

utilita

UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR
GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

JAHRES
BERICHT
23 | 24

*Eine Anlage mit Mehrwert,
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	36
GESCHÄFTSFÜHRUNG UND EXPERTEN	38
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	40
UTILITA IN GRAPHIKEN	43
PORTFOLIOQUALITÄT	44
UMWELT (ENVIRONMENT)	58
GESELLSCHAFT (SOCIAL)	62
FÜHRUNG (GOVERNANCE)	68
GLOSSAR	71

GRAFIK

graphistelausannelb.ch

FOTOS Titelseiten Liegenschaft ‚Alter Werkhof‘, Frenkendorf (BL)

COPYRIGHT

Utilita Anlagestiftung für
gemeinnützige Immobilien © 2024

Vorwort



Utilita in Zahlen

„Mit Utilita ist Ihr Vorsorgefranken nicht nur nachhaltig in den Stein, sondern auch in die Gesellschaft und die Umwelt angelegt.“



Wirtschaftlichkeit

4,73%

Performance

315,74 MCHF

Marktwert aller Immobilien
bei Fertigstellung

3,54%

Operating Cash Flow¹⁾

88,39 MCHF

Angebundenes Neubau-
und Entwicklungspotenzial



Umwelt

14,63 kg/m²

Ø CO₂-Ausstoss
(Scope 1+2)

-7,8%

CO₂-Reduktion zum Vorjahr

97%

Abdeckungsgrad



Sozial

17% unter dem Markt

Bestehende gemeinnützige
und preiswerte Wohnmieten

71%

Liegenschaften mit
Gemeinschaftsförderung

66%

Zugang zum gemeinnützigen Sektor
(Zusammenarbeit)

Bemerkung: Alle Zahlen sind gerundet.

1) Annualisiert und bereinigt

Vorwort

Eine Anlage mit Mehrwert, weil Wohnen Leben bedeutet.

Wir haben es geschafft! Wir konnten in diesem Geschäftsjahr erstmals den KGAST-Benchmark schlagen und somit die Resilienz unserer Anlage in gemeinnützige Immobilien unter Beweis stellen. Zudem positionierte sich die Utilita auch in Sachen Umwelt und gesellschaftlichem Impact ganz vorne im Markt.

Ein erfreuliches Ergebnis trotz nach wie vor schwierigem Marktumfeld, das weiterhin durch eine Knappheit an Mietwohnungen, insbesondere im preiswerten Segment, geprägt ist. Zuwanderung und eine unzureichende Neubautätigkeit verschärfen die Situation, während die Mietzinsen, unter anderem durch eine Referenzzinssatzerhöhung, stiegen.

Obwohl Mieteinnahmen im Markt erhöht werden konnten, kam es nach Jahren des Wachstums bei indirekten Immobilienanlagen im Wohnbereich zu Marktkorrekturen. Dies führte zu rückläufigen Bewertungen bestehender Immobilien und zu unter Druck stehenden Erträgen aus neuen Projekten, was sich in einem abgeflachten KGAST Immo-Index ‚Wohnen‘ und einer verlangsamten Performance bei Immobilienanlagen widerspiegelte.

In diesem anspruchsvollen Umfeld hat sich die Anlage in gemeinnützige Immobilien der Utilita als äußerst stabil und erfolgreich erwiesen. Während der KGAST-Index nachgab, konnte die Utilita ihre Performance steigern und sich über dem Benchmark positionieren. Dies bestätigt den Trend, dass das Thema ‚gemeinnütziger und preiswerter Wohnraum‘ zunehmend an Bedeutung gewinnt, insbesondere mit dem steigenden Fokus auf Investitionen mit klarer ESG-Strategie.

Der Geschäftsgang der Utilita war äußerst erfreulich. Die Anlagegruppe konnte in den Bereichen Wirtschaftlichkeit, Umwelt und Gesellschaft weiteren Mehrwert für ihre Anleger schaffen, auch wenn der Zugang zu neuem Kapital sich systembedingt als herausfordernd erwies. Um die ehrgeizigen Wachstumsziele dennoch zu erreichen, wurde die Fremdkapitalquote gezielt erhöht.

Das Wachstum der Utilita setzte sich in der Berichtsperiode fort, unter anderem durch den Zukauf einer Liegenschaft in Wetzikon und die Fertigstellung des Entwicklungsprojektes Bella Vista in Neuenburg. Das letztere stützt nicht nur den Anteil an gemeinnützigem Wohnraum, sondern wurde auch vom Kanton Neuenburg als Vorzeigeprojekt mit hohem gesellschaftlichem Wert anerkannt. Darüber hinaus wurde eine solide Pipeline mit erstklassigen, preiswerten Liegenschaften aufgebaut, die nach der Zeichnung von neuem Kapital in die Anlagegruppe überführt werden können.

Im Bereich der Umweltaspekte konnte der CO₂-Ausstoß weiter gesenkt werden und liegt mit 14,63 kg/m² deutlich unter den Zielvorgaben des Bundes für 2030. Dies trägt zur Stabilität der Investitionskosten (CAPEX) und zur langfristigen Kostenkontrolle bei, was besonders im Interesse unserer Anleger erfreulich ist.

Auch die internen Strukturen wurden gestärkt: Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung haben sich durch neue Mitarbeiter und Aufgabenbereiche weiterentwickelt.

Dank dieser positiven Entwicklungen blickt die Utilita auf ein äußerst erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, in dem sich ihre strategische Ausrichtung als besonders wertvoll erwiesen hat.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung danken allen Anlegern und Partnern herzlich für ihr Vertrauen und freuen sich auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2024/25.

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 Wohnraumförderungserlasse 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-Profiles mit hohem Cash-Flow-Anteil 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 gemeinnützigen 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 Impact, 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 mit Gesamtmietvertrag

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 bebaut 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 siebten Jahresbericht seit der Gründung der Utilita Anlagestiftung und der Eröffnung der Anlagegruppe.

Die OAK BV bestätigte am 30.04.2024 eine beanstandungslose Berichterstattung und dass die Schlussfolgerungen der Revisionsstelle zur Genehmigung der Jahresrechnung 23/24 keine Unregelmässigkeiten aufwiesen.

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

Die Offenlegung (nach Art. 84b ZGB) aller direkten und indirekten Vergütungen (im Sinne von Art. 734a Abs. 2OR) an den Stiftungsrat einerseits und die Geschäftsführung andererseits erfolgen als gesonderte Meldung an die Aufsichtsbehörde.

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.

Der Konsolidierungskreis ist in Anmerkung I (Seite 22) des Anhangs zum Anlagevermögen angegeben.

Abrechnungshorizont

Die vorliegende Jahresrechnung betrifft ein normales Geschäftsjahr von 12 Monaten vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024. Seit dem 4. Quartal 2023 wird anstelle eines Halbjahresberichts viermal pro Jahr ein Factsheet publiziert. Gleichzeitig werden die Geschäftsergebnisse durch die einschlägigen Finanznachrichtenagenturen wie Bloomberg, SIX, etc. und der KGAST rapportiert.

Wichtige Kennzahlen

	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF
VERMÖGENSRECHNUNG		
Gesamtvermögen (GAV)	230'166'360	183'469'407
Marktwert aller Immobilien (inkl. Forderung)	227'353'198	179'685'031
Fremdfinanzierungsquote	31,89%	20,34%
Nettovermögen (NAV)	151'395'483	144'362'143
Anzahl Ansprüche im Umlauf	121'635	121'471
Anzahl Anleger	32	33
RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN		
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF)	I -	-
Ausschüttungsrendite	-	-
Anlagerendite (Performance)	4,73%	2,57%
Ausschüttungsquote	-	-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74,34%	68,69%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	II 0,66%	0,57%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	II 0,94%	0,74%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,73%	2,57%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,76%	2,30%
ERFOLGSRECHNUNG		
Realisierter Erfolg	4'656'368	3'672'978
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	6'838'434	3'619'354
Soll-Mietertrag (netto)	8'223'534	6'702'791
Mietausfallquote	5,56%	4,24%

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 hat sich entschieden, von einer Ausschüttung abzusehen und den gesamten Erfolg zu thesaurieren.

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

Die im TER berücksichtigten Betriebskosten entsprechen der Praxis der KGAST.

Anlagevermögen der Anlagegruppe ,gemeinnützige Immobilien Schweiz'

Allgemeine Angaben zur Anlagegruppe

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

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ) PER	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	2'811'762	3'782'975
Flüssige Mittel	II 1'138'856	2'462'073
Kurzfristige Forderungen	III 322'641	285'537
Heizkosten / Nebenkosten	1'312'622	1'022'012
Wertberichtigung Forderungen	-17'644	-42'772
Aktive Rechnungsabgrenzungen	IV 55'286	56'126
Anlagevermögen	227'354'598	179'686'431
Forderung	V 258'832	8'646'576
Beteiligungen	V 1'400	1'400
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	-	-
Angefangene Bauten (inkl. Land)	533'365	225'455
Fertige Bauten (inkl. Land)	226'561'000	170'813'000
Gesamtvermögen	230'166'360	183'469'407
Passiven		
Fremdkapital	78'770'876	39'107'264
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	VI 1'796'993	1'313'232
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1'485,30	-
Passive Rechnungsabgrenzungen	VII 2'047'513	895'491
Hypothek (Kurzfristig)	VIII 56'285'873	30'230'799
Hypothek (Langfristig)	VIII 16'140'000	4'555'000
Rückstellungen	296'012	296'742
Latente Steuern	2'203'000	1'816'000
Nettovermögen	151'395'483	144'362'143
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	121'471	115'862
Veränderungen in der Berichtsperiode	IX 164	5'609
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	121'635	121'471
Kapitalwert je Anspruch vor Gesamterfolg der Berichtsperiode	1'188,45	1'158,65
Kapitalwert je Anspruch	1'206,39	1'153,27
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	38,28	30,24
Gesamterfolg der Berichtsperiode je Anspruch	56,22	29,79
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'244,67	1'188,45
Ausschüttung	-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'244,67	1'188,45
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen Beginn der Berichtsperiode	144'362'143	134'243'921
Zeichnungen	194'906	6'498'868
Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	6'838'434	3'619'354
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	151'395'483	144'362'143

