

**utilita**

eine Anlage mit Mehrwert

weil Wohnen Leben bedeutet

UTILITA Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien

| Bern | Lausanne |

## Inhalt

1. Kennzahlen
2. Organisation
3. Governance
4. Motivation

# 1. Kennzahlen



# Utilita im Überblick

UTILITA Anlagestiftung investiert in **preiswerten und gemeinnützigen Wohnraum** in der gesamten Schweiz.

- Gründung Februar 2017
- Regional diversifiziertes Portfolio mit starkem Fokus auf wohnen (>90%)
- Wachstum ca. 40 MCHF – 60 MCHF / Jahr
- Neuwertiges Immobilienportfolio mit hoher Gebäudequalität und etablierter Nachhaltigkeitskomponente
- Portfolio mit hoher sozialer Komponente und wohnpolitischem Auftrag, Mehr als 50% der Liegenschaft unterliegen dem gemeinnützigen Wohnungsbau.

# Die Anlagegruppe im Überblick

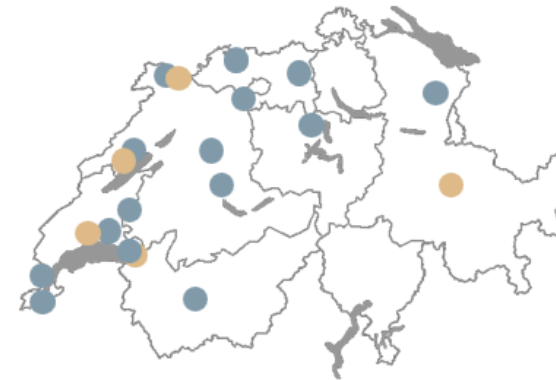
## Kennzahlen

<b>Basisdaten</b>	30.09.2023	30.09.2022 <sup>2</sup>
Nettofondsvermögen (CHF)	143'591'143	134'243'921
Nettoinventarwert pro Anteil	1'182.10	1'158.65
Anlagerendite <sup>3</sup>	2.02%	4.38%
Ausschüttungsrendite	0	0
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.13%	72.58%
TER <sub>REF</sub> (GAV)	0,55%	0.76%

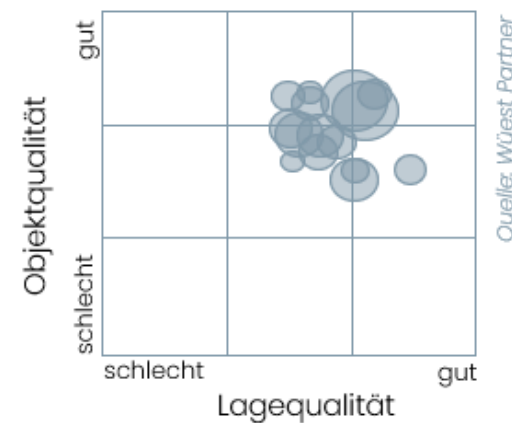
  

<b>Portfoliodaten</b>		
Marktwert der Liegenschaften (CHF)	179'085'031	161'879'187
Marktwert bei Fertigstellung aller Lieg.	270'553'000	244'673'000
Leerstandsquote Wohnen	4.24%	3.08%
Anzahl Liegenschaften	40	38
Wohnanteil	94%	93%
Fremdfinanzierungsquote %	20.34%	19.79%

