

RAPPORT ANNUEL

18/19

MA MAISON, MON AVENIR





TABLE DES MATIÈRES

LE MOT DU PRÉSIDENT	4
REVUE 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 (ANNEXE INCL.)	12
FORTUNE DE PLACEMENT DU GROUPE DE PLACEMENT « GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ » (ANNEXE INCL.)	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

*« Que la stratégie soit belle est un fait,
mais n'oubliez pas de regarder le résultat. »*

SIR WINSTON CHURCHILL

Cette recommandation de celui qui fut Premier ministre du Royaume-Uni nous incite à l'introspection : avons-nous évalué correctement la situation lorsqu'Utilita a vu le jour il y a deux ans ? Avons-nous mis en œuvre durablement et avec rigueur la stratégie définie à ce moment-là et, surtout, où cette ligne de conduite nous a-t-elle amenés ?

Jetons un rapide coup d'œil sur le contexte macroéconomique qui régnait au moment de la création de notre Fondation de placement en 2017 :

- La Suisse était déjà confrontée à des taux négatifs imputables à son statut de « refuge sûr ».
- Sur le marché des actions dominait un optimisme prudent : disposer d'argent liquide ou de coupons revenant désormais au même, les investisseurs étaient enclins à se tourner vers le marché immobilier traditionnellement en expansion.
- Le pouvoir d'achat de la classe moyenne s'érodait pour des causes structurelles liées à l'évolution des deux premiers postes de dépenses des ménages que sont la santé et le logement.

Sur cette toile de fond, la création d'Utilita a été considérée comme une initiative judicieuse par les investisseurs aussi.

Y a-t-il lieu de remettre en question cette stratégie au vu des évolutions actuelles ? Non, bien au contraire !

L'évolution de la situation parle plus que jamais en faveur de notre modèle : 1) les marchés sont volatils, et les taux d'intérêt restent durablement négatifs ; 2) toutes les instances publiques, indépendamment de leur convictions politiques, cherchent à intervenir dans le domaine du logement à loyer modéré ; 3) par nature, ce segment du marché se caractérise par des taux de vacance très faibles, tandis que l'offre globale de logements s'approche de la saturation ; 4) enfin, on assiste jour après jour à une pression croissante bienvenue en faveur de l'avènement d'investissements éthiques.

Dès lors, la stratégie était « magnifique », aurait estimé le « vieux lion » ; mais qu'en est-il du résultat ?

Une politique d'achat prudente et axée sur des objectifs précis nous a fait franchir à l'heure qu'il est la barre des CHF 100 millions d'investissements. Les résultats enregistrés dans cette phase de développement évoluent de manière très satisfaisante, et la reconnaissance par le marché est un objectif largement atteint.

De nouvelles augmentations du capital sont prévues pour financer cette « magnifique stratégie » et la consolider dans un contexte toujours aussi favorable pour notre Fondation.

Nos remerciements pour ce bilan vont, il va de soi, à nos investisseurs qui nous accordent leur confiance, aux collaborateurs qui travaillent avec compétence et détermination et, enfin, à mes collègues du Conseil de fondation dont l'enthousiasme est intact.



Philippe Sauthier

Président du Conseil de fondation

REVUE DE L'EXERCICE

Utilita, qui a vu le jour au début 2017, achève aujourd'hui son deuxième exercice avec succès. Quand bien même la Fondation en est encore à ses débuts, la phase initiale de développement a touché à son terme, et l'accent est mis désormais sur la consolidation de la croissance.

La stratégie de placement axée sur des immeubles d'utilité publique a prouvé sa justesse, en particulier face au marché actuel. Le profil de la politique de placement d'Utilita est toujours plus aiguisé, et les décisions sur la conduite de la Fondation et les investissements sont systématiquement passées au crible à la lumière des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance). Cette tendance a trouvé aussi sa confirmation dans l'adhésion d'Utilita à l'association Swiss Sustainable Finance. Cette démarche s'inscrit dans la même ligne que son appartenance à l'organisation faîtière pour la promotion de la construction de logements à loyers modérés et d'utilité publique LOGEMENT SUISSE et à l'Association suisse des institutions de prévoyance (ASIP). L'adhésion d'Utilita à ces trois organisations témoigne de son engagement sociétal tel qu'il est affirmé dans ses statuts. D'autres informations sur le sujet des investissements responsables d'Utilita figurent dans le chapitre qui lui est consacré à la fin du présent rapport annuel.

L'organisation d'Utilita est adaptée constamment au gré de sa croissance. Ainsi, l'équipe de direction s'est enrichie d'un nouveau membre au début de l'année 2019 en la personne d'Adrian Achermann, engagé en tant que responsable du développement et des acquisitions. Au bénéfice d'une formation de juriste et d'économiste, et bien au fait du monde de l'immobilier, il a une excellente maîtrise de la stratégie de placement qui est la nôtre. De plus, il nous apporte, en tant qu'ancien directeur adjoint de LOGEMENT SUISSE, un vaste réseau de contacts, notamment dans les milieux de l'immobilier d'utilité publique.

Durant l'exercice 2018/19, quatre acquisitions ont pu être effectuées à Genève et dans la région bernoise, cela pour un volume global d'investissements de CHF 64 millions et un rendement brut moyen de quelque 4,5%. Parmi ces objets, trois satisfont aux normes Minergie, voire au standard Minergie-P. Deux lotissements à loyers modérés ont pu être repris de coopératives d'habitation. Les deux autres se trouvent encore en construction. Dès leur achèvement au printemps 2021, ils pourront offrir à leurs occupants des loyers contrôlés et, pour certains, subventionnés par l'Etat de Genève.

D'autres projets d'acquisition sont en cours et devraient aboutir encore avant la fin 2019. Par ailleurs, la barre des CHF 100 millions d'investissements, y compris les constructions achevées, a été franchie durant l'exercice.

Le capital provenant de la première émission a pu être affecté entièrement à des actifs. Au vu de ce constat, il a été procédé à une nouvelle levée de fonds, mais cette fois-ci uniquement dans le cercle des investisseurs existants. Une commission d'émission réduite a été appliquée, cela afin de marquer notre reconnaissance à leur endroit pour la première souscription et la confiance accordée.

