

## Anlagegruppe Gemeinnützige Immobilien Schweiz

NAV CHF 1 355,22 (nicht revidiert)

### Beschreibung

Die Utilita positioniert sich im Segment gemeinnütziger Immobilien (Liegenschaften mit öffentlichen Auflagen) und preiswerter Wohnliegenschaften (Affordable Housing). Anlagen in gemeinnützige Immobilien sind eine sinnvolle Alternative und Diversifikation zu traditionellen Immobilien und anderen Anlageklassen.

Die Utilita bietet eine marktkonforme Performance mit hohem Netcashflow-Anteil sowie tiefem Risiko und hoher Wertresilienz. Zudem bietet sie den Anlegern ein zukünftiges Wertpotenzial in Wachstum und tiefen Ernergiesanierungskosten.

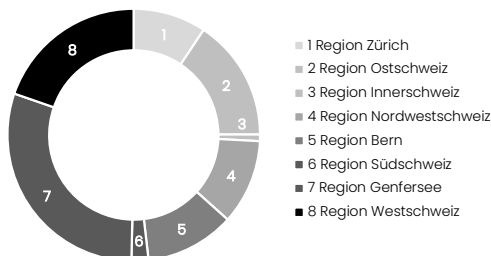
### Wichtigste Fakten

Anlagegruppe	gemeinnützige Immobilien Schweiz
Geschäftsführung	Utilita Management GmbH
Revisionsgesellschaft	BDO AG, Bern
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Referenzwährung	CHF
Benchmark	KGAST Wohnen
Lancierungsdatum	03.02.2017
Valoren-/ISIN-Nummer	35781736 / CH0357817367
Bloomberg Code	ULAFGIS:SW
Management Fee	Cost + Fee

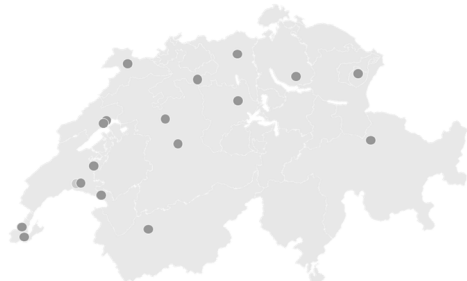
### Portfoliokennzahlen (per 31.3.2026)

Wohnanteil	%	92
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	48
Marktwert Immobilien	CHF	274 300 822
Marktwert Immobilien bei Fertigstellung	CHF	385 558 168
Bruttorendite (annualisiert auf GAK)	%	4,40
Operating Cashflow adjustiert	%	3,55

### Marktwert nach Wirtschaftsregion (per 31.3.2026)

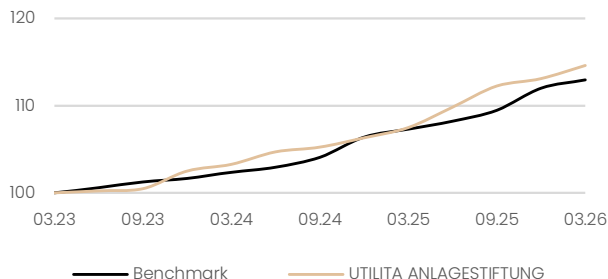


### Schweizerkarte (per 31.3.2026)



### Wichtigste Finanzzahlen

#### Performance (zurückgesetzt auf Basis 100, per Ende Monat)



#### Kumulierte Performance (in %, per Ende Monat)

	YTD	1J	3J	5J
Anlagegruppe	2,1%	6,6%	14,6%	25,3%
Benchmark	3,2%	5,3%	13,0%	26,6%

#### KGAST Performance (in %, per 30.09)

	YTD	1J	3J	5J
Anlagegruppe	2,1%	6,6%	4,6%	4,6%
Benchmark	3,2%	5,3%	4,1%	4,8%

#### Kennzahlen Rendite und Performance 30.09.2025 30.09.2024

Anlagegrendite	%	6,64	4,73
Betriebsgewinnmarge	%	67,84	74,34
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6,49	4,73
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4,80	3,76
Ausschüttungsrendite	%	0,00	0,00
Ausschüttungsquote	%	0,00	0,00

#### Kennzahlen zur Vermögensrechnung 30.09.2025 30.09.2024

Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	269 538 832	227 353 198
Gesamtvermögen	CHF	272 890 755	230 166 360
Nettovermögen	CHF	184 825 813	151 395 483
Fremdfinanzierungsquote	%	29,79	31,89

#### Kennzahlen zur Erfolgsrechnung 30.09.2025 30.09.2024

Mietzinseinnahmen	CHF	9 531 054	8 223 533
Mietausfallquote	%	5,92	5,56
Nettoertrag	CHF	5 643 428	4 656 368
TER <sub>SA</sub> (GAV)	%	0,58	0,66
TER <sub>SA</sub> (NAV)	%	0,87	0,94

#### Kennzahlen zu den Anteilen 30.09.2025 30.09.2024

Nettoinventarwert	CHF	1 327,35	1 244,67
Ausschüttung pro Anteil	CHF	0	0
Anteile am Ende der BerichtsperiodeAnz.		139 244	121 635

Historische Performancedaten sind keine Garantien für zukünftige Erträge. Die Erträge der Anlagegruppe sowie die Werte der Ansprüche können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Ansprüchen kann der Anleger eventuell weniger Mittel zurückbekommen, als er

## Anlagegruppe Gemeinnützige Immobilien Schweiz

### Wirtschaftliches Potential / Ausblick

Die Utilita bietet ihren Anlegern dank laufender Entwicklungsprojekten ein planbares Potential btr. Volumen und Wert. Dies ermöglicht Anlegern ihr Kapital gemäss einem abgesprochenen Investitionsplan anzulegen.

