

RAPPORT ANNUEL

19/20

MA MAISON, MON AVENIR



utilita

FONDATION DE PLACEMENT
POUR IMMOBILIER D'UTILITE PUBLIQUE



TABLE DES MATIÈRES

LE MOT DU PRÉSIDENT	4
APERÇU DE L'EXERCICE	5
FONDEMENTS ET ORGANISATION (ANNEXE)	7
CHIFFRES CLÉS	10
INFORMATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES COMPTES ANNUELS (ANNEXE)	11
FORTUNE DE BASE D'UTILITA FONDATION DE PLACEMENT POUR IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE (Y C. ANNEXE)	12
FORTUNE DE PLACEMENT DU GROUPE DE PLACEMENT « GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ » (Y.C. ANNEXE)	14
RAPPORT ABRÉGÉ DES EXPERTS ESTIMATEURS	19
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	20
PROFIL DE PLACEMENT / QUALITÉ DU PORTEFEUILLE	22
FOCALISATION SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE	26
INVESTISSEMENTS RESPONSABLES	27
GLOSSAIRE	30

LE MOT DU PRÉSIDENT

«La poursuite de nos objectifs avec une calme détermination.»

L'année passée, nous nous interrogeons sur la pertinence de la stratégie d'Utilita dans un contexte économique et social qui n'avait guère varié depuis sa création. Nous en concluons qu'elle restait parfaitement adaptée à un monde volatil, une constellation de taux bas et un besoin accru de logements abordables.

La force d'une stratégie réside non seulement dans la capacité à apprécier une situation mais également – et surtout – dans son application rigoureuse. Les turbulences liées au COVID-19 nous ont-elles amenés à dévier de notre trajectoire ? Avons-nous fait des concessions à nos convictions de base ?

Nullement.

L'année écoulée est venue renforcer notre modèle, et nous confirmons jour après jour notre promesse initiale avec une calme détermination. De magnifiques projets qui enrichiront notre portefeuille ont pu être signés, notre rentabilité progresse et notre réputation de partenaire fiable dans le domaine de l'utilité publique n'est plus à faire. Utilita grandit avec confiance et sérénité mais sans précipitation.

Nous croyons à nos valeurs qui s'inscrivent parfaitement dans le cadre des ambitions écologiques, sociales et de bonne gouvernance des investisseurs responsables qui nous font l'honneur de nous accompagner. Qu'ils soient ici remerciés.

Une saine énergie continue de nous animer. J'exprime également ma gratitude à la direction et à mes collègues du Conseil de fondation dont l'élan sans faille est le même.



Philippe Sauthier

Président du Conseil de fondation

APERÇU DE L'EXERCICE

Au cours de l'exercice écoulé, Covid-19 est probablement le mot qui a marqué le plus notre quotidien, que ce soit à titre personnel, au sein de la famille ou dans l'activité professionnelle. Le monde nous a fait perdre une illusion : celle de maîtriser le cours de notre existence. En effet, rarement, dans l'histoire récente, l'humanité entière a été placée face à une telle concentration de défis systémiques et existentiels. Le sentiment d'insécurité ne cesse de croître, avec cette conséquence d'exiger à tous les niveaux un leadership de qualité guidé par des objectifs et des valeurs. Mais c'est pour nous aussi une occasion de réfléchir à nos besoins premiers, de favoriser la constance et de saisir des chances à longue échéance.

On peut en dire de même de la situation régnant sur le marché des placements. Pour les caisses de pensions en particulier, les investissements ayant des effets stabilisateurs revêtent un poids croissant. Qu'il s'agisse de la pérennité du rapport rendement-risque, de la couverture de besoins fondamentaux de la collectivité ou de l'impact environnemental de l'action menée par Utilita. Lors de sa création, la Fondation a affirmé vouloir faire siennes ces valeurs et offrir à ses investisseurs sur le marché de l'immobilier suisse une alternative garante d'une plus grande stabilité de leur bilan.

L'exercice 2019/20 aura été synonyme de mi-temps pour la phase de développement d'Utilita. On se trouve dès lors à ce stade important où les promesses en matière d'investissements commencent à prendre corps. Touchant probablement la fin de la courbe en J initiale, nous sommes parvenus à atteindre, voire à dépasser, la performance et le volume d'affaires annoncés jusqu'ici.

Au-delà d'avoir respecté notre planification, nous avons réussi au cours de l'exercice écoulé à donner un contenu plus étendu encore à notre engagement relatif aux investissements. Cela en jetant un pont supplémentaire avec le segment de l'immobilier d'utilité publique au travers de la création de notre filiale VIVANTA AG, maître d'ouvrage reconnu d'utilité publique par l'Office fédéral du logement (OFL). Utilita offre dès lors à ses bailleurs de fonds une opportunité unique de placement permettant de fermer la boucle entre l'argent de la prévoyance professionnelle placé en confiance par les salariés et son investissement dans des immeubles de location d'utilité publique acquis à des conditions intéressantes.

RÉSULTATS

La Fondation de placement Utilita clôt l'exercice 19/20 avec une performance de 2,34%. Elle dépasse dès lors de 20,69% celle de l'année précédente et d'environ 17% ce qui avait été planifié. La part de cash-flow net (CFN), qui s'élève à 50,4%, n'a pas cessé d'augmenter. La fin de la courbe en J devrait être atteinte l'année prochaine. La crise du Covid-19 n'a pas eu d'influence perceptible durant l'année écoulée malgré la fermeture passagère des chantiers à Genève. Un constat qui s'explique aussi par des mesures prises à temps.

Notre portefeuille a poursuivi sa croissance. Durant la période sous revue, des biens immobiliers ainsi que des projets clés en main ont pu être acquis pour près de CHF 63 mio. Le volume du portefeuille à la date de la clôture s'élève à CHF 105,63 mio, sans compter CHF 57,07 mio supplémentaires d'ores et déjà assurés. Cela correspond à une hausse de la fortune de placement de 43,26% par rapport aux douze mois précédents. Actuellement, deux immeubles sont en construction, dont on attend une contribution positive à la performance au cours du 2^e trimestre 2021.

Néanmoins, l'année écoulée nous a placés devant de nombreux défis. Si certains ont déjà dû être relevés, d'autres seront appelés à l'être durant le prochain exercice. Il apparaît en effet que l'acquisition d'immeubles locatifs existants répondant à nos hautes exigences demeure ardue sur le marché immobilier actuel. Par ailleurs, nous nous heurtons à des situations de logements vacants auxquelles nous nous efforçons de remédier.

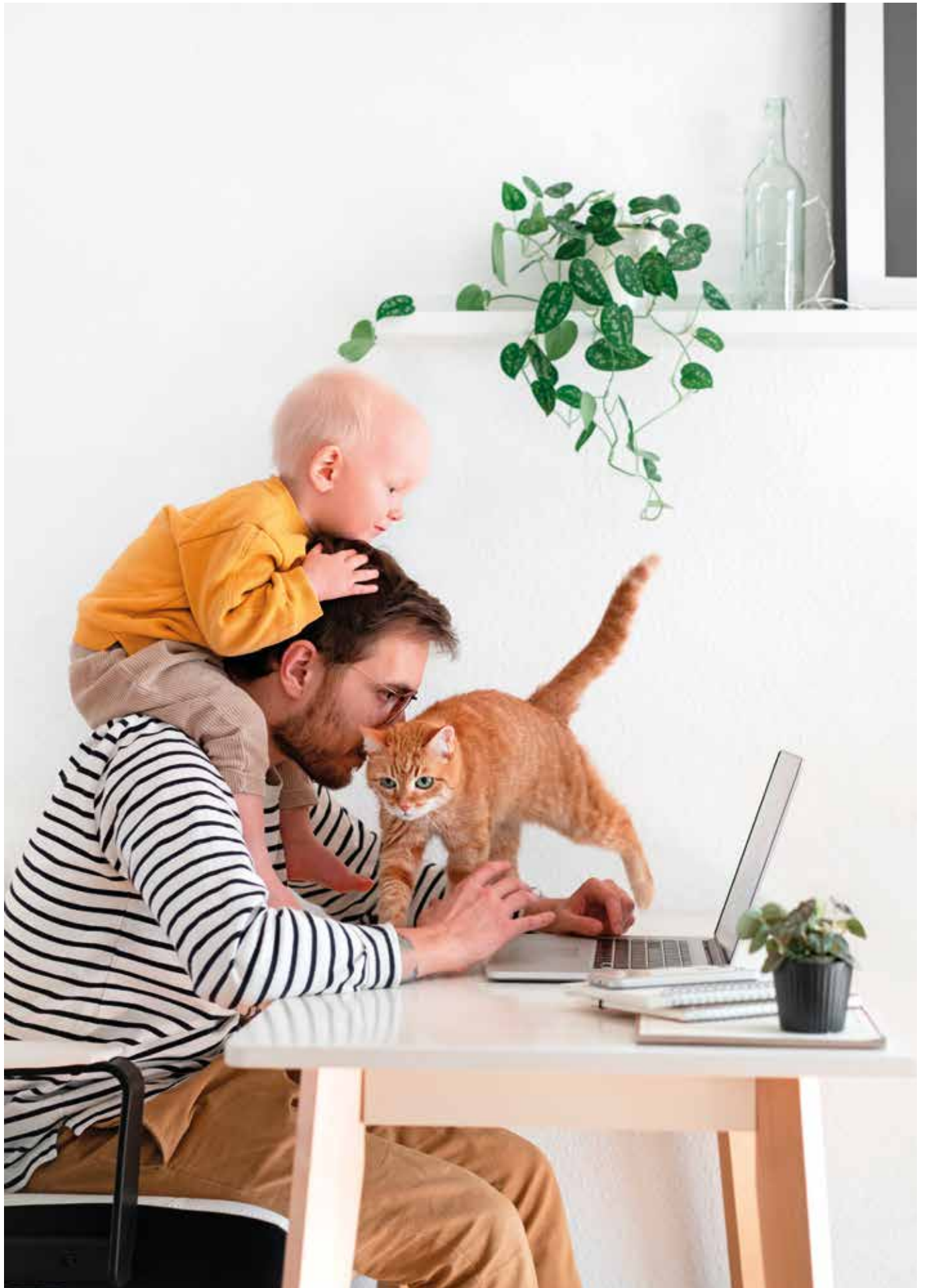
Nous nous réjouissons à la perspective d'un prochain exercice placé sous le signe d'une collaboration fructueuse avec nos mandants, partenaires et concierges, et marqué par des contacts personnels empreints de confiance avec nos investisseurs et locataires. La direction tient à exprimer sa reconnaissance pour le chemin parcouru ensemble au cours de la période comptable écoulée.

