

utilita

UTILITA FONDATION DE PLACEMENT
23.10.24

UTILITA Fondation de placement
pour immobilier d'utilité publique
| Berne | Lausanne | Lucerne |

utilita

- SUMMARY
- POSITIONNEMENT
- GROUPE DE PLACEMENT
- POTENTIEL
- SOUSCRIPTION

utilita

SUMMARY



Herbligen, BE

utilita

Description du produit

UNIQUE SELLING PROPOSITION = ACCÈS AU MARCHÉ D'UTILITE PUBLIQUE

- segment de marché d'utilité publique, seul accès pour des investisseurs institutionnels
- membre d'associations faïtières, comité Logement Suisse

ASPECT ÉCONOMIQUE = CASH FLOW RENDITE

- performance (marché / Benchmark KGAST)
- rendement cash-flow / cash-flow opérationnel (plus stable), revenu net immobilier (élevé)

4,7%
3,6%

ASPECT ENVIRONNEMENTAL = BEST IN CLASS

- qualité du portefeuille (élevé, comme neuf)
- niveau d'émissions CO2 (bas, en dessous de 15 kg/m²)

14,6
kg/m²

ASPECT SOCIAL = IMPACT

- utilité publique / abordable (3% à 27% en dessous des loyers du marché)
- favorise les rencontres (Community Building)

-17%

POTENTIEL = HAUT NIVEAU DE PRÉVISIBILITÉ, RESP. DE PERFORMANCE, DE STABILITÉ

- projets maîtrisés (env. 62 MCHF)
- pipeline existant (env. 100 MCHF)
- CAPEX bas (environnement, haute valeur neuve, etc.)
- flexibilité pour la levée des capitaux / planification ; «first come, first served»

160
MCHF

POSITIONNEMENT



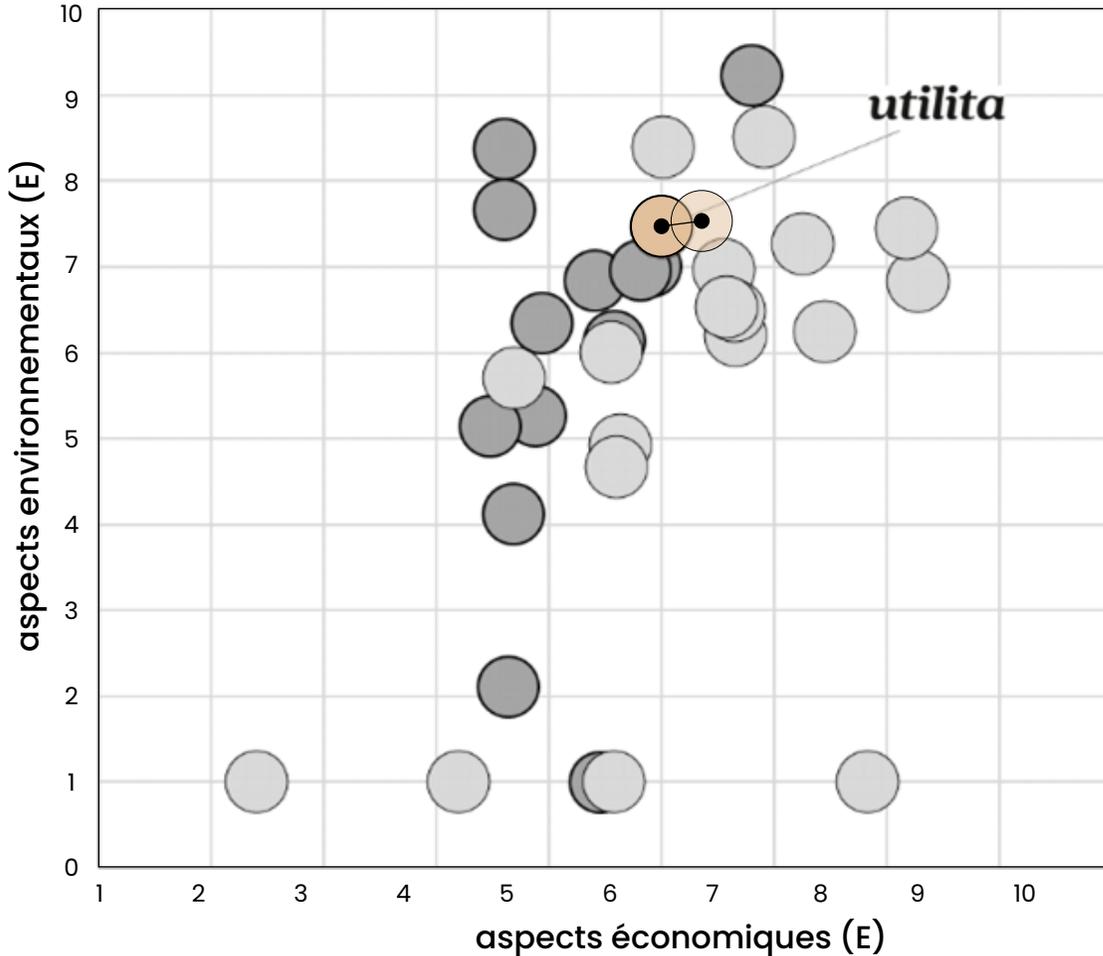
utilita

«Alter Werkhof» Frenkendorf, BL

Positionnement sur le marché (E/ESG)

Rapport aspects économique et environnemental des produits de placement résidentiel (< 1 mrd. NAV)

Rating moyen par dimension (1-10, 10 = meilleure note)

