

utilita

FONDATION DE PLACEMENT POUR
IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE

RAPPORT ANNUEL **21 | 22**

*Investir, et bien plus encore,
parce que 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
INDICATEURS IMPORTANTS	18
FORTUNE DE PLACEMENT (BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT)	20
ANNEXE GROUPE 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	34
DIRECTION ET EXPERTS	38
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	40
UTILITA EN GRAPHIQUES	43
QUALITÉ DU PORTEFEUILLE	44
CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX (ENVIRONNEMENT)	56
CRITÈRES SOCIAUX (SOCIAL)	58
CRITÈRES DE GOUVERNANCE (GOVERNANCE)	62
L'EXERCICE REPLACÉ DANS L'AXE TEMPOREL	64
GLOSSAIRE	73

GRAPHISME

www.idgrafix.ch

COPYRIGHT

Utilita Fondation de placement pour
immobilier d'utilité publique ©2022

Traduction de l'original allemand qui 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 habitantes et habitants des logements et la défense de l'environnement.



Rentabilité.

4.38%

Performance

env. **70%**

Part du rendement du NCF dans la performance

env. **245** mio

Valeur de marché de tous les immeubles au jour de leur achèvement

1.77% (taux de vacance logements)

25% inférieur à celui du marché



Environnement.

> 11% inférieures à la moyenne du marché

Émissions moyennes de CO₂ 14,7 kg/m²

74%

Énergie renouvelable ou chauffage à distance

64%

Correspond au standard Minergie et plus



Social.

12% inférieurs au marché

Loyers de logements d'utilité publique et loyers abordables

6%

Surfaces réservées au développement de la vie communautaire

53%

Accès au secteur de l'utilité publique (immeubles soumis à des conditions)

Avant-propos.

Utilita, une fondation de placement unique en son genre qui souffle cinq bougies.

Aujourd'hui, cinq exercices ont déjà été bouclés depuis la création en février 2017 d'Utilita Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique. A compter de cette date, un groupe de placement a pu être développé avec la participation de 35 investisseurs. Selon les estimations actuelles, le groupe devrait atteindre une valeur de marché de quelque CHF 245 millions au jour de l'achèvement de l'ensemble des immeubles.

Ce portefeuille, qui correspond à environ 570 logements, non seulement offre à près de l'200 habitants un toit à prix abordable et sous lequel il fait bon vivre, mais encore contribue à assurer et renforcer la valeur du capital de prévoyance professionnelle de milliers de personnes. Il s'agit là d'un cycle financier profitant à tous qui, loin de reposer sur la spéculation, est, dans les faits, axé sur le développement durable.

Utilita a été lancée dans le but de créer une synergie entre deux besoins fondamentaux de notre société, à savoir la garantie de la prévoyance professionnelle et la promotion de logements à prix avantageux et accueillants. A ce jour, Utilita Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique est la seule institution du genre à donner la possibilité aux caisses de pension d'investir des fonds directement dans le segment en principe inaccessible de l'immobilier d'utilité publique. La promesse initiale d'Utilita d'atteindre une performance de 3,5% à 4,5%, un volume d'affaires de CHF 150 à 200 millions et une croissance de CHF 30 à 50 millions par an a pu être tenue malgré un contexte difficile, tel celui engendré par la réduction du taux d'intérêt hypothécaire de 0,5%.

Les cinq dernières années ont prouvé que cette option de placement constitue une diversification bienvenue parmi les placements immobiliers qui se caractérise aussi par de solides rendements du cash-flow net et un faible taux de vacance.

A ce propos, le taux que nous enregistrons pour nos logements est d'environ 25% inférieur à celui observé sur le marché. Cela alors qu'ils génèrent au minimum, avec des loyers d'environ 12% inférieurs à la moyenne, un rendement net identique avant toute aide à la personne.

Avec la fondation d'Utilita, la première pierre d'un système d'investissement durable dans l'immobilier a été posée. Même si les critères ESG n'avaient pas encore été entièrement formulés en 2017, les principes qui les sous-tendent étaient déjà ancrés dans notre modèle d'affaires. Aussi, nous nous sentons aujourd'hui autorisés à affirmer avec assurance que le profil d'Utilita surpasse systématiquement la moyenne du marché. Cela tant en matière d'«Environment» (s'agissant notamment des émissions de CO₂ d'env. 11% en dessous de la moyenne du marché) que sur le plan «Social», à savoir l'impact sociétal de son action (unique fondation de placement à s'être engagée à respecter la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique).

Le placement dans de l'immobilier à prix abordable et d'utilité publique n'est pas automatiquement synonyme de rendements inférieurs. La croissance de la valeur d'Utilita ne repose pas sur des rendements tirés de fluctuations de la valeur des objets mais au contraire sur une focalisation sur les rendements du cash-flow net (NCF) (environ 70% de la performance), ce qui devrait se révéler être un facteur de durabilité dans les temps incertains que nous traversons, avec la menace de taux d'escompte à la hausse, d'une inflation plus élevée, etc.

Les cinq dernières années ont été marquées par une croissance prudente et le renforcement de notre stratégie ciblée de placement. Durant l'exercice 2021/22 également, Utilita est parvenue à croître tant sur les plans de la performance (de 6% pour atteindre une performance de

4,38%) et du volume (hausse d'environ 30% de la GAV, pour totaliser environ CHF 245 millions, ce montant incluant aussi la valeur de marché de tous les immeubles en construction au jour de leur achèvement) que sur celui de la durabilité (critères ESG et stratégie de produit).

L'exercice a été marqué par le fait que nous avons pu intégrer dans notre groupe de placement un immeuble supplémentaire (rue du Parc 17 à Sion pour CHF 6,1 millions) à l'enseigne du programme LCAP de la Confédération. En outre, le lotissement de Frenkendorf (CHF 7,4 millions) a pu être loué à une coopérative dans le cadre d'un bail portant sur les immeubles entiers tandis que les façades de l'immeuble sis à la Vy-d'Etra à Neuchâtel ont fait l'objet d'un assainissement énergétique. En outre, plusieurs autres projets ont pu être assurés et menés à bien, dont l'acquisition d'un droit de superficie et le dépôt d'une demande de permis de construire pour un projet à 2000 watts (CHF 26,7 millions) à Coire (sur un terrain appartenant au diocèse), le dépôt d'une demande de permis de construire pour une extension de logements pour personnes âgées à Courgenay (CHF 3,4 millions) et la planification du rehaussement d'un immeuble existant à Vevey (CHF 4,6 millions). Au nombre des autres activités créatrices de valeur figurent des projets en cours, telle la construction de logements d'utilité publique dans le lotissement Bella Vista à Neuchâtel (CHF 29,4 millions) qui, selon la planification, seront remis clés en main en 2023 et le développement de logements pour personnes âgées et d'utilité publique sur un terrain de la commune de Romanel-sur-Lausanne pour CHF 26,5 millions. Or, pour tous ces projets, nous avons pu négocier des contrats qui nous protègent en grande partie contre le renchérissement de la construction.

Les activités menées et les projets lancés durant l'exercice 2021/22 visent tous la stabilité et la durabilité conformément à notre modèle d'affaires. Sur cette toile de fond où se profilent les défis systémiques géopolitiques, économiques, sanitaires et environnementaux qui agitent de longue date notre monde interconnecté, Utilita devrait se révéler bien armée pour placer les capitaux de la prévoyance professionnelle.

Un coup d'œil jeté sur ces cinq dernières années nous incite à la reconnaissance. Et c'est avec confiance et enthousiasme que nous abordons le prochain lustre durant lequel nous entendons, de concert avec nos investisseurs, non seulement placer des fonds dans la pierre mais encore dans la promotion du bien-être de nos locataires.

Le Conseil de fondation et la direction remercient chaleureusement les investisseurs et les partenaires d'Utilita pour leur confiance. Leurs membres se réjouissent à la perspective de continuer à collaborer avec eux au cours de l'exercice 2022/23.



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 et servant à la promotion d’un habitat à des conditions abordables.

Utilita se conforme aux besoins de ses investisseurs et – autant que faire se peut – aux exigences des organisations œuvrant à la construction de logements 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 ». Au travers de sa stratégie de placement, Utilita vise à promouvoir la mise sur le marché de logements à prix abordables et à placer des capitaux de la prévoyance professionnelle. Le respect des conditions-cadres de l’utilité publique et le choix délibéré d’une base de coûts non spéculative influencent positivement la pérennité du profil de rendement-risque pour les investisseurs. Insensibles ou presque aux fluctuations du marché, les placements 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 en principe fermé du marché des immeubles d’utilité publique. Elle le fait avant tout via sa filiale Vivanta AG, qui est un maître d’ouvrage d’utilité publique reconnu par l’Office fédéral du logement (OFL) et dont elle détient 100% des actions. Cette société peut dialoguer d’égal à égal avec les pouvoirs publics et d’autres maîtres d’ouvrage d’utilité publique dans la perspective de collaborer 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. »

Utilita satisfait des exigences ESG élevées et exerce une forte influence non seulement dans les domaines de l’environnement et de la défense du climat mais encore sur le plan social et en matière de promotion de logements d’habitation à prix modéré.

Les investissements ont lieu en général dans les types d’objets suivants :

Immeubles d’habitation	Immeubles d’habitation soumis à des conditions fixées par les pouvoirs publics (immeubles d’utilité publique) ou garantissant à leurs habitants des loyers à prix modéré (logements à prix abordable).
Immeubles loués	Immeubles loués dans leur ensemble à un exploitant spécialisé dans un domaine spécifique et poursuivant lui-même un but d’utilité publique. Il pourra s’agir de homes pour personnes âgées, de foyers pour étudiants ou de coopératives d’habitation.
Terrains	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. Par analogie, ils satisfont également les standards fixés par la directive de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP).

Il s’agit du cinquième 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 11 mars 2022 à propos du rapport établi au 30 septembre 2021, aucune condition de la CHS PP n’est à remplir.

S’agissant de restitutions ou de versements d’indemnités de distribution et de gestion (art. 40 OFP), ni Utilita Fondation de placement pour immobilier d’utilité publique ni Utilita Management GmbH n’a effectué de telles opérations. De même, elles n’ont pas procédé à l’encaissement de restitutions ou d’indemnités de distribution et de gestion.

