

# utilita

FONDATION DE PLACEMENT POUR  
IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE

## RAPPORT ANNUEL 24 | 25

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

# Sommaire

<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>5</b>
UTILITA EN CHIFFRES	6
AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE FONDATION ET DU DIRECTEUR	8
<b>THÉMATIQUE DE PLACEMENT</b>	<b>11</b>
<b>GROUPE DE PLACEMENT</b>	
« IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE SUISSE »	<b>15</b>
INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR 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
<b>FORTUNE DE BASE</b>	<b>29</b>
FORTUNE DE BASE (BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT)	30
ANNEXE FORTUNE DE BASE	31
<b>FONDEMENTS ET ORGANISATION</b>	<b>33</b>
FONDEMENTS	34
ORGANES	36
DIRECTION ET EXPERTS	38
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	40
<b>UTILITA EN GRAPHIQUES</b>	<b>43</b>
QUALITÉ DU PORTEFEUILLE	44
CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX	58
CRITÈRES SOCIAUX	64
CRITÈRES DE GOUVERNANCE	72
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>75</b>

## GRAPHISME

graphistelausannelb.ch

## PHOTOS

wolf-fotografie.ch

## COPYRIGHT

Utilita Fondation de placement  
pour immobilier d'utilité publique © 2025

*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

**6,64 %**

Performance

**351,49** mio CHF

Valeur vénale de tous les immeubles au jour de leur achèvement



## Environnement

**15,97** kg/m<sup>2</sup>

Période de chauffage 2024  
Émissions moyennes de CO<sub>2</sub>  
(selon standard REIDA, Scopes 1+2)



## Société

**15,7 %** inférieurs au marché

Loyers des logements d'utilité publique et loyers abordables actuels

**3,71 %**

Operating Cash Flow<sup>1)</sup>

**82,21** mio CHF

Nouvelles constructions et développements maîtrisés

**13,18** kg/m<sup>2</sup>

Au 30 septembre 2025,  
y c. les nouvelles acquisitions  
Émissions moyennes de CO<sub>2</sub>  
(mesurées et calculées, Scopes 1+2)

**72 %**

Immeubles promouvant la vie communautaire

**97 %**

Taux de couverture

**70 %**

Accès au secteur de l'utilité publique (coopération)

# Avant-propos

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

**L'exercice écoulé se décline en une série de résultats réjouissants.** Une fois de plus, nous avons réussi à dépasser les chiffres déjà solides de l'année précédente. Ce succès est patent sur les plans à la fois économique, écologique et sociétal. Dès lors, nous sommes à même de vous présenter à nouveau d'excellents résultats annuels. L'orientation caractéristique de notre stratégie d'investissement consistant à privilégier les biens immobiliers résidentiels d'utilité publique et à prix abordables s'est encore renforcée et continue à faire ses preuves.

**Nous avons atteint une excellente performance pour nos investisseurs, soit de 6,64 %.** L'accent mis systématiquement sur des rendements nets de trésorerie stables, des projets clairement structurés et des biens immobiliers soigneusement sélectionnés porte des fruits sur la longue durée. Environ trois quarts de la valeur ajoutée proviennent d'une gestion active, tandis qu'un quart seulement est attribuable aux fluctuations du marché. Nous remercions nos investisseurs, nouveaux et existants, de leur confiance et pour avoir souscrit ou promis un montant total d'une quarantaine de millions de francs suisses de droits. Une partie de ces fonds pourra être affectée durant le nouvel exercice déjà afin d'étoffer notre portefeuille de projets. Créer de la valeur en veillant à une gestion efficace plutôt qu'en spéculant reste notre principe directeur.

**Dans le domaine environnemental également, nous nous situons nettement au-dessus de la moyenne de la branche.** Nos biens immobiliers, y compris ceux acquis de fraîche date, affichent des émissions de CO<sub>2</sub> sensiblement inférieures à la moyenne du marché, et ce quand bien même, à l'instar d'une tendance généralement observée sur le marché, nous avons enregistré pour la période

de calcul 2024 une légère augmentation des valeurs de CO<sub>2</sub>, certes à un faible niveau. Or, une prise en compte dans les calculs des acquisitions et assainissements effectués au cours de l'exercice 2024/25 nous a permis de constater une nette réduction des émissions de CO<sub>2</sub> au m<sup>2</sup>, lesquelles ont diminué de 15,9 kg sur le portefeuille partiel à environ 13,6 kg (Scopes 1 et 2) sur le portefeuille global. Ce positionnement fort n'est pas passé inaperçu parmi les défenseurs de l'environnement. En effet, plusieurs de nos investisseurs ont été très bien notés dans le «Rating climatique placements immobiliers» de l'Alliance Climatique Suisse. Utilita y est citée expressément pour sa contribution hors du commun en faveur de la société.

### Dans le domaine sociétal, nous continuons à affiner notre profil de manière cohérente.

En collaboration avec des groupes d'experts, nous cherchons des moyens de quantifier l'impact social d'Utilita, laquelle est le premier fonds immobilier à avoir fait évaluer son portefeuille à titre expérimental à l'aune du nouveau benchmark SOSDA, avec la participation des occupants. Les résultats révèlent un niveau élevé de bien-être et une excellente qualité des rapports de voisinage au sein de nos complexes résidentiels. Et qui plus est à un loyer abordable.

**Le Conseil de fondation élargit ses rangs et son éventail de compétences.** Début 2025, M. Gregor Bucher, docteur en droit, a été élu au Conseil de fondation d'Utilita. Grâce à son expérience du domaine de l'investissement immobilier, il renforce le savoir-faire et les réseaux de cet organe. On soulignera aussi que notre responsable ESG, M<sup>me</sup> Paola Ghillani, s'est vu décerner le certificat de «Board & Sustainability Certified Member» par l'IMD à Lausanne. C'est là une preuve supplémentaire du poids accordé au

développement durable au sein de la direction stratégique d'Utilita. La direction opérationnelle s'est également engagée activement dans la participation à des groupes d'experts, la tenue de conférences et la publication de contributions, cela parallèlement aux activités quotidiennes. Tous les collaborateurs de la Fondation ont en ligne de mire la création permanente de valeur économique et sociale au profit de nos investisseurs, des assurés des caisses de pension et des habitants de nos immeubles.

Le Conseil de fondation et la direction tiennent à remercier tous les investisseurs et partenaires d'Utilita pour leur confiance ainsi que son personnel pour son engagement. Ils se réjouissent à la perspective de poursuivre avec chacune et chacun une collaboration fructueuse tout au long de l'exercice 2025/26.

**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 « Immobilier d'utilité publique Suisse » investit principalement dans des immeubles d'habitation sis dans notre pays et 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 également – 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 ». Au travers de sa stratégie de placement, Utilita cherche 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 du cadre réglementaire 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 soumis à 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 dans leur intégralité

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 « Immobilier d'utilité publique Suisse »**

# Informations générales sur les comptes annuels

Les comptes annuels ont été établis conformément à l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) et 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 (CAFP), lesquels sont applicables par analogie.

Il s'agit du huitième 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 3 juin 2025 à propos du rapport établi au 30 septembre 2024, 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, aucune n'a procédé à l'encaissement de restitutions ou d'indemnités de distribution et de gestion.

Toutes les indemnités versées directement ou indirectement (au sens de l'art. 734a al. 2 CO) au Conseil de fondation ainsi qu'à la direction donnent lieu à une communication séparée à l'autorité de surveillance (conformément à l'art. 84b CC).

## Évaluation

Comme l'exigent les 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 «Immobilier d'utilité publique Suisse» 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.

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<sup>er</sup> octobre 2024 au 30 septembre 2025. Depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2023, un factsheet est publié quatre fois l'an. Parallèlement, les résultats financiers sont diffusés par les agences d'information financière pertinentes (notamment Bloomberg et Six), ainsi que par la CAFP.

# Chiffres-clés

	<b>30.09.2025</b> <b>CHF</b>	<b>30.09.2024</b> <b>CHF</b>
<b>BILAN</b>		
Fortune totale (GAV)	272'890'755	230'166'360
Valeur vénale des immeubles (y c. créances)	269'538'832	227'353'198
Coefficient d'endettement	29,79 %	31,89 %
Quote-part des fonds empruntés	32,27 %	34,22 %*
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés (années)	0,13	0,42*
Rémunération des financements par fonds empruntés	0,80 %	1,48 %*
Fortune nette (NAV)	184'825'813	151'395'483
Nombre de parts en circulation	139'244	121'635
Nombre des investisseurs	38	32
<b>INDICES DE RENDEMENT ET DE PERFORMANCE</b>		
Distribution (par part en CHF) <span style="background-color: #336699; color: white; padding: 0 5px;">I</span>	-	-
Rendement sur distribution	-	-
Rendement de placements (performance)	6,64 %	4,73 %
Coefficient de distribution	-	-
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,84 %	74,34 %
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA</sub> (GAV)	0,58 %	0,66 %
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA</sub> (NAV)	0,87 %	0,94 %
Rendement net des constructions terminées	3,06 %	2,96 %*
Rendement des fonds propres (ROE)	6,49 %	4,73 %
Rendement du capital investi (ROIC)	4,80 %	3,76 %
Valeur d'inventaire par droit après distribution (NAV) <span style="background-color: #336699; color: white; padding: 0 5px;">II</span>	1'327,35	1'244,67
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>		
Résultat réalisé	5'643'428	4'656'368
Résultat global de l'exercice comptable	11'269'569	6'838'434
Revenu locatif prévisionnel (net)	9'517'006	8'223'534
Taux de perte sur loyer <span style="background-color: #336699; color: white; padding: 0 5px;">III</span>	5,92 %	5,56 %

## Commentaires à propos des chiffres-clés

### I Distribution (par part en CHF)

Comme le groupe de placement se trouve en phase de croissance, le résultat obtenu, qui serait en soi susceptible d'être utilisé pour une distribution, est toutefois nécessaire pour les acquisitions en cours. Aussi, le Conseil de fondation a décidé de renoncer à une distribution et de thésauriser la totalité du résultat.

### II Valeur d'inventaire par droit après distribution (NAV)

Les valeurs nettes d'inventaire suivantes ont été publiées en cours d'exercice (date de publication: 10 jours après la date de clôture):

31.12.2024: CHF 1'257,44  
31.03.2025: CHF 1'271,05  
30.06.2025: CHF 1'298,91  
30.09.2025: CHF 1'327,35

### III Taux de perte sur loyer

Le taux de perte sur loyer de 5,92 % se compose d'une variation du ducroire et de pertes sur loyer de 0,25 % ainsi que d'un taux de vacance de 5,67 %. Voir l'explication relative aux vacances à la page 52.

# Fortune de placement du groupe de placement

## « Immobilier d'utilité publique Suisse »

### Données générales concernant le groupe de placement

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

	30.09.2025	30.09.2024
	CHF	CHF
<b>BILAN</b>		
<b>Actifs</b>		
Actif circulant	3'350'523	2'811'762
Disponibilités	II	1'538'352
Créances à court terme	III	380'005
Frais de chauffage et accessoires	I'379'376	I'312'622
Ducroire	-41'833	-17'644
Comptes de régularisation de l'actif	IV	94'623
Immobilisations	269'540'232	227'354'598
Créances	V	258'832
Participations	V	I'400
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir)	-	-
Constructions commencées (y c. terrains)	22'510'000	533'365
Constructions terminées (y c. terrains)	246'770'000	226'561'000
<b>Fortune totale</b>	<b>272'890'755</b>	<b>230'166'360</b>
<b>Passifs</b>		
Fonds empruntés	88'064'942	78'770'876
Engagements à court terme immeubles	VI	2'389'090
Autres engagements à court terme	1'472	1'485
Comptes de régularisation du passif	VII	I'677'899
Hypothèques (à court terme)	VIII	79'555'600
Hypothèques (à long terme)	VIII	660'000
Provisions	290'881	296'012
Impôts latents	3'490'000	2'203'000
<b>Fortune nette</b>	<b>184'825'813</b>	<b>151'395'483</b>
<b>Parts</b>		
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue	121'635	121'471
Variations durant l'exercice sous revue	IX	17'609
Nombre de parts à la fin de la période sous revue	139'244	121'635
Valeur en capital par part	I'286,82	I'206,39
Produit net de l'exercice comptable par part	40,53	38,28
Valeur d'inventaire par part avant distribution	I'327,35	I'244,67
Distributions	-	-
Valeur d'inventaire par part après distribution	I'327,35	I'244,67
<b>Variation de la fortune nette</b>		
Fortune nette au début de l'exercice comptable	151'395'483	144'362'143
Souscriptions	22'160'761	194'906
Reprises	-	-
Distributions	-	-
Résultat global de l'exercice	I'269'569	6'838'434
Fortune nette à la fin de l'exercice	184'825'813	151'395'483

### COMPTÉ DE RÉSULTAT (FORTUNE DE PLACEMENT)

	8'952'792	7'744'573
<b>Revenu locatif net</b>		
Revenu locatif prévisionnel (net) – (y c. charges non détachées)	X	9'517'006
Perte de produit sur locaux vides	XI	-540'477
Pertes d'encaissement sur loyers et créances de charges		-23'737
<b>Entretien des immeubles</b>		-815'633
Maintenance		-707'031
Remise en état		-108'602
<b>Charges d'exploitation</b>	-1'072'881	-1'031'530
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-489'182
Pertes sur créances, variation du ducroire		-
Assurances		-162'449
Honoraires de gestion	XII	-338'924
Frais de location et de publication d'annonces		-10'031
Impôts et taxes		-69'995
Autres charges d'exploitation		-2'300
<b>Résultat opérationnel</b>	7'064'278	6'218'790
<b>Autres revenus</b>	14'087	582'659
Intérêts actifs		39
Rentes de droits de superficie	XIII	14'048
Autres revenus		-
<b>Frais de financement</b>	-858'192	-1'127'751
Intérêts hypothécaires	XIV	-784'874
Autres intérêts passifs	XV	-2'703
Rentes de droits de superficie	XVI	-28'221
Autres frais de financement	XVII	-42'394
<b>Frais d'administration</b>	-1'076'042	-1'022'952
Honoraires de la direction	XVIII	-750'000
Rémunération au compte d'exploitation		-145'594
Frais d'estimation		-55'202
Frais de révision		-65'361
Autres frais d'administration		-59'885
<b>Autres frais</b>		-
Autres frais		-
<b>Résultat de souscription de parts</b>	56'509	240
Revenus de souscription de parts		282'544
Frais de souscription de parts		-226'036
<b>Produit des mutations de parts</b>	442'788	5'382
Participation des souscripteurs aux revenus courus lors de l'émission de parts		442'788
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus lors du rachat de parts		-
<b>Produit net de l'exercice comptable</b>	5'643'428	4'656'368
<b>Gains / pertes en capital réalisé(e)s</b>		-
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		-
<b>Résultat réalisé</b>	5'643'428	4'656'368
<b>Gains / pertes en capital non réalisé(e)s</b>	5'626'141	2'182'066
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		6'913'141
Variations d'impôts latents		-1'287'000
<b>Résultat global de l'exercice comptable</b>	11'269'569	6'838'434
<b>Distribution et utilisation du résultat</b>		
Produit net de l'exercice comptable		5'643'428
Report de l'exercice précédent		16'699'593
Montant disponible pour la distribution		22'343'021
Montant prévu pour la distribution		-
Report à nouveau		22'343'021
		16'699'593

## Annexe aux comptes de la fortune de placement

### I Consolidation

Au 30 septembre 2025, Utilita Fondation de placement détient 100 % des parts de Vivanta AG (3'700'000 CHF). Vivanta AG possède deux biens-fonds, le premier sis à Frenkendorf (BL) et le second à Bienna (BE), lesquels sont estimés conformément aux directives applicables en matière d'évaluation.

