

# IMvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

**Factsheet détaillé : Utilita Fondation de placement pour  
immobilier d'utilité publique**



## **Utilita Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique**

La Fondation Utilita a été lancée en février 2017 et compte aujourd'hui 34 investisseurs. La valeur de marché des immeubles est, à ce jour, estimée à CHF 146 millions et maîtrise contractuellement, un volume de portefeuille immobilier de plus de CHF 233.6 millions. La fondation prévoit d'effectuer **une augmentation de capital d'environ CHF 30 millions avec une période de souscription du 10 juin au 5 septembre 2022 (période de libération des fonds entre le 19 septembre et le 3 octobre 2022, communiquée le 5 septembre) avec la règle d'attribution « premier arrivé, premier servi ».**

Cette augmentation a pour objectif de financer les projets en cours de construction et de développement de la fondation, de poursuivre la croissance en acquérant de nouveaux objets actuellement dans le pipeline et/ou de rembourser des financements externes.

Le volume cible de la fondation est de CHF 500 millions en 2028 qui pourront être déployés **grâce à l'important réseau de l'équipe de gestion dans le domaine de l'immobilier d'utilité publique** et à son expérience dans les transactions et le développement immobilier.

### **IMVESTIR PARTNERS SA**

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit Utilita Fondation de placement a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

---

### **Style de gestion : “Impact investment, hold and manage”**

L'équipe de gestion d'Utilita investit **dans l'immobilier résidentiel d'utilité publique en Suisse**. Elle a pour objectif d'offrir **un accès à des investissements responsables et durables** aux caisses de pensions professionnelles suisses. Ce segment offre **une diversification à l'immobilier traditionnel**, pour ses investisseurs, car il est **hors du marché spéculatif** de l'immobilier, parce que la demande est croissante pour les logements abordables et que la politique du logement des autorités reste favorable. De plus, ce type d'investissements génère des **revenus réguliers et pérennes, notamment en raison de leur faible exposition au risque des taux d'intérêts**. Utilita axe également sa stratégie en appliquant **des critères ESG tant lors du développement des immeubles que pour la gestion des bâtiments**.

L'objectif est de **générer des Cash flows stables et pérennes et d'offrir un investissement responsable à ses investisseurs**.

### **Objectif d'investissement de la fondation :**

La stratégie d'investissement se caractérise par une recherche d'opportunités dans **des immeubles d'habitation en Suisse, à caractère d'utilité publique** et qui servent à la promotion **d'un habitat à des conditions abordables**.

La stratégie est axée sur :

- **Des immeubles locatifs reconnus d'utilité publique ou à loyers avantageux.**

Achat, construction et exploitation d'immeubles locatifs à loyers basés sur les coûts ou de logements à prix avantageux, en partenariat avec les pouvoirs publics ou d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

- **Des immeubles loués à long terme à un exploitant spécialisé et qui poursuit un but d'utilité publique** (EMS, foyers pour étudiants ou coopératives d'habitation).

- **Des terrains sur lesquels des bâtiments sont érigés** pour le compte des investisseurs ou qui sont mis à la disposition de tiers **sous la forme d'un droit de superficie (DDP) contre paiement d'un intérêt adéquat.**

La fondation Utilita a pour objectif d'acquérir des immeubles de **taille moyenne de CHF 10 à 40 millions** et qui affichent un **rendement net égal ou supérieur à 3% annualisé.**

