

utilita

UTILITA ANLAGESTIFTUNG
23.10.24

UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien
| Bern | Lausanne | Luzern |

utilita

- SUMMARY
- POSITIONIERUNG
- ANLAGEGRUPPE
- POTENZIAL
- KAPITALZEICHNUNG

utilita

SUMMARY



Herbligen, BE

utilita

Produktbeschreibung

UNIQUE SELLING PROPOSITION = MARKTZUGANG GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN

- Marktsegment der gemeinnützigen Bauträger, sonst nicht investierbar durch institutionelle Anleger
- Mitglied Dachverbände, Vorstand Wohnen Schweiz

ÖKONOMISCHER ASPEKT = CASH FLOW RENDITE

- Performance (Markt / KGAST Benchmark)
- Cashflow-Rendite / Operating Cashflow (stabiler), Nettoertrag Liegenschaften (hoch)

4,7%
3,6%

UMWELTASPEKT = BEST IN CLASS

- Portfolio-Qualität (hoch, neuwertig)
- CO₂- Emissionswerte (tief, unter 15kg/m²)

14,6
kg/m²

GESELLSCHAFTLICHER ASPEKT = IMPACT

- Gemeinnützigkeit / Preiswert («bezahlbare» Mieten, 3%-27% unter Markt)
- Begegnungsförderung (Community Building)

-17%

POTENTIAL= HOHE PLANBARKEIT DER ANLAGE, BZW. PERFORMANCE, STABILITÄT

- Angebundene Projekte (ca. 62 MCHF)
- stehende Pipeline (ca. 100 MCHF)
- Tiefe CAPEX (Umwelt, hohe Neuwertigkeit, etc.)
- Flexibilität Kapitalaufnahme / Planung ; «first come, first served»

160
MCHF

POSITIONIERUNG



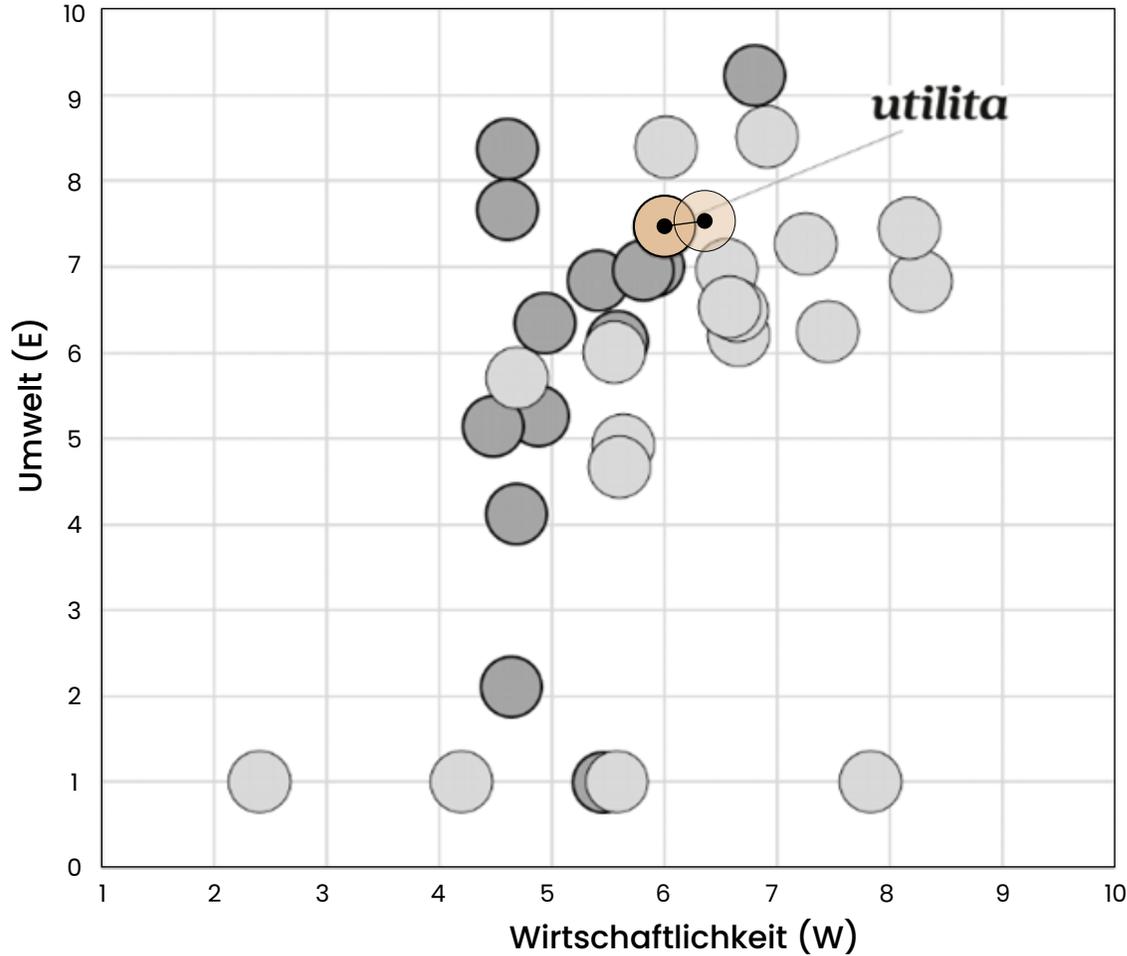
utilita

«Alter Werkhof» Frenkendorf, BL

Positionierung im Markt (W/ESG)

Wirtschaftlichkeit und Umwelt bei Anlageprodukten Fokus Wohnen (<1Mrd. NAV)

Durchschnittliches Rating nach Dimension (1-10, 10=beste Note)

