

utilita

FONDATION DE PLACEMENT POUR
IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE

R A P P O R T
A N N U E L
2 2 | 2 3

*Un placement à plus-value,
car l'habitat est lieu de vie.*



Sommaire

AVANT-PROPOS	5
UTILITA EN CHIFFRES	6
AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE FONDATION ET DU DIRECTEUR	8
THÉMATIQUE DE PLACEMENT	11
GROUPE DE PLACEMENT « GEMEINNÜTZIGE IMMOBILIEN SCHWEIZ »	15
INFORMATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES COMPTES ANNUELS	16
CHIFFRES-CLÉS	18
FORTUNE DE PLACEMENT (BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT)	20
ANNEXE FORTUNE DE PLACEMENT	22
RAPPORT ABRÉGÉ DES EXPERTS ESTIMATEURS	26
FORTUNE DE PLACEMENT	29
FORTUNE DE PLACEMENT (BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT)	30
ANNEXE FORTUNE DE PLACEMENT	31
FONDEMENTS ET ORGANISATION	33
FONDEMENTS	34
ORGANES	36
DIRECTION ET EXPERTS	38
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	40
UTILITA EN GRAPHIQUES	43
QUALITÉ DU PORTEFEUILLE	44
CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX (ENVIRONNEMENT)	60
CRITÈRES SOCIAUX (SOCIAL)	64
CRITÈRES DE GOUVERNANCE (GOVERNANCE)	70
L'EXERCICE AU FIL DES MOIS	72
GLOSSAIRE	79

GRAPHISME

graphistelausannelb.ch

PHOTOS Photos d'immeubles à Herbligen (BE)

© Olivia Capol, étudiante à l'ECAL

COPYRIGHT

Utilita Fondation de placement
pour immobilier d'utilité publique © 2023

Seule la version allemande fait foi.

Avant-propos



Utilita en chiffres

« Avec Utilita, votre avoir de prévoyance est investi durablement à la fois dans la pierre, le bien-être des occupants des logements et la défense de l'environnement. »



Rentabilité

2,57%

Performance

265 MCHF

Valeur vénale de tous les immeubles au jour de leur achèvement

2,77%

Operating Cash Flow¹⁾

93 MCHF

Nouvelles constructions et développements maîtrisés



Environnement

14,81 kg/m²

Émissions moyennes de CO₂ (Scope 1+2)

B

Étiquette CO₂ globale du portefeuille

97%

Taux de couverture



Société

13,7% inférieurs au marché

Loyers des logements d'utilité publique et loyers abordables

68%

Immeubles promouvant la vie communautaire

82%

Accès au secteur de l'utilité publique (coopération)

Remarque: tous les chiffres sont arrondis.

1) Annualisé et apuré.

Avant-propos

Un placement à plus-value, car l'habitat est lieu de vie.

Utilita Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique a achevé avec succès un nouvel exercice à la fois riche en événements et empreint de dynamisme dans un marché difficile.

La promesse de placement durable de fonds dans de **l'immobilier résidentiel d'utilité publique et à loyer abordable** faite par Utilita à ses investisseurs, cela avec un **profil rendement-risque** avantageux et une plus-value, est mise à l'épreuve en des temps de volatilité des affaires. Or, le présent rapport annuel 2022/23 révèle qu'Utilita est capable de relever le défi et que son engagement peut être tenu.

Les immeubles d'utilité publique constituant une niche sur le marché immobilier, ils sont relativement moins exposés à ses fluctuations. Dès lors, ils représentent une diversification bienvenue dans le portefeuille d'une caisse de pension.

Du fait même de taux directeurs plus élevés et de corrections de valeur engendrées par l'inflation – dont certains signes déjà perceptibles devraient imprimer plus nettement encore de leur marque le marché – les immeubles d'utilité publique de la Fondation Utilita manifestent une forte **résilience**.

Le portefeuille d'Utilita se compose pour une petite moitié d'immeubles à loyer abordable et, partant, d'une majorité de logements à caractère d'utilité publique soumis sous une forme ou une autre à un cadre réglementaire. On remarquera que cette seconde catégorie de biens-fonds est pratiquement à l'abri d'une dépréciation et qu'elle se révèle être à cet égard beaucoup plus résiliente que les immeubles proposés sur le marché libre. La conséquence en est que nous pouvons faire état cette année à nos investisseurs d'une bonne **performance** de 2,57% compte tenu de la moyenne du marché. Semblable résultat est dû principalement à notre stratégie fondée sur un modèle d'affaires privilégiant le **cash-flow** plutôt que la variation de valeur. Un constat qui nous

incite à accroître encore la part du résidentiel d'utilité publique.

Le sigle ESG signifie environnement, société et gouvernance. Sous ces angles également, Utilita a poursuivi le développement de ses objectifs. Cela toujours dans la perspective d'avoir un impact au niveau sociétal et de faire mieux que la moyenne du marché en matière d'environnement.

Durant cet exercice, Utilita a relevé un autre défi avec succès en faisant analyser l'ensemble de son portefeuille sous l'angle **environnemental** par une instance indépendante (Signa-Terre SA). Le résultat de cet examen a révélé ceci: nous détenons un portefeuille de haute valeur présentant aujourd'hui déjà de bonnes données chiffrées en matière énergétique et de CO₂ qui nous rangent dans la catégorie énergétique la plus élevée. La conséquence en est que nous serons moins confrontés à des exigences de rénovations technico-énergétiques. Ce qui aura un impact positif durable sur notre cash-flow.

En **matière sociétale**, Utilita a été invitée, au vu de son expérience dans le domaine «S» des ESG, à coopérer à deux travaux de recherche devant contribuer à mieux cerner la compréhension de la dimension sociétale et à rendre celle-ci évaluable. Des efforts de création de valeur dont profiteront à moyen terme nos investisseurs.

Au-delà des préoccupations de transparence et de durabilité caractérisant aujourd'hui déjà la **gouvernance** d'Utilita, nous avons décidé d'instituer à l'échelon du Conseil de fondation un organe de surveillance des critères ESG. Cette mesure a pris forme au travers de la nomination d'un ESG Officer (ESGO) en la personne de Mme Paola Ghillani, membre du Conseil de fondation et pionnière de l'intégration de la durabilité conçue comme une plus-value dans la stratégie et la conduite des entreprises. En cette qualité, elle conseille déjà de nombreuses sociétés, banques et

organismes gouvernementaux (p. ex. la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération). Elle a accepté de mettre ses compétences au service d'Utilita.

En tant que nouvelle amélioration introduite dans la gouvernance, nous avons créé un schéma grâce auquel, dès le prochain exercice, notre rapport semestriel actuel communiquant nos résultats passera à un rapport trimestriel. Ce changement renforcera la transparence pour nos investisseurs.

S'agissant de la fortune de placement, Utilita a réussi à nouveau durant l'exercice écoulé à réaliser une croissance prudente et à générer de la valeur. Elle y est parvenue au travers de l'acquisition d'objets existants supplémentaires et de l'avancement de projets de développement et de construction. Ainsi, l'achat pour quelque 19,3 mio CHF de deux immeubles abritant 61 appartements nous a permis d'élargir notre portefeuille de logements où il fait bon vivre. L'un d'eux est un immeuble résidentiel obtenu au prix d'environ 12 mio CHF destiné à être loué aux pouvoirs publics dans le cadre d'un bail global à long terme et, partant, garant d'un cash-flow stable et sûr à long terme. À cette croissance d'Utilita via des acquisitions s'ajoute le développement potentiel recélé par ses projets immobiliers en cours devisés à quelque 89 mio CHF, et dont la valeur vénale à leur achèvement est estimée à 93,5 mio CHF. Ces derniers offriront tous une plus-value environnementale et sociétale. Et comme leur réalisation repose dans la plupart des cas sur des contrats négociés clé en main, ils n'impacteront pas notre performance du fait du renchérissement ou d'un éventuel coût d'opportunité. Aujourd'hui déjà, ces projets représentent pour nos investisseurs un potentiel planifiable et durable d'augmentation organique de la valeur.

Depuis sa création, Utilita a procédé chaque année à une ou deux **augmentations de capital** assorties d'un délai de souscription. Constatant un besoin de souplesse accrue dont nous avons débattu avec les investisseurs, nous sommes passés durant

cet exercice à une ouverture permanente des souscriptions. Basé sur le principe «*First come, first served*», cette procédure a l'avantage d'offrir en tout temps un ticket à l'ensemble des investisseurs. C'est ainsi que, malgré un marché des capitaux difficile, nous avons pu enregistrer durant l'exercice de nouvelles souscriptions à hauteur de 6,5 mio CHF et une cession de 3,5 mio CHF. Au cours du prochain exercice, Utilita s'adressera plus intensément au marché des capitaux afin de rassembler les fonds que requiert la garantie d'une croissance annuelle prévue d'environ 30 à 60 mio CHF. Celle-ci permettra la couverture des besoins en fonds propres pour l'acquisition exclusive d'immeubles d'utilité publique en cours.

Forte de la **confiance** que lui accordent ses investisseurs, Utilita a réussi à poser les jalons qui lui permettront d'aborder les prochains exercices avec assurance et enthousiasme même s'il faut compter avec la persistance d'un environnement de marché incertain.

Le Conseil de fondation et la direction remercient chaleureusement les investisseurs et les partenaires d'Utilita pour leur confiance. Ils se réjouissent à la perspective de continuer à collaborer avec eux au cours de l'exercice 2023/24.



Philippe Sauthier

Président du Conseil de fondation



Jürg Capol

Directeur

Thématique de placement



Thématique de placement

Comme son nom l'indique, le groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz » investit principalement dans des immeubles d'habitation sis en Suisse revêtant un caractère d'utilité publique ou contribuant à l'offre d'un habitat à des conditions abordables.

Utilita se conforme aux besoins de ses investisseurs, mais aussi – dans toute la mesure du possible – aux exigences des organisations d'utilité publique au sens où l'entendent la législation fédérale visant l'encouragement du logement à loyer ou à prix modéré et la « Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse ». Par sa stratégie de placement, Utilita vise à promouvoir la mise sur le marché de logements à prix abordable et à permettre le placement de capitaux de la prévoyance professionnelle. Pour les investisseurs, le respect des conditions-cadres de l'utilité publique et le choix délibéré d'une base de coûts non spéculative influencent positivement la pérennité d'un profil de rendement-risque combiné à une part élevée de cash-flow. Insensibles ou presque aux fluctuations du marché, les placements relevant de ce segment contribuent à la stabilité du bilan et offrent une possibilité de diversification au sein d'un portefeuille immobilier.

La Fondation de placement Utilita ouvre à ses investisseurs un accès direct au segment normalement fermé du marché des immeubles d'utilité publique. Elle le fait avant tout via sa filiale Vivanta AG détenue à 100% et qui jouit du statut de maître d'ouvrage d'utilité publique reconnu par l'Office fédéral du logement (OFL). Cette société peut dès lors participer sur pied d'égalité avec les pouvoirs publics et d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique à la promotion d'habitations à prix abordable.

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

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

En matière de critères ESG, Utilita satisfait des exigences élevées. Elle exerce une influence significative non seulement dans les domaines de l'environnement et de la défense du climat mais encore sur le plan sociétal et au niveau de la promotion de logements à prix modéré.

Les investissements portent en général sur les types d'objets suivants:

Immeubles résidentiels

Immeubles résidentiels assortis d'un cadre réglementaire défini par les pouvoirs publics (immeubles d'utilité publique) ou garantissant à leurs occupants des loyers à prix modéré (logements à prix abordable).

Immeubles loués

Immeubles loués dans leur intégralité à un exploitant spécialisé dans un domaine spécifique et poursuivant lui-même un but d'utilité publique. Tel est le cas de homes pour personnes âgées, de foyers pour étudiants ou de coopératives d'habitation.

Terrains

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 rente adéquate.



**Groupe de placement
« Gemeinnützige
Immobilien
Schweiz »**

Informations générales concernant les comptes annuels

Les comptes annuels ont été établis conformément aux exigences de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) ainsi qu'aux recommandations Swiss GAAP RPC 26. De plus, ils satisfont également les standards fixés par la directive de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (KGAST/CAFP) applicables par analogie.

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

Selon les conclusions de l'organe de contrôle rendues le 21 juin 2023 à propos du rapport établi au 30 septembre 2022, aucune condition posée par la CHS PP n'est à remplir.

Ni Utilita Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique ni Utilita Management GmbH n'ont effectué d'opération portant sur des restitutions ou des versements d'indemnités de distribution et de gestion (au sens de l'art. 40 OFP). De même, ni l'une ni l'autre n'a procédé à l'encaissement de restitutions ou d'indemnités de distribution et de gestion.

