

utilita

UTILITA ANLAGESTIFTUNG FÜR
GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

JAHRES BERICHT **24 | 25**

*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 ANLAGEVERMÖGEN	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)	64
FÜHRUNG (GOVERNANCE)	72
GLOSSAR	75

GRAFIK

graphistelausannelb.ch

FOTOS

wolf-fotografie.ch

COPYRIGHT

Utilita Anlagestiftung für
gemeinnützige Immobilien © 2025

A photograph of a modern skyscraper taken from a low angle, looking up. The building's facade features a grid of rectangular windows. The sky above is a clear blue with scattered white, fluffy clouds. The image is partially obscured by a large, semi-transparent teal triangle that covers the top right portion of the frame.

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

6,64%

Performance

351,49 MCHF

Marktwert aller Immobilien
bei Fertigstellung

3,71%

Operating Cash Flow¹⁾

82,21 MCHF

Angebundenes Neubau-
und Entwicklungspotenzial



Umwelt

15,97 kg/m²

Heizperiode 2024
Ø CO₂-Ausstoss
(gemäss REIDA-Standard, Scope 1+2)

13,18 kg/m²

Per 30.09.2025, inkl. Neuakquisitionen
Ø CO₂-Ausstoss
(gemessen und berechnet, Scope 1+2)

97%

Abdeckungsgrad



Sozial

15,7% unter
dem Markt

Bestehende gemeinnützige
und preiswerte Wohnmieten

72%

Liegenschaften mit
Gemeinschaftsförderung

70%

Zugang zum gemeinnützigen Sektor
(Zusammenarbeit)

Vorwort

Eine Anlage mit Mehrwert, weil Wohnen Leben bedeutet.

Das vergangene Geschäftsjahr reiht sich in eine Serie erfreulicher Resultate ein. Es gelang uns, das bereits starke Vorjahresergebnis erneut zu übertreffen, ein Erfolg, der sich in wirtschaftlicher, ökologischer und gesellschaftlicher Hinsicht zeigt. Damit dürfen wir Ihnen wieder einen ausgezeichneten Jahresabschluss präsentieren. Der charakteristische Fokus unserer Anlagestrategie auf gemeinnützige und preiswerte Wohnimmobilien hat sich weiter gefestigt und bewährt.

Wir erzielen für unsere Anlegerinnen und Anleger eine hervorragende Performance von 6,64%. Der konsequent verfolgte Fokus auf nachhaltige Netto-Cashflow-Renditen, klar strukturierte Projekte und sorgfältig ausgewählte Liegenschaften zeigt nachhaltige Wirkung. Rund drei Viertel der Wertschöpfung stammen aus aktivem Management, wohingegen nur etwa ein Viertel auf Markteffekte zurückzuführen ist. Wir danken unseren neuen und bestehenden Anlegerinnen und Anlegern für ihr Vertrauen und die Zeichnung bzw. in Aussichtstellung von einem Gesamtbetrag von rund 40 Mio. CHF an Ansprüchen. Ein Teil davon kann bereits im nächsten Geschäftsjahr eingesetzt werden, um unsere Projektpipeline weiterzuentwickeln. Wertgenerierung durch Sorgfalt statt Spekulation bleibt unser Leitprinzip.

Auch im Bereich Umwelt liegen wir klar über dem Branchendurchschnitt. Unsere bestehenden wie auch neu erworbenen Liegenschaften weisen CO₂-Emissionen auf, die deutlich unter dem Marktschnitt liegen. Wir weisen für die Messperiode 2024 eine Erhöhung der CO₂-Werte auf tiefem Niveau aus. Diese Tendenz konnte auch allgemein im Markt

beobachtet werden. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2024/25 erfolgten Akquisitionen und Sanierungen konnten die berechneten Emissionen jedoch deutlich gesenkt werden – von den gemessenen 15,9 Kg CO₂ des Teilportfolios auf rund 13,2 kg CO₂ pro m² (Scope 1 & 2), berechnet für das Gesamtportfolio. Diese starke Positionierung blieb nicht unbemerkt: Mehrere unserer Anleger erreichten Spitzenplätze im Klima-Rating der Klima-Allianz mit namentlicher Erwähnung der Utilita für ihren zusätzlichen gesellschaftlichen Beitrag.

Im sozialen Bereich entwickeln wir unser Profil konsequent weiter. Gemeinsam mit Fachgruppen arbeiten wir an der Messbarkeit gesellschaftlicher Wirkung. Als erstes Immobiliengefäß haben wir unser Portfolio anhand des neuen SOSDA-Benchmarks unter Einbezug unserer Bewohner testmäßig bewerten lassen. Die Ergebnisse zeigen ein hohes Wohlbefinden und eine ausgeprägte Nachbarschaftsqualität innerhalb unserer Wohnanlagen – und das bei erschwinglichen Mieten.

Der Stiftungsrat stärkt sich und ergänzt seine Kompetenzen. Per Anfang 2025 wurde Dr. Gregor Bucher in den Stiftungsrat der Utilita gewählt. Mit seiner Erfahrung stärkt er das Investoren-Know-how und das Netzwerk des Gremiums. Unsere ESG-Verantwortliche Paola Ghillani erhielt zudem das Zertifikat „Board & Sustainability Certified Member“ des IMD Lausanne – ein weiterer Beleg für das gelebte Nachhaltigkeitsbewusstsein auf der strategischen Führungsebene. Auch das operative Management engagierte sich über das Tagesgeschäft hinaus aktiv in Fachgruppen, Vorträgen und Publikationen. Das Handeln aller

Mitarbeitenden bleibt auf wirtschaftliche und gesellschaftliche Wertschöpfung ausgerichtet, stets im Dienst unserer Anlegerinnen und Anleger, der Versicherten der Pensionskassen und unserer Bewohnerinnen und Bewohner.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung danken allen Anlegern, Partnern und Mitarbeitenden herzlich für ihr Vertrauen und freuen sich auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2025/26.

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-Profils mit hohem Cashflow-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 Gesamtmietertrag

Liegenschaften, die mit einem Gesamtmietertrag 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 achten Jahresbericht seit der Gründung der Utilita Anlagestiftung und der Eröffnung der Anlagegruppe.

Gemäss Prüfungsbescheid vom 03. Juni 2025 zur Berichterstattung per 30. September 2024 sind keine Auflagen der OAK BV umzusetzen.

Was Rückerstattungen, Vertriebs- und 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 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 Anhanges zum Anlagevermögen angegeben.

Abrechnungshorizont

Die vorliegende Jahresrechnung betrifft ein normales Geschäftsjahr von 12 Monaten vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025. Seit dem 4. Quartal 2023 wird viermal pro Jahr ein Factsheet publiziert. Gleichzeitig werden die Geschäftsresultate durch die einschlägigen Finanznachrichtenagenturen wie Bloomberg, Six, etc. und der KGAST rapportiert.

Wichtige Kennzahlen

	30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
VERMÖGENSRECHNUNG		
Gesamtvermögen (GAV)	272'890'755	230'166'360
Marktwert aller Immobilien (inkl. Forderung)	269'538'832	227'353'198
Fremdfinanzierungsquote	29,79%	31,89%
Fremdkapitalquote	32,27%	34,22%*
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (in Jahren)	0,13	0,42*
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0,80%	1,48%*
Nettovermögen (NAV)	184'825'813	151'395'483
Anzahl Ansprüche im Umlauf	139'244	121'635
Anzahl Anleger	38	32
RENDITE- UND PERFORMANCEANGABEN		
Ausschüttung (pro Anspruch in CHF) I	-	-
Ausschüttungsrendite	-	-
Anlagerendite (Performance)	6,64%	4,73%
Ausschüttungsquote	-	-
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,84%	74,34%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV)	0,58%	0,66%
Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV)	0,87%	0,94%
Nettorendite der fertigen Bauten	3,06%	2,96%*
Eigenkapitalrendite (ROE)	6,49%	4,73%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,80%	3,76%
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung (NAV) II	1'327,35	1'244,67
ERFOLGSRECHNUNG		
Realisierter Erfolg	5'643'428	4'656'368
Gesamtergebnis (Berichtsperiode)	11'269'569	6'838'434
Soll-Mietertrag (netto)	9'517'006	8'223'534
Mietausfallquote III	5,92%	5,56%

* Erstmalige Publikation per 30.09.2025

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 Akquisitionen nötig. Der Stiftungsrat hat sich entschieden, von einer Ausschüttung abzusehen und den gesamten Erfolg zu thesaurieren.

II Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung (NAV)

Folgende NAVs wurden während dem Geschäftsjahr publiziert (Publikationsdatum: 10 Tage nach dem Stichtag):
 31.12.2024 CHF 1'257,44
 31.03.2025 CHF 1'271,05
 30.06.2025 CHF 1'298,91
 30.09.2025 CHF 1'327,35

III Mietausfallquote

Die Mietausfallquote von 5,92% setzt sich aus 0,25% Delkredereveränderung und Inkassoverluste sowie 5,67% Leerstandsquote zusammen. Siehe Erläuterung Leerstände auf Seite 52.

Anlagevermögen der Anlagegruppe 'gemeinnützige Immobilien Schweiz'

Allgemeine Angaben zur Anlagegruppe

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

	30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ) PER		
Aktiven		
Umlaufvermögen	3'350'523	2'811'762
Flüssige Mittel	II	1'538'352
Kurzfristige Forderungen	III	380'005
Heizkosten / Nebenkosten		1'379'376
Wertberichtigung Forderungen		-41'833
Aktive Rechnungsabgrenzungen	IV	94'623
Anlagevermögen		269'540'232
Forderung	V	258'832
Beteiligungen	V	1'400
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		-
Angefangene Bauten (inkl. Land)		22'510'000
Fertige Bauten (inkl. Land)		246'770'000
Gesamtvermögen	272'890'755	230'166'360
Passiven		
Fremdkapital		88'064'942
Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften	VI	2'389'090
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1'472
Passive Rechnungsabgrenzungen	VII	1'677'899
Hypothek (Kurzfristig)	VIII	79'555'600
Hypothek (Langfristig)	VIII	660'000
Rückstellungen		290'881
Latente Steuern		3'490'000
Nettovermögen	184'825'813	151'395'483
Ansprüche		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	121'635	121'471
Veränderungen in der Berichtsperiode	IX	17'609
Anzahl Ansprüche am Ende der Berichtsperiode	139'244	121'635
Kapitalwert je Anspruch	1'286,82	1'206,39
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch	40,53	38,28
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1'327,35	1'244,67
Ausschüttung	-	-
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1'327,35	1'244,67
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	151'395'483	144'362'143
Zeichnungen	22'160'761	194'906
Rücknahmen	-	-
Ausschüttungen	-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode	11'269'569	6'838'434
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	184'825'813	151'395'483

	01.10.2024 – 30.09.2025 CHF	01.10.2023 – 30.09.2024 CHF
ERFOLGSRECHNUNG (ANLAGEVERMÖGEN)		
Mietertrag Netto	8'952'792	7'744'573
Soll-Mietertrag (netto); (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)	X	9'517'006
Minderertrag Leerstand	XI	-540'477
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		-23'737
Unterhalt Immobilien	-815'633	-494'252
Instandhaltung		-707'031
Instandsetzung		-108'602
Operativer Aufwand	-1'072'881	-1'031'530
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-489'182
Forderungsverluste, Delkredereveränderung		-
Versicherungen		-162'449
Bewirtschaftungshonorare	XII	-338'924
Vermietungs- und Insertionskosten		-10'031
Steuern und Abgaben		-69'995
Übriger operativer Aufwand		-2'300
Operatives Ergebnis	7'064'278	6'218'790
Sonstige Erträge	14'087	582'659
Aktivzinsen		39
Baurechtszinsen	XIII	14'048
Übrige Erträge		-561'463
Finanzierungsaufwand	-858'192	-1'127'751
Hypothekarzinsen	XIV	-784'874
Sonstige Passivzinsen	XV	-2'703
Baurechtszinsen	XVI	-28'221
Übriger Finanzierungsaufwand	XVII	-42'394
Verwaltungsaufwand	-1'076'042	-1'022'952
Geschäftsführungshonorar	XVIII	-750'000
Vergütung an Verwaltungsrechnung		-145'594
Schätzungsaufwand		-55'202
Revisionsaufwand		-65'361
Übriger Verwaltungsaufwand		-59'885
Sonstiger Aufwand	-	-
Sonstiger Aufwand		-
Erfolg aus Ausgabe von Ansprüchen	56'509	240
Erträge aus Ausgabe von Ansprüchen		282'544
Aufwendungen für Vertrieb von Ansprüchen		-226'036
Erfolg aus Mutationen Ansprüche	442'788	5'382
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		442'788
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-
Nettoertrag des Rechnungsjahres	5'643'428	4'656'368
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-	-
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-
Realisierter Erfolg	5'643'428	4'656'368
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'626'141	2'182'066
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		6'913'141
Veränderungen latente Steuern		-1'287'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	11'269'569	6'838'434
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres		5'643'428
Vortrag des Vorjahres		16'699'593
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag		22'343'021
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		16'699'593
Vortrag auf neue Rechnung		22'343'021

Anhang Anlagevermögen

I Konsolidierung

Per 30. September 2025 besitzt die Utilita Anlagestiftung in Alleinbeherrschung 100% der Anteile (3'700'000.- CHF) an der Vivanta AG.

Die Vivanta AG hält zwei Liegenschaften in Frenkendorf (BL) und Biel-Bienne (BE), die gemäss den Bewertungsrichtlinien bewertet sind.

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 30.09.25 bestehen insgesamt zum Portfolioaufbau geschätzte verbindliche Verpflichtungen: 3,15 MCHF.