#### Le portefeuille au 31.03.2022 :

Location	Address	Year of construction	Purchase Price	Market value	Vacancy rate in %
<b>Lands</b>					
Chur ( GR)	Quartier Kleinbruggen	15.04.22- 30.09.2024	21922 034	26 650 000	n/a
<b>Constructions in progress</b>					
Neuchâtel (NE)	Chantier Bella Vista 9	2021- 2023	9 000 000	30 500 000*	n/a
<b>Buildings</b>					
Frenkendorf (BL)	Mittelgasse 3- 5	20.06.20- 01.07.22	7 240 000	7 600 000*	n/a
Vevey (VD)	Gilamont 48	2006	8 957 521	10 195 663	5.2%
Neuchâtel (NE)	Vy- d'Etra 71	1987	10 595 585	12 304 093	7.7%
Appenzell (AI)	St. Antonstrasse 9- 15	1995	13 907 721	15 090 000	2.2%
Moosseedorf (BE)	Bühlweg 8	1972	4 890 408	5 310 000	0.2%
Herbligen (BE)	Haubenstrasse 2	2009	9 662 937	9 200 000	13.4%
Moudon (VD)	Château- Sec 39- 41	1994	4 207 418	4 260 000	0.3%
Kulmerau (LU)	Hausgasse 13- 17	1986/ 1987/ 1992	2 080 900	2 150 000	6.0%
Vemier (GE)	Ch. du Croissant 14- 16	2021	23 530 769	26 955 910	10%
Bardonnex (GE)	Ch. d'Archamps 20- 22	2021	24 456 130	26 023 065	19.8%
Neuendorf (SO)	Fulenbachstr. 20- 32	1991	16 693 444	16 480 000	16%
Courgenay (JU)	Les Carelles 26	2017	5 540 000	5 540 000	2.0%
<b>TOTAL COMPLETED CONSTRUCTIONS</b>			<b>11762 833</b>	<b>14108 731</b>	<b>3.93%</b>

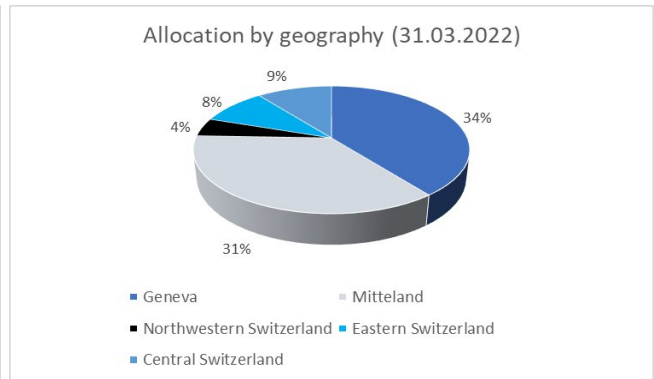
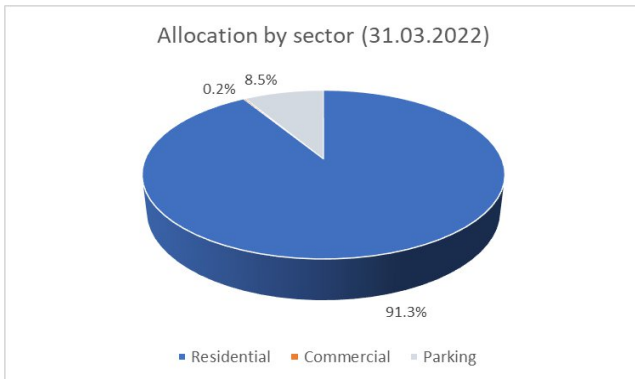
\* Expected market value

Source : IMvestir Partners SA

Le portefeuille est composé de **douze immeubles résidentiels** pour une valeur de marché **d'environ CHF 141.1 millions** ; il génère **CHF 5.9 millions de revenus locatifs annualisés** ce qui fournit un **rendement global brut de 4.2%**.

Au 31.03.2022, la note moyenne de l'emplacement des biens du portefeuille est de « Moyenne » à « Bonne » et le taux de vacances de 3.93%.

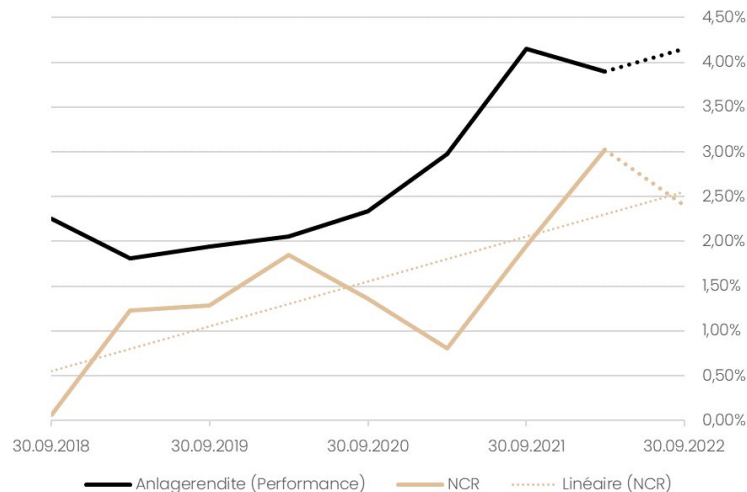
#### Diversification sectorielle et géographique :