Lors de l’établissement de la provision pour les impôts sur les gains immobiliers, il a été tenu compte de l’imputation intracantonale des pertes à la fin de l’exercice au sens de l’art. 23 al. 4 (2^e phrase) LHID (considéré en lien avec l’art. 10 al. 1 lit. c. LHID).

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 respectives du groupe de placement et 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 entre le groupe de placement et les sociétés contrôlées sont éliminés. Les comptes de Vivanta AG ont été entièrement consolidés au 30 septembre 2022.

Le périmètre de consolidation figure dans la remarque I de l’Annexe à la fortune de placement.

Horizon comptable.

Les présents comptes se rapportent à un exercice annuel normal de douze mois, soit allant du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022. Le 18 mai 2022, un rapport semestriel au 31 mars 2022 a été publié.

Chiffres-clés.

BILAN	30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Fortune totale (GAV)	172'631'682	142'685'879
Valeur vénale des immeubles (y c. créances)	161'879'187	138'073'132
Coefficient d'endettement	19,79%	14,98%
Fortune nette (NAV)	134'243'921	118'593'728
Nombre de parts en circulation	115'862	106'841
Nombre d'investisseurs	35	29

INDICES DE RENDEMENT ET DE PERFORMANCE

Distribution (par part en CHF)	I	-	-
Rendement sur distribution		-	-
Rendement de placements (performance)		4,38%	4,15%
Coefficient de distribution		-	-
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		72,58%	66,44%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (GAV)	II	0,76%	0,69%
Quote-part des charges d'exploitation TER _{ISA} (NAV)	II	0,94%	0,80%
Rendement des fonds propres (ROE)		4,33%	4,30%
Rendement du capital investi (ROIC)		3,65%	3,93%

COMPTE DE RÉSULTAT

Résultat réalisé	3'914'228	2'297'926
Résultat global de l'exercice comptable	5'570'034	4'894'250
Revenu locatif prévisionnel (net)	5'810'037	3'857'417
Taux de perte sur loyer	3,31%	6,23%

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)

Cf. Annexe Fortune de placement, chiffre XVII Honoraires de la direction, sous compte de résultat.

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		30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Actifs			
Actif circulant		10'751'096	4'611'347
Disponibilités	II	9'280'566	3'319'174
Créances à court terme	III	242'336	685'323
Frais de chauffage et accessoires		1'205'107	606'286
Du croire		-44'113	-35'667
Comptes de régularisation de l'actif	IV	67'200	36'231
Immobilisations		161'880'585	138'074'532
Créances	V	7'794'163	8'910'046
Participations	V	1'400	1'400
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir)		103'022	-
Constructions commencées (y c. terrains)		-	2'054'110
Constructions terminées (y c. terrains)		153'982'000	127'108'976
Fortune totale		172'631'682	142'685'879
Passifs			
Fonds empruntés		38'387'761	24'092'151
Engagements à court terme immeubles	VI	1'376'730	960'333
Autres engagements à court terme	VII	13'513	13'138
Comptes de régularisation du passif	VIII	1'860'239	1'105'873
Dettes hypothécaires (y c. autres prêts et crédits à intérêt)	IX	-	510'705
Hypothèque (à court terme)	IX	25'562'027	16'485'000
Hypothèque (à long terme)	IX	4'935'000	2'355'000
Provisions		256'401	250'100
Impôts latents		4'383'852	2'412'002
Fortune nette		134'243'921	118'593'728
Parts			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		106'841	97'337
Variations durant l'exercice sous revue	X	9'021	9'504
Nombre de parts à la fin de la période sous revue		115'862	106'841
Valeur en capital par part avant résultat global de la période sous revue		1'110,00	1'065,76
Produit net de l'exercice comptable par part		48,65	44,25
Valeur d'inventaire par part avant distribution		1'158,65	1'110,00
Distribution		-	-
Valeur d'inventaire par part après distribution		1'158,65	1'110,00
Variation de la fortune nette			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		118'593'728	103'738'196
Souscriptions		10'080'159	21'318'397
Reprises		-	-11'357'115
Distributions		-	-
Résultat global de l'exercice		5'570'034	4'894'250
Fortune nette à la fin de l'exercice		134'243'921	118'593'728

COMPTE DE RÉSULTAT (FORTUNE DE PLACEMENT)		01.10.2021 – 30.09.2022 CHF	01.10.2020 – 30.09.2021 CHF
Revenu locatif net		5'617'785	3'617'079
Revenu locatif prévisionnel (net) – (y c. charges non détachées)	XI	5'810'037	3'857'417
Perte de produit sur locaux vides	XII	-192'252	-240'338
Entretien des immeubles		-359'258	-321'002
Maintenance		-359'258	-321'002
Remise en état		-	-
Charges d'exploitation		-525'203	-363'750
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-39'009	-67'684
Assurances		-93'432	-71'119
Honoraires de gestion	XIII	-265'498	-132'503
Frais de location et de publication d'annonces		-7'881	-6'168
Impôts et taxes		-119'384	-86'275
Résultat opérationnel		4'733'324	2'932'327
Autres revenus		11'223	2
Intérêts actifs		28	2
Rentes de droits de superficie		10'238	-
Autres revenus		958	-
Frais de financement		-178'433	-177'192
Intérêts hypothécaires	XIV	-126'824	-108'244
Autres intérêts passifs	XV	-2'512	-27'082
Rentes de droits de superficie	XVI	-10'238	-
Autres frais de financement	XVII	-38'859	-41'867
Frais d'administration		-667'184	-529'143
Honoraires de la direction	XVIII	-400'000	-226'170
Rémunération au compte d'exploitation		-109'246	-110'498
Frais d'estimation		-48'397	-35'944
Frais de révision		-63'510	-85'318
Autres frais d'administration		-46'030	-71'214
Autres frais		-9'512	-512
Résultat souscription de parts		24'810	72'445
Revenus de souscription de parts		124'044	362'223
Frais de souscription de parts		-99'234	-289'778
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		3'914'228	2'297'926
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		-	-
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		-	-
Résultat réalisé		3'914'228	2'297'926
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		1'655'806	2'596'324
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		3'627'656	4'014'425
Variations impôts latents		-1'971'850	-1'418'101
Résultat global de l'exercice comptable		5'570'034	4'894'250
Distribution et utilisation du résultat			
Produit net de l'exercice comptable		3'914'228	2'297'926
Report de l'exercice précédent		4'456'018	2'158'092
Montant disponible pour la distribution		8'370'246	4'456'018
Montant prévu pour la distribution		-	-
Report à nouveau		8'370'246	4'456'018

Annexe groupe de placement.

I Consolidation

Au 30 septembre 2022, Utilita Fondation de placement détenait 100% des parts de Vivanta AG (CHF 3'700'000.-). Au cours de l'exercice, il a été procédé à une augmentation de capital de CHF 3,6 millions. 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.

Immeubles / projets	Montant potentiel / prévu au 30.09.23 CHF
Développement à Coire	150'000
Nouvelle construction à Courgenay, étape II	2'000'000
Nouvelle construction à Vevey, rehaussement	150'000
Remboursement éventuel d'hypothèques à court terme	22'749'200

III Créances à court terme

Les créances à court terme se composent de créances de loyers et créances contre des tiers (CHF 126'662.-), du fonds de renouvellement du bien-fonds en copropriété de Neuendorf (CHF 51'057.-), ainsi que du remboursement de dépenses à charge de la fortune de base (CHF 64'614.-).

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 (CHF 65'512.-) et de la fortune de placement (CHF 1'688.-).

V Créances, participation

Au nombre des créances figurent des acomptes de quelque CHF 8,9 millions pour le projet Bella Vista à Neuchâtel (incluant une commission de transaction partielle de CHF 139'000.-) et qui ont été ramenés à CHF 7,7 millions après la prise en compte d'une correction de valeur. Selon toute probabilité, le transfert des profits et risques aura lieu le 1^{er} octobre 2023. Les coûts de placement et l'état locatif prévisionnel au jour de l'achèvement de l'immeuble sont estimés à respectivement CHF 30'567'000.- et CHF 1'140'300.-

Sur la base de la meilleure estimation établie à ce jour, une correction de valeur a été opérée sur la créance Bella Vista en tant que perte non réalisée de CHF 1,2 million. Sa comptabilisation a eu lieu durant l'exercice. Les coûts d'acquisition actuels déjà estimés et qui s'inscrivent en hausse alors que la valeur de marché de l'immeuble au 1^{er} octobre 2023 devrait être stable selon les prévisions nous ont incités à prendre cette mesure comptable.

En outre, la créance contient également des acomptes versés à hauteur de CHF 84'590.- 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 CHF 500.- chacune au sein de cette organisation. On mentionnera en outre qu'Utilita Fondation de placement et Vivanta AG détiennent chacune une part sociale de CHF 200.- de la Raiffeisenbank Liestal-Oberbaselbiet Genossenschaft.

VI Engagements à court terme, immeubles

Les engagements à court terme se rapportant aux immeubles englobent des loyers payés à l'avance, des dettes pour des livraisons, services et autres prestations (CHF 412'991.-), ainsi que des acomptes versés et décomptes d'honoraires pour les charges accessoires (CHF 963'739.-).

VII Autres engagements à court terme

Les autres engagements à court terme se composent de montants facturés pour des services de conseils, de taxes à acquitter et, en particulier, de sommes à payer par Utilita Management GmbH pour la Fondation de placement.

VIII Compte de régularisation du passif

Honoraires et coûts de révision, frais de port, contribution au compte d'exploitation, management fees, 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, honoraires de gérance, impôts immobiliers et primes d'assurance.