III Kurzfristige Forderungen

Die kurzfristigen Forderungen setzen sich aus Mieter- und Forderungen Dritter (250'085 CHF), Erneuerungsfonds der MEG-Liegenschaft in Neuendorf (CHF 65'462) sowie der Rückzahlung von Stammvermögensaufwendungen (64'458 CHF) zusammen.

IV Aktive Rechnungsabgrenzungen

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen enthalten die vorausbezahlten Aufwendungen und die noch nicht erhaltenen Erträge der Liegenschaften (87'498 CHF) und des Anlagevermögens (7125 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 zwei Anteile von 500 CHF. Für die Utilita Anlagestiftung und Vivanta AG sind zusätzlich zwei Anteile von 200 CHF der Raiffeisenbank Liestal-Oberbaselbiet Genossenschaft zu vermerken.

VI Kurzfristige Verbindlichkeiten Liegenschaften

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten der Liegenschaften beinhalten vorausbezahlte Mieten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (1'001'954 CHF), sowie Heiz- und Nebenkostenakontozahlungen der Mieter (1'387'136 CHF).

VII Passive Rechnungsabgrenzungen

Die passiven Rechnungsabgrenzungen enthalten Revisionsgebühren und -kosten, Porti, Beitrag zur Verwaltungsrechnung, Schätzungsauflände, Sanierungen und Entwicklungen, Depotbankvergütung, Verwaltungshonorare, Liegenschafts- und Kapitalsteuern, Versicherungsprämien und Baurechtszins.

VIII Hypothekarschulden, Kurz- und langfristige Hypotheken

Die Erfüllung sämtlicher vertraglichen Verpflichtungen der Anlagegruppe „Gemeinnützige Immobilien Schweiz“ ist per 30.09.2025 entweder durch Umlaufvermögen oder durch den Bezug von Hypotheken (genehmigte Kreditlimiten) sichergestellt.

Liegenschaft	Kurzfristige Hypotheken	Betrag CHF	Zins %	Frist	Schuldbrief	Jährliche Amortisation KCHF
Neuchâtel	SARON/3M	15'522'000	0,50	17.10.2025	Ja	668,00
Wetzikon	SARON/3M	13'727'000	0,50	18.10.2025	Ja	-
Chur	SARON/3M	3'750'000	0,50	18.10.2025	Ja	-
Courgenay	SARON/3M	3'300'000	0,50	19.10.2025	Ja	-
Moudon	SARON/ATF 1M*	2'124'700	0,90	29.10.2025	Ja	-
Epalinges	SARON/ATF 1M*	4'656'900	0,90	29.10.2025	Ja	632,50
Herbligen	SARON/3M	6'000'000	0,50	01.11.2025	Ja	-
Chur	SARON/3M	10'000'000	0,50	08.11.2025	Ja	-
Moosseedorf	Festhypothek	1'715'000	1,45	11.12.2025	Ja	-
Neuendorf	Festhypothek	7'500'000	1,87	15.12.2025	Ja	-
Appenzell	SARON/3M	2'615'000	0,50	27.12.2025	Ja	-
Moosseedorf	SARON/3M	635'000	0,99	31.12.2025	Ja	-
Sion	Festhypothek	3'060'000	1,35	31.12.2025	Ja	-
Neuchâtel	Festhypothek	4'950'000	1,68	18.03.2026	Ja	-

Liegenschaft	Langfristige Hypotheken	Betrag CHF	Zins %	Frist	Schuldbrief	Jährliche Amortisation CHF
Kulmerau	Festhypothek	290'000	1,60	31.12.2026	Ja	-
Moosseedorf	Festhypothek	370'000	1,90	15.07.2027	Ja	10,00

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

Total Schuldbriefe in Besitz per Stichtag: 139'071'000,00 CHF (Vorjahr 111'071'000, CHF).

IX Kapitalerhöhung (Ausgaben und Rücknahmen von Ansprüchen)

Während der Berichtsperiode konnte für 25'173'508,00 CHF nach Zessionen (ohne Ausgabekommission und ohne Einkauf in laufende Erträge) neues Kapital gezeichnet werden. Es entspricht einem Wachstum nach Zessionen von 19'609 Ansprüchen. Davon wurden zwei Zessionen (2'000 Ansprüche) zwischen bestehenden Anlegern, Totalbetrag 2,57 MCHF, abgewickelt. Am Ende des Berichtszeitraums belief sich die Gesamtzahl der Anleger auf 38.

X Soll-Mietertrag (netto)

Siehe Liegenschaftsverzeichnis, Akquisitionen und Erstvermietung von Liegenschaften per 30.09.2025, siehe Liegenschaftsverzeichnis unten.

XI Leerstand

Siehe detaillierte Erklärung unter „Leerstände“ Seite 52.

XII Bewirtschaftungshonorare

Sämtliche Verwaltungshonorare betragen 3,56% des SOLL-Mietertrages (netto) inkl. nicht ausgegliederter Nebenkosten und Baurechtszinserträge.

Seit dem 01.01.2025 sind die Leistungen von der MWST ausgenommen.

XIII Baurechtszinserträge

Seit Kündigung des Generalmietvertrags in der Liegenschaft Mittelgasse 3-5 in Frenkendorf per 31. Mai 2025 wird der Baurechtszins nicht mehr separat in Rechnung gestellt, sondern ist in den Nettomietzinseinnahmen inbegriffen.

XIV Hypothekarzinsen

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

XV Sonstige Passivzinsen

Die sonstigen Passivzinsen enthalten Bank- und Kreditspesen.

XVI Baurechtszinsen

Liegenschaft	Baurechtsgeberin	Dauer / Frist	Betrag jährlich CHF
GB D2550	Gemeinde Frenkendorf (BL)	100 Jahre	Max. 50'573,00 (8,79% von SOLL-Ertrag)
GB 8611	Stadt Biel-Bienne (BE)	31.12.2078 + 2 echte Verlängerungsoptionen von 20 Jahren	Min. 42'894,00 (5,75% von SOLL-Ertrag)

XVII Übriger Finanzierungsaufwand

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

XVIII Geschäftsführungshonorar

Das Geschäftsführungshonorar 2024/25 beträgt 750'000,00 CHF, was 0,41% des NAV (184'825'812,75) entspricht. Zusätzlich zu den Geschäftsführungshonoraren wurden gemäss dem Kostenreglement Bauherrenvertretungskommissionen, Transaktionskommissionen sowie Ausgabekommissionen zur Kostendeckung der laufenden Geschäftsführungsaufwendungen und deren externen Bauherrenvertretungs- und Vertriebskosten erhoben.
 - Bauherrenvertretungskommissionen: 200'500,00 CHF (seit 1.1.2025 exkl. MWST).
 - Kumulierte Transaktionskommissionen (2,00%): CHF 310'000 exkl. MWST.
 - Ausgabekommission: 226'035,55 CHF exkl. MwSt.

Liegenschaftsverzeichnis
BAULAND (INKL. ABBRUCHOBJEKTE)

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr / Baurechtsjahr	Gebäude-Versicherungswert	Wertvermehrende Investitionen im Berichtsjahr	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz real	Marktwertänderung	Ertrag SOLL / Baurechtszins	Ertrag IST / Baurechtszins
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	2023-2026	3'964'308	19'035'692	23'000'000	27'200'000	2,80%	N/A	1'101'192	-
TOTAL			3'964'308	19'035'692	23'000'000	27'200'000	2,80%	N/A	1'101'192	-

¹⁾ Marktwertschätzung 2025.

FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)

Adresse	Eigentumsübertragung	Baujahr	Gebäude-Versicherungswert	Wertvermehrende Investitionen (kumulativ / in Geschäftsjahr)	Anlagekosten	Marktwert	Diskontsatz real	Marktwertänderung	Ertrag SOLL inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten	Ertrag IST
Gilamont 48 1800 Vevey (VD)	15.11.2017	2006	7'089'159	7'986 / 5100	8'965'506	9'620'000	2,90%	0,33%	411'663	412'869
Vy-d'Etra 71 2000 Neuchâtel (NE)	01.06.2018	1987	9'875'000	2'456'480 / -	13'052'065	13'070'000	2,90%	1,63%	517'077	511'046
St. Antonstrasse 9-15 9050 Appenzell (AI)	01.07.2018	1995	8'237'000	226'879 / 85125	14'016'117	15'460'000	3,20%	3,55%	702'147	673'436
Haubenstrasse 2 3671 Herbligen (BE)	01.07.2019	2009	8'790'000	65120 / -	9'685'186	9'070'000	3,20%	2,14%	430'545	416'104
Bühlweg 8-10 3302 Moosseedorf (BE)	01.07.2019	1972	3'490'000	112'507 / -	5'002'915	5'460'000	3,00%	2,27%	245'990	238'257
Château-Sec 39-41 1510 Moudon (VD)	01.01.2020	1994	3'729'643	184'810 / -	4'366'608	4'370'000	3,20%	1,63%	209'606	205'873
Hausgasse 13-17 6234 Kulmerau (LU)	01.01.2020	1986 1987 1992	2'904'000	88'097 / -	2'088'996	2'310'000	3,30%	0,09%	136'680	136'080
Ch. du Croissant 14-16 1219 Vernier (GE)	21.02.2019	2021	14'349'000	30'493 / -	23'561'262	31'110'000	2,70%	1,27%	1'089'785	1'090'428
Ch. d'Archamps 20-22 1257 Bardonnex (GE)	02.11.2018	2021	17'002'000	40'514 / -	24'500'293	29'150'000	2,80%	4,44%	1'140'491	1'090'727
Fulenbachstr. 20-32 4623 Neuendorf (SO)	01.04.2021	1991	14'737'980	- / -	16'693'444	15'890'000	3,10%	0,51%	765'222	757'996
Les Carelles 26-28 2950 Courgenay (JU)	01.11.2021	2017	6'455'000	3'529'265 / 176'444	9'059'386	6'930'000	3,60%	-9,17%	411'466	182'981
Rue du Parc 17 1950 Sion (VS)	01.07.2022	1999	4'624'600	32'551 / -	6168'424	5'930'000	3,10%	0,64%	315142	311'235
Lindhofstrasse 11, 11a 5210 Windisch (AG)	01.12.2022	1976	4'588'000	9106 / 9106	6'853'676	6'810'000	2,80%	1,35%	278'959	265'606
Chemin des Geais 19 1066 Epalinges (VD)	31.03.2023	2010	3'245'538	21'087 / -	12'189'405	12'460'000	2,80%	1,88%	443'545	443'574
Mönchbergstrasse 2-12 8620 Wetzikon (ZH)	14.12.2023	1981 2023	15'550'000	- / -	21'185'500	25'660'000	2,60%	4,61%	841'243	826'673
Av. du Vignoble 2a 2000 Neuchâtel (NE)	17.04.2024	2020-2024	21'450'250	369'230 / 369'230	30'914'948	29'490'000	2,90%	-0,51%	1'213'461	1'048'255
Mittelgasse 3-5 4402 Frenkendorf (BL)	01.08.2025	2020	6'346'000	- / -	7'203'911	7'170'000	2,90%	-1,44%	239'720	233'830
Mettlenweg 66, 2504 2504 Biel (BE)	01.11.2021	2017	13'871'200	- / -	16'121'251	16'810'000	2,90%	0,00%	124'263	107'821
TOTAL			166'334'370	7'174'124 / 645'005	231'628'893	246'770'000	2,90%	1,50%	9'517'006	8'952'792

Akquisitionen und Erstvermietung von Liegenschaften:

Liegenschaft (KAUF)	Übernahme-Datum	Soll-Mietertrag (netto) per 30.09.25 CHF	Soll-Mietertrag (netto) jährlich CHF
Biel, Mettlenweg 66	01.08.2025	124'263,00 CHF	739'940,00 CHF

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 allfälliger 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 2025).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Utilita werden nach der Discounted-Cash-flow-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 2025

Per 30. September 2025 wird der Marktwert für das Portfolio der Utilita Anlagestiftung mit 19 Liegenschaften auf CHF 269'280'000 geschätzt (2024: CHF 227'094'365). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2024 bis 30. September 2025 wurde eine Liegenschaft erworben (Mettlenweg 66 in Biel). Die sich im Bau befindliche Liegenschaft in Chur wurde gemäss Bewertungsrichtlinien mittels einer kombinierten Bewertungsmethode aus «at cost» und «Bewertung per Ferstigstellung» bewertet.

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

Von den 17 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 14 Liegenschaften aufgewertet und 3 Liegenschaften abgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes von brutto 1.5% statt (+ CHF 3'399'000). Derweil weist das Gesamtportfolio aufgrund der Zukäufe und der Baufortschritte gegenüber 2024 einen Mehrwert von CHF 42'185'635 auf.

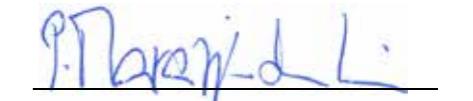
- In Frenkendorf führt das vorzeitige Vertragsende mit der Genossenschaft zu einem höheren Diskontsatz, höheren Leerstandsannahmen sowie tieferen Ertragseinschätzungen.
- Bei «Bella Vista» in Neuchâtel läuft die Erstvermietung der Gewerbeblächen – der investierte Betrag kann wertmässig nicht kompensiert werden.
- Die Liegenschaft in Courgenay weist eine grössere Abwertung aufgrund des anhaltend hohen Leerstands aus, weshalb die Diskontierung signifikant angehoben wurde.