#### Périmètre de consolidation

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

### II Disponibilités

Le niveau des liquidités fluctue au gré, d'une part, des besoins de paiements à court terme commandés par les développements, constructions nouvelles et acquisitions d'immeubles et, d'autre part, des nécessités de remboursement de fonds empruntés. Au 30 septembre 2025, les promesses irrévocables de remboursements d'emprunts contractés pour la constitution du portefeuille sont estimées à 3,15 mio CHF.

### III Créances à court terme

Les créances à court terme se composent de créances de loyers et de créances contre des tiers (250'085 CHF), du fonds de rénovation de l'immeuble en copropriété à Neuendorf (65'462 CHF) ainsi que du remboursement de dépenses à charge de la fortune de base (64'458 CHF).

### IV Comptes de régularisation de l'actif

Les comptes de régularisation de l'actif comprennent des charges d'immeubles payées à l'avance et des revenus non encore touchés des immeubles (87'498 CHF) et de la fortune de placement (7'125 CHF).

### V Crédit, participation

La créance comprend des acomptes à hauteur de 258'832 CHF versés pour le projet de rehaussement de l'immeuble « Gilamont » 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 et prestations (1'001'954 CHF), ainsi que des acomptes versés par les locataires pour le chauffage et les charges (1'387'136 CHF).

### VII Comptes de régularisation du passif

Les comptes de régularisation du passif comprennent les taxes et coûts de révision, les frais de port, la contribution au compte d'exploitation, les coûts d'estimation, les frais consentis pour les assainissements et des développements, la commission due à la banque dépositaire, les honoraires de gérance, les impôts immobiliers et sur le capital ainsi que les primes d'assurance et les rentes de droits de superficie.

### VIII Dettes hypothécaires, hypothèques à court et long terme

L'exécution de tous les engagements contractuels du groupe de placement « Immobilier d'utilité publique Suisse » est couverte au 30 septembre 2025 soit par l'actif circulant, soit au travers d'hypothèques (limites de crédit autorisées).

Immeuble	Hypothèques à court terme	Montant en CHF	Intérêt en %	Échéance	Cédule hypothécaire	Amortissement annuel (en KCHF)
Neuchâtel	SARON/3M	15'522'000	0,50	17.10.2025	Oui	668,00
Wetzikon	SARON/3M	13'727'000	0,50	18.10.2025	Oui	-
Coire	SARON/3M	3'750'000	0,50	18.10.2025	Oui	-
Courgenay	SARON/3M	3'300'000	0,50	19.10.2025	Oui	-
Moudon	SARON/ATF 1M*	2'124'700	0,90	29.10.2025	Oui	-
Epalinges	SARON/ATF 1M*	4'656'900	0,90	29.10.2025	Oui	632,50
Herbligen	SARON/3M	6'000'000	0,50	01.11.2025	Oui	-
Coire	SARON/3M	10'000'000	0,50	08.11.2025	Ja	-
Moosseedorf	Hyp. à taux fixe	1'715'000	1,45	11.12.2025	Oui	-
Neuendorf	Hyp. à taux fixe	7'500'000	1,87	15.12.2025	Oui	-
Appenzell	SARON/3M	2'615'000	0,50	27.12.2025	Oui	-
Moosseedorf	SARON/3M	635'000	0,99	31.12.2025	Oui	-
Sion	Hyp. à taux fixe	3'060'000	1,35	31.12.2025	Oui	-
Neuchâtel	Hyp. à taux fixe	4'950'000	1,68	18.03.2026	Oui	-

Immeuble	Hypothèques à long terme	Montant en CHF	Intérêt en %	Échéance	Cédule hypothécaire	Amortissement annuel (en KCHF)
Kulmerau	Hyp. à taux fixe	290'000	1,60	31.12.2026	Oui	-
Moosseedorf	Hyp. à taux fixe	370'000	1,90	15.07.2027	Oui	10,00

\* ATF (avance à terme fixe)

Total des cédules hypothécaires détenues à la date de clôture: 139'071'000 CHF (exercice précédent: 111'071'000 CHF).

### IX Augmentation de capital (émissions et reprises de droits)

Durant la période sous revue, Utilita est parvenue à lever des capitaux supplémentaires s'élèvent, après des cessions, à 25'173'508 CHF (hors commission d'émission et sans rachat opéré dans des revenus courants). Cela correspond à une croissance des droits de 19'609 unités. Sur ce nombre, deux cessions de droits (2'000 droits) ont eu lieu entre les investisseurs existants pour un montant total de 2,57 mio de CHF. À la fin de la période sous rapport, le nombre total des investisseurs est passé à 38.

### X Revenu locatif prévisionnel (net)

Pour les acquisitions et premières mises en location d'immeubles au 30 septembre 2025, cf. l'inventaire des immeubles ci-après.

### XI Taux de vacance

Cf. les explications détaillées sous « Taux de vacance » en page 52.

### XII Honoraires de gestion

Les frais de gérance dans leur totalité s'élèvent à 3,56 % du revenu locatif prévisionnel (net), y compris les frais accessoires non externalisés et les rentes de droits de superficie.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, les prestations sont calculées hors TVA.

### XIII Rentes de droits de superficie

Depuis la résiliation avec effet au 31 mai 2025 du contrat de location portant sur l'entier de l'immeuble sis à la Mittelgasse 3-5 à Frenkendorf, la redevance du droit de superficie n'est plus refacturée séparément, mais est incluse dans les revenus locatifs nets.

### 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 Rentes de droit de superficie**

Immeuble	Superficiant	Durée/échéance	Montant annuel en CHF
RF D2550	Commune de Frenkendorf (BL)	100 ans	Max. 50'573,00 (8,79 % du rendement prévisionnel)
RF 8611	Ville de Biel (BE)	31.12.2078 + 2 options réelles de prolongation de 20 ans	Min. 42'894,00 (5,75 % du rendement prévisionnel)

**XVII Autres coûts de financement**

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

**XVIII Honoraire de la direction**

Les honoraires versés à la direction pour l'exercice 2024/25 s'élèvent à 750'000 CHF, soit une somme correspondant à 0,41 % de la NAV (184'825'812,75 CHF). En plus de ces honoraires alloués à la direction, le Règlement des coûts prévoit le versement à la direction de commissions de suivi des constructions, de commissions de transaction ainsi que de commissions d'émission qui ont été prélevées pour couvrir les charges de gestion courante et les frais externes de représentation du maître d'ouvrage et de distribution.

- Commissions de suivi des constructions: 200'500 CHF (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 hors TVA).
- Commissions de transaction cumulées (2 %): CHF 310'000 hors TVA.
- Commissions d'émission: 226'035,55 CHF 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 réel	Variation de la valeur vénale	Revenu locatif réel / rente du droit de superficie	Revenu locatif réel / rente du droit de superficie
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>				-	-	-	-	-	-	-
CONSTRUCTIONS ENTAMÉES										
Adresse	Date du transfert de propriété	Année de construction	Solde des coûts à activer	Coûts cumulés après correction de valeur	Coûts d'investissement planifiés à la date d'achèvement	Valeur vénale attendue durant la 1 <sup>re</sup> année d'exploitation <sup>1)</sup>	Taux d'actualisation réel	Variation de la valeur vénale	Revenu locatif prévisionnel	Revenu locatif réel
Kleinbruggen 7000 Coire (GR)	15.03.2022	2023-2026	3'964'308	19'035'692	23'000'000	27'200'000	2,80 %	N/A	1'101'192	-
<b>TOTAL</b>			<b>3'964'308</b>	<b>19'035'692</b>	<b>23'000'000</b>	<b>27'200'000</b>	<b>2,80 %</b>	<b>N/A</b>	<b>1'101'192</b>	<b>-</b>

<sup>1)</sup> Estimation de la valeur vénale 2025.

**CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAIN)**

Adresse	Date du transfert de propriété	Année de construction	Valeur d'assurance du bâtiment	Investissements à plus-value (cumulés / durant l'exercice)	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Taux d'actualisation réel	Variation valeur vénale	Revenu locatif prévisionnel, y.c. les charges non externalisées	Revenu locatif réel
Gilamont 48 1800 Vevey (VD)	15.11.2017	2006	7'089'159	7'986 / 5'100	8'965'506	9'620'000	2,90 %	0,33 %	411'663	412'869
Vy-d'Etra 71 2000 Neuchâtel (NE)	01.06.2018	1987	9'875'000	2'456'480 / -	13'052'065	13'070'000	2,90 %	1,63 %	517'077	511'046
St. Antonstrasse 9-15 9050 Appenzell (AI)	01.07.2018	1995	8'237'000	226'879 / 85'125	14'016'117	15'460'000	3,20 %	3,55 %	702'147	673'436
Haubenstrasse 2 3671 Herbligen (BE)	01.07.2019	2009	8'790'000	65'120 / -	9'685'186	9'070'000	3,20 %	2,14 %	430'545	416'104
Bühlweg 8-10 3302 Moosseedorf (BE)	01.07.2019	1972	3'490'000	112'507 / -	5'002'915	5'460'000	3,00 %	2,27 %	245'990	238'257
Château-Sec 39-41 1510 Moudon (VD)	01.01.2020	1994	3'729'643	184'810 / -	4'366'608	4'370'000	3,20 %	1,63 %	209'606	205'873
Hausgasse 13-17 6234 Kulmerau (LU)	01.01.2020	1986 1987 1992	2'904'000	88'097 / -	2'088'996	2'310'000	3,30 %	0,09 %	136'680	136'080
Ch. du Croissant 14-16 1219 Vernier (GE)	21.02.2019	2021	14'349'000	30'493 / -	23'561'262	31'110'000	2,70 %	1,27 %	1'089'785	1'090'428
Ch. d'Archamps 20-22 1257 Bardonnex (GE)	02.11.2018	2021	17'002'000	40'514 / -	24'500'293	29'150'000	2,80 %	4,44 %	1'140'491	1'090'727
Fulenbachstr. 20-32 4623 Neuendorf (SO)	01.04.2021	1991	14'737'980	- / -	16'693'444	15'890'000	3,10 %	0,51 %	765'222	757'996
Les Carelles 26-28 2950 Courgenay (JU)	01.11.2021	2017	6'455'000	3'529'265 / 176'444	9'059'386	6'930'000	3,60 %	-9,17 %	411'466	182'981
Rue du Parc 17 1950 Sion (VS)	01.07.2022	1999	4'624'600	32'551 / -	6'168'424	5'930'000	3,10 %	0,64 %	315'142	311'235
Lindhofstrasse 11, 11a 5210 Windisch (AG)	01.12.2022	1976	4'588'000	9106 / 9106	6'853'676	6'810'000	2,80 %	1,35 %	278'959	265'606
Chemin des Geais 19 1066 Epalinges (VD)	31.03.2023	2010	3'245'538	21'087 / -	12'189'405	12'460'000	2,80 %	1,88 %	443'545	443'574
Mönchbergstrasse 2-12 8620 Wetzikon (ZH)	14.12.2023	1981 2023	15'550'000	- / -	21'185'500	25'660'000	2,60 %	4,61 %	841'243	826'673
Av. du Vignoble 2a 2000 Neuchâtel (NE)	17.04.2024	2020-2024	21'450'250	369'230 / 369'230	30'914'948	29'490'000	2,90 %	-0,51 %	1'213'461	1'048'255
Mittelgasse 3-5 4402 Frenkendorf (BL)	01.08.2025	2020	6'346'000	- / -	7'203'911	7'170'000	2,90 %	-1,44 %	239'720	233'830
Mettlenweg 66 2504 Biel (BE)	01.11.2021	2017	13'871'200	- / -	16'121'251	16'810'000	2,90 %	0,00 %	124'263	107'821
<b>TOTAL</b>			<b>166'334'370</b>	<b>7'174'124 / 645'005</b>	<b>231'628'893</b>	<b>246'770'000</b>	<b>2,90 %</b>	<b>1,50 %</b>	<b>9'517'006</b>	<b>8'952'792</b>
Acquisitions et premières mises en location d'immeuble:										
Immeuble (ACHAT)	Date de la reprise	Revenu locatif prévisionnel (net) au 30.09.25 en CHF			Revenu locatif prévisionnel annuel (net) en CHF					
Bienne, Mettlenweg 66	01.08.2025	124'263,00 CHF			739'940,00 CHF					

# Rapport abrégé des experts estimateurs

Les immeubles de la fondation de placement Utilita ont été évalués à leur valeur de marché actuelle par les experts Andreas Häni, Partner et Pascal Marazzi-de Lima, Partner (tous les deux de la société Wüest Partner AG).