IX Dettes hypothécaires, hypothèques à court et long terme

Immeuble	Dettes hypothécaires	Montant en CHF	Intérêt en %	Echéance	Cédule hypothécaire	Amortissement annuel de CHF
Frenkendorf	Crédit de construction, montant tiré:	2'812'826,83	1,05	n/a	Oui	0,00

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

Immeuble	Hypothèques à court terme	Montant en CHF	Intérêt en %	Echéance	Cédule hypothécaire	Amortissement annuel de CHF
Neuendorf	Hyp. à taux fixe	8'240'000,00	0,45*	15.12.22	Oui	0,00
Appenzell	Hyp. à taux fixe	1'885'000,00	0,45*	15.12.22	Oui	0,00
Herbligen	Hyp. à taux fixe	6'000'000,00	0,45*	30.10.22	Oui	0,00
Kulmerau	Hyp. à taux fixe	180'000,00	0,82*	n/a	Oui	0,00
	Hyp. à taux fixe	400'000,00	1,40	31.12.22	Oui	0,00
Courgenay	Hyp. à taux fixe	3'314'200,00	0,80	19.04.23	Oui	44'000,00
Moudon	ATF**	2'130'000,00	0,60	07.10.22	Oui	0,00
Neuchâtel	ATF**	600'000,00	0,60	07.10.22	Oui	0,00

Immeuble	Hypothèques à long terme	Montant en CHF	Intérêt en %	Echéance	Cédule hypothécaire	Amortissement annuel de CHF
Moosseedorf	Hyp. à taux fixe	635'000,00	1,75	01.04.25	Oui	0,00
	Hyp. à taux fixe	450'000,00	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	300'000,00	1,56	31.12.23	Oui	0,00
	Hyp. à taux fixe	200'000,00	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: CHF 63'703'500.- (exercice précédent: CHF 56'843'500.-).

X Augmentation de capital (émissions et reprises de droits)

Durant la période sous revue, Utilita est parvenue à lever des capitaux supplémentaires à hauteur de CHF10'080'159,05 (hors commission d'émission) et à démarcher six nouveaux investisseurs. Cela correspond à une augmentation de 9'021 droits.

XI Revenu locatif prévisionnel (net)

Cf. l'inventaire des immeubles.

Acquisitions et première mise en location d'immeubles au 30 septembre 2022:

Immeuble (ACHAT)	Date de la reprise	Revenu locatif prévisionnel (net) au 30.09.22 en CHF	Revenu locatif prévisionnel (net) annuel en CHF
Courgenay, étape I	01.11.2022 (rétroactivement)	213'730,00	233'160,00
Sion	01.07.2022 (rétroactivement)	69'192,00	276'768,00

Immeuble (CONSTRUCTION)	Date de la mise en service	Revenu locatif prévisionnel (net) au 30.09.22 en CHF	Revenu locatif prévisionnel (net) annuel en CHF
Frenkendorf	01.06 – 01.07.22	69'419,00	222'900,00

XII Taux de vacance

Le taux de vacance moyen au sein du groupe de placement calculé sur l'ensemble de l'année atteint 3,31%.

XIII Frais de gestion

Les frais de gérance dans leur totalité s'élèvent à 4,57% du revenu locatif prévisionnel (net).

XIV Intérêts hypothécaires

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

XV Autres intérêts passifs

Le besoin mensuel de cash-out pour le paiement des factures liées aux constructions et acquisitions a exigé des liquidités grevées d'un intérêt négatif. Durant l'exercice, une somme de CHF 2'512,21 (0,04%) a dû être acquittée au titre d'intérêts négatifs pour un niveau moyen de liquidités de quelque CHF 6,3 millions. Depuis le 1^{er} octobre 2022, tous les intérêts négatifs perçus sur les comptes bancaires sont supprimés.

XVI Rente de droit de superficie

Immeuble	Superficiant	Durée	Montant annuel en CHF
RF D2550	Commune de Frenkendorf (BL)	Jusqu'en janvier 2120	max. 50'573.-

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 2021/22 s'élèvent à CHF 400'000.-, soit une somme correspondant à 0,30% de la NAV (CHF 134'243'921.-). En plus de ces honoraires alloués à la direction, des commissions de transaction, des commissions de suivi de construction et des commissions en cas de rachat et d'émission de parts ont été perçues pour couvrir les charges de gestion courante, cela conformément au Règlement des coûts.

- Commissions de transaction (1,89%) : CHF 210'810.-, TVA comprise
- Commission de suivi de travaux de construction: CHF 145'000.-, TVA comprise
- Commission en cas d'émission et de rachat de parts: CHF 99'234,40, hors TVA.

Inventaire des immeubles.

TERRAIN (Y C. OBJETS À DÉMOLIR)									
Adresse	Date du transfert de propriété	Année de construction Durée du droit de superficie	Valeur d'assurance du bâtiment	Investissements à plus-value durant l'exercice sous revue	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Taux d'actualisation nominal	Revenu locatif prévisionnel ¹⁾	Revenu locatif réel / rente du droit de superficie
Quartier Kleinbruggen 7000 Chur (GR)	15.03.2022	2022– 2024	n/a	103'022	21'922'034	26'650'000	3,21%	1'071'840	-
TOTAL				103'022	21'922'034	26'650'000		1'071'840	-

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

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 nominal	Revenu locatif prévisionnel ¹⁾	Revenu locatif réel	Taux de vacance en %
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL			-	-	-	-		-	-	-

CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAIN)										
Adresse	Date du transfert de propriété	Année de construction	Valeur d'assurance du bâtiment	Investissements à plus-valeur durant l'exercice sous revue	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Taux d'actualisation nominal	Revenu locatif prévisionnel	Revenu locatif réel	Taux de vacance en %
Gilamont 48 1800 Vevey (VD)	15.11.2017	2006	7'089'159	-	8'957'521	10'100'000	3,63%	404'833	370'512	8,48%
Vy-d'Etra 71 2000 Neuchâtel (NE)	01.06.2018	1987	9'875'000	2'450'713	13'046'298	13'090'000	3,83%	504'177	484'076	3,99%
St. Antonstrasse 9-15 9050 Appenzell (AI)	01.07.2018	1995	8'237'000	118'483	13'907'721	15'040'000	4,13%	653'856	645'731	1,24%
Bühlweg 8 3302 Moosseedorf (BE)	01.07.2019	1972	3'490'000	50'000	4'940'408	5'341'000	3,83%	220'181	220'031	0,07%
Haubenstrasse 2 3671 Herbligen (BE)	01.07.2019	2009	8'790'000	42'871	9'662'937	9'300'000	4,13%	408'844	388'967	4,86%
Château-Sec 39-41 1510 Moudon (VD)	01.01.2020	1994	3'729'643	29'504	4'207'418	4'277'000	4,13%	173'197	173'197	0,00%
Hausgasse 13-17 6234 Kulmerau (LU)	01.01.2020	1986 1987 1992	2'904'000	-	2'080'900	2'285'000	n/a	134'991	134'991	0,00%
Ch. d'Archamps 20-22 1257 Bardonnex (GE)	02.11.2018	2021	17'002'000	108'649	24'564'779	28'230'000	3,83%	1'130'072	1'074'869	4,88%
Ch. du Croissant 14-16 1219 Vernier (GE)	21.02.2019	2021	14'349'000	30'493	23'561'262	30'810'000	3,63%	1'085'415	1'080'245	0,48%
Fulenbachstr. 20-32 4623 Neuendorf (SO)	01.04.2021	1991	14'737'980	-	16'693'444	15'900'000	4,03%	740'419	714'686	3,48%
Mittelgasse 3-5 4402 Frenkendorf (BL)	21.04.2021	2022	n/a	5'150'029	7'204'139	7'432'000	3,73%	69'419	69'419	0,00%
Rue du Parc 17 1950 Sion (VS)	01.07.2022	1999	4'624'600	-	6'169'177	6'105'000	3,83%	69'192	69'192	0,00%
Les Carelles 26 2950 Courgenay (JU)	01.11.2021	2017	3'600'000	500'000	6'031'314	6'072'000	4,23%	215'439	191'869	10,94%
TOTAL			98'428'382	8'480'742	141'027'318	153'982'000		5'810'037	5'617'785	3,31%

Rapport abrégé des experts estimateurs.

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

Bewertungsstandards und Grundlagen

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

In der Bewertung werden eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die per Stichtag von uns ermittelten Marktwerte richten sich nach den branchenüblichen Standards (insb. Swiss Valuation Standards SVS) und stehen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften insbesondere der eidg. Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), den massgeblichen Rechnungslegungsvorschriften (Swiss GAAP FER 26) sowie den 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

Fortune de base.

Fortune de base d’Utilita Fondation
de placement pour immobilier
d’utilité publique.

BILAN	30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
Actif		
Disponibilités	185'299	46'506
Comptes de régularisation de l'actif	50'000	110'498
Total de l'actif circulant	235'299	157'003
Participations	I1'000	1'000
Total de l'actif	236'299	158'003
Passif		
Engagements à court terme	37'878	4'762
Engagements à court terme groupe de placement «gemeinnützige Immobilien Schweiz»	64'614	3'787
Comptes de régularisation du passif	II30'317	47'772
Total des capitaux étrangers	132'809	56'321
Capital de dotation	100'000	100'000
Bénéfice net de l'exercice	1'807	-5'518
Report de bénéfice	1'683	7'201
Total du capital de fondation	103'490	101'683
Total du passif	236'299	158'003

COMPTE DE RÉSULTAT (FORTUNE DE BASE)	01.10.2021 – 30.09.2022 CHF	01.10.2020 – 30.09.2021 CHF
Produit		
Contribution du groupe de placement «gemeinnützige Immobilien Schweiz»	109'246	110'498
Total des produits	109'246	110'498
Charges		
Organes et Assemblée des investisseurs	-60'952	-57'934
Frais de révision	-19'504	-23'493
Autres frais administratifs	-23'210	-29'765
Frais de supervision CHS PP	-2'609	-4'061
Frais financiers	-1'164	-763
Total des charges	-107'439	-116'016
Bénéfice net de l'exercice	1'807	-5'518

Annexe fortune de base.

- I

Participations

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

Compte de régularisation du passif

Le compte de régularisation du passif se compose de l'ensemble des frais liés à l'Assemblée des investisseurs, des frais de révision et de traduction, des taxes ainsi que des frais de surveillance de la CHSPP assumés durant l'exercice 2021/22.