Wertsteigernd wirkten sich bei fast allen Liegenschaften der höhere Sollertrag, der gesunkene Leerstand, sowie die aufgrund der aktuellen Marktsituation höher eingeschätzten Marktmieten. Im Weiteren wurde der Diskontierungssatz bei 5 Liegenschaften aufgrund der aktuellen Marktlage und des Zinsumfeldes reduziert. Wertsteigernd gewirkt hat zudem der Baufortschritt des Neubaus in Chur.

Wüest Partner AG
Zürich, 24. September 2025



Andreas Häni
Partner



Pascal Marazzi-de Lima
Partner

Stammvermögen



Stammvermögen der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien

	30.09.2025	30.09.2024
	CHF	CHF
VERMÖGENSRECHNUNG (BILANZ) PER		
Aktiven		
Flüssige Mittel	45'753	26'775
Kurzfristige Forderungen	93	56
Aktive Rechnungsabgrenzung	145'689	129'136
Total Umlaufvermögen	191'535	155'967
Beteiligungen	I 1'000	1'000
Total Aktiven	192'535	156'967
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	6'861	-109
Verbindlichkeiten Anlagegruppe „gemeinnützige Immobilien Schweiz“	64'458	13'195
Passive Rechnungsabgrenzung	II 20'667	43'332
Total Fremdkapital	91'985	56'418
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gesamterfolg der Periode	-	30
Gewinnvortrag	550	520
Total Stiftungskapital	100'550	100'550
Total Passiven	192'535	156'967

	01.10.2024 – 30.09.2025	01.10.2023 – 30.09.2024
	CHF	CHF
ERFOLGSRECHNUNG (STAMMVERMÖGEN)		
Ertrag		
Beiträge aus der Anlagegruppe „gemeinnützige Immobilien Schweiz“	145'783	129'327
Total Ertrag	145'783	129'327
Aufwand		
Organe und Anlegerversammlung	-73'492	-65'457
Aufwand Revisionsstelle	-19'168	-17'605
Übriger Verwaltungsaufwand	-44'484	-43'874
Gebühren Aufsichtsbehörde	-8'428	-1'672
Finanzaufwand	-212	-689
Total Aufwand	-145'783	-129'297
Gesamterfolg der Periode	-	30

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 Revision, die OAK BV Prüfungsgebühr im Rahmen des GJ 24/25 und übrigem Zinsaufwand sowie Spesen zusammen.

A photograph of a multi-story apartment building with a light grey concrete facade. The building features numerous windows with white frames and several balconies with metal railings. Some balconies have small potted plants or outdoor furniture. The building is set against a clear blue sky.

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

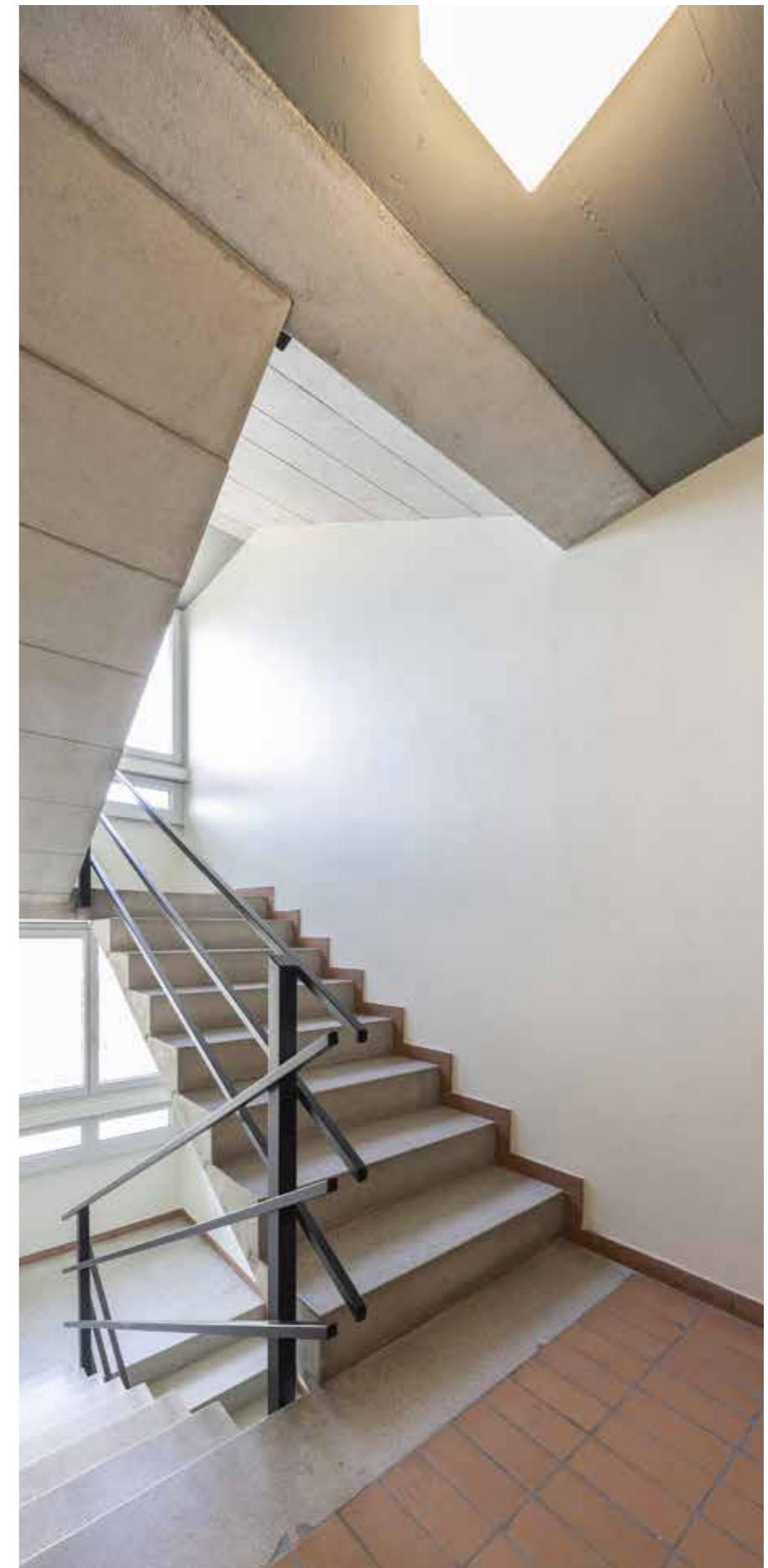
Die Anlagestiftung und ihre Organisation werden über die im Folgenden aufgeführten Regelwerke normiert. Diese stehen den Anlegern auf unserer Webseite www.utilita.ch zur Verfügung:

- Leitbild – 03.02.2017
- Statuten – 21.07.2022
- Stiftungsreglement – 14.12.2021
- Organisationsreglement – 03.02.2017
- Anlagerichtlinien – 11.03.2025
- Kostenreglement – 30.09.2024
- Entschädigungsreglement – 02.09.2025
- Prospekt – 14.12.2021
- Loyalitätsreglement – 14.12.2021

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

Per Stichtag 30. September 2025 wird festgestellt, dass alle Anlagelimiten gemäss ASV eingehalten worden sind.



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, Küsnacht

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

Prof. Dr. Markus Schmidiger, Vizepräsident, Amriswil

Philippe Sauthier, Vevey

Jürg (Georg Bruno) Capol, Geschäftsführer, Rolle

Revisionsstelle

Die Anlegerversammlung vom 14. Januar 2025 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, AMRISWIL



Paola Ghillani

ESG OFFICER, ZÜRICH



Jürg Häusler

COMPLIANCE OFFICER, KÜSNACHT



Ulrich Keusen

PRÄSIDENT ANLAGEKOMMISSION, BERN



Dr. Gregor Bucher

MITGLIED, HERRLIBERG

(Neu ab Anlegerversammlung 2025)

Geschäftsleitung und Experten

Geschäftsleitung

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 Geschäftsleitung

Jürg (Georg Bruno) Capol, Geschäftsführer, Rolle

Benoît Grenon, Leiter Finanzen, Stellvertretender Geschäftsführer, Lutry

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

Rivera AG, Lausanne, Baden, Biel, Gümligen, Kriens, Fribourg, Sion, Chur

Immopart AG, Grenchen

IT3 St. Gallen AG, St. Gallen

Les Bennelats Sàrl, Porrentruy

Immo62 Sàrl, Lausanne

Utilita Management GmbH, Bern

Bellevia Immobilien GmbH, Dübendorf

SAF Immobilien AG
(befristet vom 01.06.25 bis 31.08.2025)

Zentrales Rechnungswesen

Huwiler Services AG, Ostermundigen

Vertrieb

SFP AG, Zürich (nicht exklusiver Vertriebspartner)

VERANTWORTLICHE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG



Jürg (Georg Bruno) Capol

GESCHÄFTSFÜHRER, ROLLE



Benoît Grenon

**LEITER FINANZEN,
STELLVERTRETER GESCHÄFTSFÜHRER, LUTRY**



Ylvesa Zeqiraj

OFFICE MANAGERIN, PUIDOUX



Philippe Eymann

PORFTOLIO MANAGER, WORBEN

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 2025 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 18-19, 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. Wir haben auch 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 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 statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen 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 reglementarischen 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 Vorkehren 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.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen und statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Bern, 25. November 2025

BDO AG



Sibylle Schmid

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Sandra Leumann

Zugelassene Revisionsexpertin

Utilita in Graphiken

Wie Ihr Vorsorgefranken angelegt wird



Portfolioqualität



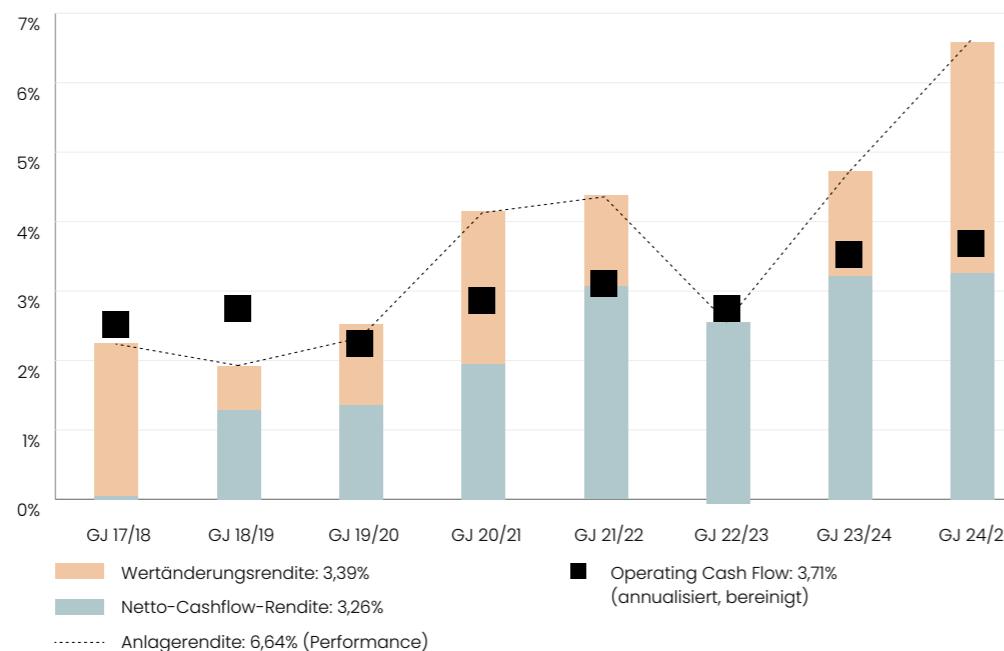
Prinzipien

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 Wohnungs-Bewertungs-System WBS (siehe Glossar) des Bundes genügen.

Highlights Geschäftsjahr 24/25

Performance

Im Berichtsjahr hat sich das Investitionsmodell der Utilita – Fokussierung auf gemeinnützige, preiswerte Wohnimmobilien – erneut bewährt und erreichte ein Rekordjahr. Der konsequent verfolgte Fokus auf nachhaltige Netto-Cashflow-Renditen, klar strukturierte Projekte und sorgfältig ausgewählte Liegenschaften zeigt nachhaltige Wirkung. Etwa drei Viertel der Wertschöpfung aus Wertänderungsrenditen resultieren aus aktivem Management; nur rund ein Viertel ist auf Marktteffekte zurückzuführen.



