

IMvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen

**Detailliertes Factsheet: Utilita Anlagestiftung für
gemeinnützige Immobilien**

Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien

Die Utilita wurde im Februar 2017 aufgelegt und zählt heute 34 Investoren. Der Marktwert der Immobilien beträgt derzeit schätzungsweise 146 Millionen Franken. Das vertraglich gebundene Immobilienvermögen beläuft sich auf mehr als 233,6 Millionen Franken. Die Stiftung plant **eine Kapitalerhöhung über rund 30 Millionen Franken. Die Zeichnungsfrist läuft vom 10. Juni bis zum 5. September 2022 (Liberierung zwischen dem 19. September und dem 3. Oktober 2022, Bekanntgabe am 5. September 2022), wobei die Zuteilung nach dem Prinzip «first come, first served» erfolgt.**

Diese Kapitalerhöhung dient zur Finanzierung der Bau- und Entwicklungsprojekte der Stiftung, zur Fortsetzung des Wachstums durch die Akquisition neuer Objekte, die sich derzeit in der Pipeline befinden, und/oder zur Fremdkapitalrückzahlung.

Die Stiftung will bis im Jahr 2028 ein Volumen von 500 Millionen Franken erreichen – dies **dank dem dichten Netzwerk des Verwaltungsteams im Segment der gemeinnützigen Immobilien** und der Erfahrung des Teams im Bereich der Transaktionen und der Immobilienentwicklung.

IMVESTIR PARTNERS SA

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank der hauseigenen exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation für kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt Utilita wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

Managementstil: «Impact investment, hold and manage»

Das Managementteam der Utilita investiert **in gemeinnützige Wohnimmobilien in der Schweiz**. Sein Ziel ist es, Schweizer Pensionskassen (Einrichtungen der beruflichen Vorsorge) **Zugang zu verantwortungsvollen und nachhaltigen Investitionen** zu verschaffen. Dieses Segment bietet den Investoren **eine Diversifikation zu traditionellen Immobilien**, da es der **Spekulation weitgehend entzogen** ist, die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum steigt und die Wohnpolitik der Behörden weiterhin interessant ist. Zudem bieten Anlagen in gemeinnützigen Immobilien – **insbesondere wegen ihres geringen Exposures gegenüber dem Zinsrisiko – einen regelmässigen und langfristigen Ertrag**. Die Strategie der Utilita ist zudem darauf ausgerichtet, **sowohl bei der Entwicklung als auch bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften ESG-Kriterien** anzuwenden.

Ziel ist es, **stabile und nachhaltige Cashflows zu generieren und den Investoren eine verantwortungsvolle Anlage zu bieten**.

Anlageziel der Stiftung:

Die Anlagestrategie besteht darin, Gelegenheiten im Segment der **gemeinnützigen Wohnimmobilien in der Schweiz** zu eruieren, die der Förderung von **preiswertem Wohnraum** dienen.

Die Strategie zielt ab auf:

- gemeinnützige Wohnbauten mit günstigen Mieten

Kauf, Bau und Betrieb von Wohnliegenschaften mit Kostenmieten oder preiswertem Wohnraum in Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand oder anderen gemeinnützigen Bauträgern.

- langfristig an eine Spezialverwaltung vermietete gemeinnützige Wohnbauten (Altersheime, Studentenheime oder Genossenschaftswohnungen)

- Grundstücke, die für Rechnung der Anleger überbaut oder gegen eine angemessene Verzinsung Dritten im Baurecht zur Verfügung gestellt werden.

Die Utilita hat das Ziel, **mittelgrosse Immobilien im Wert von 10 bis 40 Millionen Franken** zu erwerben, die eine **jährliche Nettorendite von mindestens 3%** abwerfen.

