

RAPPORT ANNUEL

17/18

MA MAISON, MON AVENIR





# TABLE DES MATIÈRES

LE MOT DU PRÉSIDENT	4
REVUE DE L'EXERCICE	5
FONDEMENTS ET ORGANISATION	7
CHIFFRES CLÉS	10
INFORMATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES COMPTES ANNUELS	11
FORTUNE DE BASE D'UTILITA FONDATION DE PLACEMENT POUR IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE	12
FORTUNE DE PLACEMENT DU GROUPE DE PLACEMENT « GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ »	14
RAPPORT DES EXPERTS ESTIMATEURS	19
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	20
PROFIL DE PLACEMENT / QUALITÉ DU PORTEFEUILLE	22
FOCALISATION SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE	25
PERSPECTIVES POUR LE PROCHAIN EXERCICE	25
GLOSSAIRE	26

## LE MOT DU PRÉSIDENT

En toute chose, il y a une première fois ! Vous tenez entre vos mains le premier rapport annuel d'Utilita Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique. Un aboutissement permis grâce à la volonté de nombreuses personnes de s'engager avec dynamisme et confiance au service d'une idée afin que celle-ci parvienne à s'imposer. L'idée : jeter une passerelle entre deux mondes – la prévoyance professionnelle et l'habitat d'utilité publique – cela pour leur profit mutuel. Dans cette démarche, l'avantage retiré doit primer. Notre nom, Utilita, est un programme, mais aussi une promesse !

Au départ, il a fallu passablement de temps pour mener à bonne fin l'ensemble des exigences formelles que requiert la création d'une fondation de placement. Mais l'accomplissement de ces démarches ne s'est pas résumé uniquement à un travail de longue haleine. Il est apparu également que vouloir mettre en lien une entité telle qu'une fondation de placement avec la sphère de l'habitat d'utilité publique tiendrait, juridiquement parlant, d'un voyage en territoire inconnu, cela quand bien même les offices compétents ont reconnu d'emblée le potentiel recelé par l'idée et levé autant que possible les barrières dressées sur la route.

L'étape suivante a consisté à faire connaître l'idée sur le marché des placements et à trouver des investisseurs. Il a fallu déployer des arguments très convaincants pour réussir dans cette démarche, car les établissements intéressés n'avaient aucun moyen de s'appuyer sur des succès antérieurs de la Fondation de placement pour conforter leur choix. Le premier pas est toujours le plus difficile à franchir parce qu'il relève fondamentalement d'un acte de foi. Aussi, nous tenons à remercier ici nos premiers investisseurs de nous avoir accordé leur confiance, d'avoir fait montre d'esprit visionnaire et d'avoir opté pour Utilita.

Le troisième défi à relever au cours de cet exercice prolongé a été l'investissement judicieux et conforme à la stratégie fixée des fonds mis à disposition. A ce niveau également, la tâche n'a pas été simple parce qu'ici le succès ne dépend pas uniquement de notre maîtrise du métier, mais aussi de l'état du marché et des opportunités qui s'offrent dans le secteur de placements qui est le nôtre. A cela s'ajoute que nos concurrents ne sont pas inactifs dans le domaine où nous opérons. Les acquisitions envisagées ont fait l'objet de concertations étroites entre la direction et le Conseil de fondation, lesquels sont parvenus à réaliser les investissements concernés dans le respect de la ligne stratégique. Il en est résulté un cash-flow et une performance positive à l'issue de ce premier exercice, ce qui ne va de loin pas de soi pour une fondation de placement en phase de démarrage.

C'est non sans quelque fierté que nous observons aujourd'hui que nous avons déjà marqué de notre empreinte le marché de l'immobilier d'utilité publique. Nous y sommes désormais considérés comme un acteur et, qui plus est, recherché. Cela nous conforte face à l'avenir, et le Conseil de fondation sera appelé sous peu à se pencher sur les prochaines étapes de notre croissance.

Enfin, nous constatons que la création de la Fondation de placement Utilita s'inscrit pleinement dans une dynamique contemporaine. A noter aussi que le moment choisi pour cette opération – une dimension très malaisée à contrôler – s'est révélé être lui aussi favorable. Le plus difficile est fait ! Maintenant, il s'agit de consolider les acquis et de continuer à construire sur ce socle.

Nous tenons à remercier ici tous les collaborateurs pour leur engagement infatigable, les offices fédéraux pour leur coopération et leur ouverture, mais aussi et surtout nos premiers investisseurs pour leur participation active et la confiance accordée à Utilita. Sans eux, tous les efforts consentis seraient demeurés vains.