**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. A l'heure qu'il est, la Fondation gère le groupe de placement «gemeinnützige Immobilien Schweiz». Comme son nom l'indique, ce groupe a pour vocation le placement de capitaux dans des immeubles d'habitation d'utilité publique à l'échelon national. La fortune de base 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
- 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

DATES IMPORTANTES

Date de création de la Fondation de placement	03.02.2017
Ouverture du groupe de placement «gemeinnützige Immobilien Schweiz»	14.09.2017
Fin de la réglementation spéciale prévue par les directives de placement	30.09.2022

Réglementation spéciale prévue par les directives de placement

L'art. 1.4 lit. b) des Directives de placement prévoyait une réglementation spéciale concernant les limites à respecter pour les placements durant les cinq années de la phase de développement du groupe de placement. Ce régime d'exception est venu à échéance à la fin de l'exercice sous revue, soit le 30 septembre 2022.

A cette date butoir, 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. A 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.

Organes

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, Küsnacht

Comité de placement

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

Philippe Sauthier, président, Vevey
Prof. Markus Schmidiger, vice-président, Baar
M° Ulrich Keusen, Berne

Organe de révision

L’Assemblée des investisseurs du 14 décembre 2021 a confirmé pour un nouvel exercice le mandat de révision confié à BDO AG, Berne.

Sibylle Schmid, réviseuse responsable, BDO AG, Berne

MEMBRES DU CONSEIL DE FONDATION



Philippe Sauthier

PHILIPPE SAUTHIER, PRÉSIDENT, VEVEY.



Prof. Markus Schmidiger

DOCTEUR EN ÉCONOMIE,
VICE-PRÉSIDENT, BAAR



Paola Ghillani

BULLE.



Jürg Häusler

KÜSNACHT.



M° 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, responsable finances, Asset Manager a.i., Lausanne
Fabio Anderloni, responsable acquisitions et développement, Berne

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

Ernst & Young AG,
direction technique de la Fondation, Berne

Experts estimateurs

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

Andreas Häni, 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. Le volet financier est assuré par un prestataire de services fiduciaires actif dans le domaine de la comptabilité centralisée de biens immobiliers.

Gestionnaire immobilier

Privera SA, Lausanne, Muri b. Bern, Fribourg
Immopart AG, Granges
IT3, Saint-Gall
PG Immoservice SA, Bienne
Immo62 Sàrl, Lausanne

Comptabilité centralisée de biens immobiliers

Huwiler Services AG, Ostermundigen



Jürg (Georg Bruno) Capol

DIRECTEUR, ROLLE.



Benoît Grenon

RESPONSABLE FINANCES,
ASSET MANAGER A.I., LAUSANNE.



Fabio Anderloni

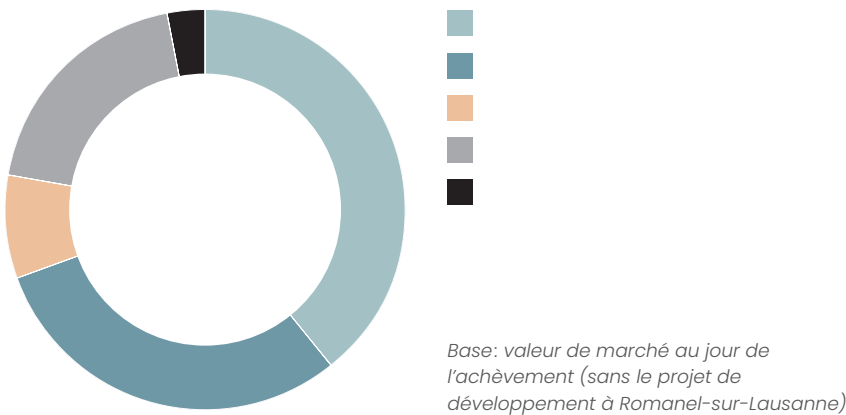
RESPONSABLE ACQUISITIONS
ET DÉVELOPPEMENT, BERNE.

BDO

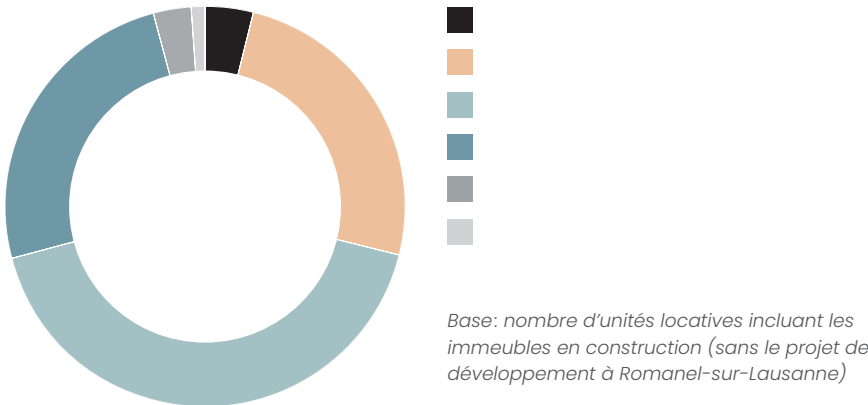
**Utilita en
graphiques.**

Qualité du portefeuille.

Répartition géographique par grandes régions.



Typologie des logements.



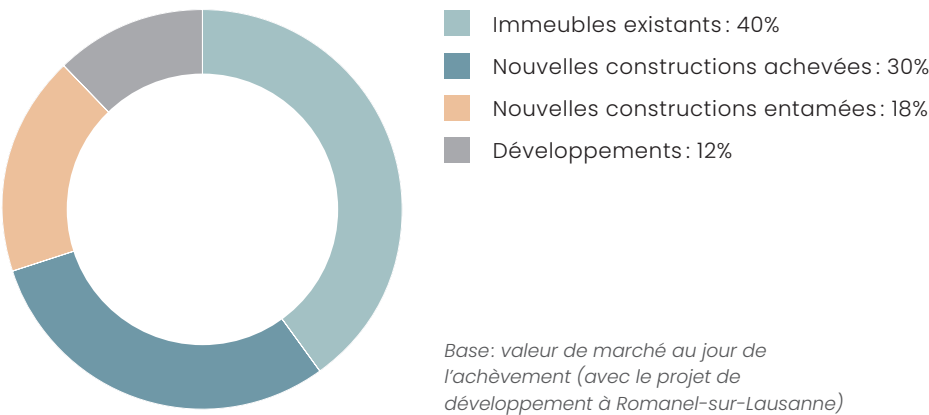
- Projets en cours de développement / en construction
- Immeubles existants
- Immeubles existants avec projets d'assainissement, de rehaussement et d'extension



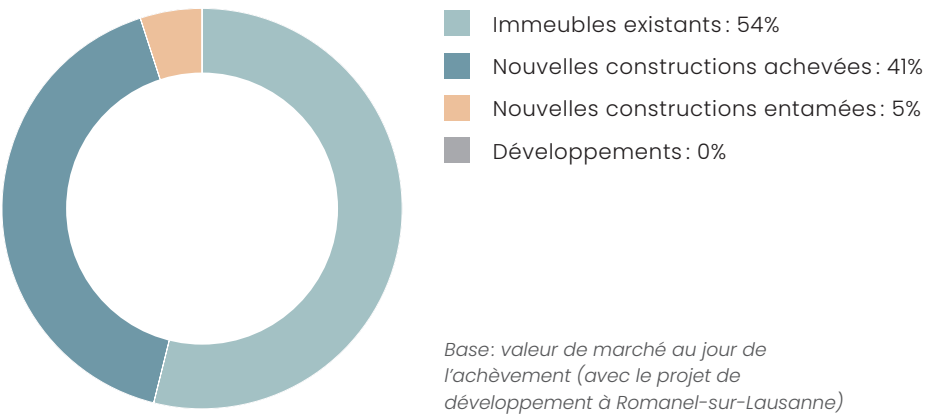


Part des projets de construction.

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

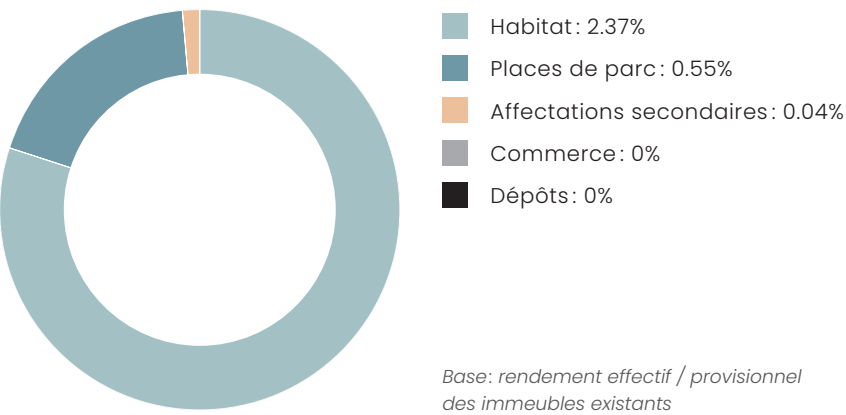


Part des immeubles en construction à la date butoir. (frais de construction activés)

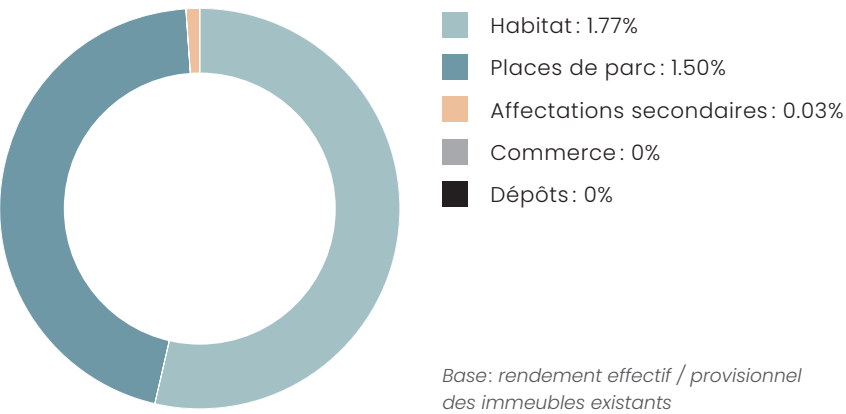


Comparaison des taux de vacance.

Taux de vacance locative structurel au lieu de situation des immeubles.



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



Comparativement aux données de Wüest Partner, le taux de vacance effectif des logements au sein du groupe de placement était au 1^{er} octobre 2022 de 25% inférieur à la moyenne du marché s'agissant de l'habitat correspondant.



