaltungsrechnung		-109’246	-110’498
Schätzungsaufwand		-48’397	-35’944
Revisionsaufwand		-63’510	-85’318
Übriger Verwaltungsaufwand		-46’030	-71’214
Sonstiger Aufwand		**-9’512**	**-512**
Sonstiger Aufwand		-9’512	-512
Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen		**24’810**	**72’445**
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen		124’044	362’223
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen		-99’234	-289’778
Erfolg aus Mutationen Ansprüche		**-**	**-**
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		-	-
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-	-
Nettoertrag des Rechnungsjahres		**3’914’228**	**2’297’926**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		**-**	**-**
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-	-
Realisierter Erfolg		**3’914’228**	**2’297’926**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		**1’655’806**	**2’596’324**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		3’627’656	4’014’425
Veränderungen latente Steuern		-1’971’850	-1’418’101
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		**5’570’034**	**4’894’250**
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		3’914’228	2’297’926
Vortrag des Vorjahres		4’456’018	2’158’092
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		8’370’246	4’456’018
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		-	-
Vortrag auf neue Rechnung		8’370’246	4’456’018

Anhang Anlagegruppe.

I Konsolidierung

Per 30. September 2022 besitzt die UTILITA Anlagestiftung 100% der Anteile (3'700'000.- CHF) an der VIVANTA AG. Im Geschäftsjahr wurde eine Kapitalerhöhung von CHF 3,6 Millionen durchführt.

Die VIVANTA AG hält eine Liegenschaft in Frenkendorf (BL), die gemäss den Bewertungsrichtlinien bewertet ist.

Konsolidierungskreis

Name	Sitz	Kapital-und Stimmenanteil in %
VIVANTA AG	Luzern	100

II Flüssige Mittel

Der Liquiditätsbestand ist auf den Bedarf an kurzfristiger Zahlung von Entwicklung, Neubau und Akquisition von Liegenschaften sowie Rückzahlung von Fremdfinanzierung zurückzuführen.

Liegenschaften / Projekte	Potenzieller / vorgesehener Betrag per 30.09.23 CHF
Entwicklung Chur	150'000
Neubau Courgenay, Etappe II	2'000'000
Neubau Vevey, Aufstockung	150'000
Mögliche kurzfristige Hypothekenrückzahlung	22'749'200

III Kurzfristige Forderungen

Die kurzfristigen Forderungen setzten sich aus Mieter- und Forderungen Dritter (126'662 CHF), Erneuerungsfonds der MEG Liegenschaft in Neuendorf (51'057 CHF) sowie der Rückzahlung von Stammvermögensaufwendungen (64'614 CHF) zusammen.

IV Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält die vorausbezahlten Aufwendungen und die noch nicht erhaltenen Erträge der Liegenschaften (65'512 CHF) und des Anlagevermögens (1'688 CHF).

V Forderung, Beteiligung

In den Forderungen sind die Anzahlungen von rund 8,9 MCHF, nach Berücksichtigung der Wertberichtigung 7,7 MCHF (inkl. Teiltransaktionskommission von 139 KCHF) für das Projekt Bella Vista in Neuenburg enthalten. Der Übergang von Nutzen und Gefahr wird voraussichtlich zum 1. Oktober 2023 erfolgen. Die geplanten Anlagekosten bzw. der erwartete SOLL-Ertrag werden auf 30'567'000 CHF bzw. 1'140'300 CHF bei der Fertigstellung der Liegenschaft geschätzt.

Aufgrund der aktuell verfügbaren, besten Schätzung wurde dieses Jahr eine Wertberichtigung als nicht realisierter Verlust in der Höhe von 1,2 MCHF auf der Forderung Bella Vista verbucht. Die heutigen schon geschätzten und steigenden Anschaffungskosten, respektive die vorgesehene stabile Marktwertschätzung der Liegenschaft per 1. Oktober 2023 veranlassen uns, eine Wertberichtigung zu berücksichtigen.

Zudem enthält die Forderung auch Anzahlungen in Höhe von 84'590 CHF für das Projekt „Aufstockung" in Vevey.

Als Mitglied der Wohnen Schweiz besitzt die VIVANTA AG 2 Anteile von 500 CHF. Für die UTILITA Anlagestiftung und VIVANTA AG sind zusätzlich 2 Anteile von 200 CHF der Raiffeisenbank Liestal-Oberbaselbiet Genossenschaft zu vermerken.

VI Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten der Liegenschaften beinhalten vorausbezahlte Mieten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, ausserdem Diverses (412'991 CHF), sowie Akontos und die Honorarabrechnung der Nebenkosten (963'739 CHF).

VII Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Beratungskosten und Gebühren sowie insbesondere von der Utilita Management GmbH für die Anlagestiftung bezahlte Rechnungen.

VIII Passive Rechnungsabgrenzungen

Revisionsgebühr und -kosten, Porti, Beitrag zur Verwaltungsrechnung, Managementfee, Schätzungsaufwände, Analysekosten und noch nicht bezahlte Aufwendungen für laufende und abgeschlossene Akquisitionen, Sanierungen und Entwicklungen, Depotbankvergütung, Verwaltungshonorare, Liegenschaftssteuern und Versicherungsprämien.

IX Hypothekarschulden, Kurz- und langfristige Hypotheken

Liegenschaft	Hypothekar schulden	Betrag CHF	Zins %	Frist	Schuldbrief	Jährliche Amortisation CHF
Frenkendorf	Baukredit, abgerufener Betrag:	2'812'826,83	1,05	n/a	Ja	0,00

Die maximale Höhe des Baukredits beläuft sich auf 3'800'000.00 CHF.

Liegenschaft	Kurzfristige Hypotheken	Betrag CHF	Zins %	Frist	Schuldbrief	Jährliche Amortisation CHF
Neuendorf	Festhypothek	8'240'000,00	0,45*	15.12.22	Ja	0,00
Appenzell	Festhypothek	1'885'000,00	0,45*	15.12.22	Ja	0,00
Herbligen	Festhypothek	6'000'000,00	0,45*	30.10.22	Ja	0,00
Kulmerau	Festhypothek	180'000,00	0,82*	n/a	Ja	0,00
	Festhypothek	400'000,00	1,40	31.12.22	Ja	0,00
Courgenay	Festhypothek	3'314'200,00	0,80	19.04.23	Ja	44'000,00
Moudon	ATF**	2'130'000,00	0,60	07.10.22	Ja	0,00
Neuchâtel	ATF**	600'000,00	0,60	07.10.22	Ja	0,00

Liegenschaft	Langfristige Hypotheken	Betrag CHF	Zins %	Frist	Schuldbrief	Jährliche Amortisation CHF
Moosseedorf	Festhypothek	635'000,00	1,75	01.04.25	Ja	0,00
	Festhypothek	450'000,00	1,90	15.07.27	Ja	40'000,00
Kulmerau	Festhypothek	290'000,00	1,60	31.12.26	Ja	0,00
	Festhypothek	300'000,00	1.56	31.12.23	Ja	0,00
	Festhypothek	200'000,00	1,74	31.12.24	Ja	40'000,00
Sion	Festhypothek	3'060'000,00	1,35	31.12.25	Ja	0,00

* *SARON*

** *ATF (avance à terme fixe) = feste Vorschüsse*

Total Schuldbriefe in Besitz per Stichtag: 63'703'500,00 CHF (Vorjahr 56'843'500,00 CHF).