**Werner Hertzog**

Président du Conseil de fondation

# REVUE DE L'EXERCICE

## Utilita Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique a achevé son premier exercice sur un bon résultat.

Après trois ans consacrés au développement du projet Utilita, la Fondation a été créée le 3 février 2017 avec pour but d'en faire le premier véhicule de placement axé sur des investissements dans des immeubles d'utilité publique. Il ne s'agissait pas d'une pure opportunité à exploiter mais d'une stratégie à long terme basée sur ce constat: l'immobilier d'utilité publique répond à des besoins fondamentaux qui sont garants de rendements stables indépendamment de l'évolution de la conjoncture. A cela s'ajoute que ce segment du marché immobilier fonctionne au premier chef avec un taux élevé de capitaux de tiers (y compris les aides de la Confédération) et pratiquement sans sources de financement propres. Il s'agit dès lors d'un type d'investissement qui peut se conjuguer aisément avec la mission et les objectifs assignés aux placements de capitaux de la prévoyance professionnelle, cela dans l'intérêt mutuel de tous les acteurs concernés.

Cette réalité a été reconnue par nos vingt-six investisseurs qui nous ont confié quelque CHF 70 millions lors de la première attribution de droits le 14 septembre 2017. Au cours de ce premier exercice, la libération de ce capital souscrit a eu lieu par étapes.

Deux appels à la libération de droits ont été lancés au cours d'une période de six mois. Grâce aux fonds récoltés, trois portefeuilles d'immeubles existants comprenant huit bâtiments abritant un total de 93 unités résidentielles ont été achetés en Suisse romande et en Suisse alémanique. Les biens-fonds acquis ont été soigneusement sélectionnés dans la perspective de notre stratégie de placement. Dans une conjoncture pourtant difficile, leur cession a pu être obtenue, en moyenne, à des prix de 7% inférieurs à la valeur du marché, cela notamment grâce à notre focalisation sur l'utilité publique. Tous ces immeubles résidentiels ont pour caractéristique de présenter une structure de locataires et de baux permettant d'envisager à bref délai leur conversion en habitat d'utilité publique, ou alors d'être déjà intégrés dans un programme de subventionnement de logements à loyer modéré. Une fois cette mutation achevée, le groupe de placement « Gemeinnützige Immobilien Schweiz » d'Utilita atteindra sa pleine stabilité. La troisième et dernière tranche du capital souscrit à libérer a été appelée peu avant la fin de l'exercice, de manière à permettre à Utilita de lancer trois projets de construction d'immeubles d'habitation d'utilité publique et de logements pour personnes âgées, cela pour un volume d'environ CHF 73 millions. Un de ces projets a été adjugé dans les jours précédant la date de la clôture de l'exercice, tandis que les deux autres se trouvent en phase de négociation finale.

## RÉSULTATS

La performance, qui s'élève à 2,25%, est due essentiellement au rendement de variation de valeur d'immeubles dont l'acquisition a été réalisée à prix avantageux. Bien que clairement positif, le cash-flow net reste relativement faible en raison de la phase initiale dans laquelle se trouve encore le développement du groupe de placement. On relèvera aussi à cet égard l'existence d'un exercice comptable prolongé à dix-neuf mois, avec les coûts que cela implique, tandis que des revenus n'ont été comptabilisés que sur dix mois seulement.

Pour le prochain exercice, nous partons du principe que le rendement de variation de valeur des immeubles pourrait subir une pression à la baisse en raison du potentiel de projets de construction et d'une hausse éventuelle du taux directeur de la BNS. C'est pourquoi nous veillerons à continuer à faire reposer le rendement du cash-flow net sur une stratégie appropriée en matière d'acquisition.

## MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE

Depuis l'entrée dans le nouveau millénaire, on a pu mesurer une augmentation quasi constante des baux en vigueur dans le segment des appartements à louer. Cette tendance a sensiblement fléchi, voire s'est inversée depuis deux ans, notamment durant la période sous revue. Une analyse des loyers proposés rangés en trois catégories de prix – élevés, moyens et bas – débouche sur ce constat: une détente s'est produite principalement dans le segment des prix élevés et moyens, et ce, dans des régions précises. Les loyers à moyens et bas prix pour des logements favorablement ou relativement bien situés continuent à faire l'objet d'une demande constante, et cet état de choses devrait perdurer à notre avis. Aussi, malgré des loyers à la baisse, le marché n'a pas changé de manière significative pour Utilita et sa stratégie de placement. Cela nous permet d'aborder le prochain exercice avec confiance.

Jürg Capol  
Directeur



# FONDEMENTS ET ORGANISATION

## 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. 80ss. 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 englobe la fortune de placement et la fortune de base.

La fortune de placement est formée des fonds apportés par les investisseurs dans un but 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 spécifique de placer des 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. Ils 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 :

- Lignes directrices (en allemand seulement)
- Statuts
- Règlement de la Fondation (en allemand seulement)
- Règlement d'organisation (en allemand seulement)
- Directives de placement (en allemand seulement)
- Règlement des coûts (en allemand seulement)
- Règlement des indemnités (en allemand seulement)
- Prospectus

Ce corps de règlements a été mis en vigueur par le Conseil de fondation le 3 février 2017 lors de l'assemblée constitutive. Il est à disposition sur la plateforme Internet [www.utilita.ch](http://www.utilita.ch).