## Normes d'évaluation et bases

Les experts immobiliers évaluent les biens immobiliers selon le principe d'une «fair value». Cela signifie que la valeur de marché calculée est définie comme le prix de vente très probable à obtenir sur le marché, qui pourrait être obtenu sur le marché libre entre des parties bien informées dans des conditions de marché équitables au moment de l'évaluation (Swiss Valuation Standards). Les positions extrêmes, à la hausse comme à la baisse, sont ainsi exclues. Les projets de construction ou les biens immobiliers en phase de développement sont évalués «at cost» (coûts d'acquisition / de production), c'est-à-dire que les coûts d'investissement actuels sont indiqués, majorés ou minorés des éventuelles corrections de valeur nécessaires (cf. art. 4, al. VI, let. d, règlement de la fondation).

L'évaluation garantit une transparence, une uniformité, une actualité et une exhaustivité élevées. Les valeurs de marché que nous déterminons à la date de référence se basent sur les normes usuelles de la branche (en particulier les Swiss Valuation Standards SVS) et sont conformes aux prescriptions légales, en particulier à l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), aux prescriptions déterminantes en matière de présentation des comptes (Swiss GAAP RPC 26) ainsi qu'aux directives d'évaluation de la fondation de placement Utilita. Afin de garantir l'indépendance des évaluations et d'assurer ainsi un degré d'objectivité aussi élevé que possible, l'activité des experts en estimations immobilières en tant que collaborateurs de Wüest Partner exclut aussi bien le commerce et les opérations de commission qui y sont liées que la gestion de biens immobiliers. L'évaluation se base sur des informations toujours actuelles concernant les biens immobiliers et le marché de l'immobilier. Les données et documents relatifs aux biens immobiliers sont mis à disposition par le propriétaire. Leur exactitude est supposée. Toutes les données relatives au marché immobilier proviennent des banques de données de Wüest Partner, actualisées en permanence (Immo-Monitoring 2025).

## Méthode d'évaluation

Les immeubles de la fondation de placement Utilita sont évalués selon la méthode du discounted cash-flow. Celle-ci correspond aux normes internationales et est également utilisée pour les évaluations d'entreprises. Elle est reconnue comme une «best practice», même si la méthode d'évaluation des biens immobiliers est en principe libre. Dans la méthode DCF, la valeur de marché actuelle d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets escomptés à l'avenir et actualisés à la date actuelle (avant impôts, paiements d'intérêts, dépréciations et amortissements = EBITDA). Les revenus nets (EBITDA) sont escomptés individuellement par immeuble, en fonction des opportunités et des risques respectifs, conformément au marché et ajustés en fonction des risques. Dans un rapport détaillé par immeuble, tous les flux de paiement attendus sont publiés, créant

ainsi la plus grande transparence possible. Le rapport met en évidence les principaux changements par rapport à la dernière évaluation.

## Résultats au 30 septembre 2025

Au 30 septembre 2025, la valeur de marché du portefeuille de la Utilita fondation de placement, qui comprend 19 immeubles, est estimée à CHF 269'280'000 (2024: CHF 227'094'365). Au cours de la période sous revue, du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025, un immeuble a été acquis (Mettlenweg 66 à Biel/Bienne). L'immeuble en construction à Coire a été évalué conformément aux directives d'évaluation à l'aide d'une méthode d'évaluation combinée «at-cost» et «à la fin des travaux».

Au moment de l'évaluation, un immeuble (Kulmerau, Hausgasse) présente un prix de vente limité en raison d'obligations, qui est pris en compte dans la valeur de marché conformément aux directives d'évaluation.

Sur les 17 immeubles qui se trouvaient dans le portefeuille pendant toute la période sous revue, 14 ont été réévalués et 3 ont été dévalués. Au total, le portefeuille a été revalorisé de 1.5% brut (+ CHF 3'399'000). Entre-temps, le portefeuille global affiche une plus-value de CHF 42'185'635 par rapport à 2024 en raison des acquisitions et de l'avancement des travaux.

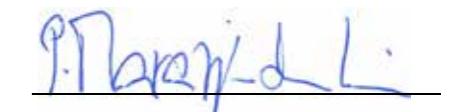
- À Frenkendorf, la résiliation anticipée du contrat avec la coopérative entraîne une augmentation du taux d'escompte, une hausse des hypothèses de vacance et une baisse des estimations de rendement.
- À Neuchâtel, la première location des surfaces commerciales de «Bella Vista» est en cours – le montant investi ne peut pas être compensé en termes de valorisation.
- L'immeuble de Courgenay présente une dépréciation importante en raison du taux de vacance toujours élevé, ce qui explique pourquoi le taux d'escompte a été considérablement augmenté.

La hausse des revenus, la baisse des taux de vacance et l'augmentation des loyers du marché en raison de la situation actuelle du marché ont eu un effet positif sur la valeur de presque tous les immeubles. Pour cinq immeubles, le taux d'escompte a été réduit en raison de la situation actuelle du marché et du contexte de taux d'intérêt. Par ailleurs la progression des travaux de construction du nouvel immeuble à Coire a contribué à l'augmentation de la valeur.

Wüest Partner AG  
Zurich, le 24 septembre 2025



Andreas Häni  
Partner



Pascal Marazzi-de Lima  
Partner

# Fortune de base



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

	30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
<b>BILAN</b>		
<b>Actif</b>		
Disponibilités	45'753	26'775
Créances à court terme	93	56
Comptes de régularisation de l'actif	145'689	129'136
<b>Total de l'actif circulant</b>	<b>191'535</b>	<b>155'967</b>
Participations	I 1'000	1'000
<b>Total de l'actif</b>	<b>192'535</b>	<b>156'967</b>
<b>Passif</b>		
Engagements à court terme	6'861	-109
Engagements à court terme groupe de placement «Immobilier d'utilité publique Suisse»	64'458	13'195
Compte de régularisation du passif	II 20'667	43'332
<b>Total des capitaux étrangers</b>	<b>91'985</b>	<b>56'418</b>
Capital de dotation	100'000	100'000
Bénéfice net de l'exercice	-	30
Report de bénéfice	550	520
<b>Total du capital de fondation</b>	<b>100'550</b>	<b>100'550</b>
<b>Total du passif</b>	<b>192'535</b>	<b>156'967</b>

	01.10.2024 – 30.09.2025 CHF	01.10.2023 – 30.09.2024 CHF
<b>COMpte DE RÉSULTAT (FORTUNE DE BASE)</b>		
<b>Produit</b>		
Contributions du groupe de placement «Immobilier d'utilité publique Suisse»	145'783	129'327
<b>Total des produits</b>	<b>145'783</b>	<b>129'327</b>
<b>Charges</b>		
Organes et Assemblée des investisseurs	-73'492	-65'457
Frais de révision	-19'168	-17'605
Autres frais administratifs	-44'484	-43'874
Frais de supervision CHS PP	-8'428	-1'672
Frais financiers	-212	-689
<b>Total des charges</b>	<b>-145'783</b>	<b>-129'297</b>
<b>Bénéfice net de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>30</b>

## 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 500 CHF chacune au sein de cette association.

### II Compte de régularisation du passif

Le compte de régularisation du passif se compose de l'ensemble des frais de révision, des frais de surveillance de la CHS PP assumés durant l'exercice 2024/25 ainsi que des autres charges d'intérêts et débours.



# **Fondements et organisation**

# Fondements et organisation

## 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 « Immobilier d'utilité publique Suisse ». 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

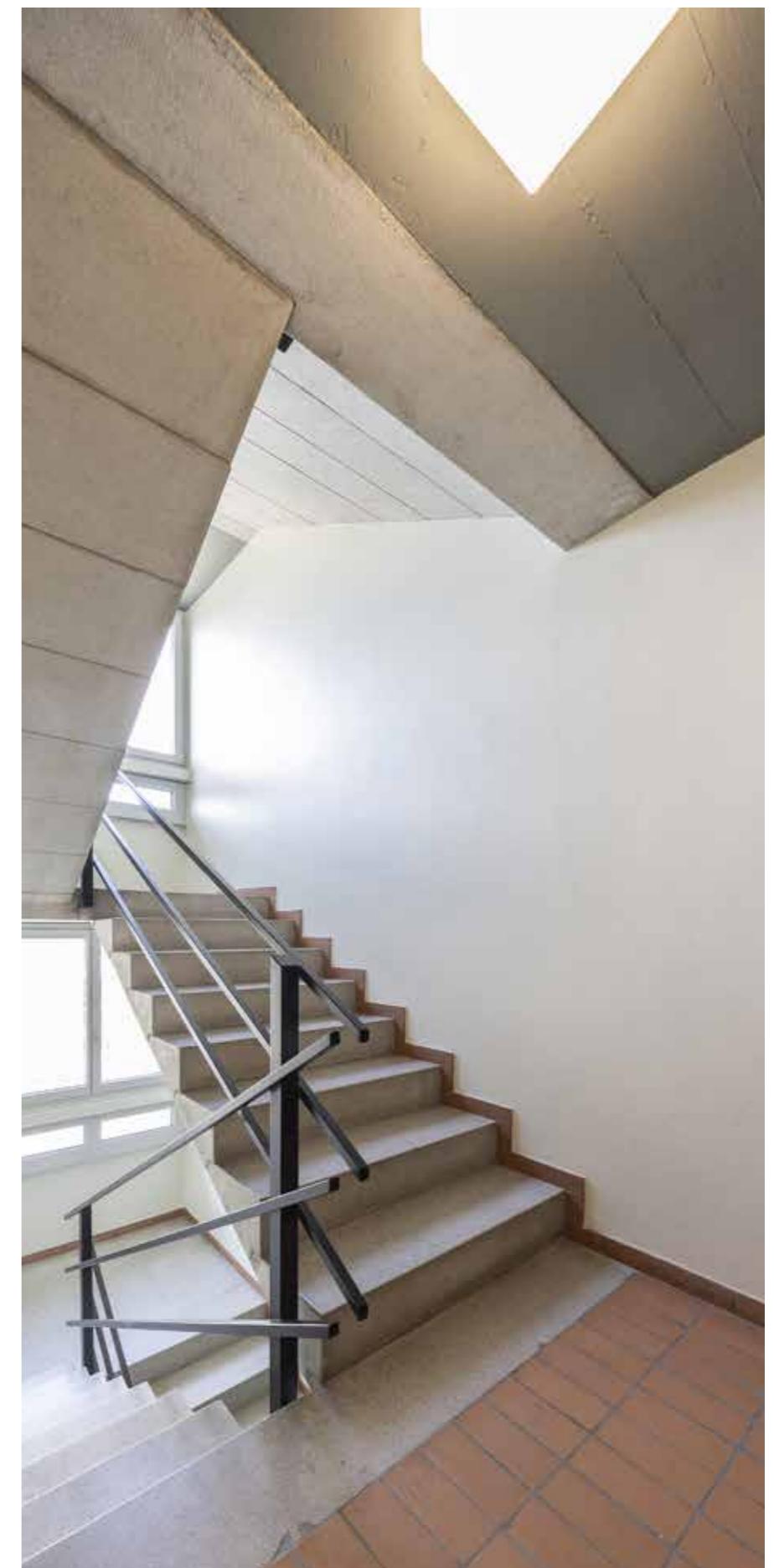
La Fondation de placement Utilita et son organisation sont régies par un corps de règlements dont la liste figure ci-dessous. Ces documents peuvent être consultés par les investisseurs sur notre site Internet [www.utilita.ch](http://www.utilita.ch):

- Charte du 3 février 2017
- Statuts du 21 juillet 2022
- Règlement de la Fondation du 14 décembre 2021
- Règlement d'organisation du 3 février 2017
- Directives de placement du 11 mars 2025
- Règlement des coûts du 30 septembre 2024
- Règlement d'indemnisation du 2 septembre 2025
- 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 « Immobilier d'utilité publique Suisse »	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 2025, il a été constaté que toutes les limites de placement définies par l'OFP ont été respectées.



## 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 théaurisation 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

### ESG Officer

Un ESGO a été désigné. Il a pour mission de créer un organisme interne chargé de la 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:

**M<sup>e</sup> Ulrich Keusen**, président, Berne

**Prof. Dr Markus Schmidiger**, vice-président, Amriswil

**Philippe Sauthier**, Vevey

**Jürg (Georg Bruno) Capol**, directeur, Rolle

### Organe de révision

L'Assemblée des investisseurs du 14 janvier 2025 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

PRÉSIDENT, VEVEY



### Prof. Markus Schmidiger, docteur en économie

VICE-PRÉSIDENT, AMRISWIL



### Paola Ghillani

ESG OFFICER, ZURICH



### Jürg Häusler

COMPLIANCE OFFICER, KÜSNACHT



### M<sup>e</sup> Ulrich Keusen

PRÉSIDENT DU COMITÉ DE PLACEMENT, BERNE



### Gregor Bucher, docteur en droit

MEMBRE, HERRLIBERG

(Nouveau, élu lors de l'Assemblée des investisseurs 2025)

## 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  
**Benoit Grenon**, CFO et directeur adjoint, Lutry

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 incomptant 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 Wüst Partner AG, à Zurich.

**Andreas Häni, Pascal Marazzi-de Lima**  
**Wüst 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 indépendante 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:

**Bonacasa AG**, Oensingen

**Privera SA**, Lausanne, Baden, Biel, Gümligen, Kriens, Fribourg, Sion et Coire

**Immopart AG**, Granges

**IT3 St. Gallen AG**, Saint-Gall

**Les Bennelats Sàrl**, Porrentruy

**Immo62 Sàrl**, Lausanne

**Utilita Management GmbH**, Berne

**Bellevia Immobilien GmbH**, Dübendorf

**SAF Immobilien AG**

(pour une période limitée allant du 01.06.25 au 31.08.2025)

### Comptabilité centralisée de biens immobiliers

**Huwiler Services AG**, Ostermundigen

### Distribution

**SFP AG**, Zurich (partenaire de distribution non exclusif)

### RESPONSABLES DE LA DIRECTION



## Jürg (Georg Bruno) Capol

DIRECTEUR, ROLLE

## Benoît Grenon

CFO ET DIRECTEUR ADJOINT, LUTRY

## Ylvesa Zeqiraj

OFFICE MANAGER, PUIDOUX

## Philippe Eymann

PORTFOLIO MANAGER, WORBEN

# 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 l' UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique, Berne

### 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 2025, ainsi que l'annexe (page 18 à 19, 22 à 25, 31, 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. Nous avons aussi 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.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, y compris les directives de placement, ont été respectées.