## Liegenschaftsportfolio



- Projekte in Entwicklung / Bau
- Bestandliegenschaften





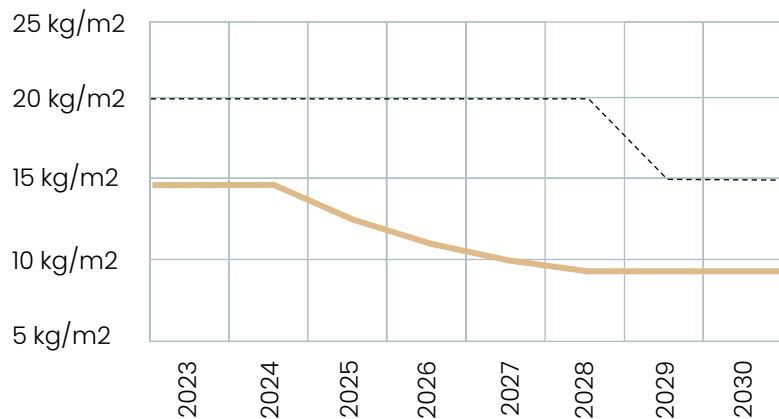
## Umwelt

### Umwelt-Kennzahlen

#### AMAS-REIDA Kennzahlen / KGAST (SCOPE 1+2)

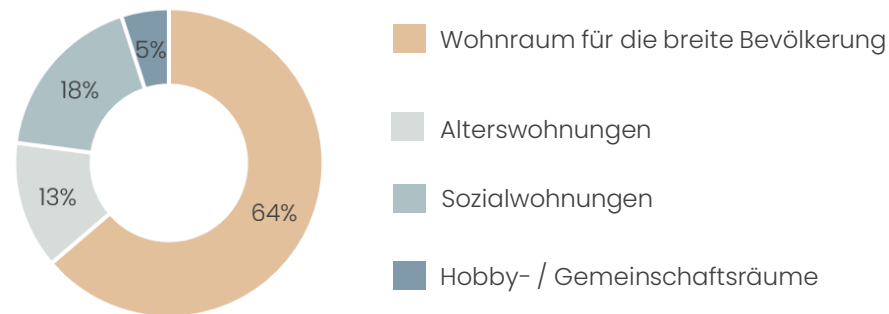
Abdeckungsgrad	96.88%
Energieträgermix (nicht Fossil)	29.26%
Energieverbrauch (kWh)	3'492'1876
Energieintensität (kWh/m <sup>2</sup> )	102.39
Treibhausgasemission (kg CO <sub>2</sub> -Äquivalent)	505.31
Intensität der Treibhausgasemissionen (kg/m <sup>2</sup> )	14.81