## 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 réservé 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

**Werner Hertzog**, président, Berne

**Philippe Sauthier**, vice-président, Vevey

**Me Ulrich Keusen**, Berne

**Prof. Markus Schmidiger**, Steinhausen

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 et son directeur. Il institue un ou plusieurs comités de placement.

## 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 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

Une sous-délégation de tâches de la direction à des tiers est possible pour autant que le Conseil de fondation l'approuve conformément à l'art. 17 du règlement d'organisation. Ainsi, sous réserve de la responsabilité de la direction de la Fondation, la conduite technique de la Fondation a été confiée à l'entreprise :

**Ernst & Young SA**,

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 la décision du Conseil de fondation du 31 octobre 2017, le groupe des experts estimateurs a été renforcé par la société Wüest Partner AG :

**David Hersberger**, **Mario Del Puppo**,  
Swiss Valuation Group AG, Zurich

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

## Organe de révision

**BDO SA**, 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 au 31 décembre 2018. Un nouveau contrat de banque dépositaire a été conclu avec la Banque Cantonale Vaudoise. Il prendra effet au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

**Notenstein La Roche Banque Privée SA**,  
Saint-Gall (jusqu'au 31 décembre 2018)

## 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

En vertu des Statuts, Utilita se tient aux standards de l'ASIP et de la CAFP ainsi qu'aux principes de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse dans l'accomplissement de ses activités. Quand bien elle applique d'ores et déjà ces normes, la Fondation n'a pas encore adhéré aux associations précitées. Elle entend le faire au cours de la poursuite de sa phase de développement. Utilita a toutefois été admise le 19 octobre 2017 en tant que membre de LOGEMENT SUISSE.

**LOGEMENT SUISSE**, Association des coopératives de construction, organisation faîtière pour la promotion de la construction de logements à loyer modéré et d'utilité publique.



Derrière, de gauche à droite : Ulrich Keusen, Prof. Dr. Markus Schmidiger, Werner Hertzog, Philippe Sauthier.

Devant, de gauche à droite : Jürg Capol, Benoît Grenon.





# CHIFFRES CLÉS

03.02.2017 - 30.09.2018

BILAN	CHF
Fortune totale (GAV)	71'538'573
Valeur vénale des immeubles	35'450'000
Coefficient d'endettement	-
Fortune nette (NAV)	70'247'025
Nombre de parts en circulation	68'700
Nombre d'investisseurs	26

## INDICES DE RENDEMENT ET DE PERFORMANCE

Distribution (par part en CHF)	I	-
Rendement sur distribution		-
Rendement de placements	II	2.25%
Coefficient de distribution		-
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		-1.01%
Quote-part des charges d'exploitation $TER_{ISA}$ (GAV)	III	0.85%
Quote-part des charges d'exploitation $TER_{ISA}$ (NAV)	III	0.86%
Rendement des fonds propres (ROE)		2.25%
Rendement du capital investi (ROIC)		1.53%

## COMPTE DE RÉSULTAT

Résultat réalisé	44'595
Résultat global de l'exercice comptable	1'547'025
Revenu locatif prévisionnel (net)	703'437
Taux de perte sur loyer	2.59%

### I Distribution (par part en CHF)

Comme le groupe de placement se trouve en cours de constitution et que l'essentiel des acquisitions ont eu lieu durant la deuxième moitié de l'exercice, 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 Rendement de placements (performance)

La première attribution de fonds et, partant, l'ouverture du groupe de placement ont eu lieu environ sept mois après le début de la période sous revue. La performance inclut toutes les dépenses intervenues depuis le début de l'exercice, cela sur la base d'une NAV de CHF 1'000.- par part.

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

Pour illustrer correctement l'exercice prolongé, la NAV moyenne a été calculée en prenant en compte les différentes périodes qui se sont succédé entre le jour de la fondation et celui de la capitalisation. Dès lors, il ne s'agit pas uniquement d'une moyenne arithmétique.

# INFORMATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES COMPTES ANNUELS

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

Dans la mesure où il s'agit du premier rapport annuel établi depuis la création de la Fondation de placement et l'ouverture du groupe de placement, on ne dispose d'aucune comparaison avec des valeurs calculées pour des exercices antérieurs.

## HORIZON COMPTABLE

Les présents comptes portent sur un exercice prolongé allant du 3 février 2017 au 30 septembre 2018. La Fondation de placement a été dotée d'un capital par une première attribution de CHF 68'700'000.- au 14 septembre 2017 et une Net Asset Value (NAV) de CHF 1'000.- par part. La période de capitalisation a duré dès lors un peu plus de 12 mois, soit du 22 septembre 2017 au 30 septembre 2018.