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

Berne, le 25 novembre 2025

BDO SA

Sibylle Schmid  
Réviseur responsable  
Expertre-viseur agréée

Sandra Leumann  
Expertre-viseur agréée

# Utilita en graphiques

Comment les avoirs de prévoyance sont-ils placés ?



# Qualité du portefeuille



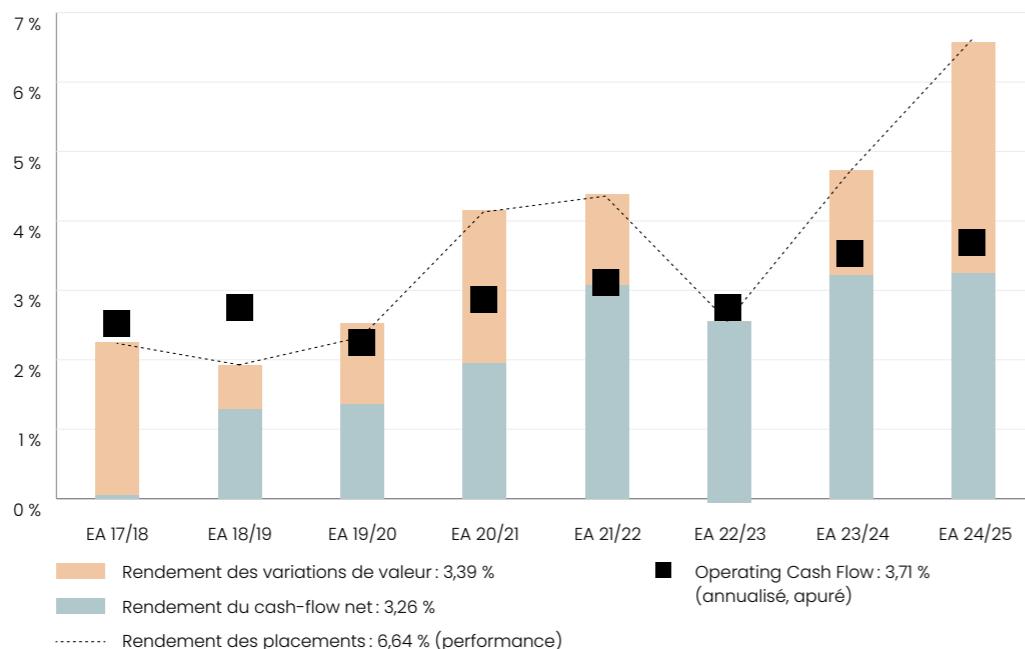
## Principes

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 doivent respecter les limites en matière de coûts et le Système d'évaluation de logements de la Confédération SEL (cf. Glossaire, page 76).

## Temps forts de l'exercice 2024/25

### Performance

Durant cet exercice, le modèle de placement de fonds d'Utilita consistant à se concentrer sur des immeubles résidentiels d'utilité publique et à loyer modéré a prouvé à nouveau son bien-fondé, permettant même de réaliser une année record. La focalisation systématique sur le rendement du cash-flow net, des projets clairement structurés et une sélection soigneuse des immeubles portent des fruits sur la longue durée. Près des trois quarts de la valeur créée grâce à des revenus générés par des variations de valeur procèdent d'une gestion active. Seul un quart environ est attribuable à des effets du marché.



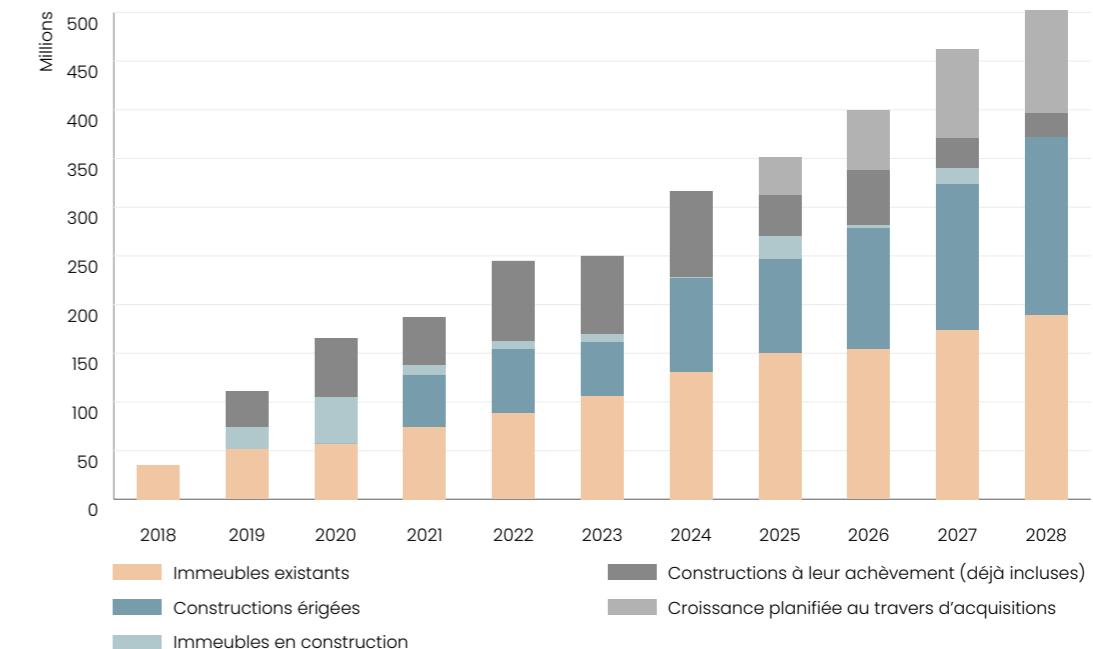
### Croissance

Le groupe de placement fait désormais état d'une GAV de 272,89 mio CHF. Si l'on prend en compte les projets en cours, la valeur de marché estimée à l'heure de leur achèvement est destinée à atteindre quelque 350 mio CHF. Aussi, la GAV a pu être relevée au cours de l'exercice de quelque 43 mio CHF. Semblable objectif de croissance de 30 à 60 mio CHF devra – pour autant que le marché le permette – continuer à être poursuivi, voire être dépassé, de sorte qu'Utilita atteigne à moyen terme un volume investi 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 son développement futur, que ce soit qualitativement, quantitativement ou en termes de valeur.

Au cours de l'exercice sous revue, cela après une année 2023/24 plutôt calme, le groupe de placement est parvenu à recueillir des capitaux supplémentaires à hauteur de quelque 22,6 mio CHF. De plus, il dispose d'un capital réservé de 15 mio CHF qu'il pourra affecter durant les douze prochains mois à la poursuite du développement du pipeline de projets. Grâce à cet apport d'argent frais, le groupe de placement s'ouvrira à une nouvelle acquisition d'une valeur de 15,7 mio CHF, et le capital emprunté diminuera.

- Horizon de planification au 30 septembre 2028: 501 mio CHF
- Immeubles existants: 182,7 mio CHF
- Constructions érigées: 188,8 mio CHF
- Immeubles en construction: 0,00 mio CHF
- Constructions à leur achèvement (en perspective): 23,5 mio CHF, dont 3,15 mio CHF engagés
- Nouvelles acquisitions d'immeubles existants: 45 mio CHF
- Nouvelles acquisitions pour constructions nouvelles / développements: 61 mio CHF





## Répartition géographique, qualité des objets et de leur situation

Le groupe de placement est géographiquement bien diversifié. Au cours de l'année sous revue, trois objets ont pu à nouveau être intégrés dans le groupe de placement, à savoir un immeuble existant ayant été acquis, une construction nouvelle désormais achevée ainsi qu'un projet d'immeuble objet d'un concours qui a été remporté.

Dans le cas de l'immeuble existant, on a affaire à un bâtiment totalement rénové sis à Bienna et repris d'une coopérative. La nouvelle construction abritant des logements pour personnes âgées constitue une densification à Courgenay. Quant au projet mis au concours, il consiste en un vaste développement immobilier à Bâle (cf. pages 56–57).

Lors des achats, Utilita a veillé à l'excellente qualité des immeubles et de leur lieu de situation. Prix intéressants et utilité publique ne sauraient être synonymes de compromis au niveau de la qualité.

L'acquisition de biens immobiliers intervient à l'issue d'un processus complexe de sélection et de due diligence prenant en compte la préoccupation de la durabilité sous tous ses aspects.

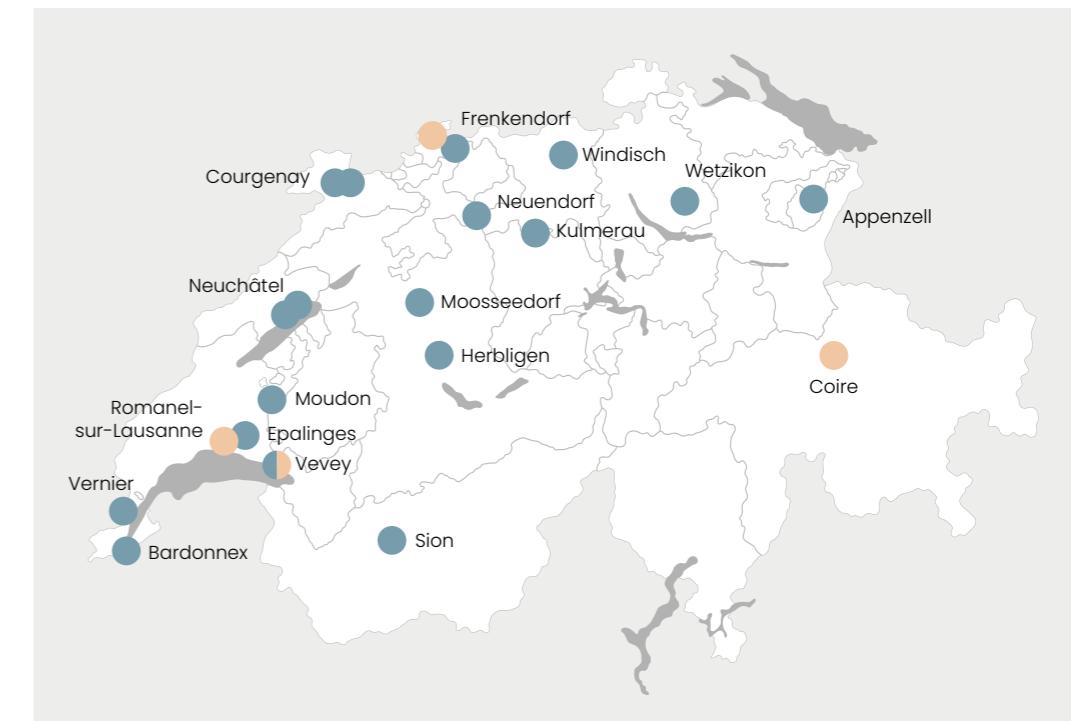
### Répartition géographique par grandes régions



Arc lémanique:	33 %
Suisse romande:	22 %
Région bernoise:	13 %
Suisse du Nord-Ouest:	12 %
Région zurichoise:	10 %
Suisse orientale:	6 %
Suisse méridionale:	2 %
Suisse centrale:	1 %

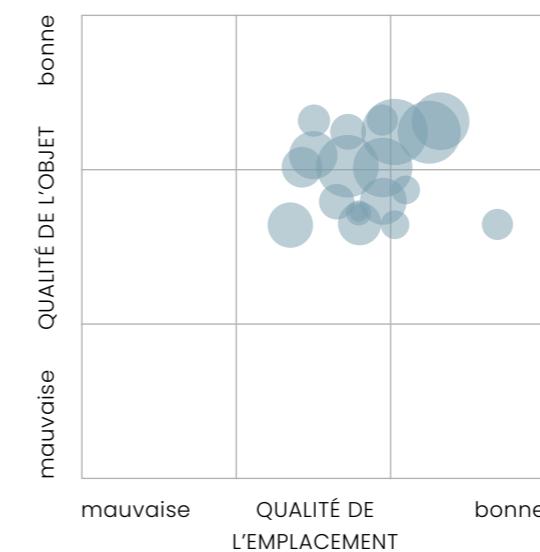
Base: valeur vénale au jour de l'achèvement (sans le projet de développement de Romanel-sur-Lausanne).

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



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

### Qualité des objets et de leur emplacement



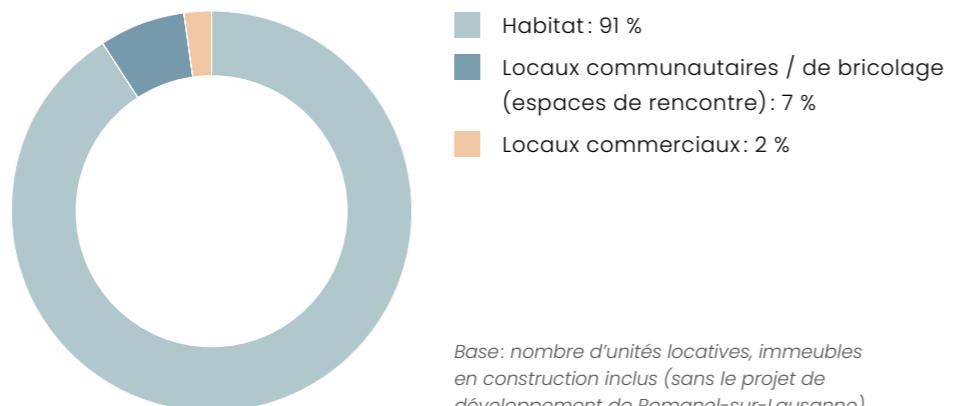
Source: Wüest Partner AG



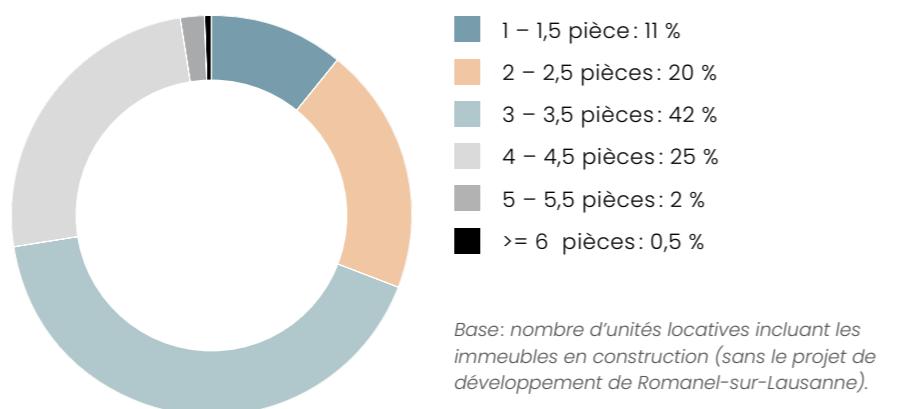
## Affection

Le portefeuille d'Utilita se caractérise par une affectation quasi totale des immeubles à l'habitat. Cette proportion très importante du résidentiel représente un facteur de stabilité. À noter que, selon les Directives de placement, le groupe de placement serait autorisé à consister en des surfaces réservées à des activités commerciales jusqu'à hauteur de 20 %.