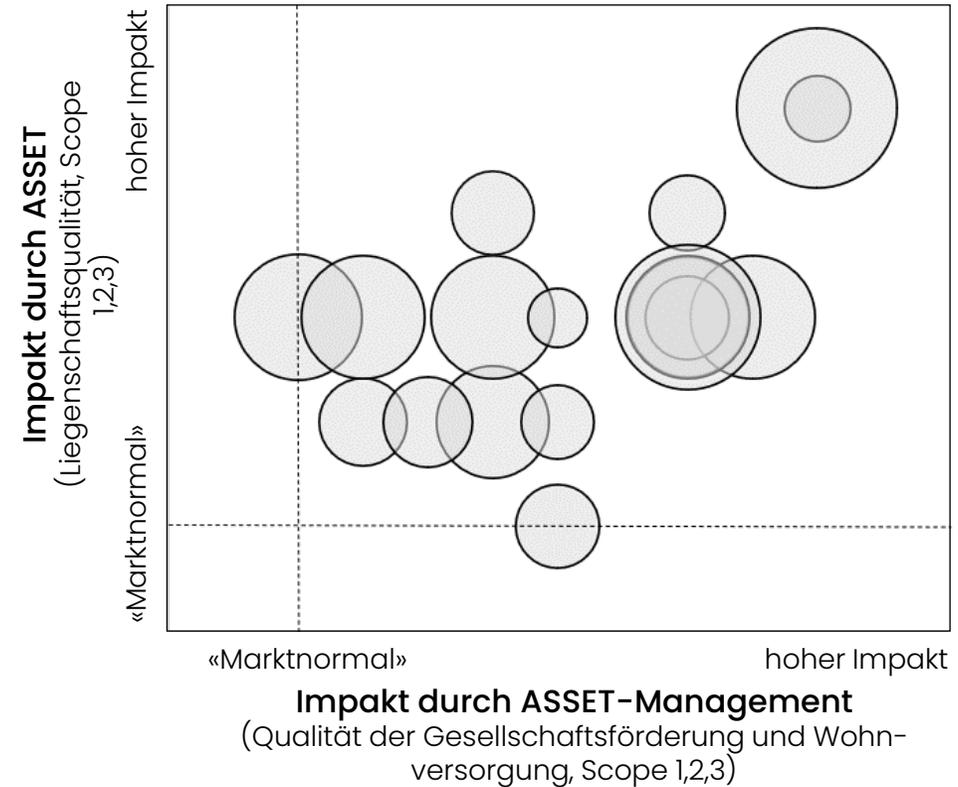


Immobilienfonds
 Anlagestiftungen
 Durchschnitt 3 Jahre
 Geschäftsjahr 23/24

Datenquelle: Alphaprop, 03.10.2024

Gesellschaftlicher Aspekt (Impact, Ausrichtung auf Gemeinnutzen)

Impact im Vergleich zu «Marktnormal»



- Scope 1 Wohnungsebene (Cashflow-relevant)
- Scope 2 Liegenschaft und Quartier (Cashflow/Risiko-relevant)
- Scope 3 Quartier, Gemeinde, Markt (Risiko-relevant)

Kreisgröße nach Wohnungsanzahl der Liegenschaften

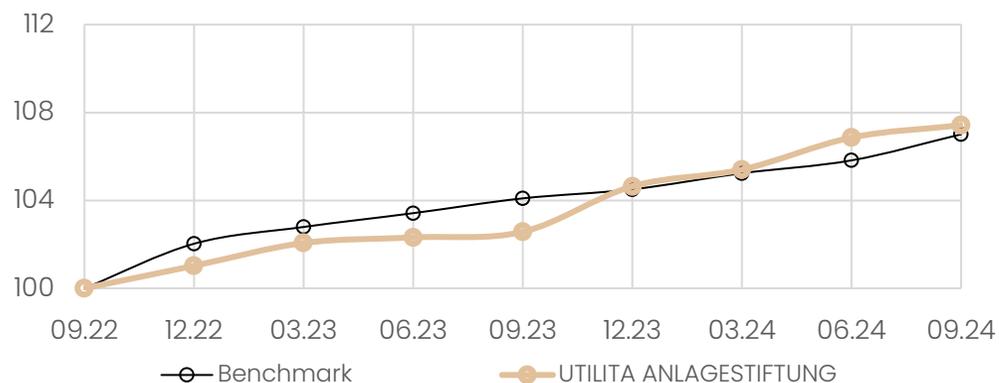
Datenquelle: Utilita, 30.09.2024

Wirtschaftlichkeit

Portfoliokennzahlen (per 30.9.2024)

Wohnanteil	%	91
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	44
Marktwert Immobilien	CHF	227 353 198
Marktwert Immobilien bei Fertigstellung	CHF	315 744 000
Bruttorendite (annualisiert auf GAK)	%	4,56
Operating Cashflow adjustiert	%	3,55

Performance (zurückgesetzt auf Basis 100, per Ende Monat)



KGAST Performance (in %, per 30.09)

	YTD	1J	3J	5J
Anlagegruppe	4,7%	4,7%	3,9%	3,6%
Benchmark	2,8%	2,8%	4,4%	5,2%

Kennzahlen Rendite und Performance

		30.09.2024*	30.09.2023
Anlagerendite	%	4,73	2,57
Betriebsgewinnmarge	%	69,42	68,69
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4,73	2,57
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3,76	2,30
Ausschüttungsrendite	%	0,00	0,00
Ausschüttungsquote	%	0,00	0,00

Kennzahlen zur Vermögensrechnung

		30.09.2024*	30.09.2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	227 353 198	179 685 031
Gesamtvermögen	CHF	230 166 360	183 469 407
Nettovermögen	CHF	151 395 483	144 362 143
Fremdfinanzierungsquote	%	31,89	20,34

Kennzahlen zur Erfolgsrechnung

		30.09.2024*	30.09.2023
Mietzinseinnahmen	CHF	8 773 201	6 718 595
Mietausfallquote	%	5,22	4,24
Nettoertrag	CHF	4 656 368	3 672 978
TERISA (GAV)	%	0,66	0,57
TERISA (NAV)	%	0,94	0,74

Kennzahlen zu den Anteilen

		30.09.2024*	30.09.2023
Nettoinventarwert	CHF	1 244,67	1 188,45
Ausschüttung pro Anteil	CHF	0	0
Anteile am Ende der Berichtsperiode	Anz.	121 635	121 471