RÉSULTATS

La Fondation de placement Utilita clôt cet exercice avec une performance de 1,94%. La part de cash-flow net (CFN), qui s'élève à 67%, connaît une croissance constante. Cela correspond à nos attentes. A l'heure qu'il est, CHF 50 millions environ ont été investis dans des immeubles en construction, avec pour effet immanquable de réduire passagèrement d'autant le rendement, étant donné que les biens-fonds sont évalués «at cost». Au vu de la valeur de marché que prendront ces biens immobiliers sitôt achevés, telle qu'on l'estime aujourd'hui, ils devraient dégager globalement une plus-value de CHF 1,5 million dont les investisseurs percevront les effets au cours de l'exercice 2020/21. Les rendements bruts des immeubles se situeront alors tous aux alentours de 4,5% ou plus. Le portefeuille actuel permet toutefois de prévoir pour l'exercice 2021/22 l'atteinte du rendement CFN annoncé de 3%. A long terme, le rendement visé pour le groupe de placement immobilier est appelé à osciller entre 3,5% et 4,5% par an. L'atteinte de cet objectif semble possible au vu de la croissance actuelle.

A son tour, la direction souhaite exprimer sa reconnaissance pour l'excellente collaboration entretenue avec les mandants et les partenaires d'Utilita, ainsi que pour la qualité des contacts avec les investisseurs. Elle se réjouit à la perspective de continuer à guider la Fondation sur la voie du succès au cours des prochaines années.



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:

- Lignes directrices (en allemand seulement)
- Statuts (approuvés par l'assemblée des investisseurs du 18 décembre 2018)
- Règlement de la Fondation (modifications approuvées par l'assemblée des investisseurs du 18 décembre 2018) (en allemand seulement)
- Règlement d'organisation (en allemand seulement)
- Directives de placement (en allemand seulement)
- Règlement des coûts (en allemand seulement)
- Règlement des indemnités (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 des 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. A fin 2018, notre président, Werner Hertzog, a quitté le Conseil de fondation où il a été remplacé par le vice-président en fonction, Philippe Sauthier. M. Hertzog a accompagné Utilita lors de sa fondation et durant ses premières années d'existence et l'a marquée d'une empreinte positive.



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 des lignes directrices, organise la gestion des risques et établit un rapport à l'intention du Conseil de fondation.

Philippe Sauthier, Vevey

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 18 décembre 2018 a confirmé le mandat confié à BDO AG, Berne, pour un nouvel exercice.

BDO AG, Berne

Banque dépositaire

A la suite de la vente de Notenstein La Roche Banque Privée SA au groupe Vontobel, le contrat de banque dépositaire avec cet établissement a été résilié pour le 31 décembre 2018. Un nouveau contrat de banque dépositaire a été conclu avec la Banque Cantonale Vaudoise avec effet au 1^{er} janvier 2019.

Banque Cantonale Vaudoise,

Lausanne (depuis le 1^{er} janvier 2019)

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. Comme elle s'est tenue dans toute la mesure du possible à ces normes dès sa création, elle a adhéré au cours du dernier exercice déjà à LOGEMENT SUISSE. Durant l'exercice 2018/19, Utilita est devenue membre de l'Association suisse des institutions de prévoyance (ASIP) et également de l'association Swiss Sustainable Finance (SSF). En se conformant à ces standards, Utilita entend faire passer le message suivant : elle investit de manière responsable, sociale et durable, intègre les principes ESG dans ses processus de décision et, enfin, 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. Membre depuis 2017.

www.wohnen-schweiz.ch

ASIP

Association suisse des institutions de prévoyance (ASIP): organisation faîtière regroupant plus de 1'000 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. Membre depuis 2019.

www.asip.ch

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. Membre depuis 2019.

www.sustainablefinance.ch



CHIFFRES CLÉS

BILAN	01.10.2018 - 30.09.2019 12 mois CHF	03.02.2017- 30.09.2018 20 mois CHF
Fortune totale (GAV)	84'335'172	71'538'573
Valeur vénale des immeubles	73'736'842	35'450'000
Coefficient d'endettement	12,89%	-
Fortune nette (NAV)	71'609'764	70'247'025
Nombre de parts en circulation	68'700	68'700
Nombre d'investisseurs	26	26

INDICES DE RENDEMENT ET DE PERFORMANCE

Distribution (par part en CHF)	I	-	-
Rendement sur distribution		-	-
Rendement de placements		1,94%	2,25%
Coefficient de distribution		-	-
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		59,81%	-1,01%
Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (GAV)	II	0,72%	0,85%
Quote-part des charges d'exploitation TER_{ISA} (NAV)	II	0,79%	0,86%
Rendement des fonds propres (ROE)		1,94%	2,25%
Rendement du capital investi (ROIC)		1,85%	1,53%

COMPTE DE RÉSULTAT

Résultat réalisé	917'520	44'595
Résultat global de l'exercice comptable	1'362'739	1'547'025
Revenu locatif prévisionnel (net)	1'740'758	703'437
Taux de perte sur loyer	3,97%	2,59%

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 XV. 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. Ils satisfont également par analogie les standards fixés par la directive de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP).

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

HORIZON COMPTABLE

A la différence du premier exercice comptable 2017/18 (20 mois, soit du 3 février 2017 au 30 septembre 2018), les présents comptes se rapportent à un exercice annuel normal (12 mois, soit du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019). Cette donnée est à conserver à l'esprit lors de comparaisons avec les chiffres de l'exercice précédent. Il ne s'est produit aucun événement majeur qui se serait produit après la date de clôture du bilan.

EVALUATION

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.

La méthode d'évaluation est expliquée dans le Rapport abrégé des experts estimateurs en page 19. Les taux d'actualisation nominaux sont indiqués dans l'Inventaire des immeubles en page 17.

DATES IMPORTANTES

Date de création de la Fondation de placement	03.02.2017	
Inscription au registre du commerce	13.03.2017	
Ouverture du groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz »	14.09.2017	
Capital souscrit lors de la première émission publique	14.09.2017	68'700'000,00 CHF
Clôture du 1 ^{er} exercice prolongé	30.09.2018	
Publication du rapport annuel 2017/18	28.11.2018	
Assemblée des investisseurs	18.12.2018	
Publication du rapport semestriel 2018/19	29.05.2019	
Capital souscrit par les investisseurs existants lors de l'émission interne	19.07.2019	9'279'739,38 CHF
Clôture du 2 ^e exercice	30.09.2019	
Libération de 100% du capital souscrit	01.10.2019	

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 pendant la phase de développement du groupe de placement en matière de respect des limites autorisées pour les placements. La durée de cette dérogation est fixée à cinq ans.

