

**utilita**

FONDATION DE PLACEMENT POUR  
IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE

RAPPORT  
ANNUEL  
20 | 21

*Investir, et bien plus encore,  
parce que vivre c'est habiter.*



## Sommaire

AVANT-PROPOS	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. L'ANNEXE)	12
FORTUNE DE PLACEMENT DU GROUPE DE PLACEMENT «GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ» (Y C. L'ANNEXE)	14
RAPPORT ABRÉGÉ DES EXPERTS ESTIMATEURS	20
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	21
PROFIL DE PLACEMENT / QUALITÉ DU PORTEFEUILLE	23
FOCALISATION SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE	29
INVESTISSEMENTS RESPONSABLES	30
GLOSSAIRE	34

## Avant-propos

*La Fondation  
prend son envol.*

La promesse d'Utilita faite au début de la phase de développement prend corps.

Si l'investissement dans des immeubles acquis à bon prix s'impose lentement dans les esprits, Utilita demeure néanmoins l'unique fondation de placement à ménager aux caisses de pensions un accès au segment de l'immobilier d'utilité publique et à mettre en œuvre ainsi le «S» des critères ESG, soit la dimension sociale.

Durant l'exercice, nous avons poursuivi mieux encore notre engagement clé axé sur la satisfaction de deux besoins sociaux essentiels: une prévoyance sociale pérenne et l'offre de logements durables à prix abordables et où il fait bon vivre. Un objectif atteint notamment via notre filiale Vivanta AG, maître d'ouvrage d'utilité publique dont le premier projet est mené en collaboration avec une commune et une coopérative d'habitation. Ce positionnement unique en son genre transparait aussi dans notre participation active à deux organisations faitières de maîtres d'ouvrage d'utilité publique du pays (LOGEMENT SUISSE et Coopératives d'habitation Suisse via Vivanta).

Un coup d'œil sur les indicateurs révèle que le groupe de placement poursuit sa croissance. Actuellement, Utilita détient ou maîtrise contractuellement des immeubles une fois achevés d'une valeur de marché de CHF 164,3 mios. Il en résulte une GAV de CHF 142,7 mios, en hausse de 23,7% par rapport à l'exercice précédent. De même, les revenus locatifs ont augmenté de 58,1%, passant de CHF 2,4 mios à 3,9 mios. La performance a crû de 77,3% en douze mois pour s'établir à 4,15%. Si, lors du prochain exercice, Utilita connaît comme prévu une croissance identique, nous réaliserons, à la fin de notre phase de développement, notre double objectif: atteindre les chiffres escomptés et offrir aux investisseurs l'alternative de placement promise à l'effet stabilisateur du bilan et garante d'une authentique diversification du portefeuille. Cela avec une performance constante et axée sur le NCF, un bas niveau de risque et une haute qualité ESG.

L'achèvement de nos deux réalisations d'utilité publique aux abords de Genève, d'une valeur respectivement de CHF 26 et 27 mios, de même que l'achat d'un bien-fonds pour CHF 16,5 mios dans l'espace Mittelland constituent les points marquants de l'exercice. Ces opérations qui ont déjà généré une hausse de 35,6% des recettes apporteront leur pleine contribution à la performance lors du prochain exercice. Au nombre des autres activités créatrices de valeur figurent des constructions en cours. On citera celle de Frenkendorf (BL) réalisée pour CHF 7,3 mios conjointement avec une coopé-

ratrice d'habitation en tant que locataire unique et les logements d'utilité publique dans le lotissement Bella Vista à Neuchâtel. Selon la planification, ces logements, qui représentent un investissement de CHF 30,6 mios, seront remis clés en main en 2023. S'ajoutent encore la surélévation planifiée d'un immeuble existant à Vevey et le développement de logements pour personnes âgées et d'utilité publique sur un terrain de la commune de Romanel-sur-Lausanne pour CHF 26,5 mios. Grâce à leur mode de financement, ces travaux affecteront le moins possible la performance. Ils constitueront les bases à long terme du développement du groupe de placement. Parallèlement, Utilita et Vivanta participent à des mises au concours pour des logements d'utilité publique ou des développements de quartier, dont une quote-part leur est allouée. Elles espèrent annoncer de nouveaux succès au cours du prochain exercice. Ces projets entrant pleinement dans notre cible de placement produiront les effets escomptés pour nos investisseurs.

Pour permettre la croissance d'Utilita, de nouveaux capitaux à hauteur de CHF 21,3 mios ont été souscrits par douze investisseurs lors d'une quatrième augmentation de capital au début 2021. Des souscriptions fournies pour l'essentiel par des bailleurs de fonds existants qui nous ont réitéré leur confiance.

Or, s'attirer et garder la confiance des investisseurs et partenaires est au cœur de notre activité. Le professionnalisme, la transparence et le sens des responsabilités sont aussi le fait des deux nouveaux membres du conseil de fondation, Mme Paola Ghillani et M. Jürg Häusler, ainsi que du nouveau responsable des acquisitions et du développement au sein de la direction, M. Fabio Anderloni. Ils sont d'ores et déjà des acteurs importants au sein d'Utilita, mettant leurs compétences au service de sa mission et des investisseurs.

Le Conseil de fondation et la direction remercient chaleureusement ces derniers et les partenaires. Nous nous réjouissons à la perspective d'aborder un nouvel exercice couronné de succès.



**Philippe Sauthier**  
Président du  
conseil de fondation



**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](http://www.utilita.ch):

- Charte du 3 février 2017 (en allemand)
- Statuts du 3 février 2017
- Règlement de la Fondation du 16 mai 2017 (en allemand)
- Règlement d'organisation du 3 février 2017 (en allemand)
- Directives de placement du 3 février 2017 (en allemand)
- Règlement des coûts du 3 février 2017 (en allemand)
- Règlement d'indemnisation du 3 février 2017 (en allemand)
- Prospectus du 5 novembre 2018

### 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  
**Prof. Markus Schmidiger**, docteur en économie, Baar, vice-président  
**Paola Ghillani**, Bulle  
**Jürg Häusler**, Küssnacht  
**M<sup>e</sup> Ulrich Keusen**, Berne

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.: Jürg Häusler, Philippe Sauthier, Prof. Markus Schmidiger, Paola Ghillani et M<sup>e</sup> Ulrich Keusen.

## 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  
**Fabio Anderloni**, responsable acquisitions et développement, Berne

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.

**M<sup>e</sup> Ulrich Keusen**, Berne

## Comité de placement

Le comité de placement se compose de trois membres du Conseil de fondation:

**Philippe Sauthier**, président, Vevey  
**Prof. Markus Schmidiger**, Baar, vice-président  
**M<sup>e</sup> Ulrich Keusen**, Berne

## Experts estimateurs

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

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

## Organe de révision

L'Assemblée des investisseurs du 15 décembre 2020 a confirmé le mandat de révision confié à BDO AG, Berne, pour un nouvel exercice.

**BDO AG**, Berne  
**Sibylle Schmid**, réviseuse responsable

## 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



De g. à dr.: Benoît Grenon, Jürg Capol et Fabio Anderloni.

## 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 confirmer son intention de 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 tant à l'interne que vis-à-vis de l'extérieur.