La communication à l'autorité de surveillance (conformément à l'art. 84b CC) de toutes les indemnités versées directement ou indirectement (au sens de l'art. 734a al. 2 CO) tant au Conseil de fondation qu'à la direction est effectuée séparément sous la forme de l'annonce d'un montant global.

Modification des principes comptables, d'évaluation et de présentation des comptes pour les impôts latents

À la suite du changement de prestataire de services en charge de la comptabilité financière et du conseil fiscal intervenu le 1^{er} octobre 2022, la Fondation a opté pour un nouveau mode de calcul de la provision pour impôts de liquidation. Se plaçant dans une perspective nouvelle inspirée d'une *guideline* du 30 septembre 2023, elle a adapté sa pratique à la législation fiscale en vigueur ainsi qu'à la procédure appliquée par les fondations de placement. Désormais, les pertes sont compensées aux échelons intracommunal et intracantonal, et il en va de même au niveau intercantonal s'agissant de l'ensemble du portefeuille (à l'exclusion des immeubles en main de la filiale VIVANTA AG). Cf. également le commentaire IX se rapportant aux impôts latents (page 23).

Évaluation

Conformément aux recommandations techniques relatives à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26, l'évaluation a lieu en application de l'art. 41 de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) considéré en lien avec l'art. 48 OPP 2. S'agissant des biens immobiliers détenus directement (actifs), leur évaluation est régie par l'art. 4 chiffre VI lit. a à d du Règlement de la Fondation ainsi que par les directives internes en matière d'évaluation adoptées par le Conseil de fondation le 18 mai 2022.

Principes de consolidation et périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz » englobent les clôtures du groupe de placement et celles des sociétés contrôlées directement ou indirectement au 30 septembre de l'exercice concerné. D'ordinaire, l'existence d'un contrôle est reconnue en cas de détention de plus de la moitié des droits de vote. Les comptes annuels des sociétés contrôlées sont établis pour la même période et selon des principes comptables uniformes. Les créances et dettes, les charges et produits, les gains et pertes non réalisés ainsi que les dividendes liés à des transactions commerciales intervenues entre le groupe de placement et les sociétés contrôlées sont éliminés. Les comptes de Vivanta AG ont été entièrement consolidés au 30 septembre 2023.

Le périmètre de consolidation figure dans le commentaire I (page 22) de l'Annexe fortune de placement.

Horizon comptable

Les présents comptes se rapportent à un exercice annuel normal de douze mois, soit allant du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023. Le 23 juin 2023, un rapport semestriel établi au 31 mars 2023 a été publié.

Chiffres-clés

BILAN	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
Fortune totale (GAV)	183'469'407	172'631'682
Valeur vénale des immeubles (y c. créances)	179'685'031	161'879'187
Coefficient d'endettement	20,34%	19,79%
Fortune nette (NAV)	144'362'143	134'243'921
Nombre de parts en circulation	121'471	115'862
Nombre d'investisseurs	33	35

INDICES DE RENDEMENT ET DE PERFORMANCE

Distribution (par part en CHF)	I	-	-
Rendement sur distribution		-	-
Rendement de placements (performance)		2,57%	4,38%
Coefficient de distribution		-	-
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		68,69%	72,58%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	II	0,57%	0,76%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	II	0,74%	0,94%
Rendement des fonds propres (ROE)		2,57%	4,33%
Rendement du capital investi (ROIC)		2,30%	3,65%

COMPTE DE RÉSULTAT

Résultat réalisé	3'672'978	3'914'228
Résultat global de l'exercice comptable	3'619'354	5'570'034
Revenu locatif prévisionnel (net)	6'702'791	5'810'037
Taux de perte sur loyer	4,24%	3,31%

Commentaires à propos des chiffres-clés

I Distribution (par part en CHF)

Comme le groupe de placement se trouve encore en phase de croissance, le résultat réalisé susceptible d'être distribué demeure nécessaire pour les acquisitions en cours. Dès lors, le Conseil de fondation propose de renoncer à une distribution et de thésauriser la totalité du résultat.

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

Les charges d'exploitation prises en considération dans le TER correspondent à la pratique de la CAFI. Les coûts de l'année précédente s'en distinguent dans la mesure où ils incluaient notamment aussi des coûts de chauffage et d'exploitation non imputables.

Fortune de placement du groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz »

Données générales concernant le groupe de placement

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

BILAN		30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
Actifs			
Actif circulant		3'782'975	10'751'096
Disponibilités	II	2'462'073	9'280'566
Créances à court terme	III	285'537	242'336
Frais de chauffage et accessoires		1'022'012	1'205'107
Ducreire		-42'772	-44'113
Comptes de régularisation de l'actif	IV	56'126	67'200
Immobilisations		179'686'431	161'880'585
Créances	V	8'646'576	7'794'163
Participations	V	1'400	1'400
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir)		-	103'022
Constructions commencées (y c. terrains)		225'455	-
Constructions terminées (y c. terrains)		170'813'000	153'982'000
Fortune totale		183'469'407	172'631'682
Passifs			
Fonds empruntés		39'107'264	38'387'761
Engagements à court terme immeubles	VI	1'313'232	1'376'730
Autres engagements à court terme		-	13'513
Comptes de régularisation du passif	VII	895'491	1'860'239
Hypothèque (à court terme)	VIII	30'230'799	25'562'027
Hypothèque (à long terme)	VIII	4'555'000	4'935'000
Provisions		296'742	256'401
Impôts latents	IX	1'816'000	4'383'852
Fortune nette		144'362'143	134'243'921
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		115'862	106'841
Variations durant l'exercice sous revue	X	5'609	9'021
Nombre de parts à la fin de la période sous revue		121'471	115'862
Valeur en capital par part avant résultat global de la période sous revue		1'158,65	1'110,00
Valeur en capital par part		1'153,27	1'124,87
Produit net de l'exercice comptable par part		30,24	33,78
Résultat global de l'exercice comptable par part		29,79	48,65
Valeur d'inventaire par part avant distribution		1'188,45	1'158,65
Distribution		-	-
Valeur d'inventaire par part après distribution		1'188,45	1'158,65
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		134'243'921	118'593'728
Souscriptions		6'498'868	10'080'159
Reprises		-	-
Distributions		-	-
Résultat global de l'exercice		3'619'354	5'570'034
Fortune nette à la fin de l'exercice		144'362'143	134'243'921

COMPTE DE RÉSULTAT (FORTUNE DE PLACEMENT)

		01.10.2022 – 30.09.2023 CHF	01.10.2021 – 30.09.2022 CHF
Revenu locatif net		6'418'180	5'617'785
Revenu locatif prévisionnel (net) – (y c. charges non détachées)	XI	6'702'791	5'810'037
Perte de produit sur locaux vides	XII	-284'612	-192'252
Entretien des immeubles		-364'007	-359'258
Maintenance		-188'562	-359'258
Remise en état		-175'445	-
Charges d'exploitation		-1'138'581	-525'203
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-586'246	-39'009
Pertes sur créances, variation du ducreire		1'341	-
Assurances		-115'874	-93'432
Honoraires de gestion	XIII	-295'717	-265'498
Frais de location et de publication d'annonces		-8'203	-7'881
Impôts et taxes		-131'438	-119'384
Autres charges d'exploitation		-2'444	-
Résultat opérationnel		4'915'591	4'733'324
Autres revenus		28'144	11'223
Intérêts actifs		101	28
Rentes de droits de superficie		15'804	10'238
Autres revenus		12'239	958
Frais de financement		-598'820	-178'433
Intérêts hypothécaires	XIV	-540'414	-126'824
Autres intérêts passifs	XV	-9'461	-2'512
Rentes de droits de superficie	XVI	-15'804	-10'238
Autres frais de financement	XVII	-33'142	-38'859
Frais d'administration		-683'634	-667'184
Honoraires de la direction	XVIII	-400'000	-400'000
Rémunération au compte d'exploitation		-136'548	-109'246
Frais d'estimation		-41'929	-48'397
Frais de révision		-60'810	-63'510
Autres frais d'administration		-44'347	-46'030
Autres frais		-	-9'512
Autres frais		-	-9'512
Résultat de souscription de parts		11'698	24'810
Revenus de souscription de parts		58'490	124'044
Frais de souscription de parts		-46'792	-99'234
Produit des mutations de parts		-	-
Participation des souscripteurs aux revenus courus lors de l'émission de parts		-	-
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus lors du rachat de parts		-	-
Produit net de l'exercice comptable		3'672'978	3'914'228
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		-	-
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		-	-
Résultat réalisé		3'672'978	3'914'228
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		-53'624	1'655'806
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		-2'621'476	3'627'656
Variations d'impôts latents		2'567'852	-1'971'850
Résultat global de l'exercice comptable		3'619'354	5'570'034
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		3'672'978	3'914'228
Report de l'exercice précédent		8'370'246	4'456'018
Montant disponible pour la distribution		12'043'224	8'370'246
Montant prévu pour la distribution		-	-
Report à nouveau		12'043'224	8'370'246

Annexe aux comptes de la fortune de placement

I Consolidation

Au 30 septembre 2023, Utilita Fondation de placement détenait 100% des parts de Vivanta AG (3'700'000.- CHF). Vivanta AG possède un bien-fonds à Frenkendorf, lequel est estimé conformément aux directives applicables en matière d'évaluation.

Périmètre de consolidation

Nom	Siège	Participation au capital et détention des droits de vote en %
Vivanta AG	Lucerne	100

II Disponibilités

Le niveau des liquidités fluctue au gré des besoins de paiements à court terme requis par les développements, constructions nouvelles et acquisitions d'immeubles.

Besoin prévisionnel de capital et de liquidités potentiels au 30 septembre 2024:

Immeubles / projets	Besoin de capital potentiel / prévu au 30.09.24 CHF
Nouvelle construction à Coire	11'852'000
Nouvelle construction à Courgenay, étape II	1'800'000
Nouvelle construction à Vevey, rehaussement	25'000
Remboursement éventuel d'hypothèques à court terme	30'230'000

III Créances à court terme

Les créances à court terme se composent de créances de loyers et de créances contre des tiers (201'401.- CHF), ainsi que du remboursement de dépenses à charge de la fortune de base (19'034.- CHF).

IV Compte de régularisation de l'actif

Le compte de régularisation de l'actif comprend des charges d'immeubles payées à l'avance et des revenus non encore touchés des immeubles (56'114.- CHF) et de la fortune de placement (12.- CHF).

V Créances, participations

Au nombre des créances figurent notamment des acomptes (incluant une commission de transaction partielle de 139'000.- CHF et divers frais de transaction et de marketing de 41'000.- CHF) de quelque 9 mio CHF pour le projet Bella Vista à Neuchâtel, ramenés à 8,4 mio CHF après correction de valeur. Le transfert des profits et risques aura lieu le 1^{er} mai 2024. Les coûts de placement planifiés et l'état locatif prévisionnel au jour de l'achèvement de l'immeuble sont estimés à respectivement 30'732'000.- CHF et 1'174'019.- CHF.

En outre, les créances contiennent également des acomptes versés à hauteur de 247'448.- CHF pour le projet de surélévation d'un bâtiment à Vevey.

En tant que membre de l'association LOGEMENT SUISSE, Vivanta AG possède deux parts sociales de 500.- CHF chacune au sein de cette organisation. On mentionnera en outre qu'Utilita Fondation de placement et Vivanta AG détiennent chacune une part sociale de 200.- CHF de la Raiffeisenbank Liestal-Oberbaselbiet Genossenschaft.

VI Engagements à court terme, immeubles

Les engagements à court terme se rapportant aux immeubles englobent des loyers payés à l'avance, des dettes pour des livraisons, services et autres prestations (393'445.- CHF), ainsi que des acomptes versés et décomptes d'honoraires pour les charges accessoires (919'787.- CHF).

VII Autres engagements à court terme

Honoraires et coûts de révision, frais de port, contribution au compte d'exploitation, coûts d'estimation et d'analyse, dépenses non encore réglées pour des acquisitions en cours et achevées, des assainissements et des développements, commission due à la banque dépositaire, rémunération au compte d'exploitation, honoraires de gérance, impôts immobiliers, primes d'assurance et rentes de droits de superficie.

VIII Dettes hypothécaires, hypothèques à court et long terme

Immeuble	Dettes hypothécaires	Montant en CHF	Intérêt en %	Échéance	Cédule hypothécaire	Amortissement annuel en CHF
Frenkendorf	Crédit de construction, montant tiré	3'518'798,77	1,05	n/a	Oui	0,00

Le montant maximum du crédit de construction accordé s'élève à 3'800'000.- CHF.