### Affection



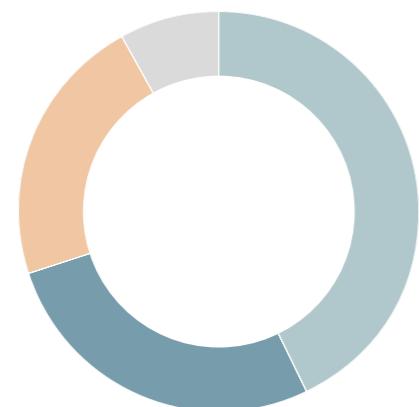
### Typologie des logements





## Part des projets en construction

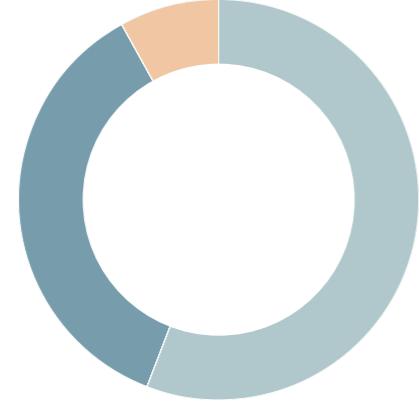
### Part des projets en construction selon leur état d'avancement



Base: valeurs vénales (avec les projets de développement de Romanel-sur-Lausanne et de la Wolfareal à Bâle)

- Immeubles existants: 43 %
- Nouvelles constructions achevées: 27 %
- Développements: 22 %
- Nouvelles constructions entamées: 8 %

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

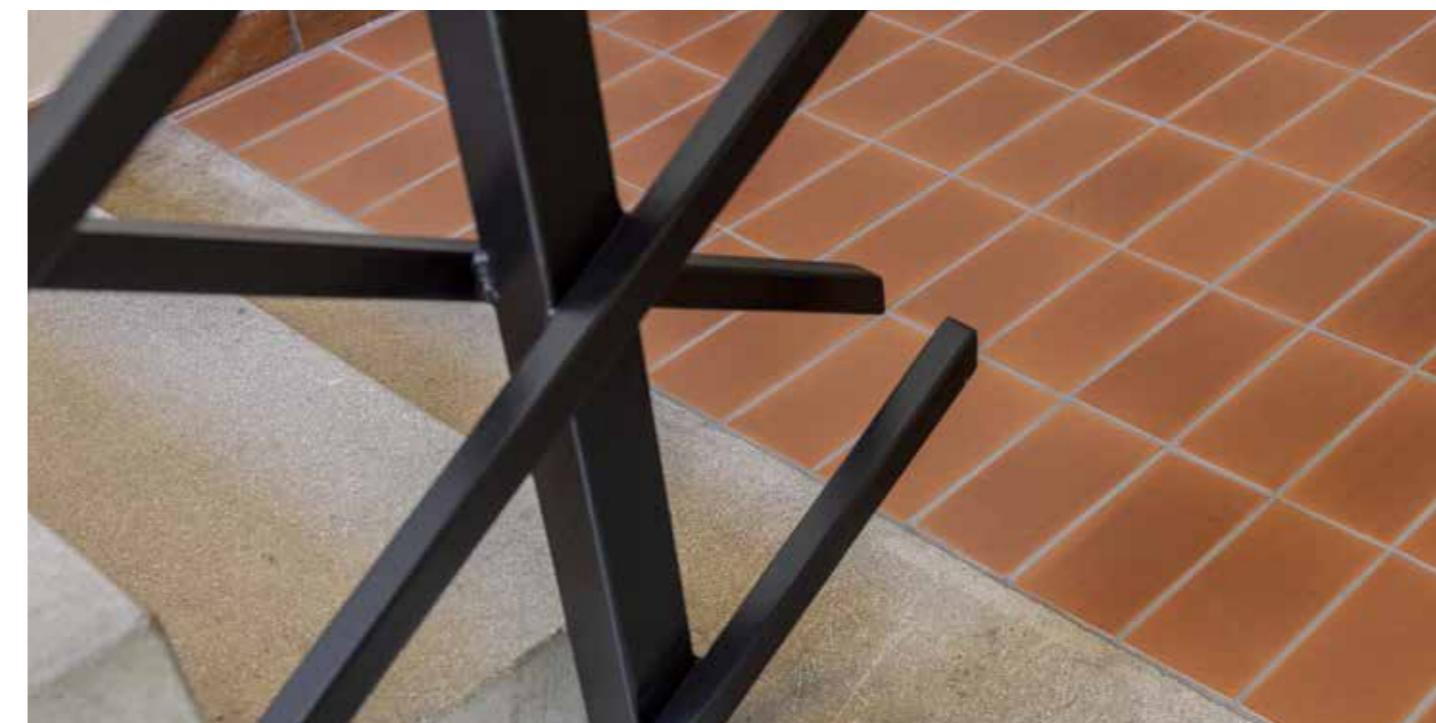


Base: valeurs vénales (avec le projet de développement de Romanel-sur-Lausanne)

- Immeubles existants: 56 %
- Nouvelles constructions achevées: 36 %
- Nouvelles constructions entamées: 8 %
- Développements: 0 %

Nous développons selon la méthode du «*Design to Cost and User*» des immeubles à des prix abordables et offrant une haute qualité d'habitat à leurs occupants tout en proposant à la fois à nos investisseurs des opportunités de placement garantes d'un cash-flow pérenne. Voilà pourquoi les projets de construction occupent une place significative dans notre portefeuille. Toutefois, afin de ne pas affecter à l'excès la performance par des projets de construction connaissant des phases sans rendement, nous concluons avec nos partenaires (ET/EG) essentiellement des contrats prévoyant des réalisations clé en main.

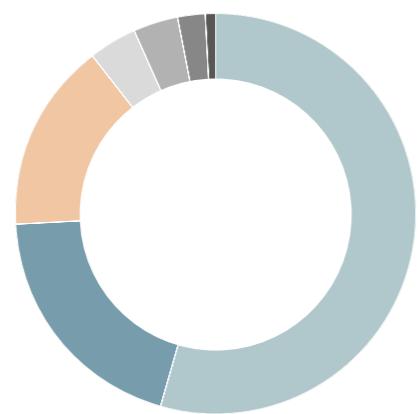
Malgré un pipeline substantiel de projets et des réalisations en cours, Utilita s'en tient strictement au principe selon lequel tout engagement pris doit être couvert financièrement parlant. Elle ne noue d'obligations que lorsque les fonds nécessaires sont assurés.





## Taux de vacance locative

### Taux de vacance locative structurelle au lieu de situation des immeubles



Base: rendement réel/prévisionnel du marché calculé pour les immeubles existants

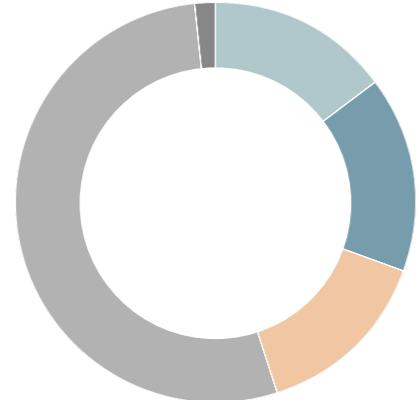
- Logements: 1,52 %
- Logements seniors avec services: 0,43 %
- Locataire unique: 0,11 %
- Première mise en location: 0,10 %
- Places de parc: 0,55 %
- Dépôts: 0,06 %
- Commerces: 0,02 %

Si, au cours de la période sous revue, le chiffre global des cas de vacance locative est demeuré élevé, en revanche, le taux de vacance durable dans le secteur du logement a pu être ramené à un niveau inférieur. La situation est imputable principalement à des mesures d'assainissement et à l'existence de premières mises en location. Si l'on ne considère que la part des immeubles réservée à l'habitat et qu'on élimine les logements concernés par des assainissements, force est de constater que le taux de vacance locative durable dans ce secteur se situe nettement en dessous de la moyenne du marché.

Cette année, le taux global de vacance locative a été influencé notamment par les surfaces commerciales mises en location pour la première fois à Neuchâtel (Bella Vista) qui n'ont pas trouvé preneurs ainsi que par des logements pour personnes âgées inoccupés dans l'immeuble de Courgenay (JU). Ce bâtiment a été agrandi afin d'abriter neuf appartements supplémentaires qui n'ont pas pu être encore entièrement loués.

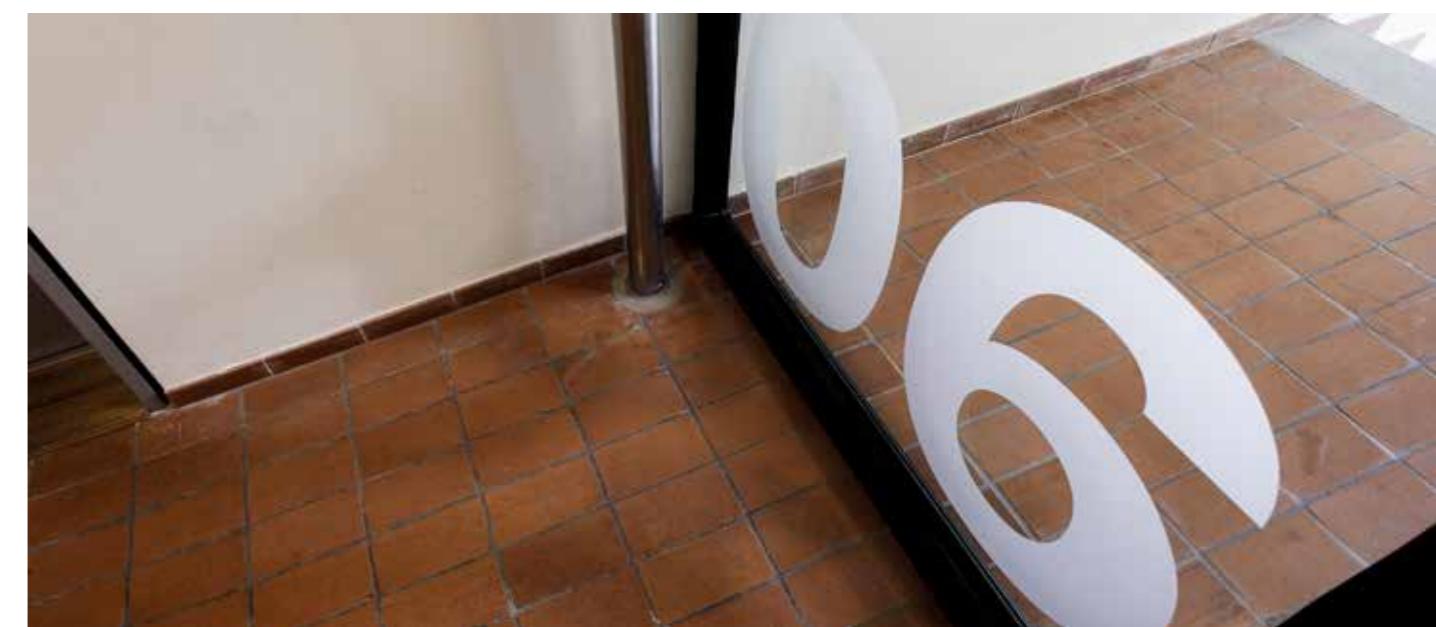
S'agissant de places de parc non louées, le cas de l'immeuble de Bardonnex demeure frappant. La surcapacité du garage souterrain devrait pouvoir être réduite au cours des prochaines années au travers d'une mutualisation des besoins en places de stationnement avec un projet immobilier voisin. Ce dernier se trouve au stade de la procédure d'obtention de l'autorisation de construire. Nous nous attendons à ce que l'absorption des espaces non loués soit chose faite en 2027.

### Taux de vacance locative des immeubles du groupe de placement « Immobilier d'utilité publique Suisse »



Base: rendement réel/prévisionnel des immeubles existants

- Logements à loyer modéré: 0,85 %
- Logements soumis à des conditions: 0,00 %
- Logements seniors avec services: 0,82 %
- Locataire unique: 0,00 %
- Première mise en location / assainissement: 3,03 %
- Places de parc: 0,89 %
- Dépôts: 0,08 %
- Commerces: 0,00 %



## Projets poursuivis durant l'exercice 2024/25



### Kleinbruggen « Caviva »

Rheinfelstrasse 60-64, 7000 Coire // GR

Il s'agit d'un projet érigé sur un terrain grevé d'un droit de superficie accordé par le Diocèse de Coire et développé en tant que Site 2000 watts et que SNBS-Quartier certifié. L'autorisation de construire ayant été délivrée en date du 29 mars 2023, les travaux de construction ont pu démarrer le 18 juillet de la même année. À ce jour, il est prévu que le lotissement soit remis à ses futurs occupants le 1<sup>er</sup> février 2026. La première mise en location, qui a démarré en septembre, a suscité un très vif intérêt au sein du public. Les logements à prix abordable et plutôt de petite taille répondent à une authentique demande dans la capitale grisonne. Là aussi, on retrouve non seulement 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 de solutions de mobilité partagée. Autrement dit, autant d'incitations naturelles à se rencontrer. Cette mise en location initiale des logements est encadrée par un programme de développement du vivre-ensemble faisant aussi appel aux médias numériques.