**Coopératives d'habitation Suisse**: organisation faîtière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.  
[www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

Affiliation via la filiale Vivanta AG depuis 2021



**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](http://www.wohnen-schweiz.ch)

Affiliation depuis 2017



**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](http://www.asip.ch)

Affiliation depuis 2019



**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](http://www.sustainablefinance.ch)

Affiliation depuis 2019



## Chiffres clés

BILAN	30.09.2021 CHF	30.09.2020 CHF
Fortune totale (GAV)	142'685'879	115'339'943
Valeur vénale des immeubles (incl. créance)	138'073'132	105'635'703
Coefficient d'endettement	14,98%	8,60%
Fortune nette (NAV)	118'593'728	103'738'196
Nombre de parts en circulation	106'841	97'337
Nombre d'investisseurs	29	30

### INDICES DE RENDEMENT ET DE PERFORMANCE

Distribution (par part en CHF)	I	-	-
Rendement sur distribution		-	-
Rendement de placements		4,15%	2,34%
Coefficient de distribution		-	-
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		66,44%	61,02%
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA</sub> (GAV)	II	0,69%	0,69%
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA</sub> (NAV)	II	0,80%	0,78%
Rendement des fonds propres (ROE)		4,30%	2,34%
Rendement du capital investi (ROIC)		3,93%	2,62%

### COMPTE DE RÉSULTAT

Résultat réalisé	2'297'926	1'195'977
Résultat global de l'exercice comptable	4'894'250	2'372'791
Revenu locatif prévisionnel (net)	3'857'417	2'439'124
Taux de perte sur loyer	6,23%	6,99%

### Commentaires à propos des chiffres clés

#### I Distribution (par part en CHF)

Du fait que le groupe de placement est toujours 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<sub>ISA</sub> (GAV) et TER<sub>ISA</sub> (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 conformément aux exigences de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFF) ainsi qu'aux recommandations 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 quatrième rapport annuel publié depuis la création d'Utilita Fondation de placement et l'ouverture du groupe de placement.

Selon les conclusions du contrôle rendues le 1<sup>er</sup> avril 2021 à propos du rapport établi au 30 septembre 2020, aucune condition de la CHS PP n'est à remplir.

### 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 (OFF) 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. En outre, des directives en matière d'évaluation ont mises provisoirement en vigueur le 19 mai 2020. L'adoption de leur version finale aura lieu probablement à la fin de la phase de développement.

D'entente avec les experts estimateurs et conformément à l'art. 5.1 des directives provisoires en matière d'évaluation, les deux bâtiments sortis au cours du deuxième exercice des constructions commencées pour être transférés dans les bâtiments terminés (Bardonnex, chemin d'Archamps, et Vernier, chemin du Croissant) ont été évalués sur la base des principes applicables aux placements des constructions commencées. Cela dans un souci de cohérence, car leur valeur de revente jusqu'ici limitée n'est pas encore définitivement connue. Aussi, leur revalorisation est proportionnée à la valeur estimée du marché.

### DATES IMPORTANTES

Date de création de la Fondation de placement	3 février 2017
Ouverture du groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz »	14 septembre 2017
Fin de la réglementation spéciale prévue par les directives de placement	30 septembre 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.

En outre, le prix de vente limité attribué à un immeuble (Kulmerau, Hausgasse) en raison de conditions auxquelles cet objet était assujéti au jour de l'évaluation est pris en considération.

### Principes de consolidation et périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz » englobent les clôtures respectives du groupe de placement et des sociétés contrôlées directement ou indirectement par lui au 30 septembre de l'exercice concerné. D'ordinaire, l'existence d'un contrôle est reconnue lorsque plus de la moitié des droits de vote sont détenus. Les comptes annuels des sociétés contrôlées sont établis pour la même période et selon des principes comptables uniformes. Les créances et dettes, les charges et produits, les gains et pertes non réalisés ainsi que les dividendes liés à des transactions commerciales entre le groupe de placement et les sociétés contrôlées sont éliminés. Quant à la société sous contrôle Vivanta AG, fondée le 14 septembre 2020, celle-ci n'avait pas encore connu d'activité jusqu'à la date de clôture du rapport semestriel fixée au 31 mars 2021. Dès lors, elle n'avait pas été consolidée jusque-là. En revanche, à partir du 1<sup>er</sup> avril 2021, les comptes de Vivanta AG sont entièrement consolidés.

Le périmètre de consolidation figure dans la remarque I de l'Annexe à la fortune de placement du groupe de placement.

### Horizon comptable

Les présents comptes se rapportent à un exercice annuel normal de douze mois, soit allant du 1<sup>er</sup> octobre 2020 au 30 septembre 2021. Le 18 mai 2021, un rapport semestriel au 31 mars 2021 a été publié.

# Fortune de base d'Utilita Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique (y c. l'Annexe)

BILAN	30.09.2021 CHF	30.09.2020 CHF
<b>Actif</b>		
Disponibilités	46'506	95'641
Comptes de régularisation de l'actif	110'498	82'800
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>157'003</b>	<b>178'441</b>
Participations <b>I</b>	1'000	1'000
<b>Total de l'actif</b>	<b>158'003</b>	<b>179'441</b>
<b>Passif</b>		
Engagements à court terme	4'762	23'502
Engagements à court terme groupe de placement «gemeinnützige Immobilien Schweiz»	3'787	14'051
Comptes de régularisation du passif <b>II</b>	47'772	34'688
<b>Total capitaux étrangers</b>	<b>56'321</b>	<b>72'240</b>
Capital de dotation	100'000	100'000
Bénéfice net de l'exercice	-5'518	3'797
Report de bénéfice	7'201	3'404
<b>Total du capital de fondation</b>	<b>101'683</b>	<b>107'201</b>
<b>Total du passif</b>	<b>158'003</b>	<b>179'441</b>

COMPTE DE RÉSULTAT	01.10.2020 – 30.09.2021 CHF	01.10.2019 – 30.09.2020 CHF
<b>Produit</b>		
Contribution du groupe de placement «gemeinnützige Immobilien Schweiz»	110'498	82'800
<b>Total des produits</b>	<b>110'498</b>	<b>82'800</b>
<b>Charges</b>		
Organes et Assemblée des investisseurs	-57'934	-46'684
Frais de révision	-23'493	-15'427
Autres frais administratifs	-29'765	-17'351
Frais de supervision CHS PP	-4'061	1'475
Frais financiers	-763	-1'015
<b>Total des charges</b>	<b>-116'016</b>	<b>-79'003</b>
<b>Bénéfice net de l'exercice</b>	<b>-5'518</b>	<b>3'797</b>

## Annexe fortune de base

### **I** Participations

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

### **II** Compte de régularisation du passif

Le compte de régularisation du passif se compose de l'ensemble des frais liés à l'Assemblée des investisseurs, des frais de révision et de traduction, des frais de marketing, des taxes ainsi que des frais de surveillance de la CHS PP assumés durant l'exercice 2020/21.