Le bon climat de travail et la perspective d'atteindre la fin de la courbe en J constituent autant d'incitations pour la direction de promouvoir la croissance d'Utilita au cours des années à venir et d'affronter avec détermination tous les défis qui l'attendent, en particulier ceux à caractère systémique et existentiel.

Nous vous souhaitons de rester en santé!



Jürg Capol
Directeur



FONDEMENTS ET ORGANISATION (ANNEXE)

Forme juridique et but

Utilita Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique a été créée le 3 février 2017 par Utilita Management GmbH. Constituant une fondation au sens des art. 80 ss CC, elle est placée sous le contrôle de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). La fortune globale de la Fondation inclut la fortune de placement et la fortune de base.

La fortune de placement est formée des fonds apportés par les investisseurs à des fins de placement collectif. A l'heure qu'il est, la Fondation gère le groupe de placement «gemeinnützige Immobilien Schweiz». Comme son nom l'indique, ce groupe a pour vocation le placement de capitaux dans des immeubles d'habitation d'utilité publique à l'échelon national. La fortune de base est constituée des sommes que la Fondatrice a affectées à la Fondation au jour de sa création. Elles servent à assurer l'exploitation de cette dernière.

Règlements

La Fondation de placement Utilita et son organisation sont régies par le corps de règlements suivants. Ceux-ci peuvent être consultés par les investisseurs sur la plateforme Internet www.utilita.ch:

- Charte (en allemand seulement)
- Statuts
- Règlement de la Fondation (en allemand seulement)
- Règlement d'organisation (en allemand seulement)
- Directives de placement (en allemand seulement)
- Règlement des coûts (en allemand seulement)
- Règlement d'indemnisation (en allemand seulement)
- Prospectus

Assemblée des investisseurs

L'Assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la Fondation. Ses tâches et compétences sont énumérées à l'art. 8 chiffre V des Statuts:

- décision sur les demandes de modification des Statuts à soumettre à l'Autorité de surveillance et approbation de modifications apportées au règlement de la Fondation
- élection des membres du Conseil de fondation sous réserve du droit de désignation reconnu à la Fondatrice selon l'art. 9 chiffre II.
- désignation de l'Organe de révision
- prise de connaissance du rapport annuel
- prise de connaissance du rapport de l'Organe de révision
- approbation des comptes annuels
- décharge au Conseil de fondation
- approbation de filiales dans la fortune de base
- décision sur les demandes de dissolution ou de fusion de la Fondation à adresser à l'Autorité de surveillance

Conseil de fondation

Le Conseil de fondation est l'organe en charge de la conduite des affaires de la Fondation et de la gestion de sa fortune. Il s'organise lui-même. Selon l'art. 9 chiffre VI. des Statuts, ses tâches et compétences inaliénables sont les suivantes:

- haute direction et surveillance
- définition de la marche des affaires
- décision concernant la constitution, la fusion ou la dissolution de groupes de placement
- définition de l'organisation
- nomination d'experts en estimation
- attribution des pouvoirs de signature
- placement de la fortune de la Fondation
- décision sur la distribution ou la thésaurisation des revenus des groupes de placement
- fixation des délais de résiliation en cas de rachat de droits au sein de groupes de placement
- définition des mesures visant la prévention de conflits d'intérêts et des conditions dans lesquelles des actes juridiques peuvent être passés avec des personnes proches
- choix de la banque dépositaire
- définition des directives de placement
- définition du prélèvement des commissions et coûts
- définition des règles en matière d'évaluation des groupes de placement
- décision sur la suppression provisoire ou définitive de groupes de placement
- choix du distributeur en charge de l'émission

Membres du Conseil de fondation

Philippe Sauthier, président, Vevey

M^e Ulrich Keusen, Berne

Prof. Markus Schmidiger, docteur en économie, Baar

Le Conseil de fondation peut déléguer des tâches à des tiers. Les conditions auxquelles est soumise la délégation sont définies par le Règlement de la Fondation. Il désigne la société qui sera chargée de la gestion ainsi que son directeur. Il institue un ou plusieurs comités de placement.



De g. à dr.: M^e Ulrich Keusen, Philippe Sauthier et le Prof. Markus Schmidiger.

Direction

En date du 3 février 2017, le Conseil de fondation a confié à Utilita Management GmbH, à Berne, la gestion de la Fondation, cela dans le cadre d'un contrat de mandat. Les tâches et compétences déléguées sont définies comme suit à l'art. 19 du Règlement de la Fondation :

- gestion et administration de la Fondation, de sa fortune ainsi que des groupes de placement
- tenue de la comptabilité et établissement du rapport annuel avec bilan, compte de résultat et annexe
- calcul de la valeur d'inventaire nette des droits ainsi que de leur prix
- traitement administratif de l'émission et de la reprise de droits
- établissement d'un rapport annuel à l'intention de l'Assemblée des investisseurs
- tenue du registre des investisseurs
- établissement de rapports réguliers à l'intention du Conseil de fondation

En outre, la direction assume les tâches qu'impliquent la constitution, le développement et la gestion du groupe de placement.

Responsables de la direction

Jürg Capol, directeur, Rolle

Benoît Grenon, CFO, Lausanne

Adrian Achermann,
responsable acquisitions et développement, Lucerne



De g. à dr. : Adrian Achermann, Jürg Capol et Benoît Grenon.

En vertu de l'art. 17 du Règlement d'organisation, une sous-délégation de tâches de la direction à des tiers est possible pour autant que le Conseil de fondation y donne son approbation. C'est ainsi que, sous réserve de la responsabilité incombant à la direction, la conduite technique de la Fondation a été confiée à l'entreprise :

Ernst & Young AG,
direction technique de la Fondation, Berne

Compliance Officer

Le Compliance Officer, qui est indépendant de la direction, répond directement devant le Conseil de fondation. Il contrôle le respect de la Charte, organise la gestion des risques et établit un rapport à l'intention du Conseil de fondation.

Ulrich Keusen, Berne

Comité de placement

Durant la phase de développement, le Conseil de fondation joue le rôle de comité de placement. Cette fonction sera reprise en temps voulu par une commission externe.

Experts estimateurs

Conformément à l'art. 12 des Statuts, la compétence en matière d'évaluation des immeubles ou du portefeuille d'immeubles est attribuée à la société Wüest Partner AG, à Zurich.

Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Häni,
Wüest Partner AG, Zurich

Organe de révision

L'Assemblée des investisseurs du 17 décembre 2019 a confirmé le mandat de révision confié à BDO AG, Berne, pour un nouvel exercice.

BDO AG, Berne

Banque dépositaire

La banque dépositaire est responsable de la consignation des avoirs bancaires et de la conservation des titres ainsi que de l'administration des dépôts et de la tenue du registre des immeubles.

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Gestion immobilière

Les affaires quotidiennes, notamment la gestion technique et l'exploitation des immeubles, sont déléguées à des entreprises extérieures dans le cadre de contrats spécifiques. La gestion comptable est assurée par un prestataire actif dans le domaine de la comptabilité centralisée des biens immobiliers.