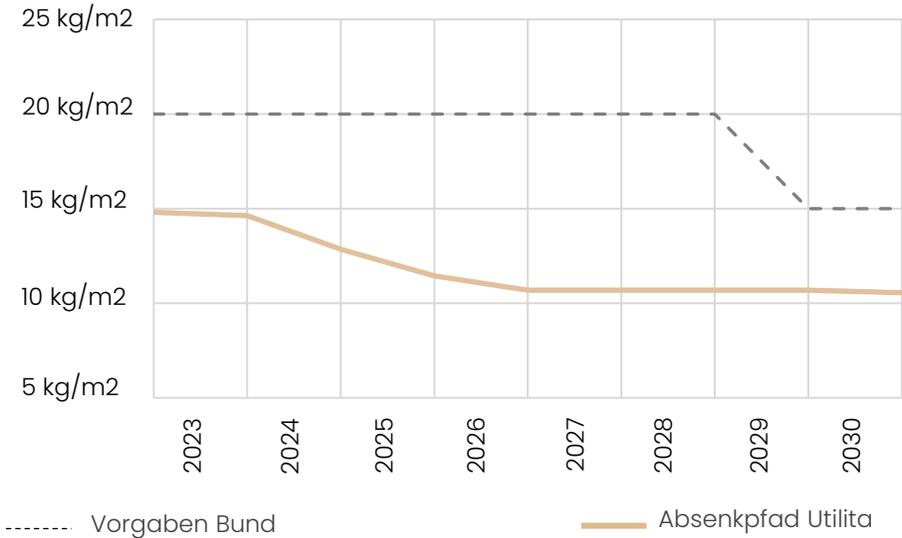
* Achtung: nicht revidierte Zahlen Geschäftsjahresabschluss per 30.09.2024.
Die Zahlen können nach Revision noch ändern. Erwartete Publikation Ende November 2024.

Umweltaspekt

AMAS-REIDA Kennzahlen / KGAST (Scope 1+2)

Abdeckungsgrad	96.8%
Energieträgermix (nicht Fossil)	29.7%
Energieverbrauch (kWh)	3'593'125
Energieintensität (kWh/m ²)	105.7
Treibhausgasemission (To. CO ₂ e/a)	497
Intensität der Treibhausgasemissionen (kg/m ²)	14.6

Voraussichtlicher CO₂-Absenkungspfad



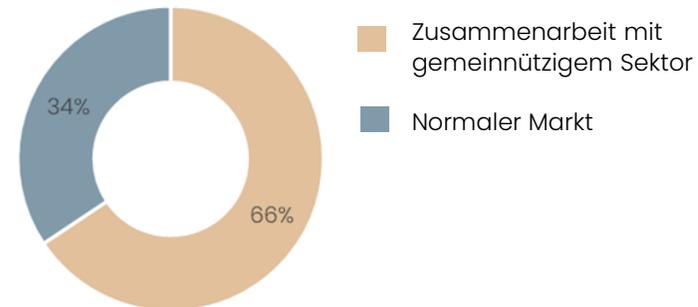
Gesellschaftsaspekt

Wohnraum für alle Alters- und Gesellschaftsgruppen



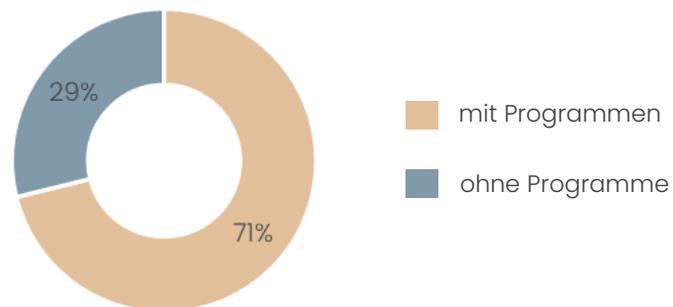
auf Wohnungseinheiten bezogen

Zugang zu Nische:



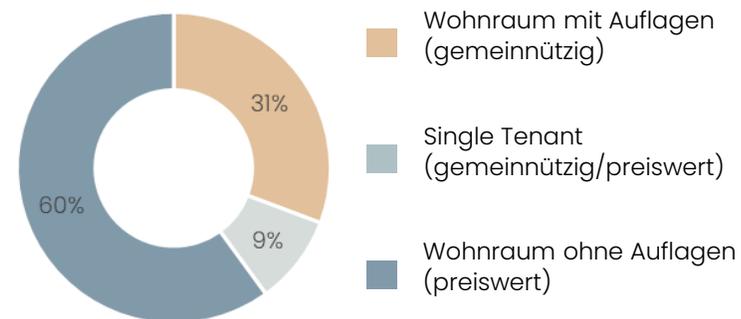
auf Wohnungseinheiten bezogen

Liegenschaften mit Programmen zur Förderung des Zusammenlebens (Community Building)



auf Wohnungseinheiten bezogen

Mietpreisgestaltung:



auf Wohnungseinheiten bezogen

ANLAGEGRUPPE

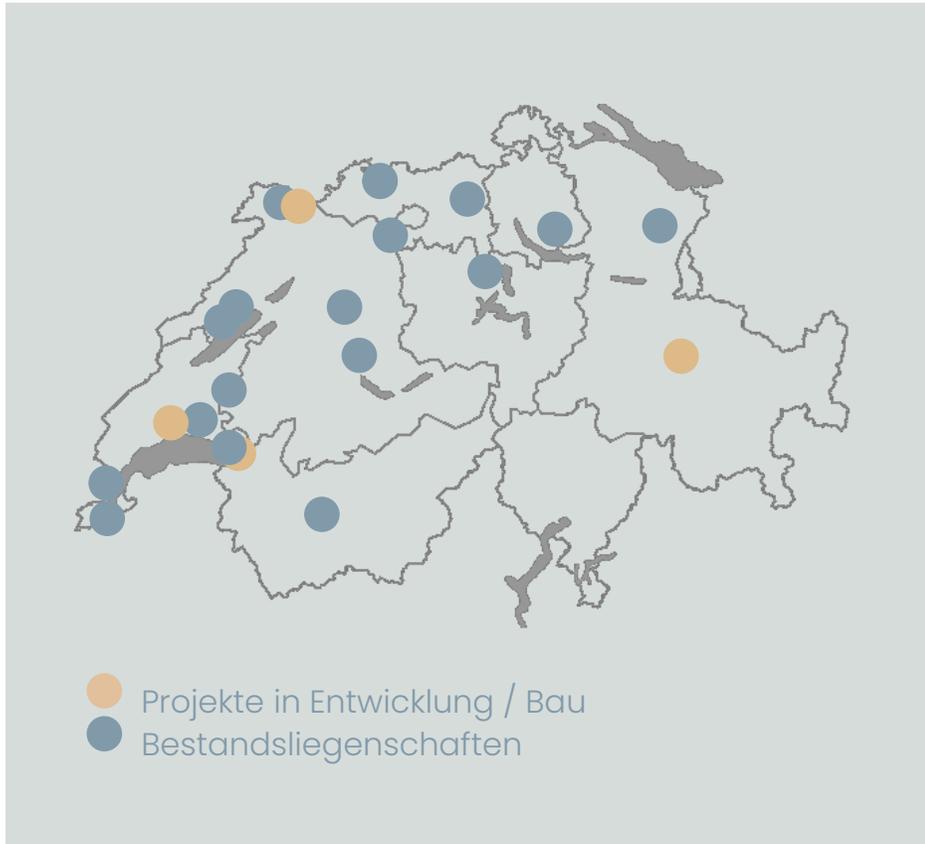


Bella Vista, NE

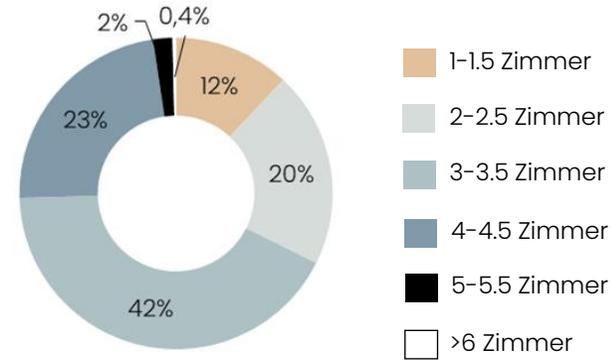
utilita

Diversifiziertes Liegenschaftsportfolio mit hoher Objektqualität

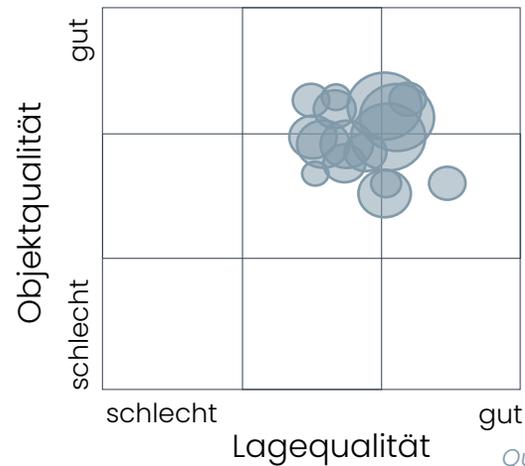
Liegenschaftsportfolio im Überblick



Wohntypologie



Objekt – und Lagequalität



Auszug aus dem Liegenschaftsportfolio



Case Study "preiswert"

«Mönchberg», Wetzikon (ZH) (Übernahme ins Portfolio Januar 2024)

Anlagevolumen	21.2 MCHF
Mietzinseinnahmen	838'000 CHF p.a.
Charakteristik und Laufzeit	OR-Mietverträge
Nettorendite	3.02% (Bruttorendite 3,41%)
Baujahr	1981-2023
Nutzung/ Wohnungs-Mix	3 Gebäude, total 40 Wohnungen, 7 Bastelräume, unterirdische Einstellhalle

- **Preiswerte Mieten:** Der neue Kopfbau entspricht höchstem Ausbaustandard und die Mieten liegen auf **Marktniveau**. Die beiden Altbauten weisen **preiswerte Mieten** (bis zu 30% unter Markt) auf, die auf der Höhe gehalten werden, um den Zugang zu preiswertem Wohnraum zu gewährleisten. Dies wurde im Kaufpreis berücksichtigt.
- **Begegnungsflächen:** aussen mit Grill- und Spielplatz
- **Energiestandard:** Wärmepumpe (Erdsonde) / PV Anlage sowie Einhaltung neuester energetischer Reglementierung für Neubau (Energie neutral bis positiv). Altbauten neue, effiziente **Gasinstallation**, sollten langfristig ebenfalls auf neusten Stand gebracht werden. Gesamtbilanz **CO2 = 10kg/m2** (Schätzung mit CO2MPASS)

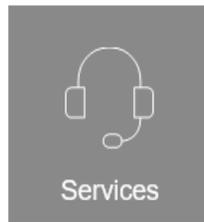
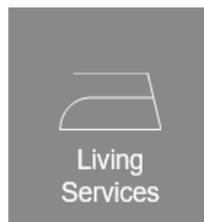
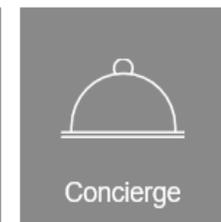


Case Study "gemeinnützig"

Bella Vista, Neuenburg (NE) (Übernahme ins Portfolio April 2024)

Anlagevolumen	29.6 MCHF
Mietzinseinnahmen	1'161'300 CHF p.a.
Nettorendite	3.2% (Bruttorendite 4.00%)
Baujahr	2024
Nutzung	Industrie-Arealentwicklung in Zusammenarbeit mit der Stadt/Kanton; Quote an gemeinnützigem Wohnraum; 67 Wohnungen, 2 Gewerbe, 1 Gemeinschaftsraum, Einstellhalle im UG

- **Begegnungsflächen** innen und aussen mit einem Gemeinschaftsraum, welcher auch an Dritte vermietet werden kann;
- **24/7 Dienstleistungen** über gemeinsame Internetapplikation für alle Bewohner sowie sozialer Hauswart mit mehreren Tagen pro Woche vor Ort;
- 30 Wohnungen sind **geschützte Alterswohnungen mit Dienstleistungen**, inkl. Animation, Pflegedienstleistung und Alarmierung;
- **Gemeinnützige Mieten**, welche sich ca. 25% unter Markt befinden;
- Liegenschaft werden mit **Fernwärme** versorgt und erreichen **Minergie-Standard**



Case Study "gemeinnützig"

«Alter Werkhof», Frenkendorf (BL)