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

BILAN (FORTUNE DE BASE)		01.10.2018 - 30.09.2019 12 mois CHF	03.02.2017 - 30.09.2018 20 mois CHF
Actif			
Disponibilités		58'021	98'981
Créances à court terme groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz »		-	-
Autres créances à court terme	I	150'000	-
Comptes de régularisation de l'actif		-	22'425
Total de l'actif circulant		208'021	121'406
Participations	II	1'000	1'000
Total de l'actif		209'021	122'406
Passif			
Engagements à court terme		5'615	6'097
Engagements à court terme groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz »		3'407	-
Engagements à long terme Utilita Management GmbH	I	-	1
Comptes de régularisation du passif	III	96'595	16'308
Total capitaux étrangers		105'617	22'406
Capital de dotation		100'000	100'000
Bénéfice net de l'exercice		3'404	-
Report de bénéfice		-	-
Total du capital de fondation		103'404	100'000
Total du passif		209'021	122'406

COMPTE DE RESULTAT (FORTUNE DE BASE)	01.10.2018 - 30.09.2019 12 mois CHF	03.02.2017 - 30.09.2018 20 mois CHF
Produit		
Contribution du groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz »	-67'190	264'439
Autres produits I	150'000	-
Total des produits	82'810	264'439
Charges		
Organes IV	-48'404	-85'454
Frais de révision	-2'404	-6'468
Autres frais administratifs	-24'519	-156'175
Frais de supervision CHS PP	-3'473	-16'000
Frais financiers	-606	-342
Total des charges	-79'406	-264'439
Bénéfice net de l'exercice	3'404	-

Annexe fortune de base

- I** *Autres créances, autres produits et engagements à long terme d'Utilita Management GmbH*
Utilita Management GmbH renonce à l'engagement conditionnel mentionné dans le rapport 2017/18 (de CHF 650'000.- à l'origine mais figurant pour mémoire à hauteur de CHF 1.-) et qui se rapporte à des prestations préalables fournies par Utilita Management GmbH dans la perspective de la création de la Fondation. Les CHF 150'000.- déjà amortis au cours de l'exercice 2017/18 ont été remboursés par Utilita Management GmbH à la Fondation de placement Utilita durant l'exercice 2018/19 et, parallèlement, refacturés en tant qu'honoraires de gestion alloués à la direction. Il en résulte la sortie de l'engagement conditionnel du bilan. Les exigences de la CHS PP du 6 août 2019 sont dès lors remplies.
- II** *Participations*
En sa qualité de membre de l'association LOGEMENT SUISSE, la Fondation de placement possède deux parts sociales de CHF 500.-
- III** *Compte de régularisation du passif*
Le compte de régularisation du passif se compose de la rémunération au compte d'exploitation ainsi que de tous les frais d'organisation de la prochaine Assemblée des investisseurs, de révision et de traduction, des cotisations dues aux associations ASIP et SSF ainsi que des frais de surveillance de la CHS PP assumés durant l'exercice 2018/19.
- IV** *Organes et Assemblée des investisseurs*
Les nombres respectifs des membres du Conseil de fondation et du comité de placement sont passés de quatre à trois depuis le 18 décembre 2018.

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

DONNÉES GÉNÉRALES CONCERNANT LE GROUPE DE PLACEMENT

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

		01.10.2018 - 30.09.2019 12 mois CHF	03.02.2017 - 30.09.2018 20 mois CHF
BILAN (GROUPE DE PLACEMENT)			
Actifs			
Actif circulant		10'598'329	36'088'573
Disponibilités	I	9'991'100	35'668'134
Créances à court terme	II	231'612	258'769
Frais de chauffage et accessoires		311'088	137'712
Ajustement de la valeur des créances		-13'191	-
Comptes de régularisation de l'actif	III	77'720	23'959
Immobilisations		73'736'842	35'450'000
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir)		-	-
Constructions commencées (y c. terrains)	IV	23'236'842	-
Constructions terminées (y c. terrains)	IV	50'500'000	35'450'000
Fortune totale		84'335'172	71'538'573

Passifs			
Fonds empruntés		12'725'408	1'291'549
Engagements à court terme immeubles	V	327'982	235'820
Autres engagements à court terme	VI	737'896	21
Comptes de régularisation du passif	VII	1'440'384	421'768
Hypothèques (à court terme)	VIII	1'600'000	-
Hypothèques (à long terme)	VIII	7'905'000	-
Provisions		2'700	19'983
Impôts latents		711'445	613'957
Fortune nette		71'609'764	70'247'025

Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		68'700	-
Variations durant l'exercice sous revue		-	68'700
Nombre de parts à la fin de la période sous revue		68'700	68'700
Valeur en capital par part		1'022,52	1'000
Produit net de l'exercice comptable par part		19,84	22,52
Valeur d'inventaire par part avant distribution		1'042,35	1'022,52
Distribution		-	-
Valeur d'inventaire par part après distribution		1'042,35	1'022,52

Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		70'247'025	-
Souscriptions		-	68'700'000
Reprises		-	-
Distributions		-	-
Résultat global de l'exercice		1'362'739	1'547'025
Fortune nette à la fin de l'exercice		71'609'764	70'247'025

