

# **utilita**

## **PROSPECTUS**

(Traduction de l'original allemand, lequel fait foi.)

#### **Exclusion de responsabilité**

Le présent prospectus est une information sur les produits au sens de l'art. 37 de l'ordonnance sur les fondations de placement (OLP). Les indications qui y figurent ne constituent pas une offre. Ces données ont été établies avec soin et dans le respect des règles de la bonne foi. Des placements ne peuvent être effectués que si l'investisseur a lu au préalable le prospectus et les directives de placement qui y sont incluses et que si lesdits placements s'inscrivent dans sa stratégie de placement. Le prospectus revêt un caractère public. Les indications qu'il contient reposent sur les Statuts, le règlement de fondation, le règlement d'organisation et les directives de placement de la Fondation de placement Utilita. Tous les groupes de placement sont soumis aux dispositions légales, aux directives applicables aux placements de capitaux de prévoyance ainsi qu'à la pratique et aux recommandations de l'Autorité de surveillance. En cas de contradiction entre le présent prospectus et les normes précitées, ces dernières, y compris les modifications qui leur sont apportées, priment. Pour autant que la loi l'y autorise, la Fondation de placement décline toute responsabilité pour l'ensemble des données et informations contenues dans le présent prospectus.

## 1. Introduction

Le présent prospectus, les lignes directrices, les Statuts, le règlement de fondation, les directives de placement, le règlement des coûts ainsi que le dernier rapport d'activité annuel et le dernier rapport d'activité semestriel en règlent et expliquent les relations entre les investisseurs et la Fondation de placement Utilita. Ces documents constituent en particulier les fondements sur lesquels reposent l'émission de droits de même que le rachat de tels droits demandé auprès de la Fondation de placement.

Le présent prospectus est publié conformément à l'art. 37 de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) des 10 et 22 juin 2011.

## 2. Informations sur la Fondation de placement

### 2.1 Données relatives à la Fondation de placement

#### Fondation de placement immobilier

La Fondation de placement immobilier Utilita est une fondation de droit suisse au sens des art. 80 ss. du Code civil suisse (CC). Elle est placée sous le contrôle de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

La Fondation de placement a pour but d'investir collectivement dans des immeubles les capitaux qui lui sont confiés par les investisseurs et de gérer ces placements. Par rapport à la Fondation de placement, les droits détenus constituent un placement immobilier indirect tel que le prévoit l'art. 56 de l'ordonnance d'application (OPP 2) de la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP).

#### Orientation sur l'utilité publique

Utilita est une Fondation de placement active dans le secteur de l'habitat d'utilité publique et à prix modérés et se conforme dans toute la mesure du possible aux exigences imposées aux organisations d'utilité publique au sens de la législation fédérale visant l'encouragement du logement à prix modérés et des principes de la «Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse».

## 2.2 Indications concernant la fortune

### Fortune globale

La fortune globale est constituée de la fortune de base et de la fortune de placement apportées par les investisseurs à des fins de placement.

### Fortune de base

La fortune de base peut être utilisée en tant que capital d'exploitation et pour le règlement des frais de liquidation. A l'issue de la phase de développement, mais au plus tard trois ans après la création de la Fondation, l'utilisation en tant que capital d'exploitation n'est autorisée qu'à la condition que le montant de la fortune de base ne tombe pas en dessous du niveau du capital initial exigé lors de la création de la Fondation.

### Fortune de placement

Le placement de la fortune se compose de droits identiques sans valeur nominale détenus par les investisseurs. Les droits ne constituent pas des papiers-valeurs; ils sont enregistrés sur le plan comptable. Le nantissement de droits de participation de même que leur cession à des tiers ne sont pas autorisés.

## 2.3 Directives de placement

### Article 1 Principes généraux

#### Art. 1.1 – Champ d'application

Conformément à l'art. 9 des Statuts, le Conseil de fondation a édicté les directives de placement ci-après. Celles-ci peuvent être modifiées en tout temps par le Conseil de fondation. Les changements apportés sont communiqués sous la forme qui convient aux investisseurs.

Les directives générales sont applicables à titre subsidiaire, à savoir uniquement dans la mesure où les dispositions particulières prévues pour les divers groupes de placement ne prévoient pas de règles divergentes.

#### Art. 1.2 – Dispositions légales

Tous les groupes de placement sont soumis aux prescriptions légales et aux directives régissant le placement de capitaux par des institutions de prévoyance professionnelle ainsi qu'à la pratique de l'Autorité de surveillance en la matière.