# Fortune de placement du groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz » (y c. l'Annexe)

## Données générales concernant le groupe de placement

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

		30.09.2021	30.09.2020
		CHF	CHF
<b>BILAN</b>			
<b>Actifs</b>			
Actif circulant		4'611'347	9'604'240
Disponibilités	II	3'319'174	9'011'547
Créances à court terme	III	685'323	185'340
Frais de chauffage et accessoires		606'286	415'797
Ducroire		-35'667	-28'591
Comptes de régularisation de l'actif	IV	36'231	20'146
Immobilisations		138'074'532	105'735'703
Créance	V	8'910'046	8'734'847
Participations	V	1'400	100'000
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir)		-	-
Constructions commencées (y c. terrains)		2'054'110	39'480'857
Constructions terminées (y c. terrains)		127'108'976	57'420'000
<b>Fortune totale</b>		<b>142'685'879</b>	<b>115'339'943</b>
<b>Passifs</b>			
Fonds empruntés		24'092'151	11'601'747
Engagements à court terme immeubles	VI	960'333	648'922
Autres engagements à court terme	VII	13'138	7'644
Comptes de régularisation du passif	VIII	1'105'873	824'628
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	IX	510'705	-
Hypothèque (à court terme)	IX	16'485'000	6'380'000
Hypothèque (à long terme)	IX	2'355'000	2'715'000
Provisions		250'100	31'652
Impôts latents		2'412'002	993'900
<b>Fortune nette</b>		<b>118'593'728</b>	<b>103'738'196</b>
<b>Parts</b>			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		97'337	68'700
Variations durant l'exercice sous revue	X	9'504	28'637
Nombre de parts à la fin de la période sous revue		106'841	97'337
Valeur en capital par part		1'065,76	1'041,38
Produit net de l'exercice comptable par part		44,25	24,38
Valeur d'inventaire par part avant distribution		1'110,00	1'065,76
Distribution		-	-
Valeur d'inventaire par part après distribution		1'110,00	1'065,76
<b>Variation de la fortune nette</b>			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		103'738'196	71'609'764
Souscriptions		21'318'397	33'091'161
Reprises		-11'357'115	-3'335'520
Distributions		-	-
Résultat global de l'exercice		4'894'250	2'372'791
Fortune nette à la fin de l'exercice		118'593'728	103'738'196

		01.10.2020 – 30.09.2021	01.10.2019 – 30.09.2020
		CHF	CHF
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>			
<b>Revenu locatif net</b>		<b>3'617'079</b>	<b>2'268'665</b>
Revenu locatif prévisionnel (net); (y c. charges non détachées)	XI	3'857'417	2'439'124
Perte de produit sur locaux vides	XII	-240'338	-170'460
<b>Entretien des immeubles</b>		<b>-321'002</b>	<b>-196'176</b>
Maintenance		-321'002	-196'176
Remise en état		-	-
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>-363'750</b>	<b>-246'200</b>
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-67'684	-37'476
Assurances		-71'119	-62'323
Honoraires de gestion	XIII	-132'503	-92'929
Frais de location et de publication d'annonces		-6'168	-10'747
Impôts et taxes		-86'275	-42'726
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>2'932'327</b>	<b>1'826'288</b>
<b>Autres revenus</b>		<b>2</b>	<b>1</b>
Intérêts actifs		2	1
<b>Frais de financement</b>		<b>-177'192</b>	<b>-242'893</b>
Intérêts hypothécaires	XIV	-108'244	-130'718
Autres intérêts passifs	XV	-27'082	-78'227
Autres frais de financement	XVI	-41'867	-33'948
<b>Frais d'administration</b>		<b>-529'143</b>	<b>-441'873</b>
Honoraires de la direction	XVII	-226'170	-250'400
Rémunération au compte d'exploitation		-110'498	-82'800
Frais d'estimation		-35'944	-19'284
Frais de révision		-85'318	-39'961
Autres frais d'administration		-71'214	-49'427
<b>Autres frais</b>		<b>-512</b>	<b>-</b>
Autres frais		-512	-
<b>Résultat souscription de parts</b>		<b>72'445</b>	<b>54'454</b>
Revenus de souscription de parts		362'223	272'184
Frais de souscription de parts		-289'778	-217'730
<b>Produit / frais des mutations de parts</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Participation des souscripteurs aux revenus courus		-	-
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus		-	-
<b>Produit net de l'exercice comptable</b>		<b>2'297'926</b>	<b>1'195'977</b>
<b>Gains / pertes en capital réalisé(e)s</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		-	-
<b>Résultat réalisé</b>		<b>2'297'926</b>	<b>1'195'977</b>
<b>Gains / pertes en capital non réalisé(e)s</b>		<b>2'596'324</b>	<b>1'176'814</b>
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		4'014'425	1'460'329
Variations impôts latents		-1'418'101	-283'515
<b>Résultat global de l'exercice comptable</b>		<b>4'894'250</b>	<b>2'372'791</b>
<b>Distribution et utilisation du résultat</b>			
Produit net de l'exercice comptable		2'297'926	1'195'977
Report de l'exercice précédent		2'158'092	962'115
Montant disponible pour la distribution		4'456'018	2'158'092
Montant prévu pour la distribution		-	-
Report à nouveau		4'456'018	2'158'092



## Annexe groupe de placement

### I Consolidation

Le 14 septembre 2020, Utilita Fondation de placement a créé une filiale sous le nom de Vivanta AG, dont elle possède 100% du capital (CHF 100'000.-), et en détient le contrôle. Vivanta AG possède un bien-fonds en construction à Frenkendorf (BL), lequel est estimé conformément aux directives provisoires en matière d'évaluation.

#### Périmètre de consolidation

Nom	Siège	Participation au capital et aux droits de vote en %
VIVANTA AG	Lucerne	100

### II Disponibilités

Le niveau des liquidités est imputable à des besoins de paiement à court terme en relation avec l'acquisition d'un immeuble.

### III Créances à court terme

Les créances à court terme se composent de créances de loyers et de créances contre des tiers (CHF 459'374,85), du fonds de renouvellement du bien-fonds de Neuendorf (CHF 222'161,51), ainsi que du remboursement de dépenses à charge de la fortune de base (CHF 3'786,75).

### IV Compte de régularisation de l'actif

Le compte de régularisation de l'actif comprend des charges d'immeubles payées à l'avance (CHF 36'231.-).

### V Créance, participations

Au nombre des créances figurent des acomptes de quelque CHF 8,9 mios (y compris une commission de transaction partielle de CHF 139'000.-) pour le projet des Portes-Rouges à Neuchâtel. Ces sommes sont prises en compte dans le rapport établi par les experts estimateurs sur la valeur des immeubles. Selon toute probabilité, le transfert des profits et risques aura lieu au 30 juin 2023. Selon la planification, la valeur de placement au jour de l'achèvement de l'immeuble et l'état locatif prévisionnel à compter de cette date sont estimés respectivement à CHF 30'567'000.- et CHF 1'140'300.-. En tant que membre de l'association LOGEMENT SUISSE, Vivanta AG possède deux parts de CHF 500.- chacune. On mentionnera en outre qu'Utilita Fondation de placement et Vivanta AG détiennent chacune une part sociale de CHF 200.- de la Raiffeisenbank Liestal-Oberbaselbiet Genossenschaft.

### 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, services et autres prestations (CHF 346'382,40) ainsi que des acomptes versés et décomptes d'honoraires pour les charges accessoires (CHF 613'950,30).

### VII Autres engagements à court terme

Les autres engagements à court terme se composent de factures pour des services de conseil, de taxes et, en particulier, de factures réglées par Utilita Management GmbH (CHF 8'846,85).