### Extension « Les Carelles »

Les Carelles 26, 2950 Courgenay // JU

Le site de Courgenay consiste en un immeuble existant propriété d'Utilita. La bâtie laisse ouverte une possibilité d'extension permettant la création de neuf appartements destinés à des personnes âgées. Durant l'exercice 2021/22, il a été décidé d'exploiter ce potentiel de valorisation du bien-fonds. Après seize mois de travaux, l'extension a pu intégrer le groupe de placement en octobre 2025.

Le fait que les logements pour personnes âgées soient connectés directement à un établissement médico-social voisin permettra des synergies. À l'instar du bâtiment déjà existant, l'extension sera exploitée par un professionnel. Quand bien même les logements de ce type sont généralement demandés, les neuf unités n'ont pas encore été entièrement louées par les canaux ordinaires. Dès lors, des discussions ont été entamées avec le Canton du Jura dans le but de pouvoir profiter de la liste d'attente officielle, ce qui serait à l'avantage aussi bien des pouvoirs publics que d'Utilita.

### Développement « Es Brit »

Romanel-sur-Lausanne // VD

« Es Brit » est un projet de développement à moyen terme prévu sur une parcelle de la commune de Romanel-sur-Lausanne. À l'issue de la phase de planification, le plan de quartier envisagé a été approuvé en septembre 2025. Une nouvelle étape s'annonce dès lors pour le projet, à savoir celle de la signature d'une promesse d'octroi d'un droit de superficie. Cet engagement nous permettra d'espérer un lancement rapide de la procédure de délivrance d'une autorisation de construire de sorte que nous puissions obtenir cette dernière au cours du prochain exercice encore.

L'idée est de créer un petit quartier comptant une centaine de logements à développer d'entente avec le home pour personnes âgées déjà installé et la commune. Dans ce cadre, des logements à loyer abordable et appartements pour personnes âgées avec services ainsi que quelques espaces commerciaux au niveau du rez-de-chaussée sont prévus.



Source: Documents d'appel d'offres CFF



### **Rehaussement « Gilamont »**

Gilamont 48, 1800 Vevey // VD

La demande d'autorisation de construire pour ce projet a été déposée au cours du dernier trimestre 2023. La dernière opposition a pu elle aussi être écartée. La réalisation de la surélévation estimée à environ 5 mio CHF interviendra au cours des deux prochaines années selon la décision stratégique qu'arrêtera le management. Le rehaussement consistera en une construction en bois au bon rendement énergétique devant abriter des logements qui seront proposés sur le marché à l'enseigne de la loi cantonale sur la promotion du logement à loyer abordable. Cette extension générera une plus-value significative dans la mesure où, parallèlement, le système de chauffage sera remplacé et l'enveloppe du bâtiment rafraîchie.

### **Acquisition de « Mettlen 66 »**

Mettlenweg 66, 2504 Biel // BE

Le 1<sup>er</sup> août 2025, un immeuble du nom de « Mettlen 66 », entièrement rénové et constitué de logements familiaux, a pu être intégré pour une somme de 15,7 mio CHF dans le portefeuille de Vivanta AG, filiale à 100 % d'Utilita. Cette société est un maître d'ouvrage d'utilité publique reconnu par l'OFL. Le bâtiment, qui appartenait jusqu'à une coopérative, abrite 55 logements, y compris un appartement « cluster » et une laverie communautaire. Cette tour, dont la silhouette marque le paysage bernois, s'élève sur un terrain objet d'un droit de superficie que Vivanta AG a renégocié avec la Ville de Biel. L'édifice a été conçu en 1957 par l'architecte Max Schlup, élève de Le Corbusier. Les travaux d'assainissement, effectués avec un soin et un professionnalisme poussés à l'extrême, ont permis de moderniser le bâtiment écologiquement parlant. La consommation énergétique mesurée en émissions de CO<sub>2</sub> ne dépasse pas 3 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRE.

### **Développement de « Wolfareal »**

Bâle // BS

Durant l'exercice 2024/25, Vivanta AG a obtenu dans le cadre d'un concours ouvert aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique l'attribution d'un droit de superficie au sein de la Wolfareal des CFF, une zone située au centre de Bâle. Le droit de superficie se rapporte à un bâtiment locatif représentant un investissement d'environ 41 mio de CHF et abritant quelque 110 logements à prix abordables. Le projet s'intégrera dans le développement d'un quartier destiné à satisfaire des exigences très élevées des points de vue énergétique et sociétal ainsi qu'en matière de qualité de vie (SNBS Gold, « Ville éponge », Smart City).

Présentement, la négociation du droit de superficie avec les CFF est à bout touchant. À l'issue des pourparlers, nous lancerons de concert avec un partenaire ET/EG un concours d'architecture. Au terme du processus global de développement, de planification et de construction, il est prévu de remettre les logements à leurs futurs occupants à l'horizon de l'exercice 2029/30.

# Environnement



## Principes

Depuis sa création, Utilita Fondation de placement s'efforce de maintenir la charge environnementale de ses immeubles à un niveau aussi bas que possible. Afin de concrétiser cet objectif, nous surveillons activement la consommation d'énergie, la charge de CO<sub>2</sub> et le respect des standards du groupe de placement en matière de construction et de durabilité. Les mesures adéquates sont prises pour préserver l'environnement aussi bien que l'intérêt de nos investisseurs.

Depuis l'introduction de la recommandation de la CAFP se rapportant aux indicateurs environnementaux pertinents, nous appliquons à la date de clôture du présent exercice la méthode de calcul préconisée actuellement par la circulaire de l'AMAS du 11 septembre 2023, à savoir la méthodologie REIDA 2023.

Tous les immeubles existants pour lesquels nous disposons de données remontant à plus de douze mois sont contrôlés de manière indépendante par l'expert externe de Signa-Terre. Sur cette base, il établit un rapport de surveillance énergétique certifié ISAE 3000. Ensuite, comme le recommande la CAFP, les indications qui y figurent ont été converties au standard AMAS/REIDA en vue de leur publication dans le présent rapport annuel.

On prétera attention au fait que les valeurs relevées se rapportent à la période d'analyse, à savoir la période de chauffage 2024. Il en résulte un décalage temporel par rapport à la clôture de l'exercice au 30 septembre 2025. Les acquisitions effectuées dans l'intervalle ne sont en effet pas prises en considération dans les calculs.

À noter toutefois que les immeubles déjà acquis ne tombent pas dans la période de chauffage 2024 et les projets de construction arrêtés ou déjà entamés répondent tous à des standards exigeants sous les angles énergétiques et technico-environnementaux. Selon toute probabilité, ils amélioreront encore la moyenne des indicateurs environnementaux du groupe de placement.

L'objectif de réduction ainsi que les besoins de réinvestissement entraînés (CAPEX) sont calculés à l'aide du programme CO<sub>2</sub> Compass et intégrés dans le tableau des flux de trésorerie des évaluateurs immobiliers.

## Temps forts de l'exercice 24/25

### Période de reporting et de mesure 2024

À l'instar de la procédure suivie au cours de l'exercice précédent, l'ensemble du portefeuille a été analysé pour les Scopes 1 et 2. Aussi, le CO<sub>2</sub> et le chauffage ont été pris en compte à près de 100 % pour les mesures effectuées. Sur une page de ce rapport figurent les valeurs calculées pour la période de chauffage 2024 conformément à ce que prévoit le reporting REIDA. Comme la communication de ces relevés accuse un retard d'une année et demie, ils ne reflètent pas complètement les efforts concrets consentis par le management d'Utilita en matière de réduction de CO<sub>2</sub> au cours de l'exercice écoulé. Aussi, en guise de correctif, nous présentons en plus des valeurs mesurées celles calculées pour les immeubles nouvellement repris ou ayant fait l'objet de mesures d'assainissement durant la période concernée.

La comparaison entre la période de chauffage 2023/24 et la précédente révèle une augmentation des émissions de CO<sub>2</sub> de 9,16 %. Or, une croissance semblable est observée pour de nombreux portefeuilles du marché suivis par Signa-Terre. Les causes possibles en sont des prix de l'énergie à nouveau plus stables comparativement aux années précédentes et l'observance moins rigoureuse des mesures énergétiques recommandées. De plus, l'hiver 2023/24 a été très doux, avec pour conséquence une correction de la consommation plus forte liée à des données climatiques. Certes, les occupants des immeubles n'ont pas tous adapté en conséquence leurs habitudes en matière de chauffage. Il n'en demeure pas moins qu'une réduction de la température ambiante de 1°C débouche sur une diminution des émissions de CO<sub>2</sub> de quelque 6 %.

L'augmentation mesurée est en outre partiellement imputable à l'intégration de six autres bâtiments qui a entraîné un accroissement global d'environ 10,1 % de la surface de consommation d'énergie. Quant à la consommation de chaleur, elle a crû de 11,54 %. L'intégration du lotissement sis à la Mönchbergstrasse à Wetzikon y a contribué. Sur les six bâtiments compris dans ce périmètre, deux sont encore chauffés au gaz et les quatre autres recèlent un potentiel d'optimisation au travers d'une amélioration des conditions d'exploitation des installations de chauffage existantes. Deux bâtiments sont équipés de pompes à chaleur et de sondes géothermiques, et une partie du courant nécessaire à leur fonctionnement est produit sur place par une installation photovoltaïque. Ces deux immeubles sont très efficaces énergétiquement parlant avec de faibles émissions de CO<sub>2</sub> ne dépassant pas 0,4 et 0,6 kg/m<sup>2</sup> (Scopes 1 et 2).

Et si, en plus des valeurs mesurées, on prend en considération celles relatives aux émissions de CO<sub>2</sub> calculées pour les immeubles intégrés dans le portefeuille jusqu'à la date butoir de l'exercice sous revue (Les Carelles à Courgenay, Mettlenweg 66 à Biel, Bella Vista à Neuchâtel) – toutes acquisitions de haute qualité sous l'angle énergétique – il apparaît que les valeurs de CO<sub>2</sub> du portefeuille ont pu de facto être réduites à 13,81 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRE grâce à des mesures managériales directes. Ce chiffre correspond à l'objectif de réduction attendu pour l'exercice 2024/25 tel qu'il avait été planifié l'année précédente.

# Indices environnementaux

ÉNERGIE	Période de chauffage et de mesure 2024		Période de chauffage et de mesure 2023*			
Surface totale	38'927 m <sup>2</sup> SRE		35'120 m <sup>2</sup> SRE			
Surface déterminante	37'811 m <sup>2</sup> SRE		34'004 m <sup>2</sup> SRE			
Taux de couverture	97,13 %		96,82 %			
Nbre imm. (surface totale)	49 nombre#		43 nombre#			
Nbre imm. (surface déterminante)	46 nombre#		40 nombre#			
Consommation d'énergie	4'220'713 kWh		3'593'125 kWh			
Intensité énergétique	111,63 kWh/m <sup>2</sup> SRE		105,67 kWh/m <sup>2</sup> SRE			
DÉTAILS PAR TYPE D'ÉNERGIE		2024	2023*			
Fioul de chauffage	634'498 kWh	15,03 %	531'786 kWh	14,80 %		
Gaz de chauffage	2'010'149 kWh	47,63 %	1'574'452 kWh	43,82 %		
Biomasse	378'545 kWh	8,97 %	337'741 kWh	9,40 %		
<b>Total combustibles</b>	<b>3'023'192 kWh</b>	<b>71,63 %</b>	<b>2'443'980 kWh</b>	<b>68,02 %</b>		
Chauffage à distance	817'023 kWh	19,36 %	815'352 kWh	22,69 %		
Chauffage de proximité	- kWh	- %	- kWh	- %		
Chaleur ambiante	- kWh	- %	- kWh	- %		
<b>Total chaleur</b>	<b>817'023 kWh</b>	<b>19,36 %</b>	<b>815'352 kWh</b>	<b>22,69 %</b>		
Électricité pompes à chaleur	129'888 kWh	3,08 %	113'123 kWh	3,15 %		
Électricité chauffage direct	- kWh	- %	- kWh	- %		
Électricité des communs	245'050 kWh	5,81 %	220'671 kWh	6,14 %		
Consommation propre PV	5'559 kWh	0,13 %				
<b>Total électricité</b>	<b>380'497 kWh</b>	<b>8,88 %</b>	<b>333'794 kWh</b>	<b>9,29 %</b>		
Part d'énergie renouvelable	1'146'933 kWh	27,17 %	1'066'747 kWh	29,69 %		
Part d'énergie fossile	2'966'835 kWh	72,83 %	2'427'124 kWh	67,55 %		
Part de rejets de chaleur, anergie	344'786 kWh	70,29 %	69'110 kWh	1,92 %		
CO <sub>2</sub>		2024	2023*			
Surface totale	38'927 m <sup>2</sup> SRE		35'120 m <sup>2</sup> SRE			
Surface déterminante	37'811 m <sup>2</sup> SRE		34'004 m <sup>2</sup> SRE			
Taux de couverture	97,13 %		96,82 %			
Émissions de CO <sub>2</sub> eq	604 tonnes CO <sub>2</sub> eq/an		497 tonnes CO <sub>2</sub> eq/an			
Intensité des émissions de CO <sub>2</sub> eq	15,97 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE		14,63 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE			
SOURCES D'ÉMISSIONS		2024	2023*			
Fioul de chauffage	159'767 kg CO <sub>2</sub> eq	4,23 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	26,46 %	133'904 kg CO <sub>2</sub> eq	3,94 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	26,92 %
Gaz de chauffage	366'450 kg CO <sub>2</sub> eq	9,69 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	60,70 %	287'023 kg CO <sub>2</sub> eq	8,44 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	57,70 %
Biomasse	946 kg CO <sub>2</sub> eq	0,03 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	0,16 %	844 kg CO <sub>2</sub> eq	0,02 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	0,17 %
<b>Total Scope 1</b>	<b>527'163 kg CO<sub>2</sub>eq</b>	<b>13,94 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b>	<b>87,32 %</b>	<b>421'771 kg CO<sub>2</sub>eq</b>	<b>12,4 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b>	<b>84,79 %</b>
Chauffage à distance	69'856 kg CO <sub>2</sub> eq	1,85 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11,57 %	69'713 kg CO <sub>2</sub> eq	2,05 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	14,01 %
Chauffage de proximité	- kg CO <sub>2</sub> eq	- kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	- %	- kg CO <sub>2</sub> eq	- kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	- %
Électricité pompes à chaleur	2'325 kg CO <sub>2</sub> eq	0,06 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	0,39 %	2'025 kg CO <sub>2</sub> eq	0,06 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	0,41 %
Électricité chauffage direct	- kg CO <sub>2</sub> eq	- kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	- %	- kg CO <sub>2</sub> eq	- kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	- %
Électricité des communs	4'386 kg CO <sub>2</sub> eq	0,12 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	0,73 %	3'950 kg CO <sub>2</sub> eq	0,12 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	0,79 %
<b>Total Scope 2</b>	<b>76'567 kg CO<sub>2</sub>eq</b>	<b>2,02 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b>	<b>12,68 %</b>	<b>75'688 kg CO<sub>2</sub>eq</b>	<b>2,23 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b>	<b>15,21 %</b>

Méthodes de mesure (compteur ou calcul): calcul  
\*selon la circulaire de l'AMAS-REIDA (16 août 2023)



Source du tableau sur la gauche: Rapport de surveillance énergétique, période 2024, Signa-Terre SA, 9 octobre 2025.



