

Residentia

Rapport annuel 2021



Table des matières

	Page
Organisation	2
Communications aux investisseurs	3
Les principaux chiffres à la clôture	5
Rapport du gestionnaire de portefeuille	6
Gestion immobilière responsable	11
Comptabilité financière	14
Annexe	16
Registre des immeubles	18
Rapport succinct de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs (LPCC)	24
Rapport d'évaluation	25

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au
31 décembre 2021
N° de valeur: 10061233

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées aux États-Unis.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées à des investisseurs qui sont des «US Persons» (personnes ressortissantes des États-Unis). Est qualifiée de «US Person» (personne ressortissante des États-Unis):

- (i) une «United States Person» au sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'U.S. Internal Revenue Code des États-Unis de 1986 dans sa version en vigueur, ainsi que des Treasury Regulations adoptées dans son cadre;
- (ii) une «US Person» au sens de la «Regulation S» de la Loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 (17 CFR § 230.902(k));
- (iii) une personne qui n'est pas une «Non-United States Person» (personne non-ressortissante des États-Unis) au sens de la Règle 4.7 des US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv));
- (iv) quiconque séjourne aux États-Unis au sens de la Règle 202(a)(30)-1 du US Investment Advisers Act de 1940 dans sa version en vigueur;
- (v) un trust, une entité juridique ou toute autre structure ayant été fondé pour que des US Persons puissent investir dans ces fonds immobiliers.

www.ubs.com/realestate-switzerland
www.residentia.ch

Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande. En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.

Organisation

Direction du fonds

UBS Fund Management (Switzerland) SA,
Aeschenvorstadt 1, 4051 Bâle

Conseil d'administration

- Michael Kehl, Président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Thomas Rose, Vice-Président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- André Valente, Délégué
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) SA, Bâle
- Daniel Brüllmann,
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Franz Gysin, membre indépendant
- Werner Strebel, membre indépendant

Directoire

- André Valente
Directeur et Délégué du Conseil d'administration
- Eugène del Cioppo
Directeur Général adjoint et Responsable Products White
Labelling Solutions
- Urs Fäs
Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller
Responsable Corporate Governance &
Change Management
- Georg Pfister
Responsable Process, Platform, Systems et
Responsable Finance, HR
- Thomas Reisser
Responsable Compliance
- Beat Schmidlin
Responsable Legal Services

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA, Zurich
Experts immobiliers agréés

- Fabio Guerra
- Andreas Bleisch
- Pascal Marazzi-de Lima

Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

Gérances immobilières

- Livit SA, Zurich

Délégation de tâches partielles

Certaines fonctions de gestion de portefeuille (activités de support dans la perspective du portefeuille, telles que les tâches d'évaluation ou de Due Diligence et des missions dans le domaine de la communication, à l'exclusion toutefois de toutes activités concernant la décision d'investissement), ainsi que certaines missions de support de la gestion d'actifs (gestion immobilière) sont déléguées à Pagani REAL ESTATE SA, Lugano. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre la direction du fonds UBS Fund Management (Switzerland) SA et Pagani REAL ESTATE SA.

Services de paiement

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

Communications aux investisseurs

I. Changement de direction du fonds

La FINMA a approuvé le changement de direction du fonds de FidFund Management SA à UBS Fund Management (Switzerland) SA, le changement de banque dépositaire de Corner Banca SA à UBS Switzerland SA et les modifications du contrat de fonds avec effet au 1er février 2021. Des informations complémentaires sur le changement de direction du fonds et les modifications du contrat de fonds qui en découlent ont été communiquées aux investisseurs dans la publication du 7 décembre 2020 dans la Feuille officielle suisse du commerce.

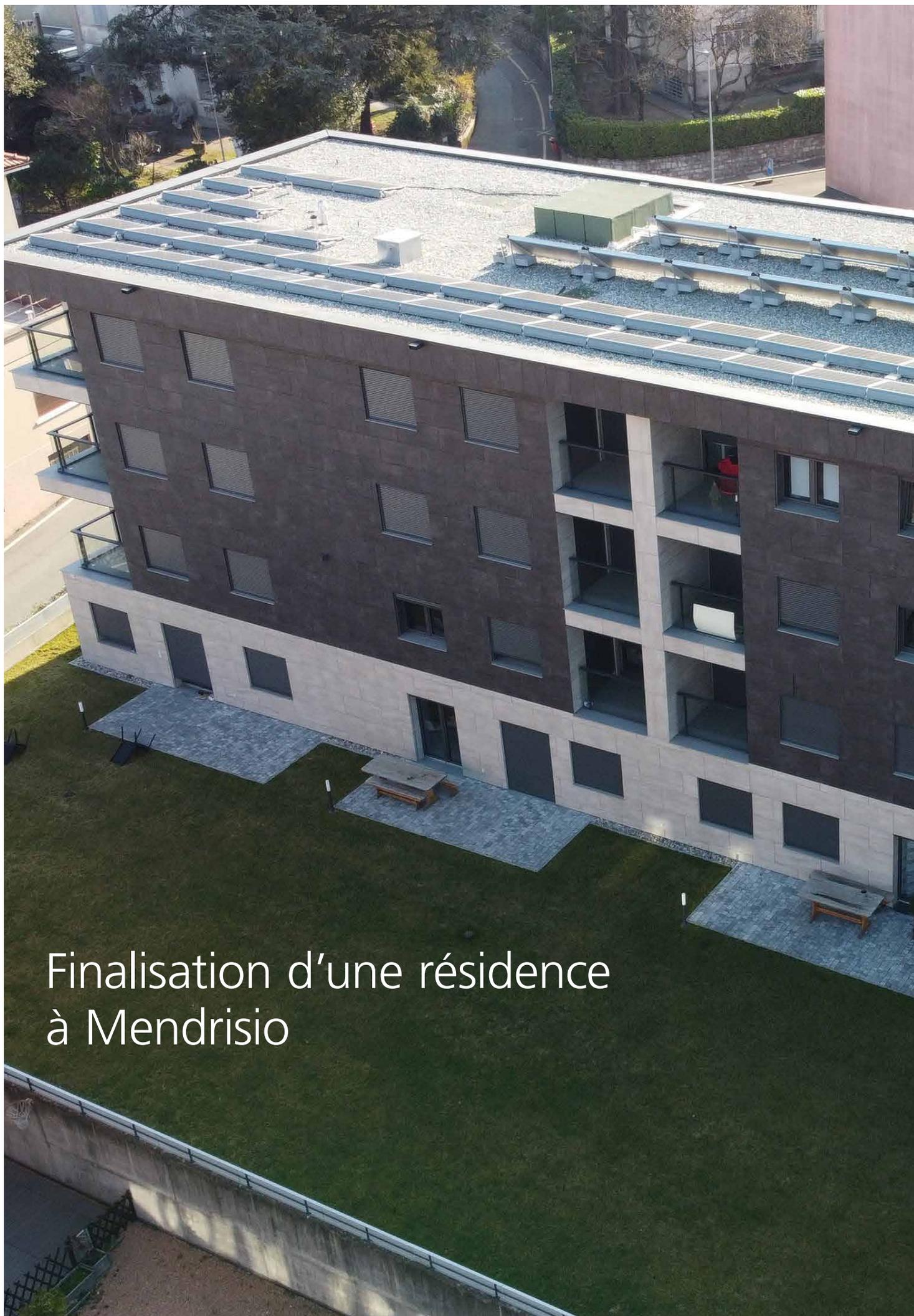
II. Transparence fiscale en Allemagne et en Autriche

Conformément à la loi allemande sur l'imposition des investissements (InvStG, *Investmentsteuergesetz*), les investisseurs sont assujettis à l'impôt notamment en cas de versements de dividendes du fonds. Dans la mesure où le fonds a régulièrement investi au moins 50% de ses investissements dans des biens immobiliers et des sociétés immobilières à l'étranger, il peut en principe bénéficier d'une exonération partielle de 80% des versements conformément au § 20, alinéa 3 n° 2 de l'InvStG (exemption immobilière partielle). La classification du fonds en fonds d'investissement ouvert au public avec la mention de fonds immobilier orienté à l'international, s'effectue via WM-Datenservice.