Portfolio per 31.3.2022:

Location	Address	Year of construction	Purchase Price	Market value	Vacancy rate in %
Lands					
Chur (GR)	Quartier Kleinbruggen	15.04.22- 30.09.2024	21922 034	26 650 000	n/a
Constructions in progress					
Neuchâtel (NE)	Chantier Bella Vista 9	2021- 2023	9 000 000	30 500 000*	n/a
Buildings					
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%
Vermier (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%
TOTAL COMPLETED CONSTRUCTIONS			131 762 833	141 108 731	3.93%

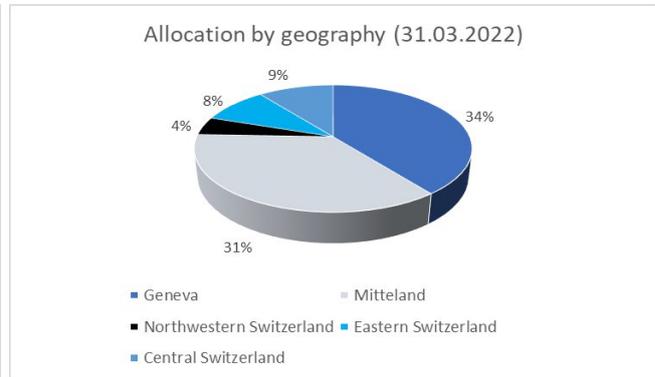
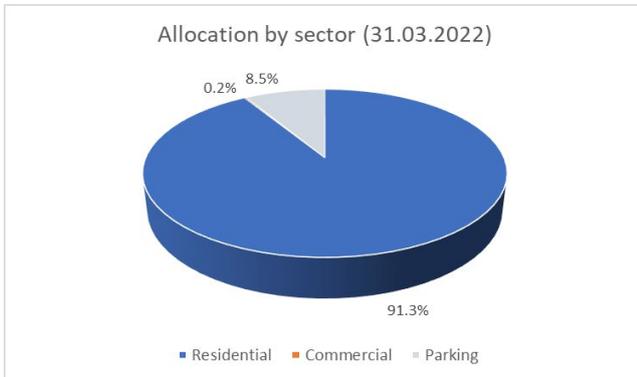
* Expected market value

Quelle: IMvestir Partners SA

Das Portfolio setzt sich aus **zwölf Wohnliegenschaften** mit einem Verkehrswert von **rund 141,1 Millionen Franken** zusammen; es generiert **jährliche Nettomieteinnahmen von 5,9 Millionen Franken**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 4,2%** ergibt.

Per 31.3.2022 lag das durchschnittliche Lagering der Liegenschaften im Portfolio bei «durchschnittlich» bis «gut» und belief sich die Leerstandsquote auf 3,93%.

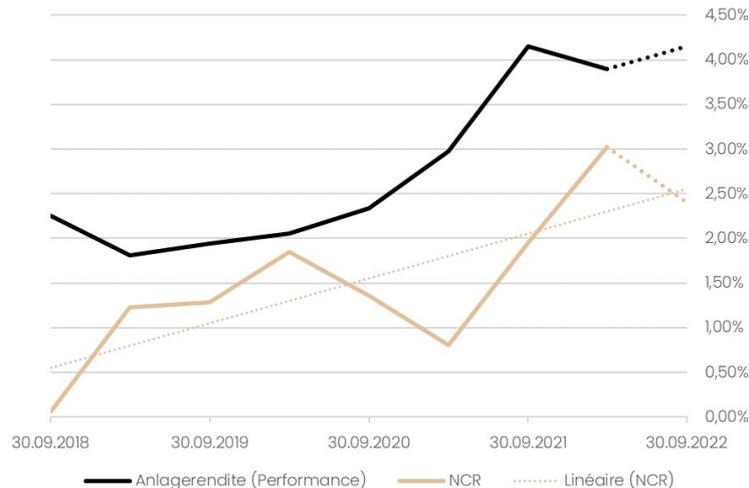
Geografische und sektorielle Verteilung:



Quelle: IMvestir Partners SA

Erwartete Performance:

Die Anlagestrategie ist auf **einen nachhaltigen Nettocashflow (NCF)** nach Geschäftsführungskosten ausgerichtet, **der bei ca. 3% liegt**. Die Prognose ist wie folgt:



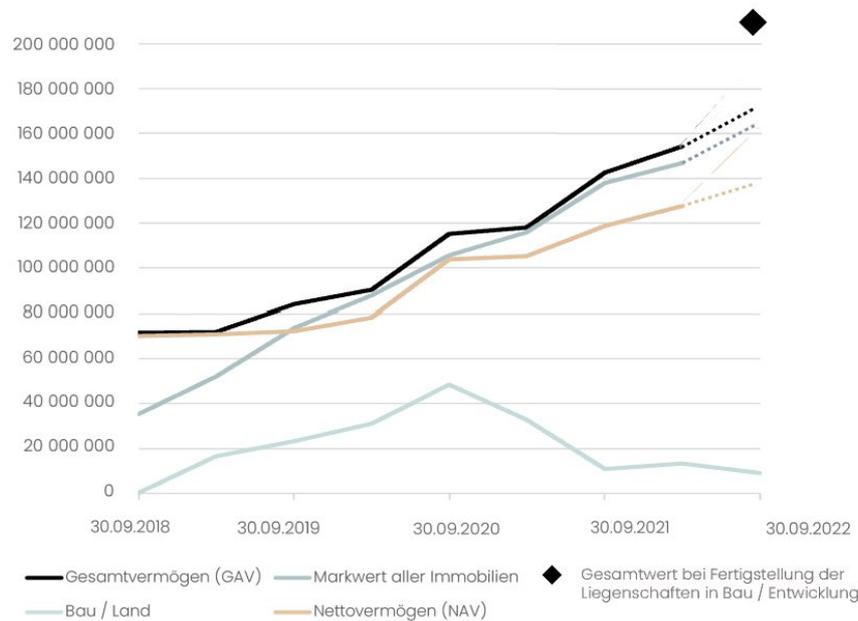
Quelle: Utilita Anlagestiftung

Die Utilita erzielte im Geschäftsjahr 2021 **eine Anlagerendite von 4,15%**.

Da sich die Anlagegruppe immer noch im Aufbau befindet und das realisierte ausschüttungsfähige Ergebnis noch gering ist, wurde beschlossen, vorerst das Thesaurierungsprinzip anzuwenden. Langfristig strebt die Stiftung eine **konstante Performance** und eine **Dividendenrendite von 2,25%** an, zu welcher noch die Wertsteigerung des Immobilienparks hinzukommt (angestrebter Total Return von 3,5% bis 4,5% p. a.).

Entwicklungsstrategie der Stiftung:

Das Team plant ein konservatives Wachstum von 40 bis 60 Millionen pro Jahr, um **bis 2028 ein Volumen von mehr als 500 Millionen Franken** zu erreichen.



Quelle: Utilita Anlagestiftung

Pipeline:

Um das Portfolio weiter zu diversifizieren, plant der Verwalter, in Bauvorhaben und neue Liegenschaften (die sich in Endverhandlung befinden) zu investieren. **Die Pipeline beläuft sich derzeit auf mehr als 96,2 Millionen Franken. Die Bruttorendite der Immobilien in der Pipeline liegt zwischen 4,2% und 4,35%.**

Die Stiftung hält eine im Bau befindliche Liegenschaft in Neuenburg mit einem Verkehrswert von schätzungsweise **30,5 Millionen Franken**, ein Bauvorhaben im Baurecht in Chur mit einem Verkehrswert von schätzungsweise **23,5 Millionen Franken**, die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes in Courgenay im Wert von **3,4 Millionen Franken**, ein im Bau befindliches Projekt in Romanel-sur-Lausanne mit einem voraussichtlichen Verkehrswert von **28,5 Millionen Franken** und eine Gebäudeaufstockung in Vevey im Wert von **4,2 Millionen Franken**.

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

Quelle: IMvestir Partners SA

ESG:

Das Hauptziel der Utilita ist es, ihren Investoren verantwortungsvolle und nachhaltige ESG-Investitionen anzubieten, **wobei der Schwerpunkt auf dem «S» der ESG-Kriterien**, also auf der

sozialen Dimension, liegt. Die Stiftung wendet daher bei ihren Abläufen ESG-Kriterien an und bemüht sich, diese für ihre Anleger zunehmend transparenter und messbarer zu gestalten.