Projets poursuivis durant l'exercice 2021/22.



Frenkendorf.

Mittelgasse 3-5, 4402 Frenkendorf // BL

Réception des travaux et remise des bâtiments à la coopérative « Alter Werkhof ». Le lotissement Alter Werkhof se distingue par le fait qu'il a été entièrement réalisé par notre maître d'ouvrage d'utilité publique Vivanta AG et qu'il est désormais loué à la coopérative « Alter Werkhof » dans le cadre d'un bail portant sur les immeubles dans leur ensemble avec régime d'autogestion. Cet accord engendre une situation gagnant-gagnant pour ces immeubles destinés à abriter des personnes de tous âges au cœur de la commune de Frenkendorf. Le site, qui est relié au réseau communal de chauffage à distance, propose des surfaces à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments propres à favoriser les rencontres et le développement d'une vie communautaire. Il s'agit notamment de chambres d'appoint à se partager ainsi que de locaux et de surfaces réservés à des activités communes qui sont d'ores et déjà intensément utilisés.

Kleinbruggen.

Quartier Kleinbruggen, 7000 Coire // GR

Les signatures respectives d'un contrat de superficie avec le diocèse de Coire et d'un contrat d'entreprise générale ont été suivies d'une demande de permis de construire. Le projet de construction, qui a été développé à l'enseigne du label 2000 watts, nécessite encore la délivrance d'une autorisation de construire attendue d'ici la fin 2022. La phase de réalisation est prévue au printemps 2023. 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 : création de salles de bricolage, aménagement à l'entrée des immeubles de locaux pour des hobbies et d'espaces communautaires pouvant être ouverts l'été sur une place de village, mais aussi de jardins communautaires et d'offres de mobilité qui constituent autant d'incitations naturelles de rencontres. La première location des logements devrait être accompagnée d'un développement de la vie communautaire faisant intervenir un recours aux médias numériques.



Bella Vista.

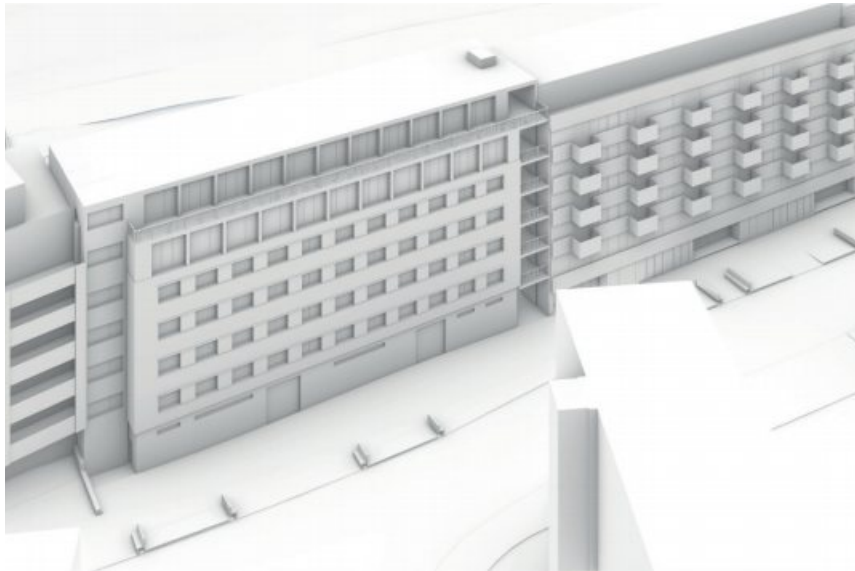
Av. du Vignoble, 2000 Neuchâtel // NE

Bella Vista est en pleine phase de construction. Ce complexe d’habitation devrait pouvoir être remis à ses futurs habitants au cours de la deuxième moitié de 2023. 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 le premier du genre dans le canton de Neuchâtel. L’habitat planifié se caractérise par un mix de typologies grâce auquel les logements pourront être proposés à l’ensemble de la population et à tous les groupes d’âge. Ici aussi, des surfaces intérieures et extérieures propices au développement de la vie communautaire et à l’intégration sociale seront 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.

Projet d’extension.

Les Carelles 26, 2950 Courgenay // JU

Courgenay est un immeuble existant propriété d’Utilita qui recèle une possibilité d’extension pour la création de neuf appartements destinés à des personnes âgées. Au cours de cet exercice, il a été décidé d’exploiter ce potentiel d’accroissement de la valeur sur ce bien-fonds. Les logements pour personnes âgées seront reliés physiquement à un établissement médico-social voisin et généreront ainsi des synergies. A l’instar du bâtiment existant, l’exploitation de l’extension sera assurée par un professionnel. Les nouveaux logements pour personnes âgées devraient pouvoir être mis sur le marché en 2024.



Gilamont.

Gilamont 48, 1800 Vevey // VD

Durant cet exercice, les travaux de planification en vue de l’obtention d’un permis de construire pour le rehaussement de deux étages de notre immeuble à Vevey ont été entrepris. Le dépôt de la demande d’autorisation est prévu au début 2023. Cette surélévation consistera en une construction en bois au bon rendement énergétique. Elle sera offerte sur le marché à l’enseigne de la législation cantonale sur la promotion du logement à prix abordable. Cet ajout générera une plus-value intéressante à tous égards dans la mesure où, parallèlement, l’enveloppe du bâtiment et le chauffage seront remis à neuf.

Vy-d’Etra.

Vy-d’Etra 71, 2000 Neuchâtel // NE

Le lotissement situé à la Vy-d’Etra a été intégré au portefeuille en 2018 dans le but de procéder à un ravalement des façades à des fins énergétiques. Ces travaux ont pu être menés à chef durant le présent exercice. Les immeubles sont adaptés aux besoins des familles qui apprécient en particulier leur proximité avec l’école. Les trois bâtiments desservis par des coursives forment un petit quartier émaillé de nombreuses surfaces vertes et comportant une place de jeu. On y jouit de la vue sur le lac et les montagnes.



Es Brit.

Romanel-sur-Lausanne // VD

Le projet Es Brit est un projet de développement caressé de longue date sur une parcelle de la commune de Romanel qui doit passer au préalable par une phase de planification d'un quartier. Si Utilita n'a pas encore investi de moyens financiers jusqu'à ce jour, elle a néanmoins obtenu une promesse d'octroi d'un droit de superficie qui devrait être signée d'ici la fin de l'année 2022. Il s'agit d'un petit quartier à développer conjointement avec le 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 destinés à voir le jour, cela à proximité immédiate du home et d'une station de chemin de fer. Le dépôt du plan de quartier interviendra dans le courant de 2023.

Rue du Parc.

Rue du Parc 17, 1950 Sion // VS

L'immeuble locatif de la rue du Parc 17 à Sion a pu être acquis « off market ». Il s'agit d'une construction qui, aujourd'hui encore, est subventionnée dans le cadre du programme LCAP de la Confédération, mais qui sera mise sur le marché libre dès 2024. Les loyers sont de quelque 30% inférieurs à ceux du marché. Ce pur bâtiment d'habitation, qui comporte 18 appartements répartis sur sept étages, à la conception et à la typologie efficaces, se dresse dans un quartier relativement vaste. Situé non loin du centre de la ville et bénéficiant de tous les services nécessaires, l'immeuble et ses environs offrent une bonne qualité de vie. On y jouit de la vue sur les châteaux de Valère et de Tourbillon.

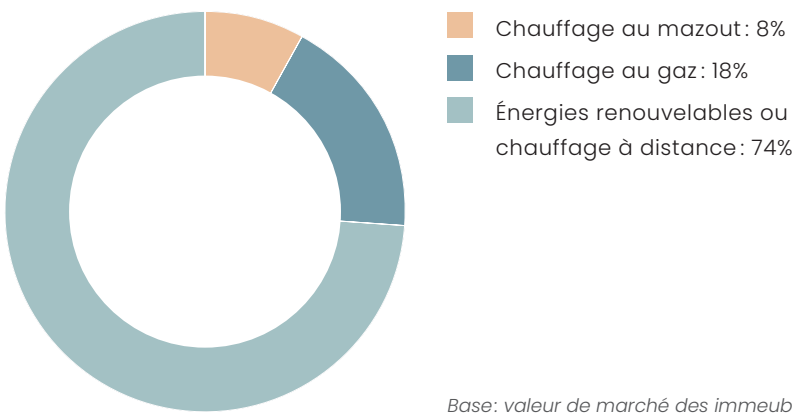
Environnement.



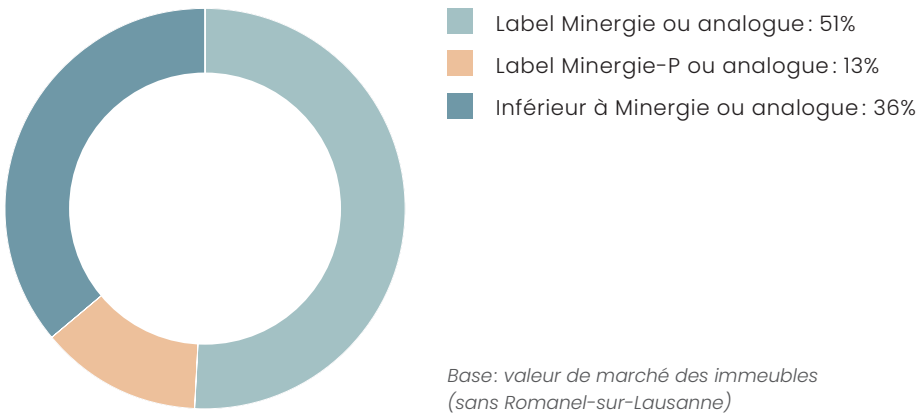
Principes.

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 cet objectif efficacement, nous suivons de près notamment la manière dont l'énergie est consommée, la charge de CO₂ et le respect par le groupe de placement des standards en matière de construction et de durabilité. Dans ce même souci de pérennité, nous prenons des mesures pour la sauvegarde de l'environnement et des intérêts de nos investisseurs.