Concernant le traitement fiscal, le fonds immobilier dispose en Autriche du statut de fonds déclarant conformément à la loi sur les fonds d'investissement (InvFG, *Investmentfondsgesetz*) et déclare à cet effet à la Banque de contrôle autrichienne (OeKB, *Österreichische Kontrollbank*), l'assiette fiscale telle que visée au § 186 (2) alinéa 2 de ladite loi InvFG. Les investisseurs privés qui conservent leurs parts sur un compte de dépôt autrichien, sont assujettis à une imposition définitive au titre de l'impôt autrichien sur les revenus d'investissement (KESt, *Kapitalertragsteuer*).

S'il s'agit d'un dépôt à l'étranger, les produits du fonds sont assujettis à l'impôt.

Il est recommandé aux investisseurs de contacter un conseiller fiscal pour toutes informations relatives aux répercussions personnelles sur leur imposition.



Finalisation d'une résidence
à Mendrisio

Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	185,7	185,5	187,3
Nombre de parts	1 600 174	1 600 174	1 600 174
Valeur d'inventaire par part (en CHF) ¹	116.05	115.95	117.05
Distribution par part (en CHF)	2.20	2.60	2.58
Distribution de capital par part (en CHF)	0.20	0.40	0.10
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	115.90	116.50	125.60
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	246,7	251,7	267,6
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	252,9	271,8	271,8
Fonds étrangers (en millions de CHF)	67,2	86,3	84,5
Revenus locatifs (en millions de CHF)	10,4	11,8	10,9
Entretien courant (en millions de CHF)	1,2	1,6	1,6
Revenu net (en millions de CHF)	3,6	4,8	4,1
Performance ²	2,1%	-5,1%	7,6%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	7,3%	10,8%	20,7%
Immeubles d'habitation	52,1%	60,3%	56,1%
Immeubles à usage mixte	32,8%	25,5%	18,9%
Immeubles à usage commercial	14,2%	14,2%	25,0%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,9%	0,0%	0,0%
Canton du Tessin	100,0%	100,0%	100,0%
Chiffres clés selon l'AMAS	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Rendement de placement	2,8%	1,4%	2,5%
Rendement sur distribution	2,1%	2,3%	1,7%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	97,3%	77,4%	99,9%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2,7%	1,3%	2,4%
Rendement du capital investi (ROIC)	2,3%	1,2%	2,0%
Agio/Disagio	-0,1%	0,5%	7,3%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	60,0%	54,4%	51,3%
Coefficient d'endettement	26,8%	33,0%	29,3%
Quote-part de perte sur loyer	16,5% ³	15,2%	10,0%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,72%	0,87%	0,83%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – Market Value (MV)	0,98%	1,33%	1,12%

1 Arrondi à 5 centimes jusqu'au 31.12.2020 et à 1 centime à partir du 30.6.2021.

2 Calcul conforme à l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

3 Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient à la clôture de l'exercice à 16,0% (au lieu de 16,5%).

Les données présentées dans ce rapport au 31.12.2019 et au 31.12.2020 correspondent à celles publiées par la précédente direction du fonds FidFund Management SA dans les états financiers annuels respectifs. Ces rapports contiennent des informations et indications détaillées complémentaires.

La performance passée ne constitue pas une garantie de l'évolution future.

La performance présentée ne tient pas compte des éventuels frais et commissions prélevés au moment de la souscription et du rachat de parts. Cette remarque s'applique à toutes les données historiques de performances fournies dans le présent rapport.

Rapport du gestionnaire de portefeuille

Le changement de direction du fonds, intervenue au début de l'exercice 2021, a entraîné d'importantes activités au niveau organisationnel et organisationnel. Fort d'une base solide et d'une équipe hautement impliquée, Residentia a ainsi créé les conditions nécessaires pour saisir les opportunités offertes par le marché tessinois et atteindre les objectifs ambitieux qui ont été fixés.

Grâce à une croissance sélective dans des zones urbaines du Tessin et aux ajustements stratégiques apportés à son portefeuille, Residentia est parvenu au cours de l'exercice 2021 à stabiliser la valeur vénale de son portefeuille immobilier, qui s'établissait à 247 millions de CHF environ en fin d'année. Le renforcement de la capacité bénéficiaire du fonds et du cash-flow opérationnel restent l'une des priorités absolues, la baisse de la quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF)-GAV de 0,87 à 0,72% contribuant également à l'amélioration du résultat réalisé. Il convient de souligner le rendement de distribution satisfaisant dans le contexte actuel de 2,1%, et la hausse du rendement de placement de 1,4 à 2,8%, qui s'explique notamment par un doublement du résultat total par rapport à 2020.

Revue du marché

Economie: Une économie solide malgré les surprises liées à la pandémie

Après un hiver 2020/2021 difficile, le déploiement de la campagne de vaccination ainsi que la levée progressive des restrictions liées à la pandémie au cours du printemps ont suscité l'espoir d'une reprise durable de l'activité économique suisse en 2021. Cette attente s'est concrétisée par une forte croissance du produit intérieur brut réel au 2^e trimestre (+1,8% par rapport au trimestre précédent) et au 3^e trimestre (+1,7% par rapport au trimestre précédent). Pour autant, la propagation du nouveau variant omicron vers la fin de l'année a de nouveau assombri la conjoncture suisse. En regard des périodes de confinement précédentes, son incidence négative sur l'activité économique est toutefois restée limitée. En dépit de ce contexte difficile, le produit intérieur brut réel de la Suisse a, d'après les estimations réalisées par Oxford Economics, progressé de 0,4% au 4^e trimestre 2021 par rapport à son niveau du 3^e trimestre.

Le franc fort freine la dynamique du renchérissement

Au cours de l'exercice 2021, la dynamique du renchérissement a pris de l'ampleur sur l'ensemble du continent européen en raison d'importants effets de base liés à l'année 2020, de perturbations persistantes au sein des chaînes d'approvisionnement mondiales et de la hausse des prix des énergies fossiles. En Suisse, celle-ci est toutefois restée relativement faible, avec une hausse annuelle des prix à la consommation de 0,6%. La force du franc suisse, qui tire vers le bas le niveau des prix des marchandises importées, a contribué à cette évolution modérée. La forte dynamique inflationniste devrait se poursuivre au cours des deux premiers trimestres de 2022, même si, en Suisse, la hausse devrait rester limitée avec une croissance attendue de 1,2% sur l'ensemble de l'année. Les influences possibles sur les chaînes d'approvisionnement mondiales de la crise en Ukraine, qui se trouvait dans sa phase initiale lors de la rédaction du présent rapport, font toutefois peser des risques supplémentaires sur ce scénario.

Pour découvrir l'actualité de Research Suisse, notamment la dernière édition d'«Outlook» publiée par nos experts en recherche immobilière, consultez notre site www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Les primes de risque des investissements immobiliers suisses légèrement au-dessous de leur moyenne historique

L'environnement macroéconomique actuel indique pour l'heure une poursuite de la politique de taux d'intérêt négatifs de la Banque nationale suisse. L'environnement des taux d'intérêt devrait donc rester favorable aux placements immobiliers au cours des prochains trimestres, et ce en dépit d'une certaine tendance à la hausse des rendements sur le marché obligataire. A la fin du 4^e trimestre 2021, la prime de risque moyenne entre le rendement d'achat d'un immeuble du segment «Prime» et le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans s'élevait encore à près de 170 points de base, soit un niveau seulement légèrement inférieur à la valeur moyenne historique.

Le marché du logement locatif tessinois devrait atteindre prochainement son niveau plancher

L'intérêt suscité par les placements dans des immeubles collectifs est resté élevé auprès des investisseurs l'an passé, avec une baisse des rendements des transactions de 28 points de base pour les biens haut de gamme sur le marché suisse. Pour l'heure, les fondamentaux restent sombres sur le marché de l'immobilier résidentiel tessinois. En 2021, le nombre de logements vacants dans le canton du Tessin a augmenté pour atteindre 2,8% du parc de logements et, d'après Wüest Partner, les loyers proposés ont été corrigés à la baisse de 2,2% en glissement annuel en Suisse méridionale. Toutefois, la diminution constante de l'activité de planification laisse présager une amélioration prochaine des fondamentaux sur le marché local du logement locatif. D'après Bauinfo, le nombre annuel des projets de logements, dont le permis de construire a été délivré dans le canton du Tessin, s'élevait à 3500 unités à la fin de l'année 2021, soit 16% de moins que l'année précédente.