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

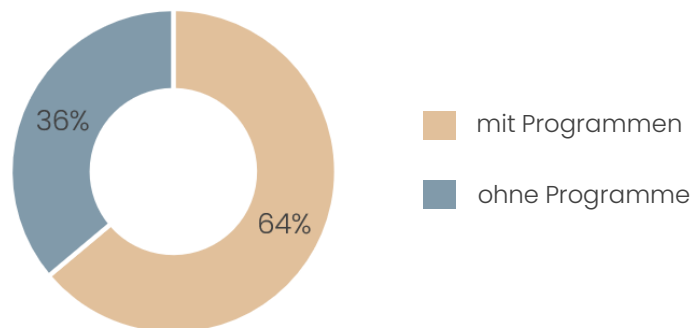


## Gesellschaft

### Wohnraum für alle Alters- und Gesellschaftsgruppen



### Liegenschaften mit Programmen zur Förderung des Zusammenlebens (Community Building)



## 2. Organisation

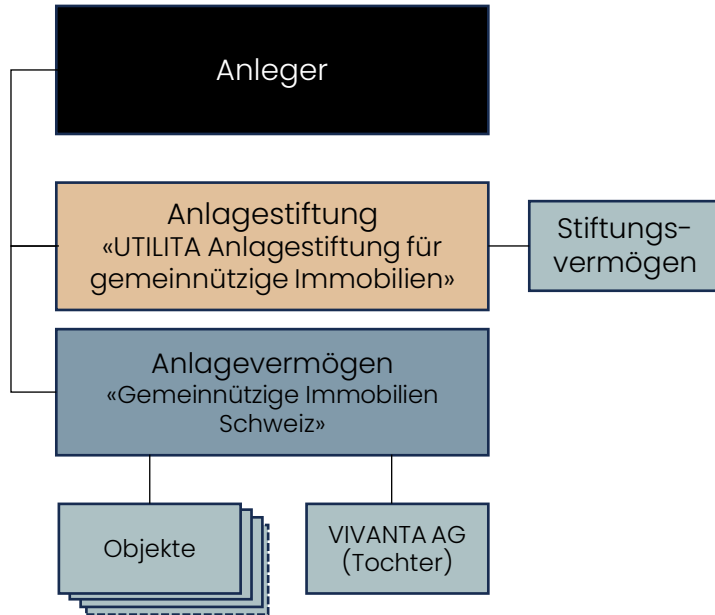


Herbligen, BE

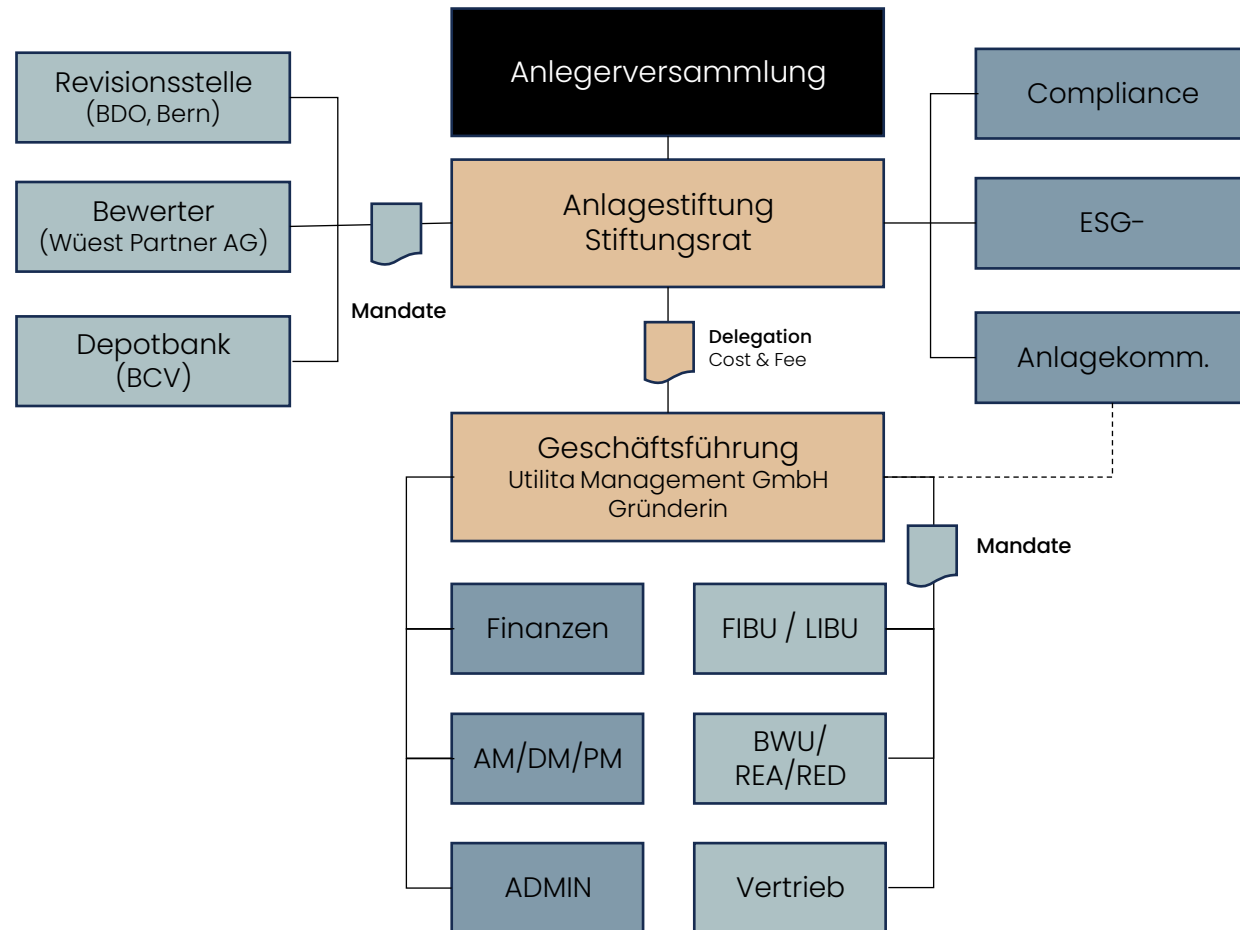
**utilita**

# Organisation Anlagestiftung

## Anlagestiftung / Anlagegruppe



## Organigramm



# Stiftungsrat / Ressorts



## Philippe Sauthier

SR-Präsident  
AK-Vizepräsident

- Politikwissenschaftler, MBA
- ehem. General-direktion BCV
- Firmeninhaber, Finanzdienstleistungen öffentliche Hand
- div. VR-Mandate, Immobilien Fonds



## Prof. Dr. Markus Schmidiger

SR-Vizepräsident  
AK-Präsident

- Dr. oec. HSG
- Professor IFZ, Studienleiter
- Firmeninhaber, Immobiliendienstleistungen
- Mitglied div. AK/SR Anlagestiftungen
- div. VR-Mandate, Immobilienanlagestiftungen



## Ulrich Keusen

SR-Mitglied  
AK-Mitglied

- Rechtsanwalt CAS, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
- Partner Bratschi AG



## Paola Ghillani

SR-Mitglied  
ESG Officer

- Pharmazeutin UniL, MBA
- ESG-Kommissionen, Banken, Bund