Immeuble	Hypothèques à court terme	Montant en CHF	Intérêt en %	Échéance	Cédule hypothécaire	Amortissement annuel en CHF
Neuendorf, Appenzell	Hyp. à taux fixe	4'867'000,00	2,16*	15.12.23	Oui	258'000,00
Appenzell	Hyp. à taux fixe	4'215'000,00	2,16*	27.12.23	Oui	0,00
Herbligen	Hyp. à taux fixe	6'000'000,00	2,16*	30.10.23	Oui	0,00
Kulmerau	Hyp. à taux fixe	300'000,00	1,56	31.12.23	Oui	0,00
Courgenay	Hyp. à taux fixe	3'300'000,00	2,16*	19.10.23	Oui	0,00
Moudon	ATF**	2'130'000,00	2,26	04.10.23	Oui	0,00
Neuchâtel	ATF**	600'000,00	2,26	04.10.23	Oui	0,00
Epalinges	ATF**	5'300'000,00	2,26	04.10.23	Oui	0,00

Immeuble	Hypothèques à long terme	Montant en CHF	Intérêt en %	Échéance	Cédule hypothécaire	Amortissement annuel en CHF
Moosseedorf	Hyp. à taux fixe	635'000,00	1,75	01.04.25	Oui	0,00
	Hyp. à taux fixe	410'000,00	1,90	15.07.27	Oui	40'000,00
Kulmerau	Hyp. à taux fixe	290'000,00	1,60	31.12.26	Oui	0,00
	Hyp. à taux fixe	160'000,00	1,74	31.12.24	Oui	40'000,00
Sion	Hyp. à taux fixe	3'060'000,00	1,35	31.12.25	Oui	0,00

* SARON

** ATF (avance à terme fixe)

Total des cédules hypothécaires détenues à la date de clôture: 74'003'500.- CHF (exercice précédent: 63'703'500.- CHF).

IX Impôts latents

En cas d'application à l'exercice sous revue des paramètres et méthode de calcul de la réserve latente des impôts de liquidation de l'exercice précédent, la réserve latente pour impôts s'élèverait à 3'002'000.- CHF, soit un écart de 1'381'852.- CHF par rapport à l'évaluation actuelle.

X Augmentation de capital (émissions et reprises de droits)

Durant la période sous revue, Utilita est parvenue à lever des capitaux supplémentaires à hauteur de 6'498'867,86 CHF (hors commission d'émission). Cela correspond à une augmentation de 5'609 droits. Parallèlement, une cession de droits entre deux investisseurs existants a eu lieu pour un montant de 3,5 mio CHF. On relèvera enfin que le nombre des investisseurs est passé de 35 à 33 en raison de la cession susmentionnée et d'une fusion intervenue entre deux d'entre eux.

XI Revenu locatif prévisionnel (net)

Cf. l'inventaire des immeubles.

Acquisitions et première mise en location d'immeubles au 30 septembre 2023:

Immeuble (ACHAT)	Date de la reprise	Revenu locatif prévisionnel (net) au 30.09.23 en CHF	Revenu locatif prévisionnel (net) annuel en CHF
Windisch	01.12.2022 (rétroactif)	215'544,00	258'202,00
Epalinges	01.04.2023	219'953,00	428'205,00

XII Taux de vacance

Le taux de vacance moyen au sein du groupe de placement calculé sur l'ensemble de l'année atteint 4,24%.

XIII Honoraires de gestion

Les frais de gérance dans leur totalité s'élevaient à 4,4% du revenu locatif prévisionnel (net), y compris les frais accessoires et les rentes de droits de superficie.

XIV Intérêts hypothécaires

Pour les détails, cf. le chiffre VIII Dettes hypothécaires, hypothèques à court et long terme.

XV Autres intérêts passifs

Les autres intérêts passifs englobent les frais bancaires et frais de crédit.

XVI Rente de droit de superficie

Immeuble	Superficiel	Durée	Montant annuel en CHF
GB D2550	Commune de Frenkendorf (BL)	100 ans	Max. 50'573,00

XVII Autres coûts de financement

Ce poste inclut les commissions de dépôt et les honoraires de la banque dépositaire ainsi que des frais bancaires. La commission de dépôt perçue annuellement par la BCV en tant que banque dépositaire s'élève à 0,025% de la NAV.

XVIII Honoraires de la direction

Les honoraires alloués à la direction pour l'exercice 2022/23 s'élevaient à 400'000.- CHF, soit une somme correspondant à 0,28% de la NAV (143'762'143.- CHF).

En plus de ces honoraires alloués à la direction, des commissions de transaction ainsi que des commissions d'émission ont été versées pour couvrir les charges de gestion courante, cela conformément au Règlement des coûts.

- Commissions de transaction (1,58%) : 288'500.- CHF, TVA comprise
- Commission d'émission : 46'791,80 CHF, hors TVA

Inventaire des immeubles

Adresse	Date du transfert de propriété	Année de construction	Durée du droit de superficie	Valeur d'assurance du bâtiment	Investissements à plus-value durant l'exercice sous revue	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Taux d'actualisation réel	Variation valeur vénale	Revenu locatif prévisionnel ¹⁾	Revenu locatif réel / rente du droit de superficie
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL					-	-	-	-	-	-	-

CONSTRUCTIONS COMMENCÉES

Adresse	Date du transfert de propriété	Année de construction	Solde des coûts à activer	Coûts activés	Coûts d'investissement planifiés à la date d'achèvement	Valeur vénale attendue au cours de la 1 ^{ère} année d'exploitation	Taux d'actualisation réel	Variation valeur vénale ¹⁾	Revenu locatif prévisionnel	Revenu locatif réel
Kleinbruggen 7000 Chur (GR)	15.03.2022	2023-2025	21'655'899	225'455	21'881'355	26'650'000	2,70%	0,00%	1'071'840	-
TOTAL			21'655'899	225'455	21'881'355	26'650'000			1'071'840	-

1) Estimation de la valeur vénale 2021.

CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAIN)

Adresse	Date du transfert de propriété	Année de construction	Valeur d'assurance du bâtiment	Investissements à plus-value durant l'exercice sous revue	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Taux d'actualisation réel	Variation valeur vénale	Revenu locatif prévisionnel	Revenu locatif réel
Gilamont 48 1800 Vevey (VD)	15.11.2017	2006	7'089'159	-	8'956'021	9'731'000	2,80%	-3,65%	399'835	385'715
Vy-d'Etra 71 2000 Neuchâtel (NE)	01.06.2018	1987	9'875'000	2'450'713	13'046'298	12'920'000	2,90%	-1,30%	507'084	462'517
St. Antonstrasse 9-15 9050 Appenzell (AI)	01.07.2018	1995	8'237'000	141'753	13'930'991	14'730'000	3,30%	-2,06%	657'823	641'189
Bühlweg 8-10 3302 Moosseedorf (BE)	01.07.2019	1972	3'490'000	50'000	4'940'408	5'305'000	2,90%	-0,67%	222'114	215'215
Haubenstrasse 2 3671 Herbligen (BE)	01.07.2019	2009	8'790'000	42'871	9'662'937	8'851'000	3,30%	-4,83%	409'476	377'166
Château-Sec 39-41 1510 Moudon (VD)	01.01.2020	1994	3'729'643	126'197	4'304'111	4'306'000	3,20%	0,68%	188'348	179'761
Hausgasse 13-17 6234 Kulmerau (LU)	01.01.2020	1986 1987 1992	2'904'000	80'000	2'080'900	2'284'000	3,20%	-0,04%	151'597	148'597
Ch. d'Archamps 20-22 1257 Bardonnex (GE)	02.11.2018	2021	17'002'000	114'760	24'574'539	27'980'000	2,90%	-0,89%	1'135'176	1'077'586
Ch. du Croissant 14-16 1219 Vernier (GE)	21.02.2019	2021	14'349'000	30'493	23'561'262	30'580'000	2,70%	-0,75%	1'088'281	1'086'279
Fulenbachstr. 20-32 4623 Neuendorf (SO)	01.04.2021	1991	14'737'980	-	16'693'444	15'750'000	3,10%	-0,94%	738'699	736'129
Mittelgasse 3-5 4402 Frenkendorf (BL)	21.04.2021	2022	6'346'000	-	7'200'000	7'263'000	2,80%	-2,27%	221'980	221'980
Rue du Parc 17 1950 Sion (VS)	01.07.2022	1999	4'624'600	-	6'135'873	5'875'000	3,00%	-3,77%	271'594	263'542
Les Carelles 26-28 2950 Courgenay (JU)	01.11.2021	2017	3'600'000	1'450'000	6'980'121	6'568'000	3,40%	8,17%	275'288	187'007
Lindhofstrasse 11, 11a 5210 Windisch (AG)	01.12.2022	1976	4'588'000	-	6'844'570	6'550'000	2,90%	-4,38%	215'544	215'544
Chemin des Geais 19 1066 Epalinges (VD)	31.03.2023	2010	3'245'538	-	12'168'318	12'120'000	2,80%	-0,49%	219'953	219'953
TOTAL			112'607'920	4'486'787	161'079'793	170'813'000	2,96%	-1,15%	6'702'791	6'418'180

Rapport abrégé des experts estimateurs

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

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (Swiss Valuation Standards SVS). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» (Anschaffungs- / Herstellkosten) bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten ausgewiesen zuzüglich oder abzüglich allfällig notwendiger Wertberichtigungen (vgl. Art. 4 Abs. VI. Bst. d Stiftungsreglement).

In der Bewertung werden eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die per Stichtag von uns ermittelten Marktwerte richten sich nach den branchenüblichen Standards (insb. Swiss Valuation Standards SVS) und stehen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften insbesondere der eidg. Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), den massgeblichen Rechnungslegungsvorschriften (Swiss GAAP FER 26) sowie den Bewertungsrichtlinien der Utilita Anlagestiftung. Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Mitarbeitende von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2023).

Bewertungsmethode

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

Bewertungsergebnisse per 30. September 2023

Per 30. September 2023 wird der Marktwert für das Portfolio der Utilita Anlagestiftung mit 16 Liegenschaften auf CHF 171'038'455 geschätzt (2022: CHF 154'085'022). In der Berichtsperiode vom 1. Oktober 2022 bis 30. September 2023 wurden 2 Liegenschaften erworben (Windisch, Lindenhofstrasse 11, 11a und Epalinges, Chemin des Geais 19). Die sich im Bau befindliche Liegenschaft in Chur wurde «at cost» bewertet.

1 Liegenschaft (Kulmerau, Hausgasse) weist zum Bewertungszeitpunkt aufgrund von Auflagen einen limitierten Verkaufspreis auf, welcher gemäss Bewertungsrichtlinien im Marktwert berücksichtigt wird.

Von den 13 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 11 Liegenschaften abgewertet und 2 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Abwertung des Bestandes von brutto 1.2% statt (– CHF 1'839'000). Derweil weist das Gesamtportfolio aufgrund der Zukäufe und der Baufortschritte gegenüber 2022 einen Mehrwert von CHF 16'953'433 auf.

Wertmindernd gewirkt haben die Diskontierungssätze, welche aufgrund steigender Renditeerwartungen im Markt erhöht wurden. Der Abwertung entgegengewirkt haben die prospektiv steigenden Mieteinnahmen – einerseits durch die Anpassung der Vertragsmieten an den erhöhten Referenzzinssatz, andererseits durch die flächendeckende Erhöhung der Marktmieten. Wertsteigernd gewirkt hat zudem der Baufortschritt des Neubaus in Courgenay, Les Carelles 28.

Wüest Partner AG
Zürich, 13. Oktober 2023

Andreas Häni
Partner

Pascal Marazzi-de Lima
Partner

Fortune de base



Fortune de base d'Utilita Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique

BILAN	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
Actif		
Disponibilités	14'428	185'299
Créances à court terme	38	-
Comptes de régularisation de l'actif	136'548	50'000
Total de l'actif circulant	151'013	235'299
Participations I	1'000	1'000
Total de l'actif	152'013	236'299
Passif		
Engagements à court terme	430	37'878
Engagements à court terme groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz »	19'034	64'614
Comptes de régularisation du passif II	32'030	30'317
Total des capitaux étrangers	51'493	132'809
Capital de dotation	100'000	100'000
Bénéfice net de l'exercice	-2'970	1'807
Report de bénéfice	3'490	1'683
Total du capital de fondation	100'520	103'490
Total du passif	152'013	236'299

COMPTE DE RÉSULTAT (FORTUNE DE BASE)	01.10.2022 - 30.09.2023 CHF	01.10.2021 - 30.09.2022 CHF
Produit		
Contribution du groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz »	136'578	109'246
Total des produits	136'578	109'246
Charges		
Organes et Assemblée des investisseurs	-57'820	-60'952
Frais de révision	-15'491	-19'504
Autres frais administratifs	-51'830	-23'210
Frais de supervision CHS PP	-14'271	-2'609
Frais financiers	-136	-1'164
Total des charges	-139'548	-107'439
Bénéfice net de l'exercice	-2'970	1'807

Annexe aux comptes de la fortune de base

I Participations

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

II Compte de régularisation du passif

Le compte de régularisation du passif se compose de l'ensemble des frais liés à l'Assemblée des investisseurs, des frais de révision et de traduction, des taxes ainsi que des frais de surveillance de la CHS PP assumés durant l'exercice 2022/23.