L'immobilier commercial en temps de pandémie

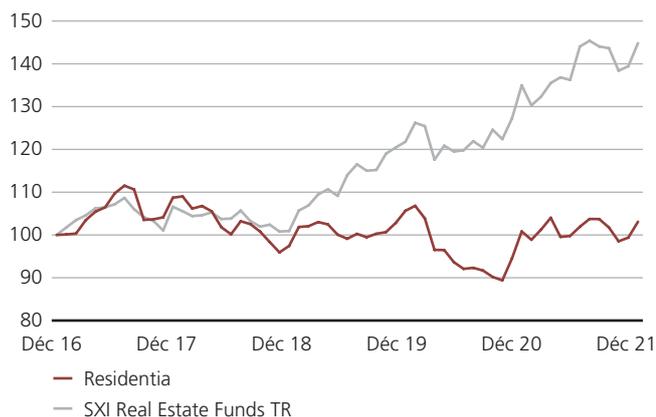
En dépit de certaines incertitudes, notamment concernant l'avenir du monde du travail, les surfaces de bureaux durables sont restées très prisées sur le marché des investisseurs en 2021. Les rendements nets initiaux pour ces biens ont baissé de plus de 50 points de base au cours des douze derniers mois. Les investisseurs semblent ainsi souscrire à l'hypothèse selon laquelle des immeubles de bureaux modernes et bien situés devraient continuer à bénéficier d'une demande dynamique sur le marché locatif après la pandémie. Une tendance similaire est observée dans le segment «Prime» du marché des surfaces de vente, où les rendements des transactions des biens situés dans les meilleurs emplacements commerciaux ont baissé de 20 points de base au cours de l'exercice 2021.

Evolution du fonds pour l'exercice 2021

Cours de bourse et performance

Le cours de bourse de Residentia a faiblement reculé de 116,50 à 115,90 CHF au cours de l'exercice 2021. Pendant cette même période, l'agio a baissé légèrement de 0,5 à -0,1%. La stagnation du cours s'explique en partie par la méfiance actuelle des investisseurs à l'égard du marché tessinois, qui a fortement souffert de la crise de la Covid-19. Après une performance négative de -5,1% en 2020, et compte tenu de la distribution de 3,00 CHF, le fonds affiche une performance positive de 2,1% (indice de référence SXI® Real Estate Funds TR 7,3%) pour l'exercice écoulé.

Performance du fonds et de l'indice de référence



Remarque : La performance passée ne constitue pas une garantie de l'évolution future.

Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

La valeur d'inventaire par part a pu être augmentée de 115,95 à 116,05 CHF au cours de l'exercice écoulé. Le rendement de placement pour l'exercice 2021 s'élève à un taux satisfaisant de 2,8%, soit un niveau nettement supérieur à celui de 2020 qui s'établissait à 1,4%. La cession stratégique réussie de certains biens immobiliers au début de la période sous revue

a permis la réalisation de gains en capitaux, mais a également entraîné une baisse des revenus locatifs et, par là même, une diminution du résultat net. Eu égard au résultat obtenu et aux besoins financiers à moyen et long terme pour les projets de rénovation générateurs de valeur, la direction du fonds a décidé de distribuer au total 2,40 CHF par part. Cela correspond à 97,3% du cash-flow opérationnel disponible (à savoir 2,20 CHF par part) et 53% des gains en capitaux réalisés (à savoir 0,20 CHF par part). Sur la base d'un cours de bourse de 115,90 CHF à la fin de l'exercice, le coefficient de distribution s'établit ainsi à un niveau satisfaisant de 2,1% et le payout ratio à 97,3%.

Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice écoulé, Residentia a pu stabiliser le volume de son portefeuille à 246,7 millions de CHF, contre 251,7 millions de CHF au 31.12.2020.

Au cours de la période sous revue, un ensemble de transactions a été réalisé, dont la plupart avait déjà débuté en 2020: cinq immeubles d'une valeur vénale de 35 millions de CHF environ ont ainsi été acquis, et onze biens (y compris des unités en PPE) d'une valeur vénale de 40 millions de CHF environ ont été vendus. Parmi les ventes les plus importantes figurent les immeubles situés à Monte Carasso/Via Mundasc et à Pazallo/Via dei Faggi, ainsi que les dernières ventes d'appartements en PPE à Bellinzzone/Via Ghiringhelli et à Lugano/Via in Selva. Les principales acquisitions sont les immeubles de Locarno/Via Della Pace, de Bellinzzone/Via Ghiringhelli et de Caslano/Via della Stazione. Les ventes ont généré au total des gains en capitaux réalisés de 0,6 million de CHF environ. L'objectif de ces transactions était d'adapter le portefeuille immobilier à l'évolution des conditions du marché et de générer une plus-value sur le portefeuille. Fin 2021, le portefeuille immobilier de Residentia comprend ainsi au total 29 immeubles.

Conséquences de la Covid-19 sur Residentia

En tant que fonds immobilier d'investissement direct principalement orienté vers l'immobilier résidentiel, Residentia n'est affecté que de façon marginale par la situation durable de pandémie.

Seuls quelques locataires se trouvent encore directement concernés par les restrictions existantes. Le rapport financier fournit de plus amples informations à ce sujet.



Doublement du résultat total
à 5,0 mio. CHF

Comme nous l'avons précédemment mentionné, il n'a pas été possible de maintenir le niveau des revenus locatifs du fait principalement des ventes réalisées. Malgré une baisse de 17% de la quote-part des charges d'exploitation du fonds/GAV à 0,72%, le résultat net a diminué de 24%. Grâce à une contribution positive des gains en capitaux réalisés et non réalisés, le résultat total a toutefois été multiplié par deux pour atteindre 5 millions de CHF environ. Le revenu total 2021 se compose des types d'usage suivants : logements 65%, ventes 4%, artisanat 20%, bureaux 2%, parkings 7% et autres usages commerciaux 2%.



Priorité à la quote-part de perte sur loyer

En dépit des efforts conséquents déployés dans l'activité de relocation, la quote-part de perte sur loyer cumulée a légèrement augmenté par rapport à la valeur publiée fin décembre 2020, passant de 15,2% à 16,5% aujourd'hui.

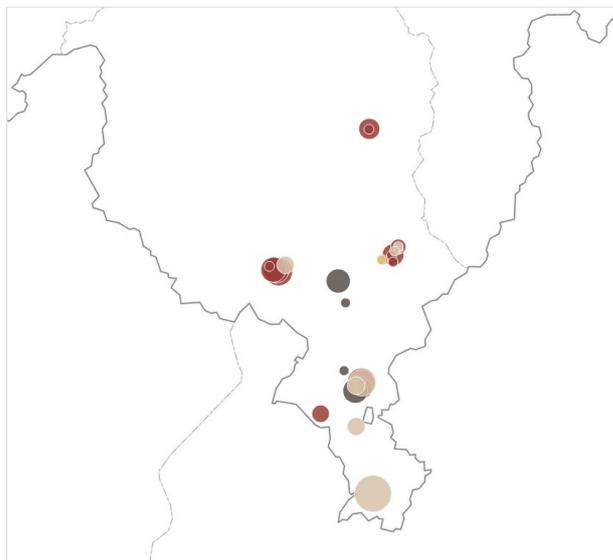
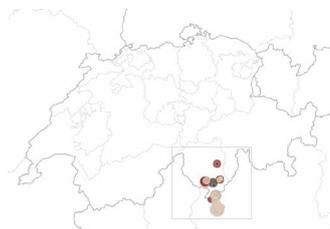
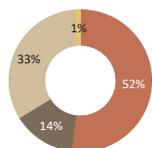
Les valeurs relatives à 2020 et 2021 ne sont toutefois que partiellement comparables du fait de classifications différentes.

41% du taux de vacance total vacantes totales concernent seulement trois immeubles (surfaces commerciales à Lugano et logements à Mendrisio et Bellinzone). Si ces trois immeubles étaient entièrement loués, le taux de vacance serait inférieur à 10%.