X Kapitalerhöhung (Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen)

Während der Berichtsperiode konnte für 10'080'159,05 CHF (exkl. Ausgabekommission) neues Kapital sowie 6 neue Anleger aufgenommen werden. Es entspricht einem Wachstum von 9'021 Ansprüchen.

XI Soll-Mietertrag (netto)

Siehe Liegenschaftsverzeichnis.

Akquisitionen und Erstvermietung von Liegenschaften per 30.09.2022:

Liegenschaft (KAUF)	Übernahme Datum	Soll-Mietertrag (netto) Per 30.09.22 CHF	Soll-Mietertrag (netto) Jährlich CHF
Courgenay, Etappe 1	01.11.2022 (rückwirkend)	213'730,00	233'160,00
Sion	01.07.2022 (rückwirkend)	69'192,00	276'768,00

Liegenschaft (BAU)	In Betrieb Datum	Soll-Mietertrag (netto) Per 30.09.22 CHF	Soll-Mietertrag (netto) Jährlich CHF
Frenkendorf	01.06 - 01.07.22	69'419,00	222'900,00

XII Leerstand

Die Leerstände der gesamten Anlagegruppe belaufen sich über das ganze Jahr gerechnet auf 3,31%.

XIII Bewirtschaftungshonorare

Sämtliche Verwaltungshonorare betragen 4,57% des SOLL-Mietertrages (netto).

XIV Hypothekarzinsen

Siehe IX Hypothekarschulden, kurz- und langfristige Hypotheken für Details.

XV Sonstige Passivzinsen

Der monatliche Cash-out Bedarf für die Bezahlung von Baurechnungen und Akquisitionen erfordern freie flüssige Mittel zu einem Negativzinssatz. Während des Geschäftsjahrs mussten 2'512,21 CHF Negativzinsen (0,04%) für durchschnittliche flüssige Mittel von ca. 6,3 MCHF bezahlt werden. Ab dem 1. Oktober 2022 sind alle Negativzinsen-Gebühren auf den Bankkonten aufgehoben.

XVI Baurechtszinsen

Liegenschaft	Baurechtsgeberin	Dauer	Betrag Jährlich CHF
GB D2550	Gemeinde Frenkendorf (BL)	bis Januar 2120	Max. 50'573,00

XVII Übriger Finanzierungsaufwand

Diese Position beinhaltet die Depotgebühren und Honorare der Depotbank wie auch Bankspesen.
Die Depotbankgebühr der BCV entspricht 0,025% des NAV pro Jahr.

XVIII Geschäftsführungshonorar

Das Geschäftsführungshonorar 21/22 beträgt 400'000,00 CHF, was 0,30% des NAV (134'243'921,00 CHF) entspricht.
Zusätzlich zu den Geschäftsführungshonoraren wurden gemäss dem Kostenreglement Transaktionskommissionen, Baubetreuungskommissionen wie auch Rücknahme- und Ausgabekommissionen zur Kostendeckung der laufenden Geschäftsführungsaufwendungen erhoben.

- Transaktionskommissionen (1,89%): 210'810,00 CHF inkl. MwSt.
- Baubetreuungskommission: 145'000,00 CHF inkl. MwSt.
- Rücknahme- und Ausgabekommission: 99'234,40 CHF exkl. MwSt.

Liegenschaftsverzeichnis.

BAULAND (INKL. ABBRUCHOBJEKTE)

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Gebäude-Versicherungswert	‚Wertvermehrende' Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL[1] / Baurechtsertrag	Ertrag IST / Baurechtszins
Quartier Kleinbruggen 7000 Chur (GR)	15.03.2022	2022-2024	n/a	103'022	21'922'034	26'650'000	3,21%	1'071'840	-
TOTAL				**103'022**	**21'922'034**	**26'650'000**		**1'071'840**	**-**

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

ANGEFANGENE BAUTEN

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 %
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL			**-**	**-**	**-**	**-**		**-**	**-**	**-**

FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	Gebäude-Versicherungswert	‚Wertvermehrende' Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz nominal	Ertrag SOLL	Ertrag IST	Leerstände %
Gilamont 48 1800 Vevey (VD)	15.11.2017	2006	7'089'159	-	8'957'521	10'100'000	3,63%	404'833	370'512	8,48%
Vy-d'Etra 71 2000 Neuchâtel (NE)	01.06.2018	1987	9'875'000	2'450'713	13'046'298	13'090'000	3,83%	504'177	484'076	3,99%
St. Antonstrasse 9-15 9050 Appenzell (AI)	01.07.2018	1995	8'237'000	118'483	13'907'721	15'040'000	4,13%	653'856	645'731	1,24%
Bühlweg 8 3302 Moosseedorf (BE)	01.07.2019	1972	3'490'000	50'000	4'940'408	5'341'000	3,83%	220'181	220'031	0,07%
Haubenstrasse 2 3671 Herbligen (BE)	01.07.2019	2009	8'790'000	42'871	9'662'937	9'300'000	4,13%	408'844	388'967	4,86%
Château-Sec 39-41 1510 Moudon (VD)	01.01.2020	1994	3'729'643	29'504	4'207'418	4'277'000	4,13%	173'197	173'197	0,00%
Hausgasse 13-17 6234 Kulmerau (LU)	01.01.2020	1986 1987 1992	2'904'000	-	2'080'900	2'285'000	n/a	134'991	134'991	0,00%
Ch. d'Archamps 20-22 1257 Bardonnex (GE)	02.11.2018	2021	17'002'000	108'649	24'564'779	28'230'000	3,83%	1'130'072	1'074'869	4,88%
Ch. du Croissant 14-16 1219 Vernier (GE)	21.02.2019	2021	14'349'000	30'493	23'561'262	30'810'000	3,63%	1'085'415	1'080'245	0,48%
Fulenbachstr. 20-32 4623 Neuendorf (SO)	01.04.2021	1991	14'737'980	-	16'693'444	15'900'000	4,03%	740'419	714'686	3,48%
Mittelgasse 3-5 4402 Frenkendorf (BL)	21.04.2021	2022	n/a	5'150'029	7'204'139	7'432'000	3,73%	69'419	69'419	0,00%
Rue du Parc 17 1950 Sion (VS)	01.07.2022	1999	4'624'600	-	6'169'177	6'105'000	3,83%	69'192	69'192	0,00%
Les Carelles 26 2950 Courgenay (JU)	01.11.2021	2017	3'600'000	500'000	6'031'314	6'072'000	4,23%	215'439	191'869	10,94%
TOTAL			**98'428'382**	**8'480'742**	**141'027'318**	**153'982'000**		**5'810'037**	**5'617'785**	**3,31%**

Kurzbericht der Schätzungsexperten.

Stammvermögen.

Stammvermögen der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien.

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ) PER		30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Aktiven			
Flüssige Mittel		185’299	46’506
Aktive Rechnungsabgrenzung		50’000	110’498
Total Umlaufvermögen		**235’299**	**157’003**
Beteiligungen	I	1’000	1’000
Total Aktiven		**236’299**	**158’003**
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte		37’878	4’762
Verbindlichkeiten Anlagegruppe „gemeinnützige Immobilien Schweiz“		64’614	3’787
Passive Rechnungsabgrenzung	II	30’317	47’772
Total Fremdkapital		**132’809**	**56’321**
Widmungsvermögen		100’000	100’000
Gesamterfolg der Periode		1’807	-5’518
Gewinnvortrag		1’683	7’201
Total Stiftungskapital		**103’490**	**101’683**
Total Passiven		**236’299**	**158’003**

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)	01.10.2021 - 30.09.2022 CHF	01.10.2020 - 30.09.2021 CHF
Ertrag		
Beiträge aus der Anlagegruppe „gemeinnützige Immobilien Schweiz“	109’246	110’498
Total Ertrag	**109’246**	**110’498**
Aufwand		
Organe und Anlegerversammlung	-60’952	-57’934
Aufwand Revisionsstelle	-19’504	-23’493
Übriger Verwaltungsaufwand	-23’210	-29’765
Gebühren Aufsichtsbehörde	-2’609	-4’061
Finanzaufwand	-1’164	-763
Total Aufwand	**-107’439**	**-116’016**
Gesamterfolg der Periode	**1’807**	**-5’518**

Anhang Stammvermögen.