ERFOLGSRECHNUNG (ANLAGEVERMÖGEN)	01.10.2023 – 30.09.2024 CHF	01.10.2022 – 30.09.2023 CHF
Mietertrag Netto	7'744'573	6'418'180
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	X 8'223'534	6'702'791
Minderertrag Leerstand	XI -478'961	-284'612
Unterhalt Immobilien	-494'252	-364'007
Instandhaltung	-478'773	-188'562
Instandsetzung	-15'479	-175'445
Operativer Aufwand	-1'031'530	-1'138'581
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-336'743	-586'246
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	-	1'341
Versicherungen	-137'528	-115'874
Bewirtschaftungshonorare	XII -372'342	-295'717
Vermietungs- und Insertionskosten	-7'293	-8'203
Steuern und Abgaben	-177'396	-131'438
Übriger operativer Aufwand	-229	-2'444
Operatives Ergebnis	6'218'790	4'915'591
Sonstige Erträge	582'659	28'144
Aktivzinsen	124	101
Baurechtszinserträge	21'072	15'804
Übrige Erträge	XIII 561'463	12'239
Finanzierungsaufwand	-1'127'751	-598'820
Hypothekarzinsen	XIV -1'066'321	-540'414
Sonstige Passivzinsen	XV -5'952	-9'461
Baurechtszinsen	XVI -21'072	-15'804
Übriger Finanzierungsaufwand	XVII -34'407	-33'142
Verwaltungsaufwand	-1'022'952	-683'634
Geschäftsführungshonorar	XVIII -738'100	-400'000
Vergütung an Verwaltungsrechnung	-129'297	-136'548
Schätzungsaufwand	-53'600	-41'929
Revisionsaufwand	-57'733	-60'810
Übriger Verwaltungsaufwand	-44'222	-44'347
Sonstiger Aufwand	-	-
Sonstiger Aufwand	-	-
Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen	240	11'698
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen	1'202	58'490
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen	-961	-46'792
Erfolg aus Mutationen Ansprüche	5'382	-
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	5'382	-
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-	-
Nettoertrag des Rechnungsjahres	4'656'368	3'672'978
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierter Erfolg	4'656'368	3'672'978
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'182'066	-53'624
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'569'066	-2'621'476
Veränderungen latente Steuern	-387'000	2'567'852
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	6'838'434	3'619'354
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	4'656'368	3'672'978
Vortrag des Vorjahres	12'043'224	8'370'246
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	16'699'593	12'043'224
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	16'699'593	12'043'224

Anhang Anlagevermögen

I Konsolidierung

Per 30. September 2024 besitzt die Utilita Anlagestiftung in Alleinbeherrschung 100% der Anteile (3'700'000.- CHF) an der Vivanta AG.

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.

Per 30.09.24 besteht folgendes unwiderrufliches Zahlungsverprechen:

Liegenschaften / Projekte	Betrag (CHF)
Neubau Chur	10'000'000

III Kurzfristige Forderungen

Die kurzfristigen Forderungen setzen sich aus Mieter- und Forderungen Dritter (243'985 CHF), Erneuerungsfonds der MEG-Liegenschaft in Neuendorf (CHF 65'462) sowie der Rückzahlung von Stammvermögensaufwendungen (13'195 CHF) zusammen.

IV Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält die vorausbezahlten Aufwendungen und die noch nicht erhaltenen Erträge der Liegenschaften (55'274 CHF) und des Anlagevermögens (12 CHF).

V Forderung, Beteiligung

Die Forderung enthält Anzahlungen in Höhe von 258'832 CHF für das Projekt Aufstockung ‚Gilamont‘ 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 (560'358 CHF), sowie Akontos und die Honorarabrechnung der Nebenkosten (1'236'636 CHF).

VII Passive Rechnungsabgrenzungen

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

VIII Hypothekarschulden, Kurz- und langfristige Hypotheken

Liegenschaft	Hypothekar schulden	Betrag CHF	Zins %	Frist	Schuldbrief	Jährliche Amortisation CHF
Frenkendorf	Baukredit, abgerufener Betrag	3'568'873,00	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
Neuchâtel	Festhypothek	16'190'000,00	1,31*	17.10.24	Ja	0,00
Herbligen	Festhypothek	6'000'000,00	1,31*	30.10.24	Ja	0,00
Wetzikon	Festhypothek	13'727'000,00	1,31*	15.12.24	Ja	0,00
Appenzell	Festhypothek	2'615'000,00	1,31*	27.12.24	Ja	460'000,00
Moudon	Festhypothek	315'000,00	1,84	31.01.25	Ja	0,00
Courgenay	Festhypothek	3'300'000,00	1,31*	19.10.24	Ja	0,00
Kulmerau	Festhypothek	150'000,00	1,74	31.12.24	Ja	40'000,00
Moosseedorf	Festhypothek	1'755'000,00	2,40	11.12.24	Ja	0,00
Moudon	ATF**	2'130'000,00	1,84	31.01.25	Ja	0,00
Neuchâtel	ATF**	600'000,00	1,84	31.01.25	Ja	0,00
Epalinges	ATF**	5'300'000,00	1,84	31.01.25	Ja	0,00

Liegenschaft	Langfristige Hypotheken	Betrag CHF	Zins %	Frist	Schuldbrief	Jährliche Amortisation CHF
Neuchâtel	Festhypothek	4'950'000,00	1,68	18.03.26	Ja	84'800,00
Moosseedorf	Festhypothek	635'000,00	1,75	01.04.25	Ja	0,00
	Festhypothek	370'000,00	1,90	15.07.27	Ja	40'000,00
Kulmerau	Festhypothek	260'000,00	1,60	31.12.26	Ja	0,00
Neuendorf	Festhypothek	7'500'000,00	1,87	15.12.25	Ja	0,00
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: 111'071'000, CHF (Vorjahr 74'003'500,00 CHF).

IX Kapitalerhöhung (Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen)

Während der Berichtsperiode konnte für 194'905,82 CHF (ohne Ausgabekommission und ohne Einkauf in laufende Erträge) neues Kapital gezeichnet werden. Es entspricht einem Wachstum von 164 Ansprüchen. Zudem wurde eine Zession zwischen zwei bestehenden Anlegern, Betrag 3,6 MCHF, abgewickelt. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Anlegerzahl sich durch die Zession von 2 bestehenden Anlegern von 33 auf 32 verringert hat.

X Soll-Mietertrag (netto)

Siehe Liegenschaftsverzeichnis.

Akquisitionen und Erstvermietung von Liegenschaften per 30.09.2024:

Liegenschaft (KAUF)	Übernahme-Datum	Soll-Mietertrag (netto) Per 30.09.24 CHF	Soll-Mietertrag (netto) jährlich CHF
Wetzikon	01.01.2024	625'878,00	830'828,00
Neuchâtel – Bella Vista	17.04.2024	509'636,00	1'175'580,00

XI Leerstand

Die Leerstände der gesamten Anlagegruppe belaufen sich über das ganze Jahr gerechnet auf 5,81 %. Siehe detaillierte Erklärung unter ‚Leerstände‘ Seite 52.

XII Bewirtschaftungshonorare

Sämtliche Verwaltungshonorare betragen 4,52% des SOLL-Mietertrages (netto) inkl. nicht ausgegliederter Nebenkosten und Baurechtszinserträge.

XIII Übrige Erträge

Insbesondere wurde eine Entschädigung von 550 KCHF verbucht, die den entgangenen Mietzins aufgrund der verspäteten Übergabe der Liegenschaft Bella Vista in Neuchâtel darstellt.

XIV Hypothekarzinsen

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

XV Sonstige Passivzinsen

Die sonstigen Passivzinsen enthalten Bank- und Kreditspesen.

XVI Baurechtszinsen

Lienschaft	Baurechtsgeberin	Dauer	Betrag jährlich CHF
GB D2550	Gemeinde Frenkendorf (BL)	100 Jahre	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 23/24 beträgt 738'100,00 CHF, was 0,49% des NAV (151'395'483 CHF) entspricht. Zusätzlich zu den Geschäftsführungshonoraren wurden gemäss dem Kostenreglement Bauherrenvertretungskommissionen, Transaktionskommissionen sowie Ausgabekommissionen zur Kostendeckung der laufenden Geschäftsführungsaufwendungen erhoben.

- Bauherrenvertretungskommissionen: 100'000,00 CHF inkl. MwSt.
- Kumulierte Transaktionskommissionen (0,87%): 326'000,00 CHF inkl. MwSt.
- Ausgabekommission: 961,40 CHF exkl. MwSt.

Liegenschaftsverzeichnis**BAULAND (INKL. ABRUCHOBJEKTE)**

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Gebäude-Versicherungswert	„Wertvermehrende“ Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz real	Marktwertänderung	Ertrag SOLL / Baurechtsertrag	Ertrag IST / Baurechtzins
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL										

ANGEFANGENE BAUTEN

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	Ausstehende Kosten	Aufgelaufene Kosten nach Wertberichtigung	Geplante Anlagekosten bei Fertigstellung	Erwarteter Marktwert im ersten Betriebsjahr ¹⁾	Diskontsatz real	Marktwertänderung	Ertrag SOLL	Ertrag IST
Kleinbruggen 7000 Chur (GR)	15.03.2022	2023-2025	21'402'989	533'365	21'881'355	26'650'000	2,70%	0,00%	1'071'840	-
TOTAL			21'402'989	533'365	21'881'355	26'650'000			1'071'840	-

1) Marktwertschätzung 2021.

FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	Gebäude-Versicherungswert	„Wertvermehrende“ Investitionen	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz real	Marktwertänderung	Ertrag SOLL inkl. nicht ausgeglichene Nebenkosten	Ertrag IST
Gilamont 48 1800 Vevey (VD)	15.11.2017	2006	7'089'159	2'886	8'960'406	9'588'000	2,90%	-1,47%	432'983	424'843
Vy-d'Etra 71 2000 Neuchâtel (NE)	01.06.2018	1987	9'875'000	2'456'480	13'052'065	12'860'000	2,90%	-0,46%	515'312	489'449
St. Antonstrasse 9-15 9050 Appenzell (AI)	01.07.2018	1995	8'237'000	141'754	13'930'991	14'930'000	3,30%	1,36%	678'945	671'201
Bühlweg 8-10 3302 Moosseedorf (BE)	01.07.2019	1972	3'490'000	112'507	5'002'915	5'339'000	3,00%	0,64%	234'840	229'344
Haubenstrasse 2 3671 Herbligen (BE)	01.07.2019	2009	8'790'000	65'120	9'685'186	8'880'000	3,30%	0,33%	412'016	385'123
Château-Sec 39-41 1510 Moudon (VD)	01.01.2020	1994	3'729'643	184'810	4'366'608	4'300'000	3,20%	-0,14%	214'826	210'346
Hausgasse 13-17 6234 Kulmerau (LU)	01.01.2020	1986 1987 1992	2'904'000	88'097	2'088'996	2'308'000	3,30%	1,05%	151'200	150'000
Ch. d'Archamps 20-22 1257 Bardonnex (GE)	02.11.2018	2021	17'002'000	40'514	24'500'293	27'910'000	2,90%	-0,25%	1'130'002	1'080'157
Ch. du Croissant 14-16 1219 Vernier (GE)	21.02.2019	2021	14'349'000	30'493	23'561'262	30'720'000	2,70%	0,46%	1'087'337	1'081'499
Fulenbachstr. 20-32 4623 Neuendorf (SO)	01.04.2021	1991	14'737'980	-	16'693'444	15'810'000	3,10%	0,38%	747'638	737'373
Mittelgasse 3-5 4402 Frenkendorf (BL)	21.04.2021	2022	6'346'000	-	7'200'000	7'275'000	2,80%	0,17%	221'130	221'130
Rue du Parc 17 1950 Sion (VS)	01.07.2022	1999	4'624'600	32'551	6'168'424	5'892'000	3,10%	0,29%	286'417	256'756
Les Carelles 26-28 2950 Courgenay (JU)	01.11.2021	2017	3'600'000	3'352'821	8'882'942	7'630'000	3,40%	16,17%	275'377	177'848
Lindhofstrasse 11, 11a 5210 Windisch (AG)	01.12.2022	1976	4'588'000	-	6'844'570	6'719'000	2,90%	2,58%	262'958	250'214
Chemin des Geais 19 1066 Epalinges (VD)	31.03.2023	2010	3'245'538	21'087	12'189'405	12'230'000	2,80%	0,91%	437'659	437'659
Av. du Vignoble 2a 2000 Neuchâtel (NE)	17.04.2024	2020-2024	n/a	-	30'545'718	29'640'000	2,90%	0,00%	509'577	335'567
Mönchberstrasse 2-12 8620 Wetzikon (ZH)	14.12.2023	1981 2023	15'550'000	-	21'185'500	24'530'000	2,70%	0,00%	625'317	606'064
TOTAL			128'157'920	6'529'119	214'858'726	226'561'000	2,93%	1,29%	8'223'533	7'744'573

Kurzbericht der Schätzungsexperten

Die Liegenschaften der Utilita Anlagestiftung wurden von den Schätzungsexperten Andreas Häni, Partner und Pascal Marazzi-de Lima, Partner (beide Firma Wüest Partner AG) auf ihren aktuellen Marktwert bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values». Das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (Swiss Valuation Standards). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» (Anschaffungs- / Herstellkosten) bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten ausgewiesen zuzüglich oder abzüglich allfällig notwendiger Wertberichtigungen (vgl. Art. 4 Abs. VI. Bst. d Stiftungsreglement).

In der Bewertung werden eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die per Stichtag von uns ermittelten Marktwerte richten sich nach den branchenüblichen Standards (insb. Swiss Valuation Standards SVS) und stehen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften insbesondere der eidg. Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), den massgeblichen Rechnungslegungsvorschriften (Swiss GAAP FER 26) sowie den Bewertungsrichtlinien der Utilita Anlagestiftung. Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Mitarbeitende von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2024).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Utilita werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine

grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Bewertungsergebnisse per 30. September 2024

Per 30. September 2024 wird der Marktwert für das Portfolio der Utilita Anlagestiftung mit 18 Liegenschaften auf CHF 227'094'365 geschätzt (2023: CHF 171'038'500). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2023 bis 30. September 2024 wurden 2 Liegenschaften erworben (Wetzikon ZH, Mönchbergstrasse 2-12 und Neuchâtel, Avenue du Vignoble 2a). Die sich im Bau befindliche Liegenschaft in Chur wurde «at cost» bewertet.

1 Liegenschaft (Kulmerau, Hausgasse) weist zum Bewertungszeitpunkt aufgrund von Auflagen einen limitierten Verkaufspreis auf, welcher gemäss Bewertungsrichtlinien im Marktwert berücksichtigt wird.

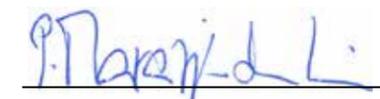
Von den 15 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 11 Liegenschaften aufgewertet und 4 Liegenschaften abgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes von brutto 0.9% statt (+ CHF 1'578'000). Derweil weist das Gesamtportfolio aufgrund der Zukäufe und der Baufortschritte gegenüber 2023 einen Mehrwert von CHF 56'055'865 auf.

Wertmindernd gewirkt haben die Diskontierungssätze, welche aufgrund steigender Renditeerwartungen im Markt leicht erhöht wurden. Im Weiteren ist bei einigen Liegenschaften der Leerstand gestiegen, weshalb teilweise auch die strukturellen Leerstände angehoben wurde, was sich negativ auf den Marktwert auswirkt. Der Abwertung entgegen wirken einerseits die höheren Mieteinnahmen aufgrund der aktuellen Vermietung, andererseits die aufgrund der aktuellen Marktsituation höher eingeschätzten Marktmieten. Wertsteigernd gewirkt hat zudem der Baufortschritt des Neubaus in Courgenay, welcher mehrheitlich abgeschlossen werden konnte.

Wüest Partner AG
Zürich, 7. Oktober 2024



Andreas Häni
Partner



Pascal Marazzi-de Lima
Partner

Stammvermögen



Stammvermögen der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien

VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ) PER	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	26'775	14'428
Kurzfristige Forderungen	56	38
Aktive Rechnungsabgrenzung	129'136	136'548
Total Umlaufvermögen	155'967	151'013
Beteiligungen I	1'000	1'000
Total Aktiven	156'967	152'013
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	-109	430
Verbindlichkeiten Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	13'195	19'034
Passive Rechnungsabgrenzung II	43'332	32'030
Total Fremdkapital	56'418	51'493
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gesamterfolg der Periode	30	-2'970
Gewinnvortrag	520	3'490
Total Stiftungskapital	100'550	100'520
Total Passiven	156'967	152'013

ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)	01.10.2023 – 30.09.2024 CHF	01.10.2022 – 30.09.2023 CHF
Ertrag		
Beiträge aus der Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	129'327	136'578
Total Ertrag	129'327	136'578
Aufwand		
Organe und Anlegerversammlung	-65'457	-57'820
Aufwand Revisionsstelle	-17'605	-15'491
Übriger Verwaltungsaufwand	-43'874	-51'830
Gebühren Aufsichtsbehörde	-1'672	-14'271
Finanzaufwand	-689	-136
Total Aufwand	-129'297	-139'548
Gesamterfolg der Periode	30	-2'970

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 23/24 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 (verabschiedet) – 21.07.2022 (in Kraft getreten)
- Stiftungsreglement – 14.12.2021
- Organisationsreglement – 03.02.2017
- Anlagerichtlinien – 14.12.2021
- Kostenreglement – 30.09.2024
- Entschädigungsreglement – 03.02.2017
- Prospekt – 14.12.2021
- Loyalitätsreglement – 14.12.2021

Per Stichtag 30. September 2024 wird festgestellt, dass alle Anlagelimiten gemäss ASV eingehalten worden sind.

WICHTIGE DATEN

Gründungsdatum der Anlagestiftung	03.02.2017
Eröffnung Anlagegruppe ‚gemeinnützige Immobilien Schweiz‘	14.09.2017
Gründung Vivanta AG	10.09.2020
Ende Sonderregelung Anlagerichtlinien Art. 1.4 Bst. b	30.09.2022

Betreffend Art. 27. Abs. 4, in Bezug auf den maximalen Verkehrswert eines Grundstücks der höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen darf, haben die Liegenschaften Bardonnex und Vernier diesen Grenzwert unterjährig bis zum Kauf der Liegenschaft Wetzikon (am 14.12.2023) überstiegen. Von diesem Grenzwert wurde im Interesse der Anleger und per Stiftungsratsentschluss vom 29. November 2022 somit befristet abgewichen und schon in den letzten Geschäftsjahren im Jahresbericht offengelegt. Die Werte haben sich nun durch den geplanten Baufortschritt der Liegenschaften im Bau automatisch unter den Grenzwert von 15% bewegt.



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 ein 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, Küssnacht

ESG Officer

Ein ESGO wird eingesetzt, um eine verantwortliche Stelle zu schaffen, die das sich entwickelnde Nachhaltigkeits-Umfeld überwacht, Handlungsbedürfnisse aufzeigt, Entscheidungen für den Stiftungsrat vorbereitet und die Entscheidungen in ihrer Umsetzung prüft.

Paola Ghillani, Zürich

Anlagekommission

Die Anlagekommission setzt sich aus 3 Stiftungsräten sowie einem Mitglied der Geschäftsleitung zusammen.

Ulrich Keusen, Präsident, Bern
Philippe Sauthier, Mitglied, Vevey
Prof. Dr. Markus Schmidiger, Mitglied, Amriswil
Jürg (Georg Bruno) Capol, Mitglied, Rolle

Revisionsstelle

Die Anlegerversammlung vom 16. Januar 2024 hat die BDO AG, Bern, als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr bestätigt.