Les mesures pour réduire ce taux ont encore été renforcées afin d'exploiter ce potentiel de gains. Confortés par une reprise de la demande, notamment dans le secteur commercial, nous sommes convaincus que les mesures adoptées devraient conduire à une amélioration.

Principaux domaines d'investissements de Residentia

- Immeubles d'habitation
- Immeubles à usage commercial
- Immeubles à usage mixte
- Immeubles en construction



Property Finder

Property Finder propose, sur une carte de la Suisse, un accès interactif direct aux biens d'UBS Residentia.
www.ubs.com/property-finder

Points forts du portefeuille immobilier



Caslano, Via Stazione 51



Bellinzona, Viale Stazione 30

Au cours de l'exercice 2021, en marge de certaines cessions stratégiques, Residentia a réussi à mener à bien une série d'acquisitions importantes qui permettent au fonds de poursuivre sa croissance stratégique et de consolider sa présence dans le Tessin. Voici un aperçu des principales opérations réalisées:

Portefeuille d'immeubles résidentiels à Lugano et Caslano

En novembre 2021, l'équipe du fonds a acquis un portefeuille résidentiel comprenant des immeubles à Lugano et Caslano, pour un prix d'achat de près de 9,5 millions de CHF.

L'immeuble de Lugano est une résidence composée de cinq appartements et de cinq places de stationnement, construite au début des années 1960 et rénovée récemment. L'immeuble est entièrement loué et bénéficie d'un emplacement stratégique. Le centre-ville, l'hôpital et les espaces de sport et de loisirs voisins sont aisément accessibles par les transports publics. L'immeuble résidentiel de Caslano dispose de 30 appartements de différentes tailles ainsi que de 38 places de stationnement intérieures et 11 emplacements extérieurs. Construit au milieu des années 1970, l'immeuble est bien entretenu, l'ensemble des appartements ayant été rénovés au cours des dix dernières années. En 2018, le bâtiment a été raccordé à un réseau de chauffage urbain, l'énergie utilisée étant des copeaux de bois.

Immeubles à Bellinzona et Paradiso

L'achat de deux immeubles à Bellinzona et Paradiso a pu être finalisé en avril 2021. Le bâtiment à usage mixte de Bellinzona se distingue par son emplacement central à quelques mètres de la gare. Il est par ailleurs desservi par l'un des principaux axes routiers de la ville. L'immeuble dispose de 15 appartements, cinq bureaux et quatre surfaces de vente d'une superficie totale de plus de 1500 m², ainsi que de 18 places de stationnement intérieures et extérieures. Le prix d'achat s'élevait à 6,5 millions de CHF. L'immeuble, construit au milieu des années 1950, est en bon état. En raison des loyers actuels peu élevés il existe un potentiel d'augmentation des loyers.



Locarno, Via della Pace 20

Immeuble résidentiel à Locarno

En janvier 2021, Residentia a pu acquérir un immeuble résidentiel à Locarno pour une valeur de 13,3 millions de CHF. Ce bien se caractérise par un emplacement exceptionnel, à proximité du centre-ville et des rives du lac. Construit dans les années 1970, l'immeuble bénéficie d'une surface habitable totale de 3600 m² et dispose de 50 appartements de 1,5 à 5,5 pièces, ainsi que de 37 places de stationnement intérieures et extérieures. L'immeuble présente non seulement une excellente situation et un bon état général, mais offre en outre un potentiel intéressant en matière d'augmentation des loyers.

Ces acquisitions augmentent la base de revenus du portefeuille immobilier et confortent l'orientation stratégique du fonds en faveur d'une hausse de la part du résidentiel.

Finalisation de la construction d'un immeuble certifié Minergie-P à Mendrisio

La construction du nouvel immeuble résidentiel situé Via Brenni 4 à Mendrisio a pris fin au cours de l'exercice 2021. Voisin de la nouvelle Haute école spécialisée, l'immeuble dispose de 49 chambres d'étudiants ainsi que de trois appartements de 2,5 pièces. La norme d'efficacité énergétique Minergie-P garantit une production de chaleur sans énergie fossile. Le bâtiment dispose d'un système de chauffage doté de deux pompes à chaleur air/eau, d'une installation photovoltaïque assurant l'approvisionnement de plus d'un quart des besoins en eau chaude, ainsi que d'un système spécial de ventilation au niveau des fenêtres. L'éclairage est géré par une installation efficace assortie d'un dispositif de contrôle continu de l'énergie.

Gestion immobilière responsable

Philosophie

Face au changement climatique et aux réformes croissantes du cadre réglementaire, nous considérons indispensable de mener une gestion du développement durable ancrée dans la stratégie. Par les décisions que nous adoptons aujourd'hui, nous assumons nos responsabilités à l'égard du monde de demain et des générations futures. Le développement durable joue un rôle central dans toutes nos prises de décisions, qu'elles concernent nos immeubles, nos fonds ou le développement futur de notre organisation.

Création de valeur par la valorisation

En adoptant une approche visant à la « création de valeur par la valorisation », nous garantissons la rentabilité future de nos fonds. Nous pensons que le succès à long terme n'est possible que dans la mesure où nos décisions tiennent compte non seulement de l'aspect économique, mais également des considérations sociales et écologiques. Les critères du développement durables sont pris en compte tout au long du cycle de vie des immeubles (cf. schéma ci-dessous).

Pour notre stratégie de développement durable, nous adhérons aux Objectifs de développement durable des Nations unies et nous nous concentrons sur chacun des objectifs que nos activités sont susceptibles d'influencer de façon positive. Dans ce domaine, les piliers sur lesquels nous nous appuyons sont les suivants :

- Décarboner la construction et l'exploitation
- Construire pour le monde de demain
- Bâtir un parc immobilier solide pour répondre aux risques futurs liés au changement climatique et à la transition écologique.

Intégration du développement durable

Nous mettons notre longue expérience en matière de développement durable au service du fonds Residentia, comme nous le faisons déjà pour nos autres produits. L'an passé, nous avons débuté la collecte des indicateurs clés du développement durable, afin d'établir un état des lieux, avant de définir dans un second temps les mesures d'optimisation nécessaires. Des objectifs de développement durable concrets et réalistes seront par ailleurs fixés pour le fonds.

Nous laissons le soin à des spécialistes extérieurs d'évaluer la globalité de notre engagement en matière de développement durable et nous prenons part pour la première fois en 2022, avec le fonds Residentia, au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

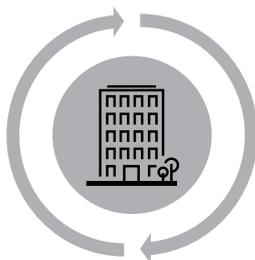
Intégrer le développement durable tout au long du cycle de vie de nos immeubles



1. Check-list Développement durable

dans le cadre de la due diligence:

- Analyse du risque
- Evaluation de la durabilité d'un immeuble
- Identification d'optimisations possibles



2. Construction et développement

Définir des normes minimales en matière de développement durable:

- Certification de l'ensemble des projets de constructions nouvelles
- Amélioration de l'efficacité énergétique pour l'ensemble des projets de rénovation complète
- Absence d'investissement dans le chauffage aux énergies fossiles



3. Entretien des biens existants

Identification des mesures d'optimisation:

- Relevés et analyses des consommations d'énergie et d'eau
- Sondages auprès des locataires
- Travail en collaboration avec les gestionnaires d'immeuble, facility managers et locataires

Gestion immobilière durable

Pour obtenir des informations plus détaillées à ce sujet, notamment le rapport général de développement durable, consultez notre site www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

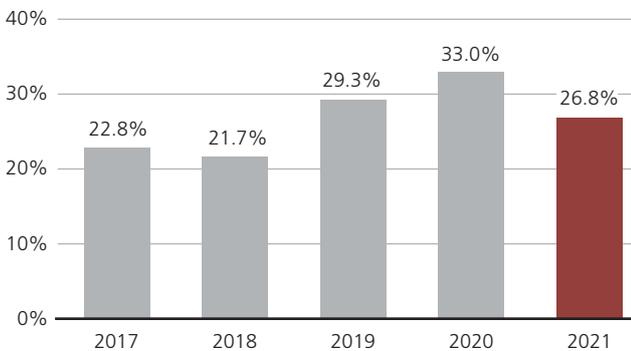
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 185,7 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 0,1% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 66,2 millions de CHF; ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 26,8%, inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Evolution du coefficient d'endettement



Il n'existe aucune autre obligation contractuelle de paiement après le jour de la clôture du bilan.