		01.10.2018 - 30.09.2019 12 mois CHF	03.02.2017 - 30.09.2018 20 mois CHF
COMPTE DE RESULTAT (GROUPE DE PLACEMENT)			
Revenu locatif net		1'671'609	685'195
Revenu locatif prévisionnel (net) ; (y c. charges non détachées)	IX	1'740'758	703'437
Perte de produit sur locaux vides	X	-69'149	-18'242
Entretien des immeubles		-108'701	-59'952
Maintenance		-108'701	-59'952
Remise en état		-	-
Charges d'exploitation		-189'241	-71'887
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-17'193	-4'858
Assurances		-30'709	-9'245
Honoraires de gestion	XI	-72'853	-31'285
Frais de location et de publication d'annonces		-5'659	-653
Impôts et taxes		-62'827	-25'845
Résultat opérationnel		1'373'668	553'356
Autres revenus		757	181
Intérêts actifs		757	181
Frais de financement		-82'293	-72'147
Intérêts hypothécaires	XII	-30'295	-
Autres intérêts passifs	XIII	-22'967	-55'961
Autres frais de financement	XIV	-29'031	-16'186
Frais d'administration		-374'611	-560'455
Honoraires de la direction	XV	-359'671	-219'843
Rémunération au compte d'exploitation		67'190	-264'439
Frais d'estimation		-32'958	-64'058
Frais de révision		-26'436	-11'847
Autres frais d'administration		-22'736	-268
Résultat souscription de parts		-	123'660
Revenus de souscription de parts		-	618'300
Frais de souscription de parts		-	-494'640
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		917'520	44'595
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		-	-
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		-	-
Résultat réalisé		917'520	44'595
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		445'219	1'502'430
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		542'707	2'116'387
Variations impôts latents		-97'488	-613'957
Résultat global de l'exercice comptable		1'362'739	1'547'025
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		917'520	44'595
Report de l'exercice précédent		44'595	-
Montant disponible pour la distribution		962'115	44'595
Montant prévu pour la distribution		-	-
Report à nouveau		962'115	44'595

Annexe groupe de placement

- I Disponibilités**
Le niveau relativement élevé des liquidités au 30 septembre 2019 est imputable à des besoins de paiement à court terme en relation avec les projets de construction.
- II Créances à court terme**
Les décomptes prorata temporis se rapportant aux immeubles de Herbligen et de Moosseedorf n'ont pas encore pu être établis à la date du bouclement. Les créances à court terme comprennent les revenus locatifs bruts respectifs des immeubles de Moosseedorf et de Herbligen à hauteur de CHF 63'687.- et CHF 111'176.-. Le solde se compose de créances de loyers (CHF 53'342.-) et du résultat de la fortune de base (CHF 3'407.-).
- III Compte de régularisation de l'actif**
Le compte de régularisation de l'actif comprend la rémunération au compte d'exploitation (CHF 67'189,83) et des charges des immeubles payées à l'avance (CHF 10'530,40).
- IV Constructions terminées et commencées (y c. terrains)**
Dont mis en gage: CHF 14'710'000.- Pour plus de détails, cf. l'Inventaire des immeubles en page 17.
- V Engagements à court terme immeubles**
Les engagements à court terme se rapportant aux immeubles englobent les dettes pour des livraisons et des prestations (CHF 11'597.-) ainsi que des acomptes versés et décomptes d'honoraires pour les charges accessoires (CHF 316'384.-).
- VI Autres engagements à court terme**
Les autres engagements à court terme se composent de loyers payés à l'avance (CHF 98'149.-), d'une facture en faveur d'Implemia Suisse SA (CHF 590'230.-) se rapportant au projet immobilier de Bardonnex (GE) ainsi que d'émoluments de registre foncier et frais notariés dus pour l'acquisition des immeubles sis à Herbligen et Moosseedorf.
- VII Comptes de régularisation du passif**
Honoraires de révision, management fees d'Utilita Management GmbH, frais d'estimation et d'analyse pour des acquisitions en cours, impôts fonciers dus pour des constructions en cours, commission due à la banque dépositaire et honoraires de gestion.
Dans le cadre de la libération du capital souscrit à l'interne intervenue le 1^{er} octobre 2019, un des 26 investisseurs a versé son capital souscrit de CHF 1'002'784,49 un jour trop tôt. C'est pourquoi ce montant a été porté au compte de régularisation du passif.
- VIII Hypothèques à court et long terme**
Reprise de financements de tiers dans le cadre d'acquisitions.
- Hypothèque à court terme**
- Moosseedorf, hypothèque LIBOR de CHF 1'600'000.-, intérêt de 1,00%, remboursement possible au 31 décembre 2019, cédula hypothécaire
- Hypothèques à long terme**
- Herbligen, hypothèque à taux fixe, CHF 6'700'000.-, intérêt de 1,20%, échéance au 31 juillet 2021, cédula hypothécaire, amortissement annuel de CHF 400'000.-
- Moosseedorf, hypothèque à taux fixe CHF 630'000.-, intérêt 1,75%, échéance au 1^{er} avril 2025, cédula hypothécaire, amortissement annuel de CHF 20'000.-
- Moosseedorf, hypothèque à taux fixe CHF 575'000.-, intérêt 1,90%, échéance au 15 juillet 2027, cédula hypothécaire, amortissement annuel de CHF 20'000.-
- Total des cédulas hypothécaires détenues à la date butoir: CHF 24'583'500.-**
Pour plus de détails concernant les immeubles, cf. l'inventaire de ces derniers en page 17.
- IX Revenu locatif prévisionnel (net)**
Cf. l'Inventaire des immeubles, y compris les acquisitions de Moosseedorf et de Herbligen au 1^{er} juillet 2019.
- X Taux de vacance**
Taux de vacance, cf. l'Inventaire des immeubles.
- XI Frais de gestion**
Les frais de gérance s'élèvent à moins de 3,9% (hors TVA) du revenu locatif prévisionnel.
Les frais uniques de mise en place des mandats (CHF 6'171.-) pour la gestion administrative et technique des divers immeubles acquis ont été activés dans le bilan de chacun des biens-fonds concernés. Ils ne sont pas inclus dans les frais de gérance.
- XII Intérêts hypothécaires**
Pour les détails, cf. le chiffre VIII. Hypothèques à court et long terme.
- XIII 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 de 0,25%. Durant l'exercice, CHF 22'967.- ont été payés à titre d'intérêts négatifs.
- XIV Autres coûts de financement**
Ce poste inclut les commissions de banque dépositaire ainsi que les frais bancaires.
Commission perçue par les banques dépositaires:
- Notenstein Laroche: 0,05% de la NAV, cela jusqu'au 31 décembre 2018.
- BCU, en tant que banque dépositaire depuis le 1^{er} janvier 2019: forfait de CHF 25'000.- perçu jusqu'à concurrence d'une NAV de CHF 100 millions, au-delà taxe de 0,025% de la NAV par an.
- XV Honoraires de la direction**
Les honoraires alloués à la direction pour l'exercice 2018/19 s'élèvent à CHF 203'850.-, soit une somme correspondant à 0,28% de la NAV (CHF 71'609'764.-). S'y ajoutent, au même titre d'honoraires alloués à la direction, la somme de CHF 150'000.- (cf. chiffre I.) remboursée à Utilita Fondation de placement et qui avait été amortie durant l'exercice 2017/18. Globalement, les honoraires de la direction (CHF 359'671,05) correspondent de la sorte à 0,50% de la NAV.
En plus de ces honoraires alloués à la direction, des commissions de transaction de moins de 2% ont été perçues pour les frais de gestion courante, cela conformément au Règlement des coûts. Ces commissions ont été activées.
- Commissions de transaction CHF 445'128.-, y c. TVA
- Commission d'émission CHF 0.-, y c. TVA
La commission d'émission due pour la dernière émission interne (19 juillet 2019) sera imputée lors de la libération du capital le 1^{er} octobre 2019 (exercice 2019/20).