## 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	14.09.2017	CHF 68'700'000
Capital appelé (34%) 1 <sup>ère</sup> libération	22.09.2017	CHF 23'358'000
Capital appelé (32%) 2 <sup>e</sup> libération	18.06.2018	CHF 21'984'000
Capital appelé (34%) 3 <sup>e</sup> libération	14.09.2018	CHF 23'358'000

### **Réglementation spéciale prévue par les directives de placement**

*Conformément à l'art. 1.4 let. 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 au maximum.*

# FORTUNE DE BASE D'UTILITA FONDATION DE PLACEMENT POUR IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE

03.02.2017 - 30.09.2018

## BILAN (FORTUNE DE BASE)

CHF

Actif	
Disponibilités	98'981
Créances à court terme groupe de placement « Gemeinnützige Immobilien Schweiz »	-
Autres créances à court terme	-
Comptes de régularisation de l'actif	22'425
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>121'406</b>
Participations	1'000
<b>Total de l'actif</b>	<b>122'406</b>
Passif	
Engagements à court terme	6'097
Engagements à court terme groupe de placement « Gemeinnützige Immobilien Schweiz »	-
Engagements à long terme Utilita Management GmbH	I 1
Comptes de régularisation du passif	II 16'308
<b>Total capitaux étrangers</b>	<b>22'406</b>
Capital de dotation	100'000
Bénéfice net de l'exercice	-
Report de bénéfice	-
<b>Total du capital de fondation</b>	<b>100'000</b>
<b>Total du passif</b>	<b>122'406</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT (FORTUNE DE BASE)**

CHF

<b>Produit</b>	
Contribution du groupe de placement « Gemeinnützige Immobilien Schweiz »	264'439
<b>Total des produits</b>	<b>264'439</b>
<b>Charges</b>	
Organes	-85'454
Frais de révision	-6'468
Autres frais administratifs	-156'175
Frais de supervision CHS PP	-16'000
Frais financiers	-342
<b>Total des charges</b>	<b>-264'439</b>
<b>Bénéfice net de l'exercice</b>	<b>-</b>

**I Engagements à long terme Utilita Management GmbH**

A la date de clôture du bilan, il existe un engagement conditionnel vis-à-vis d'Utilita Management GmbH de CHF 500'000.- et qui figure dans les comptes pour mémoire au montant de CHF 1.-. Cet engagement conditionnel, qui s'élevait à l'origine à CHF 650'000.-, se rapporte à des prestations préalables fournies par Utilita Management GmbH dans la perspective de la création de la Fondation. Cette dette pourra être prise en compte dans le cadre de la durée du contrat jusqu'au 3 février 2022 et sera amortie en fonction de la situation économique de la Fondation de placement.

**II Compte de régularisation du passif**

Le compte de régularisation du passif se compose des frais de contrôle de la CHS PP, des honoraires de l'Organe de révision et des frais d'organisation de l'Assemblée des investisseurs.

**III Autres frais administratifs**

Les autres frais administratifs incluent le remboursement de l'engagement conditionnel décrit à l'annexe I du bilan de la fortune de base.

# FORTUNE DE PLACEMENT DU GROUPE DE PLACEMENT « GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ »

03.02.2017 - 30.09.2018

## DONNÉES GÉNÉRALES CONCERNANT LE GROUPE DE PLACEMENT

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

### COMPTE DE FORTUNE DU GROUPE DE PLACEMENT

CHF

<b>Actifs</b>		
Actif circulant		36'088'573
Disponibilités	I	35'668'134
Créances à court terme	II	258'769
Frais de chauffage et accessoires		137'712
Comptes de régularisation de l'actif	III	23'959
Immobilisations		35'450'000
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir)		-
Constructions commencées (y c. terrains)		-
Constructions terminées (y c. terrains)	IV	35'450'000
<b>Fortune totale</b>		<b>71'538'573</b>
<b>Passifs</b>		
Fonds empruntés		1'291'549
Engagements à court terme immeubles	V	235'820
Autres engagements à court terme		21
Comptes de régularisation du passif	VI	421'768
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)		-
Provisions	VII	19'983
Impôts latents		613'957
<b>Fortune nette</b>		<b>70'247'025</b>
<b>Parts</b>		
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		-
Variations durant l'exercice sous revue		68'700
Nombre de parts à la fin de la période sous revue		68'700
Valeur en capital par part		1'000
Produit net de l'exercice comptable par part		22.52
Valeur d'inventaire par part avant distribution		1'022.52
Distribution		-
Valeur d'inventaire par part après distribution		1'022.52
<b>Variation de la fortune nette</b>		
Fortune nette au début de l'exercice comptable		-
Souscriptions		68'700'000
Reprises		-
Distributions		-
Résultat global de l'exercice		1'547'025
Fortune nette à la fin de l'exercice		70'247'025