Les impôts de liquidation (impôts sur le bénéfice et sur les gains immobiliers éventuels, et droits de mutations possibles) sont évalués à 0,4 million de CHF. La réduction de 0,3 million de CHF par rapport à l'exercice précédent est principalement due à l'adaptation de la méthode de calcul, à la suite du changement de direction du fonds.

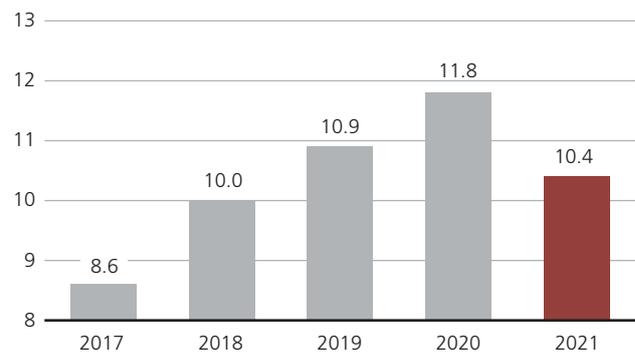
Précisions relatives au compte de résultat

Au cours de l'exercice 2021, les revenus locatifs s'élèvent à 10,4 millions de CHF. Les effets de la pandémie de Covid-19 sur les revenus locatifs sont très faibles. Les abandons de loyers consentis au cours de la période sous revue s'élèvent au total à 0,06 million de CHF, soit 0,5% des revenus locatifs.

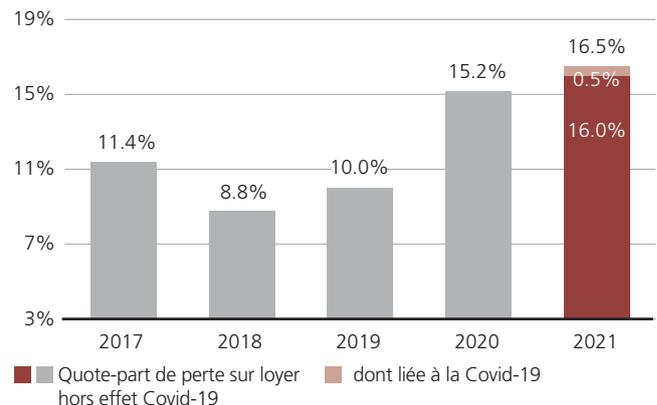
La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 3,3 ans.

La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, est passée de 15,2 à 16,5% des revenus locatifs théoriques au cours de la période sous revue.

Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



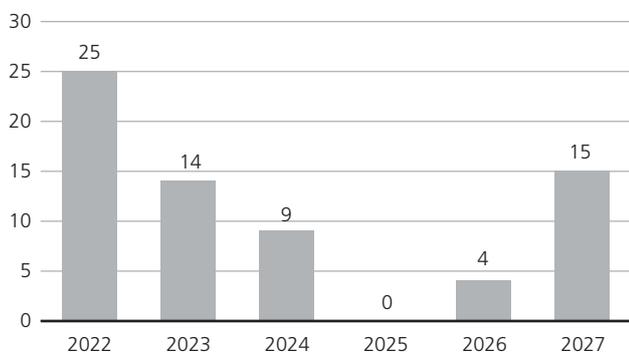
Evolution de la quote-part de perte sur loyer



Au jour de clôture du bilan, aucun contrat de bail ne dépasse 5 % des revenus locatifs totaux.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 0,75 million de CHF. Pour réduire le risque de variation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires sont échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés à la fin de l'exercice se situe à 1,1% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 2,2 ans.

Echéance des hypothèques par exercice en millions de CHF



Le poste Entretien ordinaire/réparations s'élève à 1,2 million de CHF, soit 11,2% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 0,9 million de CHF, soit 8,6% des revenus locatifs.

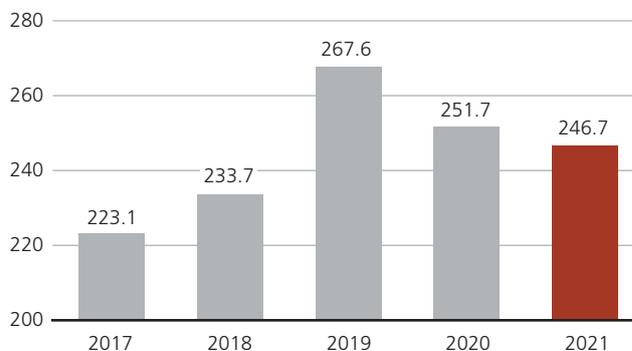
Le poste Entretien extraordinaire/réparations s'élève à 0,7 million de CHF pour l'exercice 2021.

Les biens immobiliers faisant l'objet d'une rénovation partielle, continuent d'être considérés comme des «Constructions terminées».

Les certificats afférents sont toujours affectés au compte des résultats. En revanche, les loyers et les taux de vacance des biens reclassés dans la catégorie des «Immeubles en construction» ne sont plus comptabilisés à partir de la date du reclassement.

Le résultat total s'établit à 4,98 millions de CHF. A l'instar de l'exercice précédent, il n'a pas été procédé à des dotations aux provisions pour réparations futures ni à des prélèvements. Diverses ventes réalisées au cours de l'exercice ont permis la réalisation de gains en capitaux d'un montant de 0,6 million de CHF.

Evolution de la valeur du portefeuille immobilier en millions de CHF



Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	2 598 918.30	17 672 447.35	-15 073 529.05
Immeubles			
Terrains à bâtir y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction	2 300 000.00	0.00	2 300 000.00
Immeubles d'habitation	128 421 000.00	151 645 000.00	-23 224 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>5 666 000.00</i>	<i>2 720 000.00</i>	<i>2 946 000.00</i>
Immeubles à usage commercial	34 987 000.00	35 889 000.00	-902 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>11 070 000.00</i>	<i>0.00</i>	<i>11 070 000.00</i>
Immeubles à usage mixte	80 970 000.00	64 128 000.00	16 842 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>12 863 000.00</i>	<i>7 840 000.00</i>	<i>5 023 000.00</i>
Total des immeubles	246 678 000.00	251 662 000.00	-4 984 000.00
Autres actifs	3 669 719.24	2 500 442.57	1 169 276.67
Fortune totale du fonds	252 946 637.54	271 834 889.92	-18 888 252.38
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-25 000 000.00	-49 720 000.00	24 720 000.00
Autres engagements à court terme	-696 460.81	-2 623 972.02	1 927 511.21
Total des engagements à court terme	-25 696 460.81	-52 343 972.02	26 647 511.21
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-41 150 000.00	-33 310 000.00	-7 840 000.00
Total des engagements à long terme	-41 150 000.00	-33 310 000.00	-7 840 000.00
Total des engagements	-66 846 460.81	-85 653 972.02	18 807 511.21
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	186 100 176.73	186 180 917.90	-80 741.17
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-398 859.00	-658 436.00	259 577.00
Fortune nette du fonds	185 701 317.73	185 522 481.90	178 835.83

Compte de résultat

Produits	1.1.2021-31.12.2021 CHF	1.1.2020-31.12.2020 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	0.00	30.15	-30.15
Intérêts négatifs	-48 993.90	-39 254.06	-9 739.84
Loyers (revenus bruts réalisés)	10 401 147.92	11 826 637.44	-1 425 489.52
Autres revenus	41 092.25	107 433.55	-66 341.30
Total des produits	10 393 246.27	11 894 847.08	-1 501 600.81
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-746 262.57	-836 312.89	90 050.32
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-1 169 171.00	-1 561 978.46	392 807.46
Entretien extraordinaire/réparations	-670 621.58	0.00	-670 621.58
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-891 386.05	-1 075 754.33	184 368.28
Frais d'administration ¹	0.00 ²	-529 752.55	529 752.55
Impôts et droits	-1 207 979.62	-1 501 187.41	293 207.79
Frais d'expertise ^{1,4}	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision ³	-132 054.60	-185 321.67	53 267.07
Provisions pour réparations futures			
Dépôt/Prélèvement	0.00	0.00	0.00
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-1 688 611.63	-1 456 597.71	-232 013.92
à la banque dépositaire ¹	-7 850.14	-92 917.64	85 067.50
Autres charges ⁵	-261 321.96	120 126.93	-381 448.89
Total des charges	-6 775 259.15	-7 119 695.73	344 436.58

1 A compter du 1.2.2021, payé par la rémunération réglementaire à la direction du fonds.

2 Les frais d'administration pour janvier 2021 sont inclus dans la rémunération à la direction du fonds.

3 Sont également inclus, conformément aux dispositions du contrat de fonds sous l'ancienne direction du fonds jusqu'au 31.01.2021, les frais d'expertise, étant entendu qu'il n'y en a eu aucun en janvier 2021.