- Div. SR- und VR-Mandate
- Div. Auszeichnungen
- Firmeninhaberin, Social Enterprises



## Jürg Häusler

SR-Mitglied  
Compliance Officer

- Betriebswirtschafter, dipl. Wirtschaftsprüfer
- BVG-Aufsicht Kt. ZH
- Executive Dir. Mazars AG
- Ehem. SR-Präsident, AK Immobilienanlagestiftung



AK/SR-Mitglied?

- PK-VertreterIn
- Verankerung Anlegernetzwerk
- Kapital

# Geschäftsführung (Utilita Management GmbH)



**Jürg Capol**

Geschäftsleiter

AK-Mitglied

- Architekt ETH, Raumplaner UniGe, MBA McGill-HEC Montreal
- Gründer Utilita
- ehem. Direktion eines Immobilien Fonds
- Präsident European Schweiz



**Benoît Grenon**

CFO, GL Stv.

- Betriebswirtschafter HEC Lausanne
- Ehem. CFO + Audit intl. Liegenschaftsverwaltung
- Treuhänder Genossenschaften
- Vorstandsmitglied Wohnen Schweiz

## Asset Management / Buchhaltung:

- FIBU: Huwiler Services AG
- LIBU: Huwiler Treuhand AG
- diverse BWU im Teilmandat
- Mietrecht: Sukara Immobilien GmbH
- PM: Vertrag in Abschluss

## Entwicklung / Bau

- Diverse Entwickler, TU/GU
- Bauherrenvertreter
- Due Diligence

## Vereine:

- Finanzmarkt: SSF
- Anlagethema: Wohnen Schweiz, WBG-Schweiz
- Anleger : ASIP
- Anlagestiftungen: KGAST (Beitrittsprozess)