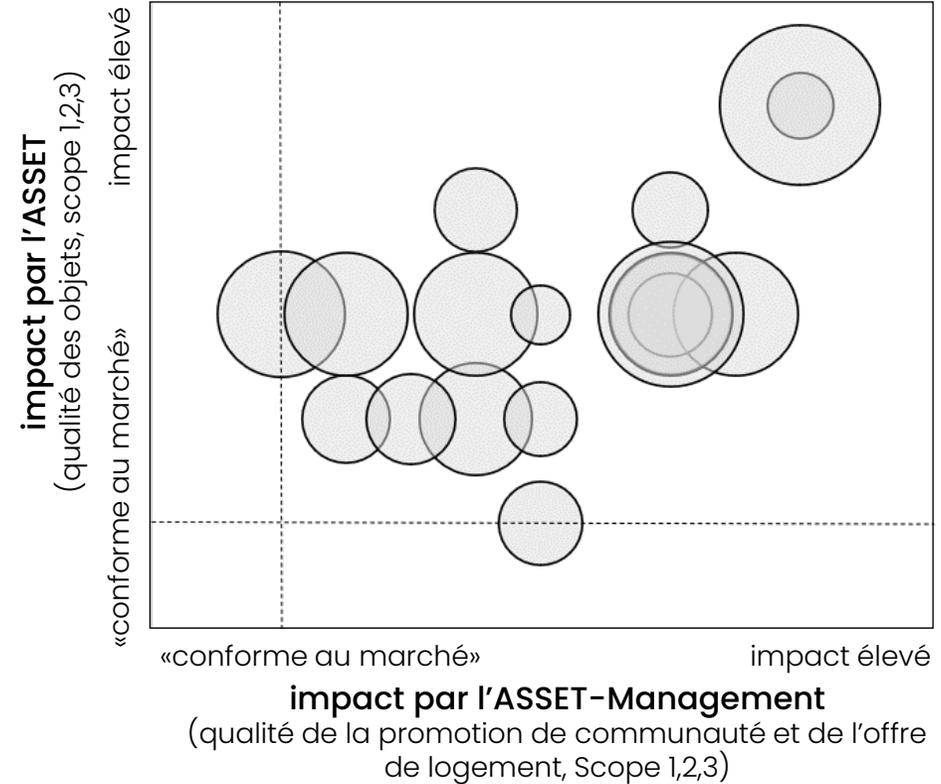


- fonds immobiliers
- fondations de placement
- moyenne 3 ans
- exercice23/24

source: Alphaprop, 03.10.2024

Aspect social
(impact, accent sur l'utilité publique)

Impact par rapport à la « normale du marché »



- Scope 1 niveau logement (influence le cash-flow)
- Scope 2 niveau objet et voisinage (influence risque / cash-flow)
- Scope 3 niveau quartier, commune, marché (influence risque)

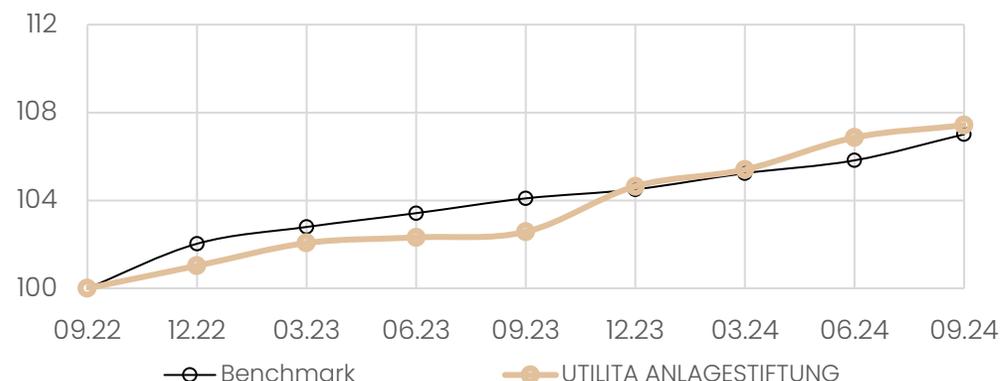
taille du cercle par nombre de logements des objets
source: Utilita, 30.09.2024

Indicateurs financiers

Chiffres-clés du portefeuille (au 30.9.2024)

Part résidentielle	%	91
Nombre d'immeubles	Nbre	44
Valeur vénale des biens immobiliers	CHF	227 353 198
Valeur vénale des biens imm. à leur achèvement	CHF	315 744 000
Rendement brut (annualisé sur prix de revient)	%	4,56
Cash-flow opérationnel ajusté	%	3,55

Performance (réinitialisée en base 100 à la fin du mois)



Performance KGAST (en %, au 30.09)

	YTD	1 an	3 ans	5 ans
Groupe de placement	4,7%	4,7%	3,9%	3,6%
Benchmark	2,8%	2,8%	4,4%	5,2%

Indices de rendement et de performance

		30.09.2024*	30.09.2023
Rendement de placement	%	4,73	2,57
Marge de bénéfice d'exploitation	%	69,42	68,69
Rendement des fonds propres (ROE)	%	4,73	2,57
Rendement du capital investi (ROIC)	%	3,76	2,30
Rendement de distribution	%	0,00	0,00
Taux de distribution	%	0,00	0,00

Indices de la fortune

		30.09.2024*	30.09.2023
Valeur vénale des biens immobiliers	CHF	227 353 198	179 685 031
Fortune totale (GAV)	CHF	230 166 360	183 469 407
Fortune nette (NAV)	CHF	151 395 483	144 362 143
Taux d'endettement	%	31,89	20,34

Indices du compte de résultat

		30.09.2024*	30.09.2023
Revenu locatif	CHF	8 773 201	6 718 595
Taux de perte sur loyer	%	5,22	4,24
Résultat net	CHF	4 656 368	3 672 978
TERISA (GAV)	%	0,66	0,57
TERISA (NAV)	%	0,94	0,74

Indices relatifs aux droits

		30.09.2024*	30.09.2023
Valeur nette d'inventaire	CHF	1 244,67	1 188,45
Distribution (par part en CHF)	CHF	0	0
Parts à la fin de la période sous revue	Nbre	121 635	121 471

* attention: chiffres non révisés du rapport annuel au 30.09.2024.