Anlagevolumen	7.2 MCHF
Mietzinseinnahmen	221'500 CHF p.a.
Charakteristik und Laufzeit	NN-Vertrag / CPI Indexiert / 20 Jahre
Nettorendite	> 3.0% vertraglich gesichert, indexiert
Baujahr	2022
Nutzung/ Wohnungs-Mix	Dorfkernentwicklung mit 5 Gebäuden, total 13 Wohnungen, 1 Gewerbe, 2 „Joker-Zimmer“, 1 Gemeinschaftsraum, unterirdische Einstellhalle

- Exklusiver **Zugang zu gemeinnütziger Nische** sowie exklusive Verhandlung, initiiert über den Verband gemeinnütziger Wohnbauträger (WBG) NW-Schweiz;
- Eigentum VIVANTA AG als **gemeinnütziger Bauträger** und 100%ige Tochter der Utilita
- Gemeinnütziges Baurecht der Gemeinde mit **verbilligtem Landpreis**
- **Double-net Gesamtmietvertrag** mit Lease Back-Klausel zwischen Vivanta AG und der Einzelmietlerin Genossenschaft Alter Werkhof (Nettorendite: >3,0%, LIK-angepasst, vertraglich garantiert), tiefes Risiko;
- **Begegnungsflächen** innen und aussen sowie rege benützter Gemeinschaftsraum, welcher auch an Vereine vermietet wird; 2 Jocker-Räume (Gästezimmer) stehen an Dritte offen und können auch an andere Utilita-Bewohner abgegeben werden. Aktives Community Building durch die Genossenschaft, aktives Zusammenleben
- **Fernwärme** sowie Einhaltung **neuster energetischer Reglementierung**



POTENZIAL



utilita

Kleinbruggen - Chur, GR

Vertraglich angebundene Projekte (Anlagekosten ca. 62 MCHF)



Kleinbruggen, Chur (GR)

- **Sozialer Aspekt:** Mieten unter Markt, kleine Wohnungstypen, altersgerecht
- **Nachhaltigkeit:** Label 2000Watt, Begegnungsflächen, Gemeinschaftsgärten, Gemeinschaftsförderung
- **Akquisition:** Zuschlag Wettbewerb Baurecht durch kirchliche Institution, Nutzungs-/Flächenoptimierung
- **Anlagekosten:** 22 MCHF (erwarteter Marktwert 26.5 MCHF)
- **Anvisierte Nettorendite:** 3,5%



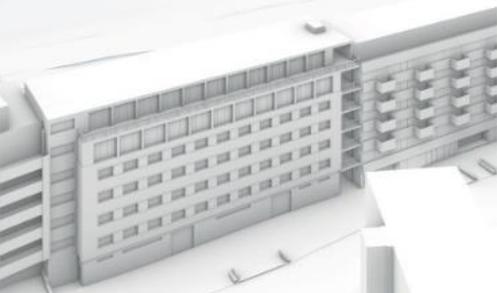
Romanel-sur-Lausanne (VD), Quartiersentwicklung auf gemeinnützigem Baurecht

- **Sozialer Aspekt:** gemeinnütziger Wohnraum mit Alterswohnungen mit Dienstleistung
- **Nachhaltigkeit:** Fernwärme – Minergie
- **Akquisition:** Zuschlag Wettbewerb für gemeinnützige Bauträger, Baurechtvergabe verbilligtes Grundstück
- **Anlagekosten:** 31 MCHF
- **Anvisierte Nettorendite:** 3,2%



Les Carelles, Courgenay (JU), Verdichtung bestehende Liegenschaft

- **Sozialer Aspekt:** altersgerechte Wohnungen mit Dienstleistungen
- **Nachhaltigkeit:** Minergie und zusätzliche PV-Anlage auf Bestand und Neubau
- **Akquisition:** keine, Verdichtung einer bestehenden Liegenschaft
- **Anlagekosten:** 3,6 MCHF
- **Anvisierter Mehrwert :** +63% Mieterträge, Steigerung Rentabilität 4%-4,5%



Gilamont, Vevey, Aufstockung bestehende Liegenschaft

- **Sozialer Aspekt:** gemeinnützige Mieten LLA, neue Begegnungsfläche
- **Nachhaltigkeit:** Fernwärme, PV, Aufstockung nach neusten Energieregulierungen
- **Akquisition:** keine, Verdichtung eigene Portfolio
- **Anlagekosten:** 5 MCHF (erwarteter Mehrwert >5MCHF)
- **Anvisierter Mehrwert :** +48% Mieterträge, Steigerung Rentabilität 3,5%-4%, Einwertung + 1 mio CHF

Pipeline mit Exklusivität (Anlagekosten ca. 100,7 MCHF)



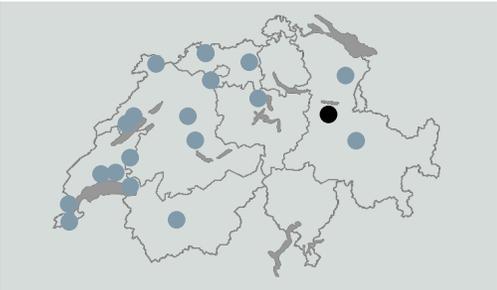
Region Neuchâtel

- **Sozialer Aspekt:** Alterswohnungen und -heim mit Dienstleistungen, Zusammenarbeit mit Kanton
- **Nachhaltigkeit:** hoher Energiestandard, PV-Anlage, Fernwärme
- **Akquisition:** exklusives Kaufrecht, off-Market, Kauf sobald Kapital gezeichnet
- **Anlagekosten:** 30 MCHF
- **Anvisierte Nettorendite:** 3,5%



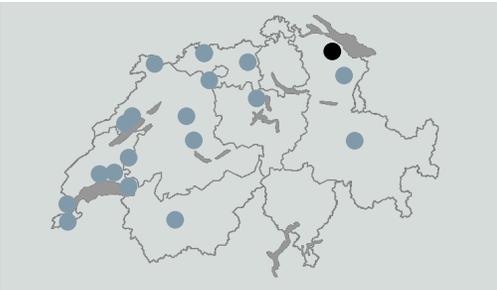
Bestandliegenschaft Biel (BE)