**COMPTE DE RÉSULTAT (GROUPE DE PLACEMENT)**
**CHF**

<b>Revenu locatif net</b>		<b>685'195</b>
Revenu locatif prévisionnel (net); (y c. charges non détachées)		703'437
Perte de produit sur locaux vides		-18'242
<b>Entretien des immeubles</b>		<b>-59'952</b>
Maintenance		-59'952
Remise en état		-
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>-71'887</b>
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-4'858
Assurances		-9'245
Honoraires de gestion	VIII	-31'285
Frais de location et de publication d'annonces		-653
Impôts et taxes		-25'845
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>553'356</b>
<b>Autres revenus</b>		<b>181</b>
Intérêts actifs		181
<b>Frais de financement</b>		<b>-72'147</b>
Autres intérêts passifs	IX	-55'961
Autres frais de financement	X	-16'186
<b>Frais d'administration</b>		<b>-560'455</b>
Honoraires de la direction	XI	-219'843
Rémunération au compte d'exploitation		-264'439
Frais d'estimation	XII	-64'058
Frais de révision		-11'847
Autres frais d'administration		-268
<b>Résultat souscription de parts</b>		<b>123'660</b>
Revenus de souscription de parts		618'300
Frais de souscription de parts	XIII	-494'640
<b>Produit / frais des mutations de parts</b>		<b>-</b>
Participation des souscripteurs aux revenus cours		-
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus cours		-
<b>Produit net de l'exercice comptable</b>		<b>44'595</b>
<b>Gains / pertes en capital réalisé(e)s</b>		<b>-</b>
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		-
<b>Résultat réalisé</b>		<b>44'595</b>
<b>Gains / pertes en capital non réalisé(e)s</b>		<b>1'502'430</b>
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		2'116'387
Variations impôts latents		-613'957
<b>Résultat global de l'exercice comptable</b>		<b>1'547'025</b>
<b>Distribution et utilisation du résultat</b>		
Produit net de l'exercice comptable		44'595
Report de l'exercice précédent		-
Montant disponible pour la distribution		44'595
Montant prévu pour la distribution		-
Report à nouveau		44'595

## I Disponibilités

A titre de sécurité et afin de garantir la maîtrise à court terme de plusieurs projets de construction pour une somme globale de quelque CHF 73 millions, les souscriptions fermes de capital encore à libérer ont été appelées pour le 14 septembre 2018, avec pour effet la détention de liquidités relativement élevées en fin d'exercice. Ces sommes destinées à être placées à bref délai conformément aux directives de placement devraient diminuer progressivement au cours des prochains mois. A noter que durant l'exercice, les liquidités ont été investies dans le respect des exigences fixées à l'art. 6 des directives de placement, soit sur des comptes de dépôt entreprise ou des comptes à terme fixe de manière à ne pas avoir à acquitter inutilement des intérêts négatifs.

## II Créances à court terme

Les créances à court terme incluent essentiellement les décomptes acheteur-vendeur établis prorata temporis pour les immeubles d'Appenzell (CHF 156'740.52) et de Neuchâtel (CHF 82'856.92), pour des loyers dus (CHF 19'171.10) ainsi que pour des frais de chauffage des immeubles (CHF 59'929.85) et frais accessoires (CHF 77'781.73).

## III Compte de régularisation de l'actif

Ce compte inclut en particulier des revenus d'intérêts (CHF 180.80) et des charges immobilières acquittées à l'avance (CHF 23'777.99).

## IV Constructions terminées

Le groupe de placement est constitué actuellement de trois objets sis à Vevey, Neuchâtel et Appenzell. Ceux-ci se composent de huit immeubles abritant 93 appartements. Ces biens immobiliers remplissent toutes les conditions de base pour être convertis à moyen terme en des immeubles d'utilité publique à loyers basés sur les coûts.

	Vevey (VD) Av. De Gilamont 48	Appenzell (AI) St. Antonstr. 9-15	Neuchâtel (NE) Vy-d'Etra 71, Rouillères 1, Jolimont 5	Total
<b>Date d'achat (transfert des profits et risques)</b>	01.11.2017	01.07.2018	01.06.2018	
<b>Année de construction</b>	2006	1995	1987	
<b>Valeur d'assurance des bâtiments</b>	7'082'900	10'167'250	9'875'000	27'125'150
<b>Prix de revient</b>	8'957'521	13'789'238	10'586'855	33'333'614
<b>Valeur vénale selon experts estimateurs</b>	9'250'000	14'400'000	11'800'000	35'450'000

## V Engagements à court terme immeubles

Les autres engagements à court terme incluent englobent des dettes pour des livraisons et prestations se rapportant aux immeubles (CHF 86'155.51) ainsi que des acomptes de charges accessoires (CHF 149'131.50).

## VI Comptes de régularisation du passif

Dépenses non encore acquittées pour un immeuble (CHF 13'021.30), frais d'évaluation et d'analyse pour des acquisitions en cours (CHF 4'308.-), droits de mutation se rapportant à l'achat effectué à Neuchâtel (CHF 330'000.-), commission due à la banque dépositaire pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 (CHF 6'154.-), honoraires pour tâches d'exploitation et de tenue de comptabilité pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 (CHF 38'320.59), frais de révision (CHF 7'539.-) et rémunération au compte d'exploitation (CHF 22'424.75).

## VII Provisions

A l'exception des impôts fonciers dus sur les biens-fonds sis à Neuchâtel, nous attendons encore les décisions des autorités cantonales concernées s'agissant de l'imposition complémentaire des immeubles sis à Vevey et Appenzell. A titre de précaution, nous avons provisionné 100% des montants éventuels à verser (estimés prorata temporis) en nous basant sur les lois cantonales concernées.