4 Comptabilisé dans les frais de l'organe de révision conformément aux dispositions du contrat de fonds sous l'ancienne direction du fonds jusqu'au 31.01.2021. Aucun frais d'expertise n'a été engagé en janvier 2021.

5 Sont également incluses jusqu'au 31.1.2021 les provisions pour créances douteuses ainsi que d'autres dépenses payées par la rémunération réglementaire à la direction du fonds à compter du 1.2.2021.

	1.1.2021-31.12.2021 CHF	1.1.2020-31.12.2020 CHF	Variation CHF
Résultat net	3 617 987.12	4 775 151.35	-1 157 164.23
Gains et pertes en capitaux réalisés	602 519.96	1 423 594.29	-821 074.33
Résultat réalisé	4 220 507.08	6 198 745.64	-1 978 238.56
Gains et pertes en capitaux non réalisés	758 850.75	-3 711 864.05	4 470 714.80
Résultat total	4 979 357.83	2 486 881.59	2 492 476.24

Utilisation du résultat

	1.1.2021-31.12.2021 CHF	1.1.2020-31.12.2020 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice provenant de la propriété foncière directe	3 666 981.02	4 775 151.35	-1 108 170.33
Résultat net de l'exercice provenant d'autres produits	-48 993.90	0.00	-48 993.90
Gains en capitaux réalisés au cours de l'exercice	602 519.96	1 423 594.29	-821 074.33
Report de l'exercice précédent	1 402 414.78	4 191.14	1 398 223.64
Résultat disponible pour être réparti	5 622 921.86	6 202 936.78	-580 014.92
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs (sans impôt anticipé)	-3 520 382.80	-4 160 452.40	640 069.60
Gain en capital prévu pour être versé aux investisseurs (sans impôt anticipé)	-320 034.80	-640 069.60	320 034.80
Report à compte nouveau non soumis à impôt anticipé	1 831 498.16	1 402 414.78	429 083.38
Report à compte nouveau soumis à impôt anticipé	-48 993.90	0.00	-48 993.90
Report à nouveau	1 782 504.26	1 402 414.78	380 089.48

Variation de la fortune nette du fonds

	1.1.2021-31.12.2021 CHF	1.1.2020-31.12.2020 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	185 522 481.90	187 324 066.63	-1 801 584.73
Distribution ordinaire	-4 800 522.00	-4 288 466.32	-512 055.68
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	4 979 357.83	2 486 881.59	2 492 476.24
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	0.00	0.00	0.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	185 701 317.73	185 522 481.90	178 835.83
Valeur d'inventaire par part⁶	116.05	115.95	0.10

Evolution des parts

	1.1.2021-31.12.2021 Nombre	1.1.2020-31.12.2020 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	1 600 174	1 600 174	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	1 600 174	1 600 174	0

Distribution pour 2021

(Pas de coupon – ex. 26.04.2022)

Brut	CHF 2.2000
Moins impôts anticipé fédéral ⁷	CHF 0.0000
Net par part (payable dès le 28.04.2022)	CHF 2.2000

(Pas de coupon – ex. 26.04.2022)

Brut (gain en capital)	CHF 0.2000
Moins impôts anticipé fédéral ⁷	CHF 0.0000
Net par part (payable dès le 28.04.2022)	CHF 0.2000

⁶ Arrondi à 5 centimes jusqu'au 31.12.2020 et à 1 centime à partir du 30.06.2021.

⁷ Exonéré de l'impôt anticipé

Annexe

	31.12.2021	31.12.2020
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	0,00	0,00
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	0,00	0,00
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	239,5	229,8
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0,0	0,0

Chiffres clés

	31.12.2021	31.12.2020
Quote-part de perte sur loyer	16,5% ¹	15,0%
Coefficient d'endettement	26,8%	33,0%
Rendement sur distribution	2,1%	2,3%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	97,3%	77,4%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	60,0%	54,4%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,72%	0,87%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,98%	1,33%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2,7%	1,3%
Agio/Disagio	-0,1%	0,5%
Performance	2,1%	-5,1%
Rendement de placement	2,8%	1,4%

Calcul conforme à l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

¹ Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient à la clôture de l'exercice à 16,0% (au lieu de 16,5%).

Informations relatives aux produits dérivés

Aucun

Adaptations des chiffres de l'exercice précédent et modifications des principes d'établissement du bilan en raison du changement de direction du fonds

En raison du changement de direction du fonds déjà mentionné dans les communications aux investisseurs (p. 3), des adaptations ont été apportées, dans les présents états financiers, à la présentation des chiffres de l'exercice précédent (au 31 décembre 2020). Afin de faciliter la comparaison des chiffres de l'exercice sous revue avec ceux de l'exercice précédent, certains postes ont été reclassés dans le format standard des rapports des fonds immobiliers d'UBS Fund Management (Switzerland) SA. Les postes suivants sont notamment concernés:

Intérêts négatifs: ce poste était comptabilisé dans les charges par l'ancienne direction du fonds, avec les frais bancaires.

Loyers (revenus bruts réalisés): ce poste comprend également les autres revenus locatifs, qui étaient présentés dans un poste distinct par l'ancienne direction du fonds.

Autres charges: sous l'ancienne direction du fonds, ce poste comprenait les deux postes distincts « *Autres frais* » et « *Provisions pour créances douteuses* ».

Le changement de direction du fonds intervenu le 1^{er} février 2021 a également entraîné en cours d'année des modifications en termes de comptabilisation et de publication, notamment en ce qui concerne les frais liés au contrat de fonds. L'impact de ces modifications est précisé dans les notes de bas de page correspondantes de la comptabilité financière.

Le rapport annuel au 31.12.2020 a été établi par la direction du fonds FidFund Management SA et vérifié par KPMG SA à Genève. Ce rapport contient des informations et indications détaillées complémentaires.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant de la valeur vénale de la fortune du fonds les engagements éventuels de ce dernier ainsi que les taxes susceptibles d'être prélevées lors de la liquidation de la fortune du fonds, puis en la divisant par le nombre de parts en circulation.

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, à l'art 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives de la AMAS concernant les fonds immobiliers (www.am-switzerland.ch), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts immobiliers indépendants, agréés par l'autorité de surveillance, à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement.

L'évaluation se base sur le prix qui pourrait être atteint si les immeubles étaient vendus avec soin au moment de l'estimation. Lors de l'achat ou de la vente de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice, la valeur vénale desdits biens dans la fortune du fonds est estimée par les experts chargés des estimations. La valeur de marché des divers immeubles représente un prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. Dans des cas particuliers, notamment lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux, dans l'intérêt du fonds. Ces cas exceptionnels peuvent conduire à des écarts d'évaluation.

D'autres informations concernant les méthodes d'évaluation, les données quantitatives et les valeurs vénales figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers.