Huwiler Services AG,
comptabilité centralisée des biens immobiliers,
Ostermundigen

Affiliations

Ainsi que l'exige ses Statuts, Utilita mène ses activités dans le respect des standards respectifs de l'ASIP et de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP) ainsi que des principes de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse. En se conformant à ces normes, Utilita souhaite faire passer le message suivant : elle entend se profiler en tant qu'investisseur soucieux de mener une action responsable, sociale et durable, qui intègre les principes ESG dans ses processus de décision et s'efforce de les mettre en pratique à l'interne comme vis-à-vis de l'extérieur.

WOHNEN
SCHWEIZ

Verband der Baugenossenschaften
Association des Coopératives de Construction

LOGEMENT SUISSE: association des coopératives de construction, organisation faîtière ayant pour but la promotion de la construction de logements à loyers modérés et d'utilité publique en Suisse.

www.wohnen-schweiz.ch

Membre depuis 2017

ASIP

Association suisse des institutions de prévoyance (ASIP): organisation faîtière regroupant plus de 1000 caisses de pensions et visant le développement de la prévoyance professionnelle en Suisse ; elle définit les normes en matière fiduciaire et éthique ainsi que les critères de gouvernance auxquels sont tenus ses membres.

www.asip.ch

Membre depuis 2019

Swiss
Sustainable
Finance

Swiss Sustainable Finance (SSF): association visant la promotion des investissements durables ; en tant qu'organisme ayant pour but d'aider ses membres à faire de la place financière suisse le leader de la finance durable, elle les informe sur les Best Practices et conçoit à leur intention des conditions-cadres et des instruments propices à cet égard.

www.sustainablefinance.ch

Membre depuis 2019



CHIFFRES CLÉS

BILAN	30.09.2020 CHF	30.09.2019 CHF
Fortune totale (GAV)	115'339'943	84'335'172
Valeur vénale des immeubles	105'635'703	73'736'842
Coefficient d'endettement	8,60%	12,89%
Fortune nette (NAV)	103'738'196	71'609'764
Nombre de parts en circulation	97'337	68'700
Nombre d'investisseurs	30	26

INDICES DE RENDEMENT ET DE PERFORMANCE

Distribution (par part en CHF)	I	-	-
Rendement sur distribution		-	-
Rendement de placements		2,34%	1,94%
Coefficient de distribution		-	-
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		61,02%	59,81%
Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV)	II	0,69%	0,72%
Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (NAV)	II	0,78%	0,79%
Rendement des fonds propres (ROE)		2,34%	1,94%
Rendement du capital investi (ROIC)		2,62%	1,85%

COMPTE DE RÉSULTAT

Résultat réalisé	1'195'977	917'520
Résultat global de l'exercice comptable	2'372'791	1'362'739
Revenu locatif prévisionnel (net)	2'439'124	1'740'758
Taux de perte sur loyer	6,99%	3,97%

Commentaires à propos des chiffres clés

I *Distribution (par part en CHF)*
Comme le groupe de placement se trouve en cours de constitution, le résultat réalisé susceptible d'être distribué est encore faible. Dès lors, le Conseil de fondation propose de renoncer à une distribution et de thésauriser la totalité du résultat.

II *Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV) et TER_{ISA} (NAV)*
Cf. Annexe groupe de placement, chiffre XVII. Honoraires de la direction sous compte de résultat.

INFORMATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES COMPTES ANNUELS (ANNEXE)

Les comptes annuels ont été établis et structurés conformément à l'art. 47 OPP 2 qui définit les règles en matière de tenue de la comptabilité et d'établissement des comptes selon les recommandations de Swiss GAAP RPC 26. Par analogie, ils satisfont également les standards fixés par la directive de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP).

Il s'agit du troisième rapport annuel publié depuis la création d'Utilita Fondation de placement et l'ouverture du groupe de placement.

La confirmation de l'examen du rapport annuel établi au 30 septembre 2019 par la CHS PP n'a fait état d'aucune demande de modification.

ÉVALUATION

Conformément aux recommandations techniques relatives à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26, l'évaluation a lieu en application de l'art. 41 de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) considéré en lien avec l'art. 48 OPP 2. S'agissant des biens immobiliers détenus directement (actifs), leur évaluation est régie par l'art. 4 chiffre VI. lit. a à d du Règlement de la Fondation. Par ailleurs, en date du 19 mai 2020, le Conseil de fondation a édicté des directives provisoires en matière d'estimation. L'adoption de leur version définitive interviendra à la fin de la phase de développement du groupe de placement.

D'entente avec les experts estimateurs et conformément à l'art. 5.1 des Directives en matière d'estimation, il a été procédé pour la première fois à une réévaluation au prorata de la valeur estimée du marché des deux lotissements en cours de construction (sis à Vernier et à Bardonnex).

VIVANTA AG

La filiale VIVANTA AG, qui a vu le jour le 14 septembre 2020 (cf. page 16), ne comptait encore aucun actif à la fin de l'exercice. Dès lors, elle n'a pas encore été consolidée.

HORIZON COMPTABLE

Les présents comptes se rapportent à un exercice annuel normal de 12 mois, soit du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020. Le 20 mai 2020, un rapport semestriel au 31 mars 2020 a été publié.

DATES IMPORTANTES

Date de création de la Fondation de placement	03.02.2017
Ouverture du groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz »	14.09.2017
Fin de la réglementation spéciale prévue par les directives de placement	30.09.2022

Réglementation spéciale prévue par les directives de placement

Conformément à l'art. 1.4 lit. b) des Directives de placement, une réglementation spéciale est applicable en matière de respect des limites autorisées pour les placements, cela durant les cinq ans de la phase de développement du groupe de placement.



FORTUNE DE BASE D'UTILITA FONDATION DE PLACEMENT POUR IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE (Y C. ANNEXE)

BILAN (FORTUNE DE BASE) au		30.09.2020 CHF	30.09.2019 CHF
Actif			
Disponibilités		95'641	58'021
Créances à court terme groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz »		-	-
Autres créances à court terme		-	150'000
Comptes de régularisation de l'actif		82'800	-
Total de l'actif circulant		178'441	208'021
Participations	I	1'000	1'000
Total de l'actif		179'441	209'021
Passif			
Engagements à court terme	II	23'502	5'615
Engagements à court terme groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz »		14'051	3'407
Comptes de régularisation du passif	III	34'688	96'595
Total capitaux étrangers		72'240	105'617
Capital de dotation		100'000	100'000
Bénéfice net de l'exercice		3'797	3'404
Report de bénéfice		3'404	-
Total du capital de fondation		107'201	103'404
Total du passif		179'441	209'021

COMPTE DE RESULTAT (FORTUNE DE BASE)	01.10.2019 - 30.09.2020 CHF	01.10.2018 - 30.09.2019 CHF
Produit		
Contribution du groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz »	82'800	-67'190
Autres produits	-	150'000
Total des produits	82'800	82'810
Charges		
Organes	-46'684	-48'404
Frais de révision	-15'427	-2'404
Autres frais administratifs	-17'351	-24'519
Frais de supervision	IV 1'475	-3'473
Frais financiers	-1'015	-606
Total des charges	-79'003	-79'406
Bénéfice net de l'exercice	3'797	3'404

Annexe fortune de base

I Participations

En sa qualité de membre de LOGEMENT SUISSE, Utilita Fondation de placement possède deux parts sociales de CHF 500.- au sein de cette association.

II Engagements à court terme à l'égard de tiers

Sur les CHF 23'502.- que représente le total des engagements, CHF 22'451,30 correspondent aux honoraires dus aux membres du Conseil de fondation.

III Compte de régularisation du passif

Le compte de régularisation du passif se compose de ce qui suit: la rémunération au compte d'exploitation, les frais d'organisation de la prochaine Assemblée des investisseurs, de révision et de traduction, les cotisations dues aux associations ASIP et SSF ainsi que les frais de surveillance de la CHS PP assumés durant l'exercice 2019/20.

IV Frais perçus par les autorités de surveillance

La provision de CHF 8'000.- constituée en vue du contrôle de la constitution de la Fondation effectué par la CHS PP a été dissoute.