I Beteiligungen

Als Mitglied der Wohnen Schweiz besitzt die UTILITA Anlagestiftung 2 Anteile von 500 CHF.

II Passive Rechnungsabgrenzung

Die passive Rechnungsabgrenzung setzt sich aus Kosten für die kommende Anlegerversammlung, Revision, Übersetzungsarbeiten, Gebühren sowie die OAK BV Prüfungsgebühr im Rahmen des GJ 21/22 zusammen.

Grundlagen und Organisation.

Grundlagen und Organisation.

Grundlagen

Rechtsform und Zweck

Die Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien wurde am 3. Februar 2017 durch die Utilita Management GmbH gegründet. Sie ist eine der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) unterstehende Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB. Das Gesamtvermögen der Anlagestiftung umfasst das Anlagevermögen und das Stammvermögen.

Das Anlagevermögen besteht aus den von Anlegern zum Zweck der gemeinsamen Vermögensanlage eingebrachten Geldern. Aktuell wird die Anlagegruppe „gemeinnützige Immobilien Schweiz" geführt. Sie ist, wie es ihr Name andeutet, auf die Anlage in gemeinnützige Wohnimmobilien in der gesamten Schweiz ausgerichtet. Das Stammvermögen enthält das vom Stifter anlässlich der Gründung der Stiftung gewidmete Vermögen und wird zum Betrieb der Stiftung verwendet.

Reglemente

Die Anlagestiftung und ihre Organisation werden über die im Folgenden aufgeführten Regelwerke normiert. Diese stehen den Anlegern auf unserer Webseite www.utilita.ch zur Verfügung:

- Leitbild – 03.02.2017
- Statuten – 14.12.2021
- Stiftungsreglement – 14.12.2021
- Organisationsreglement – 03.02.2017
- Anlagerichtlinien – 14.12.2021
- Kostenreglement – 14.12.2021
- Entschädigungsreglement – 03.02.2017
- Prospekt – 14.12.2021

WICHTIGE DATEN

Gründungsdatum der Anlagestiftung	03.02.2017
Eröffnung Anlagegruppe „gemeinnützige Immobilien Schweiz"	14.09.2017
Ende Sonderregelung Anlagerichtlinien	30.09.2022

Sonderregelung Anlagerichtlinien

Gemäss Art. 1.4 Bst. b der Anlagerichtlinien besteht während der Aufbauphase von 5 Jahren eine Sonderregelung bezüglich der Einhaltung der Anlagebeschränkungen. Diese Sonderregelung der Anlagerichtlinien nimmt mit dem aktuellen Geschäftsjahr per 30 September 2022 ein Ende.

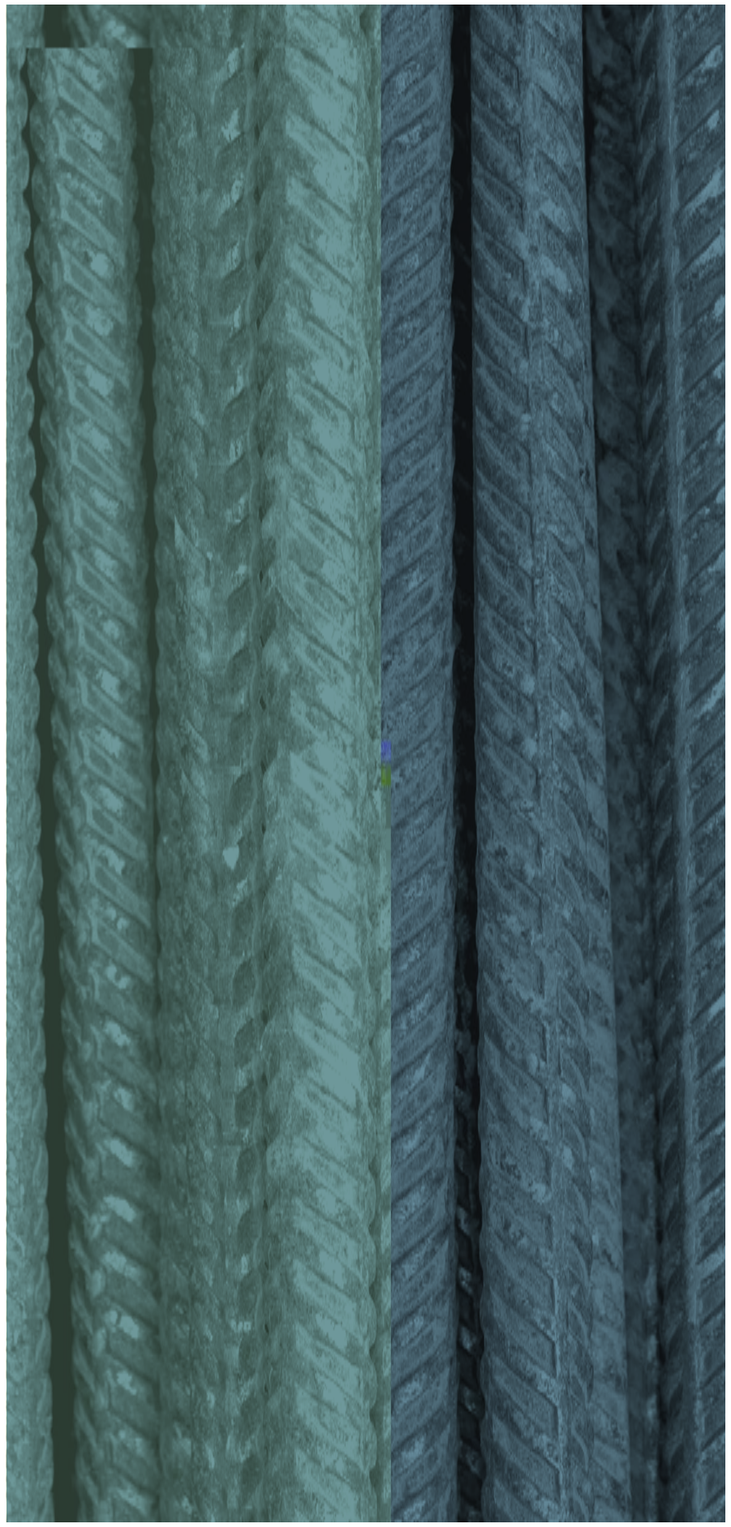
Per Stichtag 30 September 2022 wird festgestellt, dass alle Anlagelimiten gemäss ASV eingehalten sind, abgesehen vom Art. 27. Abs. 4 betreffend dem maximalen Verkehrswert eines Grundstücks der höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen darf. Aktuell übersteigen die Liegenschaften Bardonnex und Vernier diesen Grenzwert. Vom Art. 27. Abs. 4 wird im Interesse der Anleger und per Stiftungsratsentschluss vom 29 November 2022 befristet abgewichen, da die Werte sich durch den geplanten Baufortschritt der Liegenschaften im Bau automatisch unter den Grenzwert von 15% bewegen werden.