### VIII Compte de régularisation du passif

Honoraires et coûts de révision, frais de port, contribution à la rémunération au compte d'exploitation, management fees, honoraires dus pour des tâches de représentation du maître d'ouvrage, de comptabilité mandante, ainsi que d'estimation et d'analyse (dans le contexte d'acquisitions en cours), commission due à la banque dépositaire et honoraires de gérance.

### IX Dettes hypothécaires, hypothèques à court et long terme

#### Dettes hypothécaires:

- Frenkendorf Crédit de construction, montant tiré: CHF 510'705.-, à 1,05%, illimité, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 0.-  
En outre, l'immeuble d'Appenzell est grevé d'une hypothèque de 1<sup>er</sup> rang (cédule hypothécaire).  
Le montant maximal du crédit de construction s'élève à CHF 5'700'000.-

#### Hypothèques à court terme et amortissements:

- Neuendorf Hypothèque à taux fixe de CHF 10'125'000.-, à 0,45%, échéance au 15.01.2022, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 0.-  
- Herbligen Hypothèque à taux fixe de CHF 6'000'000.-, à 0,45%, échéance au 31.10.2021, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 0.-  
- Kulmerau Hypothèque à taux fixe de CHF 180'000.-, à 1,78%, échéance au 30.09.2022, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 0.-  
Hypothèque à taux fixe de CHF 180'000.-, à 0,82%, sans échéance, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 0.-

#### Hypothèques à long terme et amortissements:

- Moosseedorf Hypothèque à taux fixe de CHF 635'000.-, à 1,75%, échéance au 01.04.2025, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 0.-  
Hypothèque à taux fixe de CHF 490'000.-, à 1,90%, échéance au 15.07.2027, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 40'000.-  
- Kulmerau Hypothèque à taux fixe de CHF 290'000.-, à 1,60%, échéance au 31.12.2026, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 0.-  
Hypothèque à taux fixe de CHF 400'000.-, à 1,40%, échéance au 31.12.2022, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 0.-  
Hypothèque à taux fixe de CHF 300'000.-, à 1,56%, échéance au 31.12.2023, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 0.-  
Hypothèque à taux fixe de CHF 240'000.-, à 1,74%, échéance au 31.12.2024, cédule hypothécaire, amortissement annuel de CHF 40'000.-

**Total des cédules hypothécaires détenues à la date de clôture: CHF 56'843'500.-**  
(exercice précédent: CHF 30'033'500.-).

### X Augmentation de capital (émissions et reprises de droits)

Durant la période sous revue, Utilita est parvenue à lever des capitaux supplémentaires à hauteur de CHF 21'318'397.- (non compris la commission d'émission) et à démarcher quatre nouveaux investisseurs. La reprise de 10'500 droits (CHF 11'357'115.-, non compris la commission d'émission) correspond au remboursement de droits souscrits par cinq investisseurs, tous investis au travers d'un produit de placement géré par un Asset Manager.

### XI Revenu locatif prévisionnel (net)

Cf. l'inventaire des immeubles, y compris l'acquisition de Neuendorf le 2 juillet 2021, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> avril 2021. Vernier et Bardonnex sont exploités respectivement depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021 et le 1<sup>er</sup> mai 2021.

### 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 3,44% du revenu locatif prévisionnel.

### XIV Intérêts hypothécaires

Pour les détails, cf. le chiffre IX Dettes hypothécaires, 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, une somme de CHF 27'081,87 a dû être versée 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 commission 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 ce seuil, la commission 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 2020/21 s'élèvent à CHF 226'170.-, soit une somme correspondant à 0,19% de la NAV (CHF 118'593'728.-). En plus de ces honoraires alloués à la direction, des commissions de transaction, des commissions de suivi de constructions et des commissions en cas de rachat et d'émission de parts ont été perçues pour couvrir les frais de gestion courante, cela conformément au Règlement des coûts.

- Commissions de transaction (0,96%): CHF 139'000.-, y c. TVA  
- Commission de suivi de travaux de construction: CHF 645'525.-, y c. TVA  
- Commission en cas d'émission et de rachat de parts: CHF 289'778,05, hors TVA

## Inventaire des immeubles

### TERRAIN (Y C. OBJETS À DÉMOLIR)

Adresse	Date du 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	Taux d'actualisation nominal	Revenu locatif prévisionnel	Revenu locatif réel / rente du droit de superficie
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAIN)

Adresse	Date du 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 <sup>2)</sup>	Revenu locatif réel <sup>2)</sup>	Taux de vacance en %
<b>Gilamont 48 1800 Vevey (VD)</b>	15.11.2017	2006	7'089'159	-	8'957'521	10'180'000	3.21%	409'020	387'820	5.18%
<b>Vy-d'Etra 71 2000 Neuchâtel (NE)</b>	01.06.2018	1987	9'875'000	-	10'595'585	11'460'000	3.31%	503'972	465'337	7.67%
<b>St. Antonstrasse 9-15 9050 Appenzell (AI)</b>	01.07.2018	1995	8'237'000	118'483	13'907'721	15'090'000	3.62%	651'225	636'892	2.20%
<b>Bühlweg 8 3302 Moosseedorf (BE)</b>	01.07.2019	1972	3'490'000	-	4'890'408	5'310'000	3.41%	220'981	220'521	0.21%
<b>Haubenstrasse 2 3671 Herbligen (BE)</b>	01.07.2019	2009	8'790'000	42'871	9'662'937	9'200'000	3.72%	386'028	334'227	13.42%
<b>Château-Sec 39-41 1510 Moudon (VD)</b>	01.01.2020	1994	3'729'643	29'504	4'207'418	4'260'000	3.72%	183'080	182'478	0.33%
<b>Hausgasse 13-17 6234 Kulmerau (LU)</b>	01.01.2020	1986 1987 1992	2'904'000	-	2'080'900	2'150'000	n/a	129'600	121'840	5.99%
<b>Ch. du Croissant 14-16 1219 Vernier (GE)</b>	21.02.2019	2021	14'349'000	-	23'530'769	26'955'910	n/a	539'922	534'642	0.98%
<b>Ch. d'Archamps 20-22 1257 Bardonnex (GE)</b>	02.11.2018	2021	17'002'000	-	24'456'130	26'023'065	n/a	475'658	381'251	19.85%
<b>Fulenbachstr. 20-32 4623 Neuendorf (SO)</b>	01.04.2021	1991	14'737'980	-	16'693'444	16'480'000	3.52%	357'932	352'072	1.64%
<b>Total</b>			<b>90'203'782</b>	<b>190'858</b>	<b>118'982'833</b>	<b>127'108'976</b>		<b>3'857'417</b>	<b>3'617'079</b>	<b>6.23%</b>

### CONSTRUCTIONS COMMENCÉES

Adresse	Date du 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 <sup>ère</sup> année d'exploitation	Taux d'actualisation nominal	Revenu locatif prévisionnel <sup>1)</sup>	Revenu locatif réel	Taux de vacance en %
<b>Mittelgasse 3-5 4402 Frenkendorf (BL)</b>	21.04.2021	20.06.20- 01.04.22	5'285'890	2'054'110	7'340'000	7'340'000	3.52%	225'000	-	-
<b>Total</b>			<b>5'285'890</b>	<b>2'054'110</b>	<b>7'340'000</b>	<b>7'340'000</b>		<b>225'000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

2) Les immeubles sis à Vernier, Bardonnex et Neuendorf ont été achevés ou acquis respectivement les 23 mars 2021, 30 avril 2021 et 2 juillet 2021. Les contrats de location ont débuté respectivement les 1<sup>er</sup> avril 2021, 1<sup>er</sup> mai 2021 et 1<sup>er</sup> avril 2021 (avec effet rétroactif).