Fondements et organisation



Fondements et organes

Fondements

Forme juridique et but

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

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

Règlements

La Fondation de placement Utilita et son organisation sont régies par un corps de règlements dont la liste figure ci-dessous. Ces documents peuvent être consultés par les investisseurs sur notre site Internet www.utilita.ch :

- Charte du 3 février 2017
- Statuts du 14 décembre 2021 (adoption), entrée en vigueur le 21 juillet 2022
- Règlement de la Fondation du 14 décembre 2021
- Règlement d'organisation du 3 février 2017
- Directives de placement du 14 décembre 2021
- Règlement des coûts du 14 décembre 2021
- Règlement d'indemnisation du 3 février 2017
- Prospectus du 14 décembre 2021
- Règlement sur la loyauté et l'intégrité du 14 décembre 2021

DATES IMPORTANTES

Date de création de la Fondation de placement	03.02.2017
Ouverture du groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz »	14.09.2017
Fondation de Vivanta AG	10.09.2020
Fin de la réglementation spéciale prévue par l'art. 1.4 lit. b des directives de placement	30.09.2022

A la date butoir du 30 septembre 2023, il a été constaté que toutes les limites de placement définies par l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) ont été respectées, si ce n'est celle prévue par l'art. 27. al. 4 qui fixe la valeur marchande maximale d'un bien-fonds, laquelle ne saurait excéder 15% de la fortune du groupe de placement. À l'heure qu'il est, cet écart concerne les immeubles de Bardonnex et de Vernier. En date du 29 novembre 2022, le Conseil de fondation a décidé, dans l'intérêt des investisseurs, de déroger pour une durée limitée à ce principe fixé à l'art. 27. al. 4 OFP, car la valeur de ces immeubles se situera automatiquement en dessous de la limite des 15% du fait de l'avancement prévu des travaux de construction en cours.



Organe

Assemblée des investisseurs

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

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

Conseil de fondation

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

- Haute direction et surveillance
- Définition de la marche des affaires
- Décision concernant la constitution, la fusion ou la dissolution de groupes de placement
- Définition de l'organisation
- Nomination d'experts en estimation
- Attribution des pouvoirs de signature
- Placement de la fortune de la Fondation
- Décision sur la distribution ou la thésaurisation des revenus des groupes de placement
- Fixation des délais de résiliation en cas de rachat de droits au sein de groupes de placement
- Définition de mesures visant la prévention de conflits d'intérêt et des conditions dans lesquelles des actes juridiques peuvent être passés avec des personnes proches ainsi qu'approbation du règlement y relatif
- 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

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 en charge de la gestion ainsi que son directeur. Il institue un ou plusieurs comités de placement.

Compliance Officer

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

Jürg Häusler, Küssnacht

ESG Officer

Un ESGO est désormais désigné dont la mission est de créer un organisme ayant pour responsabilité de surveiller les évolutions qui se dessinent dans le domaine de la durabilité, d'identifier les besoins d'agir, de préparer des décisions à l'intention du Conseil de fondation ainsi que de contrôler la mise en œuvre de ces dernières.

Paola Ghillani, Zurich

Comité de placement

Le comité de placement se compose de trois membres du Conseil de fondation ainsi que d'un membre de la direction :

Philippe Sauthier, président, Vevey
Prof. Markus Schmidiger, vice-président, Amriswil
M^e Ulrich Keusen, Berne
Jürg (Georg Bruno) Capol, directeur, Rolle

Organe de révision

L'Assemblée des investisseurs du 17 janvier 2023 a confirmé pour un nouvel exercice le mandat de révision confié à BDO AG, Berne.

Sibylle Schmid, réviseuse responsable, BDO AG, Berne



Philippe Sauthier

PRÉSIDENT, VEVEY



Prof. Markus Schmidiger

DR. EN ÉCONOMIE, VICE-PRÉSIDENT, AMRISWIL



Paola Ghillani

ESG OFFICER, ZURICH



Jürg Häusler

CO OFFICER, KÜSNACHT



M^e Ulrich Keusen

BERNE

Direction et experts

Direction

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

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

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

Responsables de la direction

Jürg (Georg Bruno) Capol, directeur, Rolle

Benoît Grenon, directeur adjoint, Lutry

Fabio Anderloni, responsable acquisitions et développement, Berne (jusqu'au 31 août 2023)

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

Huwiler Treuhand AG, Ostermundigen, Comptabilité financière et comptabilité

Experts estimateurs

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

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

Banque dépositaire

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

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Gestion immobilière

Les affaires quotidiennes, notamment la gestion technique et l'exploitation des immeubles, font l'objet de délégations à des entreprises extérieures régies par des contrats spécifiques. La comptabilité mandante est assurée par un prestataire spécialisé dans le domaine de la comptabilité centralisée de biens immobiliers.

Gestionnaires immobiliers et exploitants de logements pour personnes âgées :

Verit Immobilier SA, Bienne

Bonacasa AG, Oensingen

Privera AG, Lausanne, Muri b. Bern, Fribourg

Truvag AG, Lucerne

Immopart AG, Granges

IT3 St. Gallen AG, Saint-Gall

PG Immoservice AG, Bienne

Immo62 Sàrl, Lausanne

Comptabilité centralisée de biens immobiliers

Huwiler Services AG, Ostermundigen

RESPONSABLES DE LA DIRECTION



Jürg (Georg Bruno) Capol

DIRECTEUR, ROLLE



Benoît Grenon

DIRECTEUR ADJOINT, LUTRY



Fabio Anderloni

RESPONSABLE ACQUISITIONS
ET DÉVELOPPEMENT, BERNE (jusqu'au 31 août 2023).

Rapport de l'organe de révision



Tél. +41 31 327 17 17
www.bdo.ch
bern@bdo.ch

BDO SA
Hodlerstrasse 5
3001 Berne

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

À l'Assemblée des investisseurs de la UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique, Bern

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'Audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique (la fondation de placement), comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (page 20 à 21), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (page 30 à 31) pour l'exercice se terminant le 30 septembre 2023, ainsi que l'annexe (page 18, 22 à 25, 34 à 39), y compris un résumé des principales méthodes comptables (page 16 à 17).

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

Fondement de l'Opinion d'Audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et ces normes sont plus amplement décrites dans la section "Responsabilités de l'Organe de Révision relatives à l'Audit des Comptes Annuels" de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation de placement, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres Informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimerons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil de Fondation relatives aux Comptes Annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts et aux règlements. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.



Tél. +41 31 327 17 17
www.bdo.ch
bern@bdo.ch

BDO SA
Hodlerstrasse 5
3001 Berne

Responsabilités de l'Organe de Révision relatives à l'Audit des Comptes Annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels est disponible sur le site Internet d'EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/fr-ch/rapport-de-revision-institutions-de-prevoyance>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

Rapport sur d'Autres Obligations Légales et Réglementaires

Le conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre 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 procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si:

- l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de la fondation de placement;
- les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- 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 compétent;
- les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance;
- les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été annoncés garantissaient les intérêts de la fondation de placement.

La limite légale concernant la valeur vénale maximale de 15% d'un bien-fonds individuel d'un groupe de placement, qui se réfère à l'art. 27 al. 4 OFP, a été dépassée pour deux biens-fonds au cours de l'exercice sous revue.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, à l'exception des effets de la situation décrite au paragraphe précédent, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Berne, le 8 décembre 2023

BDO SA

Sibylle Schmid
Réviseur responsable
Experte-réviseur agréée

Sandra Leumann
Experte-réviseur agréée



Utilita en graphiques

Comment votre avoir de
prévoyance est-il placé ?

Qualité du portefeuille



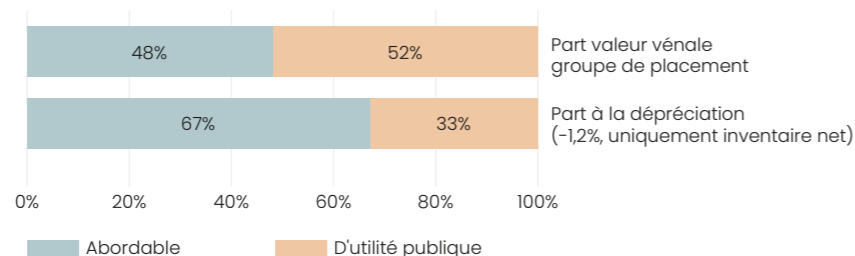
Principes

Utilita veille à assurer une répartition adéquate des risques en fonction des types d'immeubles, de leur région d'implantation ainsi que de leur taille. De manière générale, aucune concession n'est faite sur la qualité de la construction et de l'emplacement des logements à prix abordable et d'utilité publique. Loin de là: dans toute la mesure du possible, les immeubles sont appelés à respecter les limites en matière de coûts et le standard élevé prévu par le Système d'évaluation de logements de la Confédération SEL (cf. Glossaire).

Temps forts de l'exercice 22/23

Résilience

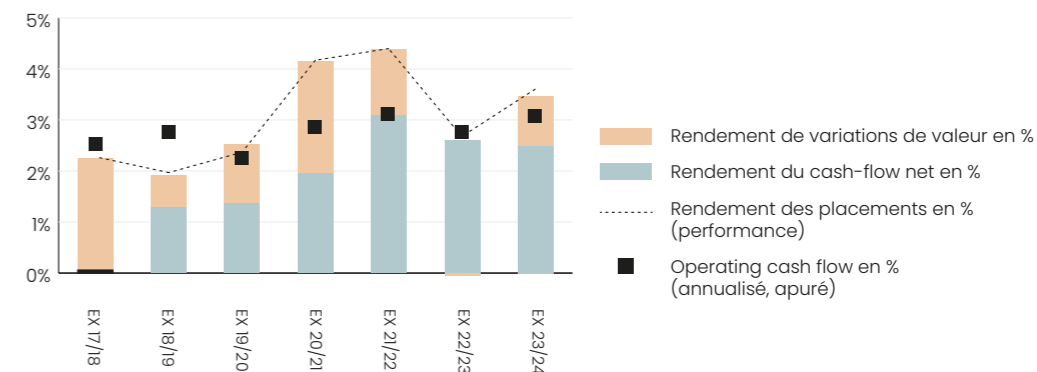
Au cours de la deuxième partie de l'exercice, un relèvement des taux directeurs et un risque accru se sont profilés à l'horizon du marché immobilier. De ce fait, tous les acteurs de ce dernier évalués selon les méthodes DCF se sont retrouvés face à des taux d'escompte en hausse entraînant à la fois une chute de la valeur de nombre de leurs biens immobiliers et, pour partie aussi, une performance négative. Les immeubles d'utilité publique soumis à un cadre réglementaire sont moins sensibles à semblable tendance. Il en résulte qu'Utilita tend à manifester davantage de résilience que la moyenne du marché. Par conséquent, la promesse faite à ses investisseurs de leur offrir un profil de rendement-risque « diversifiant » s'en trouve confortée.



Performance

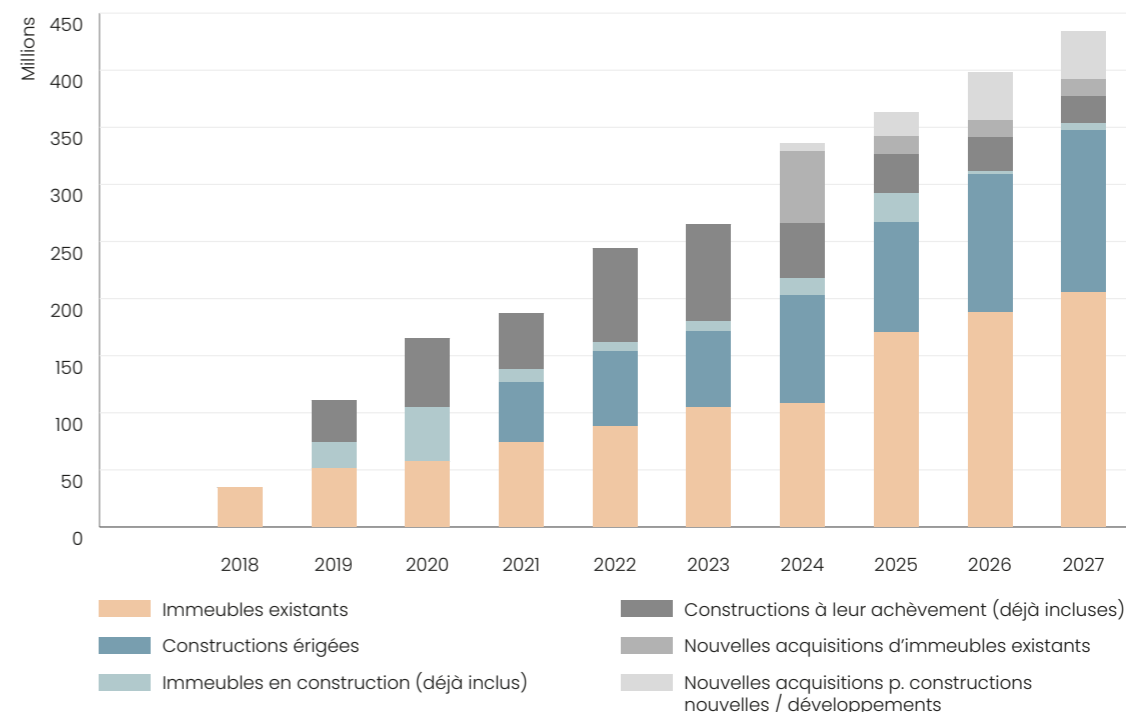
L'exercice écoulé se révèle être plutôt solide compte tenu de l'environnement difficile du marché. Cela non seulement en raison des dépréciations qui sont restées limitées, mais encore au vu de la stabilité de la part de cash-flow annoncée dans le résultat financier. Un constat qu'il convient d'imputer également au thème de placement axé sur l'immobilier à loyer abordable et d'utilité publique.