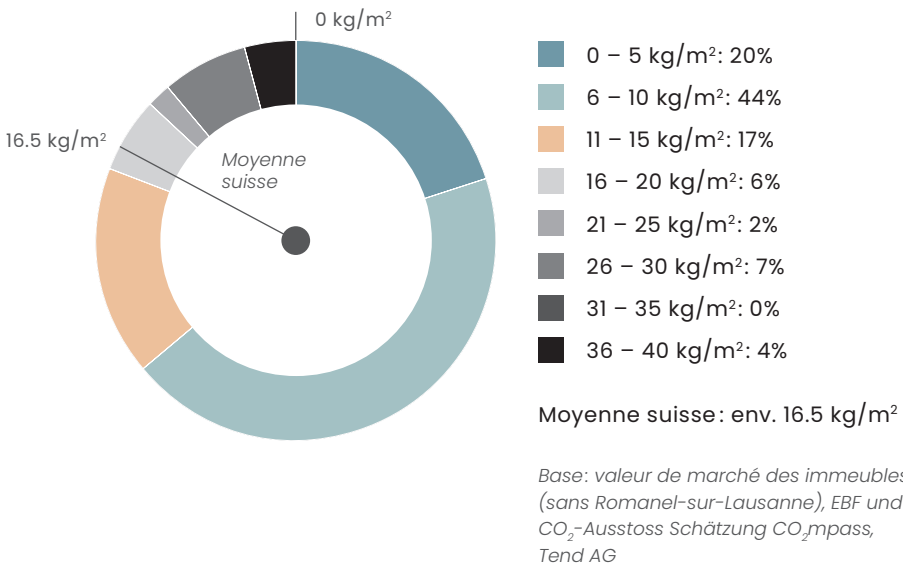
Sources énergétiques.



Standard énergétique.



Emissions de CO₂.



En matière d'émissions de CO₂ au mètre carré – la surface de référence énergétique – plus de 80% des immeubles du groupe de placement se situent en dessous de la moyenne de l'immobilier suisse qui est d'environ 16,5 kg/m². Pour les objets à fortes émissions de CO₂ présents dans notre portefeuille, nous planifions le raccordement à un réseau de chauffage à distance ou un passage à des énergies renouvelables dans les meilleurs délais (Kulmerau, Neuendorf, etc.).

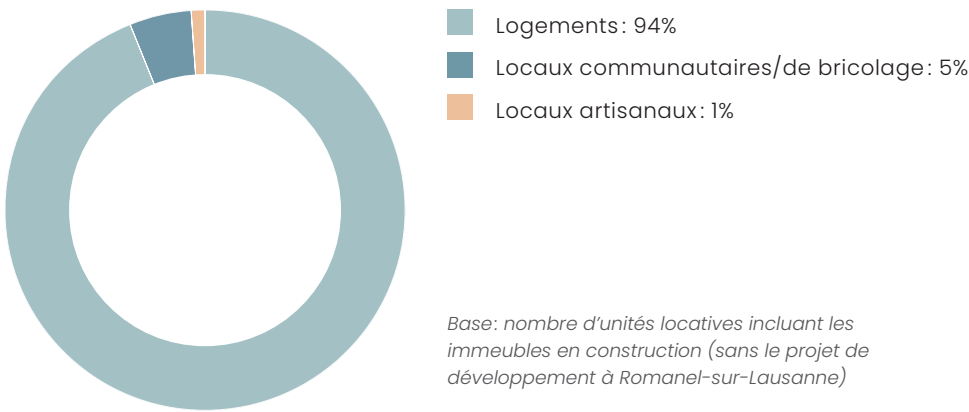
Social.



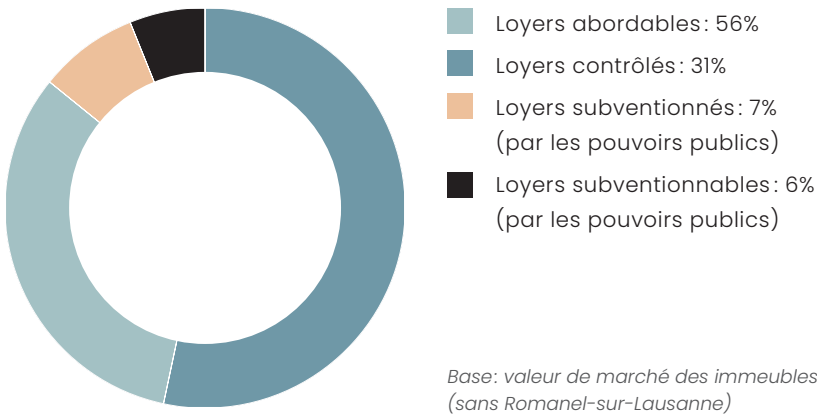
Principes.

Utilita investit non seulement dans des immeubles, mais encore dans le bien-être des personnes qui y habitent. Ce faisant, elle confère tout son sens au « S » des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) en tant que fondements de l’investissement durable. Cela parce que la valeur économique à long terme d’un immeuble et du point de vue de la technique de l’environnement dépend de l’identification positive de ses habitants avec leur cadre de vie (ressenti de la qualité du lieu), avec une incidence sur le montant qu’ils veulent ou peuvent payer pour leur logement (faible taux de vacance) et le souci qu’ils ont de leur cadre de vie (frais d’exploitation). L’objectif est atteint grâce au travail de développement d’une vie communautaire, mais aussi l’offre de conditions d’habitat garantes de bien-être, un dialogue proactif avec les locataires (y compris la numérisation) ou une structure des prix axée sur la durabilité, etc.

Affectation des surfaces/espaces communautaires.



Structure des prix de location.



Affectation des surfaces/espaces communautaires.

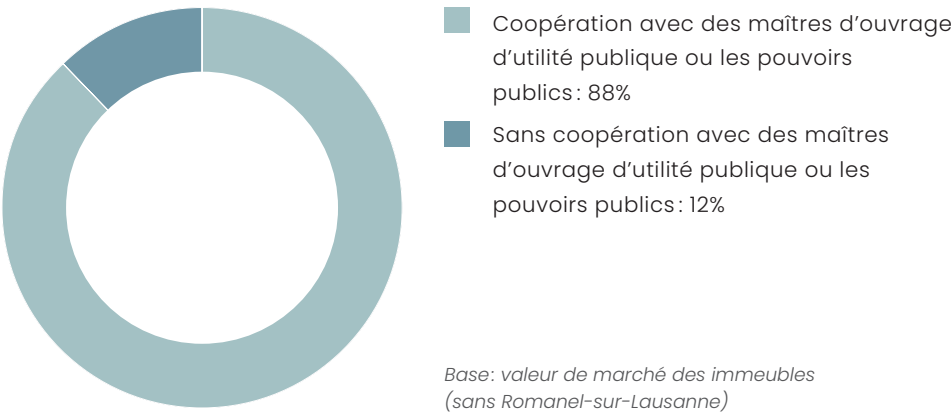
Utilita attache de l’importance à ce que les habitants des immeubles se voient mettre à disposition des espaces communautaires intérieurs et extérieurs où l’on se rencontre naturellement et en toute liberté ainsi que des locaux dédiés au bricolage ou autres activités, ou encore des annexes telles que des chambres de visite à se partager au gré des besoins.

Structure des prix de location.

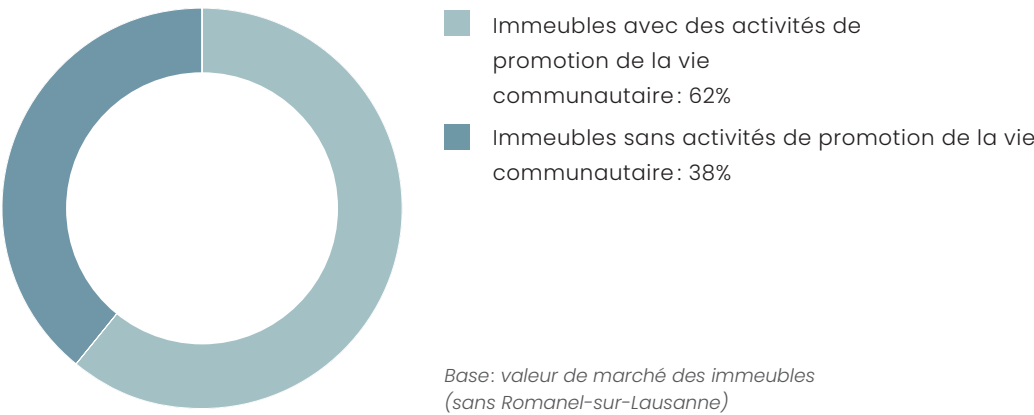
Sont réputés abordables les loyers dont le prix est fixé en dessous de la moyenne du marché. Accessibles à une grande partie de la population, ils engendrent des taux de vacance durablement faibles. Les loyers assujettis à des conditions sont des loyers convenus avec les pouvoirs publics et qui permettent de bénéficier des avantages de l’immobilier d’utilité publique. Axés sur le cash-flow net, ils se révèlent être plus stables que ceux du marché en général.



Coopération avec le secteur de l'utilité publique.



Promotion de la vie communautaire.



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 des avantages offerts par le segment de l'immobilier d'utilité publique dans le placement de leurs fonds. 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. Cela peut déboucher sur des avantages tels que l'accès à des projets et à des surfaces de compensation, mais aussi sur d'autres structures de coûts, etc.

Promotion de la vie communautaire.

Dans une grande partie des immeubles, leur gestion suscite naturellement le développement de communautés et une cohésion entre les habitants. A cet égard, la formation de groupements de locataires, une autogestion partielle ou l'accès à des services spéciaux proposés à toutes les générations sont autant de facteurs propices. Le développement de la vie communautaire est un processus qui requiert le soutien des locataires, même s'il va de soi que rien ne saurait leur être imposé.

Gouvernance.



Principes.

Depuis sa fondation, Utilita se préoccupe d'ouvrir à ses investisseurs la possibilité d'effectuer des placements de fonds ayant un impact sociétal et soucieux de l'environnement. Et, qui plus est, dans un segment suisse de l'immobilier usuellement inaccessible. Semblable option contribue à la stabilité du bilan et à une diversification des investissements de la prévoyance professionnelle dans le secteur immobilier. Les placements se caractérisent par un profil performance-risque intéressant parce qu'axé sur le cash-flow net. Les avantages offerts aux investisseurs résident aussi dans une gestion transparente, une séparation des pouvoirs, l'existence de règles internes, le respect de standards rigoureux, ainsi que dans le système de rémunération des responsables de la gestion basé sur les « costs and fees ». La participation active à des organisations et à l'élaboration de standards est une marque de qualité importante d'Utilita.