## VIII Frais de gestion

Les frais uniques de mise en place des mandats pour la gestion administrative et technique des divers immeubles acquis ont été activés dans le bilan de chacun des biens-fonds concernés (CHF 26'089.50).

## IX Autres intérêts passifs

Malgré la précaution prise d'appeler le capital en trois libérations successives, des intérêts négatifs à hauteur de CHF 55'961.- ont dû être versés durant l'exercice. A noter que CHF 13'500'000.- ont pu être déposés sur divers comptes bancaires pour des montants inférieurs aux limites maximales de non-perception d'intérêts négatifs. Pour les liquidités générées par la dernière libération, leur détention satisfait les exigences de l'art. 6 des directives de placement régissant la sécurisation des liquidités conservées pour des projets de construction.



**X** *Autres frais de financement*

*Ce poste inclut les taxes dues à la banque dépositaire et les frais bancaires.*

**XI** *Honoraires de la direction*

*Les honoraires alloués à la direction s'élèvent à CHF 200'000.-, soit une somme correspondant à 0,313% de la NAV (CHF 70'247'025.-).*

*En plus de ces honoraires alloués à la direction, des commissions de transaction de 2% ont été perçues pour les acquisitions d'objets à Vevey, Neuchâtel et Appenzell afin de couvrir les frais de gestion courante (CHF 629'160.- TTC), cela conformément au règlement des coûts.*

*Les autres charges de la direction incluent les frais de marketing, de traduction et de conseils juridiques.*

**XII** *Frais d'estimation*

*Utilita se trouve en phase de développement du groupe de placement. Dès lors, ses activités d'acquisition occupent une place très importante dont on peut prendre la mesure au niveau des frais d'estimation. Dans un cas particulier, une seule et unique analyse de portefeuille a représenté 39,3% des charges. Dans cette même affaire où Utilita avait de bonnes perspectives d'obtenir l'adjudication, le portefeuille a été retiré du marché à la dernière minute par la venderesse qui a renoncé à le céder.*

**XIII** *Frais de souscription de parts*

*Au titre des dépenses consenties pour la distribution des parts, Utilita Management GmbH a facturé CHF 494'640.- à la Fondation de placement. Sur cette somme, CHF 343'500.- ont été versés à Vontobel Asset Management AG pour l'organisation de la première émission de parts et leur distribution. Les frais globaux de la distribution représentent 80% de la commission d'émission de 0.9%.*





# RAPPORT DES EXPERTS ESTIMATEURS

## Bericht der Schätzungsexperten

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 durch die Schätzungsexperten geprüft und 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 2018).

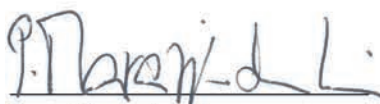
### **Bewertungsmethode**

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 2018**

Per 30. September 2018 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Utilita mit 3 Liegenschaften auf CHF 35'450'000 geschätzt (2017: CHF 0). In der Berichtsperiode vom 01. Oktober 2017 bis 30. September 2018 wurden 3 Liegenschaften erworben (Appenzell, St. Antonstrasse; Vevey, Gilamont; Neuchâtel, Vy d'Etra).

Wüest Partner AG  
Zürich, 26. September 2018

  
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

Au Conseil de fondation d'UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique, Berne

### Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de l'institution UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique, comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement, le bilan et le compte de résultats de la fortune de base, ainsi que l'annexe pour l'exercice portant sur la période du 3 février 2017 au 30 septembre 2018.

#### 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 2018 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.

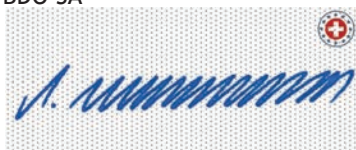
Par ailleurs, conformément à l'art. 10, al. 3 OFP, nous avons apprécié les motifs de la Fondation relativement à l'évaluation de biens-fonds.

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 1 novembre 2018

BDO SA



Matthias Hildebrandt  
Réviseur responsable  
Expert-réviseur agréé



i.V. Sibylle Schmid

Annexe

Comptes annuels comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement, le bilan et le compte de résultats de la fortune de base, ainsi que l'annexe

## 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 entend par loyer basé sur les coûts le loyer indispensable perçu pour assurer la couverture intégrale des dépenses courantes (y compris le coût du capital) 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'une redevance adéquate.

## ACHATS EFFECTUÉS DURANT L'EXERCICE

Au cours de l'exercice, les premiers immeubles ont été acquis au prix de revient de CHF 33'333'614.- pour une valeur vénale de CHF 35'450'000.-. Une sélection soignée de ces objets a été possible malgré le vif intérêt qu'ils suscitaient sur le marché immobilier. Il s'agissait d'immeubles mis en vente remplissant les conditions posées par nos directives spéciales de placement.