Au-delà des incertitudes persistantes caractérisant le marché et de leur influence sur l'évaluation des immeubles, on peut s'attendre au cours du prochain exercice à un gain de réévaluation suscité notamment par le lancement de la construction du projet d'immeubles à Coire Kleinbruggen.



Croissance

Depuis sa création en 2017, Utilita est parvenue à réaliser une croissance annuelle moyenne de 30 mio CHF au travers d'achats d'immeubles existants dûment sélectionnés ou de développements entrepris par elle. C'est ainsi que le portefeuille atteint aujourd'hui une GAV de 182 mio CHF, tandis que les projets en cours représenteront à leur achèvement une valeur estimée à 264,8 mio CHF. Cette croissance doit être maintenue dans le futur également, voire être renforcée pour autant que le marché le permette, afin qu'Utilita totalise d'ici cinq ans un volume d'environ 400 à 500 mio CHF. On rappellera aussi que le groupe de placement actuel recèle grâce aux projets déjà maîtrisés un bon potentiel pour sa croissance future, que ce soit qualitativement, quantitativement ou en termes de valeur.



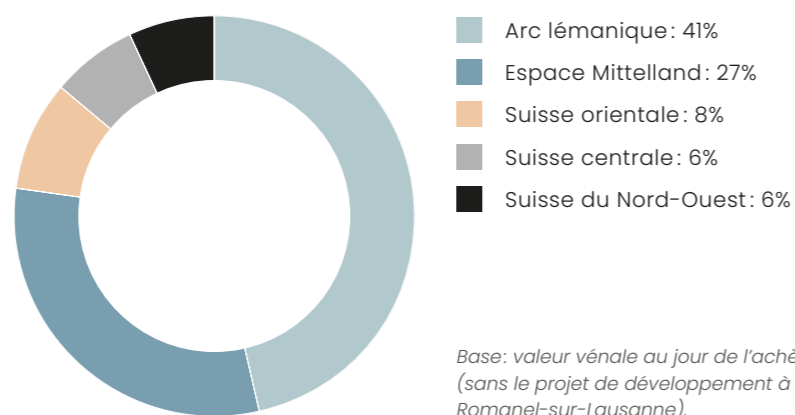


Répartition géographique, qualité des objets et de leur situation

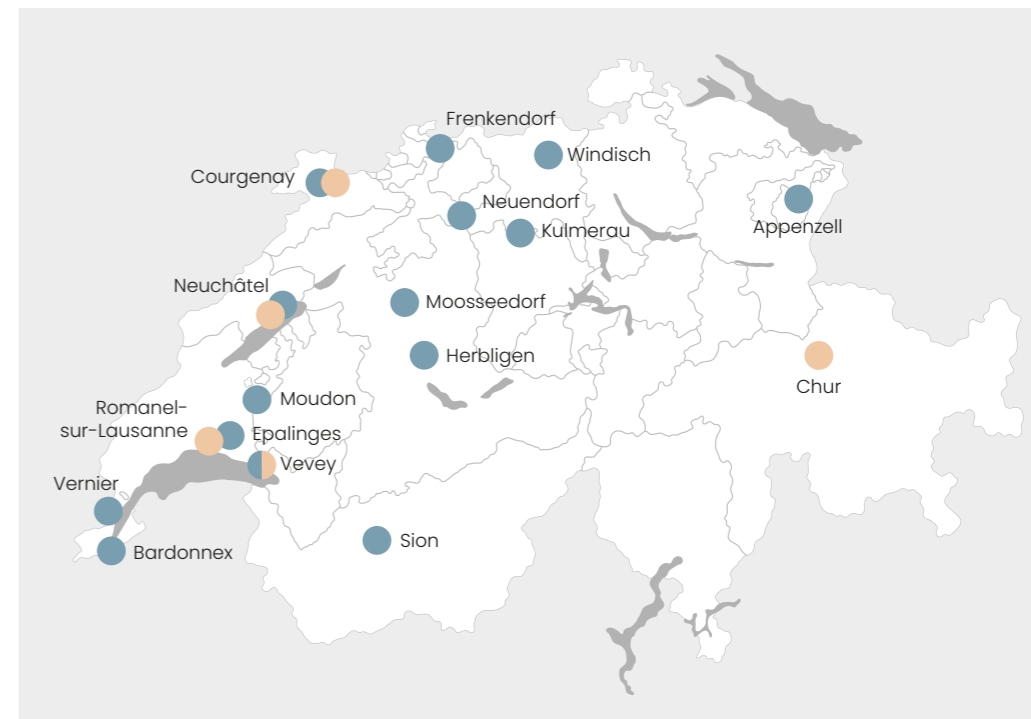
Le groupe de placement est géographiquement bien diversifié. Aujourd’hui, l’accent principal est mis sur la Suisse occidentale. Toutefois, l’équilibre devrait être atteint au cours des prochaines années. Et même si Utilita ne possède aucun immeuble au sud des Alpes, nos efforts de prospection et de développement ne s’en étendent pas moins à tout le pays. Durant cet exercice, deux immeubles dûment choisis ont à nouveau été acquis, à savoir l’un en Suisse romande, à Epalinges (VD), et l’autre en Suisse alémanique, à Windisch (AG).

Lors de ces deux achats, la bonne qualité des immeubles a fait l’objet d’une attention soutenue. Loyer abordable et utilité publique ne signifient pas faire fi de la qualité. L’acquisition de biens immobiliers est soumise à un processus complexe de sélection et de due diligence qui prend en compte la question de la durabilité sous tous ses aspects.

Répartition géographique par grandes régions

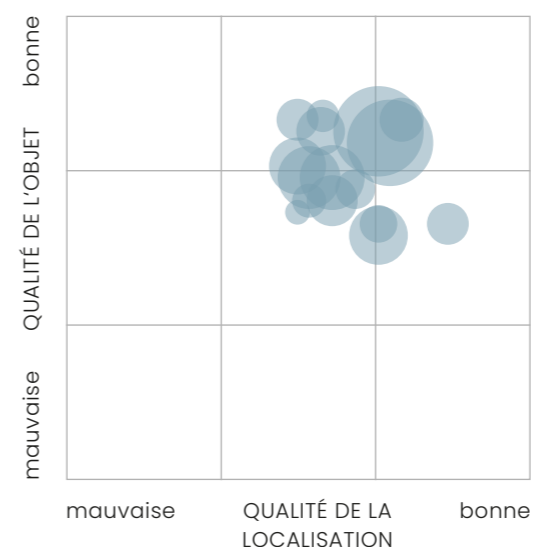


- Projets en cours de développement / en construction
- Immeubles existants
- Immeubles existants avec projets d’assainissement et de rehaussement



Base: situation géographique (y compris le projet de développement à Romanel-sur-Lausanne).

Qualité des objets et de leur emplacement



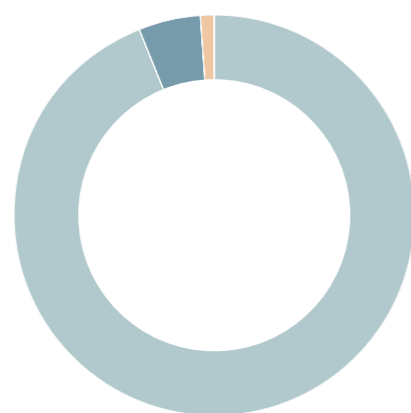
Source: Wüest Partner AG



Affectation

Le portefeuille d'Utilita se caractérise par une affectation quasi totale à l'habitat. Cette proportion très importante du résidentiel représente un facteur de stabilité. Selon les directives de placement, le groupe de placement pourrait consister jusqu'à 20% en des surfaces réservées à des activités commerciales.

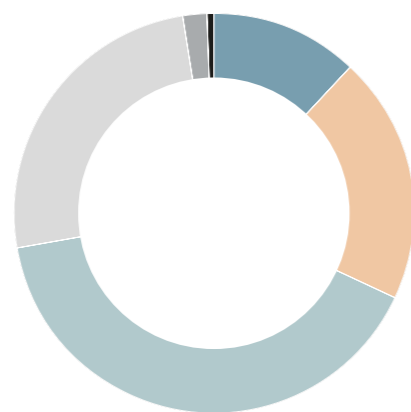
Affectation



- Habitat : 94%
- Locaux communautaires / de bricolage (espaces de rencontre) : 5%
- Locaux commerciaux : 1%

Base: nombre d'unités locatives incluant les immeubles en construction (sans le projet de développement à Romanel-sur-Lausanne).

Typologie des logements



- Appartements de 1,5 pièce : 12%
- Appartements de 2,5 pièces : 20%
- Appartements de 3,5 pièces : 40%
- Appartements de 4,5 pièces : 25%
- Appartements de 5,5 pièces : 2%
- Appartements de 6 pièces et + : 0,4%

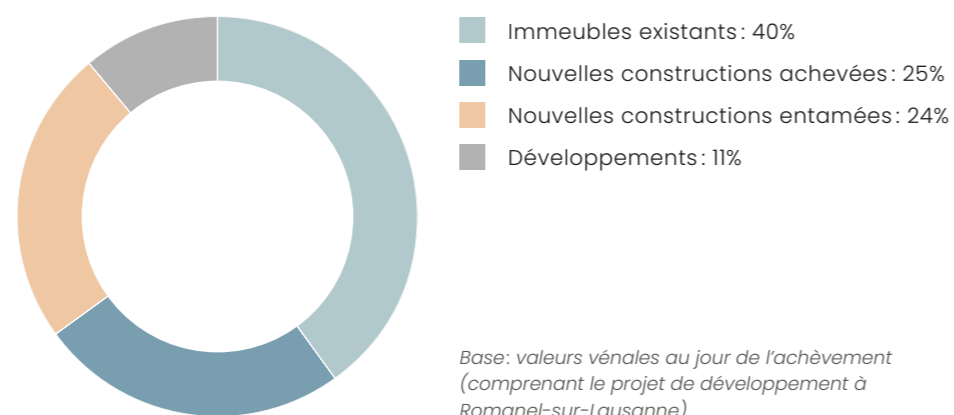
Base: nombre d'unités locatives incluant les immeubles en construction (sans le projet de développement à Romanel-sur-Lausanne)



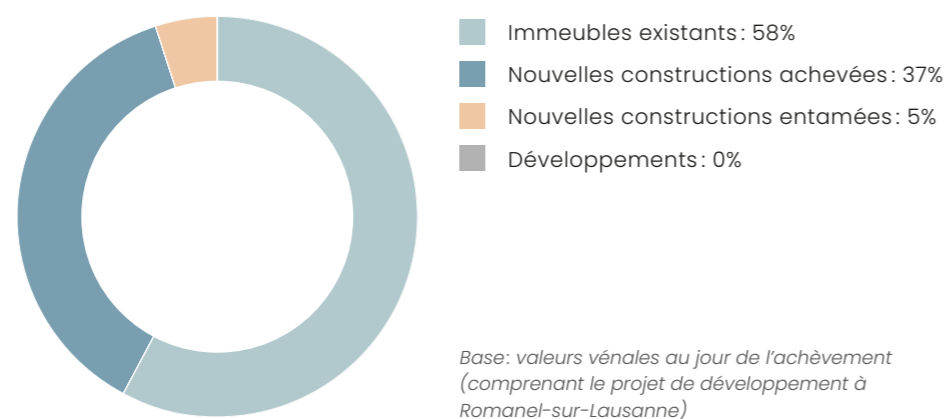


Part des projets en construction

Part des projets de construction selon l'état d'avancement



Part des immeubles en construction à la date butoir (frais de construction activés)



Nous tenons à pouvoir développer selon la méthode «*Design to Cost*» des immeubles à la fois de haute qualité et d'utilité publique. Ainsi seulement serons-nous à même de mettre à disposition de la population des logements à loyer abordable et offrant un habitat de haute qualité et proposer à nos investisseurs des opportunités de placement garantant d'un cash-flow pérenne. Voilà pourquoi les projets de construction occupent une certaine place dans notre portefeuille. Toutefois, afin que la performance ne pâtisse pas de manière excessive du coût d'opportunité du capital engagé, la plupart des contrats conclus avec nos partenaires (ET/EG) prévoient des réalisations clé en main. De ce fait, les immeubles en construction estimés à 65 mio CHF à leur achèvement n'impactent le bilan qu'à hauteur de 9 mio CHF seulement.