FORTUNE DE PLACEMENT DU GROUPE DE PLACEMENT « GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ » (Y.C. ANNEXE)

DONNÉES GÉNÉRALES CONCERNANT LE GROUPE DE PLACEMENT

N° de valeur: 35781736 | ISIN: CH0357817367 | Bloomberg Ticker: ULAFGIS SW

BILAN au		30.09.2020 CHF	30.09.2019 CHF
Actifs			
Actif circulant		9'604'240	10'598'329
Disponibilités	I	9'011'547	9'991'100
Créances à court terme	II	185'340	231'612
Frais de chauffage et accessoires		415'797	311'088
Du croire		-28'591	-13'191
Comptes de régularisation de l'actif	III	20'146	77'720
Immobilisations		105'735'703	73'736'842
Créance	V	8'734'847	-
Participations	IV	100'000	-
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir)		-	-
Constructions commencées (y c. terrains)	V	39'480'857	23'236'842
Constructions terminées (y c. terrains)	V	57'420'000	50'500'000
Fortune totale		115'339'943	84'335'172
Passifs			
Fonds empruntés		11'601'747	12'725'408
Engagements à court terme immeubles	VI	648'922	327'982
Autres engagements à court terme	VII	7'644	737'896
Comptes de régularisation du passif	VIII	824'628	1'440'384
Hypothèque (à court terme)	IX	6'380'000	1'600'000
Hypothèque (à long terme)	IX	2'715'000	7'905'000
Provisions		31'652	2'700
Impôts latents		993'900	711'445
Fortune nette		103'738'196	71'609'764
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		68'700	68'700
Variations durant l'exercice sous revue	X	28'637	-
Nombre de parts à la fin de la période sous revue		97'337	68'700
Valeur en capital par part		1'041,38	1'022,52
Produit net de l'exercice comptable par part		24,38	19,84
Valeur d'inventaire par part avant distribution		1'065,76	1'042,35
Distribution		-	-
Valeur d'inventaire par part après distribution		1'065,76	1'042,35
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		71'609'764	70'247'025
Souscriptions		33'091'161	-
Reprises		-3'335'520	-
Distributions		-	-
Résultat global de l'exercice		2'372'791	1'362'739
Fortune nette à la fin de l'exercice		103'738'196	71'609'764

		01.10.2019 - 30.09.2020 CHF	01.10.2018 - 30.09.2019 CHF
COMPTE DE RESULTAT (GROUPE DE PLACEMENT)			
Revenu locatif net		2'268'665	1'671'609
Revenu locatif prévisionnel (net) ; (y c. charges non détachées)	XI	2'439'124	1'740'758
Perte de produit sur locaux vides	XII	-170'460	-69'149
Entretien des immeubles		-196'176	-108'701
Maintenance		-196'176	-108'701
Remise en état		-	-
Charges d'exploitation		-246'200	-189'241
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-37'476	-17'193
Assurances		-62'323	-30'709
Honoraires de gestion	XIII	-92'929	-72'853
Frais de location et de publication d'annonces		-10'747	-5'659
Impôts et taxes		-42'726	-62'827
Résultat opérationnel		1'826'288	1'373'668
Autres revenus		1	757
Intérêts actifs		1	757
Frais de financement		-242'893	-82'293
Intérêts hypothécaires	XIV	-130'718	-30'295
Autres intérêts passifs	XV	-78'227	-22'967
Autres frais de financement	XVI	-33'948	-29'031
Frais d'administration		-441'873	-374'611
Honoraires de la direction	XVII	-250'400	-359'671
Rémunération au compte d'exploitation		-82'800	67'190
Frais d'estimation		-19'284	-32'958
Frais de révision		-39'961	-26'436
Autres frais d'administration		-49'427	-22'736
Résultat souscription de parts		54'454	-
Revenus de souscription de parts		272'184	-
Frais de souscription de parts		-217'730	-
Produit / frais des mutations de parts		-	-
Participation des souscripteurs aux revenus courus		-	-
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		-	-
Produit net de l'exercice comptable		1'195'977	917'520
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		-	-
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		-	-
Résultat réalisé		1'195'977	917'520
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		1'176'814	445'219
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		1'460'329	542'707
Variations impôts latents		-283'515	-97'488
Résultat global de l'exercice comptable		2'372'791	1'362'739
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		1'195'977	917'520
Report de l'exercice précédent		962'115	44'595
Montant disponible pour la distribution		2'158'092	962'115
Montant prévu pour la distribution		-	-
Report à nouveau		2'158'092	962'115

Annexe groupe de placement

- I Disponibilités**
Le niveau relativement élevé des liquidités au 30 septembre 2020 est imputable à des besoins de paiement à court terme en relation avec les projets de construction.
- II Créances à court terme**
Les créances à court terme comprennent les décomptes acheteurs-vendeurs établis prorata temporis se rapportant aux immeubles de Moudon, Herbligen et Kulmerau pour un total de CHF 73'243,48. Le solde se compose de créances de loyers et de créances contre des tiers (CHF 97'087,70.-) ainsi que du remboursement de dépenses à charge de la fortune de base (CHF 14'050,75) et de la filiale VIVANTA AG (CHF 958,55).
- III Compte de régularisation de l'actif**
Le compte de régularisation de l'actif comprend des charges d'immeubles payées à l'avance (CHF 17'678,80) et une provision constituée pour des coûts prévisibles (CHF 2'467.-) à consentir pour l'immeuble de Moosseedorf porté à l'actif.
- IV Participation**
La participation correspond à 100% du capital de la filiale VIVANTA AG dont l'inscription au registre du commerce a eu lieu le 14 septembre 2020. Comme cette société filiale n'a contracté aucune dette depuis sa fondation et n'a exercé aucune activité commerciale jusqu'au 30 septembre 2020, ses comptes seront consolidés pour la première fois le 30 septembre 2021.
- V Créance, constructions terminées et commencées (y compris terrains)**
La créance est constituée d'un acompte versé et de provisions de frais de transaction pour un montant de CHF 8,7 mio pour l'acquisition du projet Portes-Rouges à Neuchâtel. L'exécution de l'acte de vente aura lieu probablement d'ici au 31 décembre 2020. Les coûts d'investissement et le revenu prévisionnel de l'immeuble, tels qu'estimés au jour de son achèvement, s'élèvent à respectivement CHF 30'567'000.- et CHF 1'140'300.-. Des informations complémentaires sur les immeubles figurent dans l'inventaire y relatif en page 17.
- VI Engagements à court terme, immeubles**
Les engagements à court terme se rapportant aux immeubles englobent des loyers payés à l'avance, des dettes pour des livraisons, prestations et autres (CHF 244'546,98) ainsi que des acomptes versés et décomptes d'honoraires pour les charges accessoires (CHF 404'375.-).
- VII Autres engagements à court terme**
Les autres engagements à court terme se composent de factures payées à l'avance par Utilita Management GmbH (CHF 7'644.-).
- VIII Comptes de régularisation du passif**
Les comptes de régularisation du passif comprennent ce qui suit: honoraires de révision, management fees d'Utilita Management GmbH, impôts fonciers dus pour des constructions en cours, frais d'estimation et d'analyse pour des acquisitions en cours, commission due à la banque dépositaire, intérêts hypothécaires et amortissements ainsi qu'honoraires de gestion.
- IX Hypothèques à court et long terme**
Reprise de financements extérieurs dans le cadre d'acquisitions.
- Hypothèques à court terme et amortissements:**
- Herbligen Hypothèque à taux fixe de CHF 6'300'000.-, intérêt 1,20%, délai au 31.07.2021, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 400'000.-
- Hypothèques à long terme:**
- Moosseedorf Hypothèque à taux fixe de CHF 610'000.-, intérêt 1,75%, délai au 01.04.2025, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 20'000.-
Hypothèque à taux fixe de CHF 555'000.-, intérêt 1,90%, délai au 15.07.2027, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 20'000.-
 - Kulmerau Hypothèque à taux fixe de CHF 290'000.-, intérêt 1,60%, délai au 31.12.2026, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 0.-
Hypothèque à taux fixe de CHF 180'000.-, intérêt 1,78%, délai au 31.12.2022, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 0.-
Hypothèque à taux fixe de CHF 400'000.-, intérêt 1,40%, délai au 31.12.2022, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 0.-
Hypothèque à taux fixe de CHF 180'000.-, intérêt 1,65%, délai au 30.09.2021, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 0.-
Hypothèque à taux fixe de CHF 300'000.-, intérêt 1,56%, délai au 31.12.2023, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 0.-
Hypothèque à taux fixe de CHF 280'000.-, intérêt 1,74%, délai au 31.12.2024, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 40'000.-
- Total des cédules hypothécaires détenues à la date butoir: CHF 30'033'500.- (exercice précédent: CHF 24'583'500.-).
- X Augmentation de capital (émissions et reprises de droits)**
Durant la période sous revue, Utilita est parvenue à obtenir des capitaux supplémentaires à hauteur de CHF 33'091'160,77 (non compris la commission d'émission) et à démarcher cinq nouveaux investisseurs. La reprise de 3'200 droits correspond à une restitution partielle de droits d'un investisseur qui, par ailleurs, continue à être engagé dans la Fondation. En outre, il convient de relever que le nombre des investisseurs a diminué de 31 à 30 en raison d'une fusion intervenue entre deux d'entre eux.
- XI Revenu locatif prévisionnel (net)**
Cf. l'inventaire des immeubles, y compris les acquisitions de Moudon et Kulmerau au 1^{er} janvier 2020.
- XII Taux de vacance**
Taux de vacance, cf. l'inventaire des immeubles.
- XIII Frais de gestion**
Les frais de gérance s'élèvent à moins de 3,8% du revenu locatif prévisionnel.
- XIV Intérêts hypothécaires**
Pour les détails, cf. le chiffre IX Hypothèques à court et long terme.
- XV Autres intérêts passifs**
Le besoin mensuel de cash-out pour le paiement des factures liées aux constructions exigent des liquidités grevées d'un intérêt négatif. Durant l'exercice, CHF 78'227,25.- ont été payés à titre d'intérêts négatifs.
- XVI Autres coûts de financement**
Ce poste inclut les commissions de dépôt et honoraires de la banque dépositaire ainsi que des frais bancaires.
La taxe perçue par la BCV, en tant que banque dépositaire, correspond à un forfait de CHF 25'000.- perçu sur une NAV jusqu'à CHF 100 millions.
Au-delà de cette limite, la taxe prélevée s'élève à 0,025% de la NAV par an.