TERRAIN (Y C. OBJETS À DÉMOLIR)

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	Taux d'actualisation nominal	Revenu locatif prévisionnel	Revenu locatif réel / rente du droit de superficie
Total									

CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAIN)

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 (au 30.09.2021)	Taux d'actualisation nominal	Revenu locatif prévisionnel	Revenu locatif réel	Taux de vacance en %
Ch. d'Archamps 20-22 1257 Bardonnex (GE)	02.11.2018	01.03.19-31.03.21	11'848'550	12'656'450	24'505'000	24'781'872	3,72%	1'141'800 ¹⁾		
Ch. du Croissant 14-16 1219 Vernier (GE)	21.02.2019	01.02.19-31.03.21	13'356'608	10'580'392	23'937'000	25'180'168	3,52%	1'087'336 ¹⁾		
Total			25'205'158	23'236'842	48'442'000	49'962'040		2'229'136		

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

CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAIN)

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 1800 Vevey (VD)	15.11.2017	2006	7'089'159		8'957'521	9'540'000	3,52%	416'157	410'202	1,43%
Vy-d'Etra 2000 Neuchâtel (NE)	01.06.2018	1987	9'875'000		10'595'585	11'840'000	3,52%	508'870	488'801	3,94%
St. Antonstrasse 9-15 9050 Appenzell (AI)	01.07.2018	1995	8'237'000		13'789'238	14'410'000	3,82%	661'400	619'115	6,39%
Bühlweg 8 3302 Moosseedorf (BE)	01.07.2019	1972	3'490'000		4'877'941	5'080'000	3,72%	55'026	54'906	0,22%
Haubenstrasse 2 3671 Herbligen (BE)	01.07.2019	2009	8'790'000		9'620'622	9'630'000	3,82%	99'306	98'586	0,73%
Total			37'481'159		47'840'907	50'500'000	3,68%	1'740'758	1'671'609	3,97%



RAPPORT ABRÉGÉ DES EXPERTS ESTIMATEURS

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Utilita wurden von den Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima, Partner und Andreas Häni, Manager (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 wird 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 2019).

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 2019

Per 30. September 2019 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Utilita mit 7 Liegenschaften auf CHF 73'736'842 geschätzt (2018: CHF 35'450'000). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2018 bis 30. September

2019 wurden 4 Liegenschaften erworben (Herbligen, Haubenstrasse 2; Moosseedorf, Bühlweg 8/10; Bardonnex, Chemin d'Archamps 20; Vernier, Chemin du Croissant 14-16). Die beiden sich im Bau befindlichen Liegenschaften in Bardonnex und Vernier wurden «at cost» bewertet.

Von den 3 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden alle 3 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung des Bestandes von 1.0 Prozent statt (+ CHF 340'000). Derweil weist das Gesamtportfolio aufgrund der Zukäufe gegenüber 2018 einen Mehrwert von CHF 38'286'842 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 für eine anhaltend erhöhte Nachfrage nach Immobilien.

Wüest Partner AG
Zürich, 26. Oktober 2019



Pascal Marazzi-de Lima
Partner



Andreas Häni
Manager

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 (bilan), de résultat et l'annexe du groupe de placement, et les comptes de fortune (bilan), de résultat et l'annexe la fortune de base (pages 7 à 17) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2019.

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 2019 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.

Par ailleurs, conformément à l'art. 10, al. 3 OFP, nous avons apprécié les motifs de la Fondation relativement à l'évaluation de biens-fonds.

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 19 novembre 2019

BDO SA



Matthias Hildebrandt
Réviseur responsable
Expert-réviseur agréé



ppa. Sibylle Schmid
Experte-réviseur 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.

ACHATS EFFECTUÉS DURANT L'EXERCICE

Au cours de l'exercice 2018/19, deux lotissements et deux projets de construction, estimés sur le marché à quelque CHF 64'670'000.-, ont été acquis au prix effectif de CHF 62'940'000.-, cela avec un rendement brut s'élevant à 4,56%. De la sorte, tant l'objectif stratégique annuel en matière de croissance du volume de placement (de CHF 40 à 60 millions) que l'exigence de rendement (3% NCF) ont été remplis. Dans le domaine de l'énergie durable, nos ambitions ont même pu être dépassées avec l'achat de trois objets satisfaisant le standard Minergie, voire des standards plus élevés. Le même constat vaut pour les loyers abordables facturés à nos locataires et dont le niveau s'inscrit dans notre mandat sociétal.

Les deux lotissements sont constitués de bâtiments locatifs existants sis à Moosseedorf et Herbligen, dans le canton de Berne. Ils ont été repris de coopératives d'habitation à un prix d'environ CHF 14,5 millions, avec un rendement brut moyen de 4,42%. Ces deux acquisitions ont été effectuées de gré à gré.

Les quatre bâtiments de la **Mühleareal à Herbligen** proposent 18 logements se caractérisant par une architecture remarquable et un mode de construction durable. Chauffés au bois, ils bénéficient du label Minergie.

Le deuxième lotissement est constitué de deux bâtiments érigés en même temps. Il est situé au **Bühlweg, à Moosseedorf (Berne)**, à proximité immédiate de la gare de cette localité. De là, on peut rejoindre Berne par le train en quelques minutes, cela à une cadence au quart d'heure. Les immeubles abritent 18 appartements de 1,5 à 3,5 pièces. Ils répondent principalement aux besoins de la classe moyenne inférieure et des familles monoparentales.