### **Art. 1.3 – Focalisation des placements**

- a) Les groupes de placement investissent dans des immeubles en Suisse présentant un caractère d'utilité publique, à savoir qu'ils visent la promotion de logements à prix modérés et ne poursuivent aucun but spéculatif.
- b) Les placements autorisés peuvent avoir lieu sous la forme de placements directs, de participations ou de placements collectifs.
- c) Les groupes de placement doivent être gérés conformément aux critères fixés en matière de sécurité, de coûts, de rendement, de liquidités et d'utilité publique. Les placements seront sélectionnés avec soin et de manière très diversifiée afin de limiter les risques. Chaque placement particulier doit être apprécié individuellement en termes de rendement et de risques au regard de l'ensemble du portefeuille.
- d) Dans tous les groupes de placement, les investissements peuvent être effectués aussi bien sous la forme de placements directs que sous celle de participations au sein de sociétés actives dans le domaine de l'immobilier d'utilité publique.
- e) Dans tous les groupes de placement, les investissements peuvent porter sur des immeubles à affectation spéciale exploités selon le principe Shell / Core<sup>1</sup>. Le contrat de location à long terme ou le contrat de gestion devra exclure autant que faire se peut tout risque d'exploitation pour la Fondation de placement.
- f) Les placements collectifs doivent être conformes aux exigences de l'art. 30 OFP. Notamment, de tels placements sont interdits s'ils sont susceptibles d'engendrer des obligations supplémentaires de versement.
- g) Il est autorisé de s'écarter des présentes directives de placement dans des cas particuliers si l'intérêt des investisseurs l'exige de manière impérieuse et pour autant que le président du Conseil de fondation y donne son accord. Les écarts seront annoncés et justifiés dans les comptes annuels.
- h) Tous les investissements font l'objet d'un contrôle régulier et rigoureux sous l'angle des risques qui leurs sont attachés.

- i) Les affaires immobilières conclues avec les investisseurs eux-mêmes ou des tiers proches (personnes physiques ou morales) de ces derniers doivent être traitées aux conditions du marché.

### **Art. 1.4 – Respect des directives de placement**

- a) A des fins de répartition équilibrée des risques, il est veillé, dans la sélection des divers placements, au respect des limites de pourcentage indiquées plus bas. Ces dernières se rapportent à la fortune globale calculée sur des valeurs vénales et sont à maintenir en permanence. Si les seuils fixés sont franchis vers le haut ou vers le bas du fait de fluctuations du marché intervenues au sein du groupe de placement, les investissements seront ramenés dans les limites autorisées, cela dans un délai raisonnable et en respectant les intérêts des investisseurs.
- b) Durant la phase de développement du groupe de placement, il est autorisé de déroger à ces normes pendant une durée de cinq ans au maximum.

## **Article 2 Placements immobiliers directs**

### **Art. 2.1 – Remarques générales**

- a) Les placements directs sont des investissements immobiliers gérés directement par la Fondation. Leur sont assimilés les terrains propriété de sociétés filiales contrôlées par la Fondation. On entend par contrôle la détention par la Fondation de la majorité du capital et des voix au sein de ces sociétés ou le fait d'en être la propriétaire unique.
- b) Afin d'obtenir une augmentation durable du portefeuille immobilier, on visera à ce que l'âge moyen des immeubles soit aussi bas que possible:
  - Erection de nouveaux bâtiments devant satisfaire à des exigences sociales et écologiques élevées.
  - Achat d'immeubles existants recelant un potentiel d'exploitation dans un but d'utilité publique<sup>2</sup> et dont les coûts de financement et d'exploitation sont couverts par des loyers calculés en fonction des coûts<sup>3</sup> ou à prix modérés.

---

<sup>1</sup> Principe Shell / Core: par «Shell», on entend le bâtiment tel qu'il se trouve dans la propriété et sous la responsabilité du propriétaire sans les aménagements ou équipements spécifiques destinés à son exploitation. Par «Core» sont désignés tous les aménagements et installations sous la responsabilité de l'exploitant.

<sup>2</sup> Utilité publique: utilisation axée sur un but de promotion du logement à loyer ou à prix modérés.

<sup>3</sup> Loyers basés sur les coûts: cf. art. 2.3 a).

- Achat de biens-fonds en Suisse (y c. d'objets voués à la démolition et d'immeubles commerciaux susceptibles d'être réaffectés principalement à une utilisation en tant que logements d'utilité publique), cela dans un but de réalisation de projets immobiliers.
- c) Le groupe de placement investit de manière générale dans des immeubles d'habitation axés sur l'utilité publique sis en Suisse et ce, principalement dans des régions où le niveau des revenus et celui du coût des loyers présentent des écarts importants.
- d) La valeur vénale et la valeur intrinsèque d'immeubles détenus sur la base d'un droit de superficie ou pour lesquels un contrat de rachat à terme a été conclu, de même que les risques qui y sont attachés sont analysés à l'aide du modèle d'évaluation DCF tout au long de la durée du droit de superficie en tenant compte de la valeur résiduelle (retour de l'ouvrage au terme fixé ou de manière anticipée). La valeur intrinsèque d'un ouvrage détenu sur la base d'un droit de superficie est appréciée sous l'angle de son rendement et des risques qui y sont attachés par rapport à l'ensemble du portefeuille.
- e) L'unité monétaire du groupe de placement est le franc suisse.