Informations relatives aux barèmes effectifs, dans le cas où le contrat de fonds prévoit des taux maximums

	31.12.2021		31.12.2020	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
La direction du fonds facture chaque année une commission forfaitaire ¹ trimestrielle basée sur la fortune moyenne totale du fonds, à la charge du fonds immobilier, en vue d'assurer les fonctions de gouvernance du fonds immobilier et des sociétés immobilières, de gestion de fortune du fonds immobilier ainsi que toutes les missions incombant à la banque dépositaire, telles que la conservation de la fortune du fonds, la gestion des flux de paiement et les missions diverses énumérées au § 4 du contrat de fonds.	0,72%	1,00%	0,77%	1,00%
Dédommagement pour le travail fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	n.d.	3,0%	n.d.	3,0%
Dédommagement pour le travail fourni lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé.	1,2%-4,2%	5,0%	1,2%	5,0%
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises.	n.d.	5,0%	n.d.	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	5,0%	n.d.	5,0%
Coûts et frais liés à la gestion des différents immeubles par rapport aux recettes locatives brutes. ¹	3,00%-3,75%	6,0%	3,00%-3,75%	6,0%

Rémunérations de la banque dépositaire¹

Pour la garde des cédulas hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	125 CHF	125 CHF	125 CHF	125 CHF
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds.	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	n.d.	n.d.	0,50%	0,50%

¹ Jusqu'au 31.1.2021, une commission de gestion était prélevée en faveur de la direction du fonds avec imputation séparée des coûts pour la gestion immobilière et pour les prestations de banque dépositaire ; à compter du 1.2.2021, les coûts relatifs à la gestion immobilière et aux prestations de banque dépositaire seront payés à la direction du fonds par la rémunération réglementaire du fonds (commission forfaitaire).

Montant total des obligations de paiement contractuelles postérieures à la date de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les contrats de construction et les investissements en immeubles

	31.12.2021 en mio. CHF	31.12.2020 en mio. CHF
Montant total des obligations de paiement contractuelles	0,0	0,1

Engagements à long terme, répartis par échéances d'un à cinq ans et après cinq ans

	31.12.2021 en mio. CHF	31.12.2020 en mio. CHF
1 à 5 ans	26,2	14,3
> 5 ans	15,0	19,1

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Monte Carasso	Parcelle de terrain Via Mundasc		-	-	-	-	-
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Bellinzona	Via Ghiringhelli 27 a, b	1967	45	13	15	14	3
	Via San Gottardo 47	1958	21	-	7	14	-
	Via San Gottardo 58 a, b, c	1962	48	3	18	27	-
Biasca	Via Quinta 45, 47	1982	27	5	4	18	-
	Via Quinta 53 - 59	1982	48	5	16	22	5
Caslano	Via Stazione 51	1973	-	-	-	-	-
Giubiasco	Via Olgiate 20/1 blocco 2	1990	25	12	7	6	-
	Via Zorzi 2a	1990	19	7	7	-	5
Locarno	Via Nessi 38 a, b	1963	54	14	27	13	-
	Via Rovedo 15/Via Romerio 12	1972	49	21	15	13	-
	Via della Pace 20 a, b, c	1973	50	22	14	12	2
	Via in Selva 17	1965	-	-	-	-	-
Lugano	Via Adolfo e Oscar Torricelli 7	1962	-	-	-	-	-
	Via Antonio Fusoni 5	1970	21	8	11	2	-
	Via Beltramina 6, 8, 10	1960	49	25	19	5	-
	Via dei Faggi 23	1989	-	-	-	-	-
Monte Carasso	Via Mundasc 2 a-b	1994	-	-	-	-	-
Paradiso	Via F. Zorzi 24	1960	15	3	6	6	-
Total Immeubles d'habitation							
Bellinzona	Via San Gottardo 47	1958	21	-	7	14	-
Locarno	Via in Selva 17	1965	-	-	-	-	-
Monte Carasso	Via Mundasc 2 a-b	1994	-	-	-	-	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
Immeubles à usage commercial							
Gambarogno	Via Luserte 2, 4	1989	1	-	-	1	-
Lugano	Via Besso 42	1895	-	-	-	-	-
Manno	Via Cantonale 27	1978	-	-	-	-	-
Rivera	Via Cantonale 24/Via Lagacci 8	1987	6	-	-	6	-
Total Immeubles à usage commercial							
Gambarogno	Via Luserte 2, 4	1989	1	-	-	1	-
<i>dont propriétés par étages</i>							

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	-	-	2 214 056.94	2 300 000		0.00
			2 214 056.94	2 300 000		0.00
-	31	76	9 767 736.80	9 682 000	25,4	405 613.50
-	12	33	4 675 065.95	4 925 000	17,7	214 741.00
-	48	96	8 741 376.53	11 518 000	23,4	483 149.00
-	37	64	6 261 538.40	5 426 000	19,0	242 993.00
-	72	120	8 889 663.74	9 423 000	4,7	499 218.00
-	-	-	8 164 531.35	8 160 000	0,0	69 140.00
-	35	60	5 440 219.05	6 338 000	24,0	263 089.00
1	20	40	6 612 733.75	5 634 000	21,7	232 224.00
1	30	85	8 940 267.95	12 280 000	6,8	545 382.30
-	57	106	9 230 559.56	11 640 000	3,0	604 331.00
-	35	85	13 698 361.60	13 750 000	10,0	568 864.80
-	-	-	660 413.75	741 000	0,0	0.00
-	-	-	1 770 429.35	1 839 000	0,0	12 960.00
6	39	66	7 260 231.65	8 764 000	11,8	385 697.40
3	21	73	11 205 662.40	14 390 000	10,5	619 761.70
-	-	-	0.00	0	0,0	50 528.85
-	-	-	0.00	0	3,6	133 262.35
-	8	23	3 437 909.50	3 911 000	10,1	126 360.00
			114 756 701.33	128 421 000	13,1	5 457 315.90
-	12	33	4 675 065.95	4 925 000	17,7	214 741.00
-	-	-	660 413.75	741 000	0,0	0.00
-	-	-	0.00	0	3,6	133 262.35
			<i>5 335 479.70</i>	<i>5 666 000</i>	<i>12,8</i>	<i>348 003.35</i>
44	142	187	11 615 203.85	11 070 000	16,9	591 528.20
27	9	36	12 191 537.94	11 600 000	54,7	288 614.00
20	49	69	6 443 166.20	5 557 000	7,7	298 871.80
29	77	112	8 518 073.65	6 760 000	4,8	421 605.78
			38 767 981.64	34 987 000	24,4	1 600 619.78
44	142	187	11 615 203.85	11 070 000	16,9	591 528.20
			<i>11 615 203.85</i>	<i>11 070 000</i>	<i>16,9</i>	<i>591 528.20</i>

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles à usage mixte							
Bellinzona	Via C. Ghiringhelli 18	1977	12	1	10	1	-
	Via San Gottardo 41	1962	35	25	-	10	-
	Viale Stazione 30	1955	14	1	7	6	-
Lugano	Via Bagutti 26	1970	34	11	21	2	-
Massagno	Via Gradinata Corogno 2/Via Solaro 1	1920	21	12	5	4	-
Melide	Via Cantonale 29, 31	1991	9	1	4	4	-
Mendrisio	Via Franscini 10, 16/Via Brenni 4-11	1993	55	50	-	5	-
Minusio	Via Rinaldo Simen 58	1995	17	13	4	-	-
Total Immeubles à usage mixte							
Bellinzona	Via C. Ghiringhelli 18	1977	12	1	10	1	-
Minusio	Via Rinaldo Simen 58	1995	17	13	4	-	-
<i>dont propriétés par étages</i>							

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
1	22	35	5 143 719.40	4 812 000	41,3	136 830.40
2	-	37	6 070 098.15	6 721 000	10,7	298 410.00
11	18	43	6 758 640.60	6 832 000	18,1	216 155.00
10	33	77	11 583 392.37	12 960 000	4,4	587 670.13
5	12	38	8 115 565.20	8 256 000	2,8	404 660.00
6	21	36	8 733 743.58	8 248 000	22,1	350 424.94
31	102	188	26 509 344.80	25 090 000	27,1	996 807.57
3	29	49	8 310 055.12	8 051 000	7,9	352 254.20
			81 224 559.22	80 970 000	17,7	3 343 212.24
1	22	35	5 143 719.40	4 812 000	41,3	136 830.40
3	29	49	8 310 055.12	8 051 000	7,9	352 254.20
			13 453 774.52	12 863 000	20,6	489 084.60