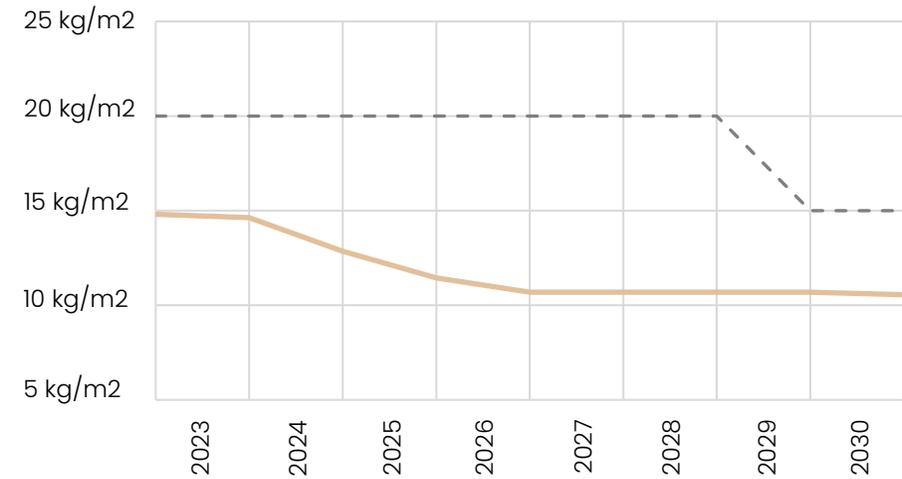
Les montants peuvent encore être modifiés une fois la révision intervenue. La publication du rapport annuel est attendue à fin novembre 2024.

Aspect environnemental

Chiffres-clés AMAS-REIDA / KGAST (scope 1+2)

couverture	96.8%
mix énergétique (non fossile)	29.7%
consommation d'énergie (kWh)	3'593'125
intensité énergétique (kWh/m ²)	105.7
émissions de gaz à effet de serre (to. Co2e/a)	497
intensité des émissions de gaz à effet de serre (kg/m ²)	14.6

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂



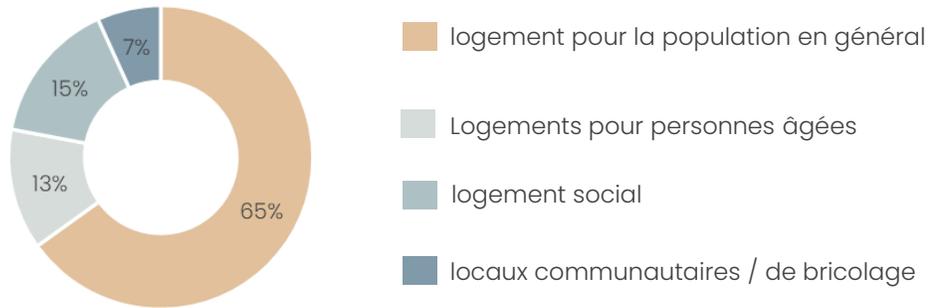
----- objectifs Confédération

— trajectoire de réduction Utilita



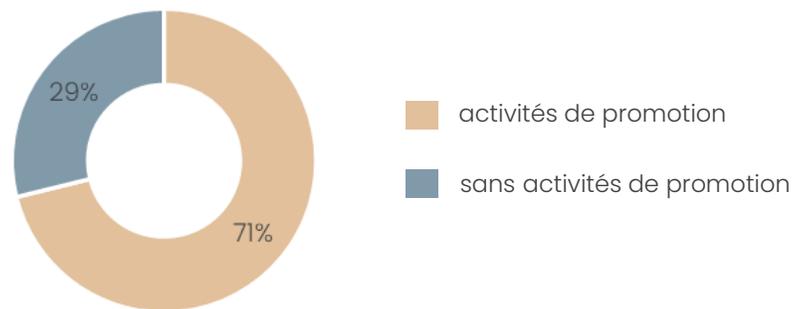
Aspect social

Logement pour tous les âges et couches sociales



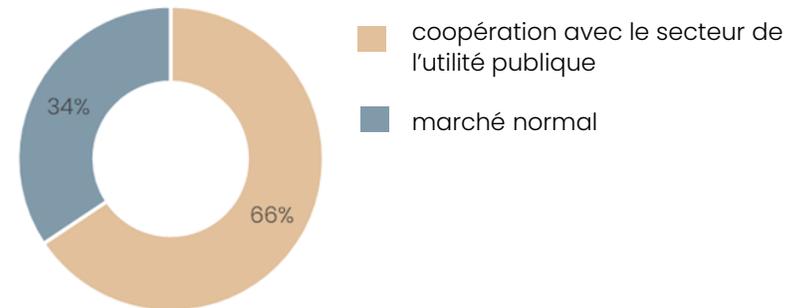
base: unités de logement

Immeubles au bénéfice d'activités de promotion de la vie communautaire (community building)



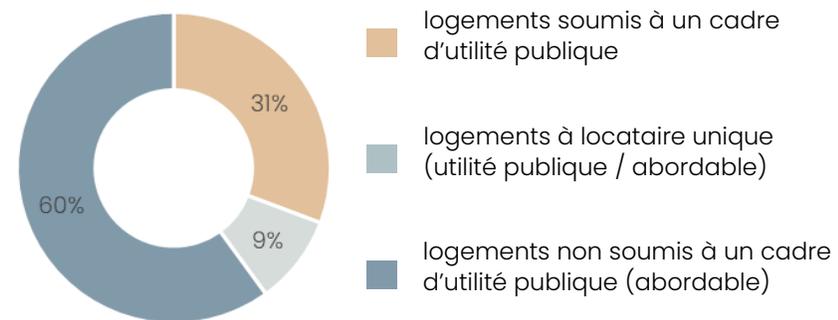
base: unités de logement

Accès à la niche du marché d'utilité publique:



base: unités de logement

Calcul des loyers:



base: unités de logement

GROUPE DE PLACEMENT

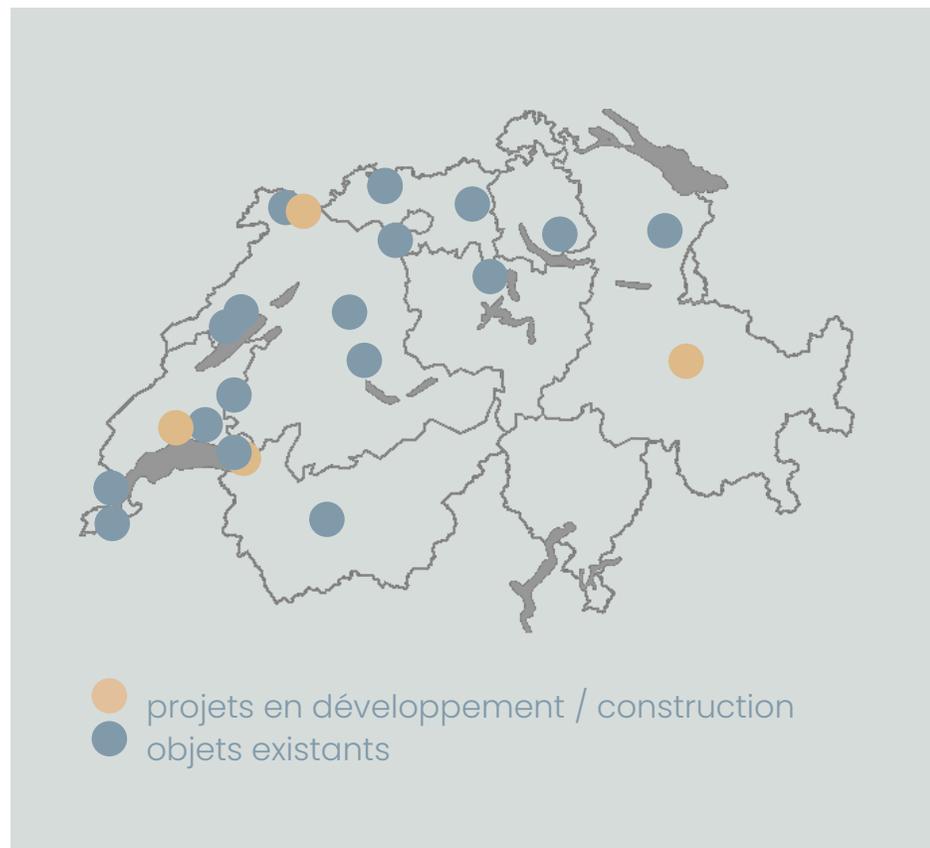


Bella Vista, NE

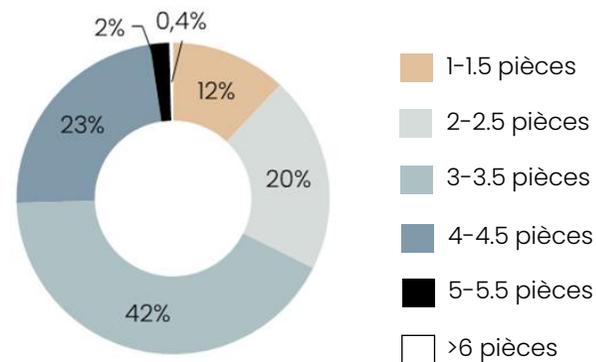
utilita

Portefeuille immobilier diversifié et haute qualité des objets

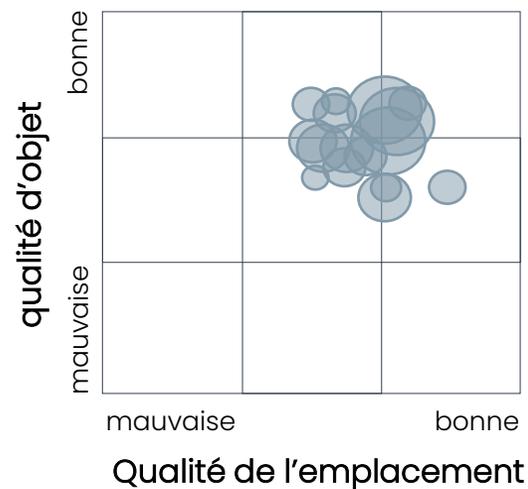
Aperçu du portefeuille immobilier



Typologie du logement



Qualité des objets et de l'emplacement



source: Wüest Partner

Aperçu du portefeuille immobilier



Case Study “abordable”

«Mönchberg», Wetzikon (ZH) (transfert en portefeuille: janvier 2024)

volume d'investissement	21.2 MCHF
revenus locatifs	838'000 CHF p.a.
caractéristiques et durée des baux	baux-CO
rendement net	3.02% (rendement brut 3,41%)
année de construction	1981-2023
mixité utilisation et appartements	3 immeubles, total 40 appartements, 7 salles de bricolage, parking souterrain

- **loyers abordables** : Le nouveau bâtiment répond au niveau de qualité les plus élevées et les loyers sont au **niveau du marché**. Les deux anciens bâtiments ont des **loyers abordables** (jusqu'à 30% en dessous du marché), qui sont maintenus au même niveau pour assurer l'accès à un logement abordable. Cela a été pris en compte dans le prix d'achat.
- **zones de rencontre** : extérieur avec barbecue et aire de jeux
- **norme énergétique** : Pompe à chaleur (sonde géothermique) / système PV ainsi que le respect des dernières réglementations énergétiques pour les nouveaux bâtiments (neutre en énergie à positive). Les bâtiments anciens, les nouvelles **installations de gaz performantes**, doivent également être remis au goût du jour à long terme. Bilan total CO2 = 10kg/m2 (estimation avec CO2MPASS)

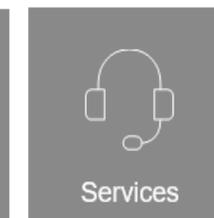
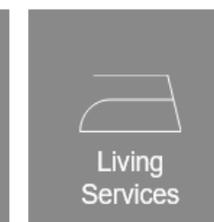
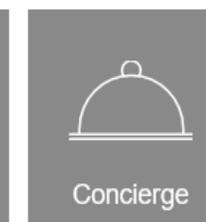


Case Study “utilité publique”

Bella Vista, Neuchâtel (NE) (transfert en portefeuille: avril 2024)

volume d'investissement	29.6 MCHF
revenus locatifs	1'161'300 CHF p.a.
rendement net	3.2% (rendement brut 4.00%)
année de construction	2024
mixité	développement d'une friche industriels en collaboration avec la ville/le canton ; quota de logements d'utilité publique; 67 appartements, 2 commerciaux, 1 salle commune, parking garage au sous-sol