### Art. 2.2 – Stratégie de maintien du but

La stratégie de placement suivie de manière générale consiste

- à investir dans des immeubles neufs ou à acquérir des terrains,
- à réaliser des investissements satisfaisant à des critères d'utilité publique,

à savoir des placements immobiliers susceptibles

- d'être cédés à un moment donné (retour de l'ouvrage) à une collectivité publique ou à d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique<sup>4</sup> (transfert), ou
- d'être transformés en coopératives et ainsi cédés.

Le potentiel de revente, le partenaire du transfert, le moment ainsi que le prix du transfert font partie intégrante de la décision de placement.

<sup>4</sup> Maîtres d'ouvrage d'utilité publique: il s'agit d'organisations qui se conforment aux principes régissant l'habitat d'utilité

### Art. 2.3 – Habitat d'utilité publique

Immeubles locatifs à loyers basés sur les coûts

- a) On entend par loyer basé sur les coûts le loyer indispensable à la couverture intégrale des dépenses courantes, y c. des coûts de financement, et qui n'est pas déterminé par la loi de l'offre et de la demande.
- b) Les bâtiments remplissent les exigences de qualité et les limites de coûts au sens des dispositions légales fédérales, cantonales et locales régissant la promotion de logements à loyer ou à prix modérés.
- c) En règle générale, il s'agit de bâtiments détenus sur la base d'un droit de superficie et qui sont destinés à être rachetés par une collectivité publique à une valeur fixée à l'avance. Ce rachat a lieu à l'échéance dudit droit de superficie (retour de l'ouvrage) ou en cas d'extinction anticipée de celui-ci (retour anticipé).

Immeubles locatifs à loyers modérés

- a) On entend par loyers modérés ou réduits les loyers fixés en dessous du niveau du marché et qui sont calculés en fonction de la couverture des coûts et des revenus des locataires.  
Les bâtiments remplissent les exigences de qualité et les limites de coûts au sens de la législation fédérale, cantonale et locale régissant la promotion de logements à loyer ou à prix modérés.
- b) En règle générale, il s'agit de bâtiments qui ont été érigés sur des terrains propres.

Logements à affectation spéciale (Shell / Core)

- a) Les logements à affectation spéciale sont des bâtiments d'utilité publique tels que les homes pour personnes âgées, les foyers pour étudiants ou les coopératives d'habitation dont l'exploitation est assurée par une administration spécifique.
- b) L'exploitant conclut avec la Fondation de placement un bail de longue durée et assume le risque d'exploitation. La délimitation de la responsabilité est calquée sur le principe Shell / Core: la Fondation de placement met à disposition le bâtiment (Shell) et en garantit l'entretien et la réfection.
- c) L'exploitant répond de tous les éléments de la construction servant spécifiquement à l'exploitation ainsi que du mobilier (Core). Il en garantit

publique, en particulier l'art. 37 de l'ordonnance encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (OLOG).

l'entretien et la réfection. La répartition précise des tâches est régie par contrat.

- d) L'exploitant peut être une institution privée, semi-privée ou publique.

#### **Art. 2.4 – Terrains à bâtir, constructions entamées, objets en cours de rénovation et droits de superficie**

- a) Les terrains à bâtir (y c. les objets voués à la démolition), les constructions entamées ainsi que les objets en cours de rénovation peuvent constituer au maximum 30% de la fortune du groupe de placement. Est également incluse dans ce pourcentage la part que représentent de tels objets dans des placements collectifs.
- b) Les terrains peuvent être bâtis pour le compte des investisseurs ou être mis à la disposition de tiers sous la forme d'un droit de superficie contre paiement d'un intérêt raisonnable. Le transfert à des tiers de terrains avec droit de superficie est limité globalement à 30% de la fortune du groupe de placement.
- c) Il est permis de créditer le compte de résultat du groupe de placement d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains à bâtir, les constructions entamées et les objets en cours de rénovation pour autant que cela n'entraîne pas une hausse des coûts d'investissement dépassant la valeur vénale estimée ou la valeur autorisée au regard des limites de coûts.