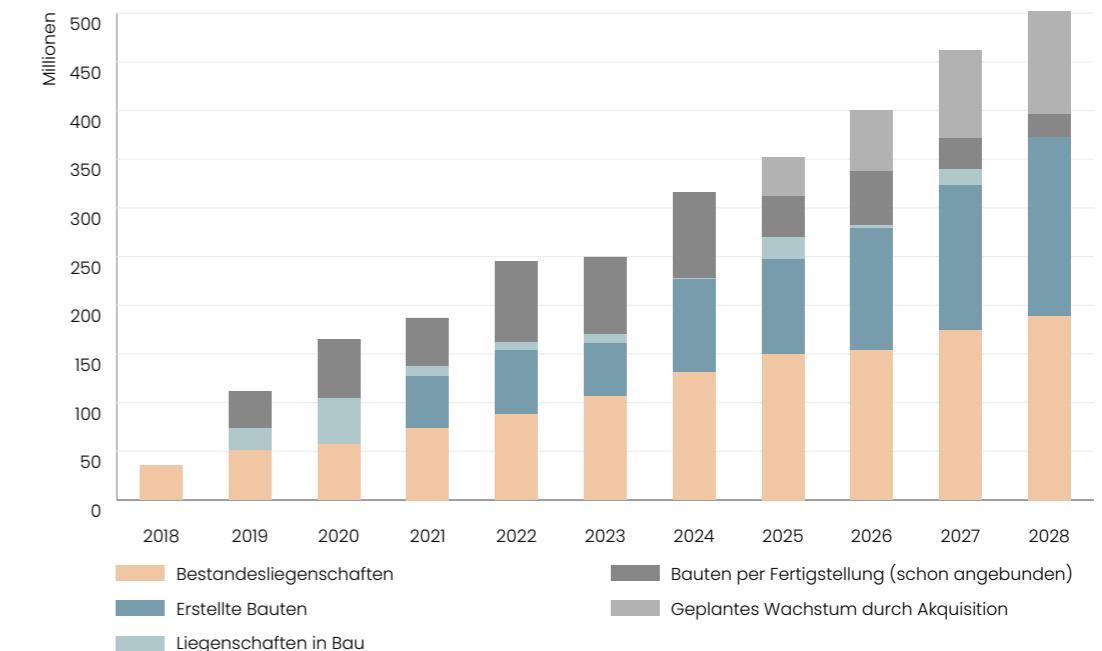
Wachstum

Die Anlagegruppe weist einen GAV von 272,89 MCHF aus. Werden die laufenden Projekte berücksichtigt, steigt der geschätzte Marktwert bei deren Fertigstellung auf rund 350 MCHF. Damit konnte der GAV um etwa 43 MCHF gesteigert werden. Dieses Zielwachstum von 30–60 MCHF soll weiterhin verfolgt und, sofern es der Markt zulässt, verstärkt werden, sodass die Utilita mittelfristig ein Volumen von rund 400–500 MCHF erreichen kann.

Die bereits angebundenen Projekte bieten der Anlagegruppe ein solides Potenzial für die künftige Entwicklung in Qualität, Quantität und Wert.

In der Berichtsperiode 24/25 konnten der Anlagegruppe – nach einem eher ruhigen Geschäftsjahr 23/24 – Kapitalerhöhungen in Höhe von rund 22,6 MCHF zugeführt werden. Zusätzlich stehen 15 MCHF reserviertes Kapital zur Verfügung, das im nächsten Geschäftsjahr zur Weiterentwicklung der Projektpipeline eingesetzt werden kann. Dank dieses Frischkapitals wurde die Anlagegruppe durch eine Akquisition um 15,7 MCHF erweitert und das Fremdkapital reduziert.

- Planungshorizont per 30.09.2028:
501 MCHF
- Bestandsliegenschaften: 182,7 MCHF
- Erstellte Bauten: 188,8 MCHF
- Liegenschaften in Bau: 0,00 MCHF
- Bauten per Fertigstellung (in Aussicht):
23,5 MCHF – davon 3,15 MCHF verpflichtet
- Neue Akquisitionen
Bestandsliegenschaften: 45 MCHF
- Neue Akquisitionen Neubau/Entwicklung:
61 MCHF





Geographische Verteilung, Objekt- und Lagequalität

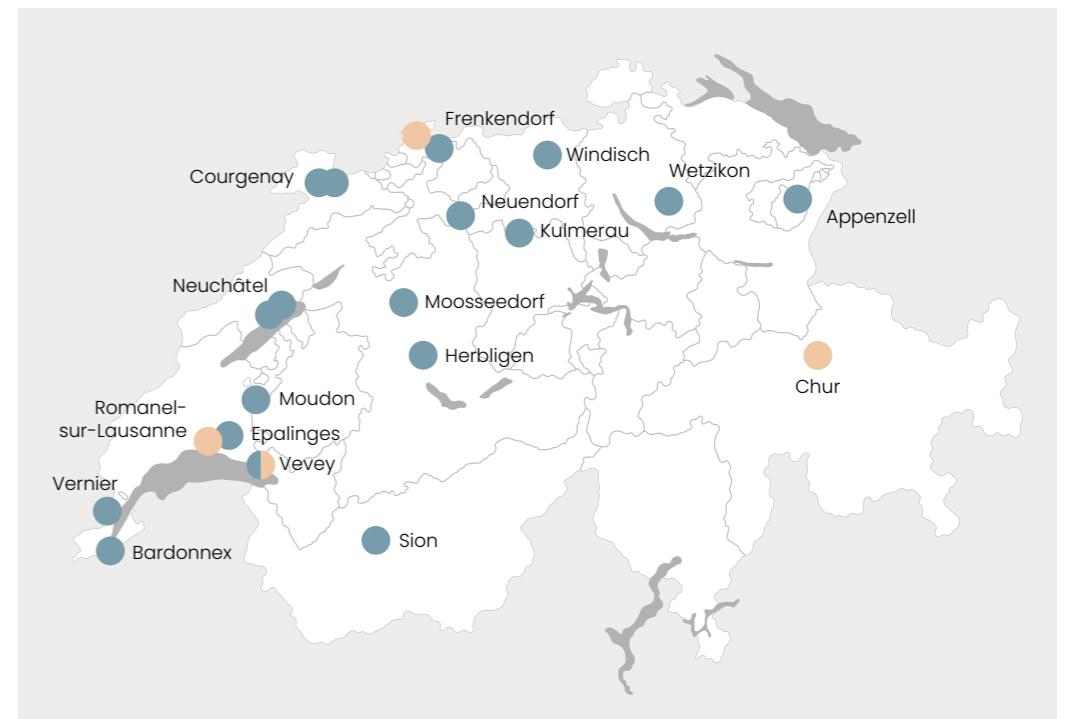
Die Anlagegruppe ist geografisch gut diversifiziert. Im Berichtsjahr konnten erneut drei Objekte in die Anlagegruppe übernommen werden: eine Bestandsliegenschaft durch Akquisition, eine Neubauliegenschaft durch Fertigstellung sowie ein gewonnenes Wettbewerbsprojekt.

Bei der Bestandsliegenschaft handelt es sich um ein totalsaniertes Gebäude in Biel, das von einer Genossenschaft übernommen wurde. Die Neubauliegenschaft mit Alterswohnungen ist eine Verdichtung in Courgenay; das Wettbewerbsprojekt ist ein grösseres Entwicklungsprojekt in Basel (siehe Seiten 56–57).

Bei den Zukäufen wird auf eine hohe Gebäude- und Standortqualität geachtet. Preisgünstig bzw. gemeinnützig bedeutet nicht, Kompromisse bei der Qualität einzugehen.

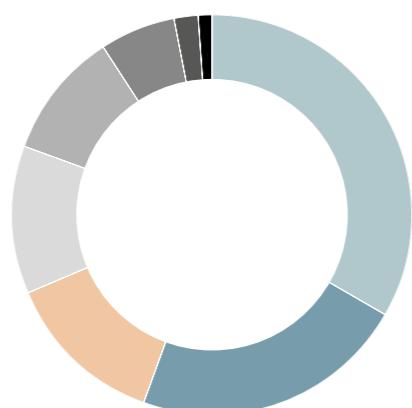
Der Erwerb von Liegenschaften erfolgt nach einem detaillierten Auswahl- und Due-Diligence-Prozess, der Nachhaltigkeitsaspekte in sämtlichen Dimensionen berücksichtigt.

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



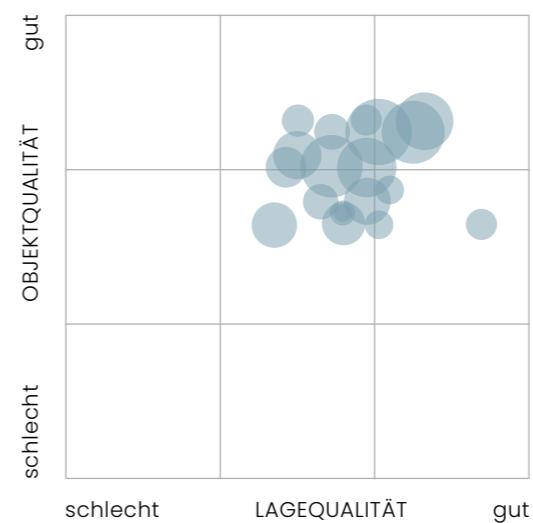
Basis: Geographischer Standort (inkl. Entwicklungsprojekt Romanel-sur-Lausanne).

Verteilung nach Grossregionen



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

Objekt- und Lagequalität



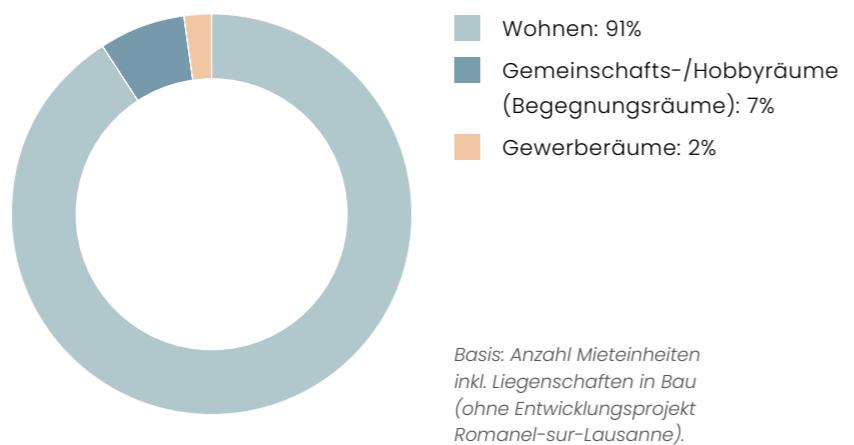
Quelle: Wüst Partner AG



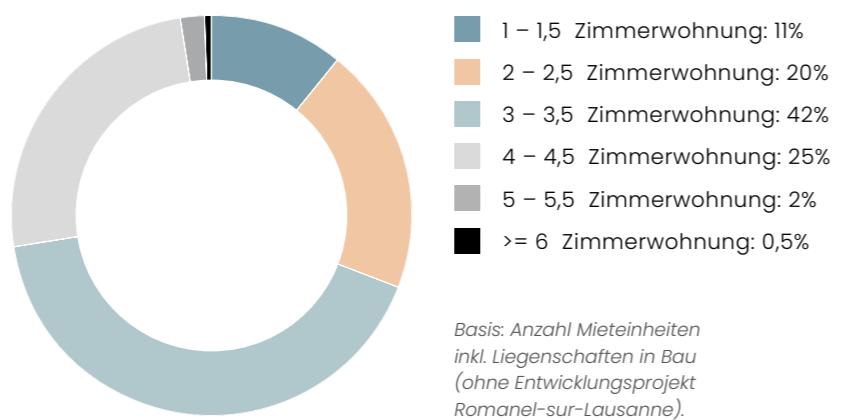
Nutzung

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

Nutzung



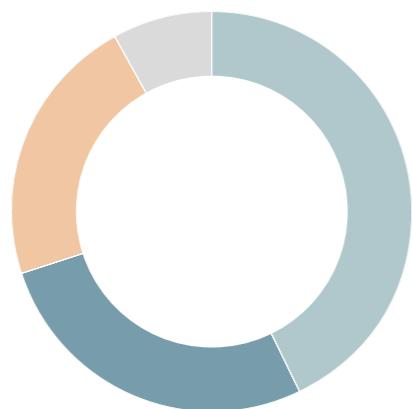
Wohnungstypologie





Anteil Bauprojekte

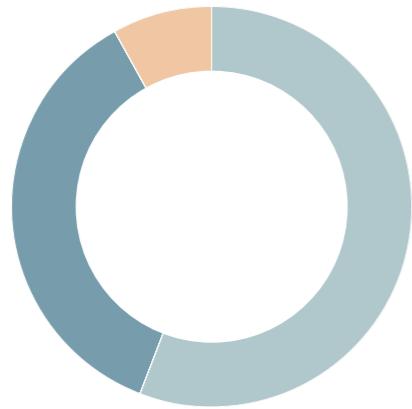
Anteil Bauprojekte per Fertigstellung



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

- Bestehende Liegenschaften: 43%
- Abgeschlossene Neubauten: 27%
- Entwicklungen: 22%
- Angefangene Neubauten: 8%

Anteil Liegenschaften in Bau per Stichtag (aktivierte Baukosten)