Organe

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung ist das oberste Organ der Stiftung. Ihre Aufgaben und Kompetenzen sind in den Statuten Art. 8 V festgelegt.

- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung von Statuten und Genehmigung von Änderungen des Stiftungsreglements
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates unter Vorbehalt des Ernennungsrechts des Stifters gemäss Art. 9 Abs. III
- Wahl der Revisionsstelle
- Kenntnisnahme des Jahresberichts
- Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle
- Genehmigung der Jahresrechnung
- Entlastung des Stiftungsrates
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde auf Auflösung oder Fusion der Stiftung



Stiftungsrat

Der Stiftungsrat ist das geschäftsführende und vermögensverwaltende Organ der Stiftung. Er organisiert sich selbst und hat gemäss Statuten Art. 9 VI folgende unübertragbare Aufgaben und Kompetenzen:

- Oberleitung und Aufsicht
- Festlegung der Geschäftspolitik
- Beschlussfassung über Lancierung, Fusion oder Auflösung von Anlagegruppen
- Regelung der Organisation
- Ernennung der Schätzungsexperten
- Festlegung der Zeichnungsberechtigungen
- Anlage des Stamm- und Anlagevermögens
- Entscheidung über Ausschüttung oder Thesaurierung des Ertrags der Anlagegruppen
- Festlegung der Kündigungsfristen bei Rücknahmen von Ansprüchen an Anlagegruppen
- Erlass von Bestimmungen und Genehmigung des Reglements zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden
- Wahl der Depotbank
- Festlegung der Anlagerichtlinien
- Regelung der Gebühren und Kosten
- Regelung der Bewertung von Anlagegruppen
- Entscheid über vorübergehende oder endgültige Schliessung von Anlagegruppen
- Wahl der Vertriebspartner

Der Stiftungsrat kann Aufgaben an Dritte delegieren. Die Voraussetzungen zur Delegation legt er im Stiftungsreglement fest. Er bestimmt eine geschäftsführende Gesellschaft sowie den Geschäftsführer und setzt eine oder mehrere Anlagekomitees ein.

Compliance Officer

Der Compliance Officer ist von der Geschäftsführung unabhängig und direkt dem Stiftungsrat unterstellt. Er überprüft die Einhaltung der Richtlinien, organisiert das Risiko-Management und erstattet Bericht an den Stiftungsrat.

Jürg Häusler, Küsnacht

Anlagekommission

Die Anlagekommission setzt sich aus 3 Stiftungsräten zusammen.

Philippe Sauthier, Präsident, Vevey
Prof. Dr. Markus Schmidiger, Vizepräsident, Baar
Ulrich Keusen, Bern

Revisionsstelle

Die Anlegerversammlung vom 14. Dezember 2021 hat die BDO AG, Bern, als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr bestätigt.

Sibylle Schmid, leitende Revisorin,
BDO AG, Bern

STIFTUNGSRATSMITGLIEDER

Philippe Sauthier

PRÄSIDENT, VEVEY.

Prof. Dr. Markus Schmidiger

VIZEPRÄSIDENT, BAAR.

Paola Ghillani

BULLE.

Jürg Häusler

KÜSNACHT.

Ulrich Keusen

BERN.

Geschäftsführung und Experten

Geschäftsführung

Die Utilita Management GmbH, Bern, wurde am 3. Februar 2017 vom Stiftungsrat über einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit delegierten Geschäftsführungsaufgaben betraut. Die Aufgaben und Kompetenzen sind im Stiftungsreglement Art. 19 wie folgt geregelt:

- Verwaltung und Administration der Stiftung, ihres Vermögens sowie der Anlagegruppen
- Führung der Buchhaltung sowie Erstellung des Jahresberichts mit Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang
- Berechnung des Nettoinventarwertes sowie der Preise der Ansprüche
- Administrative Abwicklung der Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen
- Jährliche Berichterstattung zuhanden der Anlegerversammlung
- Führung des Anlegerregisters
- Laufende Berichterstattung an den Stiftungsrat

Im Weiteren übernimmt die Geschäftsleitung Aufgaben im Zusammenhang mit dem Aufbau, der Entwicklung und der Bewirtschaftung der Anlagegruppe.

Verantwortliche der Geschäftsführung

Jürg (Georg Bruno) Capol, Geschäftsführer, Rolle
Benoît Grenon, Leiter Finanzen, Asset Manager a.i., Lausanne
Fabio Anderloni, Leiter Akquisition und Entwicklung, Bern

Eine Unterdelegation von Aufgaben der Geschäftsführung an Dritte ist gemäss Organisationsreglement Art. 17 nur mit Genehmigung des Stiftungsrates möglich. In diesem Rahmen wurde die technische Stiftungsführung unter der Verantwortung der Geschäftsführung an das nachfolgende Unternehmung übertragen:

Ernst & Young AG, technische Stiftungsführung, Bern

Schätzungsexperten

Für die Schätzung der Liegenschaften bzw. des Portfolios gemäss Statuten Art. 12 ist die Firma Wüest Partner AG, Zürich, zuständig.

Andreas Häni, Wüest Partner AG, Zürich

Depotbank

Die Depotbank ist verantwortlich für die Aufbewahrung der Bankguthaben und der Titel, für die Verwaltung der Depots sowie die Führung des Immobilienregisters.

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Liegenschaftsverwaltung

Das Tagesgeschäft, insbesondere die technische Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaften, wird mit separaten Verträgen an externe Bewirtschaftungsunternehmen delegiert. Die kaufmännische Verwaltung wird durch eine zentrale Liegenschaftsbuchhaltung sichergestellt.

Liegenschaftsverwalter

Privera AG, Lausanne, Muri b. Bern, Freiburg
Immopart AG, Grenchen
IT3, St. Gallen
PG Immoservice AG, Biel
Immo62 Sàrl, Lausanne

Zentrales Rechnungswesen

Huwiler Services AG, Ostermundigen

Jürg (Georg Bruno) Capol

GESCHÄFTSFÜHRER, ROLLE.

Benoît Grenon

LEITER FINANZEN,
ASSET MANAGER A.I., LAUSANNE.

Fabio Anderloni

LEITER AKQUISITION
UND ENTWICKLUNG, BERN.

Tel. +41 31 327 17 17
Fax +41 31 327 17 38
www.bdo.ch

BDO AG
Hodlerstrasse 5
3001 Bern

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, Bern

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens (Seiten 20-21), Vermögens- und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 30-31) und Anhang (Seiten 16-18, 22-25, 34-39), für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, der Stiftungsurkunde und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder

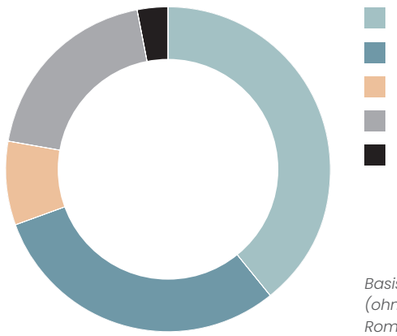
hal(h)0.9(.)r1.205 Td.2(s)-7.6(t)-4.12(ben)0.9(.)-9.82(di)-7.3(e)-12.2(A)-3.4(u)0.7(f)-6.5(s)-7.6(t)-4.6(el)chwn.2(der)-115.8(S)-3.3(n)0.9(d A)-15.4(u)0(re)-12.2(s)-7.7(r37.6(t)-4.6(eln)0.8(da)-8.1(0.8(s)-7.3.2(ei)-1(s)-7.7(u7 -1.7716 --4.6(w)-6.1(7-4.6(el9.2(n)0.9(a)-8.2(u)0.6(ü
der80.5( )-12.3(P)0.8(r)-11.6(ü1.205 Td.2(e)4)3(es)4(an)0.8(V)-6.4(ers)-7.8(l2056(B)-3.2(e- Td.(t)-.2(e)-12(h)0.8(l)-9.2(u)3.2(ei)-7.2( )-12.2(der1(n)0.8(t)-(n)0.82(u)0)-10.5(s)-7.6(t)-4.6(el)-9.2(l)-9)0.8(i-12.2(u)0.8(rt)-160.3010 0 Td.)-9.2(i)-7.(en)0.8( )-12.2(E) v)-7(o)-8.-6.5(

Utilita in Graphiken.