Lors du choix des immeubles résidentiels, il a été veillé tout particulièrement à un mix de locataires appartenant aux groupes de revenus moyens et faibles, ainsi qu'à l'existence de loyers modérés. Ces deux conditions permettront d'envisager leur intégration à moyen terme dans de l'immobilier d'utilité publique, avec des baux couvrant les coûts, cela de manière à atteindre une pleine stabilité du rendement.

Les loyers des immeubles acquis se situent en moyenne à 10% en dessous du niveau du marché. Cet écart atteint même 18% pour l'objet sis à Neuchâtel qui recèle un potentiel de plus-value. A propos de l'acquisition faite à Appenzell, il convient de préciser qu'il s'agit d'immeubles au bénéfice d'aides fédérales au logement (LCAP) pour lesquels des abattements de loyers encore été partiellement accordés par la Confédération durant l'exercice. Leur reprise par une coopérative était envisagée. Le transfert des contrats de bail interviendra le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Parallèlement à l'acquisition de portefeuilles immobiliers, l'effort a également été porté sur des projets de construction d'immeubles à caractère d'utilité publique. Ces derniers requièrent la conduite de négociations préalables d'une certaine durée avec les propriétaires des biens-fonds ou les pouvoirs publics. Plusieurs d'entre eux font actuellement l'objet de pourparlers et devraient être intégrés l'an prochain dans le portefeuille si les dossiers progressent à satisfaction. Utilita a encore obtenu juste avant la fin de l'exercice la promesse d'attribution du projet «Jardins de Rozon» à Bardonnex (GE) pour un volume d'investissement de CHF 24,5 millions. Ainsi, la stratégie de placement pour l'an prochain continuera à se focaliser sur des portefeuilles d'immeubles mais aussi sur la consolidation de plusieurs projets de construction.





*Avenue de Gilamont, Vevey*



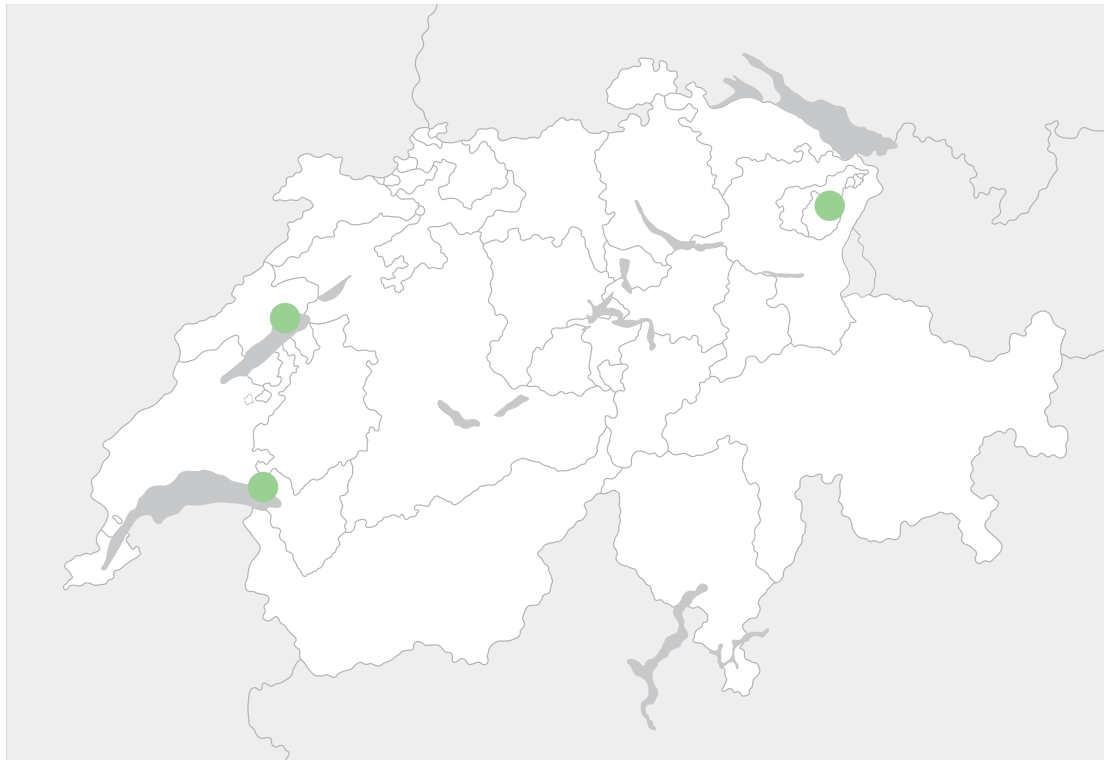
*St. Antonstrasse, Appenzell*



*Vy-d'Etra, Neuchâtel*

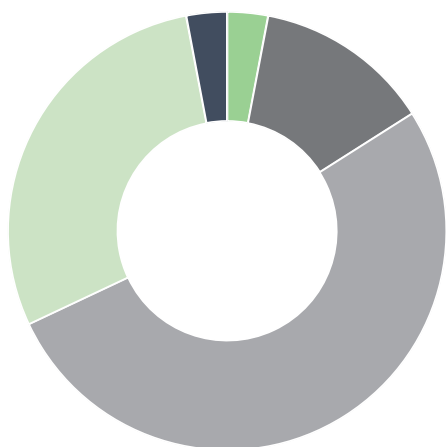
### Répartition géographique

Même si le portefeuille ne comprend actuellement que trois objets, il est emblématique de la dimension nationale d'Utilita. Sauf en Suisse méridionale, les réseaux d'Utilita couvrent le pays de Genève à Coire et de Bâle à Lucerne. En outre, nous constatons que nous recevons de plus en plus de projets pour analyse. Le réseau romand a bien répondu durant cet exercice, cela avec des résultats concrets. Et durant le prochain exercice, le réseau suisse alémanique devrait manifester plus de réactivité.