# Rapport abrégé des experts estimateurs

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 (Swiss Valuation Standards SVS). Extrapolationen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» (Anschaffungs-/Herstellkosten) bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten ausgewiesen zuzüglich oder abzüglich allfällig notwendiger Wertberichtigungen (vgl. Art. 4 Abs. VI. Bst. d Stiftungsreglement).

In der Bewertung werden eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die per Stichtag von uns ermittelten Marktwerte richten sich nach den branchenüblichen Standards (insb. Swiss Valuation Standards SVS) und stehen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften insbesondere der eidg. Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), den massgeblichen Rechnungslegungsvorschriften (Swiss GAAP FER 26) sowie den provisorischen Bewertungsrichtlinien der Utilita Anlagestiftung. Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Mitarbeitende von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuelle 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 2021).

## Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Utilita werden nach der Discounted-Cashflow-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 2021

Per 30. September 2021 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Utilita mit 12 Liegenschaften auf CHF 138'073'130 geschätzt (2020: CHF 105'635'703). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2020 bis 30. September 2021 wurden 2 Liegenschaften erworben (Neuendorf, Fulenbacherstrasse 20-32 und Frenkendorf, Mittelgasse 3-5).

Die sich im Bau befindlichen Liegenschaften in Neuchâtel (Bella Vista) und in Frenkendorf wurden «at cost» bewertet.

1 Liegenschaft (Kulmerau, Hausgasse) weist zum Bewertungszeitpunkt aufgrund von Auflagen einen limitierten Verkaufspreis auf, welcher im Rahmen der Bewertung berücksichtigt wird.

2 weitere Liegenschaften (Bardonnex, Chemin d'Archamps und Vernier, Chemin du Croissant) unterliegen ebenfalls aufgrund von Auflagen einem limitierten Verkaufspreis. Da der limitierte Verkaufspreis noch nicht definitiv bekannt ist, werden diese beiden Liegenschaften im Sinne der Kontinuität wie eine Liegenschaft im Bau bewertet.

Von den 7 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 4 Liegenschaften aufgewertet, 2 Liegenschaften abgewertet und 1 Liegenschaft (Kulmerau) erfährt aufgrund des limitierten Verkaufspreises keine Marktwertänderung. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes von 0.4 Prozent statt (+ CHF 230'000). Derweil weist das Gesamtportfolio aufgrund der Zukäufe und der Baufortschritte gegenüber 2020 einen Mehrwert von CHF 32'437'427 auf.

Die Aufwertungen des Bestandes sind hauptsächlich durch den Markt getrieben. Die Diskontierungen wurden aufgrund verringerter Renditeerwartungen gesenkt (im Mittel um 13 Basispunkte). Insbesondere die tiefen Zinsen und mangelnde Alternativen sorgen weiterhin für eine anhaltend erhöhte Nachfrage nach Immobilien. Demgegenüber wurden bei einzelnen Liegenschaften aufgrund deren Lage und des entsprechenden Umfeldes die Marktmieten gesenkt.

Wüest Partner AG  
Zürich, 5. November 2021

  
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, 16-19) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2021.

## 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 2021 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 16 novembre 2021

BDO SA

Thomas Bigler

Expert-réviseur agréé

pp Sibylle Schmid

Réviseur responsable

Experte-réviseur agréée

## Profil de placement / qualité du portefeuille

### 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.

### Changements intervenus au sein du groupe de placement durant l'exercice

Parmi les développements positifs enregistrés dans le groupe de placement figure surtout l'achèvement des projets immobiliers dans la région genevoise valant CHF 26 et 27 mios ainsi que l'achat d'un immeuble de taille moyenne dans l'espace Mittelland pour CHF 16,5 mios. S'y ajoute la reprise d'un lotissement en construction pour quelque 7,3 mios dans la région bâloise.

Ainsi, notre portefeuille a augmenté de CHF 138,1 mios durant l'exercice, soit + 30,6%. La croissance du groupe de placement se reflète aussi dans une hausse de 58,1% des produits qui sont passés de CHF 2,4 mios à 3,9 mios durant l'exercice.

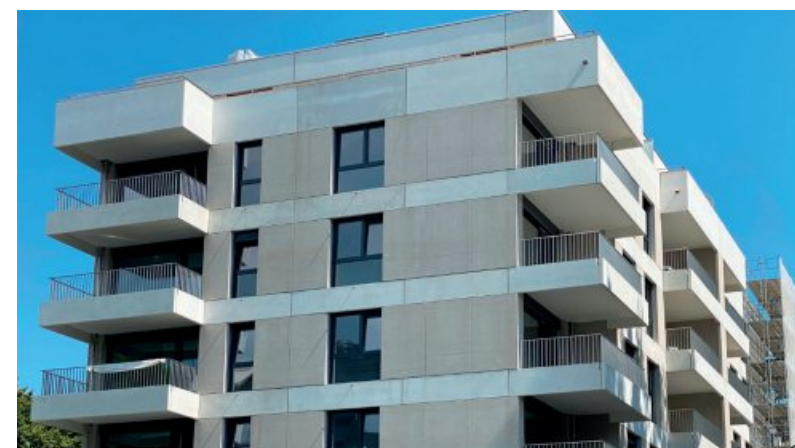
Parmi les autres activités engendrant une création de valeur, on citera les projets de construction de logements d'utilité publique dans le lotissement Bella Vista à Neuchâtel pour CHF 30,6 mios et dont la remise clés en main est prévue en 2023.

On citera aussi le rehaussement planifié de l'immeuble de Vevey et la création de logements adaptés aux personnes âgées et d'utilité publique prévue par la commune de Romanel-sur-Lausanne pour CHF 26,5 mios. Dans l'organisation du financement des constructions projetées, on a veillé à ce que leur réalisation affecte le moins possible la performance. Cet objectif a été atteint en particulier au travers de contrats portant sur des projets de construction clés en main. Une telle manière de faire constitue le fondement sur lequel reposera la poursuite du développement du groupe de placement à long terme. Utilita et Vivanta AG participent également à diverses mises au concours pour des logements d'utilité publique ou des développements de quartier, dont une quote-part leur est allouée. Toutes deux espèrent pouvoir annoncer des succès remportés durant le prochain exercice. Ces projets entrent pleinement dans notre cible de placement et produiront les effets escomptés pour nos investisseurs.

En particulier, nous souhaitons évoquer plus en détail les locatifs qui ont étoffé notre groupe de placement durant l'exercice sous revue.

Le bâtiment sis à **Vernier (GE)** a pu être intégré dans le groupe de placement le 1<sup>er</sup> avril 2021 après deux ans de construction. Il jouit d'une situation très favorable au sein de l'agglomération genevoise, dans une zone urbaine connaissant un développement rapide et bien desservie par les transports publics. De plus, on y compte à proximité immédiate des écoles primaires, des installations pour les familles ainsi qu'un centre de quartier avec bibliothèque.