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	2 214 056.94	2 300 000		0.00
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	234 749 242.19	244 378 000	16,5	10 401 147.92
<i>dont propriétés par étages</i>	30 404 458.07	29 599 000	17,3	1 428 616.15
Immeubles d'habitation	114 756 701.33	128 421 000	13,1	5 457 315.90
<i>dont propriétés par étages</i>	5 335 479.70	5 666 000	12,8	348 003.35
Immeubles à usage commercial	38 767 981.64	34 987 000	24,4	1 600 619.78
<i>dont propriétés par étages</i>	11 615 203.85	11 070 000	16,9	591 528.20
Immeubles à usage mixte	81 224 559.22	80 970 000	17,7	3 343 212.24
<i>dont propriétés par étages</i>	13 453 774.52	12 863 000	20,6	489 084.60
Total	236 963 299.13	246 678 000	16,5	10 401 147.92

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Locarno	Via della Pace 20 a, b, c	Immeubles d'habitation	07.01.2021
Bellinzona	Viale Stazione 30	Immeubles d'habitation	31.03.2021
Paradiso	Via F. Zorzi 24	Immeubles d'habitation	31.03.2021
Lugano	Via Adolfo e Oscar Toricelli 7	Immeubles d'habitation	01.11.2021
Caslaro	Via Stazione 51	Immeubles d'habitation	01.11.2021
Ventes			
Lugano	Via dei Faggi 23	Immeubles d'habitation	17.02.2021
Monte Carasso	Via Mundasc 2 a-b	Immeubles d'habitation, la parcelle de terrain reste dans le fonds	17.02.2021
Locarno	Via in Selva 17	Immeubles d'habitations, 1 appartement avec 2 places de stationnement	07.04.2021
	Via in Selva 17	Immeubles d'habitations, 1 appartement avec 2 places de stationnement	10.09.2021
	Via in Selva 17	Immeubles d'habitations, 1 appartement avec 1 place de stationnement	20.10.2021
	Via in Selva 17	Immeubles d'habitations, 1 place de stationnement	21.10.2021
Bellinzona	Via in Selva 17	Immeubles d'habitations, 1 place de stationnement	06.12.2021
	Via C. Ghiringhelli 18	Immeubles d'habitations, 1 appartement avec 1 place de stationnement	01.04.2021
	Via C. Ghiringhelli 18	Immeubles d'habitations, 1 appartement avec 2 places de stationnement	19.05.2021
	Via C. Ghiringhelli 18	Immeubles d'habitations, 1 appartement avec 2 places de stationnement	01.07.2021
	Via C. Ghiringhelli 18	Immeubles d'habitations, 1 appartement avec 1 place de stationnement	06.12.2021

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2020	Enregistrement	Remboursement (partiel)	Position en CHF 31.12.2021
27.04.2020 - 02.03.2021	0,6%	7 700 000	-	-7 700 000	-
18.05.2020 - 02.03.2021	0,6%	3 500 000	-	-3 500 000	-
20.05.2019 - 31.12.2021	0,6%	8 520 000	-	-8 520 000	-
20.10.2017 - 31.03.2021	2,4%	10 000	-	-10 000	-
15.10.2019 - 03.05.2021	0,6%	9 000 000	-	-9 000 000	-
23.04.2019 - 08.09.2021	0,6%	2 000 000	-	-2 000 000	-
25.04.2019 - 31.12.2021	0,6%	19 000 000	-	-19 000 000	-
31.12.2021 - 31.05.2022	0,6%		15 000 000		15 000 000
31.12.2021 - 31.01.2022	0,6%		10 000 000		10 000 000
20.10.2017 - 30.04.2023	1,3%	500 000	-	-30 000	470 000
20.10.2017 - 30.04.2023	1,3%	200 000	-	-50 000	150 000
08.11.2021 - 30.04.2023	0,6%	-	8 000 000	-	8 000 000
20.10.2017 - 31.12.2023	2,4%	2 500 000	-	-	2 500 000
20.10.2017 - 31.12.2023	2,4%	2 400 000	-	-10 000	2 390 000
30.06.2014 - 01.07.2024	1,9%	8 640 000	-	-	8 640 000
20.10.2017 - 30.06.2026	1,4%	760 000	-	-60 000	700 000
20.10.2017 - 30.06.2026	1,4%	3 300 000	-	-	3 300 000
31.03.2017 - 31.03.2027	1,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
Total		83 030 000	33 000 000	-49 880 000	66 150 000

Opérations entre placements collectifs de capitaux selon l'art. 101 al. 3 OPCC-FINMA

Aucune

Locataires ayant une part supérieure à 5% des revenus locatifs

Aucun

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été acquise auprès de personnes proches, ni cédée à des personnes proches (art. 18 de la Directive pour les fonds immobiliers de l'AMAS du 2 avril 2008, état le 5 août 2021).

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs de capitaux sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs de capitaux, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements

Residentia

comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b - h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) (pages 2 et 14-23) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs de capitaux

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

Autre information

Les comptes annuels de Residentia pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 ont été audités par un autre organe de révision qui a exprimé une opinion non modifiée sur ces comptes annuels dans le rapport daté du 13 avril 2021.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément ainsi que celles régissant l'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Bâle, le 22 avril 2022

Ernst & Young SA

Roland Huwiler
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)

Roman Sandmeier
Expert-réviseur agréé

Rapport d'évaluation

Mandat

Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les immeubles de fonds immobiliers suisses doivent être évalués à la clôture de l'exercice par des experts immobiliers indépendants.

Sur mandat de la Direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, Wüest Partner SA a évalué pour la première fois l'ensemble des biens immobiliers détenus par Residentia au 31 décembre 2021.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 30 immeubles (dont de nouvelles acquisitions et des immeubles évalués pour la première fois). Parmi eux, aucun bien ne se trouve actuellement en phase de projet ou de construction.

Les documents nécessaires à l'évaluation ont été préparés par la Direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place, ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. Les experts immobiliers de Wüest Partner SA, agréés par la FINMA pour Residentia, ont mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la Direction du fonds, de façon impartiale et uniquement en vue d'une évaluation indépendante, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, jusqu'au contrôle de gestion et à la publication des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit.

Normes d'évaluation

Wüest Partner SA confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de la AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Dans la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par le total des revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence.

L'actualisation est réalisée pour chaque immeuble conformément aux conditions du marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte du potentiel et des risques de chaque bien.

L'évaluation inclut une analyse détaillée et une appréciation des divers postes de revenus et de dépenses. Comme base, l'expert immobilier dispose des valeurs comptables de chaque bien immobilier pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. A partir de ces éléments, il estime le cash-flow attendu et fixe le taux d'actualisation.

Indépendance et confidentialité

Les experts immobiliers de Wüest Partner SA ainsi mandatés confirment leur indépendance et se portent garants du traitement confidentiel des informations relatives à leur mandat d'évaluation.

Résultats de l'évaluation

Au 31 décembre 2021, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 246,7 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une baisse de 4,98 millions de CHF, soit -1,98%.

Les travaux de rénovation prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés. Ce faisant, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et, le cas échéant, ajustés.

Les taux d'actualisation appliqués dans les évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Au 31 décembre 2021, le taux d'actualisation réel moyen du portefeuille, pondéré de la valeur de marché (y compris les acquisitions et à l'exclusion des terrains à bâtir et des immeubles en construction), s'élève à 3,20 %, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,00 et 4,00 %. Le rendement brut actuel de ces mêmes immeubles en portefeuille s'établit à 5,24%.

En raison de la situation inédite liée à la pandémie de Covid-19 et des conséquences encore inconnues qui en découleront sur l'ensemble de l'économie et sur le marché immobilier, l'incertitude de l'évaluation se trouve actuellement accrue.

Zurich, le 31 décembre 2021

Wüest Partner SA

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol. / Ingénieur diplômé ETH
(Responsable du mandat)

Fabio Guerra
MRICS, Architecte diplômé ETH

Références photos

- Page de titre: Via della Pace, Locarno: Pagani Real Estate SA
- Via Brenni 4, Mendrisio: Global Real Estate
- Caslano: Global Real Estate
- Viale Stazione, Bellinzona: Global Real Estate
- Via della Pace, Locarno: Global Real Estate

UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenvorstadt 1
4051 Bâle