## Qualité des objets et de leur situation

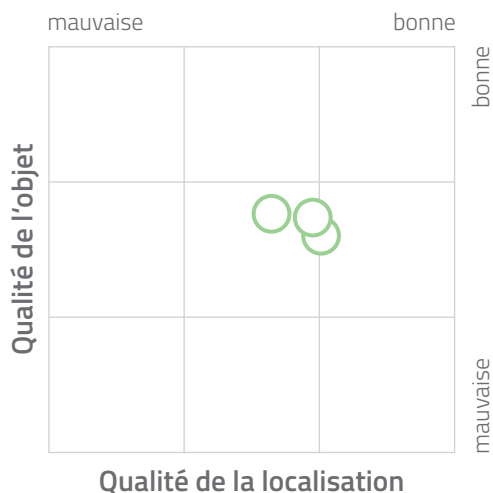
Le positionnement du groupe de placement s'agissant de la qualité des objets et de celle de leur emplacement, tel qu'il apparaît dans la grille d'évaluation, révèle que les immeubles acquis bénéficient d'une situation moyenne à bonne. Cela correspond à notre profil de placement, voire à mieux encore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



### T Y P O L O G I E

- Logement 1 – 1.5 pièce
- Logement 2 – 2.5 pièces
- Logement 3 – 3.5 pièces
- Logement 4 – 4.5 pièces
- Ateliers / Salles communes

## QUALITÉ DES OBJETS ET DE LEUR SITUATION



## Typologie

Le portefeuille est constitué à 81% d'appartements de 3 à 4,5 pièces. L'inexistence de 5 pièces et plus dans le mix actuel des logements est en réalité propice à un taux d'occupation maximale. 16% de ces derniers appartiennent à la catégorie des 1 à 2,5 pièces, soit une proportion qui pourrait être plus élevée. Les 3% restants sont des locaux voués au bricolage ou autres usages qui sont mis à disposition des locataires dans une optique d'amélioration des conditions d'habitat et de promotion de la vie communautaire.

## Taux de vacance

Le taux de vacance moyen au sein du groupe de placement est de 2,59%.

L'immeuble de Vevey présente un taux de vacance de 0,8% en raison de places de parc extérieures non louées. Cet immeuble, qui fait partie du portefeuille depuis onze mois, a pu être géré de manière très active.

A Neuchâtel, le taux de vacance s'élève à 5,7%, soit une proportion supérieure à nos objectifs. Cette situation est liée à des travaux d'assainissement des façades et des logements qui sont prévus pour l'exercice prochain.

La préoccupation est la même pour les immeubles d'Appenzell dont le taux de vacances de 3,7%, lequel s'explique par la fin du programme des aides fédérales (LCAP) et les changements apportés aux contrats de bail.

A noter que ces taux moyens de vacance tendent à diminuer depuis la reprise de la gestion par Utilita et ils ne devraient pas perdurer. Utilita ambitionne de ramener le niveau de ces taux de vacances à celui imputable à des causes techniques.



## 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, autrement dit de les rendre accessibles à de larges couches de la population. 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, de tels placements 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.

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



## PERSPECTIVES POUR LE PROCHAIN EXERCICE

*Le 27 septembre 2018, soit juste avant le bouclage de l'exercice, Utilita a obtenu l'adjudication du projet de construction « Les Jardins de Rozon » à Bardonnex impliquant un investissement de quelque CHF 24,5 millions.*

Situé à la périphérie sud-ouest de Genève, le projet offre un cadre de verdure accueillant pour les familles. Les lieux sont bien reliés à la ville du bout du lac par les transports publics ainsi qu'aux principaux axes routiers, dont l'autoroute. Les deux immeubles qui compteront 39 logements s'inscrivent parfaitement dans notre stratégie de placement. Ils sont soumis au régime genevois du contrôle des prix de revient et des loyers en zone de développement et bénéficient en partie de subventions. 50% des logements seront libérés du contrôle après dix ans (ZDLOC), 25% après vingt-cinq ans (HM) et 25% après cinquante ans (HM-LUP). L'ouverture du chantier est prévue pour la fin 2018/début 2019, de sorte que les immeubles pourront être offerts à la location au printemps 2021.

D'autres projets de construction sont dans le « pipeline » et devraient pouvoir être acquis en 2018 encore.



# 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).