Sibylle Schmid, leitende Revisorin, BDO AG, Bern



Philippe Sauthier

PRÄSIDENT, VEVEY



Prof. Dr. Markus Schmidiger

VIZEPRÄSIDENT, AMRISWIL



Paola Ghillani

ESG-OFFICER, ZÜRICH



Jürg Häusler

COMPLIANCE OFFICER, KÜSNACHT



Ulrich Keusen

PRÄSIDENT ANLAGEKOMMISSION, BERN



Gregor Bucher

BEISITZ, HERRLIBERG

(seit 20. Februar 2024, wird an der Anlegerversammlung 2025 als neues SR-Mitglied vorgeschlagen)

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, Stellvertretender Geschäftsführer, Lutry

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 die nachfolgend genannte Unternehmung übertragen:

Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen, Finanzbuchhaltung und Rechnungswesen

Schätzungsexperten

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

Andreas Häni, Pascal Marazzi-de Lima
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 und Betreiber von Seniorenwohnungen:

Bonacasa AG, Oensingen

Privera AG, Lausanne, Baden, Biel, Gümliigen, Kriens, Freiburg, Chur

Immopart AG, Grenchen

IT3 St. Gallen AG, St. Gallen

PG Immoservice AG, Biel

Immo62 Sàrl, Lausanne

Utilita Management GmbH, Bern

Bellevia Immobilien GmbH, Dübendorf

Zentrales Rechnungswesen

Huwiler Services AG, Ostermundigen



Jürg (Georg Bruno) Capol

GESCHÄFTSFÜHRER, ROLLE



Benoît Grenon

LEITER FINANZEN,
STELLVERTRETENDER GESCHÄFTSFÜHRER, LUTRY



Yllvesa Zeqiraj

OFFICE MANAGERIN,
PUIDOUX (seit Februar 2024)



Philippe Eymann

PORTFOLIO MANAGER,
WORBEN (seit November 2023)

Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 31 327 17 17
www.bdo.ch
bern@bdo.ch

BDO AG
Hodlerstrasse 5
3001 Bern

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, Bern

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien (der Anlagestiftung) - bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 20-21) und des Stammvermögens (Seiten 30-31) für das am 30. September 2024 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 18, 22-25, 31, 34-39), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden (Seiten 16-17) - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Tel. +41 31 327 17 17
www.bdo.ch
bern@bdo.ch

BDO AG
Hodlerstrasse 5
3001 Bern

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutari-schen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermö-gensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenom-men werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementari-schen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Die gesetzliche Limite bezüglich des maximalen Verkehrswertes eines einzelnen Grundstückes der Anlagegruppe von 15% gemäss Art. 27 Abs. 4 ASV wurde im Berichtsjahr unterjährig bei zwei Grund-stücken überschritten. Durch den Erwerb von zwei weiteren Liegenschaften im Berichtsjahr wird die gesetzliche Limite von 15% per Stichtag 30. September 2024 eingehalten. Die unterjährige Über-schreitung der gesetzlichen Limite von 15% wird im Geschäftsbericht auf Seite 34 erläutert.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementa-rischen Vorschriften, mit Ausnahme der Auswirkungen des im vorherstehenden Absatz dargelegten Sachverhaltes, eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Bern, 26. November 2024

BDO AG

Sibylle Schmid
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Sandra Leumann
Zugelassene Revisionsexpertin

Utilita in Graphiken

Wie Ihr Vorsorgefranken angelegt wird



Portfolioqualität



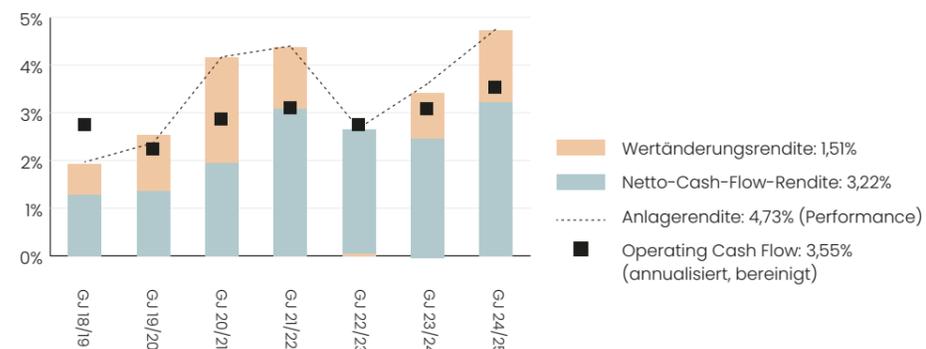
Prinzipien

Die Utilita achtet auf eine angemessene Risikoverteilung nach Objekten und Regionen sowie nach Grösse der einzelnen Liegenschaften. Preiswerte und gemeinnützige Liegenschaften machen im Allgemeinen keine Konzession in der Bau- oder Standortqualität. Im Gegenteil: Die Liegenschaften müssen so weit wie möglich den Kostenlimiten und dem hohen Standard des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS (siehe Glossar) des Bundes genügen.

Highlights Geschäftsjahr 23/24

Performance

In diesem Geschäftsjahr hat sich das Investitionsmodell einer Anlage in gemeinnützige und preiswerte Wohnimmobilien der Utilita bewährt, insbesondere die Ausrichtung auf den Netto-Cash-Flow-Anteil der Performance. Sie stellte ihre Resilienz, Marktschwankungen zu trotzen, unter Beweis. Während der KGAST-Index nachgab, konnte die Utilita ihre Performance steigern und sich über dem Benchmark Wohnen positionieren.



Wachstum

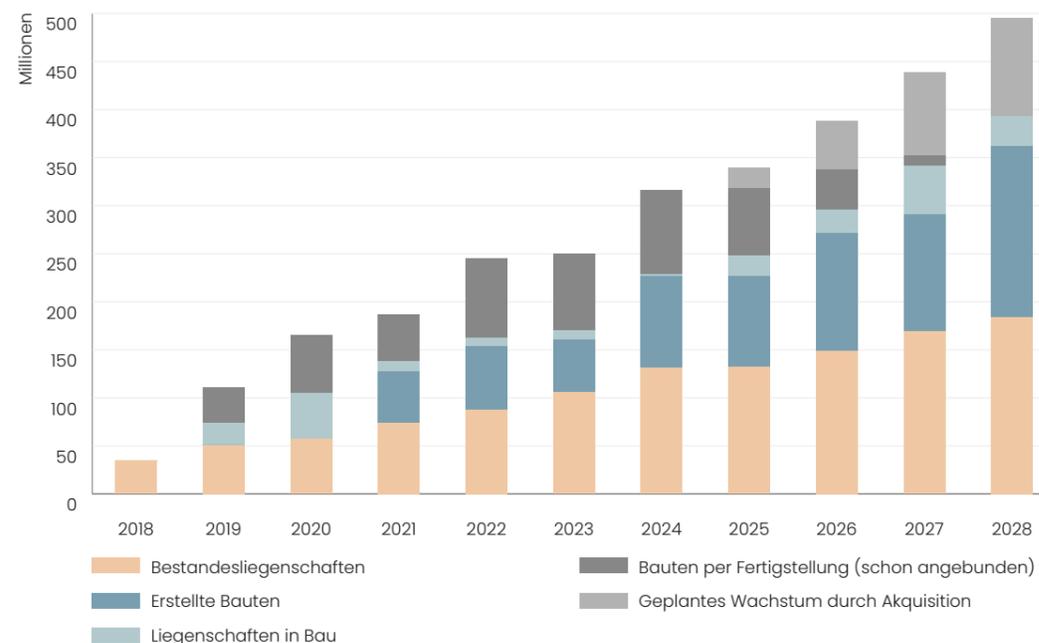
Die Anlagegruppe besitzt einen GAV von 230 MCHF und laufende Projekte, bei deren Fertigstellung der geschätzte Wert 315,74 MCHF sein wird. Dieses Wachstum von 30 – 60 MCHF soll auch weiterhin gepflegt und, soweit es der Markt erlaubt, noch verstärkt werden, so dass die Utilita in den nächsten 4 Jahren ein Volumen von ca. 400 – 500 MCHF erreichen kann.

Es soll auch darauf hingewiesen sein, dass die heutige Anlagegruppe durch die bereits angebotenen Projekte ein gutes Potenzial für ihre zukünftige Entwicklung in Qualität, Quantität und Wert beinhaltet.

In der Berichtsperiode konnte infolge geringer Investitionsaktivität der Pensionskassen nur rund 0,2 MCHF frisches Kapital aufgenommen werden, was unter unseren Erwartungen lag. Daher wurde ein externer Vertriebspezialist hinzugezogen.

Um trotz ausbleibenden Frischkapitals ein Minimalziel an Wachstum zu erreichen, wurde der Fremdkapitalanteil erhöht.

- Bestandsliegenschaften: 131,0 MCHF
- Erstellte Bauten: 95,5 MCHF
- Liegenschaften in Bau (bereits angebonden): 88,4 MCHF
- Bauten per Fertigstellung (bereits angebonden): 315,7 MCHF
- Neue Akquisitionen Bestandesliegenschaften: 15,5 MCHF
- Neue Akquisitionen Neubau/Entwicklung: 21 MCHF





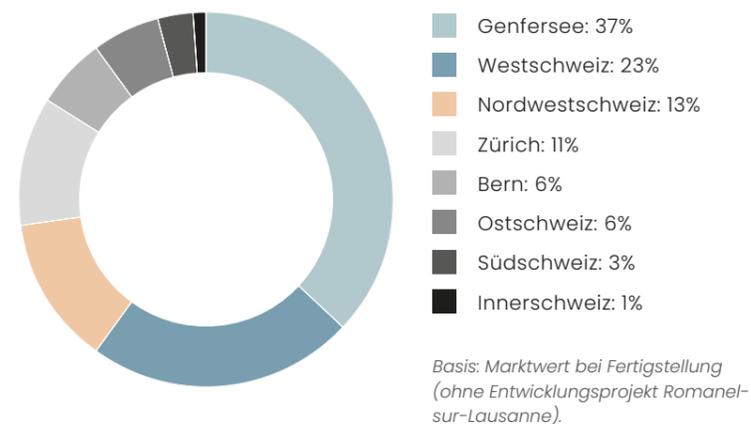
Geographische Verteilung, Objekt- und Lagequalität

Die Anlagegruppe ist geographisch gut diversifiziert. In diesem Geschäftsjahr konnten wieder 2 Liegenschaften in die Anlagegruppe übernommen werden, nämlich durch den Abschluss eines Entwicklungsprojektes in der Westschweiz, in Neuenburg, und den Kauf einer Liegenschaft in der Region Zürich, in Wetzikon.