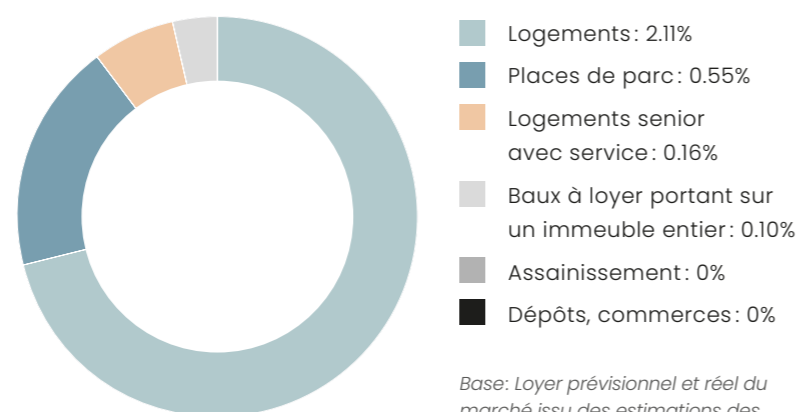
Cette façon de procéder a eu aussi un impact positif durant les phases du Covid et du renchérissement, les risques ayant pu être maintenus sous contrôle.





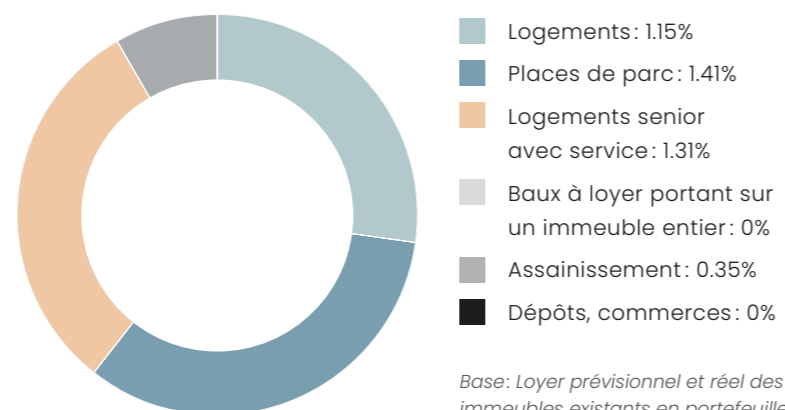
Taux de vacance locative

Taux de vacance locative structurel au lieu de situation des immeubles



Base: Loyer prévisionnel et réel du marché issu des estimations des immeubles existants en portefeuille

Taux de vacance locative des immeubles du groupe de placement « gemeinnützige Immobilien Schweiz »



Base: Loyer prévisionnel et réel des immeubles existants en portefeuille

Durant la période sous revue, notre taux de vacance locative a globalement augmenté, cela essentiellement pour cause de travaux d'assainissement et de transformation. Si l'on ne considère que les immeubles non concernés par des assainissements, il apparaît comme prévu que le taux de vacance locative d'Utilita se situe nettement en dessous de la moyenne du marché.

Cette année, le taux global de vacance locative a été fortement influencé par celui des logements pour personnes âgées à Courgenay. L'immeuble auquel sont ajoutés neuf appartements supplémentaires est actuellement en travaux. Dans le même temps, l'exploitation a subi des conséquences qui devront être corrigées durant l'exercice à venir.

S'agissant du taux de vacance locative touchant les places de parc, le cas de l'immeuble de Bardonnex frappe à cet égard. La surcapacité du garage souterrain devrait pouvoir être absorbée d'ici deux ou trois ans grâce à une mutualisation des besoins en places à louer avec un projet voisin.





Projets poursuivis durant l'exercice 22/23



Kleinbruggen

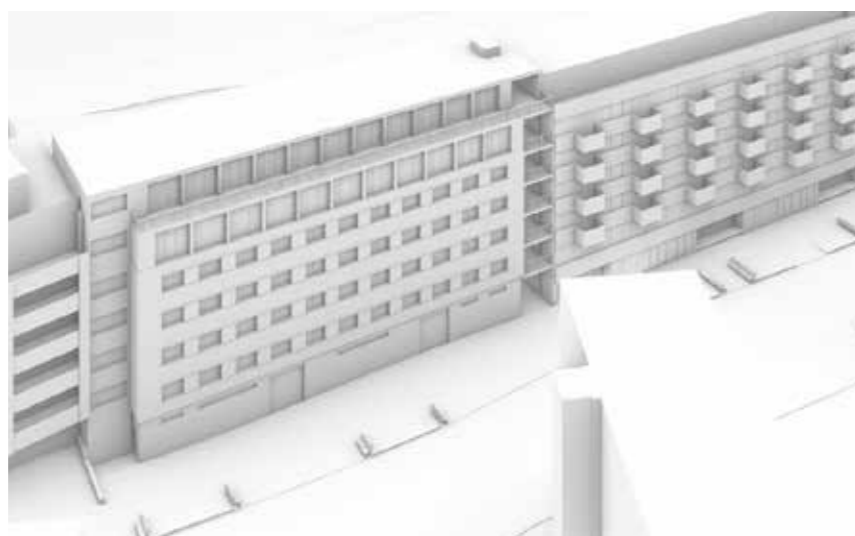
Quartier Kleinbruggen, 7000 Coire // GR

Le projet de quartier a été développé à l'enseigne du label Site 2000 watts sur un terrain pour lequel un droit de superficie a été accordé par le diocèse de Coire. L'autorisation de construire ayant été délivrée en date du 29 mars 2023, les travaux d'excavation ont pu démarrer le 18 juillet. Les logements à prix abordable et plutôt de petite taille répondent à une authentique demande à Coire. Ici aussi, on retrouve ce qui fait la marque d'Utilita, à savoir la création de salles de bricolage, l'aménagement à l'entrée des immeubles d'espaces communs pouvant être ouverts l'été sur une « place de village », mais encore la mise à disposition de jardins communautaires et d'offres en matière solution de mobilité partagée. Autrement dit, autant d'incitations naturelles à se rencontrer. La première mise en location des logements sera encadrée par un programme de développement du vivre-ensemble faisant aussi appel aux médias numériques.

Bella Vista

Av. du Vignoble, 2000 Neuchâtel // NE

La phase de construction de Bella Vista touche à sa fin. Malheureusement, les travaux ont été retardés de plusieurs mois en raison d'une défaillance du maître d'œuvre. Ce report n'a toutefois pas eu de répercussions sur les coûts pour notre Fondation de placement, et la construction pourra être remise en mai 2024 aux futurs occupants. Le projet, qui satisfera au label Minergie, a été développé sur une friche industrielle située au cœur de la ville de Neuchâtel et d'où la vue donne sur le lac. Il s'agit d'un écoquartier dans lequel un quota de logements d'utilité publique a été imposé par les pouvoirs publics, cela au titre de mesures d'aménagement du territoire. Ce projet est aussi le premier du genre dans le canton de Neuchâtel. L'habitat planifié se caractérise par un mix de typologies qui permettra de proposer les logements à l'ensemble de la population et à toutes les classes d'âge. Ici également, des surfaces intérieures et extérieures propices au développement de la vie communautaire et à une intégration du voisinage au sein du quartier d'ores et déjà créées ou envisagées. Par ailleurs, dans ce lotissement, des services censés répondre plus particulièrement aux besoins des diverses générations seront mis à disposition à l'aide d'un système d'information numérique. Ce programme sera encadré par une équipe d'animation opérant dans le cadre du concept Bonaliving.



Projet d'extension « Les Carelles »

Les Carelles 26, 2950 Courgenay // JU

Courgenay est un immeuble existant propriété d'Utilita offrant une possibilité d'extension pour la création de neuf appartements destinés à des personnes âgées. Durant le dernier exercice, il a été décidé d'exploiter ce potentiel d'accroissement de la valeur du bien-fonds. Les travaux de construction ont débuté à la mi-mai 2023. Les futurs logements pour personnes âgées seront reliés physiquement à un établissement médico-social voisin, générant ainsi des synergies. A l'instar du bâtiment existant, l'exploitation de l'extension sera assurée par un professionnel. Les nouveaux logements devraient pouvoir être mis sur le marché en 2024.

Développement « Es Brit »

Romanel-sur-Lausanne // VD

Es Brit est un projet de développement de longue date destiné à être réalisé sur une parcelle de la commune de Romanel et qui devra passer au préalable par une phase de planification de quartier. Si Utilita n'y a pas encore investi de moyens financiers jusqu'à ce jour, elle a néanmoins obtenu une promesse d'octroi d'un droit de superficie. Il s'agit d'un petit quartier à développer conjointement avec un home pour personnes âgées existant et la commune. Dans ce cadre, des logements à loyer abordable et appartements pour personnes âgées avec services ainsi que quelques surfaces commerciales situées au rez-de-chaussée sont prévus, cela à proximité immédiate du home et d'une station de chemin de fer. Le dépôt du plan de quartier est attendu dans le courant de 2024.

Rehaussement « Gilamont »

Gilamont 48, 1800 Vevey // VD

Les travaux de planification du rehaussement de deux étages de notre immeuble à Vevey ont été poursuivis. Le dépôt de la demande d'autorisation de construire est prévu pour le dernier trimestre 2023 encore. Cette surélévation consistera en une construction en bois au bon rendement énergétique. Les logements ainsi créés seront proposés sur le marché sous l'égide de la loi cantonale sur la promotion du logement à loyer abordable. Cette extension générera une plus-value intéressante à tous égards dans la mesure où, parallèlement, l'enveloppe du bâtiment et le chauffage seront remis à neuf.



Achat d'immeuble « Lindhofstrasse »

Lindhofstrasse 11, 11a, 5210 Windisch // AG

La Lindhofstrasse est située dans un quartier d'habitation érigé au cœur de l'agglomération de Windisch, non loin du campus de la Haute école spécialisée du nord-ouest de la Suisse, de la clinique de Königsfelden et de la gare de Brugg. Le lotissement se compose de deux corps de bâtiment abritant 21 appartements, avec jardins communautaires et place de jeu. Aussi, il forme un ensemble attrayant pour les familles. Grâce à ce lotissement d'une valeur d'environ 6,2 mio CHF et à la réserve de terrain existante, nous pourrions à la fois offrir aux locataires des loyers abordables situés dans le quantile -30% et disposer dans le portefeuille d'un potentiel de croissance pour nos investisseurs.

Achat d'immeuble « Epalinges »

Chemin des Geais 19, 1066 Epalinges // VD

L'immeuble d'utilité publique d'Epalinges a pu être acheté le 31 mars 2023 dans le cadre d'une procédure d'acquisition hors concurrence pour environ 12,2 mio CHF. Le bâtiment s'inscrit pleinement dans notre objectif de placement. Les 40 studios qu'il abrite seront loués à une institution cantonale vaudoise sur la base d'un contrat de bail global à long terme. Cette opération nous permet non seulement de générer un cash-flow net garanti et stable pour nos investisseurs, mais encore d'établir une synergie avec une mission sociale.

Environnement



Principes

Depuis sa création, la Fondation de placement veille à maintenir la charge environnementale de ses immeubles à un niveau aussi bas que possible. Afin de poursuivre efficacement cet objectif, nous suivons de près notamment les modalités de la consommation d'énergie, la charge de CO₂ et les standards satisfaits par le groupe de placement en matière de construction et de durabilité. Dans ce même souci de pérennité, nous prenons des mesures pour la sauvegarde de l'environnement et celle des intérêts de nos investisseurs.

Depuis l'introduction de la recommandation de la CAFP se rapportant aux indicateurs environnementaux pertinents pour les fonds immobiliers, la Fondation de placement a opté en faveur de la méthode de calcul en vigueur à la date de clôture du présent exercice. Il s'agit de l'application de la circulaire de l'AMAS du 15 septembre 2023 retenant le facteur de conversion proposé par la REIDA le 16 août 2023.