Portfolioqualität.

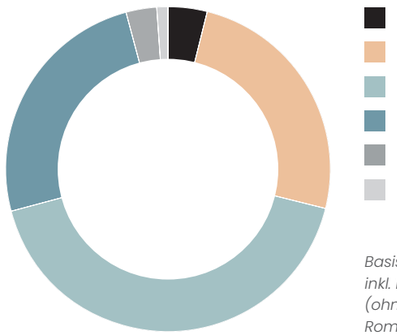
Projekte in Entwicklung / Bau
Bestandesliegenschaften
Bestandesliegenschaften mit Sanierungs-, Aufstockungs-, Verdichtungsprojekt

Verteilung nach Grossregionen.

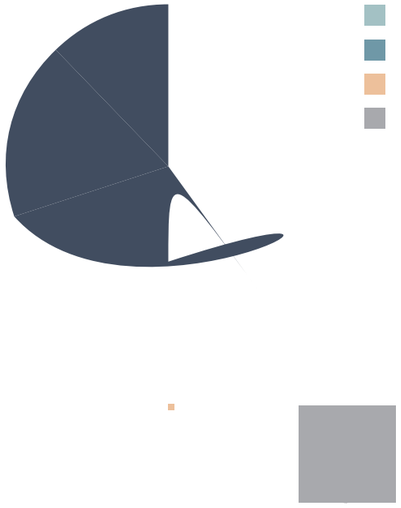


Basis: Marktwert bei Fertigstellung (ohne Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne).

Wohnungstypologie.



Basis: Anzahl Mieteinheiten inkl. Liegenschaften in Bau (ohne Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne).



Basis: Marktwerte (mit Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne)

Projekte im Geschäftsjahr 21/22.

Frenkendorf.

Mittelgasse 3-5, 4402 Frenkendorf // BL

Bauabnahme und Übergabe an die Genossenschaft „Alter Werkhof“. Die Liegenschaft Alter Werkhof zeichnet sich durch dadurch aus, dass es durch unseren gemeinnützigen Bauträger Vivanta AG ausgeführt wurde und mit einem Gesamtmietvertrag unter Selbstverwaltung an die Genossenschaft „Alter Werkhof“ vermietet wird. Dies ergibt eine Win-Win-Situation für das Multigenerationenhaus im Zentrum der Gemeinde Frenkendorf. Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz der Gemeinde angeschlossen und bieten Innen- und Aussenräume, die Begegnungen und somit eine Gemeinschaftsbildung ermöglichen. Es handelt sich um z.B. Joker-Zimmer und Innen- und Aussengemeinschaftsräume für gemeinsame Aktivitäten, die schon rege benutzt werden.

Kleinbruggen.

Quartier Kleinbruggen, 7000 Chur // GR

Unterzeichnung des Baurechtsvertrages mit dem Bistum Chur, sowie Unterzeichnung des GU-Vertrages und Baueingabe. Das Projekt wurde unter dem 2000Watt-Label entwickelt und soll noch Ende 2022 baubewilligt werden, und im Frühjahr 2023 zur Ausführung gelangen. Die preiswerten Wohnungen mit eher kleinen Typologien decken eine echte Nachfrage in Chur. Auch hier kommt die Handschrift der Utilita zum Ausdruck: Hobbyräume, Eingangssituationen mit Gemeinschafträumen, die im Sommer auf einen Dorfplatz geöffnet werden können, aber auch Gemeinschaftsgärten und Mobilitätsangebote bieten natürliche Begegnungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft sollte mit einer gemeinschaftsbildenden Begleitung erstvermietet werden und dabei kommen auch digitale Medien zur Anwendung.

Bella Vista.

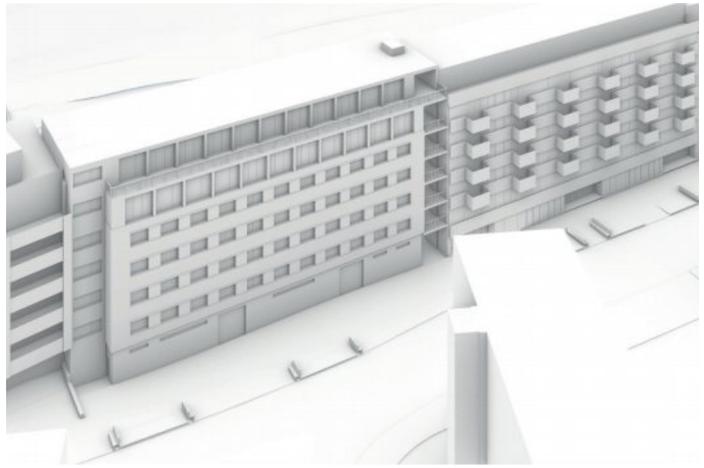
Av. du Vignoble, 2000 Neuchâtel // NE

Bella Vista ist in voller Bauphase und sollte am frühestens in der zweiten Hälfte 2023 an die Bewohner übergeben werden können. Das Projekt wurde auf einer Industriebrache im Herzen von Neuenburg unter dem Minergie-Label entwickelt und bietet Blick auf den See. Es handelt sich um eine Quotenerfüllung von gemeinnützigem Wohnraum, die von der öffentlichen Hand im Rahmen der Raumentwicklung so verlangt wurden ist und ist das erste Projekt im Kanton Neuenburg dieser Art. Die Wohnungen wurden mit einem Typologiemix geplant worden, so dass sie an der gesamten Bevölkerung und allen Altersgruppen angeboten werden können. Auch hier sind gemeinschaftliche Innen- und Aussenflächen und eine nachbarschaftliche Integration ins Quartier vorhanden bzw. geplant. Ganz speziell werden in dieser Liegenschaft auch Dienstleistungen für alle Lebensphasen und Bedürfnisse angeboten, unterstützt von einem digitalen Informationssystem.

Erweiterung.

Les Carelles 26, 2950 Courgenay // JU

Courgenay ist eine bestehende Liegenschaft im Eigentum der Utilita, die ein Erweiterungspotenzial von 9 Alterswohnungen aufweist. In diesem Geschäftsjahr wurde beschlossen, dieses Wertsteigerungspotenzial auf dem Grundstück zu realisieren. Die Alterswohnungen sind physisch mit einem Altersheim verbunden und erzeugen somit Synergien. Die Bewirtschaftung für die Erweiterung wird wie beim bestehenden Gebäude durch einen professionellen Betreiber bewerkstelligt. Die neuen Alterswohnungen sollten im Jahr 2024 dem Markt zugänglich gemacht werden können.



Gilamont.