#### **Art. 2.5 – Placements autorisés**

- a) Les placements autorisés doivent présenter un caractère d'utilité publique prépondérant. Il s'agira:
- d'immeubles locatifs (à noter que l'achat d'immeubles locatifs dépourvus de caractère d'utilité publique peut être autorisé à titre exceptionnel par le Conseil de fondation)
  - d'objets à faible usage mixte selon l'art. 9 lit. c
  - de l'acquisition de droits de copropriété et d'objets en propriété par étage
  - de l'acquisition d'immeubles en droit de superficie
  - d'immeubles à usage commercial
  - d'immeubles à affectation spéciale exploités par des collectivités publiques
  - de centres pour personnes âgées ou nécessitant des soins
  - de logements pour étudiants et foyers

- b) Seuls peuvent être acquis des terrains sis en Suisse. Ceux-ci doivent être situés dans une zone constructible, être équipés au sens du droit des constructions et convenir à une mise en œuvre immédiate. Les coûts prévisionnels du projet de construction seront conformes, raisonnables et, en particulier, couverts par la valeur vénale future de l'investissement.

#### **Article 3 Placements immobiliers indirects**

- a) Des placements collectifs ainsi que des prises de participation au sein de sociétés immobilières suisses selon l'art. 53 al. 1 lit. d OPP 2 sont autorisés pour autant qu'ils aient exclusivement pour objet et pour but l'acquisition et la vente de biens-fonds sis en Suisse, la création de lotissements sur des terrains constructibles en Suisse ainsi que la location et l'affermage de tels biens-fonds. Les placements indirects doivent être diversifiés de manière adéquate dans le cadre du but visé.
- b) La valeur totale des placements immobiliers indirects ne doit pas dépasser 20% de la fortune du groupe de placement.

#### **Article 4 Sociétés filiales de groupes de placement immobilier**

- a) Le but des sociétés filiales ne peut consister qu'en l'acquisition, la vente et la location et l'affermage de biens-fonds propres.
- b) Les sociétés filiales de groupes de placement immobilier doivent être exclusivement la propriété de la Fondation.
- c) Si la propriété exclusive de sociétés à objet immobilier venait à engendrer des inconvénients économiques considérables pour la Fondation, des dérogations à la lit b) sont admises. Ces participations à de telles sociétés à objet immobilier non détenues en propriété exclusive peuvent tout au plus représenter 50% de la fortune du groupe de placement.
- d) Le groupe de placement est habilité à accorder des prêts à ses filiales.
- e) Il est autorisé à délivrer des garanties pour ses sociétés filiales ou les cautionner. Le total des garanties et cautions accordées ne saurait dépasser globalement les liquidités du groupe de placement ni excéder 5% de la fortune de ce dernier. La délivrance de telles garanties ou cautions n'est admise qu'à titre d'engagement de financement à court terme ou transitoire.
- f) Il convient de prendre en compte les placements détenus par les sociétés filiales lors de

l'appréciation à porter sur le point de savoir si les art. 26 et 27 de l'OFP et les directives de placement sont respectés.

#### **Article 5 Recours à des fonds étrangers (leverage)**

- a) En moyenne, le groupe de placement ne doit pas être grevé de dettes envers des tiers au-delà du seuil de 33% de la valeur vénale de tous les biens-fonds qu'il détient directement ou via des sociétés filiales, ou dans le cadre de placements collectifs.
- b) Les subventions, prêts, fonds d'encouragement et garanties octroyés par des collectivités publiques tombent également dans cette limitation.

#### **Article 6 Liquidités**

A des fins de gestion des liquidités, le groupe de placement peut conserver passagèrement des liquidités à hauteur nécessaire. Celles-ci sont susceptibles d'être détenues comme suit:

- a) Avoirs en caisse ou auprès de banques suisses ou encore de La Poste. La notation minimum ne doit pas être inférieure à BBB (Standard & Poor's), Baa3 (Moody's) ou BBB (Fitch).
- b) Placements sur le marché monétaire, y compris dans le cadre de placements collectifs sur ce marché. La notation minimale à court terme de l'émetteur doit être de A-1 (Standard & Poor's), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch).
- c) Placements en obligations d'une durée allant jusqu'à 12 mois. La notation minimale de l'émetteur doit être de A (Standard & Poor's), A2 (Moody's) ou A (Fitch).
- d) Emprunts émis respectivement par la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique, la Centrale de lettres de gage des banques cantonales suisses et la Banque des lettres de gage d'établissements suisses de crédit hypothécaire.
- e) Pour garantir des projets de construction à venir, la fortune peut également être placée sur des titres de créance libellés en francs suisses à l'encontre de débiteurs sis en Suisse et dont l'échéance ou l'échéance résiduelle n'excède pas 24 mois.

#### **Article 7 Apports en nature**

Les apports en nature effectués conformément à l'art. 6 du règlement de la Fondation sont autorisés dans le cadre des présentes directives de placement.

#### **Article 8 Diversification**

- a) Dans les placements, il convient en principe de veiller à une répartition judicieuse des risques en fonction des objets et des régions ainsi que de la taille des divers biens immobiliers.
- b) Les placements directs doivent être répartis au minimum sur dix biens-fonds. Les parcelles adjacentes ainsi que les lotissements érigés selon des principes architecturaux uniformes sont considérés comme un seul et unique bien-fonds. La valeur vénale d'un bien-fonds ne doit pas représenter plus de 15% de la fortune globale du groupe de placement.