## Hauptsitz:

Utilita Management GmbH  
Laupenstrasse 45  
3008 Bern

## Niederlassung Westschweiz:

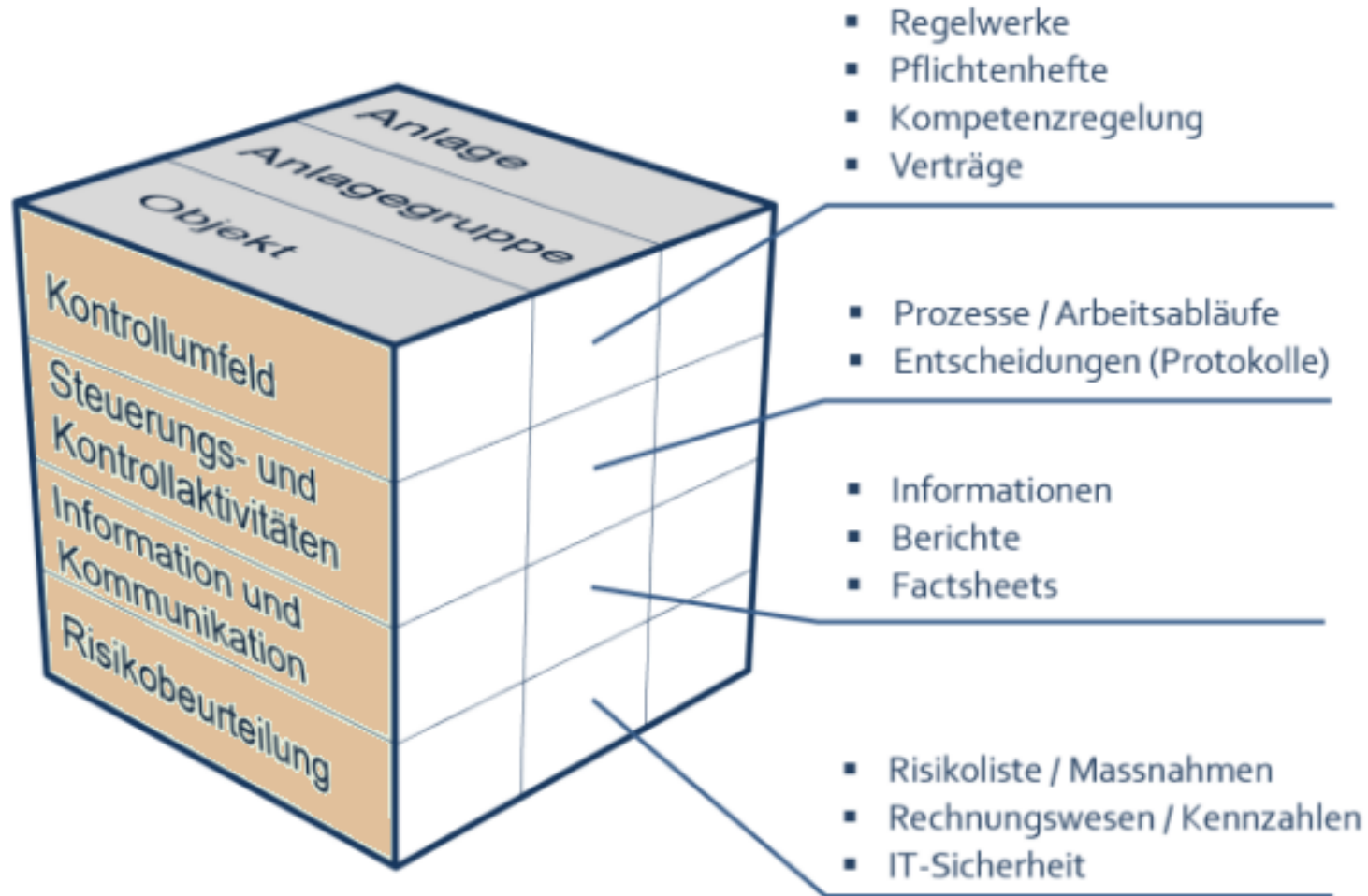
Utilita Management GmbH  
Ch. d'Entre-Bois 29a  
1018 Lausanne

# 3. Governance



**utilita**

# Zentrales Internes Kontrollsystem (IKS)



# Kontrollumfeld

## Gesetzlicher Rahmen

- Für Berufsvorsorge und Anlagestiftungen relevante Gesetze, Verordnungen und Erlasse
- Wohnraumförderungsverordnung, WFV (VIVANTA AG)