Gilamont 48, 1800 Vevey // VD

In diesem Geschäftsjahr wurde die Planung für die Baubewilligung für eine Aufstockung um 2 Geschosse unserer Liegenschaft in Vevey in Angriff genommen, die zu Beginn 2023 eingereicht werden sollte.
Die Aufstockung wird mit einer energetisch effizienten Holzkonstruktion erfolgen und unter dem Wohnförderungsgesetz des Kantons für preiswerte Wohnungen dem Markt angeboten. Diese Aufstockung wird einen interessanten Mehrwert in allen Belangen generieren, da auch gleichzeitig die Fassaden und das Heizsystem erneuert werden.

Vy-d'Etra.

Vy-d'Etra 71, 2000 Neuchâtel // NE

Die Liegenschaft Vy-d'Etra wurde 2018 mit der Absicht in das Portfolio übernommen, eine energetische Fassadensanierung durchzuführen. Diese Arbeiten konnten in diesem Geschäftsjahr nun abgeschlossen werden konnten. Die Liegenschaft ist für Familien geeignet und durch die Nähe zur Schule sehr beliebt. Die 3 Gebäude mit Laubengängen bilden ein kleines Quartier mit vielen Grünflächen, einem Spielplatz und Blick auf den See und die Berge.

Es Brit.

Romanel-sur-Lausanne // VD

Das Projekt Es Brit ist ein länger währendes Entwicklungsprojekt, auf einem Grundstück der Gemeinde Romanel, das zuerst eine Quartierplanungsphase durchlaufen muss. Die Utilita hat bisher noch keine Mittel investiert, hat jedoch den Zuspruch für das Baurecht erhalten, das noch vor Ende 2022 unterzeichnet werden sollte. Es handelt sich um ein kleines Quartier, das zusammen mit dem ansässigen Altersheim und der Gemeinde entwickelt wird. Es sollen preiswerte Wohnungen und Alterswohnungen mit Dienstleistungen und einigen gewerblichen Erdgeschossnutzungen entstehen, unmittelbar neben dem Altersheim und einer Eisenbahnstation gelegen. Die Einreichung des Quartiersplanes wird im Laufe 2023 erfolgen.

Rue du Parc.

Rue du Parc 17, 1950 Sion // VS

Die Liegenschaft Rue du Parc 17 in Sion, VS konnte «Off-Market» erworben werden. Es handelt sich um eine Liegenschaft, die z. Zt. noch unter dem WEG-Programm des Bundes subventioniert wird und ab 2024 in den freien Markt entlassen wird. Die Mieten liegen im Bereich 30% unter dem Markt. Das reine Wohngebäude mit 18 Wohnungen auf 7 Geschossen verteilt hat eine effiziente Bauweise, bzw. Typologie und ist Teil eines grösseren Quartieres. Die Liegenschaft und die Umgebung bieten eine gute Lebensqualität, liegen nahe am Zentrum mit allen nötigen Dienstleistungen und verfügt über einen Ausblick auf das Schloss Tourbillon.

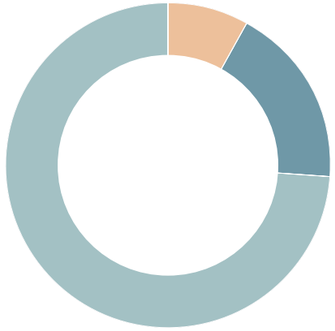
Wie Ihr Vorsorgefranken angelegt wird...

Umwelt.

Prinzipien.

Seit der Gründung ist die Anlagestiftung darauf bedacht, die Umweltbelastung der Liegenschaften so gering wie möglich zu halten. Um das effizient umsetzen zu können, überwachen wir aktiv die Art und Weise des Energieverbrauches, CO_2 Belastung, Bau- und Nachhaltigkeitsstandards der Anlagegruppe, usw. und ergreifen Massnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit für die Umwelt und unseren Anlegern.

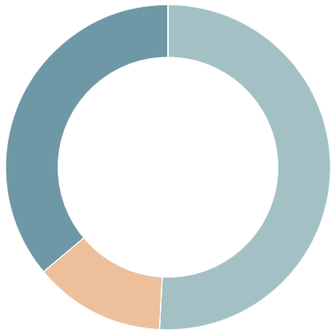
Energiequelle.



- Öl-Heizung: 8%
- Gas-Heizung: 18%
- Erneuerbare Energie oder Fernwärme: 74%

Basis: Marktwert der Liegenschaften

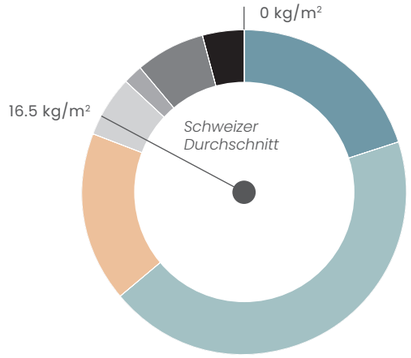
Energiestandart.



- Minergie oder ähnlich: 51%
- Minergie-P oder ähnlich: 13%
- Unter Minergie oder ähnlich: 36%

Basis: Marktwert der Liegenschaften (ohne Romanel-sur-Lausanne)

Co_2 Emissionen.



- 0 – 5 kg/m²: 20%
- 6 – 10 kg/m²: 44%
- 11 – 15 kg/m²: 17%
- 16 – 20 kg/m²: 6%
- 21 – 25 kg/m²: 2%
- 26 – 30 kg/m²: 7%
- 31 – 35 kg/m²: 0%
- 36 – 40 kg/m²: 4%

Schweizer Durchschnitt ca. 16.5 kg/m²

Basis: Marktwert der Liegenschaften (ohne Romanel-sur-Lausanne), EBF und CO_2-Ausstoss Schätzung CO_2mpass, Tend AG

Mehr als 80% der Liegenschaften der Anlagegruppe liegen unter dem Durchschnitt von Schweizer Immobilien von ca. 16.5% kg/m² Energiebezugsfläche. Für die Objekte mit hohen CO_2-Emissionen in unserem Portfolio sind in nützlicher Frist konkret der Anschluss an das Fernwärmenetz oder der Übergang zu erneuerbaren Energiequellen geplant (Kulmerau, Neuendorf etc.).

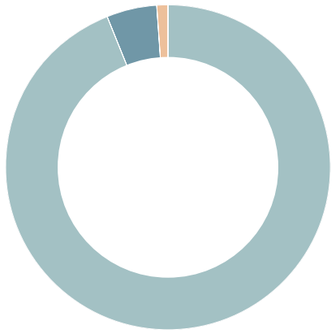
Wie Ihr Vorsorgefranken angelegt wird...

Gesellschaft.

Prinzipien.

Die Utilita investiert nicht nur in Immobilien, sondern auch in ihre Bewohner und gibt dem S von ESG (Environmental Social Governance, Grundsatz nachhaltigen Investierens) so seinen vollen Sinn. Der Grund liegt darin, dass der nachhaltige ökonomische und umwelttechnische Wert der Liegenschaft davon abhängt, dass der positiven Identifikation der Bewohner mit ihrem Lebensraum (gefühlte Lagequalität) abhängt, bzw. wie viel sie für ihr Zuhause bezahlen wollen oder können (geringe Leerstände), ob sie ihrem Umfeld Sorge tragen (Betriebskosten). Dies wird durch das Einwirken auf Gemeinschaftsbildung erreicht, aber auch durch das Bereitstellen von lebenswerter Wohnbedingungen, einem proaktiven Mieterdialog (inkl. Digitalisierung), oder eine, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Preisgestaltung, etc.

