

Anlagegruppe Gemeinnützige Immobilien Schweiz

NAV CHF 1 327,35 (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.

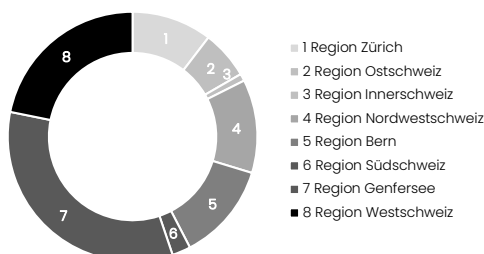
Wichtigste Fakten

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 30.9.2025)

Wohnanteil	%	92
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	46
Marktwert Immobilien	CHF	269 538 832
Marktwert Immobilien bei Fertigstellung	CHF	351 490 000
Bruttorendite (annualisiert auf GAK)	%	4,37
Operating Cashflow adjustiert	%	3,71

Marktwert nach Wirtschaftsregion (per 30.9.2025)

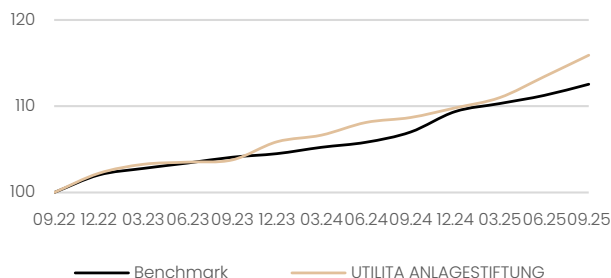


Schweizerkarte (per 30.9.2025)



Wichtigste Finanzaufgaben

Performance (zurückgesetzt auf Basis 100, per Ende Monat)



Kumulierte Performance (in %, per Ende Monat)

	YTD	1J	3J	5J
Anlagegruppe	6,6%	6,6%	14,6%	24,5%
Benchmark	5,2%	5,2%	12,6%	27,3%

KGAST Performance (in %, per 30.09)

	YTD	1J	3J	5J
Anlagegruppe	6,6%	6,6%	4,6%	4,5%
Benchmark	5,2%	5,2%	4,0%	4,9%

Kennzahlen Rendite und Performance

	30.09.2025*	30.09.2024
Anlagegrendite	%	6,64
Betriebsgewinnmarge	%	67,84
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6,49
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4,80
Ausschüttungsrendite	%	0,00
Ausschüttungsquote	%	0,00

Kennzahlen zur Vermögensrechnung

	30.09.2025*	30.09.2024
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	269 538 832
Gesamtvermögen	CHF	272 890 755
Nettovermögen	CHF	184 825 813
Fremdfinanzierungsquote	%	29,79

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung

	30.09.2025*	30.09.2024
Mietzinseinnahmen	CHF	9 531 054
Mietausfallquote	%	5,92
Nettoertrag	CHF	5 643 428
TER _{ISA} (GAV)	%	0,58
TER _{ISA} (NAV)	%	0,87

Kennzahlen zu den Anteilen

	30.09.2025*	30.09.2024
Nettoinventarwert	CHF	1 327,35
Ausschüttung pro Anteil	CHF	0
Anteile am Ende der Berichtsperiode Anz.		139 244

* Achtung: nicht revidierte Zahlen Geschäftsjahresabschluss per 30.09.2025. Die Zahlen können nach Revision noch ändern. Erwartete Publikation Ende November 2025.

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	351,5	315,7
durchschnittliches Wachstum	MCHF	42,2	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 CO₂-Fussabdruck des Portfolios wird in den nächsten Jahren aktiv noch verringert. Zukünftige CO₂ Planungsdaten sind durch CO₂mpass eruiert.

Kennzahlen Umweltaspekt		30.09.2025*	30.09.2024
Scope		1 + 2	1 + 2
Abdeckungsgrad	%	97,1	96,8
Intensität Treibhausgasemissionen (kg CO ₂ /m ²)		16,0	14,6
Erneuerbare Energie	%	27,2	29,7
Energieintensität (kWh/m ² EBF)		111,6	105,7
Nicht fossile Brennstoffe	%	29,7	32,5
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	66
Liegenschaften mit Gemeinschaftsbildung	%	72	71
Liegenschaften mit Auflagen (gemeinnützig)	%	39	31
Mieten unter Marktmiete pro Objekt	%	-15,7	-17

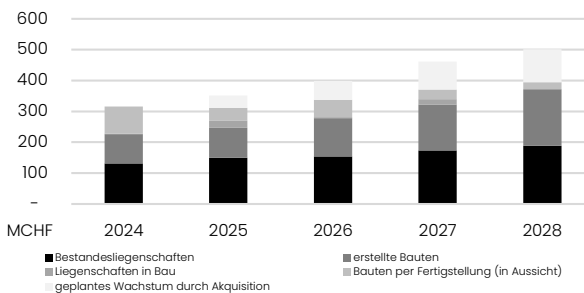
Kapitalerhöhung / Beitritt

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

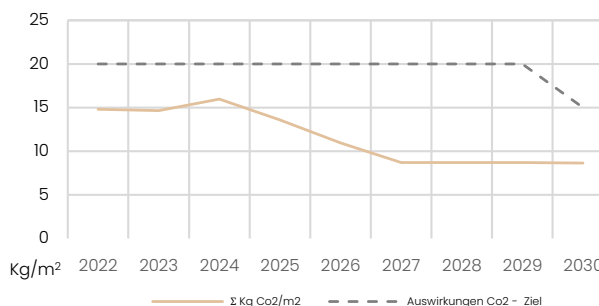
Kontaktpersonen

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

geplantes Wachstum

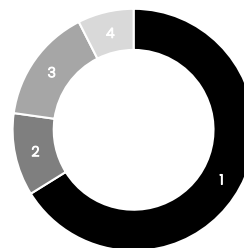


CO₂ Absenkungspfad



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).