#### **Article 9 Restrictions de placement**

- a) Les investissements dans l'immobilier résidentiel doivent représenter au minimum 60% de la fortune globale.
- b) La part des placements dans des immeubles à affectation spéciale n'excédera pas 50%.
- c) La part des surfaces commerciales dans des immeubles d'habitation est limitée à 20% au maximum.
- d) Les nouvelles constructions, les terrains constructibles (y compris les objets destinés à la démolition), les constructions entamées et les objets en cours de rénovation ne doivent pas représenter plus de 30% de la fortune globale du groupe de placement. La totalité des projets de rénovation ne doit pas dépasser 20% de la fortune globale du groupe de placement.
- e) Pour les terrains détenus en droit de superficie, aucune part maximale de la fortune globale n'est fixée.
- f) Les parts de copropriété dans leur ensemble peuvent représenter au maximum 30% de la fortune totale du groupe de placement. Une part de copropriété isolée ne saurait excéder 10% de la fortune globale du groupe de placement au jour du placement.
- g) La valeur totale des placements immobiliers indirects en Suisse qui consistent en des investissements portant majoritairement sur des immeubles d'habitation ne doit pas dépasser 20% de la fortune du groupe de placement.
- h) Le groupe de placement n'est pas autorisé à investir
  - dans des réserves de terrains à bâtir
  - dans des immeubles comprenant une part réservée à des activités commerciales de plus de 50%

- dans des maisons individuelles et des appartements individuels en copropriété.
- i) Durant la phase de développement du groupe de placement selon l'art. 1.4 lit. b, la possibilité existe de déroger aux limitations en matière de placements.

#### **Article 10 Entrée en vigueur et modifications**

Les présentes directives de placement ont été approuvées et mises en vigueur par l'assemblée des investisseurs en date du 14.12.21.

#### **Article 11 Subsidiarité des directives de placement**

Les dispositions légales, les Statuts, le règlement du Conseil de fondation ainsi que les directives de l'Autorité de surveillance priment les présentes directives de placement.

#### **2.4 Indications relatives à la politique de distribution**

##### **Réinvestissements en conformité avec le but de la Fondation**

Le Conseil de fondation décide du montant de la distribution annuelle. Les flux financiers libres sont réinvestis dans des immeubles d'utilité publique conformément au but de la Fondation et dans le respect des directives de placement.

##### **Politique de distribution**

Le capital disponible peut être soit distribué conformément à la politique de distribution fixée par l'Assemblée des investisseurs soit thésaurisé à 100%.

Le montant brut distribué par droit calculé en fonction du pour-cent que représente ce droit par rapport à la valeur du capital (rendement de distribution) peut atteindre, en tout état de cause, le taux maximum autorisé de 6% pour l'exonération du droit de timbre fédéral, cela conformément à l'art. 37 lit b de l'ordonnance sur le logement (OLOG). L'éventuel rendement net excédentaire de l'année comptable est thésaurisé dans le respect du but de la Fondation.

#### **2.5 Indications relatives au risque de placement dans l'immobilier d'utilité publique**

##### **Stratégie de rendement-risque**

Le placement dans l'immobilier d'utilité publique doit offrir aux investisseurs un produit financier pérenne et à l'abri des crises et fluctuations du marché.

#### **Risque immobilier**

Les investissements des groupes de placement dans des immeubles collectifs d'utilité publique érigés sur des terrains propres loués à des prix modérés ainsi que les projets immobiliers sont, de manière générale, exposés aux risques immobiliers usuels.

#### **Risques juridiques: cadre légal**

Il est relevé expressément que le groupe de placement investit directement dans des immeubles d'utilité publique. Dans cette activité, il s'en tient, conformément à ses statuts et à l'ordonnance sur le logement (art. 37 OLOG), aux directives régissant les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ainsi qu'à la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ces exigences sont les suivantes:

- Mise à disposition et exploitation de logements à des conditions financières abordables pour l'ensemble de la population.
- Limitation à 6% au maximum de la distribution annuelle.
- Respect des exigences minimales de qualité et des plafonds de coûts pour la construction et l'entretien d'immeubles d'habitation.

Les dispositions régissant les fondations de placement, en particulier les art. 53g à 53k de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) et l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), priment en toutes circonstances.

#### **Risques juridiques: contrats de superficie**

Les contrats de superficie sont des conventions de droit privé régies par les art. 675 et 779 CC. Dans le cas d'Utilita, ils sont conclus pour l'essentiel avec des collectivités publiques. Ces contrats fixent les paramètres du placement s'agissant des risques et du rendement, le mode de calcul de la valeur de retour ainsi que la date et les conditions de ce dernier. Les paramètres de risque et la qualité du placement contrôlés par le comité de placement avant la clôture des comptes.