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

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.

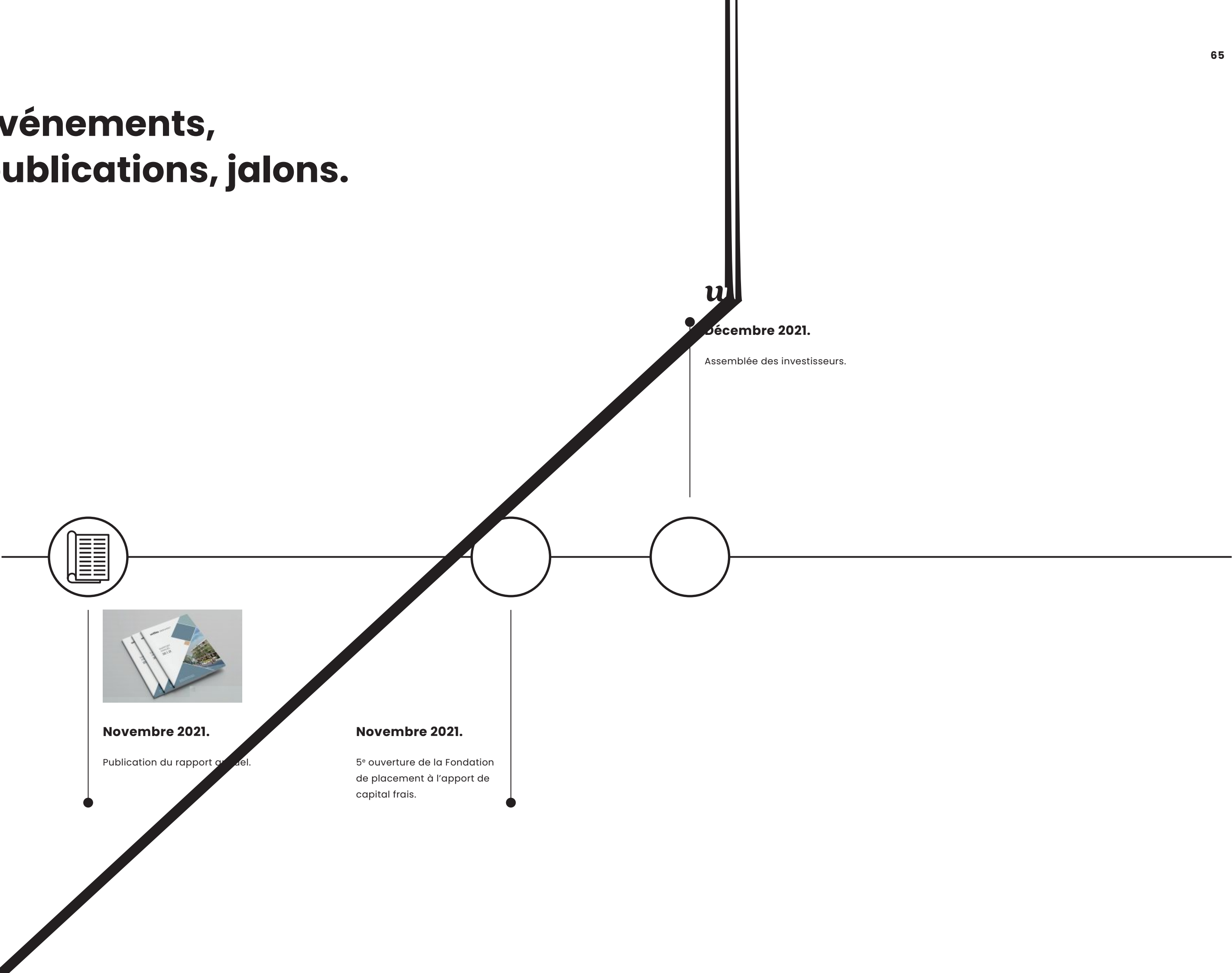
www.asip.ch

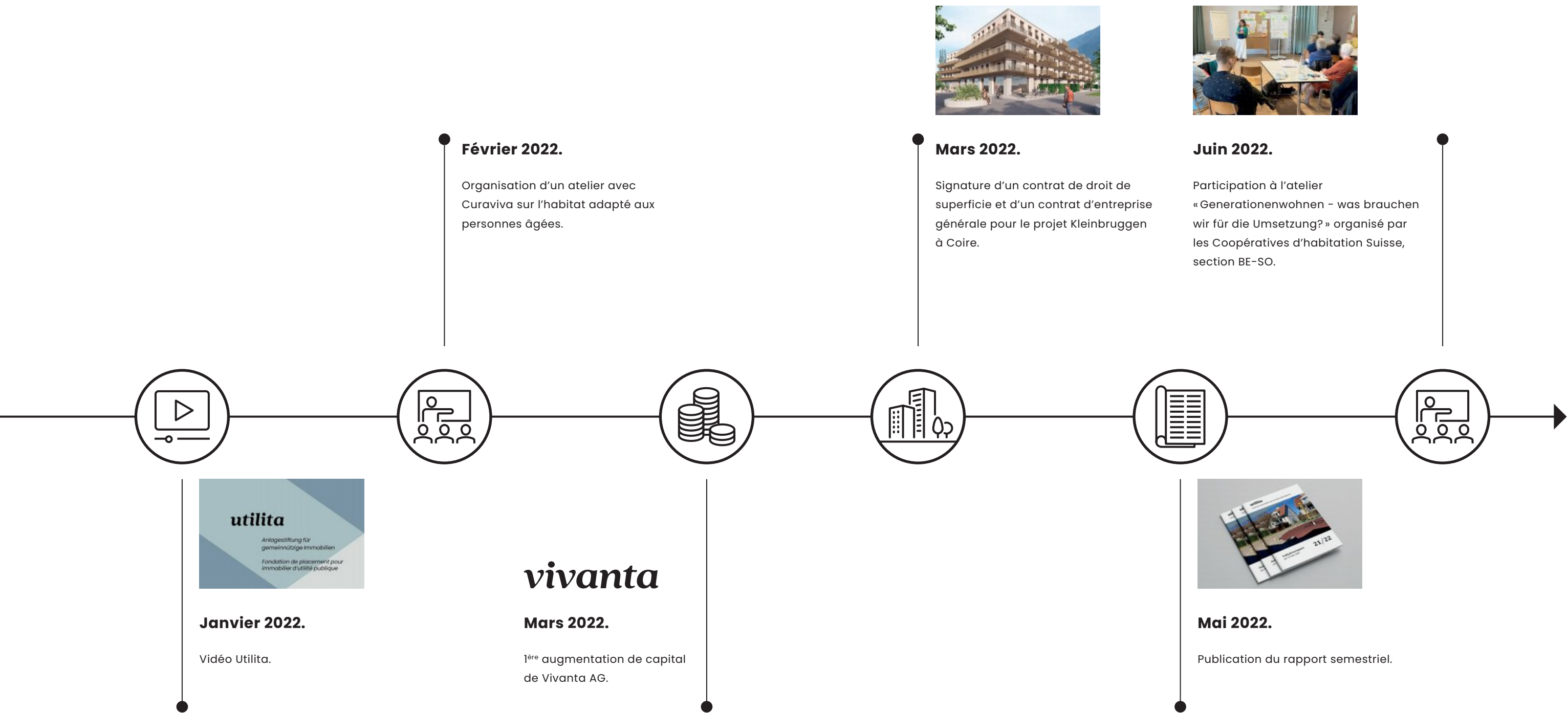
Swiss Sustainable Finance (SSF), membre depuis 2019.

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

Événements, publications, jalons.





Tages Anzeig

Juin 2022.

Décision du conseil communal de Romanel-sur-Lausanne concernant l’octroi d’un droit de superficie à Utilita.



Juin 2022.

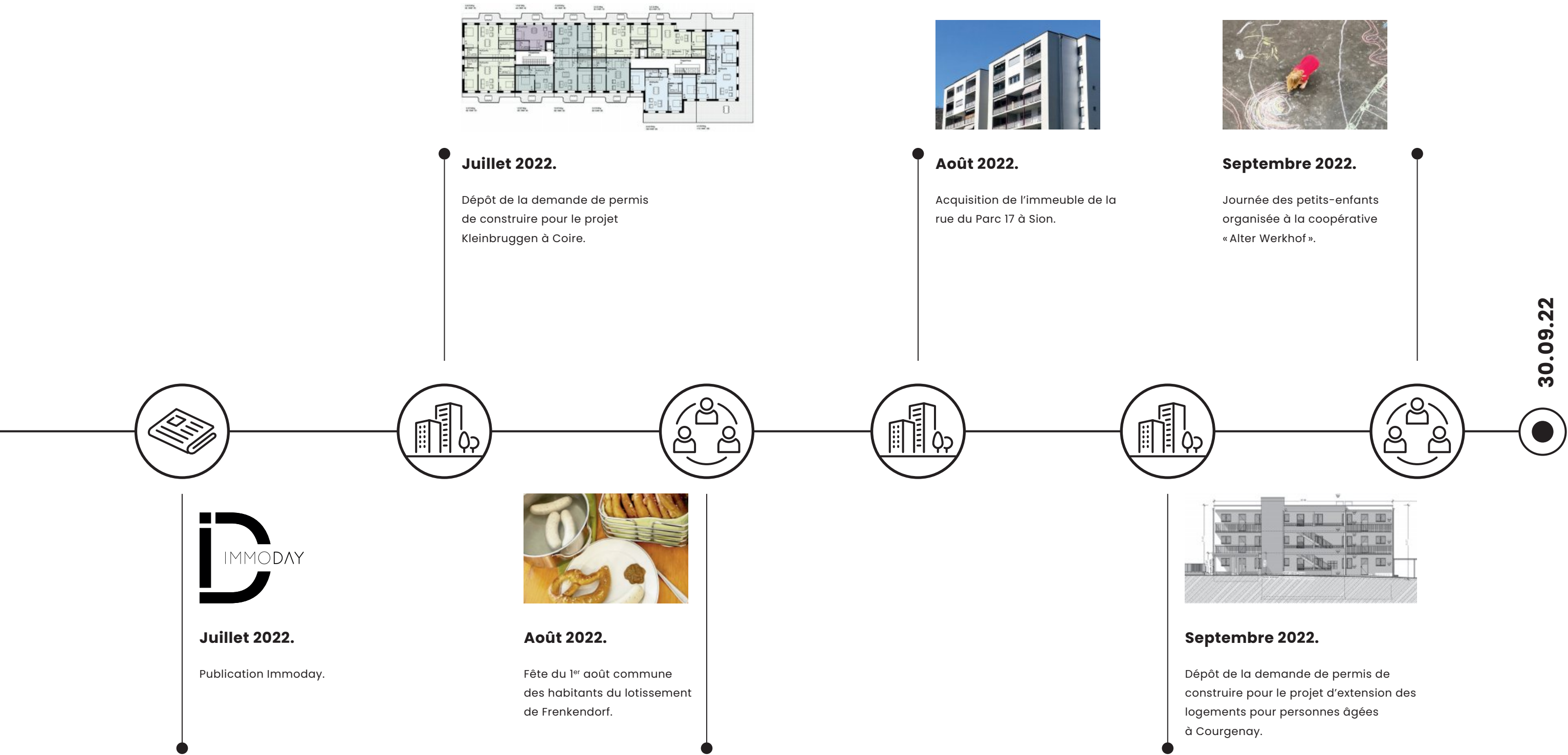
Signature du contrat d’entreprise générale pour l’extension de logements pour personnes âgées à Courgenay.