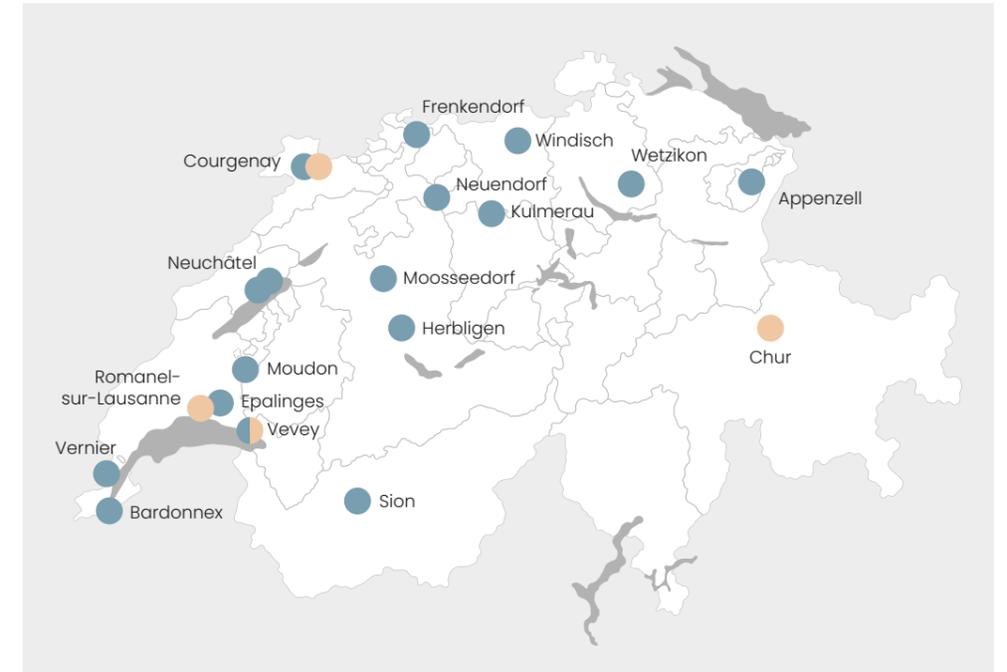
Bei den Einkäufen wird auf eine gute Gebäude- und Standortqualität geachtet. Preiswert oder gemeinnützig bedeutet nicht, Abstriche bei der Qualität zu machen.

Der Kauf von Liegenschaften unterliegt einem detaillierten Auswahl- und Due-Diligence-Prozess, der Nachhaltigkeit in jeder Hinsicht berücksichtigt.

Verteilung nach Grossregionen

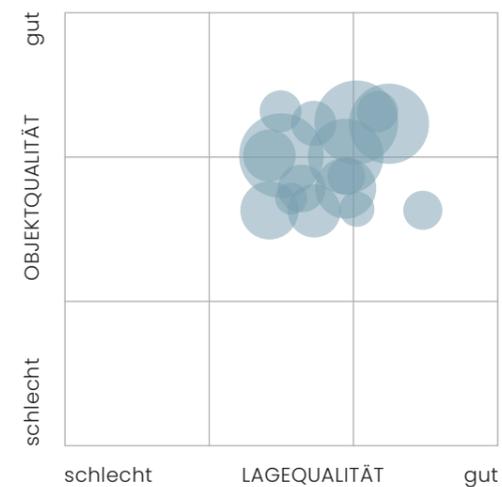


- Projekte in Entwicklung / Bau
- Bestandesliegenschaften
- Bestandesliegenschaften mit Sanierungs-, Aufstockungsprojekten



Basis: Geographischer Standort (inkl. Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne).

Objekt- und Lagequalität



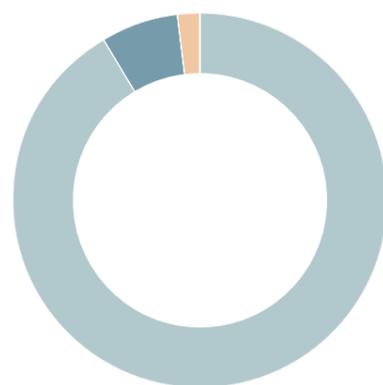
Quelle: Wüest Partner AG



Nutzung

Das Portfolio der Utilita zeichnet sich durch eine nahezu ausschliessliche Wohnnutzung aus. Dieser hohe Wohn-Anteil trägt zur Stabilität bei. Gemäss Anlagerichtlinien könnte die Anlagegruppe jedoch bis zu 20% aus Gewerbe bestehen.

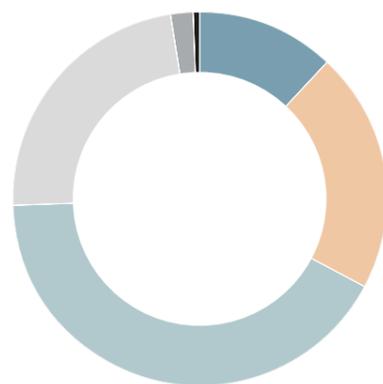
Nutzung



- Wohnen: 91,5%
- Gemeinschafts-/Hobbyräume (Begegnungsräume): 6,7%
- Gewerberäume: 1,8%

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

Wohnungstypologie



- 1 - 1,5 - Zimmerwohnung: 12%
- 2 - 2,5 - Zimmerwohnung: 21%
- 3 - 3,5 - Zimmerwohnung: 42%
- 4 - 4,5 - Zimmerwohnung: 23%
- 5 - 5,5 - Zimmerwohnung: 2%
- >= 6 - Zimmerwohnung: 0,4%

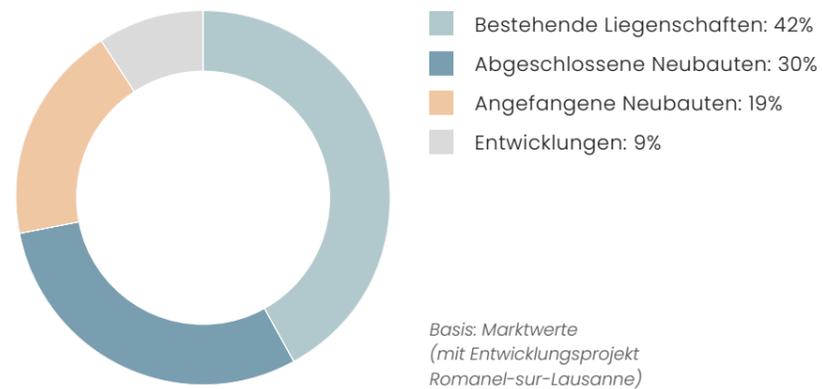
Basis: Anzahl Mieteinheiten inkl. Liegenschaften in Bau (ohne Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne).



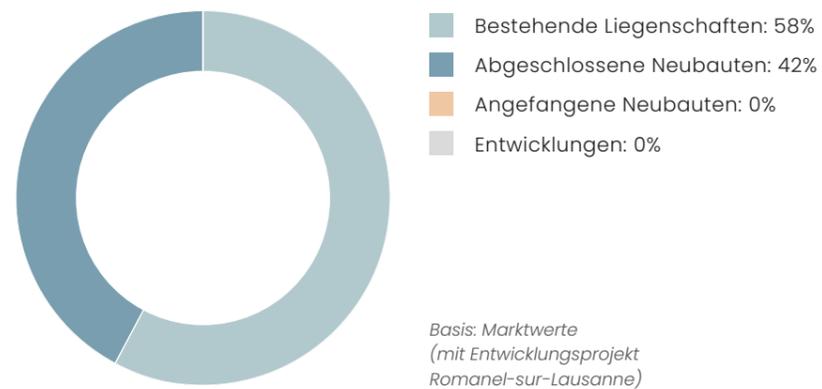


Anteil Bauprojekte

Anteil Bauprojekte per Fertigstellung



Anteil Liegenschaften in Bau per Stichtag (aktivierte Baukosten)



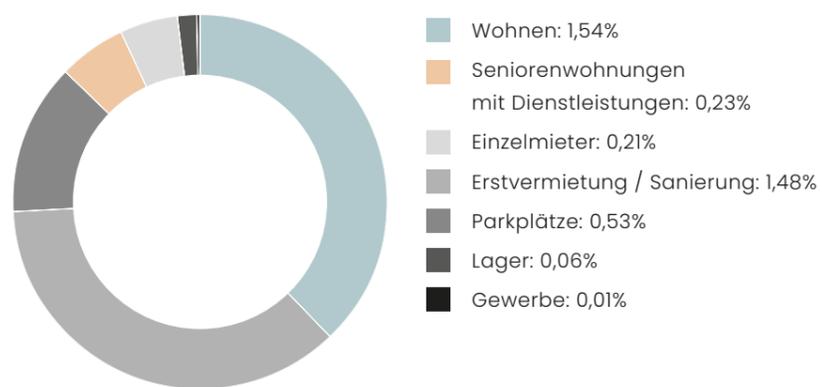
Es ist uns wichtig, Liegenschaften mit hoher Qualität und Ausrichtung auf die Gemeinnützigkeit unter der ‚Design to Cost‘-Methode zu entwickeln. Nur so ist es möglich, unseren Bewohnern Liegenschaften zu preiswerten Mieten und mit hoher Wohnqualität bereitzustellen und gleichzeitig unseren Anlegern Anlagenopportunitäten mit nachhaltigem Cash Flow anzubieten. Somit nehmen Bauprojekte einen gewissen Anteil unseres Portfolios ein. Um die Performance nicht zu stark mit Bauprojekten ohne Ertrag zu belasten, werden meist Verträge über schlüsselfertiges Bauen mit unseren Partnern (TU/GU) abgeschlossen.





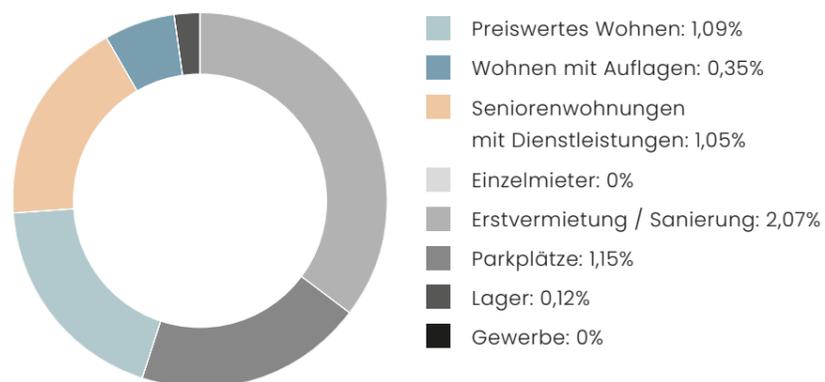
Leerstände

Leerstände Markt am Liegenschaftsstandort



Basis: IST/SOLL bewerteter Marktertrag der Bestandesliegenschaften

Leerstände Liegenschaften Anlagegruppe ‚Gemeinnützige Immobilien‘



Basis: IST/SOLL-Ertrag der Bestandesliegenschaften

In der vorliegenden Berichtsperiode sind unsere Leerstände insgesamt gestiegen. Dies kann vor allem auf Sanierungen und Umbauten zurückgeführt werden. Blickt man nur auf den Wohnanteil der Liegenschaften, bereinigt um die Sanierungseffekte, zeigt sich wie erwartet, dass die Leerstände klar unter dem Marktdurchschnitt zu liegen kommen.