- **Sozialer Aspekt:** genossenschaftliches Projekt, Kostenmiete, Baurecht
- **Nachhaltigkeit:** ESG-Konforme Renovation, Energieeffizienz GEAK B, Fernwärme, CO2 7 kg/m² EBF
- **Akquisition:** exklusives Kaufrecht, off-Market, Kauf sobald Kapital gesichert
- **Kaufwert:** 15,7 MCHF
- **Anvisierte Nettorendite:** 3,6%-3,8%



Projekt Alterswohnen

- **Sozialer Aspekt:** Alterswohnen mit Dienstleistungen
- **Nachhaltigkeit:** hoher energetischer Standard
- **Akquisition:** exklusiver Zugang, Endverhandlung sobald Kapital gesichert
- **Kaufwert:** ca. 30 MCHF
- **Anvisierte Nettorendite:** >3,0%



Projekt Alterssiedlung mit Dienstleistungen

- **Sozialer Aspekt:** Alterswohnen mit Dienstleistungen, neben Pflegeheim
- **Nachhaltigkeit:** hoher energetischer Standard
- **Akquisition:** exklusiver Zugang, Endverhandlung sobald Kapital gesichert
- **Kaufwert:** ca. 25 MCHF
- **Anvisierte Nettorendite:** >3,0%

Kapitalallokation / Wachstumspotenzial

Gewünschte Kapitalallokation bis 31.12.2024

Angebundene / exklusive Objekte	47 MCHF
FK-Rückzahlung:	(3 MCHF)
Total Kapitalbedarf	50 MCHF

Abarbeitung Pipeline bis 01.10.25 – 30.09.2028

Angebundene / exklusive Objekte	112 MCHF
Akquisitionsplanung	115 MCHF
Total Kapitalbedarf	227 MCHF

Angestrebtes Wachstum über die kommenden Jahre (in MCHF):



KAPITALZEICHNUNG



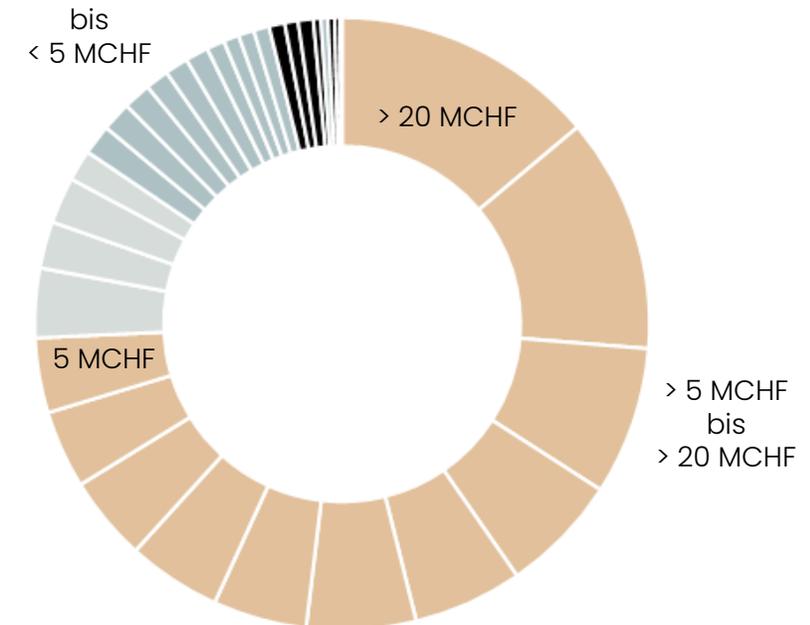
Herbligen, BE

utilita

Informationen zur Zeichnung

Anlegerkreis	Schweizerische berufliche Vorsorgeeinrichtungen
bestehende Anleger	aktuell 32 Anleger
offene Anlagestiftung	„first come, first served“ Modell
Ausgabekommission	ca. 1% (max. 2%), wovon 20% Verwässerungsschutz
Rücknahmekommission	2% (max. 2%)
NAV-Berechnung	pro Quartal, jährlich revidiert
jährlicher Kapitalbedarf	30 – 50 MCHF
Zession	möglich, keine Kommission
SWAP-Deals	möglich
Anlagegruppe	gemeinnützige Immobilien Schweiz
Geschäftsführung / Abwicklung	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

Anleger / Ticketgrössen



Kontakt

Abwicklung der Zeichnungen



Jürg Capol
Geschäftsführer

Hauptsitz:

Utilita Management GmbH
Laupenstrasse 45
3008 Bern
www.utilita.ch
jcapol@utilita.ch
058 255 08 51



Benoît Grenon
CFO, GL Stv.

Niederlassung Westschweiz:

Utilita Management GmbH
Ch. d'Entre-Bois 29a
1018 Lausanne
www.utilita.ch
benoit-grenon@utilita-management.ch
058 255 08 52

Vertrieb



Vertrieb:

Swiss Finance & Property AG
Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich
www.sfp.ch
info@sfp.ch

Disclaimer

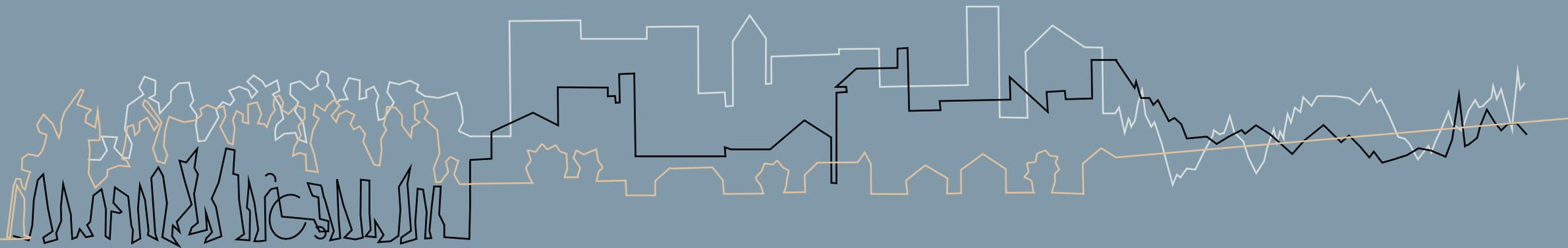
Dieses Dokument stellt keinen Prospekt im Sinne des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) oder der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) dar. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar, sondern dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Dieses Dokument kann Aussagen enthalten, die in die Zukunft gerichtet sind und mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sein können. Der Leser muss sich bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Wir weisen darauf hin, dass zudem die historische Performance keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance darstellt. Sämtliche auf die Zukunft bezogenen Aussagen beruhen auf Daten, die der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Medienmitteilung vorlagen. Die UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren. Entscheide zum Kauf oder zur Zeichnung neuer Ansprüche der Anlagegruppe(n) der UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien sollten ausschliesslich aufgrund der relevanten Prospekte/Regelwerke der Anlagegruppe(n) erfolgen, die kostenlos bei der Anlagestiftung bezogen werden können.