Temps forts de l'exercice 22/23

Dans la jungle des benchmarks et des labels environnementaux, nous avons, dans notre rapport annuel précédent, pris l'initiative suivante: calculer et présenter nos données énergétiques et environnementales à l'aide du programme CO₂Compass, à savoir en pour cent par franc investi et avec l'inclusion des projets de construction en cours. Toutefois, le reporting annuel s'étant sensiblement standardisé sur le marché dans l'intervalle, nous avons décidé de nous tenir dans le présent rapport aux indices AMAS recommandés par la CAFP et basés sur le standard REIDA du 16 août 2023. Aussi attirons-nous l'attention sur le fait que les chiffres présentés ici ne peuvent pas être comparés avec ceux de l'exercice précédent. Cela concerne notamment la répartition des ressources énergétiques et les standards énergétiques indiqués. A noter que les chiffres de l'année dernière ne sont pas remis en question pour autant.

Dès lors, durant le présent exercice, nous avons fait évaluer et réviser par un expert indépendant, Signa-Terre, tous les immeubles existants pour lesquels nous disposons de données remontant à plus de douze mois. Cet audit a débouché sur un rapport de surveillance énergétique certifié ISAE3402 Type 1 établi par Signa-Terre. Quant aux données livrées, elles figurent dans le présent rapport annuel après avoir été converties au standard AMAS/REIDA, comme le recommande la CAFP.

Il y a lieu d'insister sur le fait qu'un degré de couverture de 96,88% a été atteint et que les valeurs sont dès lors très significatives.

Pour ce qui est des projets de construction futurs ou déjà entamés, qu'ils soient planifiés ou en cours d'exécution, tous les bâtiments concernés répondent à des critères exigeants sous les angles énergétiques et technico-environnementaux. Ils contribueront ainsi à une nouvelle amélioration des indicateurs environnementaux moyens du groupe de placement.

Source: rapport de surveillance énergétique 2022 – 2023, Signa-Terre SA, 6 octobre 2023.

Indices environnementaux

01.10.2022 – 30.09.2023
AMAS-REIDA (16.08.2023)

MIX ÉNERGÉTIQUE RÉPARTITION PAR CONSOMMATION (kWh/J)	% (kWh)	Fossile (70,74%)	Non fossile (29,26%)
Combustibles			
Biomasse (pellets, bois, etc.)	6,92%	-	241'546
Gaz	47,31%	1'652'476	-
Mazout	15,58%	544'027	-
Total combustibles	69,80%	2'196'503	241'546
Chaleur			
Chauffage de proximité et à distance	19,88%	268'741	425'679
Chaleur ambiante	-	-	-
Total chaleur	19,88%	268'741	425'679
Électricité			
Pompe à chaleur	3,75%	2'095	128'829
Electricité des communs	6,57%	3'672	225'812
Total électricité	10,32%	5'767	354'641
Consommation énergétique (kWh/J)	3'492'877	2'471'010	1'021'867

RÉPARTITION DES SRE PAR AGENT ÉNERGÉTIQUE (m ²)	% (EBF)	EBF
Combustibles		
Biomasse (pellets, bois, etc.)	8,82%	2'896
Gaz	34,32%	11'273
Mazout	15,04%	4'942
Total combustibles	58,18%	19'111
Chaleur		
Chauffage de proximité et à distance	22,24%	7'304
Chaleur ambiante	-	-
Total chaleur	22,24%	7'304
Électricité		
Pompe à chaleur	19,58%	6'431
Electricité des communs	-	-
Total électricité	19,58%	6'431
Énergie renouvelable		26,13%
Intensité énergétique (kWh/m² SRE)		102,39
Émissions de gaz à effet de serre Scope 1+2 (to. CO₂/J)		505,31
Intensités des émissions de gaz à effet de serre (kg CO₂/m²)		14,81

Taux de couverture: 96,88%
Objets pris en considération / nombre des objets: 39/42
Méthodes de mesure (compteur ou calcul): calcul

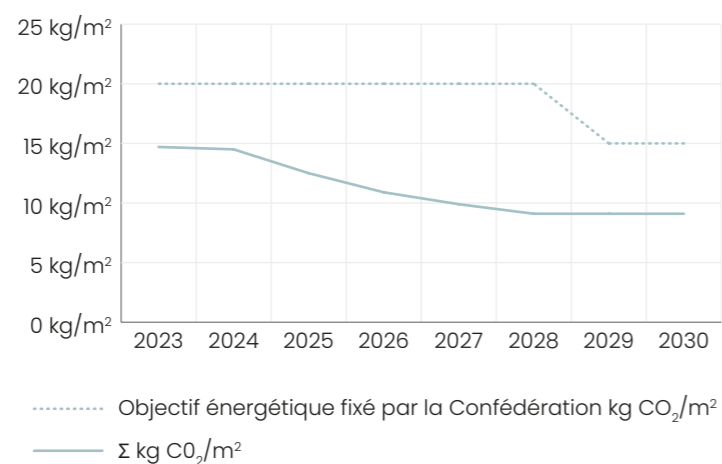


Objectif de réduction

Dans le contexte du reporting ESG, le présent rapport annuel annonce également un objectif de réduction assorti d'une planification du Capex établie en conséquence.

Il apparaît que la faible empreinte CO₂ a aujourd'hui déjà des incidences sur l'objectif de réduction. Dès lors, les dépenses futures pour des assainissements énergétiques devraient demeurer limitées et impacter positivement la pérennité de la valeur des placements. Comme nous pouvons faire état d'un taux de couverture de 97%, la transparence et la sécurité offertes par l'objectif de réduction sont d'un niveau élevé.

Et lorsqu'on prend en considération les indices AMAS-REIDA, force est de constater que les valeurs actuelles sont déjà inférieures aux cibles fixées par les directives de la Confédération.



Source: le calcul CO₂Compass est susceptible d'être encore adapté pour des considérations d'Asset Management.



Social



Principes

Utilita investit non seulement dans des immeubles, mais encore dans le bien-être des personnes qui y habitent. Ce faisant, elle donne tout son sens au « S » des critères ESG en tant que fondement de l'investissement durable. La fondation nourrit en effet la conviction que la valeur économique et technico-environnementale durable d'un immeuble dépend essentiellement de l'identification positive de ses occupants avec leur cadre de vie. Le ressenti de la qualité de ce dernier a une incidence sur le montant qu'ils sont prêts ou aptes à payer pour leur lieu d'habitation (faible taux de vacance) et la manière dont ils en prennent soin (frais d'exploitation).

Un tel objectif est atteint au travers de l'offre de conditions de logement garanties de bien-être, de la promotion de la vie communautaire, de l'entretien d'un dialogue proactif avec les locataires (y compris la numérisation) et, enfin, de l'adoption d'une structure de prix axée sur la durabilité, etc.

Temps forts de l'exercice 22/23

Utilita attache une grande importance à la possibilité de mesurer la valeur d'un immeuble sous l'angle sociétal aussi. Sur le marché, le débat concernant cet aspect vient tout juste de débiter. Dans ce domaine de préoccupation, Utilita s'est associée à deux travaux de recherche en cours dans le cadre desquels plusieurs exposés ont été donnés. Il apparaît que des typologies de logements et des modes de gestion axés sur le vivre-ensemble et le bien-être des occupants exercent également une influence positive sur le cash-flow et la valeur immobilière, cela avec pour effet également de conférer aux placements une valeur durable.

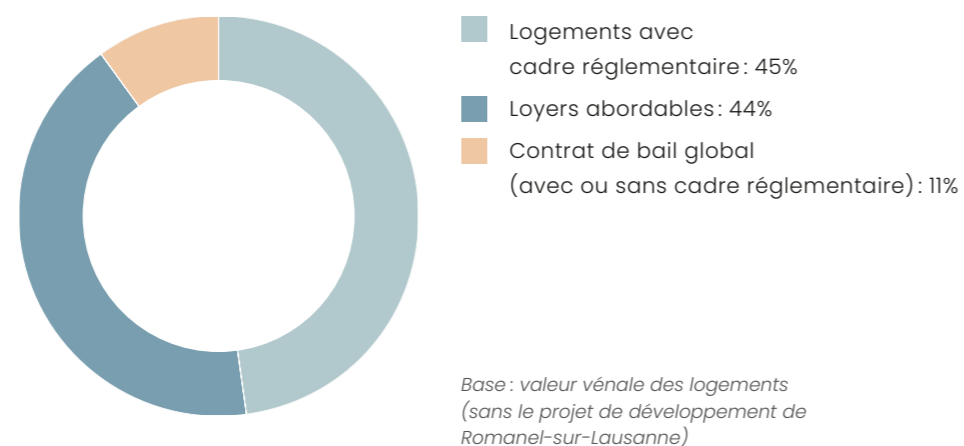
Les travaux de recherche visent deux objectifs : d'un côté identifier les facteurs mesurables favorisant le vivre-ensemble et l'identification au lieu d'habitation et, de l'autre, quantifier les facteurs d'influence lors de l'évaluation. On peut partir de l'idée qu'au cours des prochaines années Utilita présentera un rapport établi sur la base de ces facteurs. Pour le moment, nous nous attachons uniquement à mesurer ces éléments : les immeubles offrent-ils des espaces de rencontre ? les logements sont-ils accessibles à une large couche de la population ? et jusqu'à quel point il existe une collaboration avec les pouvoirs publics en tant que promoteurs d'un habitat à prix abordable ou des programmes d'incitation à l'enrichissement de la vie communautaire.

L'aspect vie communautaire a été abordé à la fois théoriquement et de manière bien concrète en établissant des contacts avec les locataires. La direction s'est ainsi rendue dans certains immeubles pour y rencontrer leurs occupants et échanger avec eux dans un cadre détendu afin de mieux cerner leurs besoins. Parallèlement, des travaux préparatoires d'un programme de Community Building sont en cours pour les projets Bella Vista à Neuchâtel (NE) et Kleinbruggen à Coire (GR).





Structure des prix de location



Coopération avec le secteur de l'utilité publique



Structure des prix de location

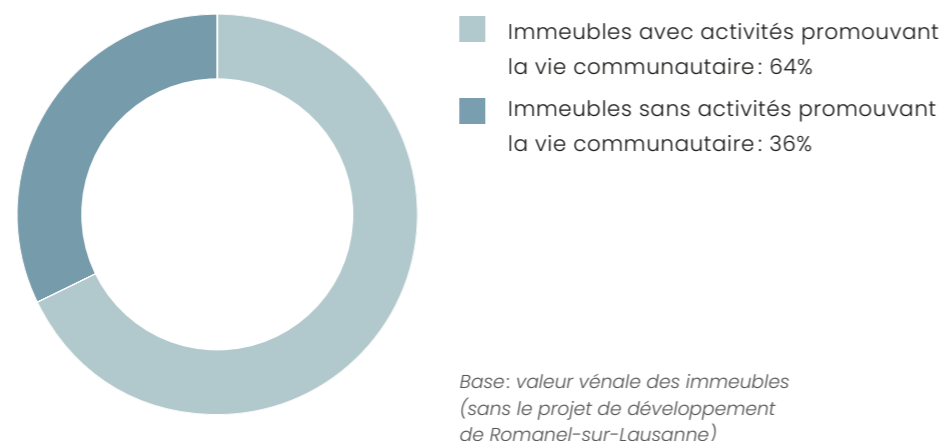
Sont réputés abordables les loyers dont le prix est fixé en dessous de la moyenne du marché. Accessibles à une grande partie de la population, ils engendrent des taux de vacance faibles, et ce, dans la durée. Quant aux loyers soumis à un cadre réglementaire d'utilité publique, ils sont fixés d'entente avec l'autorité et permettent de bénéficier des incitations d'encouragement uniques à l'immobilier d'utilité publique. Axés sur le cash-flow net, ces loyers se révèlent être plus stables que ceux du marché en général.