#### **Risques juridiques: risques attachés aux partenaires**

Lors de placements dans des biens-fonds destinés à être grevés d'un droit de superficie en faveur d'un tiers ou dans des immeubles promis à une exploitation par un prestataire de services spécialisé dans le cadre d'un contrat de gestion, des risques sont attachés aux accords passés avec des partenaires

contractuels. Ceux-ci sont réduits autant que faire se peut au travers d'une élaboration soignée des contrats, d'une sélection prudente des partenaires contractuels et d'éventuelles garanties.

### **Risques politiques**

Le cadre juridique de la promotion du logement est exposé à des changements.

L'immobilier d'utilité publique bénéficie de l'encouragement et du soutien des collectivités publiques. A noter toutefois que, dans le cas de l'attribution de terrains à bâtir avec droit de superficie et autres décisions analogues relevant de la compétence d'une autorité publique, il convient de compter avec d'éventuels délais de plus longue durée. Mais dans la mesure où un placement n'a lieu normalement qu'après l'adoption de la décision politique requise, la durée du processus de cette dernière n'aura en définitive que peu d'incidence.

Les autorisations de construire pour des immeubles d'utilité publique sont soumises aux exigences légales ordinaires et, dès lors, ne sont pas à l'abri d'oppositions.

### **Risques de marché: rendement**

Les investissements des groupes de placement dans des immeubles d'habitation d'utilité publique érigés sur le domaine public dans le cadre d'un droit de superficie ainsi que les loyers basés sur les coûts échappent à la spéculation, ce qui réduit d'autant leur exposition aux fluctuations éventuelles des prix du marché.

Le rendement tiré de loyers basés sur les coûts est tributaire de changements systémiques tels que les fluctuations touchant le taux d'inflation, le renchérissement des coûts de la construction, les intérêts hypothécaires et les coûts d'exploitation.

Le risque de vacance est à évaluer à un niveau plus bas que dans le cas des loyers soumis aux règles de l'offre et de la demande, cela du fait de la très faible élasticité de la demande dans le marché immobilier.

### **Risques de marché: liquidité des immeubles**

Les immeubles d'utilité publique ne peuvent être aliénés sur le marché libre de l'immobilier que sous certaines conditions. La liberté d'action et le libre droit de disposition est garanti au besoin par un transfert dûment réglé de l'objet ou par sa transformation en une coopérative.

A l'échéance de droits de superficie constitués sur des terrains du domaine public, l'immeuble retourne à la collectivité publique à la valeur convenue. De manière générale, le droit de superficie peut donner lieu à une prolongation. A noter que, le cas échéant, des délais plus longs doivent être pris en considération pour le désinvestissement. Les mécanismes de vente et la garantie des placements sont contrôlés par le comité de placement lors de l'achat et de la vente.

### **Risques de gestion**

Les immeubles d'utilité publique sont à la disposition de locataires appartenant à toutes les couches de la population. Certains ordres de priorité sont toutefois appliqués pour l'occupation des logements afin de garantir le respect du but visé et de prévenir des abus.

### **Risques d'évaluation**

L'évaluation des immeubles dépend d'une multitude de facteurs. Elle est soumise à l'appréciation de l'expert estimateur. Les facteurs spécifiques aux immeubles d'utilité publique sont pris en considération pour la fixation des taux d'actualisation.

### **Gestion des risques**

La gestion des risques est assurée, d'une part, au travers d'un système de contrôle interne (SCI) conformément à l'art. 20 du règlement de fondation et, de l'autre, via une analyse périodique des principaux risques auxquels la Fondation de placement et le groupe de placement sont exposés.

## **2.6 Dispositions de droit fiscal applicables à la Fondation de placement**

### **Exonération fiscale**

Comme les revenus et les éléments de fortune de la Fondation de placement sont affectés exclusivement à la prévoyance professionnelle, ils sont exonérés des impôts directs de la Confédération, des cantons et des communes [art. 80 al. 2 d de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité du 25 juin 1982 (LPP) en lien avec l'art. 23 al. 1 lit. d de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes du 14 décembre 1990 (LHID)].

### **Impôts réels, impôts fonciers, imposition des transactions immobilières**

Les revenus sont soumis aux impôts réels et impôts fonciers ainsi qu'aux impôts sur les transactions immobilières (en particulier l'imposition sur les gains immobiliers et les droits de mutation). Toutefois, il est possible de faire valoir des exonérations d'impôt pour l'immobilier d'utilité publique dans certains cantons et communes.