- **zones de rencontres** à l'intérieur et à l'extérieur avec une salle commune, qui peut également être louée à des tiers;
- **services 24h/24 et 7j/7** via une application internet commune pour tous les résidents ainsi qu'un concierge social avec plusieurs jours par semaine sur place;
- 30 appartements sont des **appartements protégés** avec des services, notamment des services d'animation, de soins et d'alarmes;
- Les **loyers d'utilité publique**, qui sont environ 25 % inférieurs au marché;
- Les immeubles sont équipés d'un **système de chauffage à distance** et répondent aux normes Minergie



Case Study “utilité publique”

«Alter Werkhof», Frenkendorf (BL)

Montant du placement	7,2 mio CHF
Etat locatif	221'500 CHF par an
Caractéristique et durée contractuelle	Contrat de bail / indexation IPC / 20 ans
Rendement net	> 3,0% garanti contractuellement, indexé
Année de construction	2022
Programme	Développement du cœur du village: 5 bâtiments abritant un total de 13 logements, 1 commerce, 2 chambres « joker », 1 local communautaire, garage souterrain

- **Accès réservé à la niche de l'utilité publique**, transaction en exclusivité via la Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives d'habitation Suisse), section N.-O. Suisse.
- Propriété de VIVANTA AG, **maître d'ouvrage reconnu d'utilité publique** et filiale à 100% d'Utilita.
- Droit de superficie d'utilité publique accordé par la commune **à prix préférentiel**.
- **Contrat de bail Double-net portant sur l'ensemble des immeubles** avec option de Lease Back conclu avec la coopérative Alter Werkhof en tant que locataire unique (rendement net: >3,0%, indexé, garanti contractuellement), risque faible.
- **Espaces de rencontre** intérieurs et extérieurs; local communautaire intensément utilisé et également loué à des associations; 2 chambres « Joker » disponibles pour des tiers ou d'autres locataires du portefeuille d'Utilita. Community Building actif via la coopérative.
- **Chauffage à distance** et respect de la **réglementation énergétique la plus récente**.



POTENTIEL



utilita

Kleinbruggen - Chur, GR

Projets maîtrisés (coût de placement env. 62 MCHF)



Kleinbruggen, Coire (GR)

- **aspect social:** loyers inférieurs à ceux du marché, logements de petite taille adaptés aux personnes âgées
- **durabilité:** label site 2000 watts, surfaces de rencontre, jardins communautaires, promotion vie communaut.
- **acquisition:** lauréat d'un concours de droit de superficie organisé par une institution ecclésiastique, optimisation de l'exploitation / des surfaces
- **coûts du placement:** 22 mio chf (valeur de marché attendue de 26,5 mio chf)
- **rendement net visé:** >3%



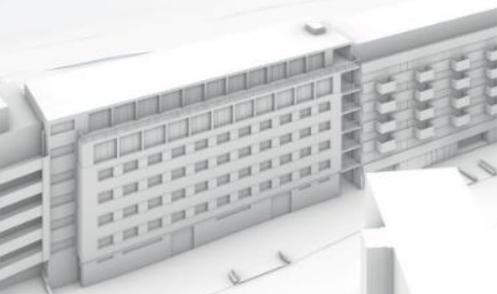
Romanel-sur-Lausanne (VD), développement de quartier avec droit de superficie (DDP)

- **aspect social:** lotissement comportant des appartements pour personnes âgées avec services
- **durabilité:** chauffage à distance – Minergie
- **acquisition:** lauréat d'un concours d'investisseurs ouverts aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, attribution d'un droit de superficie sur une parcelle à prix préférentiel
- **coûts du placement:** <29,0 mio chf (valeur de marché attendue >29 mio chf)
- **rendement net visé:** 3,2%



Les Carelles, Courgenay (JU), extension d'un immeuble existant

- **aspect social:** logements adaptés aux personnes âgées avec services
- **durabilité:** Minergie et installations photovoltaïques supplémentaires sur le bâtiment existant et nouvelle construction
- **acquisition:** aucune, extension d'un immeuble existant
- **coûts du placement:** 3,6 mio chf
- **création de valeur:** +63% de revenus locatifs, augmentation de la rentabilité 4%-4,5%



Gilamont, Vevey, surélévation d'un immeuble existant

- **aspect social:** loyers d'utilité publique IIa, nouvelle surface réservée à la rencontre
- **durabilité:** chauffage à distance, panneaux photovoltaïques, surélévation réalisée conformément aux réglementations les plus récentes en matière énergétique
- **acquisition:** aucune, surélévation n de l'immeuble existant
- **coûts du placement:** 5 mio chf (valeur de marché attendue >5 mio chf)
- **création de valeur:** +48% de revenus locatifs, augm. de la rentabilité 3,5%-4%, var. de valeur vénale + 1 mio CHF

Pipeline exclusif (coût de placement env. 100,7 MCHF)



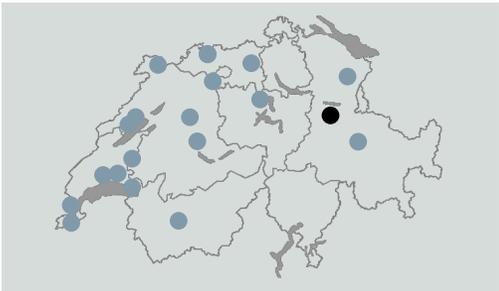
Région Neuchâtel

- **aspect social** : appartements avec encadrement et home, en coopération avec le canton
- **durabilité** : norme énergétique élevée, système photovoltaïque, chauffage à distance
- **acquisition** : droit exclusif d'achat, hors marché, achat dès souscription du capital
- **coût du placement**: 30 MCHF
- **rendement net visé** : 3,5%



