

Groupe de placement "Immobilier d'utilité publique Suisse"

NAV CHF 1 365,38 (non révisé)

Description

Utilita se positionne dans le segment de l'immobilier résidentiel d'utilité publique (logements soumis à un cadre d'utilité publique) et du logement à prix abordable (Affordable Housing). Investir dans l'immobilier résidentiel d'utilité publique représente une alternative et une diversification judicieuses à l'immobilier traditionnel et aux autres classes d'actifs.

Utilita offre une performance conforme au marché, présentant une part importante de rendement de cash flow net, ainsi qu'un risque modéré tout en démontrant une résilience élevée à la fluctuation de la variation de valeur. De plus, elle offre aux investisseurs un potentiel futur de rendement de variation de valeur grâce à la croissance de son portefeuille et à des coûts de rénovation énergétique réduits.

Caractéristiques principales

Groupe de placement	Immobilier d'utilité publique Suisse
Direction	Utilita Management GmbH
Organe de révision	BDO AG, Berne
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Devise	CHF
Benchmark	KGAST Immo-Index Résidentiel
Date de lancement	03.02.2017
Valoren-/ISIN-Numéro	35781736 / CH0357817367
Code Bloomberg	ULAFGIS:SW
Management Fee	Cost + Fee

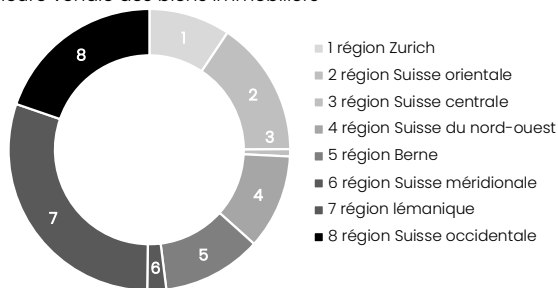
Chiffres-clés du portefeuille (au 30.6.2026)

Part résidentielle	%	92
Nombre d'immeubles	Nbre	48
Valeur vénale des biens immobiliers	CHF	274 444 838
Valeur vénale des biens imm. à leur achèvement	CHF	385 558 168
Rendement Brut (annualisé sur prix de revient)	%	4,38
Cash-flow opérationnel ajusté	%	3,49

Répartition géographique

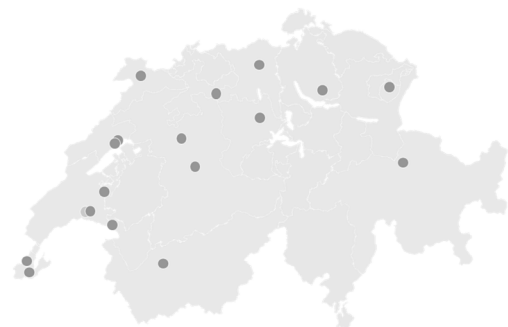
(au 30.6.2026)

Selon la valeur vénale des biens immobiliers



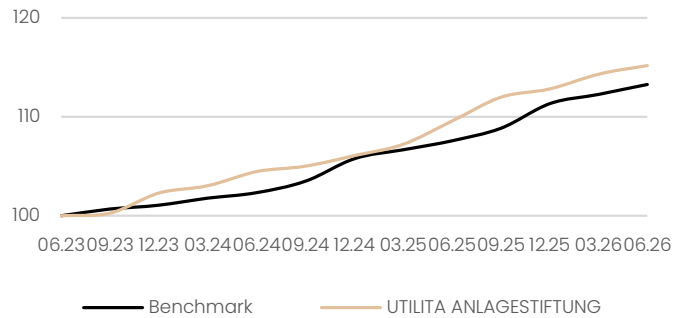
Répartition des immeubles en Suisse

(au 30.6.2026)



Chiffres-clés financiers

Performance (réinitialisée en base 100, à la fin du mois)



Performance cumulée (en %, à la fin du mois)

	YTD	1 an	3 ans	5 ans
Groupe de placement	2,9%	5,1%	15,5%	26,2%
Benchmark	4,1%	5,3%	13,3%	26,1%

Performance KGAST (en %, au 30.09)

	YTD	1 an	3 ans	5 ans
Groupe de placement	2,9%	5,1%	4,9%	4,8%
Benchmark	4,1%	5,3%	4,2%	4,8%

Indices de rendement et de performance	30.09.2025	30.09.2024
Rendement de placement	% 6,64	4,73
Marge de bénéfice d'exploitation	% 67,84	74,34
Rendement des fonds propres (ROE)	% 6,49	4,73
Rendement du capital investi (ROIC)	% 4,80	3,76
Rendement de distribution	% 0,00	0,00
Taux de distribution	% 0,00	0,00

Indices de la fortune	30.09.2025	30.09.2024
Valeur vénale des biens immobiliers	CHF 269 538 832	227 353 198
Fortune totale (GAV)	CHF 272 890 755	230 166 360
Fortune nette (NAV)	CHF 184 825 813	151 395 483
Taux d'endettement	% 29,79	31,89

Indices du compte de résultat	30.09.2025	30.09.2024
Revenu locatif	CHF 9 531 054	8 223 533
Taux de perte sur loyer	% 5,92	5,56
Résultat net	CHF 5 643 428	4 656 368
TER _{SA} (GAV)	% 0,58	0,66
TER _{SA} (NAV)	% 0,87	0,94

Indices relatifs aux droits	30.09.2025	30.09.2024
Valeur nette d'inventaire	CHF 1 327,35	1 244,67
Distribution (par part en CHF)	CHF 0	0
Parts à la fin de la période sous revue	Nbre 139 244	121 635

Les données de performance historiques ne garantissent pas les rendements futurs. Les rendements du groupe de placement et les valeurs des droits peuvent augmenter, mais aussi diminuer, et ne peuvent pas être garantis. Lors du rachat des droits, l'investisseur pourrait récupérer moins de fonds que ceux initialement investis.