## **3. Informations concernant les investisseurs, les organes et l'organisation de la Fondation de placement**

### **3.1 Investisseurs**

Les investisseurs de la Fondation peuvent être:

- a. des institutions de prévoyance professionnelle ainsi que d'autres institutions au bénéfice d'une exonération fiscale ayant leur siège en Suisse et poursuivant un but de prévoyance professionnelle, de même que
- b. des personnes morales gérant des placements collectifs d'institutions (selon la lit. a. ci-dessus) dont l'activité est soumise au contrôle de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui investissent des fonds auprès de la Fondation exclusivement pour le compte de ces institutions.

Pour avoir le statut d'investisseur, l'institution de prévoyance professionnelle est tenue de signer une déclaration d'adhésion et d'émettre une promesse de premier versement d'un capital.

Etant traités de manière confidentielle, les noms des investisseurs ne sont pas divulgués publiquement.

### **3.2 Conseil de fondation**

Le Conseil de fondation de la Fondation de placement a la responsabilité de la fixation de la stratégie. Il édicte les directives de placement et désigne les membres du comité de placement. Il se compose de:

Paola Ghillani, Bulle  
Jürg Häusler, Küssnacht  
M<sup>e</sup> Ulrich Keusen, Berne  
Philippe Sauthier, Vevey  
Prof. Markus Schmidiger, Steinhausen

Le Conseil de fondation délègue la conduite des affaires, la mise en œuvre des décisions de placement de la fortune et la surveillance de ce dernier à une société de gestion.

### **3.3 Comité de placement**

Le Conseil de fondation délègue la surveillance du placement de la fortune au comité de placement. Ce dernier répond de ses activités à l'égard du Conseil de fondation. Il contrôle la mise en œuvre des objectifs et de la politique de placement. Il peut soumettre au Conseil de fondation des propositions de modification des directives de placement.

Le comité de placement approuve les transactions jusqu'à CHF 30 millions par cas. Toute transaction particulière portant sur un montant supérieur à CHF 30 millions nécessite l'aval du Conseil de fondation.

Le comité de placement approuve les travaux d'entretien et de réparation ainsi que de transformation et de rénovation pour autant que leur coût global par cas dépasse CHF 300'000.- Lorsque les coûts sont inférieurs à ce seuil, la décision relève de la compétence du directeur de la société de gestion.

### **3.4 Direction**

La conduite opérationnelle relève de la responsabilité de la société de gestion Utilita Management GmbH, à Berne, créée spécialement pour la conduite des affaires de la Fondation de placement. La charte de l'association professionnelle ASIP (Charte de l'ASIP) constitue le fondement sur lequel repose la Corporate Governance.

Les détails de la conduite sont réglés par un contrat de gestion passé entre Utilita Fondation de placement et Utilita Management GmbH en conformité au règlement des coûts.

La rémunération des activités déployées par la société de gestion pour la conduite des affaires courantes, l'Asset Management et l'administration de la Fondation correspond aux coûts effectifs auxquels s'ajoute une commission de gestion d'au maximum 0,1% de la valeur nette d'inventaire (VNI) du groupe de placement. L'addition des coûts et de la commission de gestion ne doit pas excéder 0,5% de la VNI.

Le versement d'autres commissions peut être exigé des investisseurs et du groupe de placement pour la

couverture de coûts d'activités déployées, cela conformément au règlement des coûts:

- Courtage  
au max. 2% du prix d'achat/de vente
- Commission de suivi des constructions  
au max. 3% des coûts de construction
- Honoraires de gérance  
au max. 6% des revenus locatifs nets
- Commission de levée de fonds  
au max. 80% des commissions de souscription/de rachat

### 3.5 Délégation de tâches particulières

La direction peut déléguer totalement ou partiellement des tâches particulières tout en conservant elle-même la responsabilité.

Les tâches particulières suivantes sont déléguées:

- Direction technique de la Fondation, y c. la tenue de sa comptabilité (Ernst & Young AG, à Berne)
- Comptabilité centralisée des biens immobiliers (Huwiler Services AG, à Ostermundigen)
- Gestion immobilière et suivi de l'état des immeubles (organisée au niveau régional).

Ces entreprises sont au bénéfice d'une vaste expérience dans les domaines de la direction de fondations de placement, de la tenue de comptes de groupes de placement immobiliers et de la gérance immobilière. Les détails de l'exécution des mandats confiés sont fixés dans les contrats passés entre Utilita Management GmbH et les sociétés concernées.

### 3.6 Experts estimateurs

Les experts estimateurs immobiliers sont indépendants de la Fondation de placement. Ils jouissent de la formation et de l'expérience voulues pour exercer leur tâche.

Wüest Partner AG, Zurich

### 3.7 Organe de révision

L'Organe de révision est désigné chaque année par l'Assemblée des investisseurs.

BDO, à Berne, est chargée des tâches de révision.

### 3.8 Banque dépositaire

La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), à Lausanne.