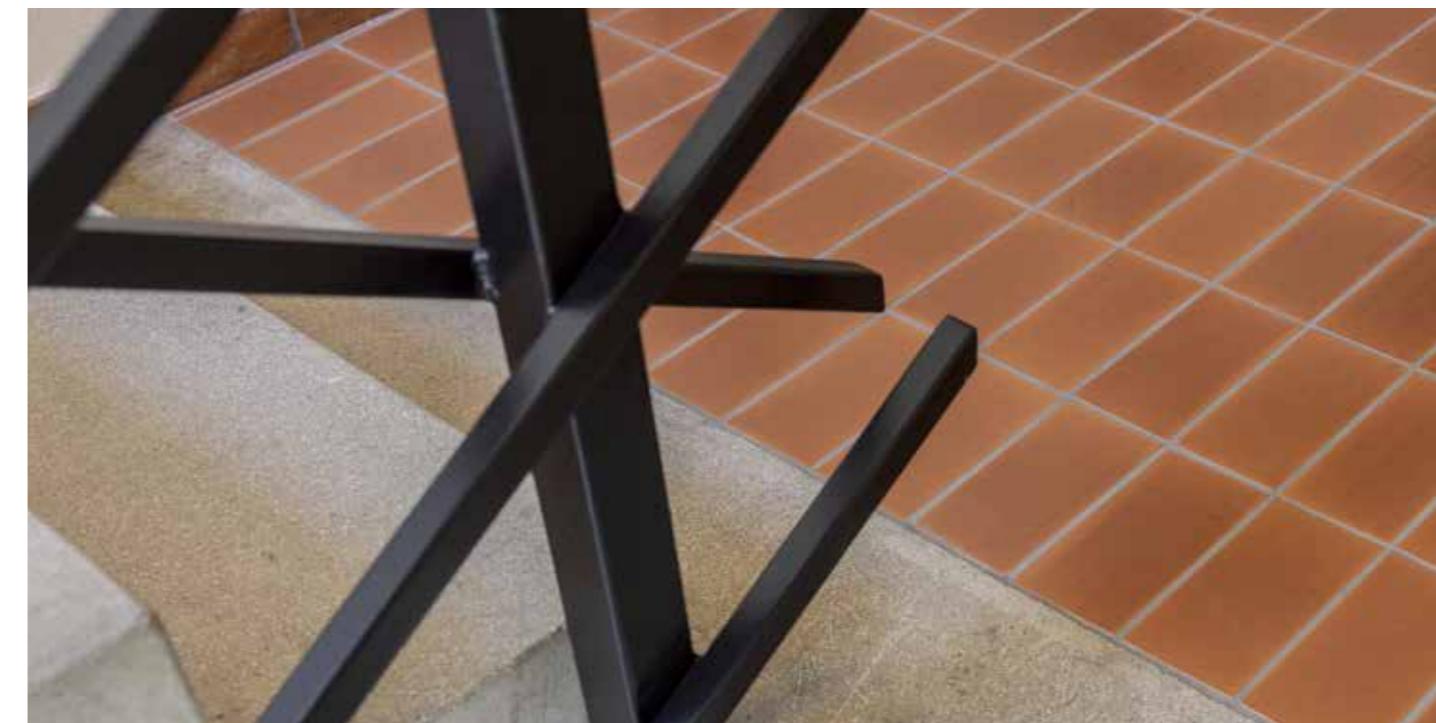


Basis: Marktwerte
(mit Entwicklungsprojekt
Romanel-sur-Lausanne)

- Bestehende Liegenschaften: 56%
- Abgeschlossene Neubauten: 36%
- Angefangene Neubauten: 8%
- Entwicklungen: 0%

Wir entwickeln Liegenschaften mit hoher Qualität und gemeinnütziger Ausrichtung nach der ‚Design to Cost and User‘-Methode. So können wir den Bewohnerinnen und Bewohnern preiswerte Mieten bei hoher Wohnqualität bieten und gleichzeitig den Anlegern Anlagemöglichkeiten mit nachhaltigem Cashflow bereitstellen. Bauprojekte nehmen daher einen festen Anteil unseres Portfolios ein. Um die Performance nicht übermäßig durch ertragslose Bauphasen zu belasten, schliessen wir mit unseren Partnern (TU/GU) überwiegend schlüsselfertige Bauverträge ab.

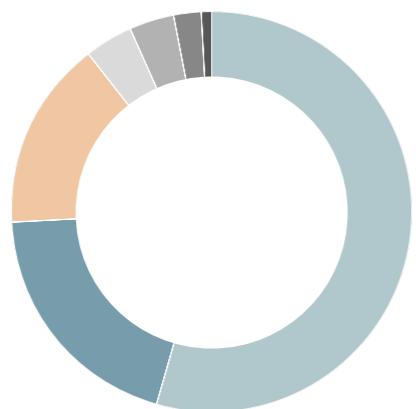
Trotz einer substantiellen Pipeline und laufender Projekte hält sich die Utilita strikt an das Prinzip der finanziellen Absicherung aller rechtlichen Verpflichtungen. Verpflichtungen werden nur eingegangen, wenn deren Finanzierung gesichert ist.





Leerstände

Leerstände Markt am Liegenschaftsstandort



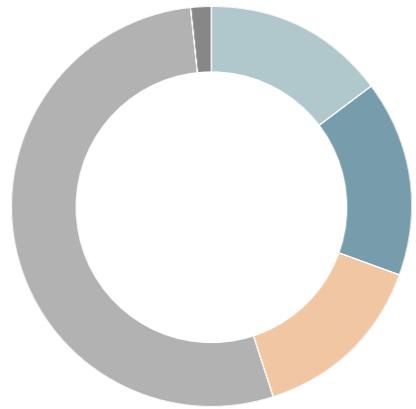
Basis: IST/SOLL bewerteter Marktertrag der Bestandesliegenschaften

In der vorliegenden Berichtsperiode blieb die Gesamtsumme der Leerstände hoch, die nachhaltige Leerstandsquote im Wohnbereich konnte jedoch gesenkt werden. Dies ist vor allem auf Sanierungen und Erstvermietungen zurückzuführen. Betrachtet man nur den Wohnanteil der Liegenschaften und bereinigt dies um Sanierungseffekte, liegen die nachhaltigen Leerstände erwartungsgemäss klar unter dem Marktdurchschnitt.

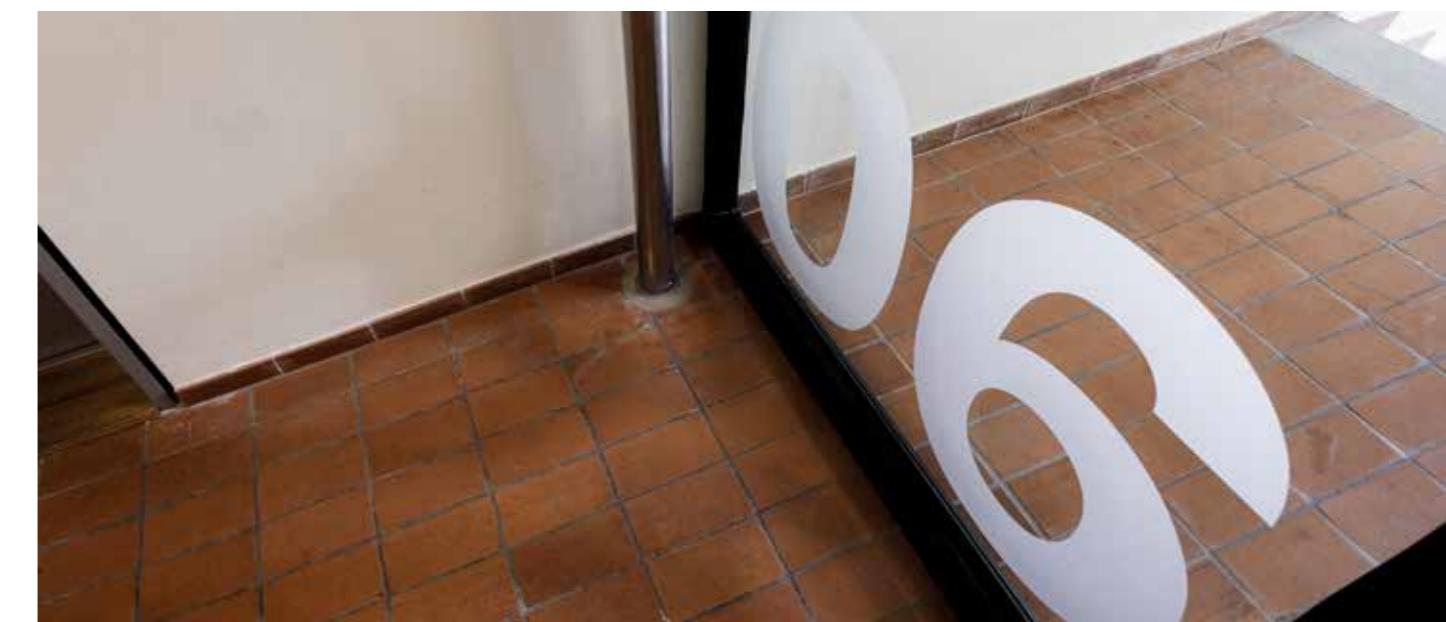
Der Gesamtleerstand wurde dieses Jahr insbesondere durch die Erstvermietungsleerstände der Gewerbeflächen in Neuenburg (Bella Vista) und der Alterswohnungen in Courgenay beeinflusst. In Courgenay wurde die Liegenschaft um neun Wohnungen erweitert; diese konnten noch nicht vollständig vermietet werden.

Bei den Parkierungsleerständen fällt weiterhin die Liegenschaft in Bardonnex auf. Die Überdimensionierung der Einstellhalle dürfte in den nächsten Jahren durch die Mutualisierung des Parkplatzbedarfs eines Nachbarprojekts reduziert werden. Dieses Projekt befindet sich nun im Baubewilligungsverfahren; wir erwarten, dass die Absorption der Leerstände 2027 erfolgen wird.

Leerstände Liegenschaften Anlagegruppe 'Gemeinnützige Immobilien'



Basis: IST/SOLL-Ertrag der Bestandesliegenschaften



Projekte im Geschäftsjahr 24/25



Kleinbruggen ,Caviva'

Rheinfelstrasse 60-64, 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. Am 1. Februar 2026 wird das Quartier den Bewohnern übergeben werden können. Die Erstvermietung konnte im September 2025 gestartet werden und zeigt, dass sie schon in wenigen Tagen auf ein grosses Interesse stösst. 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.

Erweiterung ,Les Carelles'

Les Carelles 26, 2950 Courgenay // JU

Courgenay ist eine Bestandsliegenschaft im Eigentum der Utilita mit Erweiterungspotenzial für neun Alterswohnungen. Im Geschäftsjahr 21/22 wurde beschlossen, dieses Wertsteigerungspotenzial auf dem Grundstück zu realisieren. Nach einer 16 monatigen Bauzeit konnte die Liegenschaft im Oktober 2025, d. h. zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres, in die Anlagegruppe übernommen werden. Die Alterswohnungen sind baulich an ein Altersheim angeschlossen, wodurch sich Synergien ergeben. Die Bewirtschaftung der Erweiterung erfolgt – wie beim Bestandsgebäude – durch einen professionellen Betreiber. Trotz der generellen Nachfrage konnten die neuen Alterswohnungen noch nicht vollständig über die üblichen Kanäle vermietet werden. Daher wurden Gespräche mit dem Kanton Jura aufgenommen, um von der kantonalen Warteliste zu profitieren, was sowohl für die öffentliche Hand als auch für die Utilita vorteilhaft wäre.

Entwicklung ,Es Brit'

Romanel-sur-Lausanne // VD

Das Projekt „Es Brit“ ist ein mittelfristiges Entwicklungsprojekt auf einem Grundstück der Gemeinde Romanel-sur-Lausanne. Nach Abschluss der Planungsphase wurde der Quartierplan im September 2025 genehmigt. Das Projekt tritt damit in eine neue Phase ein. Mit der Unterzeichnung des Baurechtsversprechens hoffen wir, rasch in das Baubewilligungsverfahren eintreten zu können, sodass die Baubewilligung noch im nächsten Geschäftsjahr erteilt werden kann.

Es entsteht ein kleines Quartier mit rund 100 Wohnungen, das gemeinsam mit dem dortigen Altersheim und der Gemeinde entwickelt wird. Geplant sind preisgünstige Wohnungen und Alterswohnungen mit Dienstleistungen sowie einige gewerbliche Erdgeschossnutzungen.



Quelle: Ausschreibungsumunterlagen SBB



Aufstockung ‚Gilamont‘

Gilamont 48, 1800 Vevey // VD

Die Baubewilligung wurde im letzten Quartal 2023 eingereicht; die letzte Einsprache konnte ebenfalls bereinigt werden. Das Projekt mit einem Volumen von ca. 5 MCHF soll je nach strategischem Managemententscheid in den nächsten zwei Jahren umgesetzt werden.

Die Aufstockung erfolgt in energetisch effizienter Holzkonstruktion und wird gemäss Wohnförderungsgesetz des Kantons als preisgünstiger Mietwohnraum angeboten. Die Erweiterung schafft einen relevanten Mehrwert, da das Heizsystem erneuert wird und auch die Fassaden saniert werden.

Kauf ‚Mettlen 66‘

Mettlenweg 66, 2504 Biel // BE

Am 1. August 2025 konnte das totalsanierte Mehrfamilienhaus ‚Mettlen 66‘ für Anlagekosten von 15,7 MCHF in das Portfolio unserer 100%igen Tochter VIVANTA AG, einem anerkannten gemeinnützigen Bauträger, übernommen werden. Das Gebäude gehörte zuvor einer Genossenschaft und umfasst 55 Wohnungen inkl. einer Cluster Wohnung und einem gemeinschaftlichen Waschsalon.

Das für Biel markante Hochhaus steht auf einem von VIVANTA mit der Stadt Biel neu verhandelten Baurecht und wurde 1957 vom Architekten Max Schlup, einem Schüler von Le Corbusier, errichtet. Die Sanierung erfolgte mit grösster Sorgfalt und Professionalität und hat das Gebäude in einen ökologisch modernen Zustand überführt: Der Energie bzw. CO₂ Wert liegt bei lediglich 3 kg CO₂/m² EBF.

Entwicklung ‚Wolfareal‘

Basel // BS

Im Geschäftsjahr 24/25 konnte die VIVANTA AG die Ausschreibung für ein Baurecht für gemeinnützige Bauträger auf dem zentral gelegenen Wolfareal der SBB für sich entscheiden. Das Baurecht betrifft ein Wohngebäude mit einem Investitionsvolumen von rund 41 MCHF und etwa 110 preisgünstigen Wohnungen. Das Vorhaben wird Teil eines Entwicklungsquartiers, das höchste Anforderungen an Energie, Gesellschaft und Lebensqualität erfüllt (SNBS Gold, Schwammstadt, Smart City).

Aktuell steht die abschliessende Ausverhandlung des Baurechts mit der SBB aus; im Anschluss wollen wir zusammen mit einem GU-/TU-Partner einen Architekturwettbewerb durchführen. Nach Abschluss des gesamten Entwicklungs-, Planungs- und Bauprozesses ist die Übergabe an die Bewohnerschaft im Geschäftsjahr 30/31 geplant.