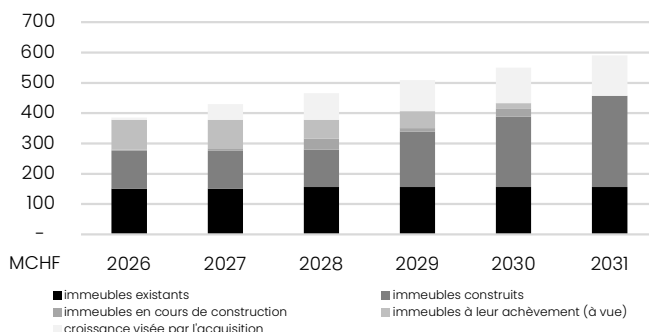
Groupe de placement "Immobilier d'utilité publique Suisse"

Efficacité économique / perspectives

Grâce aux projets de développement en cours, Utilita offre à ses investisseurs un potentiel de placement planifié en termes de volume et de valeur. Cela permet aux investisseurs de placer leur capital selon un plan d'investissement convenu.

		YTD	30.09.2024
Valeur vénale des biens imm. à leur achèvement	MCHF	385,6	315,7
Croissance moyenne	MCHF	47,1	18,3

Croissance visée

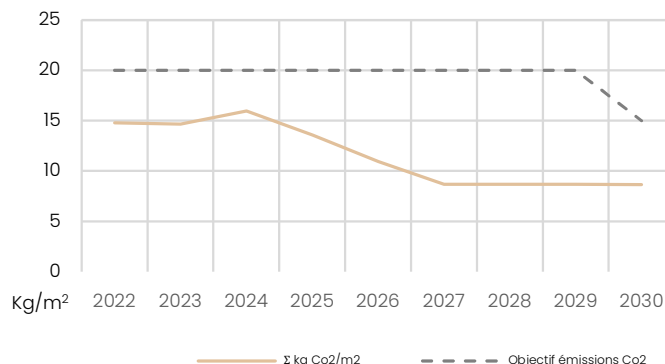


Environnement

En termes d'indicateurs environnementaux et de performance énergétique (AMAS-REIDA), les immeubles sont évalués annuellement par une entreprise indépendante (Signa-Terre SA). L'empreinte carbone, déjà faible dans le portefeuille, fera l'objet de mesures actives afin de la réduire davantage. Les données prospectives proviennent du logiciel CO2mpass.

Indices environnementaux		30.09.2025	30.09.2024
Scope			1 + 2
Indice de couverture	%	97,1	96,8
Intensité des émissions (kg CO2/m2)		16,0	14,6
Énergie durable/renouvelable	%	27,2	29,7
Intensité énergétique (kWh/m² SRE)		111,6	105,7
Énergies non fossiles	%	29,7	32,5
Benchmark ESG		en cours d'évaluation	

Plan de réduction de CO₂



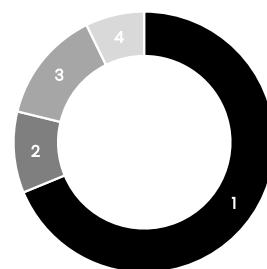
Social

Utilita est une fondation de placement agissant de manière entrepreneuriale et économique, remplissant un objectif social. Elle favorise les synergies entre les besoins en placement de capital de la prévoyance et de logement abordable. Afin d'accroître la satisfaction des résidents, des actions de promotion de Community Building, à la fois actives et passives, sont mises en place.

Indicateurs liés à l'aspect sociétal		30.09.2025	30.09.2024
Collaboration avec le secteur d'utilité publique	%	69	66
Immeubles dotés de community building	%	72	71
Logements soumis à un cadre d'utilité publique	%	39	31
Ecart de loyer en regard du marché (par objet)	%	-15,7	-17

Logements pour tous les groupes d'âge et couches sociales

- 1 logements pour la population en général
- 2 logements pour personnes âgées
- 3 logements sociaux
- 4 locaux communautaires / de bricolage



Augmentation de capital / Adhésion

Catégorie de placement	immobilier Suisse ; immobilier résidentiel indirect
Période de souscription	ouvert en permanence, sans délai
Affectation	sur la base du principe "premier arrivé, premier servi"
Libération	selon accord, peut être échelonné
Commission d'émission	env. 1,25%
Cession de droits et apport en nature (SWAP)	possible

Affiliations, associations et organisations faitières

Association suisse des institutions de prévoyance (ASIP)
Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP)
Swiss Sustainable Finance (SSF)
Fédération des coopératives de construction Logement Suisse
Association faitière Coopératives d'habitation Suisse (WBG)

Personnes de contact

CEO	CFO
Jürg Capol	Benoît Grenon
058 255 08 51	058 255 08 52
juerg.capol@utilita-management.ch	benoit.grenon@utilita-management.ch

Adresses de contact

Utilita Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique

Siège principal Berne *Bureau de représentation Lausanne*
Laupenstrasse 45 Ch. d'Entre-Bois 29a
Case postale 9250 1018 Lausanne
3001 Berne www.utilita.ch / info@utilita.ch