## Objectif de réduction

L'empreinte CO<sub>2</sub>, déjà relativement faible, a pu encore être réduite du fait de l'intégration de nouveaux objets dans le groupe de placement. Dès lors, les dépenses futures pour des assainissements énergétiques devraient demeurer limitées et avoir une répercussion positive sur la pérennité de la valeur des immeubles.

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

L'objectif de réduction présenté contient les données effectivement mesurées jusqu'à la période d'analyse 2024. À compter de 2024, les valeurs de CO<sub>2</sub> calculées ou simulées (Scopes 1 et 2) de tous les projets en cours sont présentées sans prise en compte des acquisitions futures. Il s'agit par conséquent d'un objectif de réduction dont l'atteinte possible repose sur une base réaliste et qui, selon toute probabilité, devrait s'améliorer du fait d'acquisitions prévues, de projets encore inachevés et de nouvelles mesures d'assainissement.

## PACTA

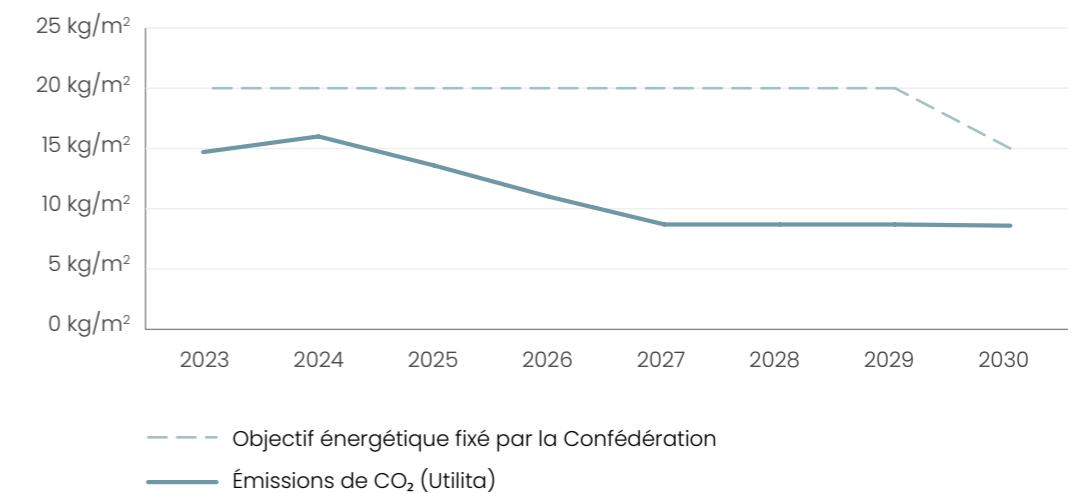
Durant l'exercice 2024/25, un rapport Pacta a été également réalisé. Celui-ci attribue de bons chiffres à Utilita par rapport à la moyenne du marché. Là également, les périodes d'analyse et les méthodes de calcul diffèrent. Globalement, les résultats confirment qu'Utilita dispose déjà d'un portefeuille de qualité comparativement au marché. Dès lors, ses besoins en CAPEX s'en trouveront plus réduits, ce qui doit renforcer d'autant la pérennité de la performance.

## Alliance Climatique Suisse

L'Alliance Climatique ([www.alliance-climatique.ch](http://www.alliance-climatique.ch)) évalue depuis 2023/24 une centaine de caisses de pension (environ 75 % du volume des placements) sous l'angle de leur compatibilité climatique dans le domaine immobilier. Plusieurs investisseurs d'Utilita figurent au nombre des mieux placés dans le ranking, deux d'entre eux se trouvant même parmi les cinq meilleurs.

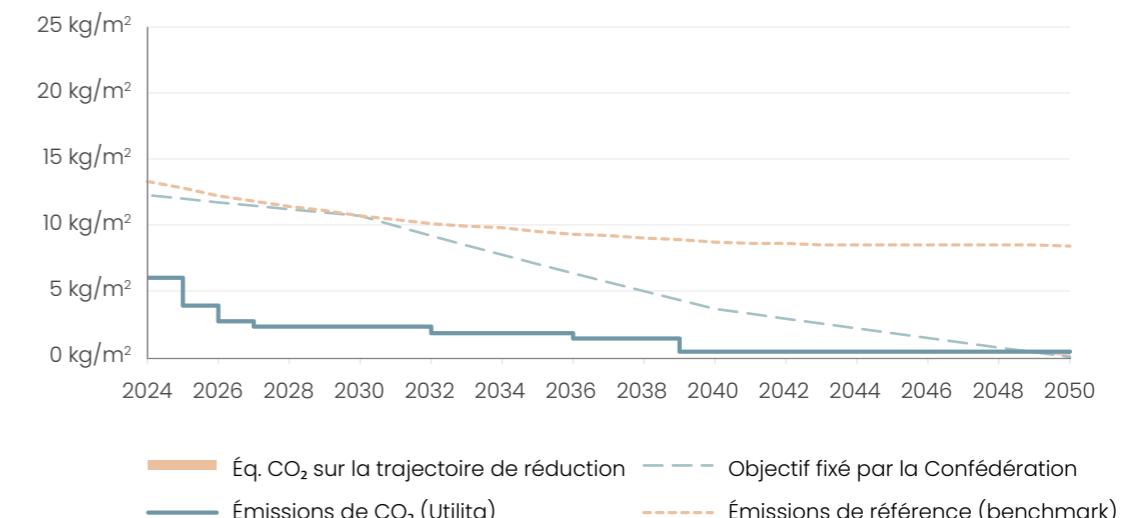
L'Alliance Climatique qualifie Utilita d'exemple à suivre pour les investissements des caisses de pension parce qu'elle associe l'habitat d'utilité publique à des objectifs climatiques clairs. Aussi, la présente-t-elle comme une « fondation d'investissement durable par excellence ».

## Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> (Scopes 1 + 2)



*Le calcul du CO<sub>2</sub>-Compass peut encore être ajusté en fonction des considérations de gestion d'actifs.*

## Trajectoire de réduction du CO<sub>2</sub> (Scope 1)



*Source: rapport PACTA*

# Social



## Principes

Utilita investit non seulement dans des immeubles, mais encore dans les personnes qui y habitent. Ce faisant, elle donne tout son sens au «S» des critères ESG. La valeur économique et technico-environnementale durable d'un immeuble dépend essentiellement de l'identification positive de ses occupants avec leur cadre de vie (ressenti de la qualité du lieu d'habitation), à savoir du montant qu'ils sont prêts ou aptes à payer pour leur logis (faible taux de vacance) et du soin qu'ils en prennent (frais d'exploitation).

Nous atteignons cet objectif en promouvant le développement de la vie communautaire, la création de conditions garantes d'un bon niveau de bien-être et d'habitat, l'entretien d'un dialogue proactif avec les locataires (y compris au moyen de canaux numériques) et l'adoption d'une structure de prix axée sur la durabilité.

## Temps forts de l'exercice 24/25

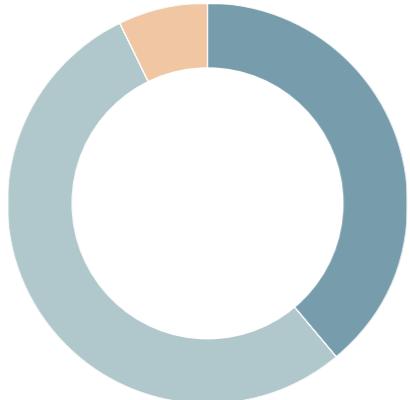
Utilita attache une grande importance à la possibilité de mesurer la valeur d'un immeuble sous l'angle sociétal aussi. Alors que ce sujet de préoccupation vient tout juste de susciter la discussion sur le marché, Utilita a une fois encore participé activement à des groupes spécialisés et des forums durant le présent exercice. Il se confirme que certaines typologies de logements de même que des modes de gestion axés sur le vivre-ensemble et le bien-être des locataires exercent aussi une influence positive sur le cash-flow et la valeur immobilière. Tout cela a pour effet de conférer aux placements une valeur durable.

Le projet Kleinbruggen à Coire a atteint le stade de la première mise en location. Aujourd'hui déjà, nous collaborons étroitement avec un Community Builder et notre gérant afin d'inviter les occupants des logements à se rassembler en un groupement vivant. Sous la direction de ce dernier et en collaboration avec le Community Builder et la gérance, l'organisme ainsi créé administrera lui-même les espaces communs, procédera à la répartition des parts au sein des jardins de quartier et remplira d'autres fonctions communautaires.





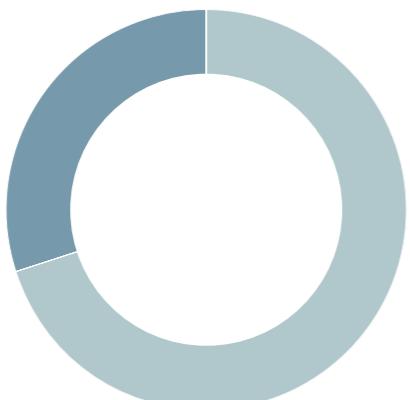
### Structure des prix de location



- Logements avec cadre réglementaire: 39 %
- Loyers modérés: 54 %
- Locataire unique: 7 %

Base: valeur vénale des logements (sans le projet de développement de Romanel-sur-Lausanne)

### Coopération avec le secteur de l'utilité publique



- En collaboration avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou les pouvoirs publics: 70 %
- Sans collaboration avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou les pouvoirs publics: 30 %

Base: valeur vénale des logements (sans le projet de développement de Romanel-sur-Lausanne)

### Structure des prix de location

Sont considérés comme abordables les loyers de logements dont les montants sont inférieurs à ceux pratiqués usuellement sur le marché. Étant accessibles à une grande partie de la population, ils contribuent à réduire durablement les taux de vacance.

Les loyers soumis à un cadre réglementaire sont convenus avec l'autorité. Ils donnent droit aux avantages attachés aux immeubles d'utilité publique. Axés sur un cash-flow net constant, ces loyers se révèlent être des alternatives stables à ceux du marché immobilier en général.

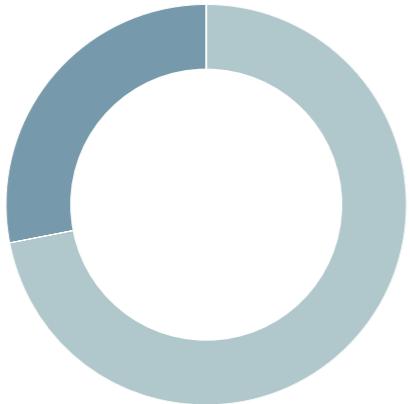
### Coopération avec le secteur de l'utilité publique

Utilita coopère avec des acteurs du secteur de l'utilité publique tels que des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou les pouvoirs publics eux-mêmes. Cette pratique ouvre aux investisseurs la possibilité de placer des fonds dans le segment de l'immobilier d'utilité publique, cela avec les avantages qu'il recèle.

La coopération peut se dérouler au travers de divers types d'opérations: le rachat d'immeubles en mains de coopératives, l'acquisition de quotas de logements d'utilité publique dans le cadre du développement de friches industrielles, l'obtention de droits de superficie ou la conclusion avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique de contrats de location portant sur des immeubles entiers. Il en résulte des avantages tels que l'accès à des projets, à des surfaces de compensation et à des structures de coûts spécifiques.

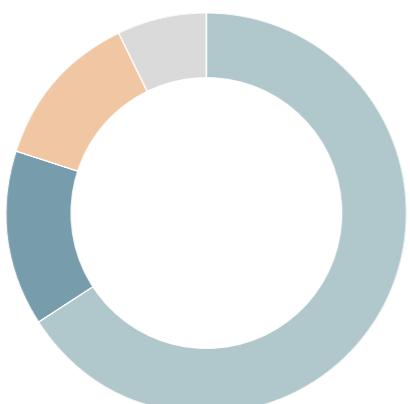


### Promotion de la vie communautaire



Base: valeur vénale des immeubles (sans le projet de développement de Romanel-sur-Lausanne)

### Habitat et catégories sociales



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



Bella Vista est un immeuble d'habitation charmant, neuf, agréable et équipé d'une magnifique loggia. Le voisinage y est sympathique et la vie communautaire très plaisante. Même la présence des enfants de l'école voisine durant la récréation contribue à une atmosphère vivante et joyeuse. Les prestations et services proposés sont réellement de premier ordre. Les visites rendues par le « concierge social » sont d'un grand poids. L'aide quotidienne qu'il m'apporte pour de nombreuses petites choses me soulage considérablement. Cela fait toute la différence. Je recommanderais Bella Vista sans la moindre hésitation.