XVII Honoraires de la direction

Les honoraires alloués à la direction pour l'exercice 2019/20 s'élèvent à CHF 250'400.-, soit une somme correspondant à 0,24% de la NAV (CHF 103'738'196.-). En plus de ces honoraires alloués à la direction, des commissions de transaction, des commissions de suivi de constructions et des commissions en cas d'émission et de rachat de parts ont été perçues pour les frais de gestion courante, cela conformément au Règlement des coûts.

- Commissions de transaction: CHF 62'900.-, y c. TVA
 - i. Kulmerau (LU) 2,000% du prix de transaction
 - ii. Moudon (VD) 0,625% du prix de transaction
- Commission de suivi de constructions: CHF 165'080.-, y c. TVA
- Commission en cas d'émission et de rachat de parts: CHF 217'729,80, hors TVA

Inventaire des immeubles

Adresse	Date de transfert de propriété	Année de construction Durée du droit de superficie	Valeur d'assurance du bâtiment	Investissements à plus-value durant l'exercice sous revue	Coûts d'investissement	Valeur vénale	TERRAIN (Y C. OBJETS À DÉMOLIR)			
							Taux d'actualisation nominal	Revenu locatif prévisionnel	Revenu locatif réel / rente du droit de superficie	Taux de vacance en %
Total										

Adresse	Date de transfert de propriété	Année de construction	Solde des coûts à activer	Coûts activés	Coûts d'investissement planifiés à la date d'achèvement	Valeur vénale attendue au cours de la 1 ^{ère} année d'exploitation	Taux d'actualisation nominal	Revenu locatif prévisionnel ¹⁾	Revenu locatif réel	Taux de vacance en %
Ch. d'Archamps 20-22 1257 Bardonnex (GE)	02.11.2018	01.03.19- 27.04.21	4'807'648	19'991'275	24'600'198	25'772'859	3,62%	1'141'800		
Ch. du Croissant 14-16 1219 Vernier (GE)	21.02.2019	01.02.19- 31.03.21	4'621'549	19'489'582	23'510'712	25'273'781	3,41%	1'087'336		
Total			9'429'197	39'480'857	48'110'910	51'046'640		2'229'136		

1) Revenus locatifs prévisionnels et réels des immeubles au jour de l'achèvement de leur construction selon décision des pouvoirs publics.

Adresse	Date de transfert de propriété	Année de construction	Valeur d'assurance du bâtiment	Investissements à plus-value durant l'exercice sous revue	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Taux d'actualisation nominal	Revenu locatif prévisionnel	Revenu locatif réel	Taux de vacance en %
Gilamont 48 1800 Vevey (VD)	15.11.2017	2006	7'089'159	-	8'957'521	9'770'000	3,41%	403'116	395'811	1,81%
Vy d'Etra 71 2000 Neuchâtel (NE)	01.06.2018	1987	9'875'000	-	10'595'585	11'900'000	3,41%	508'044	456'814	10,08%
St. Antonstrasse 9-15 9050 Appenzell (AI)	01.07.2018	1995	8'237'000	-	13'789'238	14'910'000	3,72%	654'261	631'073	3,54%
Bühlweg 8 3302 Moosseedorf (BE)	01.07.2019	1972	3'490'000	-	4'877'941	5'210'000	3,62%	220'128	213'253	3,12%
Haubenstrasse 2 3671 Herbligen (BE)	01.07.2019	2009	8'790'000	-	9'620'622	9'350'000	3,82%	420'929	340'008	19,22%
Château-Sec 39-41 1510 Moudon (VD)	01.01.2020	1994	3'729'643	-	4'177'914	4'130'000	3,82%	134'727	133'787	0,70%
Hausgasse 13-17 6234 Kulmerau (LU)	01.01.2020	1986 1987 1992	2'904'000	-	2'080'900	2'150'000	4,67%	97'200	97'200	0,00%
Total			44'114'802	-	54'099'721	57'420'000		2'438'405	2'267'946	6,99%



RAPPORT ABRÉGÉ DES EXPERTS ESTIMATEURS

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen, Publikationen und Bildung – begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 280-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München, Düsseldorf und Paris stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die zwanzig Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubemann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster und John-Guy Park.

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Utilita wurden von den Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima, Partner und Andreas Häni, Director (beide Firma Wüest Partner AG) auf ihren aktuellen Marktwert bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung werden eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS, u. a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2020).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Utilita werden nach der Discounted-Cash-flow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Bewertungsergebnisse per 30. September 2020

Per 30. September 2020 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Utilita mit 10 Liegenschaften auf CHF 105'635'703 geschätzt (2019: CHF 73'736'842). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2019 bis 30. September 2020 wurden 3 Liegenschaften erworben (Moudon, Chemin du Château-au-Sec; Kulmerau, Hausgasse; Neuchâtel, Avenue du Vignoble). Die sich im Bau befindliche Liegenschaft in Neuchâtel wurde «at cost» bewertet.

Weitere 2 Liegenschaften (Bardonnex, Chemin d'Archamps und Vernier, Chemin du Croissant) befinden sich ebenfalls nach wie vor im Bau und wurden «at cost» bewertet.

Von den 5 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 4 Liegenschaften aufgewertet und 1 Liegenschaft abgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes von 1.3 Prozent statt (+ CHF 640'000). Derweil weist das Gesamtportfolio aufgrund der Zukäufe und der Baufortschritte gegenüber 2019 einen Mehrwert von CHF 31'898'861 auf.

Die Aufwertungen des Bestandes sind hauptsächlich durch den Markt getrieben. Die Diskontierungen wurden aufgrund verringerter Renditeerwartungen gesenkt (im Mittel um 8 Basispunkte). Insbesondere die tiefen Zinsen und mangelnde Alternativen sorgen für eine anhaltend erhöhte Nachfrage nach Immobilien.

Wüest Partner AG
Zürich, 26. Oktober 2020

Pascal Marazzi-de Lima
Partner

Andreas Häni
Director

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



Tél. +41 31 327 17 17
Fax +41 31 327 17 38
www.bdo.ch

BDO SA
Hodlerstrasse 5
3001 Berne

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

A l'assemblée des investisseurs de l'UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique, Berne

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de l'institution UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (pages 14-15), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (pages 12-13), ainsi que l'annexe (pages 7-8; 10-11, 13 et 16-17) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2020.

Responsabilité du Conseil de fondation

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales, à l'acte de fondation et aux règlements, incombe au Conseil de fondation. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil de fondation est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels de l'exercice arrêté au 30 septembre 2020 sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation et aux règlements.



Rapport sur d'autres dispositions légales et réglementaires

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément (art. 9 OFP) et d'indépendance (art. 34 OPP 2) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Nous avons également procédé aux vérifications prescrites aux art. 10 OFP et 35 OPP 2. Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en oeuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs.

Nous avons vérifié:

- si l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution;
- si les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- si les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté et la divulgation des conflits d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême;
- si les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- si les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été déclarés garantissaient les intérêts de la Fondation de placement.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, à l'inclusion des directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels présentés.

Berne, le 17 novembre 2020

BDO SA

Matthias Hildebrandt

Réviser responsable
Expert-réviser agréé

ppa. Sibylle Schmid

Experte-réviser agréée

STRATÉGIE DE PLACEMENT

Le groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz » investit principalement dans des immeubles d'habitation sis en Suisse. Ces biens-fonds doivent viser un caractère d'utilité publique et servir à la promotion d'un habitat à des conditions abordables.

Les investissements ont lieu de manière générale dans les types d'objets suivants :

- Immeubles locatifs à loyers basés sur les coûts ou à loyers avantageux. On qualifie de loyer basé sur les coûts le loyer indispensable perçu pour assurer la couverture intégrale des dépenses courantes (y compris des coûts de financement) et qui, dès lors, n'est pas déterminé par la loi de l'offre et de la demande.
- Immeubles loués à long terme à un exploitant spécialisé poursuivant lui-même un but d'utilité publique. Il pourra s'agir de homes pour personnes âgées, de foyers pour étudiants ou de coopératives d'habitation.
- 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 contre paiement d'un intérêt adéquat.