Source : IMvestir Partners SA

### Performance attendue :

La stratégie d'investissement est orientée vers **un cash-flow net (NCF) durable** après frais de gestion, **qui se situe autour de 3%**. La projection est la suivante :



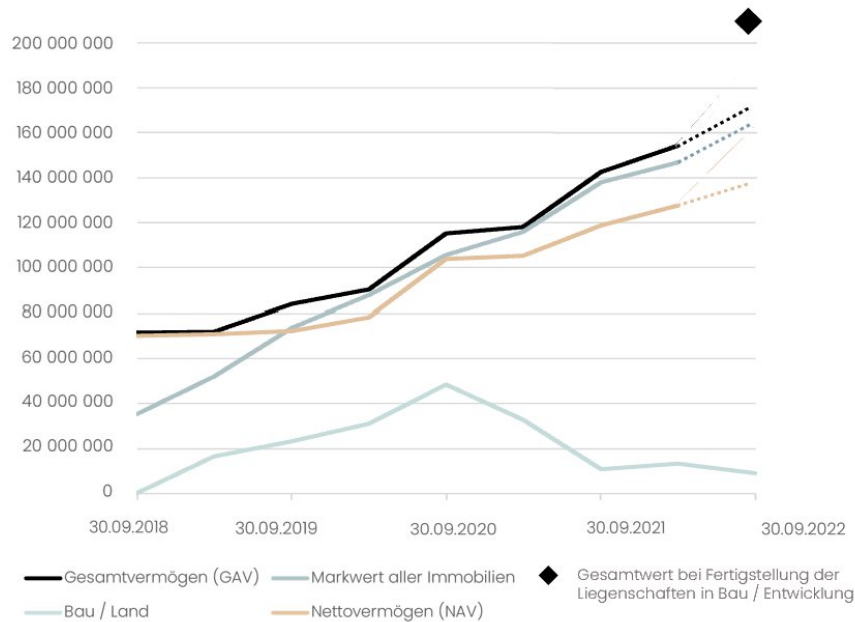
Source : Utilita Fondation de placement

La fondation Utilita a affiché sur l'exercice 2021, **un rendement de placement de 4.15%**.

Comme le groupe de placement est toujours en cours de constitution et que le résultat réalisé distribuable est encore faible, il a été décidé d'appliquer pour l'instant, le principe de thésaurisation. Sur le long terme, la fondation vise à générer **une performance constante** et atteindre **un rendement du dividende de 2.25%** auquel s'ajoute une appréciation de la valeur du parc (Total return visé de 3.5% à 4.5%).

### Stratégie de développement de la fondation :

L'équipe prévoit une croissance conservatrice de CHF 40 à 60 millions pour atteindre une **taille de plus de CHF 500 millions d'ici 2028**.



Source : Utilita Fondation de placement

### Pipeline :

Afin de poursuivre la diversification du portefeuille, le gestionnaire prévoit d'investir dans des projets de constructions et de nouveaux immeubles (en négociations finales). A ce stade, **le pipeline est de plus de CHF 96.2 millions. Le rendement brut des immeubles du pipeline se situe entre 4.2% et 4.35%.**

La fondation détient un immeuble en cours de construction à Neuchâtel pour une valeur vénale à estimer **de CHF 30.5 millions**, un projet de construction à Coire sous forme de DDP d'une valeur vénale estimée d'environ **CHF 23.5 millions** et l'extension d'un immeuble existant à Courgenay pour une valeur de **CHF 3.4 millions**, un projet en cours de développement à Romanel-s/-Lausanne d'une valeur vénale attendue de **CHF 28.5 millions** et de rehaussement d'immeuble à Vevey pour **CHF 4.2 millions**.

Location	Description	Expected market value (in million)	Expected Net yield
<b>In construction</b>			
Neuchâtel	19 apartments for seniors	30.5	3.15%
Courgenay	67 apartments	3.4	3.25%
<b>Development</b>			
Coire	Appartments (DDP lease), 2000 WATTS	23.5	
Romanel- s/- Lausanne	101 appartments (DDP Lease)	28.5	
Vevey	Building enhancement	4.2	
<b>TOTAL</b>		<b>90.1</b>	

Source : Investir Partners SA

### ESG :

La fondation Utilita a pour objectif principal d'offrir des investissements ESG responsables et durables pour ses investisseurs, **avec un accent particulier sur le « S » des critères ESG, soit la dimension**

**sociale.** Elle applique des critères ESG dans ses processus et s'efforce de les rendre mesurables et transparents pour ses investisseurs.