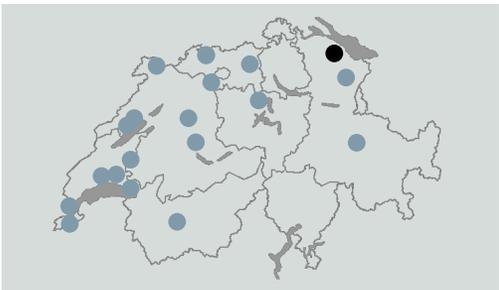
Immeuble existant à Bienne (BE)

- **aspect social** : projet coopératif, loyer à prix coûtant, droit de superficie
- **durabilité** : Rénovation conforme aux critères ESG, efficacité énergétique GEAK B, chauffage à distance, CO2 7 kg/m2 EBF
- **acquisition** : droit exclusif d'achat, hors marché, achat dès garantie de la souscription du capital
- **coût du placement**: 15,7 MCHF
- **rendement net visé** : 3,6%–3,8%



Projet de logements avec encadrement et services

- **aspect social** : appartement avec encadrement et services
- **durabilité** : efficacité énergétique élevée
- **acquisition** : accès exclusif, négociation finale une fois la garantie de la souscription du capital obtenue
- **coût du placement**: env. 30 MCHF
- **rendement net visé** : >3,0%



Projet de logements avec encadrement et services

- **aspect social** : appartement avec encadrement et avec services, à côté d'un home
- **durabilité** : efficacité énergétique élevée
- **acquisition** : accès exclusif, négociation finale une fois la garantie de la souscription du capital obtenue
- **coût du placement** : env. 25 MCHF
- **rendement net visé** : >3,0%

Allocation du capital / potentiel de croissance

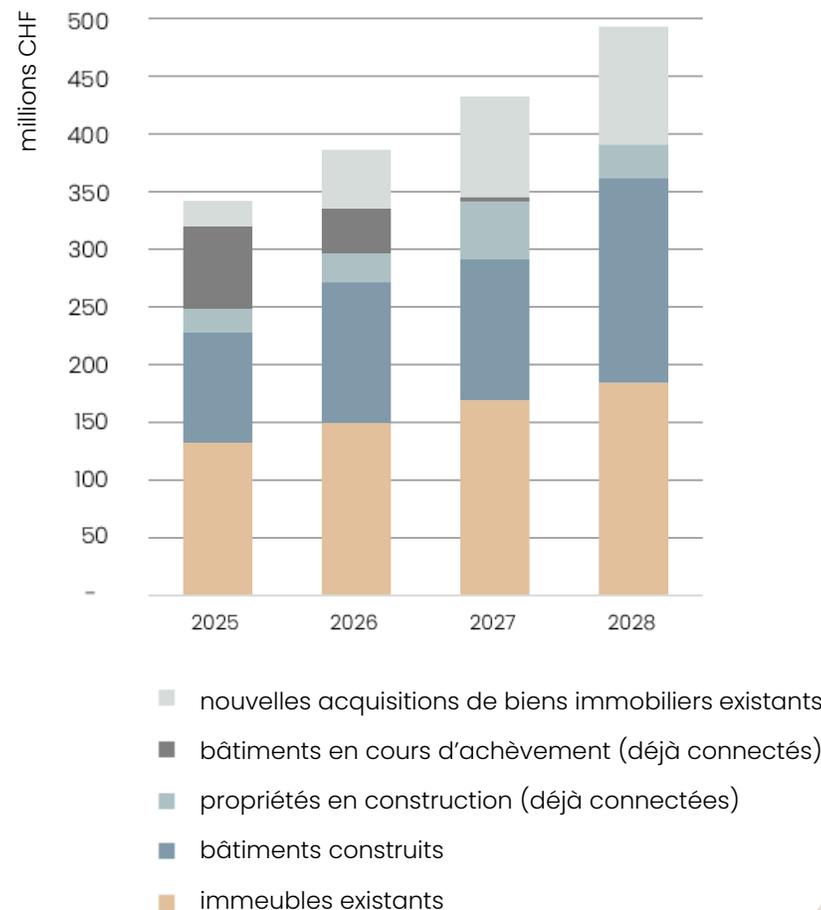
Allocation de capital souhaitée au 31.12.2024

objets maîtrisés / exclusifs	47 MCHF
Remboursement d'hypothèques	(3 MCHF)
Besoin en capital total	50 MCHF

Pipeline à acquérir entre 01.10.25 - 30.09.2028

objets maîtrisés / en exclusifs	112 MCHF
Planification d'acquisitions	115 MCHF
Besoin en capital total	227 MCHF

Croissance visée au cours des prochaines années (en MCHF) :