Les 40 appartements neufs, qui satisfont des standards énergétiques très exigeants (HPE Haute Performance Energétique, supérieurs à ceux de Minergie), sont proposés à des loyers modérés contrôlés. 27 sont offerts aux conditions ZD-LOC impliquant une levée du contrôle de l'Etat après 10 ans. Dès cette échéance, ces logements seront loués aux conditions du marché. Pour les 13 autres logements, le contrôle des loyers durera 25 ans. De plus, en cas de versement aux locataires d'une allocation cantonale directe de logement, les loyers seront jusqu'à 30% inférieurs à ceux contrôlés. Comme prévu, tous les appartements ont trouvé preneurs dès leur mise en location.



Immeuble sis à la rue Jean-Simonet à Vernier (GE)

Le lotissement «**Les Jardins de Rozon**» est situé dans la commune de Bardonnex, portail sud du canton de Genève. Il s'agit d'un village à cheval sur la frontière doté de services et d'infrastructures publiques de premier ordre.

Depuis son achèvement le 1<sup>er</sup> mai 2021, la nouvelle réalisation offre 38 appartements de 3 à 6 pièces pour des familles dans deux bâtiments adjacents érigés en pleine verdure et garants d'un haut niveau de qualité de vie à des loyers raisonnables. 19 logements seront soumis à un contrôle des loyers aux conditions ZD-LOC durant 10 ans, tandis que 9 autres feront l'objet d'un contrôle durant 25 ans (HM). Enfin, les 10 derniers appartements seront soumis à un contrôle permanent du canton dans la mesure où celui-ci allouera parallèlement des allocations de logement aux personnes qui y habitent.

Dans le cas de ce lotissement aussi, tous les appartements sont loués, et le mix social et démographique que forment les locataires correspond à nos objectifs de placement.

Le type de construction obéit aux standards THPE (Très Haute Performance Energétique, soit des normes plus sévères que Minergie-P) conformément aux directives de l'Office cantonal de l'énergie genevois. Ces exigences correspondent à celles d'un label Minergie, voire les dépassent. L'immeuble, chauffé par une pompe à chaleur, présente un excellent bilan CO<sub>2</sub>.



Lotissement « Les Jardins de Rozon » à Bardonnex (GE)

Le lotissement de **Neuendorf (SO)**, racheté entièrement loué le 1<sup>er</sup> avril 2021, consiste en quatre immeubles locatifs abritant 42 appartements et 17 locaux réservés à des activités accessoires. Il fait partie d'un complexe résidentiel homogène constitué d'une rangée de maisons de type urbain érigé dans une zone vouée tout à la fois à des activités agricoles et logistiques ainsi qu'à l'habitat. Les logements abritent un mix hétérogène de familles. Les abords des rez-de-chaussée sont à l'abri de la circulation automobile et les immeubles sont disposés autour d'un espace central collectif de grande qualité. La végétation, le pavage et les éléments de mobilier confèrent une forte identité à ces lieux propices à l'établissement de liens de voisinage et où il fait bon séjourner.

Actuellement, le lotissement est chauffé au mazout, mais il est déjà intégré dans un réseau communal de chauffage à distance auquel il devrait être relié à court ou moyen terme.



Lotissement de Neuendorf (SO)

Le projet de **Frenkendorf (BL)** est le premier à être développé par Vivanta AG. Il s'agit de la construction de deux bâtiments locatifs érigés au cœur de ce village destinés à abriter 11 logements adaptés aux besoins des personnes âgées, deux locaux multiusages (chambres d'hôtes, bureau pour home office, etc.), un espace communautaire polyvalent, une surface commerciale (tea-room) et 12 places de parc individuelles.

La planification de ce projet est une initiative de la coopérative d'habitation «Alter Werkhof». Quant au terrain nécessaire, il a été cédé par la commune sous la forme d'un droit de superficie. Un raccordement au réseau de chauffage à distance est prévu. Etant donné l'impact du Covid sur sa situation financière, la coopérative, formée surtout de retraités, a été amenée à s'associer à un partenaire pour conduire son projet à bonne fin.

Vivanta SA, en tant que maître d'ouvrage d'utilité publique, a pu reprendre le 20 avril 2021 le droit de superficie ainsi que conclure un contrat de bail global à des conditions «triple net» avec la coopérative.

Les bâtiments devraient être remis à cette dernière à fin avril 2022. Ce projet illustre à merveille la manière dont Utilita peut collaborer avec des acteurs de l'utilité publique et proposer aux investisseurs un placement à la fois sûr, stable et judicieux.

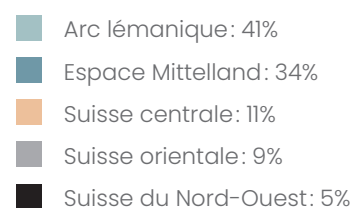
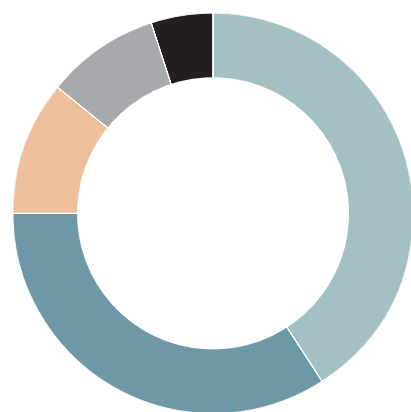


Lotissement de Frenkendorf (BL)