## 4. Autres informations

### 4.1 Indications pratiques

Unité monétaire	CHF
Exercice comptable	1 <sup>er</sup> octobre – 30 septembre
Distribution	fin février
Valeur	35781736
ISIN	CH0357817367

### 4.2 Conditions de souscription et de rachat de droits

On se rapportera au règlement de fondation pour le descriptif des conditions de souscription et de rachat de droits.

Les dates fixées pour la souscription et le rachat de droits de même que les délais de dénonciation en vigueur sont publiés sur la factsheet ainsi que sur la page d'accueil de la Fondation de placement.

### Souscription de droits

La souscription de droits s'inscrit dans le cadre d'une émission de la Fondation, ainsi qu'à la suite d'appels de fonds lancés par la Fondation ou encore en tant que contrepartie à des apports en nature. La libre disposition des droits n'est pas autorisée. La cession de droits entre investisseurs est possible dans des cas particuliers justifiés et à la condition que la direction y ait donné son accord au préalable.

De nouveaux droits peuvent être acquis aux dates d'émission fixées par le Conseil de fondation à la valeur d'inventaire nette en vigueur à ce moment-là, laquelle sera majorée d'une commission d'émission de 2% au maximum, conformément à l'art. 4 du règlement des coûts.

La souscription de droits peut être limitée ou suspendue passagèrement par le Conseil de fondation au gré des possibilités de placement.

### Rachat et remplacement de droits

Les investisseurs peuvent exiger de la Fondation qu'elle leur rachète tout ou partie de leurs droits sous réserve du respect des délais de dénonciation en

vigueur. Le Conseil de fondation fixe les délais et dates butoirs pour les rachats.

La procédure de rachat des droits relève de la compétence exclusive de la Fondation. Le paiement est effectué en espèces et a lieu au plus tard dans le mois qui suit le rachat. Tout délai de dénonciation fixé par le Conseil de fondation ne peut excéder une durée de 24 mois au maximum. Les investisseurs conservent l'intégralité de leurs droits pendant le délai de dénonciation.

En cas de rachat de droits, la Fondation peut déduire une commission de 2% au maximum calculée sur la valeur des droits repris, cela conformément à l'art. 4 du règlement des coûts. Pour la fixation de la commission de rachat, le Conseil de fondation prend en considération les intérêts des investisseurs restés au sein de la Fondation.

Un investisseur désireux de restituer des droits peut charger la direction de se mettre en quête, pendant la procédure de rachat, d'un investisseur disposé à racheter tout ou partie des droits concernés. Le remplacement n'est pas garanti. Le remplacement pour le compte d'autrui a lieu à la valeur d'inventaire à la date de la clôture semestrielle ou annuelle, cela sous réserve de la facturation séparée d'une commission de même montant que la commission de rachat.

### **Apports en nature**

Les apports en nature ne sont admis que s'ils sont compatibles avec la stratégie de placement et ne portent pas atteinte aux intérêts des autres investisseurs.

Dans le cas d'apports en nature sous la forme de biens immobiliers, leur prix devra être apprécié selon la méthode d'évaluation en vigueur et les dispositions réglementaires par l'expert estimateur indépendant de la Fondation. Un second estimateur indépendant vérifiera l'évaluation effectuée. De son côté, l'Organe de révision contrôlera, en présence d'apports en nature, la méthode d'estimation choisie, le mode de calcul du prix et la plausibilité de ce dernier

au regard des dispositions légales et établira un rapport à ce sujet.

### **Traitement des promesses de versement d'un capital**

Les droits et obligations liés à une promesse de versement d'un capital sont réglés par contrat. Des droits et obligations ne sont engendrés pour la Fondation qu'à compter de l'approbation par le Conseil de fondation de la promesse de versement d'un capital et de la conclusion d'un contrat y relatif. Le Conseil de fondation est autorisé à refuser des promesses de capital, cela sans indication de motifs. La direction décide des appels de fonds.

L'investisseur dont le capital promis n'a pas encore été totalement appelé a le droit de participer à tout appel de capital ultérieur, cela à même hauteur que les droits de participation des autres investisseurs et ce, proportionnellement aussi à l'ensemble des promesses de capital délivrées non encore entièrement appelées. En contrepartie, l'investisseur dont la promesse de capital n'a pas encore été intégralement appelée s'engage, lors d'appels de capital ultérieurs de la Fondation, à honorer sa promesse de capital au maximum à hauteur de celle-ci ou en proportion (pourcentage que représente la promesse de capital par rapport au total des promesses de capital émises).

### **4.3 Publications de la Fondation**

Les lignes directrices, les Statuts, le règlement, les directives de placement, les prospectus, le règlement des coûts, les rapports annuels et semestriels et autres documents éventuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction.

Les valeurs d'inventaire établies en cours d'année ainsi que les prix d'émission et de rachat sont publiés régulièrement sur Internet ([www.utilita.ch](http://www.utilita.ch)).