Dieses Jahr war der Gesamtleerstand stark durch die Leerstände der Erstvermietung in Neuenburg Bella Vista (Gewerbe und Lager) und der Alterswohnen in Courgenay beeinflusst. Die Liegenschaft von Courgenay wird durch weitere 9 Wohnungen erweitert und steht zzt. im Bau. Gleichzeitig haben wir jedoch auch Bewirtschaftungseffekte, die im nächsten Geschäftsjahr korrigiert werden müssen.

Was die Leerstände der Parkierung angeht, sticht vor allem die Liegenschaft Bardonnex hervor. Die Überdimensionierung der Einstellhalle sollte nun durch die Mutualisierung des Parkplatzbedürfnisses eines Nachbarprojekts in den nächsten 2-3 Jahren absorbiert werden können. Ein dahingehendes Projekt ist nun durch die Gemeinde in Auftrag gegeben worden.



Genossenschafter- und Bewohnertreff ‚Alter Werkhof‘

Projekte im Geschäftsjahr 23/24



Kleinbruggen

Quartier Kleinbruggen, 7000 Chur // GR

Das Projekt wurde unter dem 2000-Watt-Label bzw. SNBS-Areal auf einem Baurecht des Bistums von Chur entwickelt. Nachdem das Projekt die Baubewilligung am 29. März 2023 erhalten hatte, konnte am 18. Juli 2023 mit dem Bau begonnen werden. Zurzeit ist der Rohbau beinahe fertiggestellt. Die preiswerten Wohnungen mit eher kleinen Typologien decken eine echte Nachfrage in Chur. Auch hier zeigt sich die Handschrift der Utilita: Hobbyräume, Eingangssituation mit Gemeinschaftsräumen, die im Sommer auf einen Dorfplatz geöffnet werden können, aber auch Gemeinschaftsgärten und Mobilitätsangebote bieten natürliche Begegnungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft wird mit einer gemeinschaftsbildenden Begleitung erstvermietet werden, wobei auch digitale Medien zur Anwendung kommen.

Bella Vista

Av. du Vignoble 2a, 2000 Neuchâtel // NE

Die Liegenschaft Bella Vista konnte im Mai 2024 den Bewohnern übergeben werden und ist dank der Wohnqualität und der preiswerten Wohnungsmieten vollvermietet. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss müssen noch voll vermietet werden. Die vorgängige Erstvermietung der Gewerbeflächen konnte infolge der Bauverzögerung nicht in Angriff genommen werden, was nun auf den Leerstand drückt. 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 wurde, und es ist das erste Projekt dieser Art im Kanton Neuenburg. Die Wohnungen sind mit einem Typologiemix geplant worden, so dass sie 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 und begleitet von Animationspersonal im Rahmen des Bonaliving-Konzeptes.

Erweiterung ‚Les Carelles‘

Les Carelles 28, 2950 Courgenay // JU

Courgenay ist eine bestehende Liegenschaft im Eigentum der Utilita, die ein Erweiterungspotenzial von 9 Alterswohnungen aufweist. Im Geschäftsjahr 21/22 wurde beschlossen, dieses Wertsteigerungspotenzial auf dem Grundstück zu realisieren. Die Liegenschaft kann nach 16-monatiger Bauzeit zu Beginn des nächsten Geschäftsjahres in die Anlagegruppe übernommen werden.

Die Alterswohnungen sind physisch mit einem Altersheim verbunden, woraus sich Synergien ergeben. Die Bewirtschaftung für die Erweiterung wird wie beim bestehenden Gebäude durch einen professionellen Betreiber bewerkstelligt. Die neuen Alterswohnungen sollten dem Markt im neuen Geschäftsjahr zugänglich gemacht werden.



Entwicklung ‚Es Brit‘

Romanel-sur-Lausanne // VD

Das Projekt Es Brit ist ein mittelfristiges 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. Es handelt sich um ein kleines Quartier, das zusammen mit dem dort befindlichen Altersheim und der Gemeinde entwickelt wird. Es sollen preiswerte Wohnungen und Alterswohnungen mit Dienstleistungen sowie einige gewerbliche Erdgeschossnutzungen entstehen. Das Erreichen der Quartierplanreife wird im Laufe des nächsten Geschäftsjahres erwartet.

Aufstockung ‚Gilamont‘

Gilamont 48, 1800 Vevey // VD

Die Planung für eine Aufstockung unserer Liegenschaft in Vevey um 2 Geschosse wurde weitergeführt. Die Baubewilligung wurde im letzten Quartal 2023 eingereicht und befindet sich nun in der Bereinigungsphase einer Einsprache. Die Aufstockung wird mit einer energetisch effizienten Holzkonstruktion erfolgen und dem Markt unter dem Wohnförderungsgesetz des Kantons für preiswerte Wohnungen angeboten. Diese bauliche Erweiterung wird einen interessanten Mehrwert in allen Belangen generieren, da gleichzeitig auch die Fassaden aufgefrischt und das Heizsystem erneuert werden.

Kauf Bestandsliegenschaft ‚Mönchbergstrasse‘

Mönchbergstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 8623 Wetzikon // ZH

Das vollvermietete, kleine Quartier in beliebter Wohnlage in Wetzikon besteht aus einem modernen Neubau mit höchstem Energiestandard (positive Energiebilanz durch PV-Anlage und Erdsonde) sowie 2 gut unterhaltenen Bestandsliegenschaften mit je 12 preiswerten Wohnungen und einer Einstellhalle. Die Liegenschaften konnten im 4. Quartal 2023 erworben und per 1. Januar 2024 vollvermietet in die Anlagegruppe übernommen werden.

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 die Art und Weise des Energieverbrauches, CO₂-Belastung, Bau- und Nachhaltigkeitsstandards der Anlagegruppe usw. aktiv und ergreifen Massnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit für die Umwelt und unsere Anleger.

Seit der Einführung der KGAST-Empfehlung zu den umweltrelevanten Kennzahlen hat sich die Anlagestiftung für die zum Zeitpunkt des Abschlusses gültige Berechnungsmethode entschieden, d. h. die Anwendung des AMAS-Rundschreibens vom 15.09.2023 unter Berücksichtigung des REIDA-Umrechnungsfaktors nach dem 16.08.2023. Hinweis:

Die im Rahmen der ‚KGAST/REIDA‘-Methode berechneten Daten werden nur zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und wurden im Rahmen des ISAE3000-Berichts Typ 2 vom 14. Mai 2024, der den Zeitraum vom 1. Oktober 2022 bis zum 31. Dezember 2023 abdeckt, nicht verifiziert. Die Berechnung der ‚KGAST/REIDA‘-Methode wird derzeit umgesetzt, es müssen jedoch noch einige methodische Fragen geklärt werden, da es Dokumentationsunterschiede gibt, und zwar zwischen der REIDA-Dokumentation (REIDA, 2023) und der AMAS-Dokumentation (AMAS, 2023), auf der die KGAST basiert. Die betreffenden Fragen sind folgende:

- Aufteilung des Stroms für die Garagen und Einbeziehung des eigenverbrauchten PV-Stroms;
- CO₂-Emissionsfaktor (CO₂e)

Highlights Geschäftsjahr 23/24

Auch in diesem Geschäftsjahr haben wir wieder alle Bestandesliegenschaften, bei denen wir Daten von mehr als 12 Monaten besitzen, durch einen externen Experten, Signa-Terre, unabhängig revidieren lassen. Daraus resultiert der nach ISAE3000 Typ 2 zertifizierte Energieüberwachungsbericht der Signa-Terre mit Daten, die dann gemäss KGAST-Empfehlung auf den AMAS- bzw. REIDA-Standard umgerechnet wurden und in diesem Jahresbericht publiziert sind (siehe auch Hinweis oben).

Es soll besonders darauf hingewiesen werden, dass ein Abdeckungsgrad von 96,82% erreicht wurde und die Werte somit eine hohe Aussagekraft besitzen.

Bei den zukünftigen und laufenden Projekten, die schon jetzt in Planung oder in Bau sind, stehen alle Bauten energetisch und umwelttechnisch auf hohem Niveau, sie werden somit den Durchschnitt der Umweltkennzahlen der Anlagegruppe in Zukunft noch weiter verbessern. Der Absenkpfad sowie die damit zusammenhängenden Wiederinvestitionsbedürfnisse (CAPEX) werden mit dem CO₂-Compass-Programm berechnet und fliessen in die Kapitalflussrechnung der Immobilienbewerter ein.

Quelle: Energieüberwachungsbericht, Zeitraum 2023, Signa-Terre AG 27.09.2024.

Relevante Kennzahlen

ENERGIE	2023	2022*
Gesamte Fläche	35'120 m² EBF	35'210 m² EBF
Massgebende Fläche	34'004 m² EBF	34'113 m² EBF
Abdeckungsgrad	96,82%	96,88%
Anzahl LG gesamte Fläche	43 Anzahl#	43 Anzahl#
Anzahl LG massgebliche Fläche	40 Anzahl#	40 Anzahl#
Energieverbrauch	3'593'125 kWh	3'492'877 kWh
Energieintensität	105,67 kWh/m² EBF	102,39 kWh/m² EBF

DETAILS NACH ENERGIEART	2023	2022*
Heizöl	531'786 kWh 14,80%	544'027 kWh 15,58%
Heizgas	1'574'452 kWh 43,82%	1'652'476 kWh 47,31%
Biomasse	337'741 kWh 9,40%	241'546 kWh 6,92%
Total Brennstoffe	2'443'980 kWh 68,02%	2'438'049 kWh 69,80%
Fernwärme	815'352 kWh 22,69%	694'420 kWh 19,88%
Nahwärme	- kWh -%	- kWh -%
Umweltwärme	- kWh -%	- kWh -%
Total Wärme	815'352 kWh 22,69%	694'420 kWh 19,88 %
Elektrizität Wärmepumpe	113'123 kWh 3,15%	130'924 kWh 3,75%
Elektrizität Wärme direkt	- kWh -%	- kWh -%
Elektrizität Allgemein	220'671 kWh 6,14%	229'484 kWh 6,57%
Total Elektrizität	333'794 kWh 9,29%	360'408 kWh 10,32 %
Anteil erneuerbare Energie	1'066'747 kWh 29,69%	912'796 kWh 26,13%
Anteil fossile Energie	2'427'124 kWh 67,55%	2'471'010 kWh 70,74%
Anteil Abwärme, Anergie	69'110 kWh 1,92%	293'045 kWh 8,39%