Le groupe de placement est parvenu à faire l'acquisition de deux projets immobiliers dans la région genevoise. Celui en cours de réalisation à **Bardonnex (Genève)**, une commune de l'agglomération du bout du lac, porte sur deux bâtiments. Ceux-ci s'élèveront dans un quartier proche de la frontière française habité par des personnes de toute classe sociale et attractif pour les familles. Ces constructions, dont la valeur atteindra au moment de leur achèvement quelque CHF 24,8 millions, assureront un rendement brut de 4,54%. Le plan financier, de même que les loyers sont soumis au contrôle du canton. Le projet, qui porte sur 48 logements de 1,5 à 5,5 pièces, est réalisé dans le respect du standard de «très haute performance énergétique THPE», un label énergétique du canton de Genève qui corre-



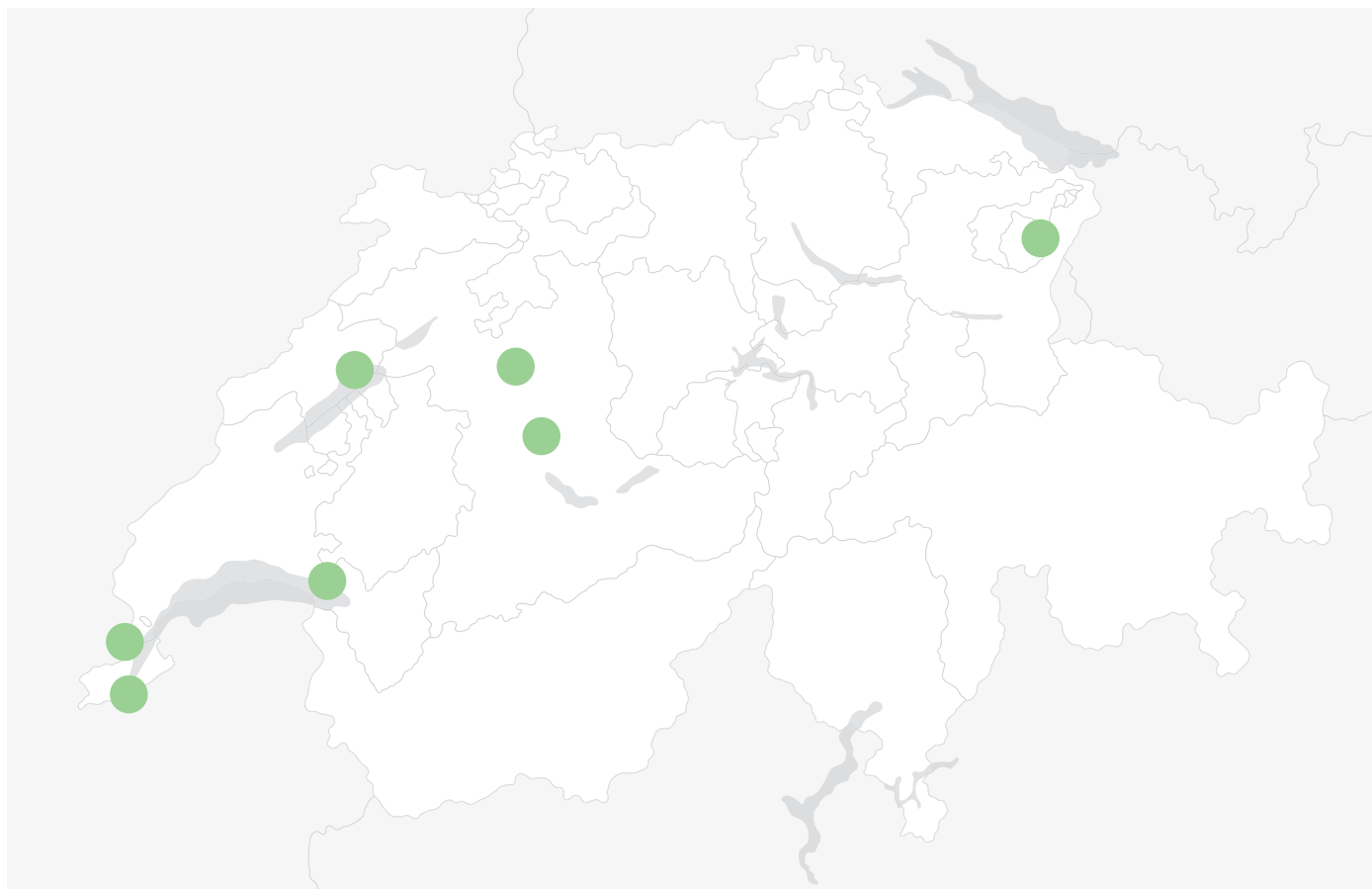
pond à Minergie-P. Un quart des logements profitera de subventions du canton (HM-LUP), tandis qu'un deuxième quart fera l'objet d'un contrôle cantonal durant cinquante ans. Par ailleurs, les locataires pourront aussi bénéficier de subsides directs de la part du canton. Le reste des appartements (soit 50% du total) sera contrôlé durant vingt-cinq ans. Au-delà de cette période, ils seront susceptibles d'être proposés à la vente au prix du marché. Confiés à une entreprise générale, les travaux de construction avancent sans rencontrer de difficultés particulières et conformément à la planification. Leur achèvement est attendu en mars 2021. Le second projet, qui porte sur un unique bâtiment, est situé à **Vernier (Genève)**. Cette localité, dont l'expansion a été parallèle à celle de la ville de Genève, est très bien desservie par les transports publics. L'objet abritera un mix de 40 appartements de 1,5 à 5,5 pièces. Une fois terminée au printemps 2021, la construction aura une valeur de marché de quelque CHF 25,2 millions et générera un rendement brut de 4,52%. A l'instar de tout projet immobilier dont la réalisation est placée sous le contrôle du canton, celui de Vernier devra satisfaire au standard de « haute performance énergétique HPE » (un label genevois imposant une efficacité énergétique de quelque 10% supérieure à celle de Minergie) et à l'exigence d'une planification des loyers. 30% des appartements seront réservés à des locataires au bénéfice d'une « allocation logement » ou habilités à en solliciter une, tandis que les 70% restants seront soumis à un contrôle durant dix ans (ZD-LOC). Au-delà, ils pourront être proposés au prix du marché. Dans ce cas également, les travaux avancent à bon rythme et sont confiés à un entrepreneur général offrant des garanties de coûts, de qualité et d'exécution. Le projet a pu être acheté de gré à gré.