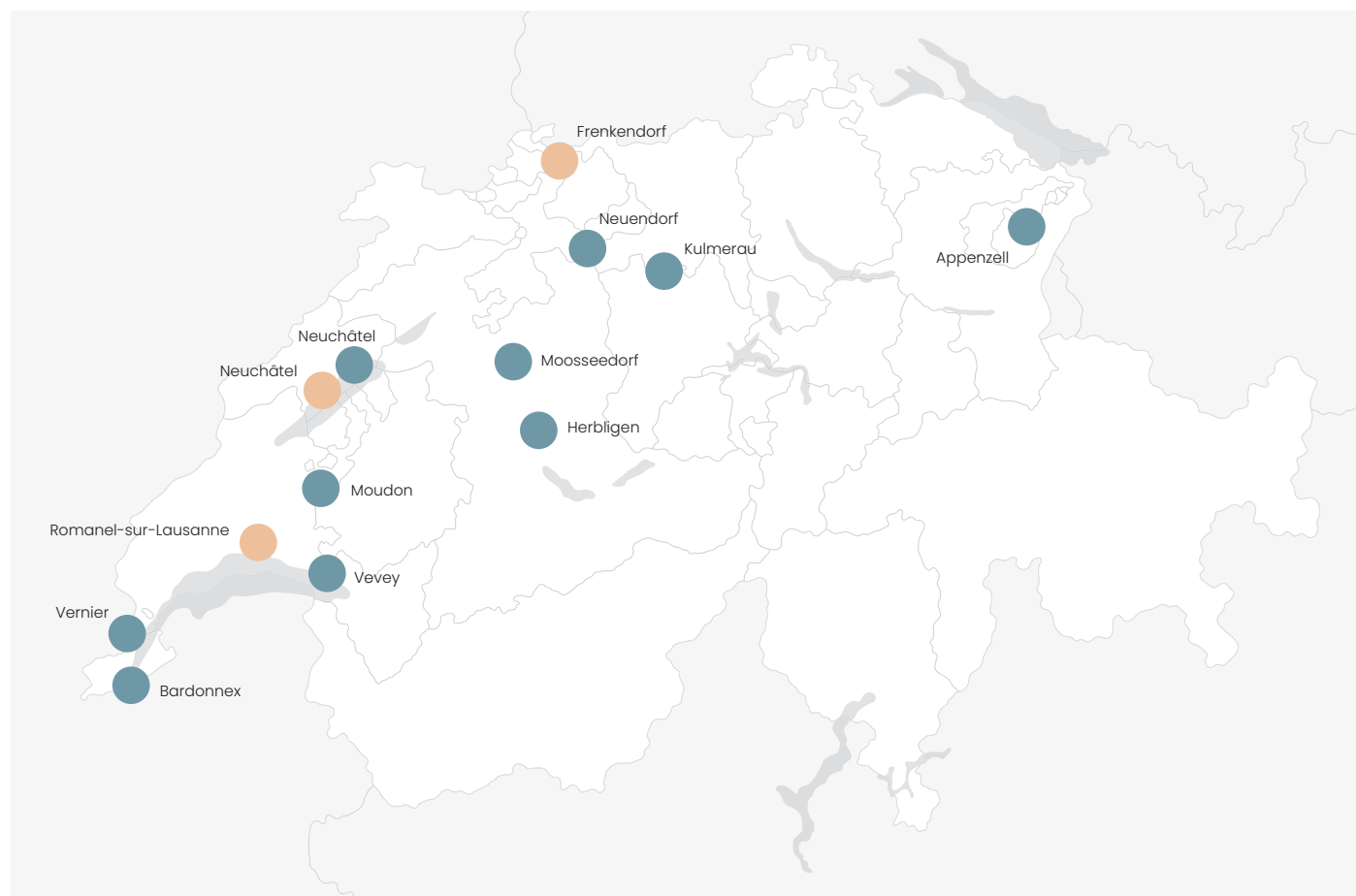


## Répartition géographique

Le groupe de placement d'Utilita est bien représenté dans l'ensemble de la Suisse (sauf en Valais et au Tessin). Les efforts de prospection menés sur le marché afin d'intégrer dans le portefeuille de nouveaux objets sis en Suisse alémanique portent leurs fruits, cela malgré une offre peu adéquate du point de vue qualitatif.



Ce graphique, qui inclut également les immeubles en construction (à l'exception du projet en cours de développement de Romanel-sur-Lausanne), est basé sur les valeurs vénales.



- Projets en cours de développement / de construction
- Immeubles existants

Ce graphique inclut aussi les immeubles en construction, y 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 44,9% d'appartements de 3,5 pièces et à 20,2% de petits logements (de 1,5 et 2,5 pièces), totalisant 65,1%. Les 4,5 pièces ainsi que les grands logements (5,5 pièces et plus) destinés aux familles ou convenant à des formes particulières d'habitat représentent 34,9%. Enfin, au-delà des 361 appartements recensés, des locaux pour la pratique de hobbies, d'activités 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 6,23%, ce qui continue à représenter 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 7,67% 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 que nous avons reportés mais qui sont désormais mandatés. Leur exécution pourra débuter sous peu.

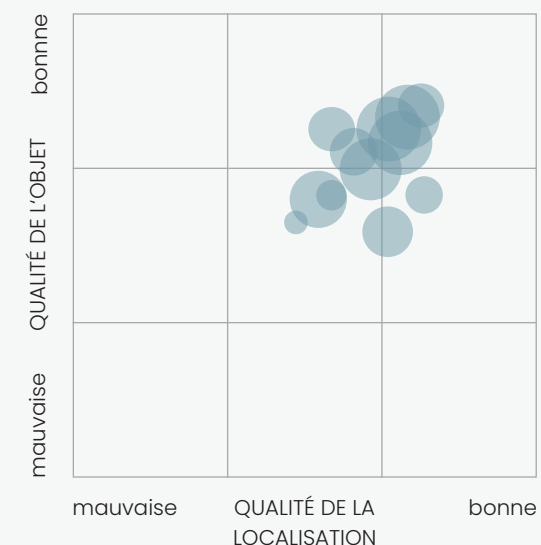
S'agissant des immeubles sis à **Herbligen**, le taux de vacance atteint 13,42%. Cet état d'inoccupation a pu être résolu pour tous les logements, mais l'impact de ce progrès ne sera perceptible qu'à partir du prochain exercice.

L'immeuble de **Bardonnex** abrite un garage relativement spacieux qui n'a pas pu être entièrement loué après la première mise en location.

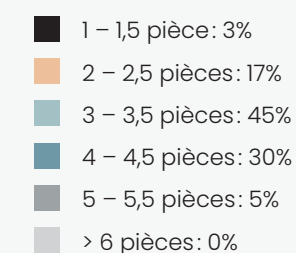
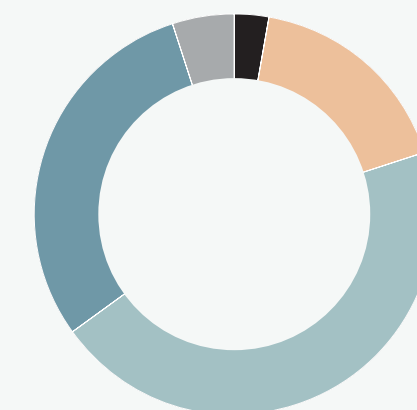
### Efficiéne énergétique

Utilita attache une grande importance au développement d'un portefeuille d'immeubles caractérisé par un degré élevé d'efficiéne énergétique, une faible empreinte carbone et une prise en compte 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 énergétique favorable par franc investi dans nos immeubles et nos projets.

## QUALITÉ DES OBJETS ET DE LEUR EMPLACEMENT



Ce graphique, qui inclut également les immeubles en construction (à l'exception du projet en cours de développement de Romanel-sur-Lausanne), est basé sur les valeurs vénales.



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





Gilamont, Vevey



Vy-d'Etra, Neuchâtel



St. Antonstrasse, Appenzell



Bühlweg, Moosseedorf



Haubenstrasse, Herbligen



Vernier



Kulmerau



Moudon



Les Jardins de Rozon, Bardonnex



Projet Bella Vista, Neuchâtel



Neuendorf



Frenkendorf

## 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.

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.*





# 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. Énoncés de propos délibérés en des termes généraux, les principes PRI de l'ONU tendent aujourd'hui à se concrétiser davantage 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 se révèle être 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, s'agissant de ces derniers, des véhicules d'investissement proposent à l'heure qu'il est des placements respectueux de la durabilité, cette dimension ne se limite

souvent qu'à des aspects technico-énergétiques. Force est de constater que les critères ESG 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, sociaux 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.
- 70,1% des sommes investies le sont dans des immeubles satisfaisant au standard énergétique Minergie, voire plus exigeant, ou chauffés grâce à des énergies renouvelables.