CO ₂	2023	2022*
Gesamte Fläche	35'120 m² EBF	35'210 m² EBF
Massgebende Fläche	34'004 m² EBF	34'113 m² EBF
Abdeckungsgrad	96,82%	96,88%
CO ₂ e-Emissionen	497 Tonnen CO ₂ e/a	505 Tonnen CO ₂ e/a
CO ₂ e-Emissionsintensität	14,63 kg CO ₂ e/m² EBF	14,81 kg CO ₂ e/m² EBF

EMISSIONSQUELLEN	2023	2022*
Heizöl	133'904 kg CO ₂ e 3,94 kg CO ₂ e/m² 26,92%	136'986 kg CO ₂ e 3,94 kg CO ₂ e/m² 27,11%
Heizgas	287'023 kg CO ₂ e 8,44 kg CO ₂ e/m² 57,70%	301'246 kg CO ₂ e 8,44 kg CO ₂ e/m² 59,62%
Biomasse	844 kg CO ₂ e 0,02 kg CO ₂ e/m² 0,17%	604 kg CO ₂ e 0,02 kg CO ₂ e/m² 0,12%
Total Scope 1	421'771 kg CO₂e 12,4 kg CO₂e/m² 84,79%	438'836 kg CO₂e 12,4 kg CO₂e/m² 86,85%
Fernwärme	69'713 kg CO ₂ e 2,05 kg CO ₂ e/m² 14,01%	59'373 kg CO ₂ e 2,05 kg CO ₂ e/m² 11,75%
Nahwärme	- kg CO ₂ e - kg CO ₂ e/m² -%	- kg CO ₂ e - kg CO ₂ e/m² -%
Elektrizität Wärmepumpe	2'025 kg CO ₂ e 0,06 kg CO ₂ e/m² 0,41%	2'579 kg CO ₂ e 0,06 kg CO ₂ e/m² 0,51%
Elektrizität Wärme direkt	- kg CO ₂ e - kg CO ₂ e/m² -%	- kg CO ₂ e - kg CO ₂ e/m² -%
Elektrizität Allgemein	3'950 kg CO ₂ e 0,12 kg CO ₂ e/m² 0,79%	4'521 kg CO ₂ e 0,12 kg CO ₂ e/m² 0,89%
Total Scope 2	75'688 kg CO₂e 2,23 kg CO₂e/m² 15,21%	66'473 kg CO₂e 2,23 kg CO₂e/m² 13,15%

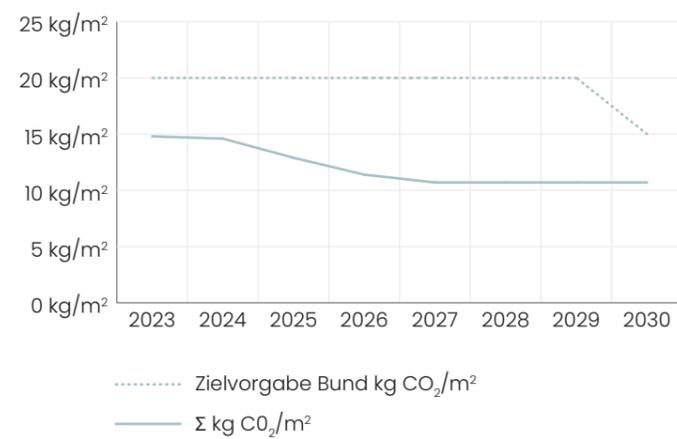
Messungsart (Zähler oder Berechnung): Berechnung
 * Gemäss AMAS-REIDA Zirkular (16.08.2023)



Absenkpfad

Der schon jetzt relativ tiefe CO₂-Fussabdruck konnte durch die der Anlagegruppe zugeführten Objekte weiter verringert werden. Zukünftige Aufwendungen für energetische Sanierungen sollten sich somit im Rahmen halten und haben einen positiven Effekt auf die Werthaltigkeit der Anlage. Da wir einen Deckungsgrad von 96,8% ausweisen können, hat der Absenkpfad einen hohen Grad an Transparenz und Sicherheit.

Zieht man die Kennzahlen AMAS-REIDA in Betracht, befinden sich die Werte schon jetzt unter den Zielvorgaben des Bundes.



Berechnung CO₂-Compass, kann je nach Assetmanagement-Überlegungen noch angepasst werden.



Gesellschaft



Prinzipien

Die Utilita investiert nicht nur in Immobilien, sondern auch in ihre Bewohner und gibt dem S von ESG so seinen vollen Sinn. Der Grund liegt darin, dass der nachhaltige ökonomische und umwelttechnische Wert der Liegenschaft wesentlich von der positiven Identifikation der Bewohner mit ihrem Lebensraum (gefühlte Lagequalität) abhängt bzw. wie viel sie für ihr Zuhause bezahlen wollen oder können (geringe Leerstände) und ob sie ihrem Umfeld Sorge tragen (Betriebskosten).

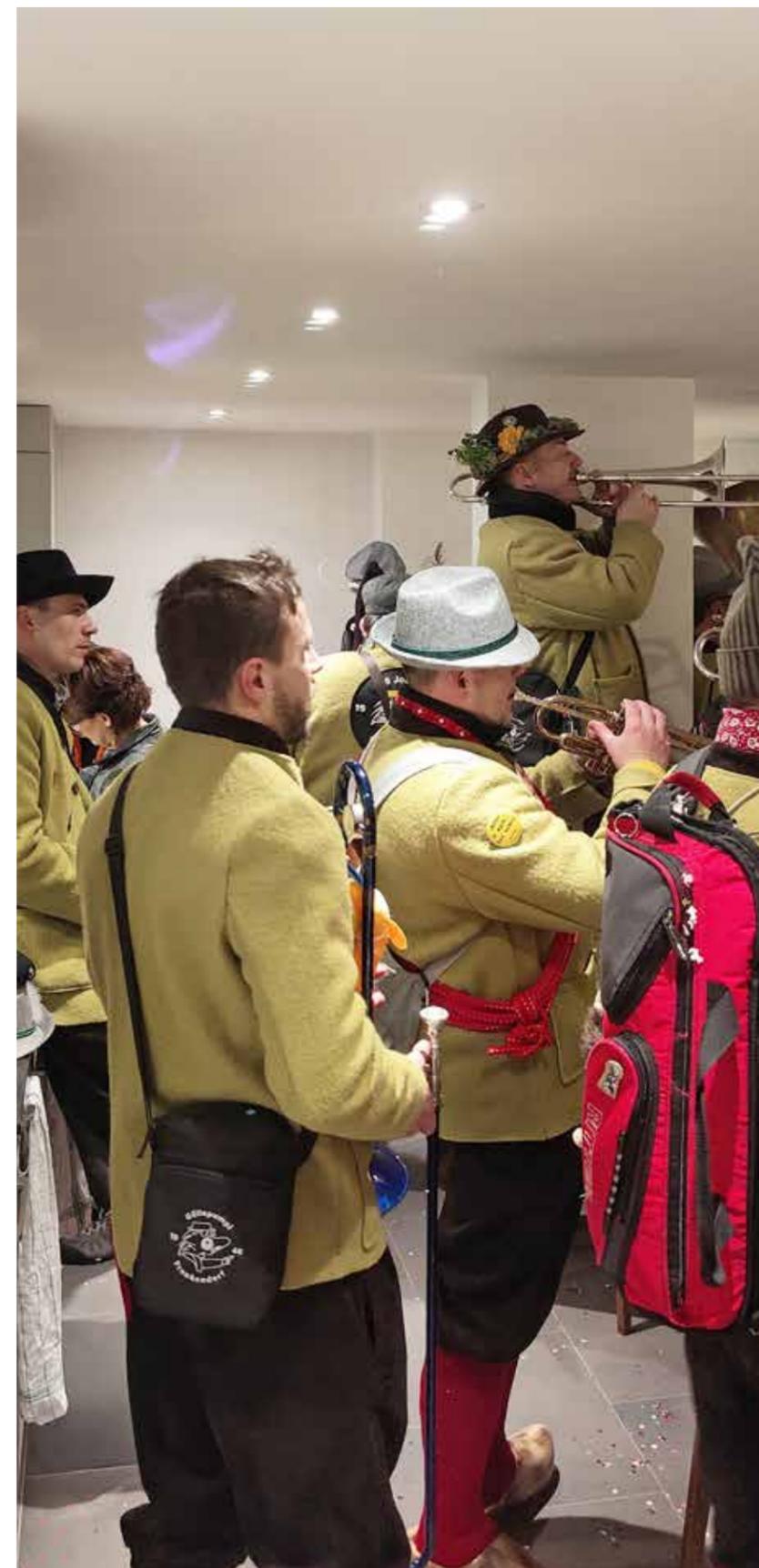
Dies wird durch das Einwirken auf Gemeinschaftsbildung erreicht, aber auch durch das Bereitstellen lebenswerter Wohnbedingungen, einen proaktiven Mieterdialog (inkl. Digitalisierung) und eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Preisgestaltung.

Highlights Geschäftsjahr 23/24

Der Messbarkeit des gesellschaftlichen Wertes einer Immobilie wird bei Utilita grosser Wert zugeschrieben. Im heutigen Markt ist diese Messbarkeit erst andiskutiert. In diesem Rahmen war Utilita auch in diesem Geschäftsjahr wieder stark in Fachgruppen und Foren tätig. Es zeigt sich, dass sich Liegenschaftstypologien und Bewirtschaftungen, die sich auf das Zusammenleben und Wohlbefinden ihrer Bewohner ausrichten, auch positiv auf den Cash Flow und den Immobilienwert auswirken, was eine werthaltige Anlage ergibt.

Mehrere ESG-Benchmarks befassen sich zunehmend mit der Messbarkeit im Bereich der gesellschaftlichen Aspekte. Es zeichnet sich langsam ein Konsens ab, der hoffentlich in naher Zukunft 4 bis ca. 7 Einflussfaktoren zur Messung definiert. Es kann davon ausgegangen werden, dass Utilita in den nächsten Jahren über diese Einflussfaktoren berichten wird. Für den Moment messen wir nur, ob die Liegenschaften Begegnungsräume anbieten, ob die Wohnungen für die breite Bevölkerung zugänglich sind, wie weit eine Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand als Förderer von bezahltem Wohnraum möglich ist und wie das Zusammenleben der Bewohner durch gemeinschaftsbildende Massnahmen gefördert werden kann.