## Regelumfeld - Regelwerke

- Leitbild, Statuten, Stiftungsreglement, Organisationsreglement, Anlagerichtlinien, Kostenreglement (Gebühren, Fees), Entschädigungsreglement (Vergütung SR, AK), Loyalitätsreglement, Prospekt
- Bewertungsrichtlinien

## Vereinsstatuten / Chartas

- Finanzmarkt: SSF
- Anlagethema: Wohnen Schweiz, WBG-Schweiz
- Anleger : ASIP
- Anlagestiftung: KGAST (Beitrittsprozess)
- Charta für gemeinnützige Wohnbauträger
- Charta des Netzwerks Generationenwohnen



# Steuerungs- und Kontrollaktivitäten

## Prozesse

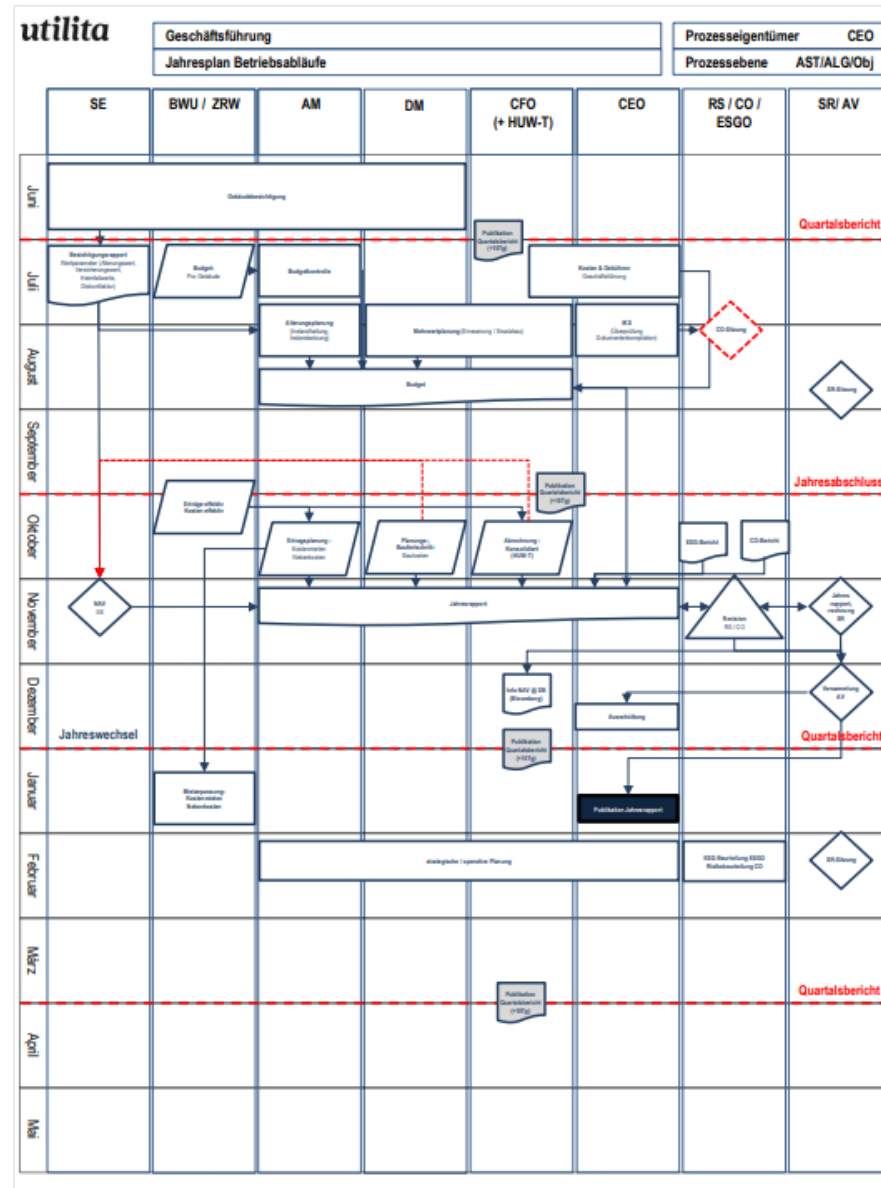
- Jahresprozess
- Führungsprozesse
- Handbücher (Bewertungsrichtlinien, AM-Handbuch, FIN-Handbuch, etc.)