Umwelt



Prinzipien

Seit der Gründung verfolgt die Anlagestiftung das Ziel, die Umweltbelastung der Liegenschaften so gering wie möglich zu halten. Zur Umsetzung überwachen wir aktiv Energieverbrauch, CO₂-Emissionen, Bau- und Nachhaltigkeitsstandards der Anlagegruppe und ergreifen entsprechende Massnahmen zum Schutz der Umwelt und zugunsten unserer Anlegerinnen und Anleger.

Seit Einführung der KGAST-Empfehlung zu umweltrelevanten Kennzahlen wenden wir die zum Zeitpunkt des Abschlusses gültige Berechnungsmethode an, namentlich das AMAS-Rundschreiben vom 11.09.2023 bzw. die REIDA-Methodik 2023.

Alle Bestandesliegenschaften, für die uns mehr als 12 Monate Messdaten vorliegen, werden unabhängig durch den externen Experten Signa-Terre geprüft. Auf dieser Basis erstellt Signa-Terre einen ISAE-3000-zertifizierten Energieüberwachungsbericht. Die darin enthaltenen Daten werden gemäss KGAST-Empfehlung auf AMAS-/REIDA-Standards umgerechnet und in diesem Jahresbericht publiziert.

Zu beachten ist, dass sich die erhobenen Werte auf den Analysezeitraum bzw. die Heizperiode 2024 beziehen; dadurch entsteht eine zeitliche Verzögerung zum Geschäftsabschluss per 30.09.2025. In der Zwischenzeit vorgenommene Akquisitionen sind in dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

Bei bereits akquirierten Liegenschaften, die nicht in die Heizperiode 2024 fallen, sowie bei zukünftigen und laufenden Projekten (in Planung oder Bau) erfüllen alle Objekte hohe energetische und umwelttechnische Standards. Diese Projekte werden voraussichtlich den Durchschnitt der Umweltkennzahlen der Anlagegruppe weiter verbessern.

Der Absenkpfad sowie die damit verbundenen Wiederinvestitionsbedarfe (CAPEX) werden mit dem CO₂-Compass-Programm berechnet und in die Kapitalflussrechnung der Immobilienbewerter einbezogen.

Highlights Geschäftsjahr 24/25

Reporting- und Messperiode 2024

Wie bereits im Vorjahr wurde das gesamte Portfolio für Scope 1 und 2 analysiert; der CO₂- und Wärme-Deckungsgrad liegt bei nahezu 100%. Auf einer Seite dieses Berichts sind die Messwerte der Heizperiode 2024 ausgewiesen, wie es das REIDA-Reporting vorsieht. Da diese Messwerte jedoch mit rund 1,5 Jahren Verzögerung rapportiert werden, spiegeln sie den tatsächlichen Managementaufwand zur CO₂-Reduktion im abgeschlossenen Geschäftsjahr nicht vollständig wider. Zur Korrektur rapportieren wir zusätzlich zu den Messwerten auch die berechneten Werte für neu übernommene Liegenschaften und Sanierungsinterventionen, die in der relevanten Berichtsperiode angefallen sind.

Der Vergleich der Heizperiode 2024 mit dem Analysezeitraum 2023 zeigt einen Anstieg der CO₂-Emissionen um 9,16%. Ein ähnlicher Zuwachs ist bei vielen von Signa-Terre betreuten Portfolios im Markt zu beobachten. Mögliche Ursachen sind die gegenüber den Vorjahren wieder stabileren Energiepreise und die weniger strikte Befolgung der empfohlenen Energiesparmassnahmen. Zudem war der Winter 2023/2024 sehr mild, wodurch der Verbrauch stärker klimakorrigiert wurde; nicht alle Gebäudebewohner haben ihre Heizgewohnheiten entsprechend angepasst. Eine Reduktion der Raumtemperatur um 1 °C führt zu einer Verringerung der CO₂-Emissionen um ungefähr 6%.

Der Anstieg ist zudem teilweise auf die Einbeziehung von sechs weiteren Gebäuden mit insgesamt ca. 10,1% zusätzlicher Energiebezugsfläche zurückzuführen. Der Wärmeverbrauch stieg um 11,54%. Die Integration der Liegenschaft Mönchbergstrasse in Wetzikon hat dazu beigetragen: Von sechs Gebäuden dieser Liegenschaft werden vier noch mit Gas beheizt und weisen Optimierungspotenzial auf, insbesondere durch Betriebsoptimierungen der bestehenden Heizungsanlagen. Zwei Gebäude werden mit Wärmepumpen und Erdsonden betrieben; ein Teil des benötigten Stroms wird vor Ort durch eine Photovoltaikanlage erzeugt. Diese beiden Gebäude sind sehr effizient und weisen niedrige Emissionen von 0,4 bzw. 0,6 kg CO₂/m² (Scope 1+2) auf.

Berücksichtigt man zusätzlich zu den gemessenen Werten die berechneten CO₂-Werte der bis zum Geschäftsabschluss übernommenen Liegenschaften (Les Carelles, Courgenay; Mettlenweg 66, Biel; Bella Vista, Neuenburg) – alles energetisch qualitätsvolle Zukäufe –, konnten die CO₂-Werte des Portfolios durch direkte Managementmassnahmen auf 13,81 kg CO₂/m² EBF reduziert werden. Dies entspricht dem erwarteten Absenkungspfad für das Geschäftsjahr 24/25, wie im Vorjahr geplant.

Relevante Kennzahlen

Quelle: Energieüberwachungsbericht,
Zeitraum 2024, Signa-Terre AG 09.10.2025.

ENERGIE	Heiz- und Messperiode 2024		Heiz- und Messperiode 2023*			
Gesamte Fläche		38'927 m ² EBF		35'120 m ² EBF		
Massgebende Fläche		37'811 m ² EBF		34'004 m ² EBF		
Abdeckungsgrad		97,13%		96,82%		
Anzahl LG gesamte Fläche		49 Anzahl#		43 Anzahl#		
Anzahl LG massgebliche Fläche		46 Anzahl#		40 Anzahl#		
Energieverbrauch		4'220'713 kWh		3'593'125 kWh		
Energieintensität		111,63 kWh/m ² EBF		105,67 kWh/m ² EBF		
DETAILS NACH ENERGIEART	2024		2023*			
Heizöl	634'498 kWh	15,03%	531'786 kWh	14,80%		
Heizgas	2'010'149 kWh	47,63%	1'574'452 kWh	43,82%		
Biomasse	378'545 kWh	8,97%	337'741 kWh	9,40%		
Total Brennstoffe	3'023'192 kWh	71,63%	2'443'980 kWh	68,02%		
Fernwärme	817'023 kWh	19,36%	815'352 kWh	22,69%		
Nahwärme	- kWh	- %	- kWh	- %		
Umweltwärme	- kWh	- %	- kWh	- %		
Total Wärme	817'023 kWh	19,36%	815'352 kWh	22,69%		
Elektrizität Wärmepumpe	129'888 kWh	3,08%	113'123 kWh	3,15%		
Elektrizität Wärme direkt	- kWh	- %	- kWh	- %		
Elektrizität Allgemein	245'050 kWh	5,81%	220'671 kWh	6,14%		
PV Eigenverbrauch	5'559 kWh	0,13%				
Total Elektrizität	380'497 kWh	8,88%	333'794 kWh	9,29%		
Anteil erneuerbare Energie	1'146'933 kWh	27,17%	1'066'747 kWh	29,69%		
Anteil fossile Energie	2'966'835 kWh	72,83%	2'427'124 kWh	67,55%		
Anteil Abwärme, Anergie	344'786 kWh	70,29%	69'110 kWh	1,92%		
CO ₂	2024		2023*			
Gesamte Fläche	38'927 m ² EBF		35'120 m ² EBF			
Massgebende Fläche	37'811 m ² EBF		34'004 m ² EBF			
Abdeckungsgrad	97,13%		96,82%			
CO ₂ e-Emissionen	604 Tonnen CO ₂ e/a		497 Tonnen CO ₂ e/a			
CO ₂ e-Emissionsintensität	15,97 kg CO ₂ e/m ² EBF		14,63 kg CO ₂ e/m ² EBF			
EMISSIONSQUELLEN	2024		2023*			
Heizöl	159'767 kg CO ₂ e	4,23 kg CO ₂ e/m ²	26,46%	133'904 kg CO ₂ e	3,94 kg CO ₂ e/m ²	26,92%
Heizgas	366'450 kg CO ₂ e	9,69 kg CO ₂ e/m ²	60,70%	287'023 kg CO ₂ e	8,44 kg CO ₂ e/m ²	57,70%
Biomasse	946 kg CO ₂ e	0,03 kg CO ₂ e/m ²	0,16%	844 kg CO ₂ e	0,02 kg CO ₂ e/m ²	0,17%
Total Scope 1	527'163 kg CO₂e	13,94 kg CO₂e/m²	87,32%	421'771 kg CO₂e	12,4 kg CO₂e/m²	84,79%
Fernwärme	69'856 kg CO ₂ e	1,85 kg CO ₂ e/m ²	11,57%	69'713 kg CO ₂ e	2,05 kg CO ₂ e/m ²	14,01%
Nahwärme	- kg CO ₂ e	- kg CO ₂ e/m ²	- %	- kg CO ₂ e	- kg CO ₂ e/m ²	- %
Elektrizität Wärmepumpe	2'325 kg CO ₂ e	0,06 kg CO ₂ e/m ²	0,39%	2'025 kg CO ₂ e	0,06 kg CO ₂ e/m ²	0,41%
Elektrizität Wärme direkt	- kg CO ₂ e	- kg CO ₂ e/m ²	- %	- kg CO ₂ e	- kg CO ₂ e/m ²	- %
Elektrizität Allgemein	4'386 kg CO ₂ e	0,12 kg CO ₂ e/m ²	0,73%	3'950 kg CO ₂ e	0,12 kg CO ₂ e/m ²	0,79%
Total Scope 2	76'567 kg CO₂e	2,02 kg CO₂e/m²	12,68%	75'688 kg CO₂e	2,23 kg CO₂e/m²	15,21%

Messungsart (Zähler oder Berechnung): Berechnung

* Gemäß AMAS-REIDA Zirkular (16.08.2023)





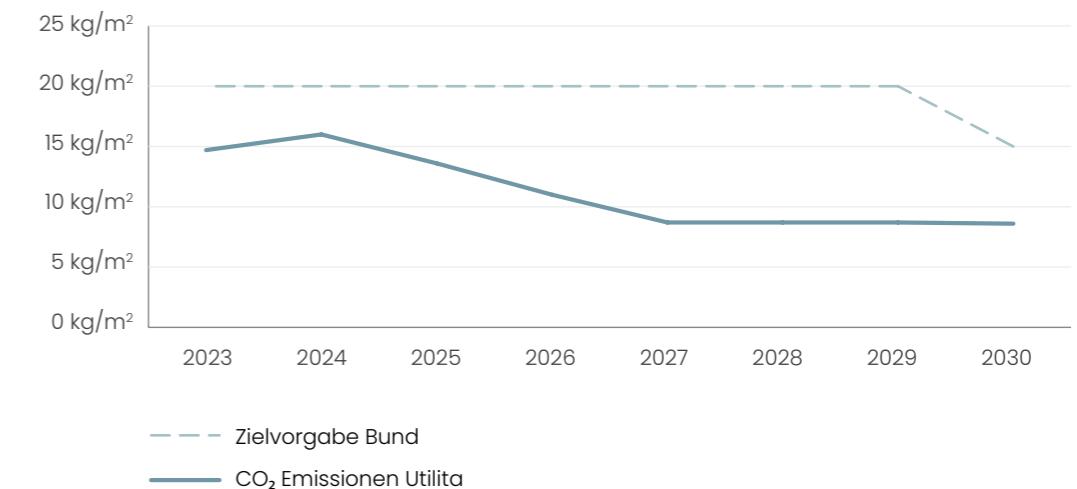
Absenkpfad

Der bereits relativ tiefe CO₂-Fussabdruck konnte durch die der Anlagegruppe zugeführten Objekte weiter reduziert werden. Zukünftige Aufwendungen für energetische Sanierungen dürfen sich dadurch in Grenzen halten und wirken sich positiv auf die Werthaltigkeit der Liegenschaften aus.

Betrachtet man die AMAS-/REIDA-Kennzahlen, liegen die Werte bereits unter den Zielvorgaben des Bundes.

Der aufgezeigte Absenkpfad enthält bis zum Analysezeitraum 2024 die tatsächlich gemessenen Daten; ab 2024 sind die berechneten bzw. simulierten CO₂-Werte (Scope 1 & 2) aller laufenden Projekte ohne Berücksichtigung zukünftiger Akquisitionen dargestellt. Es handelt sich damit um einen realistisch zu erwartenden Absenkpfad, der sich durch noch nicht getätigte Zukäufe, bisher nicht fertiggestellte Projekte und weitere Sanierungsmassnahmen voraussichtlich weiter verbessern wird.