Coopération avec le secteur de l'utilité publique

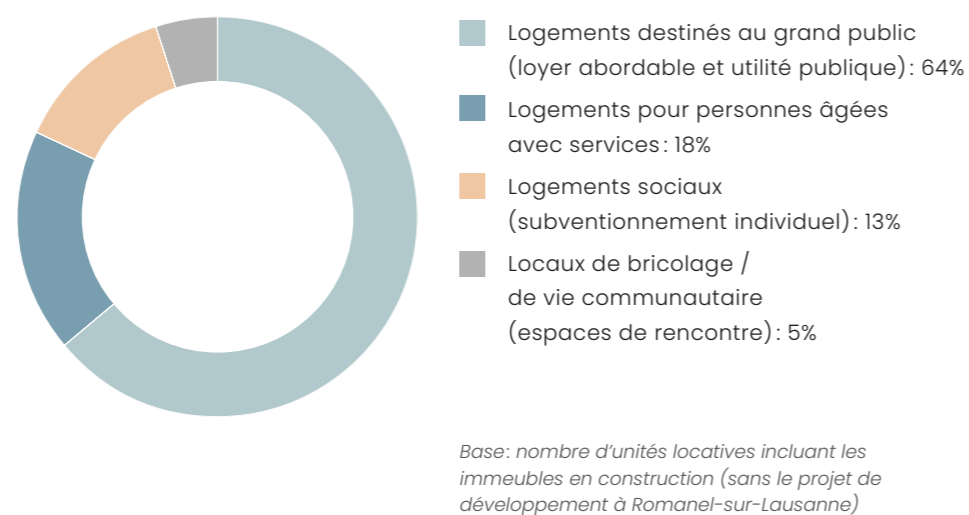
Utilita collabore avec des acteurs du secteur de l'utilité publique, qu'il s'agisse de maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou des pouvoirs publics eux-mêmes. Cette politique ouvre aux investisseurs la possibilité de profiter, pour le placement de leurs fonds, de privilèges offerts par le segment de l'immobilier d'utilité publique. La coopération peut se dérouler sous la forme de reprise d'immeubles en main de coopératives, de rachats de quotas de logements d'utilité publique dans le cadre du développement de friches industrielles et de droits de superficie ou via des contrats de location portant sur des immeubles entiers conclus avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, etc. Il en résultera des avantages tels que l'accès à des projets et à des surfaces de compensation ou le recours à d'autres structures de coûts, etc.



Promotion de la vie communautaire



Habitat et catégories sociales



Promotion de la vie communautaire

Dans une grande partie des immeubles, c'est au travers de la gestion de ces derniers que se forment naturellement des communautés et que se manifeste une cohésion entre leurs occupants. À cet égard, la formation de groupements de locataires, une autogestion partielle ou l'accès à des services spéciaux proposés à toutes les générations constituent autant de facteurs propices. Le développement de la vie communautaire est un processus devant ou pouvant requérir le soutien des habitants, même s'il va de soi que rien ne saurait leur être imposé.

Habitat et catégories sociales

Utilita attache de l'importance à ce que ses logements soient offerts à des prix qui soient à la portée de larges couches de la population. Elle entend par là également un accès ouvert aux diverses générations et catégories de revenu, ainsi qu'une conception de l'habitat répondant aux besoins. Le groupe de placement propose des appartements pour personnes âgées avec services, mais aussi des logements sociaux dont les occupants sont autorisés à solliciter une aide individuelle auprès des pouvoirs publics.

La Fondation se préoccupe également de la mise à disposition d'espaces réservés à la rencontre où les habitants peuvent se retrouver en toute liberté. Une partie des immeubles en proposent à l'intérieur et à l'extérieur. Parmi ces surfaces figurent aussi des locaux de bricolage et autres annexes, telles les chambres « joker » dont les locataires jouissent comme d'une extension de leur logement.

Gouvernance



Principes

Depuis sa fondation, Utilita se préoccupe d'ouvrir à ses investisseurs la possibilité de placer des fonds dans le segment suisse de l'immobilier d'utilité publique d'ordinaire inaccessible et de leur garantir que ces placements aient un impact sociétal et respectent l'environnement. Cette option de placement contribue à la stabilité du bilan et à une diversification des investissements de la prévoyance professionnelle dans le secteur immobilier tout en offrant un profil rendement-risque intéressant, car axé sur le cash-flow net. S'y ajoute cet avantage qu'Utilita se caractérise par une gestion transparente, une séparation des pouvoirs, l'adoption de règles internes, le respect de standards rigoureux ainsi que par un système de rémunération des responsables de la gestion basé sur les « costs and fees ». Enfin, la participation active de la Fondation à des organisations et à l'élaboration de standards constitue une marque de qualité importante d'Utilita.

Temps forts de l'exercice 22/23

Au vu de la standardisation croissante apparue dans le domaine de l'environnement, le Conseil de fondation d'Utilita a décidé durant l'exercice d'instituer un organe de surveillance des critères ESG. Cette mesure a pris forme au travers de la nomination d'un ESG Officer (ESGO) en la personne de Mme Paola Ghillani, membre du Conseil de fondation et pionnière de l'intégration de la durabilité conçue comme une plus-value dans la stratégie et la conduite des entreprises. En cette qualité, elle conseille déjà de nombreuses sociétés, banques et organismes gouvernementaux (p.ex. la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération). Elle a accepté de mettre ses compétences au service d'Utilita.

En tant que nouvelle amélioration introduite dans la gouvernance, nous avons aussi créé un schéma grâce auquel, dès le prochain exercice, notre rapport semestriel actuel présentant nos résultats fera place à un rapport trimestriel. Ce changement renforcera la transparence pour nos investisseurs. Ainsi, paraîtra à la fin de chaque trimestre une factsheet résumant nos résultats qui permettra à nos investisseurs de suivre de plus près l'évolution d'Utilita.

Coopératives d'habitation Suisse, Vivanta AG, filiale d'Utilita, membre depuis 2021

Coopératives d'habitation Suisse: organisation faîtière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

www.wbg-schweiz.ch

Logement suisse, membre depuis 2017

Association des coopératives de construction, organisation faîtière ayant pour but la promotion de la construction de logements à loyer modéré et d'utilité publique en Suisse.

www.wohnen-schweiz.ch

Association suisse des institutions de prévoyance (ASIP), membre depuis 2019

Organisation faîtière regroupant plus de 1000 caisses de pension et visant le développement de la prévoyance professionnelle en Suisse. Elle définit les normes en matière fiduciaire et éthique ainsi que les critères de gouvernance auxquels sont tenus ses membres.

www.asip.ch

Swiss Sustainable Finance (SSF), membre depuis 2019

Association visant la promotion des investissements durables. En tant qu'organisme ayant pour but d'aider ses membres à faire de la place financière suisse le leader de la finance durable, elle les informe sur les *Best Practices* et conçoit à leur intention des conditions-cadres et des instruments propices à cet égard.

www.sustainablefinance.ch

Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse, cosignataire depuis 2017

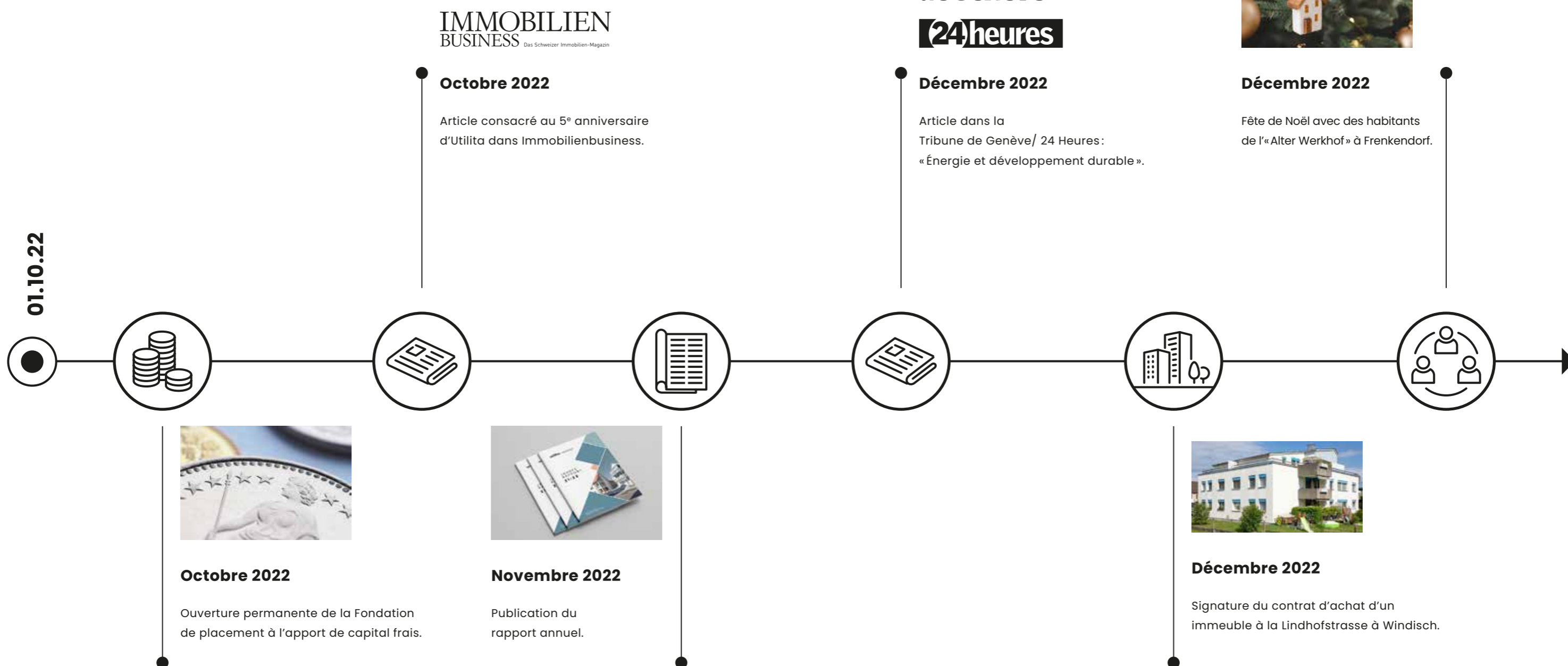
Conformément aux directives de l'OFL et des organisations faîtières du 1^{er} septembre 2004, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Suisse sont appelés à fonder leur action sur les huit principes énoncés dans cette charte.

Charte du réseau de l'habitat intergénérationnel, cosignataire depuis 2023

Cette charte à l'élaboration de laquelle Utilita a participé activement énonce huit principes touchant la manière dont l'habitat intergénérationnel et la vie communautaire peuvent être favorisés.

Événements, publications, jalons

Durant l'exercice 22/23





Janvier 2023

Rencontre de Wüest & Partner à Berne sur le thème « *Entwicklungen und Trends mit Fokus auf preiswerten Wohnraum* »: exposé « *Gemeinnützige Wohnliegenschaften aus Sicht eines Investors* ».



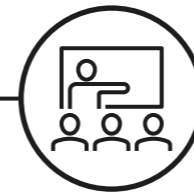
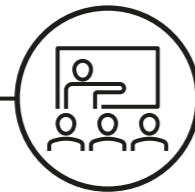
Mars 2023

RENT Switzerland 2023, Ecublens: exposé « *Habiter pour vivre ou vivre pour habiter ?* ».



Mars 2023

Entrée en force du permis de construire pour Kleinbruggen à Coire (GR).



Janvier 2023

Déménagement dans les nouveaux bureaux à la Laupenstrasse 45 à Berne.



IMMO²³

Janvier 2023

IMMO 23: participation à une table ronde sur le thème « *Konzeption und Betrieb von Immobilienprojekten für alle Generationen* ».



Mars 2023

Signature du contrat de vente pour Epalinges (VD).



Mai 2023

Lancement des travaux de construction pour Courgenay (JU).



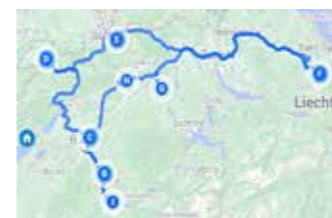
Mai 2023

Augmentation de capital interne proposée aux investisseurs existants.



Mai 2023

Publication du rapport semestriel.



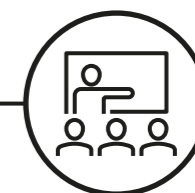
Juillet 2023

Tour de Suisse : visite des immeubles, contacts avec les locataires.



Septembre 2023

Rencontre du Swiss Real Estate Institute à Zurich sur le thème « Soziale Nachhaltigkeit im ESG messen – warum geht es? »: exposé « Social Performance verbessern ».



Août 2023

Apéritif proposé à la direction par les habitants de l'« Alter Werkhof » à Frenkendorf.



30.09.23

Glossaire



Glossaire

Coefficient de distribution (payout ratio)

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

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 (y.c. les rentes de droits de superficie).

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

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.

Rendement des fonds propres (ROE)

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

Rendement du capital investi (ROIC)

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

Rendement sur distribution

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

Système d'évaluation de logements SEL

Le SEL est un instrument servant à définir à partir de 25 critères la valeur d'usage d'objets résidentiels sous ces trois aspects que sont la situation, l'environnement immédiat et le logement. L'évaluation privilégie l'utilité concrète ainsi que la plus-value qui en résultent pour les habitants.

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 de marché de tous les immeubles à la fin de l'exercice sous revue (y compris les terrains à bâtir, les constructions en cours et les immeubles proposés à la vente).

Taux de perte sur les loyers

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





utilita

UTILITA FONDATION DE PLACEMENT POUR
IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE

c/o Utilita Management GmbH
Laupenstrasse 45, 3011 Berne

info@utilita.ch
www.utilita.ch