		YTD	30.09.2024
Marktwert bei Fertigstellung aller Liegenschaften	MCHF	385,6	315,7
durchschnittliches Wachstum	MCHF	46,9	18,3

### Umwelt

Die Liegenschaften werden jährlich durch ein unabhängiges Unternehmen (Signa-Terre AG) btr. Umweltkennzahlen und Energieeffizienz bewertet (AMAS-REIDA). Der schon aktuell tiefe CO<sub>2</sub>-Fussabdruck des Portfolios wird in den nächsten Jahren aktiv noch verringert. Zukünftige CO<sub>2</sub> Planungsdaten sind durch CO<sub>2</sub>mpass eruiert.

Kennzahlen Umweltaspekt	30.09.2025	30.09.2024
Scope	0,0	1 + 2
Abdeckungsgrad	%	97,1
Intensität Treibhausgasemissionen (kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )		16,0
Erneuerbare Energie	%	27,2
Energieintensität (kWh/m <sup>2</sup> EBF)		111,6
Nicht fossile Brennstoffe	%	29,7
ESG-Benchmark		in Evaluation

### Gesellschaft

Die Utilita ist eine unternehmerisch und wirtschaftlich handelnde Anlagestiftung, die einen gesellschaftlichen Zweck erfüllt. Sie erzeugt Synergien zwischen dem Kapital der Berufsvorsorge und bezahlbarem Wohnraum. Um die Bewohnerzufriedenheit zu steigern wird zum Teil aktive und passive Gesellschaftsförderung betrieben.

Kennzahlen Gesellschaftsapekt	30.09.2025	30.09.2024
Zusammenarbeit mit gemeinnützigem Sektor	%	69
Liegenschaften mit Gemeinschaftsbildung	%	72
Liegenschaften mit Auflagen (gemeinnützig)	%	39
Mieten unter Marktmiete pro Objekt	%	-15,7

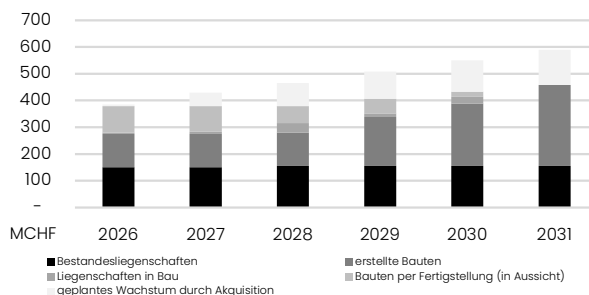
### Kapitalerhöhung / Beitritt

Anlageklasse	Immobilien Schweiz; indirekte Wohnimmobilien
Zeichnungsfrist	dauernd geöffnet, keine Frist
Zuteilung	auf Basis "first come, first served"
Liberierung	nach Absprache, kann gestaffelt werden
Ausgabekommission	ca. 1,25%
Zession von Ansprüchen und Sacheinlagen (SWAP)	möglich

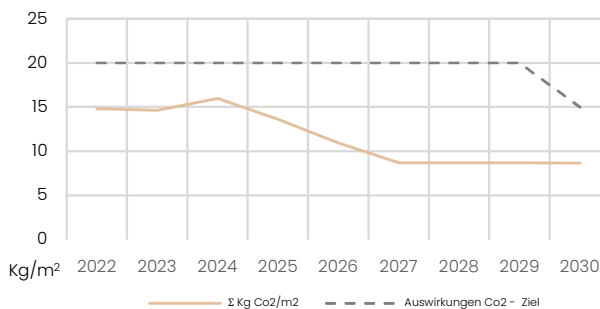
### Kontaktpersonen

Geschäftsleiter	Leiter Finanzen, GL Stv.
Jürg Capol	Benoit Grenon
058 255 08 51	058 255 08 52
jurg.capol@utilita-management.ch	benoit.grenon@utilita-management.ch

### geplantes Wachstum

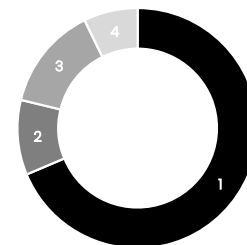


### CO<sub>2</sub> Absenkungspfad



### Nutzungsgruppen

- 1 Wohnungen für die breite Bevölkerung
- 2 Alterswohnungen
- 3 Sozialwohnungen
- 4 Hobby- / Gemeinschaftsräume



### Mitgliedschaften, Vereine und Dachverbände

Schweizerische Pensionskassenverband (ASIP)
Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST)
Swiss Sustainable Finance (SSF)
Wohnen Schweiz
Wohnbaugenossenschaften (WBG)

### Kontaktadressen

UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien	
Geschäftsstelle Bern	Geschäftsstelle Lausanne
Laupenstrasse 45	Ch. d'Entre-Bois 29a
Postfach 9250	1018 Lausanne
3001 Bern	www.utilita.ch / info@utilita.ch

Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um eine Marketing-Kommunikation der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien, die zu reinen Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger dient. Die Beträge sind Schätzungen, basierend auf der Annahme von gleichbleibenden Parametern und sind nicht bindenden. Das Dokument erhebt nicht den Anspruch, vollständig zu sein. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Der gesamte Inhalt dieses Dokumentes ist urheberrechtlich geschützt (alle Rechte vorbehalten).