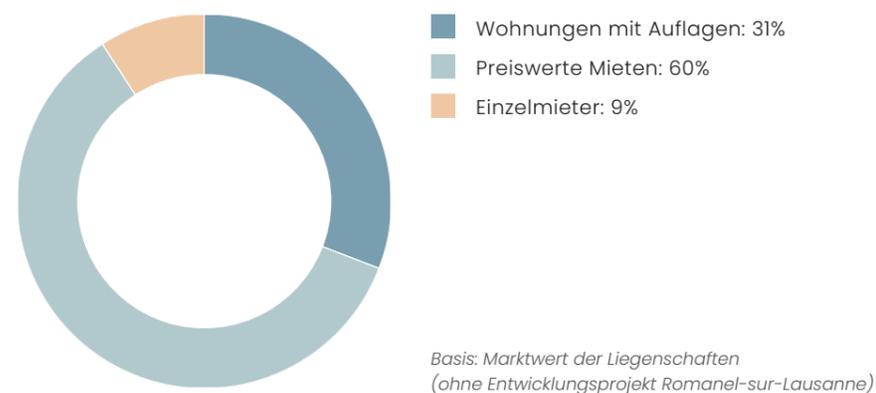
Das Zusammenleben wurde nicht nur theoretisch behandelt, sondern es wurde auch ganz konkret der Kontakt mit den Bewohnern gesucht. Dies, indem die Geschäftsleitung gewisse Liegenschaften und ihre Bewohner besucht und sich in einem entspannten Rahmen mit ihnen ausgetauscht hat, um die Bedürfnisse unserer Mieter besser zu verstehen. Gleichzeitig laufen für die Projekte Bellavista Neuenburg NE und Kleinbruggen, Chur GR, die vorbereitenden Arbeiten für den Aufbau eines Community Building.



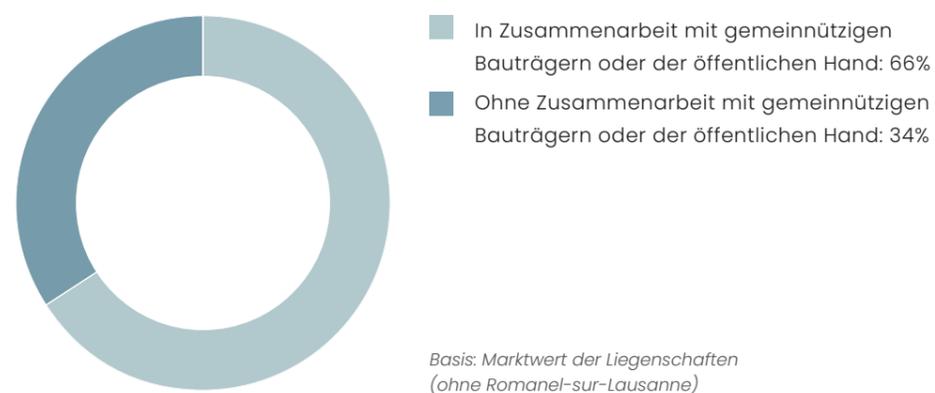
Fasnacht im Gemeinschaftsraum



Mietpreisgestaltung



Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Sektor



Mietpreisgestaltung

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

Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Sektor

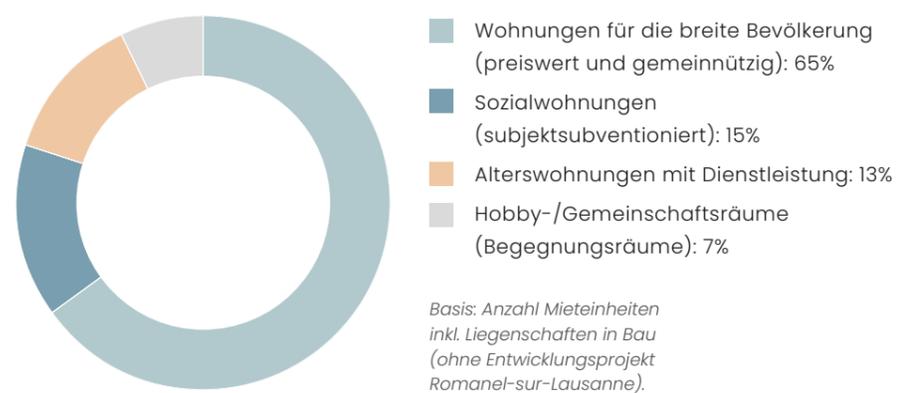
Die Utilita arbeitet mit Akteuren des gemeinnützigen Sektors zusammen, seien es gemeinnützige Bauträger oder die öffentliche Hand. Dies eröffnet für Anleger die Möglichkeit, in die Vorzüge des gemeinnützigen Immobiliensegmentes zu investieren. Die Zusammenarbeit kann durch die Übernahme von Liegenschaften von Genossenschaften, durch gemeinnützige 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



Wohnraum und Gesellschaftsgruppen



Gemeinschaftsbildung

In einem grossen Anteil der Liegenschaften entsteht im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung die natürliche Bildung von Gemeinschaften und ein Zusammenhalt unter den Bewohnern. Dies wird unterstützt 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.

Wohnraum und Gesellschaftsgruppen

Die Utilita legt Wert darauf, ihre Wohnungen einer breiten Bevölkerung zu akzeptablen Mieten anbieten zu können. Das bedeutet auch, dass diese Wohnungen verschiedenen Generationsgruppen und Einkommensklassen zur Verfügung stehen und diese auf deren Bedürfnisse zugeschnitten sind. So hält die Anlagegruppe Alterswohnungen mit Dienstleistungen vor, aber auch Sozialwohnungen, deren Bewohner eine Subjekthilfe der öffentlichen Hand in Anspruch nehmen können.

Wichtig sind auch Begegnungsräume, die ungezwungene Begegnungen der Bewohner erlauben. Ein Teil der Liegenschaften stellt solche Innen- und Aussenräume bereit. Dazu zählen auch Hobby- und andere Nebenräume wie Jokerzimmer, die durch die Bewohner als Erweiterung ihrer Wohnfläche betrachtet werden können.

Führung



Prinzipien

Seit der Gründung ist die Utilita darauf bedacht, ihren Anlegern eine Investitionsmöglichkeit in das sonst geschlossene Schweizer Immobiliensegment des gemeinnützigen Wohnraumes mit gesellschaftlichem Impact und Respekt für die Umwelt zu gewährleisten. 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 Netto-Cash-Flow. Dies spiegelt sich auch in der transparenten Führung wider, 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.

Highlights Geschäftsjahr 23/24

Die Utilita Anlagestiftung wurde am Anfang des Geschäftsjahres per 22.11.2023 in die KGAST aufgenommen und konnte sich in der Berichtsperiode schon als aktives Mitglied integrieren. Die Utilita hatte sich schon bei der Gründung im Februar 2017 per Statuten auf die damaligen KGAST-Qualitätsstands verpflichtet und publizierte gemäss den einschlägigen Richtlinien.

Als Verbesserung unserer Berichterstattung in diesem Geschäftsjahr wechselten wir von einer halbjährlichen zu einer quartalsmässigen Berichterstattung unserer Geschäftszahlen und erhöhen damit die Transparenz für unsere Anleger. Das erste Factsheet wurde Ende des 4. Quartals 2023 publiziert und allen bestehenden Anlegern, aber auch dem allgemeinen Markt zugänglich gemacht.

Der Stiftungsrat konnte zu Beginn 2024 mit Herrn Gregor Bucher ein neues SR-Mitglied vorschlagen. Bis zur vorgesehenen Wahl in der nächsten Anlegerversammlung sitzt er seit Februar 2024 noch ohne Stimmrecht den SR-Sitzungen bei. Herr Gregor Bucher bringt dank seiner vorgängigen Tätigkeit als Geschäftsführer einer Anlagestiftung und Nähe zu den Anlegern wertvolle Marktkenntnisse ein.

Auch wurden die internen Strukturen der Geschäftsführung durch die Anstellung von Frau Yllvesa Zeqiraj als Office Managerin und Herrn Philippe Eymann als Portfolio-Manager gestärkt. Diese Erweiterung der internen Belegschaft erhöht die Effizienz des täglichen Geschäftes und ermöglicht der Direktion einen besseren Fokus auf ihre delegierten Aufgaben.

Was ESG betrifft, wurde weiterhin unser Fokus auf Umwelt und Gesellschaft geschärft. So konnte intern ein ESG-Leitfaden verabschiedet werden, der die seit der Gründung schon bestehenden Geschäftsprinzipien in diesem Bereich nochmals genauer ausformuliert und auch wirtschaftliche Aspekte einschliesst. Die diesjährigen Kennzahlen zur Umwelt wie auch die Schaffung von neuem preiswertem Wohnraum mit hoher Lebensqualität beweisen, dass wir auf einem guten Weg sind und dass unsere Prinzipien den hohen Ansprüchen gerecht werden.

Zudem bereitet sich die Anlagestiftung nun vor, sich im nächsten Jahr einem ESG-Benchmark anzuschliessen.

Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen, KGAST / Mitglied seit 2023

Als Schweizerischer Branchenverband repräsentiert die KGAST die Mehrheit der Anlagestiftungen, welche für Vorsorgeeinrichtungen und 3a-Stiftungen optimierte Anlagelösungen offerieren.

www.kgast.ch

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

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

Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz / Mitunterzeichnerin seit 2017

Die gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz richten sich gemäss Vorgabe des BWO und der Dachverbände vom 1. September 2004 nach den 8 Grundsätzen dieser Charta.

Charta des Netzwerks Generationenwohnen / Mitunterzeichnerin seit 2023

Diese Charta, an deren Ausarbeitung Utilita aktiv mitgewirkt hat, gibt 8 Prinzipien vor, wie Generationswohnen und Gesellschaftsbildung gefördert werden können.

Glossar



Glossar

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.

Ausschüttungsrendite

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

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 Nettomiettrages (inkl. Baurechtszinserträge) der Berichtsperiode.

Eigenkapitalrendite (ROE)

Die Eigenkapitalrendite (ROE) zeigt das Gesamtergebnis der Berichtsperiode in Prozent des Nettovermögens 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
Laupenstrasse 45, 3008 Bern

info@utilita.ch
www.utilita.ch