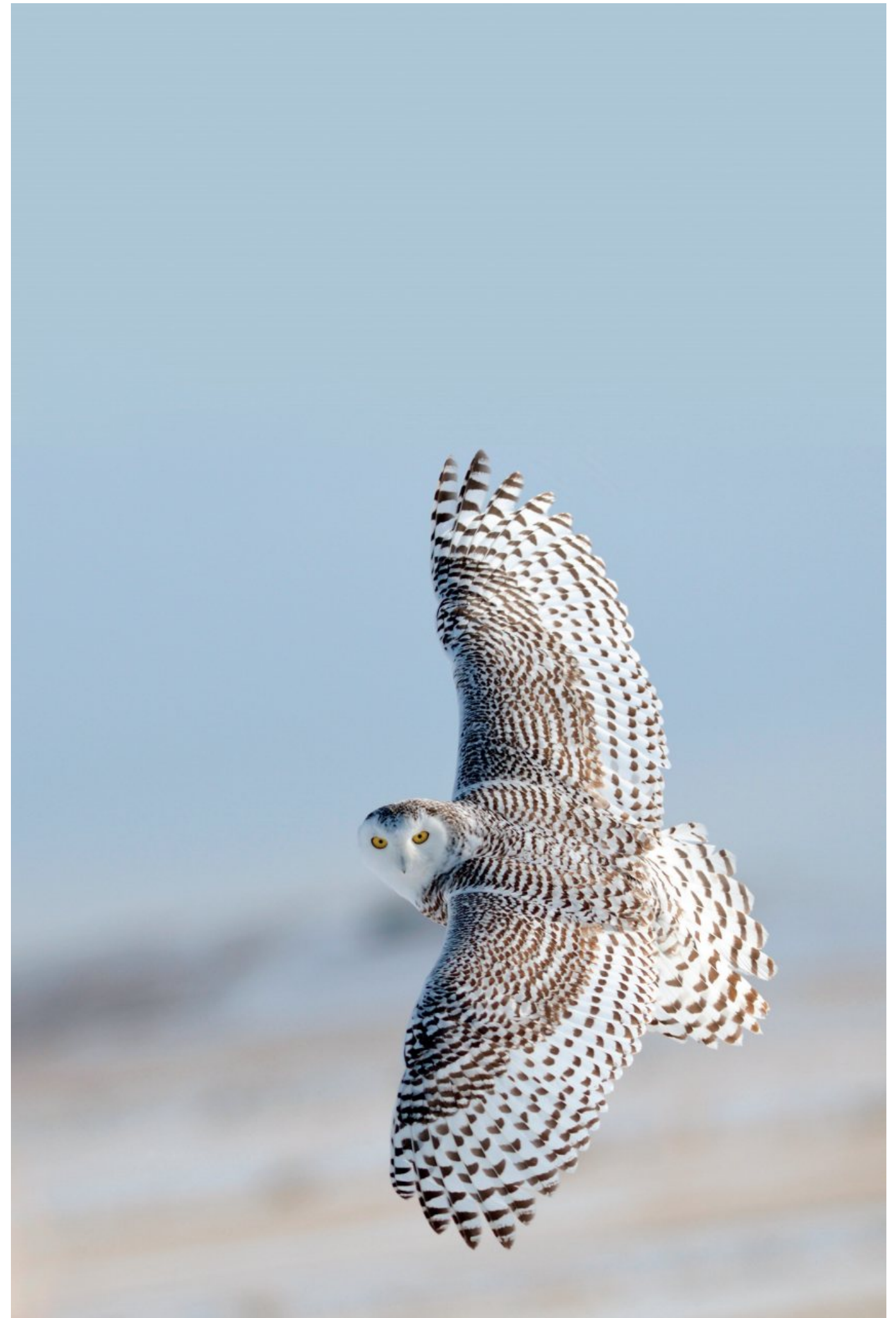
## Aspect social (Social)

- 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.
- 51,5% 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 notre affiliation 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.





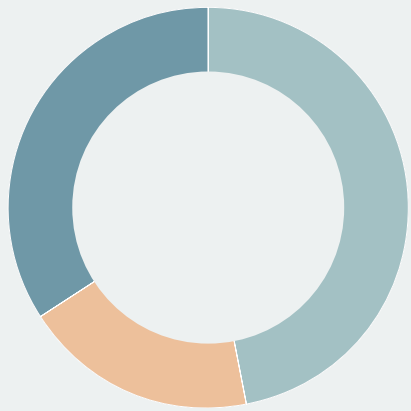
## Repères

### PRINCIPES

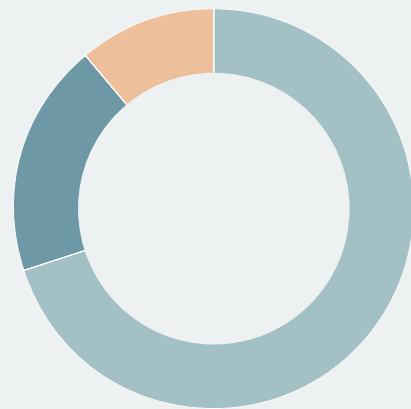
- Faible empreinte carbone
- Efficacité énergétique
- Optimisation des ressources

### REPÈRES

- Benchmark (en cours d'introduction)
- Consommation d'énergie
- Production d'énergie



- Label Minergie ou analogue: 45%
- Label Minergie-P ou analogue: 16%
- Sans label: 39%



- Energies renouvelables: 70%
- Chauffage au gaz: 19%
- Chauffage au mazout: 11%



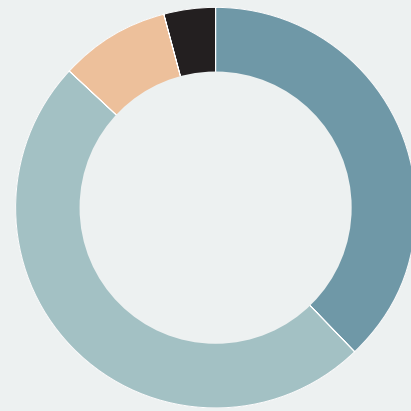
## Société

### PRINCIPES

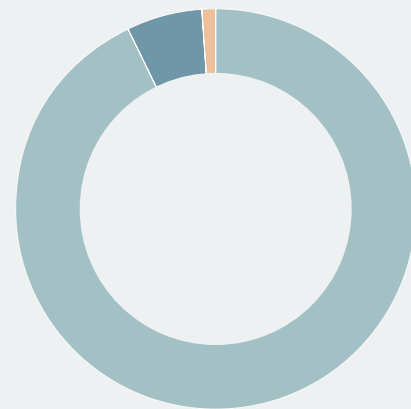
- Logements à prix abordables
- Promotion de la vie sociale

### REPÈRES

- Logements d'utilité publique en m<sup>2</sup>
- Logements avantageux en m<sup>2</sup>
- Avantages accessoires



- Loyers contrôlés (basés sur les coûts): 38%
- Loyers abordables (libres): 49%
- Loyers subventionnables: 9%
- Loyers subventionnés: 4%



- Habitat: 93%
- Locaux de bricolage / communautaires: 6%
- Locaux artisanaux: 1%



## Gestion

### FONDEMENTS

- Modèle de société
- Décisions responsables / respect des principes

### REPÈRES

- Processus
- Affiliations
- Formation



Affiliation au travers de la société filiale Vivanta AG





# 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 présumant 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 une 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).



**utilita**

UTILITA FONDATION DE PLACEMENT POUR  
IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE

---

c/o Utilita Management GmbH  
Bollwerk 15  
3011 Berne



info@utilita.ch  
www.utilita.ch