ACQUISITIONS EFFECTUÉES DURANT L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2019/20, deux lotissements et un projet clés en main ont été acquis au prix de CHF 35'230'000.-, avec un rendement net attendu de 3,82%. Par ailleurs, Utilita s'est vu attribuer un autre projet d'une valeur de CHF 26,5 mio au moins à réaliser dans le cadre d'une coopération avec un EMS et une commune. De la sorte, l'objectif stratégique de croissance annuelle en termes de volume d'achat (40-60 mio de CHF) a pu à nouveau être rempli durant l'exercice. Dans le domaine de l'énergie durable, nous avons atteint notre but au travers de deux projets de constructions nouvelles satisfaisant au standard Minergie. Un même constat de réussite vaut pour la mission sociétale d'Utilita consistant à garantir des loyers abordables aux locataires.

Parmi les objets immobiliers acquis figurent deux lotissements constitués de bâtiments locatifs existants sis à Kulmerau/Triengen (LU) et Moudon (VD). Repris pour un prix total d'environ CHF 6,3 mio, ces immeubles devraient dégager un rendement net moyen de 3,89%.

Les trois bâtiments de **Kulmerau/Triengen** ont été acquis de gré à gré à une coopérative d'habitation amenée à se dissoudre en raison d'un problème de succession. Le petit quartier d'habitation où ils sont érigés se distingue par un type de construction adapté aux besoins des familles et propice à la vie sociale, avec jardins communautaires et locaux de bricolage et de fitness.

Le deuxième lotissement acheté à **Moudon** comporte deux bâtiments locatifs existants. Ces immeubles, qui ont été sortis du programme LCAP de la Confédération, abritent des appartements dont les loyers sont jusqu'à 30% inférieurs à ceux du marché.

Par ailleurs, le groupe de placement a pu acquérir deux futurs immeubles clés en main sis en ville de **Neuchâtel**. Ils feront partie du projet de construction **Bella Vista**, un écoquartier constitué de plusieurs bâtiments érigés dans une zone centrale bien reliée aux transports publics et avec vue sur le lac. Une fois achevés, les objets achetés représenteront une valeur de quelque CHF 30,5 mio. Ils abriteront 67 appartements dont les loyers seront contrôlés par le canton durant vingt-cinq ans ainsi que 15% de surfaces commerciales. Equipé d'un chauffage à distance et réalisé conformément au standard Minergie, cette vaste zone d'habitation proposera 20% de logements d'utilité publique. Il s'agit de la première initiative du genre lancée depuis l'entrée en vigueur la nouvelle loi cantonale sur la promotion du logement à loyer abordable (LLA) en terre neuchâteloise.



Projet Bella Vista, Neuchâtel



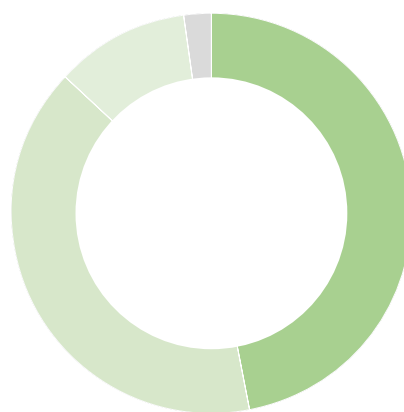
Projet Romanel-sur-Lausanne

Confiés à une entreprise générale, les travaux de construction avancent comme prévu et sans difficultés particulières. Leur achèvement est attendu pour 2023.

Par ailleurs, le groupe de placement a obtenu l'adjudication d'un deuxième projet prévu, quant à lui, à **Romanel-sur-Lausanne**. Il sera mené à bien sur une parcelle propriété de la commune grevée d'un droit de superficie et située à proximité immédiate d'un home pour personnes âgées et de la gare. Le droit de superficie a été mis au concours dans la perspective de compléter l'offre du home par des appartements pour seniors et des logements avec services. Utilita travaille en étroite collaboration avec la fondation dont dépend le home et la commune de Romanel-sur-Lausanne. Le volume d'investissements atteindra au minimum CHF 26,5 mio et un rendement devrait être assuré dès la mi-2023. L'opération finale de cession du droit de superficie interviendra au début de l'année prochaine.

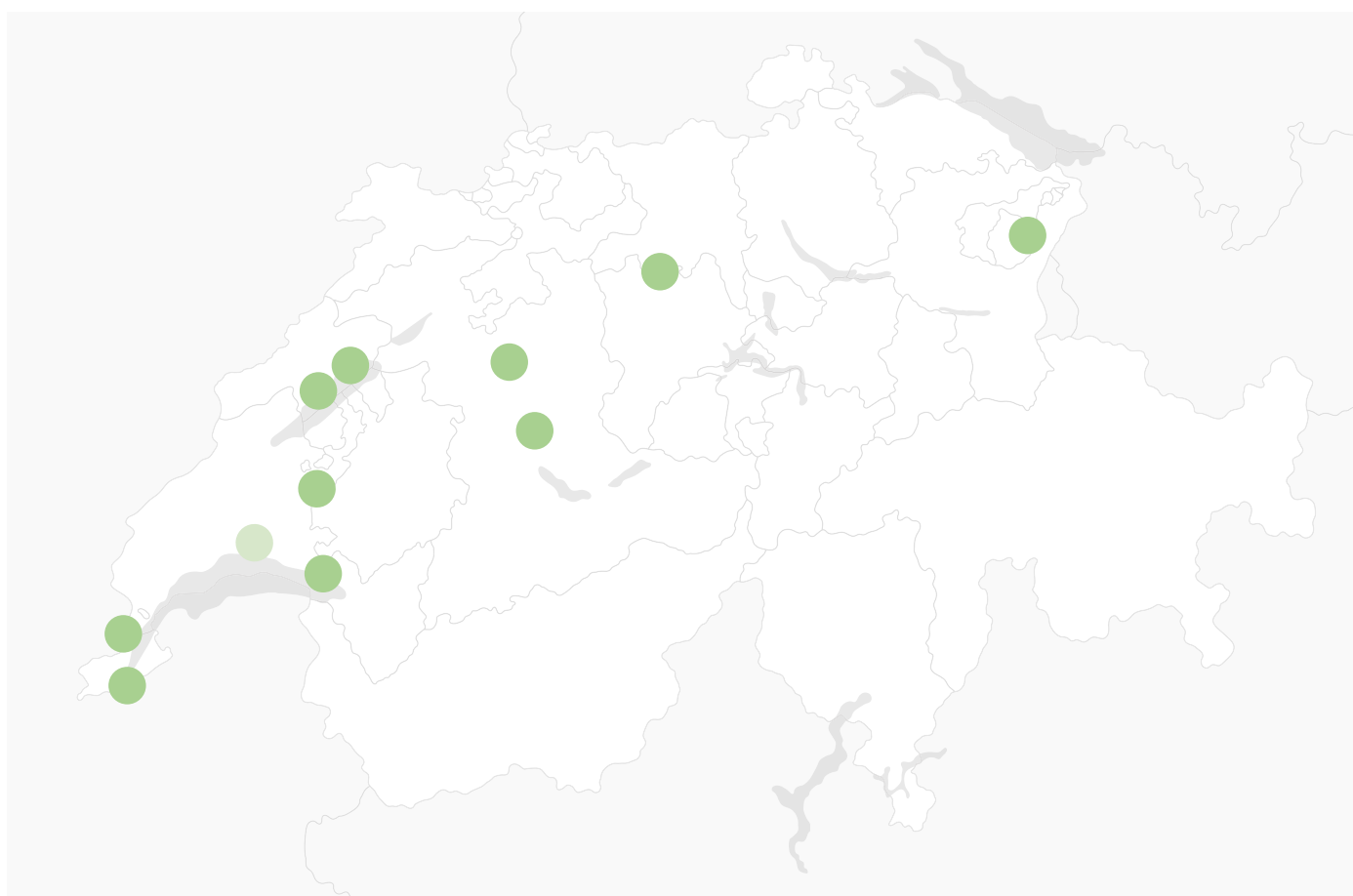
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Le portefeuille d'Utilita revêt de plus en plus une dimension nationale, même si, à l'heure qu'il est, l'accent principal est mis encore en Suisse romande. L'année prochaine, l'effort portera plus fortement sur l'acquisition d'immeubles existants en Suisse alémanique, cela bien sûr en faisant montre de la prudence que commande l'état actuel du marché.



- Lac Léman / Vaud : 47%
- Neuchâtel / Berne : 40%
- Suisse orientale : 11%
- Région de Lucerne / Suisse centrale : 2%

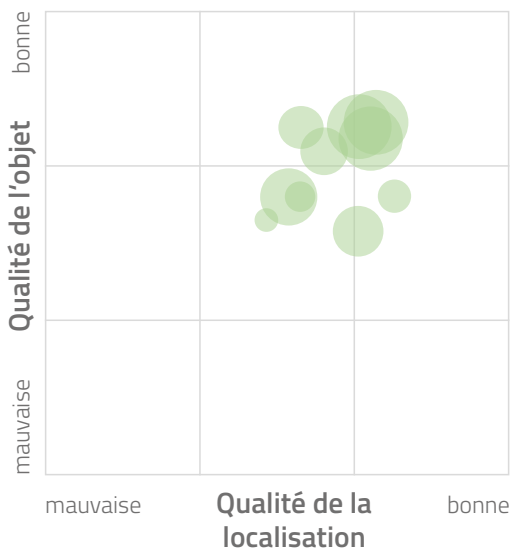
Ce graphique prend également en considération les lotissements en construction (non compris le projet en cours de développement de Romanel-sur-Lausanne).