Aspect environnemental : Utilita sélectionne des immeubles avec **un degré élevé d'efficacité énergétique et une faible empreinte carbone**. Toutefois, lorsque certains immeubles appartenant au portefeuille ne présentent pas un bilan énergétique favorable, **un plan d'assainissement est mis en œuvre** afin d'exploiter le potentiel d'amélioration de l'immeuble.

- *72% des sommes investies le sont dans des immeubles satisfaisant au standard énergétique Minergie, voire plus exigeant, ou chauffés grâce à des énergies renouvelables.*

Aspect social : La fondation a pour objectif premier d'offrir **des logements abordables sur le marché** et de **satisfaire des besoins fondamentaux** à l'ensemble de la société. Ce segment d'utilité publique présente un **profil rendement/risque axé sur l'équilibre et la stabilité**, et qui contribue à la sécurité des rentes de vieillesse.

- *43% des sommes investies portent sur des immeubles dont les loyers sont soumis à un contrôle ou subventionnés.*

Aspect de gouvernance : Tout au long du processus de sélection des investissements et d'analyses de risques, Utilita applique **des critères ESG**. De plus, elle est **affiliée à des associations poursuivant les mêmes objectifs**, comme Swiss Sustainable Finance, Logement Suisse (association des coopératives de construction ayant pour but la promotion de la construction de logements à loyers modérés et d'utilité publique en Suisse), et Coopératives d'habitation Suisse (organisation faîtière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique).

Enfin, **le modèle de rémunération est fixé selon le principe « Cost and Fee »** et non pas sur le volume des placements. Ainsi, la couverture des charges est effectuée en lien avec la conduite des affaires, ce qui est plus avantageux pour les investisseurs au fur et à mesure que la fondation croît.

#### **Focus sur le « S » de l'ESG :**

Prendre en compte le « S » dans sa stratégie de développement durable permet à la fondation de **croître dans un environnement en-dehors de la concurrence du marché et d'offrir un espace de vie habitable pour le plus grand nombre de personnes possible**, et donc l'accès à un logement qui offre sécurité, communauté, diversité, et intégration pour ces dernières.

Ces critères à but non lucratif conduisent à la **stabilité du rendement et réduisent certains coûts d'exploitation et de maintenance à long terme**.

Autrefois, ce segment immobilier était dominé par les coopératives mais aujourd'hui, la fondation Utilita rend ce dernier désormais accessible pour les caisses de pensions qui **peuvent diversifier leur allocation immobilière en contribuant à offrir des logements abordables sur le marché**.

## SOCIAL



- Dialogue avec les locataires
- Diversité
- Renforcement de la communauté
- Condition d'habitation
- Santé
- Fixation des prix
- Éducation et formation

identification  
intégration  
Coreponsabilité  
des espaces privés au publics  
Mentalement et physiquement  
Loyers abordables  
Information (smart city)

Source : Utilita Fondation de placement

### L'équipe d'Utilita Management GmbH:

L'équipe de 3 personnes est composée de **spécialistes** ayant de nombreuses années d'expérience dans l'**immobilier d'utilité publique, en finances, en administration, en transactions et en développement immobilier**. D'ici fin 2022, l'équipe cherche à s'adjoindre les services d'un Asset Manager expérimenté.

Par son expérience et ses compétences, **l'équipe couvre toutes les compétences de la chaîne de création de valeur, soit de l'identification du potentiel immobilier au rendement de l'investisseur institutionnel**.

Enfin, **grâce à son réseau**, elle participe aux réflexions en matière de planification territoriale, au droit du sol, de l'estimation immobilière, de la finance durable et du développement du logement pour seniors pour le logement d'utilité publique au niveau national. La Direction est membre et participe activement, notamment au sein de l'ASIP, de Swiss Sustainable Finance et des organisations faitières soutenues par l'Office Fédéral du Logement.

---

#### Disclaimer

*Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'IMvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque IMvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'IMvestir Partners SA. Copyright juin 2022.*

**Le fonds mentionné dans ce document est réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.**