Umweltaspekt (Environment, E): Die Utilita wählt Immobilien mit **einer hohen Energieeffizienz** und einem **geringen CO₂-Fussabdruck** aus. Weist eine Liegenschaft im Portfolio keine günstige Energiebilanz auf, dann wird ein **Sanierungsplan umgesetzt**, um das Verbesserungspotenzial der Liegenschaft auszuschöpfen.

- *72% des investierten Kapitals sind in Liegenschaften angelegt, die einen Energiestandard von Minergie oder höher besitzen oder mit erneuerbarer Energie beheizt werden.*

Sozialaspekt (Social, S): Das Portfolio wird auf **preiswerte Immobilien** ausgerichtet, die auf die **Grundbedürfnisbefriedigung im Wohnungsmarkt** und auf den Zugang zu erschwinglichem Wohnraum für die ganze Gesellschaft abzielen. Das Segment der gemeinnützigen Immobilien hat **ein auf Ausgewogenheit und Stabilität ausgerichtetes Rendite-Risiko-Profil**, das zu sicheren Altersrenten beiträgt.

- *43% des investierten Kapitals sind in Liegenschaften angelegt, die kontrollierte oder subventionierte Mieten aufweisen.*

Governance-Aspekt (Governance, G): Bei den Entscheidungsprozessen und Risikoanalysen kommen **ESG-Kriterien** zum Tragen. Zudem ist die Utilita **Mitglied in Verbänden, welche dieselben Ziele verfolgen**, wie Swiss Sustainable Finance, Wohnen Schweiz (Verband der Baugenossenschaften, die Dachorganisation zur Förderung des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus), Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger).

Zu guter Letzt werden die **Aufwendungen der Geschäftsführung nach dem «Cost and Fee»-Modell vergütet** (die Geschäftsführung wird nach einem Kalkulationsverzeichnis bezahlt) und sind nicht volumenabhängig. Das ist für Anleger bei steigendem Anlagevolumen vorteilhaft.

Schwerpunkt auf dem «S»:

Da die Stiftung bei ihrer Nachhaltigkeitsstrategie den Schwerpunkt auf das «S» legt, kann sie in einem **wettbewerbsfreien Umfeld wachsen** und **möglichst vielen Menschen Wohnraum** und damit Sicherheit, Gemeinschaft, Diversität und Integration **bieten**.

Diese gemeinnützigen Kriterien führen zu einer **stabilen Rendite** und **langfristig zur Senkung bestimmter Betriebs- und Instandhaltungskosten**.

Früher wurde dieses Immobiliensegment von Genossenschaften beherrscht. Die Utilita macht es nun auch für Pensionskassen zugänglich, die so **ihre Immobilienallokation diversifizieren und gleichzeitig zu einem grösseren Angebot an preiswerten Wohnungen am Markt beitragen können**.

SOCIAL



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

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

Quelle: Utilita Anlagestiftung

Das Team der Utilita Management GmbH:

Das dreiköpfige Team besteht aus **Spezialisten**, die auf viele Jahre Erfahrung im Segment der **gemeinnützigen Immobilien** sowie in den Bereichen **Finanzen, Verwaltung, Transaktionen und Immobilienentwicklung** zurückblicken können. Bis Ende 2022 will das Team einen ausgewiesenen Asset Manager einstellen.

Aufgrund seiner Erfahrung und seines Know-hows **kann das Team alle Kompetenzen entlang der Wertschöpfungskette, d. h. von der Eruierung des Immobilienpotenzials bis hin zur Rendite des institutionellen Anlegers, abdecken.**

Dank seinem Netzwerk wirkt das Team zudem an Überlegungen zur Raumplanung, zum Bodenrecht, zur Immobilienbewertung, zu nachhaltigen Finanzen und zur Entwicklung von gemeinnützigem Wohnraum für Senioren auf nationaler Ebene mit. Die Geschäftsführung ist aktives Mitglied u. a. des Schweizerischen Pensionskassenverbands (ASIP), von Swiss Sustainable Finance und der vom Bundesamt für Wohnungswesen unterstützten Dachorganisationen.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daran setzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument exakt und vollständig sind. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise wiedergegeben werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright Mai 2022.

Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.