STRATÉGIE D'ACHAT POUR LE PROCHAIN EXERCICE

La stratégie actuelle d'investissement sera maintenue au cours du prochain exercice. Ainsi, la direction mène d'ores et déjà des négociations en vue de l'acquisition d'autres immeubles existants qui viendront élargir le groupe de placement. On citera en particulier un petit lotissement formé de trois immeubles d'habitation abritant en tout neuf logements. Selon toute probabilité, ce bien-fonds pourra être intégré au portefeuille d'Utilita au début du prochain exercice. L'objet appartient à une coopérative destinée à être liquidée, faute de succession. La décision de principe d'une vente à Utilita a été arrêtée durant le présent exercice par l'assemblée générale de la coopérative.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

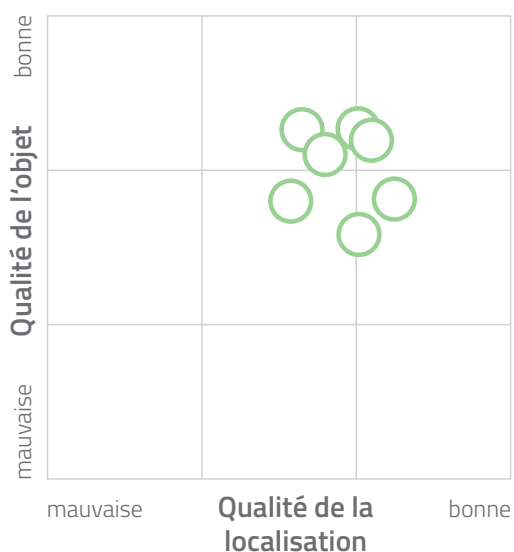
Le portefeuille d'Utilita prend de plus en plus une dimension nationale et se diversifie. Grâce à l'engagement d'un responsable des acquisitions et du développement, les réseaux ont pu être considérablement élargis en Suisse alémanique, comme le prouvent déjà les acquisitions effectuées à Berne.



Qualité des objets et de leur emplacement

Le positionnement du groupe de placement s'agissant de la qualité des objets eux-mêmes et de leur emplacement, tel qu'il apparaît dans la grille d'évaluation, révèle que les immeubles acquis bénéficient d'une situation moyenne à bonne. Ce constat correspond à notre profil de placement, voire à mieux encore si on le considère sous l'angle de la qualité acceptée.

QUALITÉ DES OBJETS ET DE LEUR EMPLACEMENT



St. Antonstrasse, Appenzell



Bühlweg, Moosseedorf



Haubenstrasse, Herbligen



Gilamont, Vevey



Ch. d'Archamps, Bardonnex



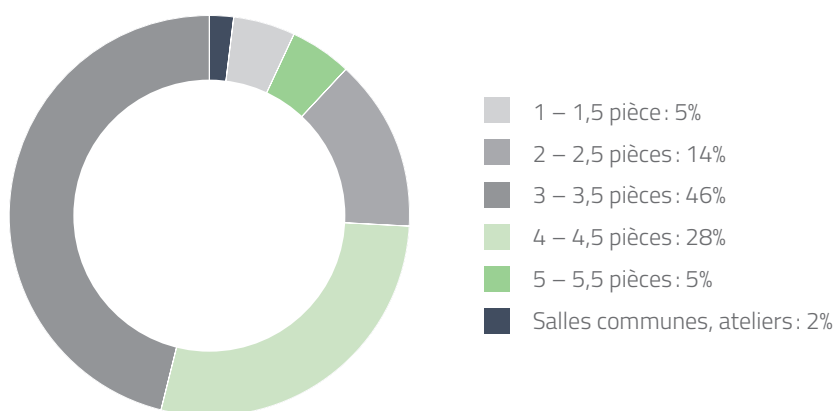
Vy-d'Etra, Neuchâtel



Ch. du Croissant, Vernier

Typologie

Le portefeuille est constitué à 47% d'appartements de 3,5 pièces et à 19% de petits logements (1,5 à 2,5 pièces). En ce qui concerne les seconds, leur proportion s'est inscrite en hausse au cours de l'exercice. Quant aux logements de 4,5 pièces, ils représentent désormais 29% du portefeuille. Les 5% restants rassemblent de grands logements pour les familles (5,5 pièces et plus) ou des offres de formes particulières d'habitat. Enfin, au-delà des 207 appartements recensés, des locaux pour la pratique de hobbies, d'activité de bricolage ou la promotion de la vie communautaire sont proposés dans divers bâtiments.



Taux de vacance

Le taux de vacance moyen au sein du groupe de placement calculé sur l'ensemble de l'exercice atteint 3,9%, soit une proportion supérieure à nos objectifs. Toutefois, si l'on annualise les revenus locatifs des nouvelles acquisitions, la proportion d'appartements non loués tomberait à 3,28%.

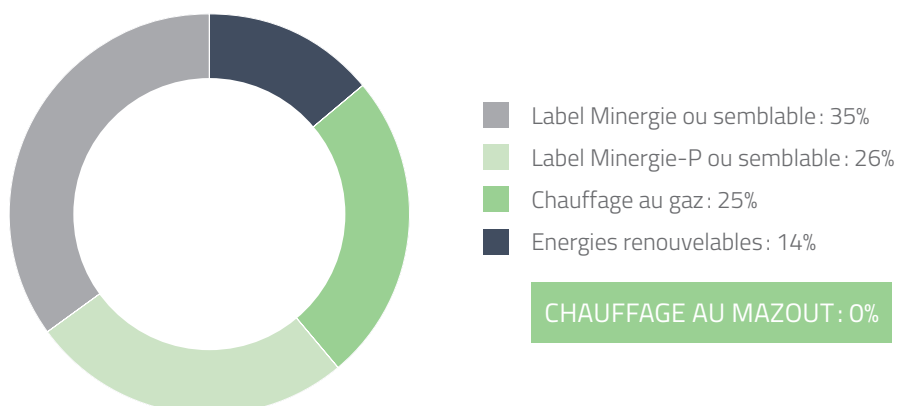
Le taux de vacance évalué sur l'année a été influencé surtout par deux lotissements situés l'un à Appenzell et l'autre à la Vy-d'Etra à Neuchâtel.