Juin 2022.

Publication par 24heures et la Tribune de Genève du supplément Focus «Energies et développement durable».

Été 2022.

6^e ouverture de la Fondation de placement à l’apport de capital frais.

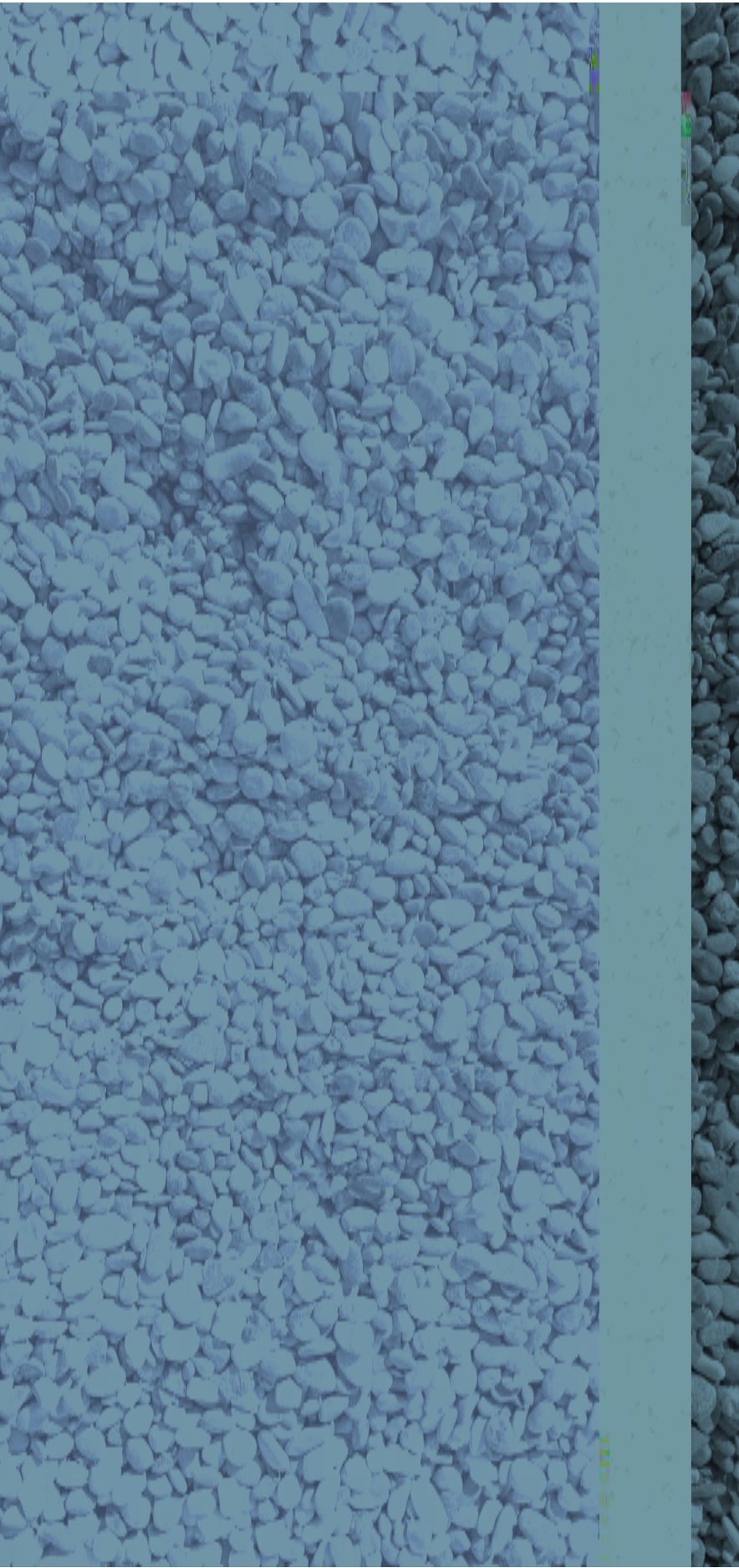


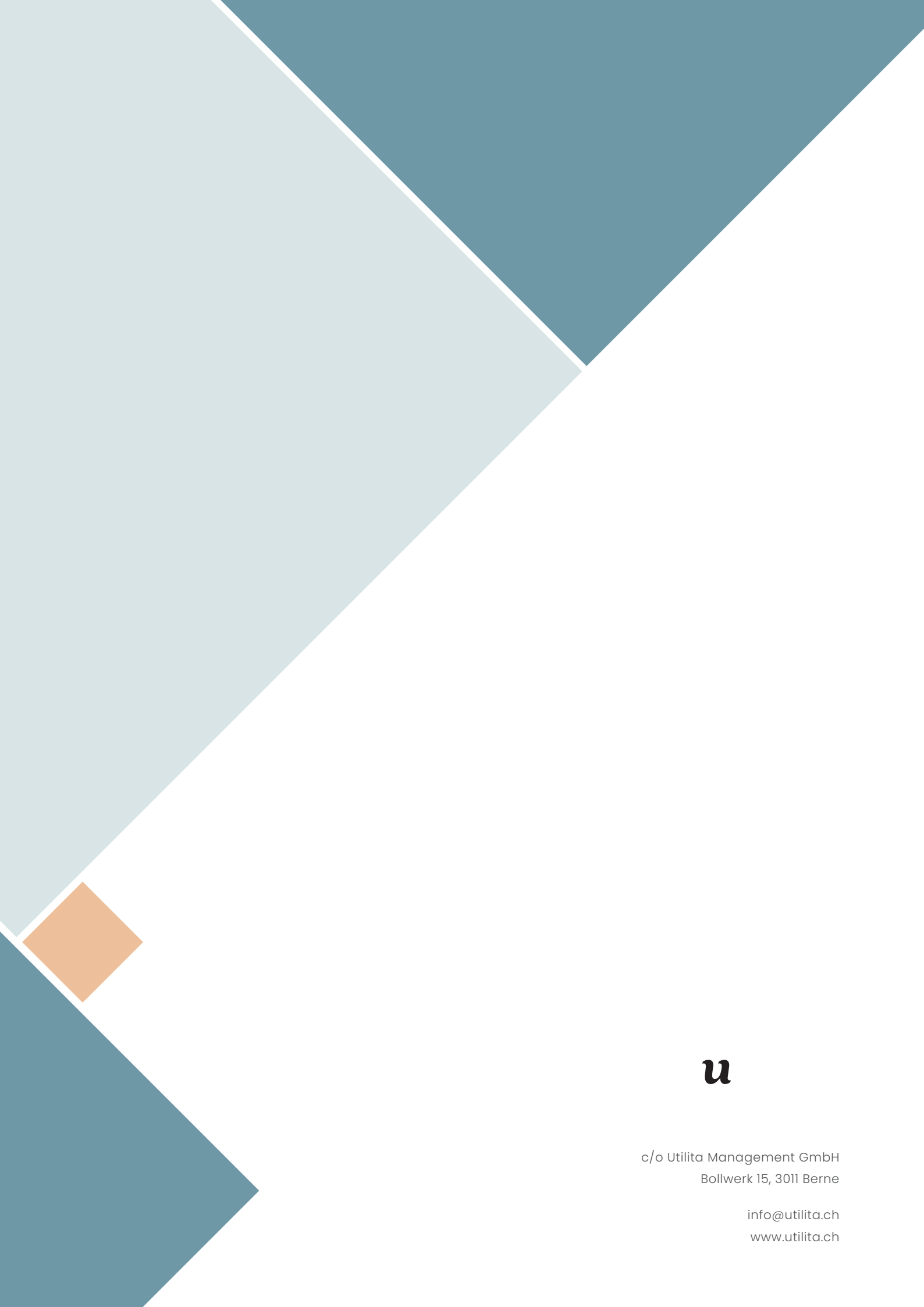


Glossaire.

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.
Quote-part des charges d'exploitation (TER_{ISA}) – (GAV) et (NAV)	La quote-part des charges d'exploitation indique les charges d'exploitation calculées en pour cent de la fortune totale moyenne (GAV/Gross Asset Value) ou de la fortune nette, soit sans capitaux empruntés (NAV/Net Asset Value). Les charges d'exploitation incluent les postes suivants du compte de résultat: les frais de révision, les frais d'estimation, les honoraires de gestion, les honoraires de la direction et autres charges administratives.
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 les trois aspects que sont la situation, l'environnement immédiat et le logement, cela. 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).





u

c/o Utilita Management GmbH
Bollwerk 15, 3011 Berne

info@utilita.ch
www.utilita.ch