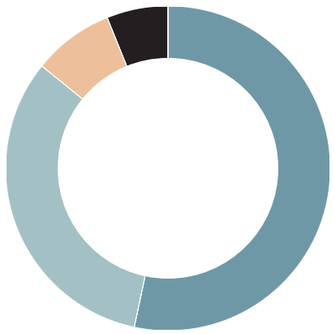
Nutzung/Gemeinschaftsräume.



- Wohnen: 94%
- Gemeinschaft-/Hobbyräume: 5%
- Gewerberäume: 1%

Basis: Anzahl Mieteinheiten inkl. Liegenschaften in Bau (ohne Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne).

Mietpreisgestaltung.



- Preiswerte Mieten: 56%
- Kontrollierte Mieten: 31%
- Subventionierbare Mieten: 7% (durch öffentliche Hand)
- Subventionierte Mieten: 6% (durch öffentliche Hand)

Basis: Marktwert der Liegenschaften (ohne Romanel-sur-Lausanne)

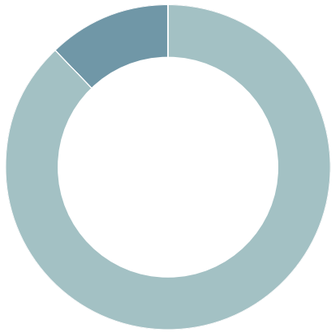
Nutzung/Gemeinschaftsräume.

Die Utilita legt Wert darauf, solche Innen- und Aussenräume bereitzustellen, die eine natürliche ungezwungene Begegnung der Bewohner ermöglichen, und ausserdem, Hobby- und andere Nebenräume wie Jokerzimmer anzubieten.

Mietpreisgestaltung.

Preiswerte Mieten sind Mieten, die unter der Marktmiete angesetzt werden, für einen grossen Anteil der Bevölkerung bezahlbar sind und somit nachhaltig geringere Leerstände erzielen. Mieten mit Auflagen sind Mieten, die mit der öffentlichen Hand abgesprochen sind, Zugang zu den Vorzügen von gemeinnützigen Immobilien ermöglichen, auf Net Cashflow ausgerichtet sind und sich stabiler als der Markt erweisen.

Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Sektor.



- Mit Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern oder öffentlicher Hand: 88%
- Ohne Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern oder öffentlicher Hand: 12%

Basis: Marktwert der Liegenschaften (ohne Romanel-sur-Lausanne)

Gemeinschaftsbildung.

- Liegenschaften mit Gemeinschaftsbildungsaktivitäten: 62%
- Liegenschaften ohne Gemeinschaftsbildungsaktivitäten: 38%

Basis: Marktwert der Liegenschaften (ohne Romanel-sur-Lausanne)

Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Sektor.

Die Utilita arbeitet mit Akteuren des gemeinnützigen Sektors zusammen, seien es gemeinnützige Bauträger oder die öffentliche Hand. Dies eröffnet für Anleger die Möglichkeit in die Vorzüge des gemeinnützigen Immobiliensegmentes zu investieren. Die Zusammenarbeit kann durch die Übernahme von Liegenschaften von Genossenschaften, gemeinnützigen Quoten bei Arealentwicklung, Baurechten, oder durch die Vermietung der Liegenschaften mit Gesamtmietverträgen an gemeinnützige Bauträger, etc. erfolgen. Dies kann Vorteile wie Zugang zu Projekten und Kompensationsflächen wie auch andere Kostenstrukturen, etc. ermöglichen.

Gemeinschaftsbildung.

In einem grossen Anteil der Liegenschaften befindet sich im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung die natürliche Bildung von Gemeinschaften und ein Zusammenhalt unter den Bewohnern im Entstehen. Erreicht wird dies u.a. durch Bewohnervereinigungen, begrenzte Selbstverwaltung, Zugang zu speziellen Dienstleistungen für alle Generationen etc. Die Gemeinschaftsbildung ist ein Prozess, der durch die Bewohner mitgetragen werden muss und kann, wobei er den Bewohnern selbstverständlich nicht aufgezwungen wird.

Führung.

Prinzipien.

Seit der Gründung ist die Utilita darauf bedacht ihren Anlegern eine Investitionsmöglichkeit mit gesellschaftlichem Impact und Respekt für die Umwelt zu ermöglichen, und das in einem sonst geschlossenen Schweizer Immobiliensegment zu ermöglichen. Dies trägt zur Bilanzstabilisierung und Diversifizierung von Immobilienanlagen der beruflichen Vorsorge bei. Die Anlage ist gekennzeichnet durch ihr vorteilhaftes Risiko-Rendite-Profil mit Fokus auf Net Cashflows. Dies widerspiegelt sich auch in der transparenten Führung, der Gewaltentrennung, der internen Reglementierung, der Einhaltung hoher Standards wie auch in der, für Anleger vorteilhaften Vergütung der Geschäftsführung auf Basis „Cost and Fee". Die aktive Mitgliedschaft in den entsprechenden Verbänden und Standards ist ein wichtiges Qualitätsmerkmal der Utilita.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Tochterfirma Vivanta AG / Mitglied seit 2021.

Wohnbaugenossenschaften Schweiz ist die Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger.

www.wbg-schweiz.ch

Wohnen Schweiz, Mitglied seit 2017.

Verband der Baugenossenschaften, Dachorganisation zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus; Dachorganisation, die die Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Schweiz zum Ziel hat.

www.wohnen-schweiz.ch

Schweizerischer Pensionskassenverband (ASIP), Mitglied seit 2019.

Dachverband von über 1000 Pensionskassen zur Förderung der beruflichen Vorsorge in der Schweiz, der treuhänderische und ethische sowie Governance-Maßstäbe für deren Mitglieder definiert.

www.asip.ch

Swiss Sustainable Finance (SSF), Mitglied seit 2019.

Swiss Sustainable Finance (SSF): Verband zur Förderung von nachhaltiger Investitionen; Vereinigung, die ihre Mitglieder unterstützt, dem Schweizer Finanzplatz eine führende Position in der nachhaltigen Finanzwirtschaft zu verschaffen, indem sie über Best Practices informiert und unterstützende Rahmenbedingungen und Instrumente schafft.

www.sustainablefinance.ch

Events, Publikationen, Milestones.

Geschäftsjahr 21/22

01.10.21

Novembre 2021.

Publikation des Jahresrapportes.

vivanta

Novembre 2021.

Erste Generalversammlung der Vivanta AG.

Novembre 2021.

Fünfte Öffnung der Anlagestiftung für frisches Kapital.

utilita

Dezember 2021.

Anlegerversammlung.

Dezember 2021.

Gemeinsame Weihnachtsfeier der Bewohner der Liegenschaft in Kulmerau.

IMMO22

Januar 2022.

Teilnahme am Panelgespräch „das S von ESG“

CURAVIVA

Februar 2022.

Organisation Workshop mit Curaviva für Altersgerechtes Wohnen.

März 2022.

Unterzeichnung Baurechtsvertrag und GU-Vertrag Kleinbruggen, Chur.

Juni 2022.

Teilnahme Workshop „Generationenwohnen - was brauchen wir für die Umsetzung?“ mit WBG BE-SO.

Januar 2022.

Video Utilita.

vivanta

März 2022.

Erste Kapitalerhöhung der Vivanta AG.

Mai 2022.

Publikation Halbjahresbericht.

Juni 2022.

Übergabe der Liegenschaft Frenkendorf an die Genossenschaft „Alter Werkhof".