CO₂-Absenkpfad Scope 1 + 2



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

PACTA

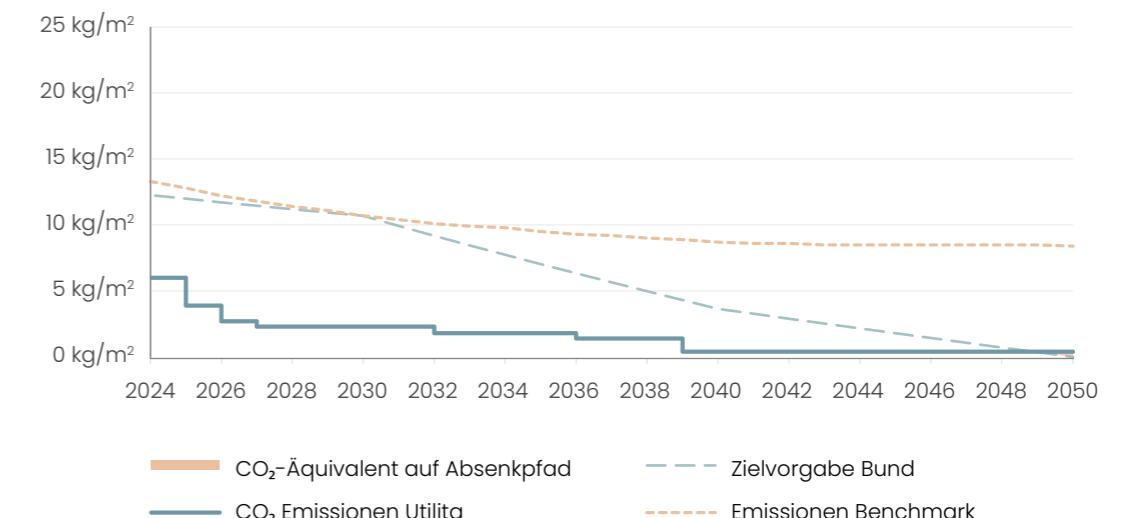
Im Geschäftsjahr 24/25 wurde zudem ein PACTA-Bericht erstellt, der der Utilita im Vergleich zum Marktdurchschnitt gute Werte attestiert. Auch hier variieren Analysezeiträume und Berechnungsmethoden. Insgesamt bestätigen die Resultate, dass die Utilita bereits über ein im Marktvergleich gutes Portfolio verfügt, was sich in geringeren CAPEX-Bedarfen niederschlägt und damit die Nachhaltigkeit der Performance stärkt.

Klima-Allianz Schweiz

Die Klima-Allianz (www.klima-allianz.ch) bewertet seit 2023/24 rund 100 Pensionskassen (ca. 75% des Anlagevolumens) hinsichtlich ihrer Klimaverträglichkeit im Immobilienbereich. Mehrere Anleger der Utilita gehören zu den Bestplatzierten im Ranking; zwei Utilita-Anleger befinden sich sogar unter den besten fünf.

Die Klima-Allianz nennt die Utilita ein gutes Beispiel für Pensionskassen-Investitionen, da sie gemeinnützigen Wohnraum mit klaren Klimazielen kombiniert, und hebt sie als „maximal nachhaltige Anlagestiftung“ hervor.

CO₂-Absenkpfad Scope 1



Quelle: PACTA-Bericht

Gesellschaft



Prinzipien

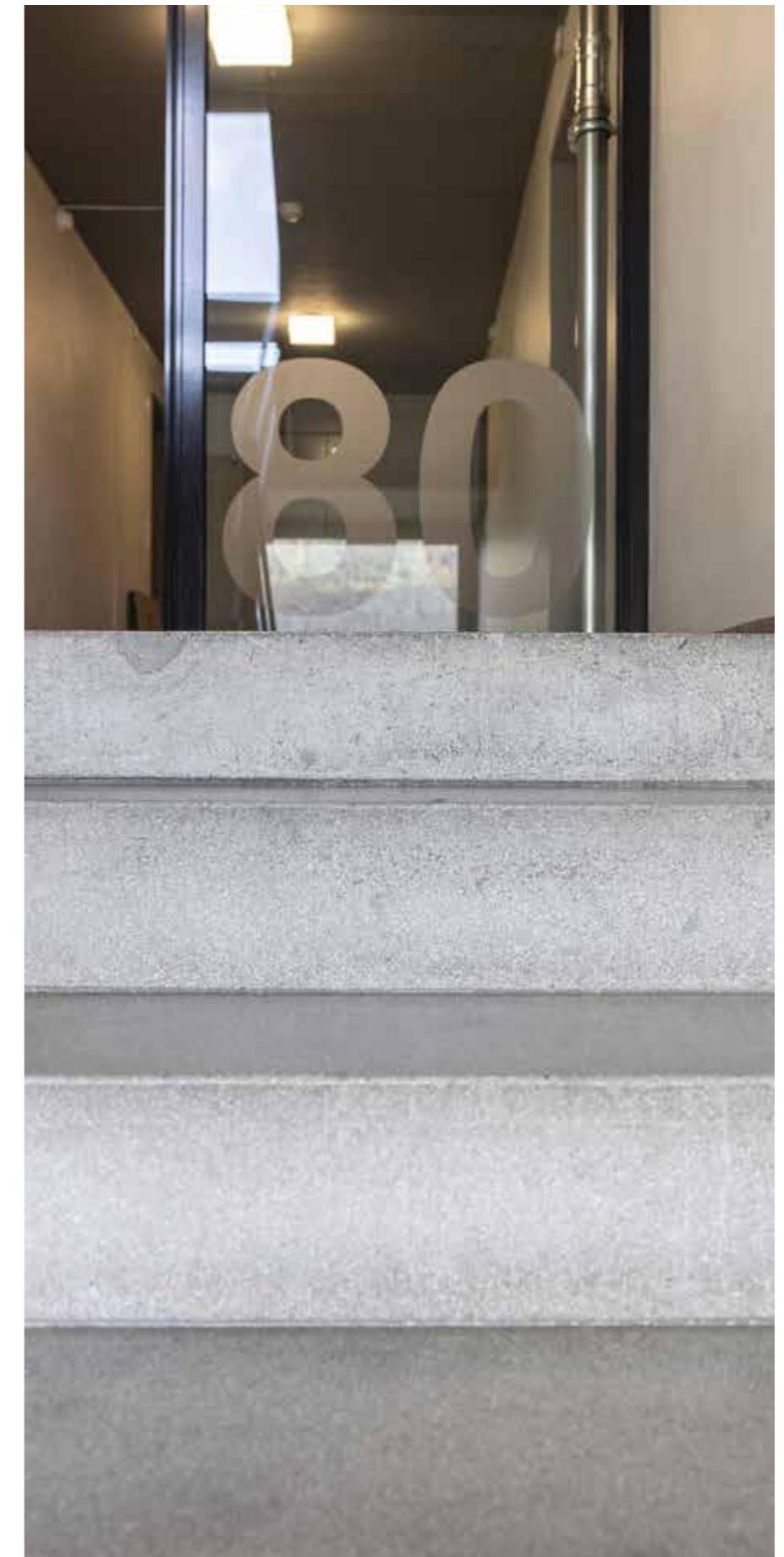
Die Utilita investiert nicht nur in Liegenschaften, sondern auch in ihre Bewohnenden und gibt dem „S“ in ESG seinen vollen Sinn. Der nachhaltige ökonomische und umwelttechnische Wert einer Immobilie hängt wesentlich von der positiven Identifikation der Bewohnenden mit ihrem Lebensraum (gefühlte Lagequalität) ab – also davon, wie viel sie bereit oder in der Lage sind, für ihr Zuhause zu bezahlen (geringe Leerstände) – und davon, ob sie sorgsam mit ihrem Umfeld umgehen (Betriebskosten).

Dieses Ziel erreichen wir durch Förderung von Gemeinschaftsbildung, das Schaffen lebendiger und wohnwerter Bedingungen, einen proaktiven Mieterdialog (inkl. digitaler Kanäle) sowie eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Preisgestaltung.

Highlights Geschäftsjahr 24/25

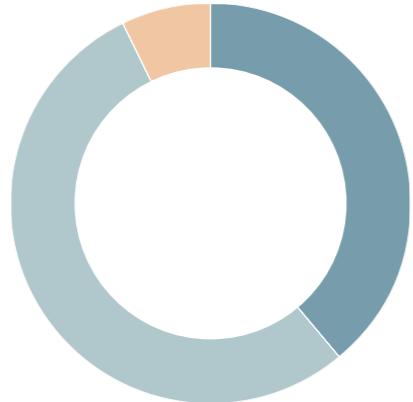
Der Messbarkeit des gesellschaftlichen Wertes einer Immobilie misst die Utilita grosse Bedeutung bei. Während dieses Thema im Markt erst in der Diskussion steht, war Utilita auch im Berichtsjahr erneut in Fachgruppen und Foren aktiv. Es bestätigt sich, dass Liegenschaftstypologien und Bewirtschaftungsmodelle, die auf Zusammenleben und Wohlbefinden der Bewohnenden abzielen, sich positiv auf Cashflow und Immobilienwert auswirken und somit werthaltige Anlagen schaffen.

Das Projekt Kleinbruggen in Chur hat die Phase der Erstvermietung erreicht. Bereits jetzt arbeiten wir eng mit einem Community Builder und unserem Bewirtschafter zusammen, um schnell eine lebendige Bewohnervereinigung zu etablieren. Unter ihrer Leitung und in Zusammenarbeit mit dem Community Builder sowie der Bewirtschaftung wird diese Vereinigung den Gemeinschaftsraum, die Anteile an den Quartiergärten sowie weitere gemeinschaftliche Funktionen selbst organisieren und verwalten.





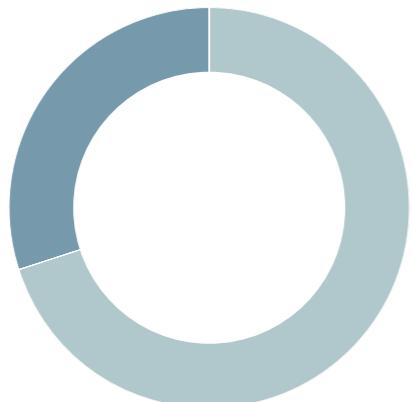
Mietpreisgestaltung



- Wohnungen mit Auflagen: 39%
- Preiswerte Mieten: 54%
- Einzelmiete: 7%

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

Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Sektor



- In Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern oder der öffentlichen Hand: 70%
- Ohne Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern oder der öffentlichen Hand: 30%

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

Mietpreisgestaltung

Preiswerte Mieten sind solche, die unter der üblichen Marktmiete liegen und für einen Grossteil der Bevölkerung erschwinglich sind, was den Wohnungsleerstand nachhaltig reduziert.

Mieten mit Auflagen sind mit der öffentlichen Hand vereinbart und ermöglichen den Zugang zu den Vorteilen gemeinnütziger Immobilien. Sie sind auf einen stabilen Netto-Cashflow ausgerichtet und erweisen sich als stabile Alternative zu Marktimmobilien.

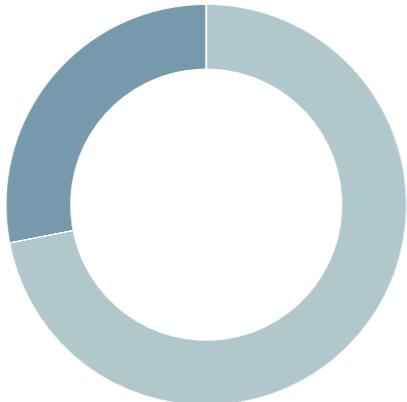
Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Sektor

Die Utilita kooperiert mit Akteuren des gemeinnützigen Sektors wie gemeinnützigen Bauträgern oder der öffentlichen Hand. Dies ermöglicht Anlegern, in die Vorteile des gemeinnützigen Immobiliensegments zu investieren.

Die Zusammenarbeit kann durch den Erwerb von Liegenschaften von Genossenschaften, Quoten an gemeinnützigen Wohnraum bei Arealentwicklungen, Baurechte oder die Vermietung von Liegenschaften mit Gesamtmieterträgen an gemeinnützige Bauträger erfolgen. Dies bietet Vorteile wie Zugang zu Projekten, Kompensationsflächen und spezifische Kostenstrukturen.



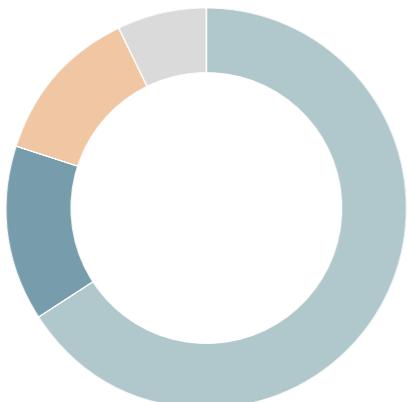
Gemeinschaftsbildung



- Liegenschaften mit Gemeinschaftsbildungsaktivitäten: 72%
- Liegenschaften ohne Gemeinschaftsbildungsaktivitäten: 28%

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

Wohnraum und Gesellschaftsgruppen



- Wohnungen für die breite Bevölkerung (preiswert und gemeinnützig): 66%
- Sozialwohnungen (subjektsubventioniert): 14%
- Alterswohnungen mit Dienstleistung: 13%
- Hobby-/Gemeinschaftsräume (Begegnungsräume): 7%

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



Bella Vista in Neuenburg ist ein charmanter, neuer und angenehmer Wohngebäude mit einer wunderschönen Loggia und einer herzlichen Nachbarschaft. Das Gemeinschaftsleben dort ist sehr angenehm, und sogar das Treiben der Kinder der benachbarten Schule während der Pause trägt zu einer lebendigen und fröhlichen Atmosphäre bei. Die angebotenen Leistungen und Services sind wirklich hervorragend. Die Besuche des sozialen Hauswärts sind von grosser Bedeutung. Sie entlasten mich enorm, da er mir im Alltag bei vielen kleinen Dingen hilft, was einen grossen Unterschied macht. Ich würde BV ohne zu zögern empfehlen.