## Entscheidungen

- Kompetenzen-Ordnung
- Führungsrhythmus (SR / AK / GF)

## Überwachung

- Organe
- Compliance
- ESG



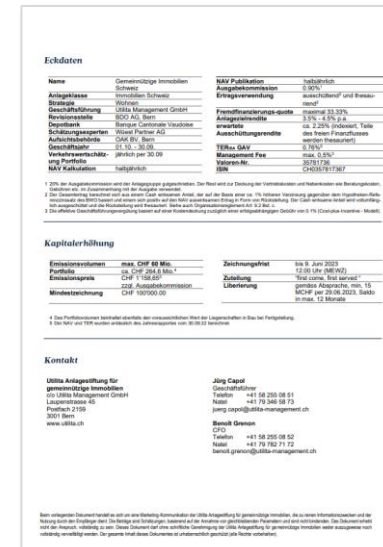
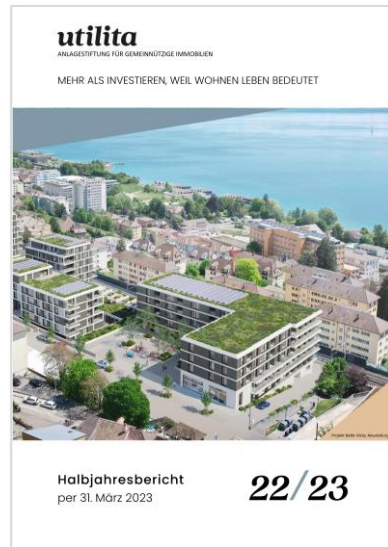
# Informationen und Berichtswesen

## Jahresrapporte

- Jahresrapporte

## Halbjahresberichte / Quartalsberichte

- Bis 30.09.23 Halbjahresberichte
- Ab 01.10.23 Quartalberichterstattung



## Informationen an Anleger

- Anleger
- Markt (Factsheets, Webseite, Publikationen, Fachtagungen, etc.)