A **Neuchâtel**, un taux de vacance de 3,9% a été enregistré, soit plus élevé que planifié. Cette situation s'explique par les travaux d'assainissement de façades et de logements qui auraient dû être effectués durant l'exercice sous revue mais ont été repoussés à l'année suivante pour des raisons de gestion.

A **Appenzell**, le taux de vacance atteint 6,4%. La situation d'inoccupation des appartements a traîné en longueur du fait de la suspension du programme des aides fédérales (LCAP) et des changements apportés aux contrats de bail. Toutefois, le recours à une nouvelle gérance immobilière locale a permis de réduire le taux de vacance comme nous le souhaitions. Au 30 septembre 2019, il ne restait plus qu'un seul 3,5 pièces vide (des intéressés se sont manifestés).

Efficience énergétique

Durant l'exercice annuel 2018/19, des immeubles présentant une bonne efficacité énergétique ont pu être acquis. C'est le cas en particulier du lotissement de Herblingen, Berne, certifié Minergie et chauffé au bois. Il en va également des deux projets de construction sis dans l'agglomération genevoise, soit à Vernier et à Bardonnex, qui satisfont à des exigences d'efficacité énergétique correspondant à Minergie ou Minergie-P. A noter par ailleurs que nous ne possédons actuellement aucun bâtiment doté d'un chauffage traditionnel au mazout. Cela signifie que notre procédure de sélection des acquisitions inclut les critères d'efficacité énergétique. En d'autres termes, les investisseurs ont placé leurs fonds à raison de 51% dans de l'immobilier conforme aux standards d'efficacité énergétique tels que Minergie, voire plus rigoureux.

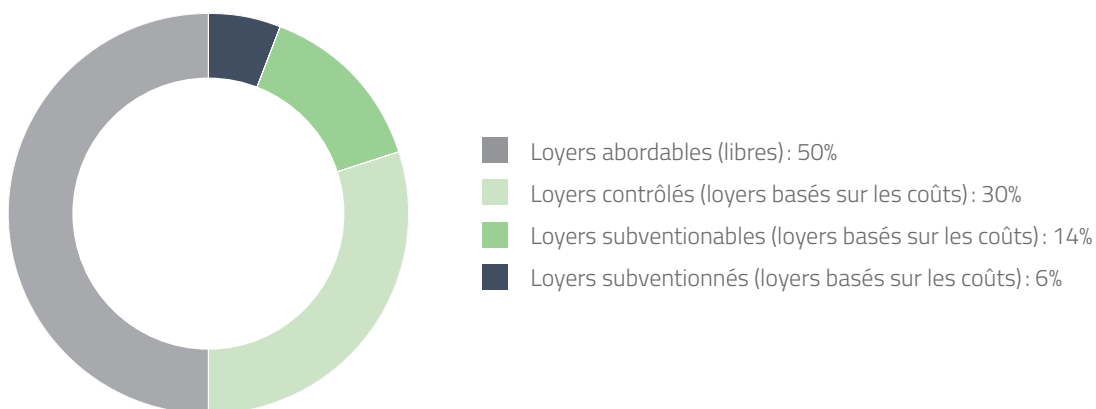


Focalisation sur l'utilité publique

Dans l'exercice de ses activités, Utilita satisfait autant que possible les exigences imposées aux organisations d'utilité publique au 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 des objets, Utilita a veillé tout particulièrement à ce que les immeubles concernés soient susceptibles de remplir les conditions de base de l'utilité publique alors même qu'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 visé sera atteinte.

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



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



INVESTISSEMENTS RESPONSABLES

... ET SOUDAIN, ON NE PARLE PLUS QUE DE PLACEMENTS SELON DES CRITÈRES ESG ET ISR...

Au vu du poids considérable que revêtent les marchés financiers pour l'avenir de notre planète et de notre société, l'ONU, de concert avec des initiatives internationales et nationales d'investisseurs, a défini des principes auxquels doivent satisfaire des investissements responsables (« Principes pour l'investissement responsable de l'ONU » ou UN-PRI). Ensuite, les marchés d'investissements les ont faits leurs et intégrés sous diverses formes dans des instruments de transparence 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 et mesurable depuis qu'ils ont été associés aux critères ESG (critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance). 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 tend à devenir toujours 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 durable, leurs offres se concentrent notamment sur des aspects technico-énergétiques faute d'application des critères ESG arrivés à maturité.

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, lignes directrices et 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.

Par 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 également 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.
- 75% des sommes investies portent sur des immeubles au standard énergétique Minergie, voire plus exigeant, ou sont chauffés grâce à des énergies renouvelables. Aucun immeuble n'est équipé d'un chauffage à mazout.



ASPECT SOCIAL (SOCIAL)


- Offrir un investissement présentant un profil performance/risque axé sur l'équilibre et la stabilité, et, partant, qui contribue à la sécurité des rentes de vieillesse.
- Concentration sur un immobilier abordable et à caractère d'utilité publique dans le but de satisfaire des besoins fondamentaux sur le marché du logement et de donner accès à un habitat à des conditions abordables pour l'ensemble de la société.
- 51% 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.
- Les charges liées à la conduite des affaires sont couvertes sur la base du modèle Cost & Fee et non pas selon le principe en usage dans la branche qui fixe la rémunération en fonction du volume des affaires. Pour les investisseurs, ce système présente un avantage croissant au fur et à mesure 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



75%

énergie renouvelable
ou Minergie et +



0%

chauffage
au mazout

SOCIAL



51%

loyers contrôlés
ou subventionnés



2%

salles communes,
ateliers

GOVERNANCE



modèle d'affaires
axé sur
l'utilité publique



processus de décision,
standards et
affiliations ESG



GLOSSAIRE

Rendement sur distribution

Le rendement sur distribution indique le 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).

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, constructions en cours et 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).