Tribune de Genève

24heures

Juni 2022.

Publikation 24heures und Tribune de Genève Focus « Energie et Développement Durable ».

Sommer 2022.

Sechste Öffnung der Anlagestiftung für frisches Kapital.

Juni 2022.

Gemeinderatsentschluss btr. Baurecht zwischen der Gemeinde Romanel-sur-Lausanne und Utilita.

Juni 2022.

Unterzeichnung GU-Vertrag Erweiterungsbau Alterswohnungen Courgenay.

Tages Anzeiger

Juli 2022.

Publikation Tagesanzeiger „das S von ESG".

Juli 2022.

Einreichung Baubewilligung
Kleinbruggen, Chur.

August 2022.

Kauf der Liegenschaft
Rue du Parc 17, Sion.

September 2022.

Enkeltag in der Genossenschaft
„Alter Werkhof“.

30.09.22

IMMODAY

Juli 2022.

Publikation Immoday.

August 2022.

Gemeinsame 1. Augustfeier
der Bewohner der
Liegenschaft Frenkendorf.

September 2022.

Einreichung Baubewilligung
Erweiterungsbau Alterswohnungen
Courgenay.

Glossar.

Glossar.

Ausschüttungsrendite

Die Ausschüttungsrendite zeigt die Ausschüttung pro Anspruch in Prozent zum gültigen Inventarwert am Ende des Geschäftsjahres vor Ausschüttung.

Anlagerendite
(Performance)

Die Anlagerendite zeigt die Veränderung der Ansprüche unter der Annahme, dass der Bruttobetrag der Ertragsausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder zum Nettoinventarwert der Ansprüche angelegt wird.

Ausschüttungsquote
(Payout Ratio)

Die Ausschüttungsquote zeigt die Ausschüttung in Prozent des erwirtschafteten Nettoertrages des Rechnungsjahres.

Betriebsaufwandquote
(TER_{ISA}) – (GAV) und (NAV)

Die Betriebsaufwandquote zeigt den Betriebsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens (GAV – Gross Asset Value) respektive des Nettovermögens (ohne Fremdkapital) (NAV – Net Asset Value). Im Betriebsaufwand enthalten sind folgende Erfolgsrechnungspositionen: Revisionsaufwand, Schätzungsaufwand, Bewirtschaftungshonorare, Geschäftsführungshonorare und Übriger Verwaltungsaufwand.

Betriebsgewinnmarge
(EBIT-Marge)

Die Betriebsgewinnmarge zeigt den Betriebsgewinn in Prozent des Nettomietertrages der Berichtsperiode.

Eigenkapitalrendite
(ROE)

Die Eigenkapitalrendite (ROE) zeigt das Gesamtergebnis der Berichtsperiode in Prozent des Netto-vermögens am Ende der Berichtsperiode (abzüglich einer vorgenommenen Gewinnausschüttung).

Fremdfinanzierungsquote

Die Fremdfinanzierungsquote zeigt die zur Finanzierung aufgenommenen fremden Mittel in Prozent des Marktwertes aller Liegenschaften (inkl. Bauland, angefangener Bauten und Liegenschaften zum Verkauf) am Ende der Berichtsperiode.

Mietausfallquote

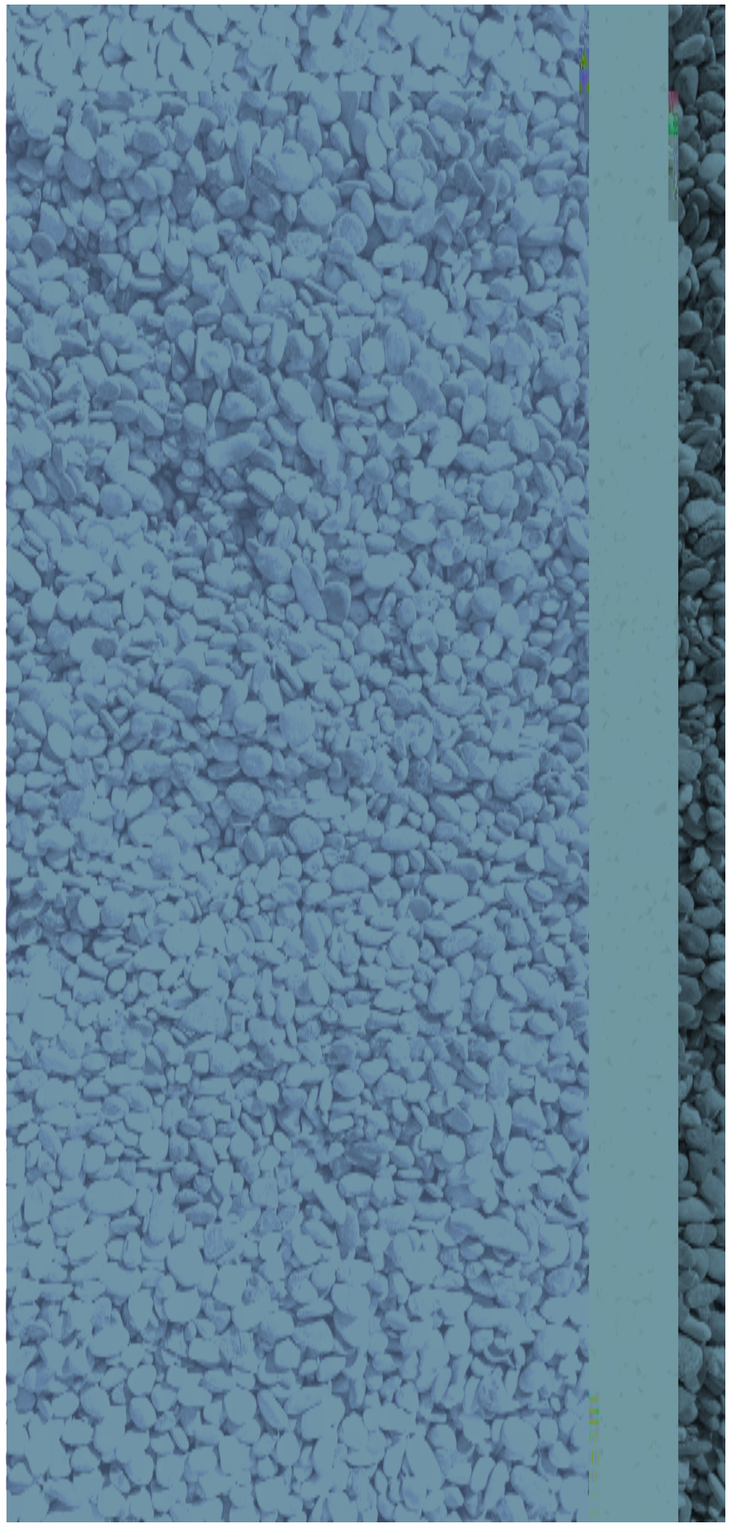
Die Mietausfallquote zeigt die Mietausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen) in Prozent des Sollmietertrages (netto).

Rendite des investierten Kapitals (ROIC)

Die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) zeigt den bereinigten Gesamterfolg zuzüglich Finanzierungsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Anlagegruppe.

Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS

Das WBS ist ein Instrument mit 25 Kriterien das in den drei Bereichen Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnung den Gebrauchswert ermittelt. Dabei stehen der konkrete Nutzen sowie der Mehrwert für die Bewohnerschaft im Vordergrund.



utilita

UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR
GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

c/o Utilita Management GmbH
Bollwerk 15, 3011 Bern

info@utilita.ch
www.utilita.ch