SOUSCRIPTION



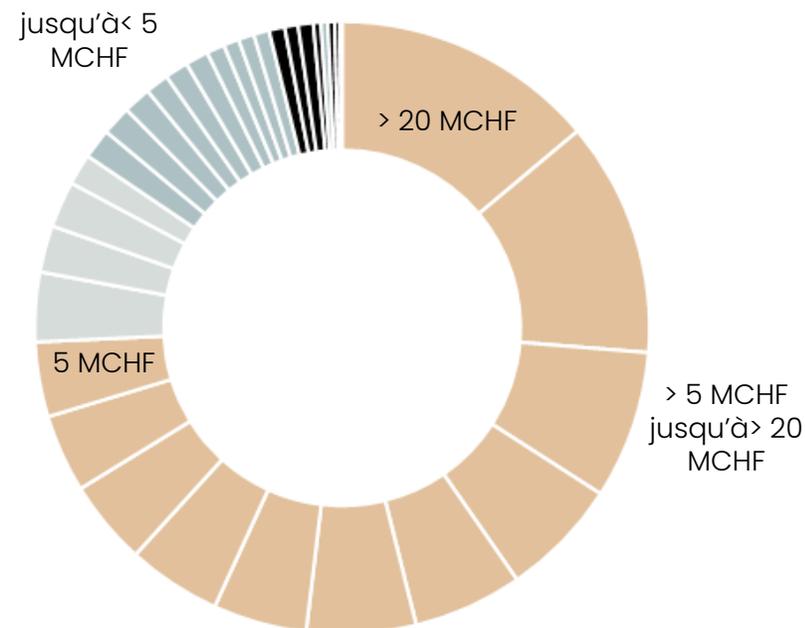
Herbligen, BE

utilita

Informations concernant la souscription

cercle d'investisseurs	institutions de prévoyance professionnelle suisse
investisseurs existants	actuellement 32 investisseurs
fondation ouverte	Modèle „first come, first served“
commission d'émission	env. 1% (max. 2%), dont 20% à titre de protection contre la dilution
commission de rachat	2% (max. 2%)
calcul de la VNI	trimestriel, révisé annuellement
besoin annuel en capital	30 – 50 MCHF
cession	possible, pas de commission
swap-deals	possible
groupe de placement	Immobilier d'utilité publique Suisse
gestionnaire de transaction	Utilita Management GmbH
société d'audit	BDO SA, Berne
banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
devise de référence	CHF
benchmark	KGAST/CAFP résidentiel
date de lancement	03.02.2017
numéro de valeur/ISIN	35781736 / CH0357817367
Bloomberg code	ULAFGIS:SW
management Fee	Cost + Fee

investisseurs / tailles des tickets



Contact

traitement des souscriptions



Jürg Capol
Directeur

siège social:

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



Benoît Grenon
CFO, Directeur
adjoint

succursale de Suisse romande:

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

distribution



distribution:

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

Disclaimer

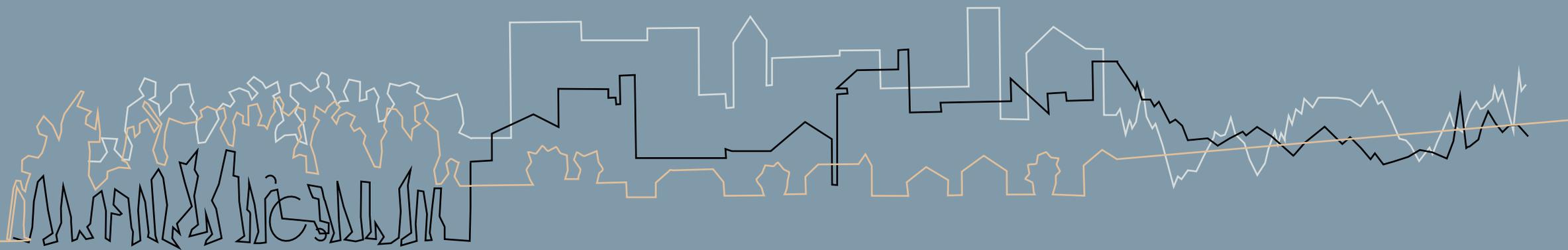
Le présent document ne constitue pas un prospectus au sens de la loi sur les services financiers (LSFin) ou de l'ordonnance sur les fondations de placement (OA). Il ne constitue pas une offre ou une recommandation de souscription ou de vente d'instruments financiers ou de services, mais n'est fourni qu'à titre informatif. Le présent document peut contenir des déclarations prospectives et peut être soumis à des incertitudes et à des risques. Le lecteur doit être conscient que de telles déclarations peuvent différer d'événements réels futurs. Nous tenons à souligner que les performances historiques ne sont pas un indicateur des performances actuelles ou futures. Tous les énoncés prospectifs sont basés sur les données dont disposait UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique au moment de la publication du présent communiqué de presse. UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique ne s'engage pas à mettre à jour les déclarations prospectives à une date ultérieure, que ce soit à la suite de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres. La décision d'acheter ou de souscrire à de nouvelles créances du ou des groupes d'investissement d'UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique doit être prise exclusivement sur la base des prospectus/règlements pertinents du ou des groupes d'investissement, qui peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Fondation d'investissement.

Ce document est destiné uniquement au territoire de la Suisse.

Ce document ne peut être reproduit en tout ou en partie sans l'autorisation écrite d'UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique. L'intégralité du contenu de ce document est protégée par le droit d'auteur (tous droits réservés).

utilita

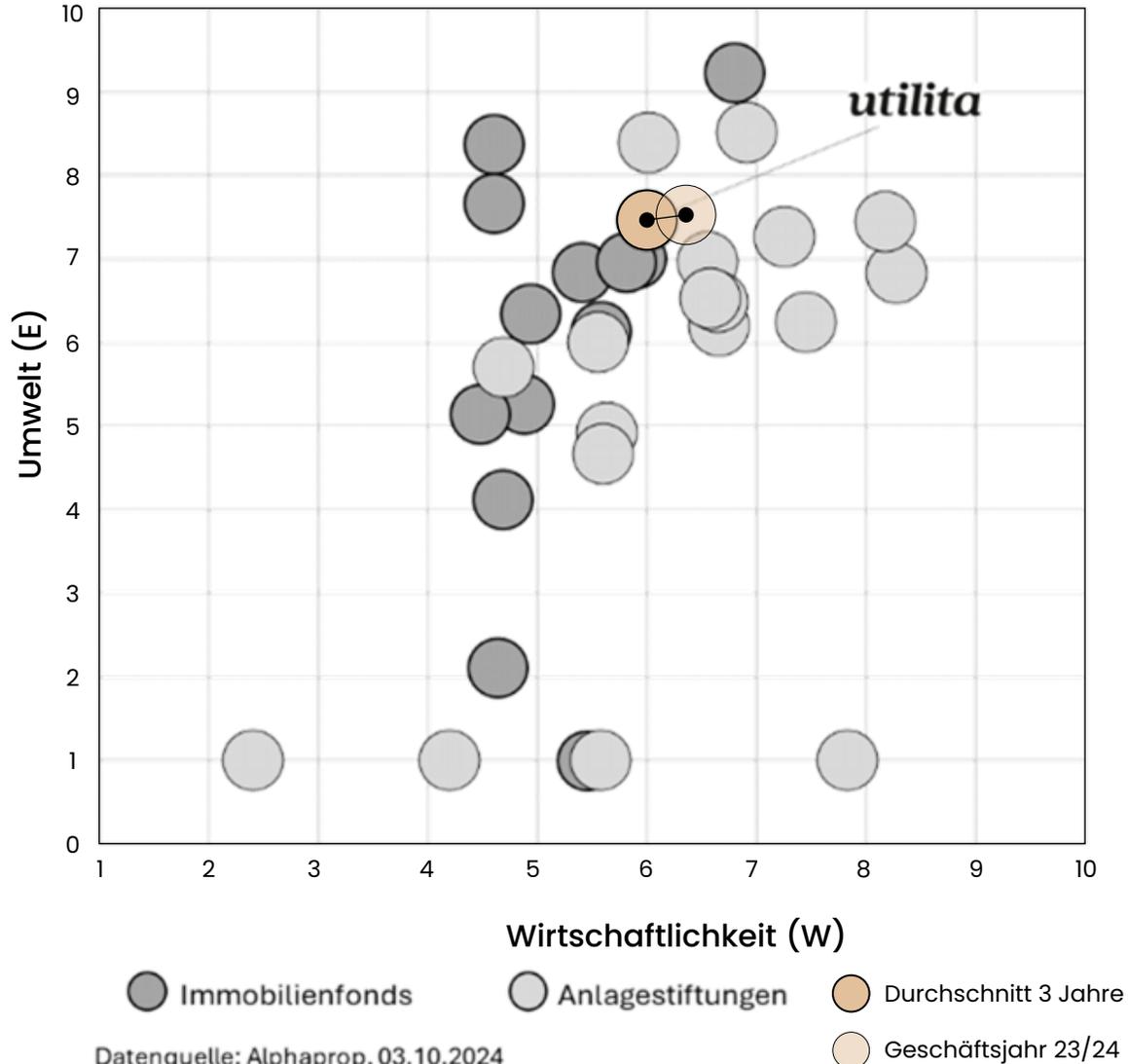
Un placement à plus-value,
car l'habitat est lieu de vie.