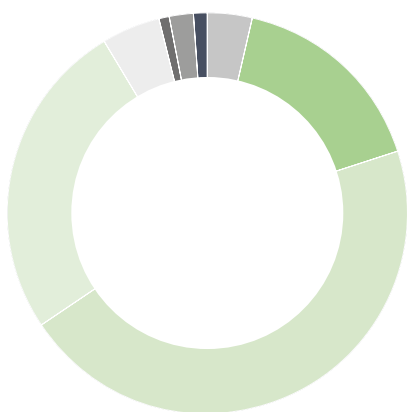
- Propriétés comprises dans le portefeuille
- Romanel-sur-Lausanne, en construction

Ce graphique prend également en considération les lotissements en construction, y compris le projet en cours de développement de Romanel-sur-Lausanne.

QUALITÉ DES OBJETS ET DE LEUR EMPLACEMENT



Ce graphique prend également en considération les lotissements en construction (non compris le projet en cours de développement de Romanel-sur-Lausanne).



- 1 – 1,5 pièce : 4%
- 2 – 2,5 pièces : 17%
- 3 – 3,5 pièces : 48%
- 4 – 4,5 pièces : 27%
- 5 – 5,5 pièces : 5%
- 6 – 6,5 pièces : 1%
- Salles communes, ateliers : 2%
- Activités : 1%

Ce graphique prend également en considération les lotissements en construction et se fonde sur le nombre de logements (non compris le projet en cours de développement de Romanel-sur-Lausanne).

Qualité des objets et de leur emplacement

Tel qu'il apparaît dans la grille d'évaluation « Qualité des objets et de leur emplacement », le positionnement du groupe de placement révèle que les biens immobiliers acquis présentent une qualité de localisation ainsi qu'une qualité intrinsèque de moyennes à bonnes. Ce constat correspond à notre profil de placement, voire à mieux encore si on le considère sous l'angle de la qualité acceptée.

Typologie

Le portefeuille est constitué à 48% d'appartements de 3,5 pièces et à 21% de petits logements (1,5 à 2,5 pièces). En ce qui concerne les seconds, leur proportion s'est inscrite à nouveau en hausse au cours de l'exercice. Quant aux 4,5 pièces, ils représentent désormais 27% du portefeuille. Les 6% restants rassemblent de grands logements pour les familles (5,5 pièces et plus) ou des formes particulières d'habitat. Enfin, au-delà des 295 appartements recensés, des locaux pour la pratique de hobbies, d'activité de bricolage ou la promotion de la vie communautaire sont proposés dans divers locatifs.

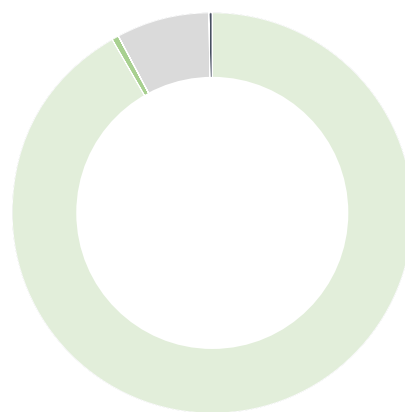
Taux de vacance

Le taux de vacance moyen au sein du groupe de placement calculé sur l'ensemble de l'exercice atteint 6,99%, ce qui représente une proportion supérieure à nos objectifs.

Le taux de vacance évalué sur l'année a été influencé surtout par deux lotissements situés l'un à la Vy-d'Etra à Neuchâtel et l'autre à Herbligen, dans le canton de Berne.

A **Neuchâtel**, un taux de vacance de 10,08% a été enregistré, soit un chiffre plus élevé que prévu. Cette situation continue à s'expliquer par les travaux d'assainissement de façades et de logements qui ont été renvoyés à plus tard pour des considérations de gestion.

S'agissant des immeubles sis à **Herbligen**, le taux de vacance atteint 19,2%. Ce pourcentage important résulte d'une résiliation inattendue du bail pour un appartement spacieux habité en colocation et dont les effets se sont conjugués avec l'inoccupation d'un autre grand logement. Nous nous efforçons avec nos gérants de mettre fin à cette situation. Dans l'intervalle, deux logements ont pu être reloués.



- Appartements : 91,90%
- Commerces / artisanat : 0,42%
- Dépôts : 0,07%
- Places de parking : 7,49%
- Locaux communautaires : 0,12%



Gilamont, Vevey



Vy-d'Etra, Neuchâtel



St. Antonstrasse, Appenzell



Bühlweg, Moosseedorf



Haubenstrasse, Herbligen



Vernier



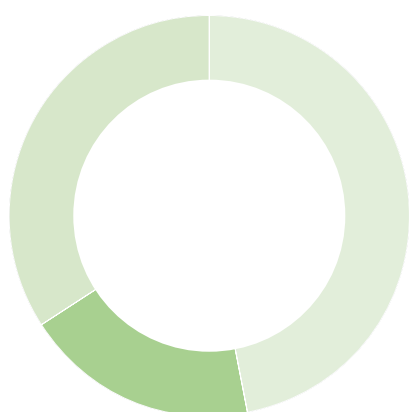
Kulmerau



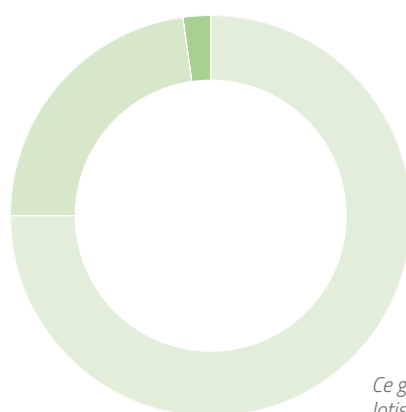
Moudon



Les Jardins de Rozon, Bardonnex



- Label Minergie ou semblable: 47%
- Label Minergie-P ou semblable: 19%
- Sans label: 34%



- Energies renouvelables: 76%
- Chauffage au gaz: 23%
- Chauffage au mazout: 2%

Ce graphique prend également en considération les lotissements en construction (non compris le projet en cours de développement de Romanel-sur-Lausanne).

Efficiéce énérgétique

Utilita attache une grande importance au développement d'un portefeuille caractérisé par un degré élevé d'efficiéce énérgétique, une faible empreinte carbone et au respect des principes ESG. Aussi, nous efforçons-nous de renoncer au maximum à l'énergie produite à partir de combustibles fossiles ou, à tout le moins, de mettre en œuvre un plan d'assainissement précis à cet égard. Cela permet d'atteindre un bilan énérgétique favorable par franc investi dans nos immeubles et nos projets.

Focalisation sur l'utilité publique

Dans l'exercice de ses activités, Utilita satisfait autant que possible les exigences imposées aux organisations d'utilité publique dans le sens où l'entendent la législation fédérale visant l'encouragement du logement à prix modérés et la «Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse». Son but est de promouvoir au travers de sa stratégie de placement la mise sur le marché de logements à prix abordables. Le respect des conditions-cadres de l'utilité publique et le choix délibéré d'une base de coûts non spéculative influencent positivement la pérennité du profil de rendement-risque pour les investisseurs. Insensibles ou presque aux fluctuations du marché, les placements appartenant à ce segment contribuent à la stabilité du bilan et offrent une possibilité de diversification au sein d'un portefeuille immobilier.

Lors de l'acquisition d'objets existants, Utilita a veillé tout particulièrement à ce que les immeubles concernés soient susceptibles de remplir les conditions de base de l'utilité publique quand bien même ils étaient proposés sur le marché en dehors de toute exigence officielle posée à cet égard. Il est prévu que ces immeubles soient convertis à moyen terme en habitat d'utilité publique, avec comme conséquence l'introduction de baux basés sur les coûts. De la sorte, la stabilité du profil rendement-risque visée sera atteinte.

L'OFL s'est exprimé en ces termes en 2016 à propos de notre modèle d'affaire:

«Le système de financement envisagé par Utilita, selon lequel le capital doit être affecté à des buts de promotion du logement à loyer ou à prix modéré, paraît être aussi intéressant qu'innovant. Il pourrait représenter une alternative prometteuse aux mécanismes traditionnels de l'aide au logement. Les deux buts poursuivis, à savoir la prévoyance professionnelle et l'aide au logement, se complètent judicieusement pour leur profit mutuel.»

«Promouvoir le bien commun en s'engageant en faveur des bénéficiaires de la prévoyance professionnelle et des locataires.»