**Mme Anne-Dominique Bastardoz**

Habitante de Bella Vista à Neuchâtel

### Promotion de la vie communautaire

Dans une part importante des immeubles, le type de gérance mis en place conduit naturellement au développement de communautés et renforce la cohésion entre occupants. Sont propices à cet égard la formation de groupements de locataires, une autogestion partielle ou l'accès à des services spéciaux proposés à toutes les générations. Le développement de la vie communautaire est un processus collectif qui doit être soutenu activement par les locataires, mais qui ne saurait leur être imposé.

### Habitat et catégories sociales

Utilita se préoccupe de ce que ses logements soient proposés à de larges couches de la population à des prix raisonnables. La Fondation entend par là également un accès ouvert aux diverses générations et catégories de revenus, ainsi qu'un habitat conçu en fonction des besoins. Dès lors, le groupe de placement met en location des appartements pour personnes âgées avec services, ainsi que des logements sociaux dont les occupants sont autorisés à solliciter auprès des pouvoirs publics une aide financière sous la forme de prestations complémentaires.

Est également importante la mise à disposition d'espaces réservés à la rencontre, où les habitants peuvent se retrouver en toute liberté. Quelques immeubles en mettent à disposition à cette fin à l'intérieur et à l'extérieur. Au nombre de ces surfaces figurent aussi des locaux de bricolage et des annexes, telles les chambres « joker » à utiliser par les locataires comme une extension de leur logement.

La vie commune n'est pas seulement un concept théorique. C'est aussi une réalité bien concrète. Ainsi en va-t-il en particulier au Cœur de Bella Vista à Neuchâtel où des prestations de service sont développées à l'intention des habitants, surtout des personnes âgées. Elles incluent également la présence d'un « concierge social » qui se soucie des rapports intergénérationnels.

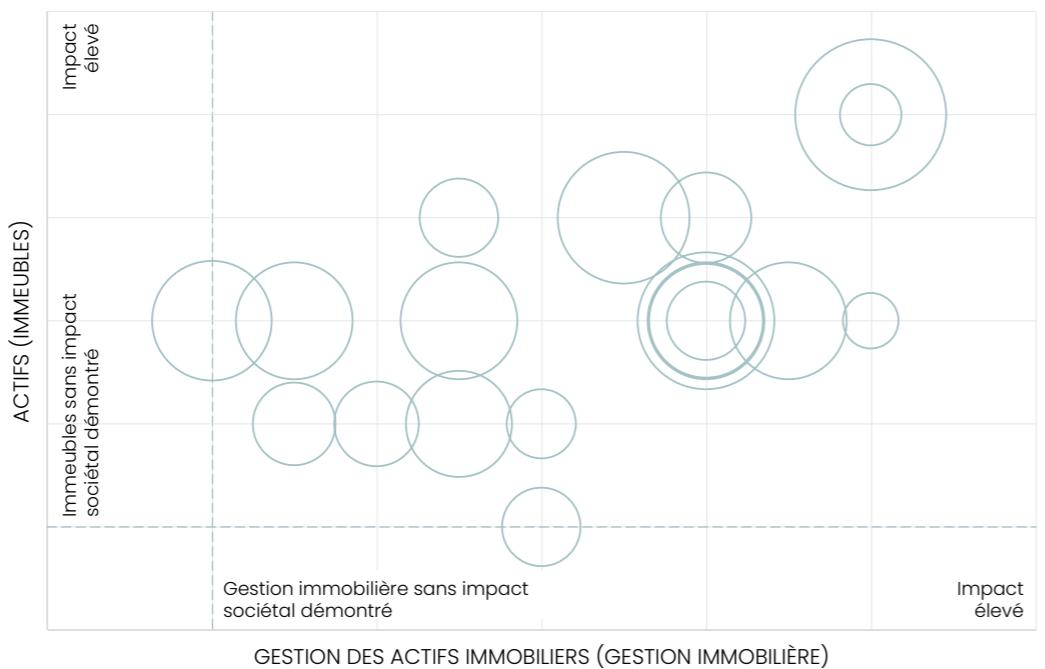


## Mesure de l'impact sociétal

### UNITÀ (interne): outil de gestion d'Utilita pour contrôler son impact sociétal

Depuis quelque temps, Utilita analyse ses immeubles à l'aide d'UNITÀ, un système propre de monitoring visant à mesurer son influence sociétale et la qualité du vivre-ensemble en leur sein. UNITÀ permet de rendre son engagement en matière de durabilité à la fois vérifiable et efficace sur le long terme.

### Qualité de la promotion sociale et de l'offre de logements, Scopes 1, 2, 3



- Scope 1 Échelon du logement (pertinent pour le cash-flow)
- Scope 2 Échelons de l'immeuble et du quartier (pertinent pour le cash-flow/risque)
- Scope 3 Échelons du quartier, de la commune et du marché (pertinent pour le risque)

Taille du périmètre d'après le nombre de logements existant dans les immeubles du groupe de placement Utilita.

Source: Utilita, 30.09.2025

### SOSDA Social Sustainability Data ([www.sosda.ch](http://www.sosda.ch))

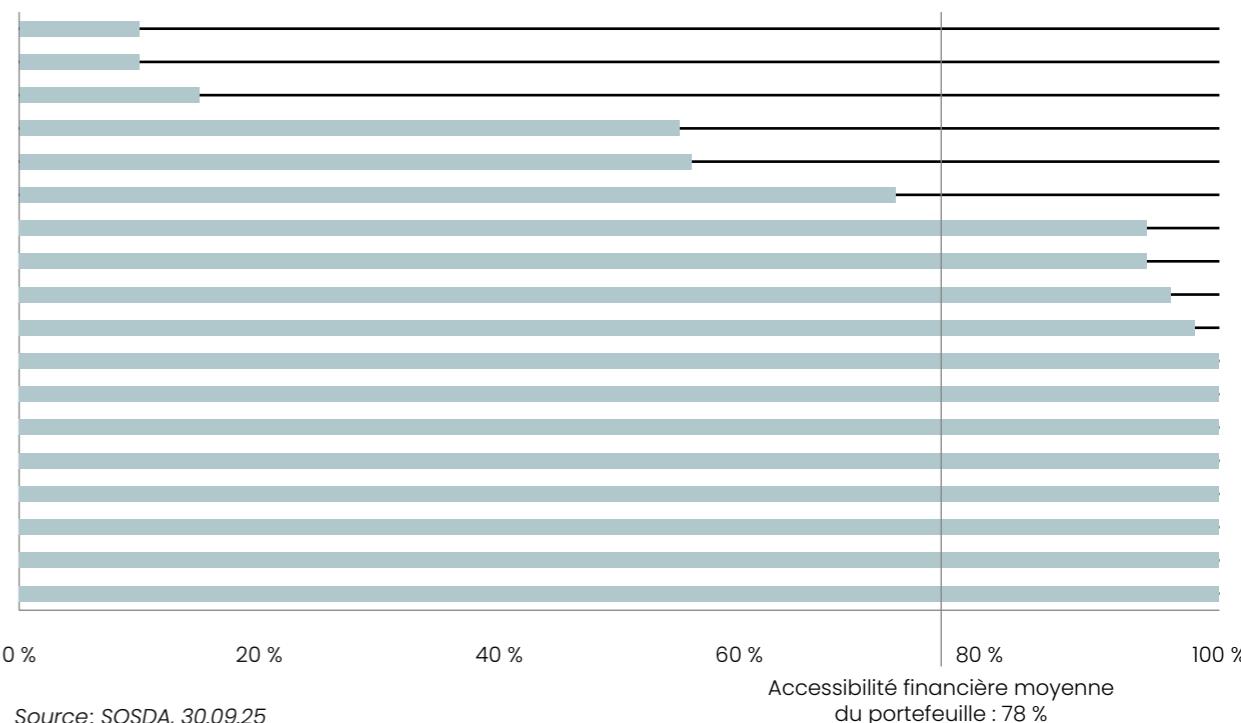
Plusieurs benchmarks ESG développent actuellement des méthodes permettant de mesurer des aspects sociaux. Un consensus commence lentement à émerger. À titre expérimental, nous avons utilisé au cours de l'exercice sous revue le nouvel étalon SOSDA servant à évaluer la performance sociétale de notre portefeuille afin de le comparer à celui d'autres acteurs du marché.

SOSDA est un instrument d'analyse comprenant des indicateurs clés permettant de comparer entre eux des portefeuilles immobiliers durables sous l'angle sociétal. Cet outil a été mis au point en étroite collaboration avec des acteurs du secteur immobilier, dont Utilita. Il évalue la performance sociétale à l'aide d'indicateurs clairement définis, relevés de manière transparente et comparables, et qui sont susceptibles d'être affinés au niveau des assets et des biens immobiliers. Les benchmarks reposent sur un pool de données SOSDA englobant actuellement treize portefeuilles institutionnels et quatre portefeuilles à but d'utilité publique. Les résultats ne sont pas encore représentatifs, mais livrent déjà des informations précieuses pour mesurer et piloter l'impact sociétal de manière pragmatique.

Dans le cadre de l'établissement du benchmark, une enquête a été menée auprès de résidents à propos de la cohabitation. Elle a révélé un niveau de bien-être élevé parmi eux: 80 % des participants se déclarent satisfaits ou très satisfaits de leurs relations de voisinage. Au vu de la proportion de seniors supérieure à la moyenne chez les personnes interrogées, on peut en déduire qu'Utilita fournit une contribution importante au niveau de l'offre de logements pour personnes âgées. Par ailleurs, les résultats de trois critères sur neuf se révèlent dépasser la moyenne des portefeuilles analysés. D'autres critères évalués – la satisfaction quant au logement, à l'environnement résidentiel, à la proportion de logements à prix intéressants, au taux d'occupation, au taux de logements loués à des familles ou à des personnes à faible revenu – se situent pour partie légèrement en dessous et pour partie au-dessus de la moyenne. Le pourcentage de logements abordables mérite d'être souligné: Utilita se positionne en la matière entre les portefeuilles institutionnels et les coopératives. Un tel constat est plausible compte tenu de notre portefeuille mixte composé de biens immobiliers à prix intéressants et d'utilité publique.

Le graphique ci-dessous montre la proportion de logements à conditions financières abordables dans les 18 immeubles d'Utilita soumis à l'analyse SOSDA. L'accessibilité financière est calculée en fonction du montant du loyer rapporté au revenu médian de la commune concernée.

### Approfondissement AK3.1: proportion de logements abordables dans les 18 immeubles du portefeuille d'Utilita



# Gouvernance



## Principes

Depuis sa fondation, Utilita attache une grande importance au fait d'offrir à ses investisseurs une possibilité – qui normalement leur échappe – de placer des fonds dans le segment suisse de l'immobilier d'utilité publique avec impact sociétal et écologique positif. Cette option de placement contribue par ailleurs à la stabilité du bilan et à une diversification des investissements immobiliers au sein de la prévoyance professionnelle tout en offrant un profil rendement-risque intéressant, car axé sur le cash-flow net. Semblable volonté se reflète dans la gestion transparente de l'entreprise, la séparation des pouvoirs en son sein, sa réglementation interne et le respect de standards élevés. En outre, la direction pratique une stratégie de rémunération avantageuse pour les investisseurs, laquelle est basée sur les «Cost and Fees». Enfin, la participation active à des organisations d'importance significative et un respect systématique des standards en vigueur dans l'ensemble de la branche constituent une marque de qualité fondamentale d'Utilita.

## Temps forts de l'exercice 24/25

Au début 2024, le Conseil de fondation a pu proposer la candidature de M. Gregor Bucher, docteur en droit, en tant que nouveau membre de cet organe. Il a été élu par l'Assemblée des investisseurs du 14 janvier 2025. Grâce à son réseau remarquable, à son activité exercée jusqu'ici en tant que directeur d'une fondation de placement ainsi qu'à sa proximité avec le milieu des investisseurs, M. Bucher apporte au Conseil de fondation sa précieuse connaissance du marché et d'utiles suggestions.

Une autre preuve de la préoccupation de la durabilité portée à tous les niveaux de la conduite d'Utilita est la formation continue suivie dans le domaine du développement durable. Ainsi, notre responsable ESG au sein du Conseil de fondation, Mme Paola Ghillani, s'est vu délivrer le certificat de «Board & Sustainability Certified Member» par l'Institute for Management Development (IMD) à Lausanne au terme d'une formation dispensée par cet établissement de renommée internationale.

Parallèlement à ses tâches quotidiennes, la direction s'est à nouveau engagée activement durant cette année au sein de diverses associations. Ainsi, de nombreuses conférences ont été données devant des groupes associatifs. Par ailleurs, Utilita a eu l'occasion de présenter le sujet de l'immobilier d'utilité publique ainsi que la philosophie qui est la sienne en matière de placement lors de rencontres officielles, dans des articles spécialisés et à l'occasion d'interviews.

Le lotissement Cœur de Bella Vista a été également qualifié à plusieurs reprises de «modèle». Cette réalisation a été présentée et visitée dans le contexte de diverses rencontres de Logement Suisse, l'organisation faîtière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

## Affiliations

### Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement, membre depuis 2023

En tant qu'association professionnelle suisse, la CAFP représente la majorité des fondations de placement offrant des solutions d'investissement optimisées à des institutions de prévoyance ainsi qu'à des fondations proposant des produits du 3<sup>ème</sup> pilier.

[www.kgast.ch](http://www.kgast.ch)

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

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

[www.wbg-schweiz.ch](http://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](http://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](http://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 propices et des instruments utiles à cet égard.

[www.sustainablefinance.ch](http://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<sup>er</sup> 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.



# 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<sub>ISA</sub>) – (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 des 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 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 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 net des constructions achevées, taux d'endettement, WAULT, durée résiduelle des capitaux empruntés, taux d'intérêt des capitaux empruntés.

## **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 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](mailto:info@utilita.ch)  
[www.utilita.ch](http://www.utilita.ch)