Dieses Dokument ist nur für das Territorium Schweiz bestimmt.

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).

utilita

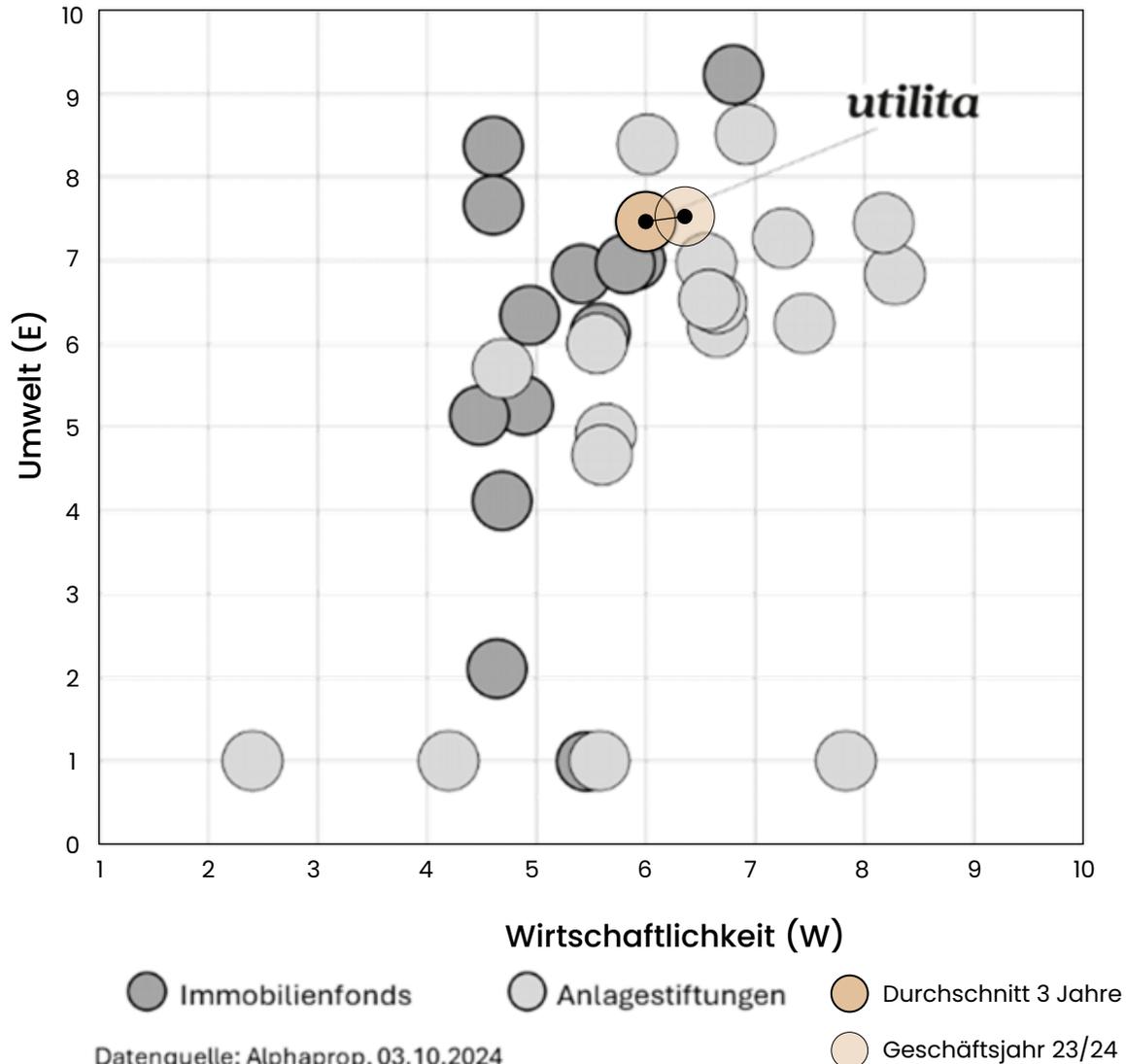
Mehr als Investieren,
weil Wohnen Leben bedeutet



Anhang: Positionierung im Markt (WESG)

Wirtschaftlichkeit und Umwelt bei Anlageprodukten Fokus Wohnen (<1Mrd. NAV)

Durchschnittliches Rating nach Dimension (1-10, 10=beste Note)



Datenquelle: Alphaprop, 03.10.2024

Definition Peer Group

Kriterium	Beschreibung
Rechtsform	Anlagegruppen von Anlagestiftungen und Immobilienfonds; keine Produkte, die nur für einzelne Investoren geführt werden.
Produktalter	Mind. 2 geprüfte Jahresberichte verfügbar
Nutzung	Mind. 80% der Erträge aus Wohnen oder verbundenen Nutzungen (z.B. Parkplätze)
Nettovermögen	Produkte mit <1 Mrd. Nettovermögen