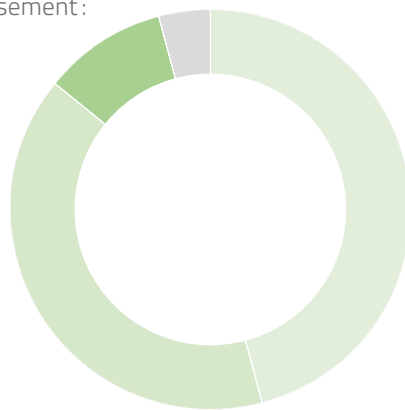


VIVANTA AG, maître d'ouvrage d'utilité publique

VIVANTA AG, dont le siège social est à Lucerne et qui possède une succursale à Lausanne, a été créée le 11 septembre 2020 en tant que filiale d'Utilita. Destinée à opérer au cours du prochain exercice en tant que maître d'ouvrage reconnu d'utilité publique, elle aura notamment pour tâche de procéder à des acquisitions pour le compte d'Utilita chaque fois qu'une collaboration directe avec les pouvoirs publics est requise par l'ordonnance encourageant le logement à loyer ou à prix modéré.

Comme cela a été souligné dans l'avant-propos, la mise sur pied de cette société revêtira une importance cruciale pour la Fondation dans la mesure où le contenu de sa promesse en matière d'investissements prendra une dimension encore plus étendue.

Le graphique ci-dessous présente les diverses formes de baux à loyer et leur répartition en proportion des coûts d'investissement:



- Loyers abordables (libres): 46%
- Loyers contrôlés (basés sur les coûts): 40%
- Loyers subventionables (basés sur les coûts): 10%
- Loyers subventionnés (basés sur les coûts): 4%

Ce graphique prend également en considération les lotissements en construction (non compris le projet en cours de développement de Romanel-sur-Lausanne).

INVESTISSEMENTS RESPONSABLES

L'ONU a reconnu le poids considérable que revêtent les marchés financiers pour l'avenir de notre planète et de notre société. Un tel constat l'a incitée à définir, de concert avec des initiatives internationales et nationales d'investisseurs, des principes auxquels doivent satisfaire des investissements responsables («Principes pour l'investissement responsable de l'ONU» ou UN-PRI). Ensuite, les marchés d'investissement les ont adoptés et intégrés sous diverses formes dans des instruments visant la transparence et servant à l'évaluation des risques. Sciemment énoncés en des termes généraux, les principes PRI de l'ONU prennent aujourd'hui un tour de plus en plus concret depuis qu'ils ont été associés aux critères ESG (Environment, Social, Governance). Plus les répercussions de l'application des critères ESG seront mesurables, plus une surveillance du marché deviendra possible, laquelle ira de pair à l'avenir avec des exigences posées par les autorités. Ce qui devient de plus en plus un standard pour les marchés financiers en général n'en est encore qu'à ses balbutiements dans le domaine des investissements immobiliers. Et même si, à l'heure qu'il est, des véhicules d'investissement proposent des placements dans l'immobilier respectueux de la durabilité, cette dimension se limite souvent «uniquement» à des aspects technico-énergé-

tiques. Quant aux critères ESG, ils ne sont pas encore arrivés à maturité à l'échelon de leur application.

Les initiateurs de la Fondation de placement Utilita étaient conscients de cette évolution. Afin de pouvoir offrir aux investisseurs des placements d'avenir, il était clair pour eux qu'un nouveau véhicule de placement devrait reposer sur les principes de la durabilité, en d'autres termes qui soit soucieux d'aspects économiques, sociétaux et environnementaux. Ces éléments ont été intégrés dans les règlements, la Charte et les processus. Toutefois, de propos délibéré, le terme même de «durabilité» n'a pas été repris en raison de son utilisation par trop généralisée et de sa référence à des aspects principalement environnementaux.

Au travers de ses investissements, la Fondation de placement Utilita entend assumer la responsabilité qu'elle porte à l'endroit des structures sociales mais aussi de notre environnement en réduisant au minimum son empreinte écologique. Dès lors, elle applique autant que faire se peut les critères ESG et s'efforce de les rendre toujours plus transparents et mesurables pour ses investisseurs.

ASPECT ENVIRONNEMENTAL (ENVIRONMENT)

- Lors de l'analyse des investissements, les immeubles sont évalués à leur valeur globale. Cette dernière inclut l'impact qui est le leur, y compris celui de leur exploitation, sur les ressources et les émissions.
- L'efficacité énergétique constitue ici un point central. Toutefois, cela peut signifier également que des immeubles existants achetés présentent un potentiel d'amélioration qu'il convient d'épuiser.
- 77% des sommes investies le sont dans des immeubles au standard énergétique Minergie, voire plus exigeant, ou sont chauffés grâce à des énergies renouvelables.



ASPECT SOCIAL (SOCIAL)

- L'investissement présente un profil performance-risque axé sur l'équilibre et la stabilité, et, partant, qui contribue à la sécurité des rentes de vieillesse.
- Le portefeuille est focalisé sur des biens immobiliers abordables et à caractère d'utilité publique propres à satisfaire des besoins fondamentaux sur le marché du logement et à donner accès à un habitat à des conditions abordables pour l'ensemble de la société.
- 55% des sommes investies portent sur des immeubles dont les loyers sont soumis à un contrôle ou subventionnés.



ASPECT DE GOUVERNANCE (GOVERNANCE)










- Le modèle d'affaires d'Utilita est axé sur l'utilité publique.
- Ses processus de décision et analyses de risque intègrent les principes ESG. Cette approche se traduit aussi par l'affiliation d'Utilita à des associations poursuivant des objectifs s'inscrivant dans les mêmes perspectives.
- La couverture des charges liées à la conduite des affaires est assurée principalement selon un modèle «Cost and Fee» et non pas sur la base du principe en usage dans la branche fixant la rémunération en fonction du volume des affaires. Pour les investisseurs, ce système se révèle de plus en plus avantageux au fil de l'augmentation du volume des placements.





Comment ont été placés les fonds de nos investisseurs au regard des critères ESG?

MISE EN ŒUVRE DES CRITÈRES ESG AU SEIN DU GROUPE DE PLACEMENT « GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ »

ENVIRONMENT		 <p>77% énergie renouvelable ou Minergie et +</p>	 <p>2% chauffage au mazout</p>
SOCIAL		 <p>55% loyers contrôlés ou subventionnés</p>	 <p>2% salles communes, ateliers</p>
GOVERNANCE		 <p>modèle d'affaires axé sur l'utilité publique</p>	 <p>processus de décision, standards et affiliations ESG</p>



GLOSSAIRE

Rendement sur distribution

Le rendement sur distribution correspond au montant brut distribué par part en pour cent de la valeur d'inventaire de la part établie à la fin de l'exercice avant distribution.

Rendement de placements (performance)

Le rendement des placements indique la variation de la valeur nette des parts en présupposant que le montant brut de distribution des revenus a été réinvesti immédiatement et sans déduction à la valeur nette d'inventaire des parts.

Coefficient de distribution (Payout ratio)

Le coefficient de distribution indique la distribution calculée en pour cent du produit net de l'exercice comptable.

Quote-part des charges d'exploitation (TER_{ISA}) – (GAV) et (NAV)

La quote-part des charges d'exploitation indique les charges d'exploitation calculées en pour cent de la fortune totale moyenne (GAV/Gross Asset Value) ou de la fortune nette, soit sans capitaux empruntés (NAV/Net Asset Value). Les charges d'exploitation incluent les postes suivants du compte de résultat : les frais de révision, les frais d'estimation, les honoraires de gestion, les honoraires de la direction et autres charges administratives.

Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)

La marge de bénéfice d'exploitation indique le bénéfice d'exploitation calculé en pour cent du revenu locatif net de la période sous revue.

Rendement des fonds propres (ROE)

Le rendement des fonds propres (ROE) indique le résultat global de l'exercice calculé en pour cent de la fortune nette à la fin de la période sous revue (moins la distribution de revenus opérée).

Rendement du capital investi (ROIC)

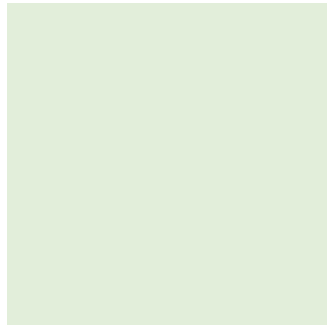
Le rendement du capital investi (ROIC) correspond à la performance globale nette à laquelle est ajoutée le coût de financement calculé en pour cent de la fortune globale moyenne du groupe de placement.

Taux d'endettement

Le taux d'endettement indique le degré de fonds empruntés pour assurer le financement. Il est calculé en pour cent de la valeur vénale de tous les immeubles à la fin de l'exercice sous revue (y compris les terrains à bâtir, les constructions en cours et les immeubles proposés à la vente).

Taux de perte sur les loyers

Le taux de perte sur les loyers indique les pertes enregistrées (pertes de locaux vides et pertes d'encaissement) calculées en pour cent du revenu locatif prévisionnel (net).



*Merci de votre engagement
et de votre soutien*