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

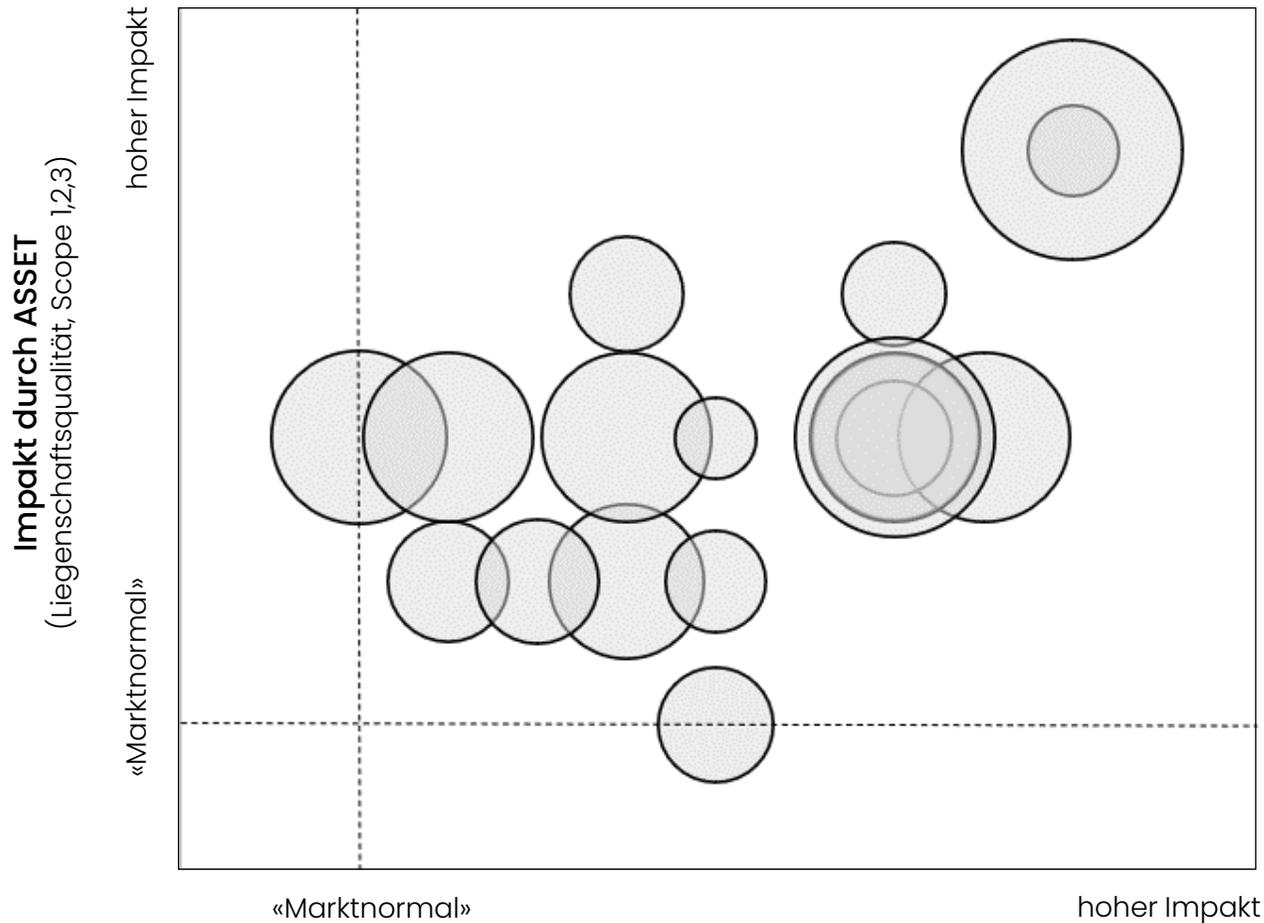
Kriterium	Definition	Zeitraum
Anlagerendite	Anlagerendite (KGAST/AMAS)	Letzte 3 Werte
ROIC	Return on Invested Capital (KGAST/AMAS)	Letzte 3 Werte
Fremdfinanzierung	Fremdfinanzierungsquote (KGAST/AMAS)	Letzte 3 Werte
CF-Rendite	Anteil der Anlagerendite aus operativen Geschäft basierend auf Erfolgsrechnung. 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

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

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