Vergleichskriterien Wirtschaftlichkeit

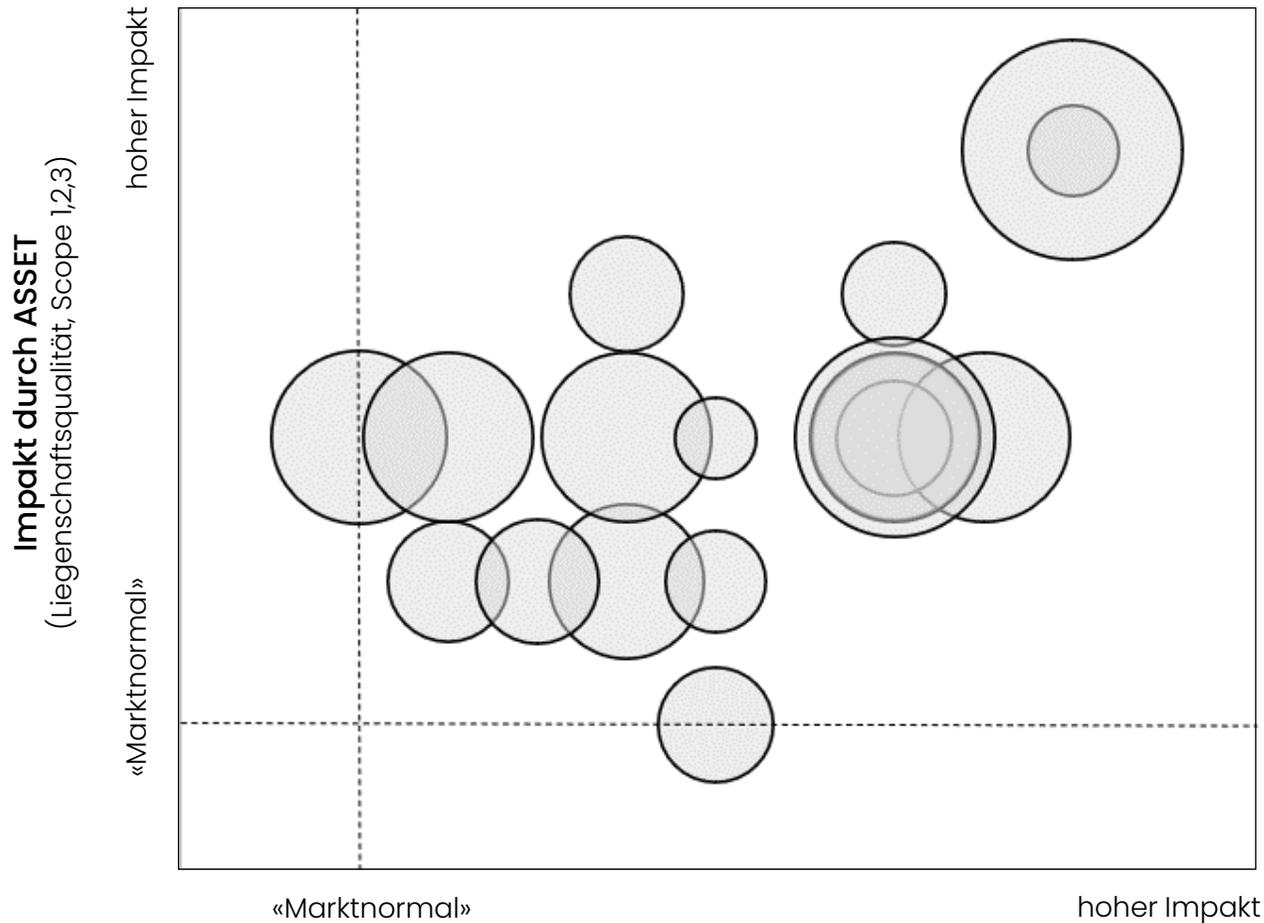
Kriterium	Definition	Zeitraum
Anlagerendite	Anlagerendite (KGAST/AMAS)	Letzte 3 Werte
ROIC	Return on Invested Capital (KGAST/AMAS)	Letzte 3 Werte
Fremdfinanzierung	Fremdfinanzierungsquote (KGAST/AMAS)	Letzte 3 Werte
CF-Rendite	Anteil der Anlagerendite aus operativen Geschäft basierend auf Erfolgsrechnung. ¹	Letzte 3 Werte
Nettoertrag	Nettoertrag als Anteil der Einnahmen	Letzte 3 Werte
TERREF (GAV)	Total Expense Ratio Gesamtvermögen (KGAST/AMAS)	Letzte 3 Werte
EBIT-Marge	EBIT-Marge (KGAST/AMAS)	Letzte 3 Werte
Nettorendite fertige Liegenschaften	Nettorendite auf Fertige Liegenschaften (aufbauend auf (KGAST/AMAS) ²)	Letzte 3 Werte

Vergleichskriterien Umwelt

Kriterium	Definition	Zeitraum
Intensität Treibhausgasemissionen	CO2 pro m2 (Scope 1 +2) (Zirkular AMAS/KGAST)	Letzter Wert
Energieintensität	Energieverbrauch pro m2 (kWh pro m2) (Zirkular AMAS/KGAST); nur Eigentümerkontrolliert	Letzter Wert
Abdeckungsgrad	Abdeckungsgrad der Kennzahlen (Messgebende Fläche /Gesamtfläche fertiger Bauten) (Zirkular AMAS/KGAST)	Letzter Wert

Anhang: Positionierung Liegenschaften (WESG)

Impakt gesellschaftliche Dimension pro Liegenschaft



Impakt durch ASSET-Management
(Qualität der Gesellschaftsförderung und Wohn-versorgung, Scope 1,2,3)

Impakt durch ASSET-Management

Kriterium	Definition	Zeitraum
Zusammenarbeit mit Gemeinwesen, Nische	Kauf der Liegenschaft von Gemeinnützigem Bauträger, Zusammenarbeit mit öffentlicher Hand	Letzter Wert
Bezahlbarkeit der Mieten	gemeinnützige Mieten, Preiswerte Mieten	Letzter Wert
Gesellschaftsförderung	Programme für Gesellschaftsförderung, Bewohnervereinigung	Letzter Wert

Impakt durch ASSET

Kriterium	Definition	Zeitraum
Wohnungsangebot für Gesellschaftsgruppen	normale Wohnungen, Alterswohnungen, Sozialwohnungen, etc. (Scope 1)	Letzter Wert
Angebot Gemeinschaftsflächen	Gemeinschafts- und Begegnungsräume innen und aussen (Scope 2+3)	Letzter Wert

Scope 1 Wohnungsebene (Cashflow-relevant)

Scope 2 Liegenschaft und Quartier (Cashflow/Risiko-relevant)

Scope 3 Quartier, Gemeinde, Markt (Risiko-relevant)

Kreisgrösse nach Wohnungen

Datenquelle: Utilita, 30.09.2024