# Risikobeurteilung

## Risikoliste / Massnahmen

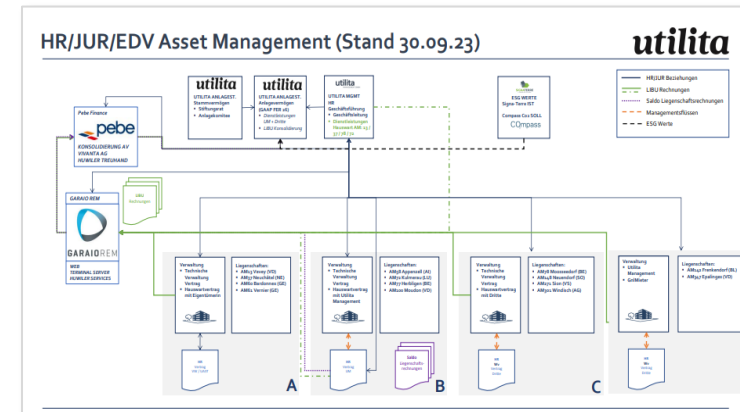
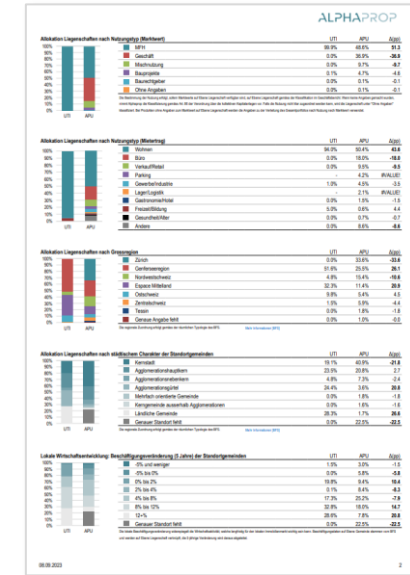
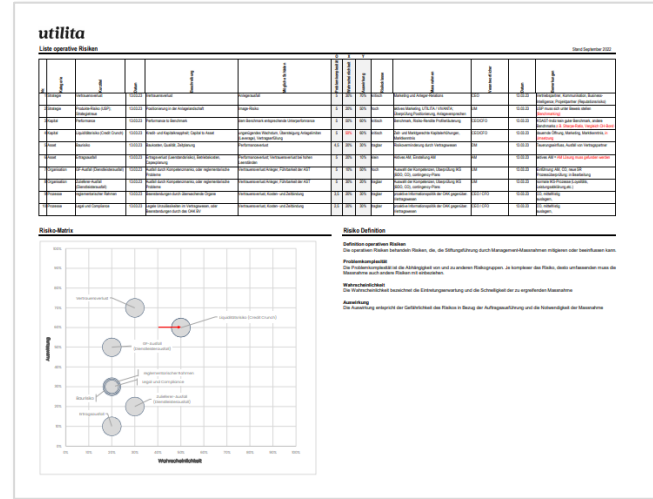
- 10 Risikopunkte Anlagestiftung
- 10 Risikopunkte Umfeld / Markt

## Rechnungswesen / Kennzahlen

- Audit
- Dashboard
- Benchmarking

## Daten-Sicherheit

- gesicherte Daten Struktur
- ISAE-Zertifizierungen



# 4. Motivation



Bella Vista, NE

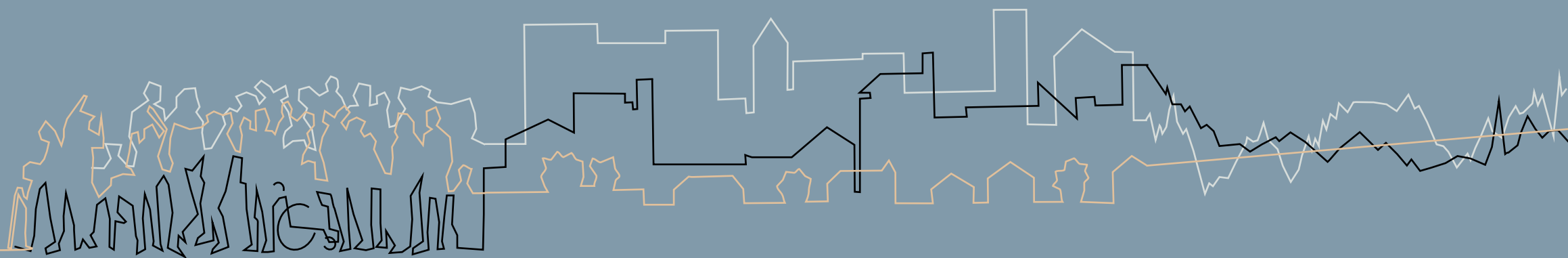
**utilita**

# Motivation

- Ausrichtung auf KGAST – Standards in **Statuten** verankert
- **Einflussnahme** auf unsere Rahmenbedingungen, bzw. unser Geschäftsumfeld durch aktive Mitgliedschaften in Vereinen
- Austausch von **Erfahrungen**
- Nähe zu **Netzwerken**

# utilita

eine Anlage mit Mehrwert,  
weil Wohnen Leben bedeutet



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. Das Dokument erhebt nicht den Anspruch, vollständig zu sein. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien Schweiz weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Der gesamte Inhalt dieses Dokumentes ist urheberrechtlich geschützt (alle Rechte vorbehalten).