Frau Bastardoz

Bewohnerin des Coeur de Bella Vista, Neuenburg

Gemeinschaftsbildung

In einem bedeutenden Anteil der Liegenschaften fördert die Art der Liegenschaftsverwaltung die natürliche Bildung von Gemeinschaften und stärkt den Zusammenhalt unter den Bewohnerinnen und Bewohnern. Dies wird unter anderem durch Bewohnervereinigungen, begrenzte Selbstverwaltung sowie den Zugang zu speziellen Dienstleistungen für alle Generationen unterstützt. Die Gemeinschaftsbildung ist ein gemeinsamer Prozess, der von den Bewohnern aktiv getragen werden muss und ihnen nicht aufgezwungen wird.

Wohnraum und Gesellschaftsgruppen

Die Utilita legt Wert darauf, ihre Wohnungen einer breiten Bevölkerung zu akzeptablen Mieten anzubieten. Das bedeutet, dass diese Wohnungen verschiedenen Generationen und Einkommensgruppen offenstehen und auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind. So hält die Anlagegruppe neben Alterswohnungen mit Dienstleistungen auch Sozialwohnungen bereit, deren Bewohnende Unterstützung durch Ergänzungsleistungen in Anspruch nehmen können.

Wichtig sind zudem Begegnungsräume, die ungezwungene Treffen der Bewohner ermöglichen. Einige Liegenschaften bieten dafür Innen- und Außenbereiche, darunter Hobby- und Nebenräume wie Joker-Zimmer, die von den Bewohnern als Erweiterung ihrer Wohnfläche genutzt werden können.

Das Zusammenleben ist nicht nur ein theoretisches Konzept, sondern wird auch ganz konkret gelebt. Besonders im Coeur de Bella Vista in Neuchâtel konnten die Dienstleistungen für die Bewohnerschaft – insbesondere für ältere Menschen – ausgebaut werden. Dazu gehört auch ein sozialer Hauswart, der sich um das intergenerationale Miteinander kümmert.

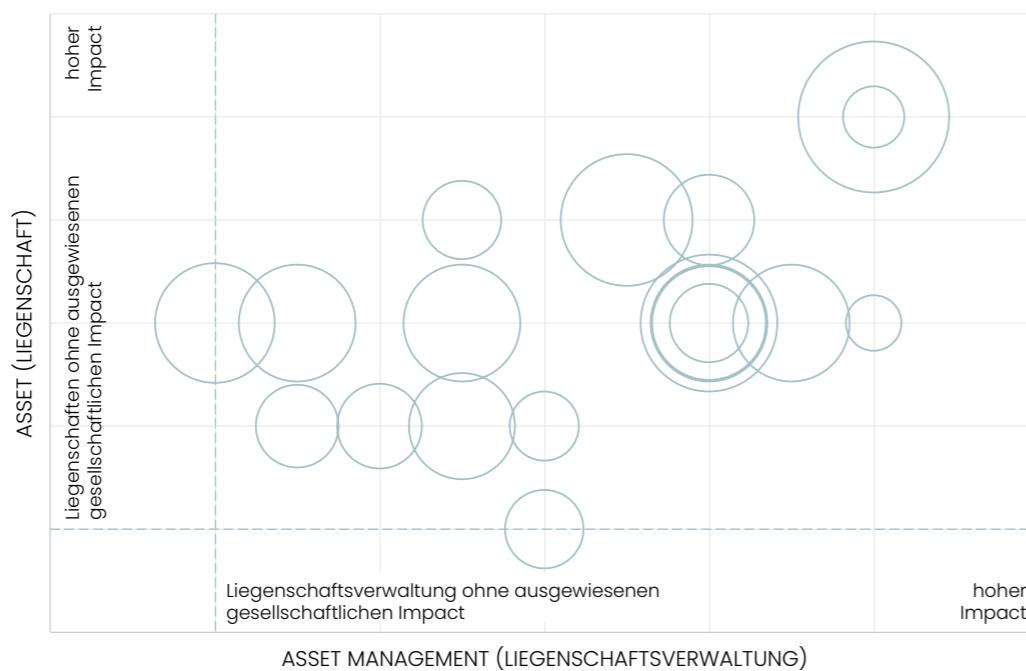


Messung des gesellschaftlichen Einflusses

UNITÀ (internes) Utilita Management-Tool zur Steuerung des gesellschaftlichen Einflusses

Die Utilita analysiert ihre Liegenschaften seit einiger Zeit mittels des eigenen Überwachungssystems UNITÀ, das den gesellschaftlichen Einfluss und die Qualität des Zusammenlebens misst. UNITÀ dient dazu, unser Nachhaltigkeitsversprechen überprüfbar und dauerhaft wirksam zu machen.

Qualität der Gesellschaftsförderung und Wohnversorgung, Scope 1,2,3



Quelle: Utilita, 30.09.2025

SOSDA Social Sustainability Data (www.sosda.ch)

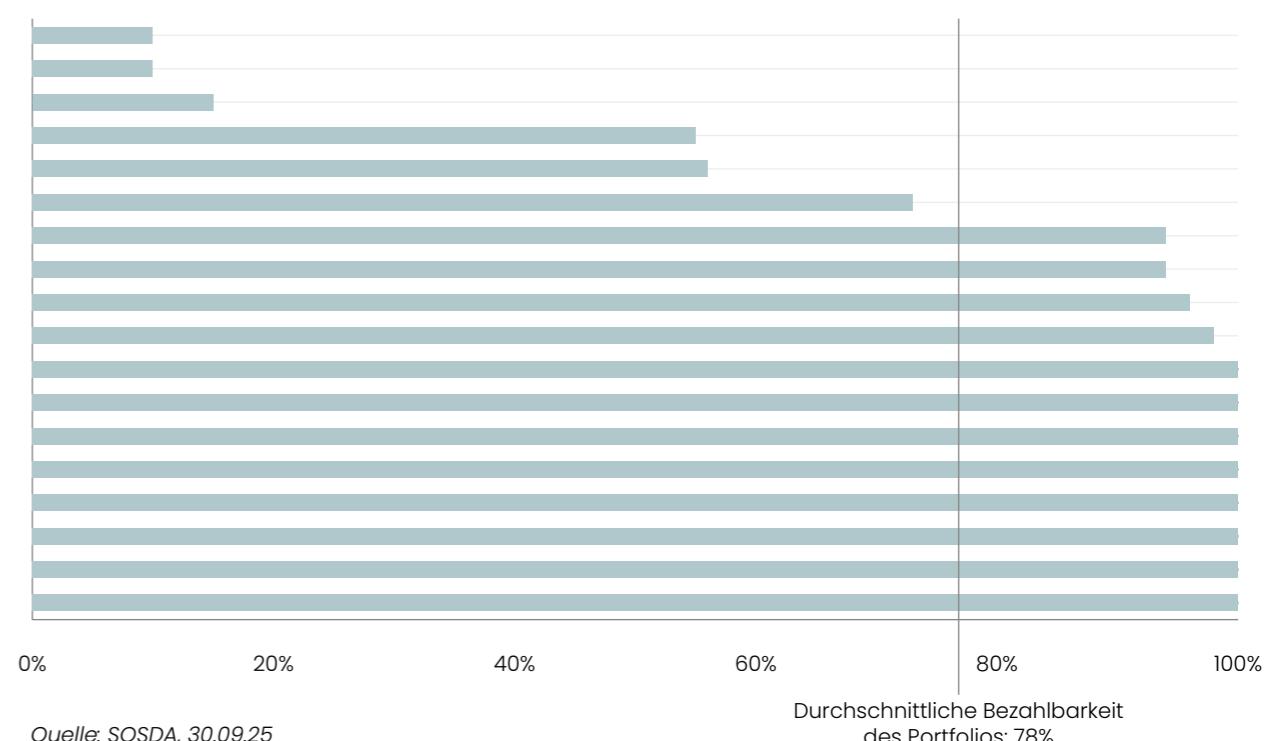
Mehrere ESG Benchmarks entwickeln inzwischen Methoden zur Messung gesellschaftlicher Aspekte weiter; langsam zeichnet sich ein Konsens ab. Als Pilot haben wir im Berichtsjahr den neu etablierten Benchmark SOSDA zur Messung sozialer Portfolio Performance eingesetzt, um unser Portfolio mit anderen Marktteilnehmern zu vergleichen.

SOSDA ist ein Framework mit Kennzahlen für das Benchmarking sozial nachhaltiger Immobilienportfolios, das im engen Austausch mit Akteuren der Immobilienwirtschaft, darunter Utilita, entwickelt wurde. Das Set misst die soziale Performance anhand klar definierter, transparent erhobener und vergleichbarer Indikatoren, die auf Asset und Liegenschaftsebene optimiert werden können. Die Benchmarks basieren auf einem SOSDA Datenpool, der derzeit 13 institutionelle und 4 gemeinnützige Portfolios umfasst. Die Ergebnisse sind noch nicht repräsentativ, liefern jedoch bereits wertvolle Erkenntnisse zur pragmatischen Messung und Steuerung des gesellschaftlichen Impacts.

Im Rahmen des Benchmarks wurde eine Bewohnerbefragung zum Zusammenleben durchgeführt, die auf ein hohes Wohlbefinden der Bewohnenden hinweist: 80% der Teilnehmenden sind zufrieden oder sehr zufrieden mit den nachbarschaftlichen Verhältnissen. Die Vermietungsquote bei Senioren liegt überdurchschnittlich hoch und leistet somit einen wichtigen Beitrag an die Wohnversorgung älterer Menschen. Diese drei von neun Messpunkten liegen über dem Durchschnitt der analysierten Portfolios. Weitere Messpunkte – Zufriedenheit mit der Wohnung, Wohnumfeld, Anteil bezahlbarer Wohnungen, Belegung, Vermietungsquote für Familien oder Geringverdiene – liegen teils leicht unter, teils über dem Durchschnitt. Besonders hervorzuheben ist der Anteil bezahlbarer Wohnungen: Utilita positioniert sich hier zwischen institutionellen Portfolios und Genossenschaften, was angesichts unseres Mischportfolios aus preiswerten und gemeinnützigen Liegenschaften plausibel ist.

Die Grafik zeigt den Anteil bezahlbarer Wohnungen in den 18 per SOSDA analysierten Liegenschaften der Utilita; die Bezahlbarkeit wird als Miethöhe im Verhältnis zum Medianeinkommen der jeweiligen Gemeinde berechnet.

Vertiefung AK3.1: Anteil bezahlbare Wohnungen in den 18 Liegenschaften



Führung



Prinzipien

Seit ihrer Gründung legt die Utilita grossen Wert darauf, ihren Anlegern eine Investitionsmöglichkeit im ansonsten geschlossenen Schweizer Marktsegment des gemeinnützigen Wohnraums mit gesellschaftlichem Impakt und ökologischem Respekt zu bieten. Dies trägt zur Bilanzstabilität und Diversifizierung der Immobilienanlagen in der beruflichen Vorsorge bei. Die Anlage zeichnet sich durch ein vorteilhaftes Risiko-Rendite-Profil aus, das den Fokus auf Netto-Cashflow legt. Dies spiegelt sich in der transparenten Unternehmensführung, der Gewaltentrennung, der internen Reglementierung sowie der Einhaltung hoher Standards wider. Zudem verfolgt die Geschäftsführung eine für Anleger vorteilhafte Vergütungsstrategie auf Basis von ‚Cost and Fee‘. Die aktive Mitgliedschaft in relevanten Verbänden und die konsequente Orientierung an branchenweiten Standards sind zentrale Qualitätssiegel der Utilita.

Highlights Geschäftsjahr 24/25

Zu Beginn des Jahres 2024 konnte der Stiftungsrat mit Herrn Dr. Gregor Bucher ein neues Mitglied vorschlagen, das am 14.01.2025 in der diesjährigen Anlegerversammlung gewählt wurde. Dank seines ausgezeichneten Netzwerks, seiner bisherigen Tätigkeit als Geschäftsführer einer Anlagestiftung sowie seiner Nähe zu den Anlegern bringt Herr Dr. Gregor Bucher wertvolle Marktkenntnisse und Impulse in den Stiftungsrat ein.

Ein weiterer Beleg für das gelebte Nachhaltigkeitsbewusstsein auf allen Führungsebenen ist die kontinuierliche Weiterbildung im Bereich Nachhaltigkeit. So durfte unsere ESG-Verantwortliche im Stiftungsrat, Frau Paola Ghillani, nach Abschluss ihrer Ausbildung am renommierten International Institute for Management Development (IMD) in Lausanne das Zertifikat ‚Board & Sustainability Certified Member‘ entgegennehmen.

Neben den täglichen Aufgaben hat sich die Geschäftsleitung auch in diesem Jahr wieder aktiv in verschiedenen Verbänden engagiert. So wurden mehrere Fachvorträge in Verbandsgruppen gehalten, und Utilita konnte das Thema gemeinnütziger Immobilien sowie ihre Anlagephilosophie bei öffentlichen Veranstaltungen, in Fachartikeln und Interviews prominent präsentieren.

Die Liegenschaft Coeur de Bella Vista wurde ebenfalls mehrfach als vorbildlich hervorgehoben. Sie wurde im Rahmen verschiedener Veranstaltungen von Wohnen Schweiz, der Dachorganisation der gemeinnützigen Wohnbauträger, vorgestellt und besichtigt

Mitgliedschaften

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 nachhaltigen 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 Bruttbetrag 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 Rechnungsjahrs.

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 Nettomietertrages (inkl. Baurechtszinsen) 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.

Mitausfallquote

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

Rendite des investierten Kapitals (RoIC)

Die Rendite des investierten Kapitals zeigt den bereinigten Gesamterfolg zuzüglich Finanzierungsaufwand in Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens der Anlagegruppe: Nettorendite fertige Bauten, FK-Quote, WAULT, Restlaufzeit FK, Verzinsung FK.

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