

Residentia

Rapport annuel 2023

RESIDENTIA
IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA



UBS

Table des matières

	Page
Organisation	4
Communications aux investisseurs	5
Les principaux chiffres à la clôture	7
Rapport du gestionnaire de portefeuille	8
Rapport sur le développement durable	13
Rapport financier	20
Comptabilité financière	22
Annexe	24
Registre des immeubles	26
Rapport d'évaluation	30

Fonds de placement de droit suisse (type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au 31 décembre 2023
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.

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
- Daniel Brüllmann, Vice-Président,
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Francesca Gigli Prym, membre
Managing Director,
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxembourg
- Michèle Sennhauser, membre
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Franz Gysin, membre indépendant
- Werner Strebel, membre indépendant

Directoire

- Eugène Del Cioppo
Directeur
- Georg Pfister
Directeur général adjoint et Responsable Process,
Plateform, Systems et Responsable Finance, HR
- Urs Fäs
Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller
Responsable Corporate Governance & Change
Management
- Thomas Reisser
Responsable Compliance
- Matthias Börlin
Responsable Custody & Tax Oversight
- Daniel Diaz
Responsable Delegation & Investment Risk Management
- Melanie Gut
Responsable Corporate & Regulatory Governance
- Patric Schläpfer
Responsable Corporate Services
- Hubert Zeller
Responsable White Labelling Solutions Suisse

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA, Zurich

Personnes responsables:

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

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. **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.



Immeuble résidentiel
Via Adolfo e Oscar Torricelli
à Lugano

Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	177,2	184,1	185,7
Nombre de parts	1 600 174	1 600 174	1 600 174
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	110.74	115.05	116.05
Distribution par part (en CHF)	3.35	3.00	2.20
Distribution de capital par part (en CHF)	0.00	0.00	0.20
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	96.80	97.50	115.90
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	242,9	249,7	246,7
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	245,3	252,3	252,9
Fonds étrangers (en millions de CHF)	68,1	68,2	67,2
Revenus locatifs (en millions de CHF)	11,3	10,8	10,4
Entretien courant (en millions de CHF)	1,1	1,2	1,2
Résultat net (en millions de CHF)	5,4	5,6	3,6
Performance ¹	2,5%	-14,0%	2,1%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	5,0%	-15,2%	7,3%
Immeubles d'habitation	49,7%	49,6%	52,1%
Immeubles à usage mixte	35,5%	35,7%	32,8%
Immeubles à usage commercial	13,8%	13,8%	14,2%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	1,0%	0,9%	0,9%
Canton du Tessin	100,0%	100,0%	100,0%
Chiffres clés selon l'AMAS	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Rendement de placement	-1,2%	1,2%	2,8%
Rendement sur distribution	3,5%	3,1%	2,1%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	98,5%	85,6%	97,3%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	- 1,1%	1,2%	2,7%
Rendement du capital investi (ROIC)	- 0,3%	1,2%	2,3%
Agio/Disagio	-12,6%	-15,3%	-0,1%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71,8%	64,8%	60,0%
Coefficient d'endettement	27,2%	26,4%	26,8%
Quote-part de perte sur loyer	12,8%	15,6% ²	16,5% ³
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,40%	0,73%	0,72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,67%	1,09%	0,98%

¹ Calcul conforme à l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

² A la clôture de l'exercice le 31.12.2022, aucun abandon de loyers (Covid-19) n'a été consenti. Il n'existe de ce fait aucune incidence sur la quote-part de perte sur loyer déclarée de 15,6%.

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

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

Residentia a réalisé de nouveaux progrès au cours de l'exercice 2023. Grâce aux multiples succès remportés lors des opérations de location, la quote-part de perte sur loyer cumulée a pu être réduite de près de 18%. L'augmentation des revenus locatifs de 4,8% à 11,3 millions de CHF a encore renforcé la capacité bénéficiaire du fonds. De nouvelles optimisations contribuent à accroître les revenus et permettent une nouvelle augmentation de la distribution aux investisseurs de 3 à 3,35 CHF, le rendement sur distribution s'établissant ainsi à 3,5% et le payout ratio à 98,5%. En raison des effets de valorisation, la valeur de marché du portefeuille a diminué de 7,8 millions de CHF pour s'établir à 242,9 millions de CHF. La première participation du fonds au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) a été couronnée de succès. Residentia a d'emblée décroché 4 des 5 étoiles disponibles et s'est vu décerner une «Green Star».

Revue du marché

Une économie suisse soutenue par le secteur des services

L'économie suisse a fortement perdu de son dynamisme au second semestre 2023, la baisse globale de la demande de biens entraînant désormais une diminution des volumes de production et des carnets de commandes dans l'industrie. L'appréciation du franc fait peser sur l'industrie d'exportation de nouveaux défis. L'emploi se maintient toutefois à un niveau élevé, principalement soutenu par le secteur des services. Avec 1,7% en comparaison annuelle, la progression de l'emploi était nettement supérieure à la moyenne de la croissance à long terme (1,2%). Le taux de chômage, qui atteint 2,3% en décembre, a certes légèrement augmenté au cours de l'année sur l'ensemble de la Suisse (déc. 2022 : 2,1%), mais reste faible, tant en comparaison internationale qu'historique. Dans le Tessin, l'augmentation du chômage de 0,1 point de pourcentage à 2,9% est légèrement inférieure. Dans l'ensemble, l'économie suisse a connu une croissance de 0,8% en 2023. Pour 2024, une forte embellie de l'économie mondiale devrait à nouveau se dessiner à partir du second semestre, avec une croissance annuelle de 1,2%. La pression inflationniste a diminué de façon significative par rapport au pic de 2022 et ce, également au cours de l'exercice 2023. En 2023, le renchérissement annuel s'élevait certes encore à +2,1% en moyenne, mais se situait à nouveau depuis juin dans la fourchette de stabilité des prix fixée par la Banque nationale suisse (0 à 2%). Depuis le dernier relèvement de 1,5 à 1,75% en juin, la Banque nationale a également réduit son taux directeur. Au vu du recul du renchérissement, des baisses des taux d'intérêt sont à prévoir en 2024.

Les rendements de premier ordre s'adaptent à l'environnement des taux

Eu égard au nouvel environnement des taux, les rendements de premier ordre sur le marché immobilier ont augmenté en moyenne de 62 points de base par rapport à leur point bas de début 2022 jusqu'au 4e trimestre 2023. La hausse a été plus

forte dans le segment des logements et des bureaux (65 points de base) que dans celui des surfaces de vente (50 points de base), ce dernier étant également le secteur ayant le moins fortement subi la pression avant le revirement des taux. Avec un nouveau net recul du rendement des obligations de la Confédération à 10 ans, la prime de risque de l'immobilier avoisinait, fin 2023, 150 points de base, soit un niveau proche de la moyenne à long terme de 166 points de base.

La pénurie de logements locatifs continue de s'aggraver

L'immigration record de 2022 a de nouveau été dépassée en 2023. Avec une immigration nette de 98 900 personnes, ce chiffre n'était que légèrement inférieur au record de 2008. Dans le Tessin, l'immigration atteint 3 300 personnes, soit un niveau légèrement plus faible, en comparaison. Ainsi, la demande de logements locatifs augmente à nouveau fortement, le volume de l'offre poursuivant pour sa part son recul. Avec près de 32 700 logements, le nombre total annuel de permis de construire délivrés en 2023 était inférieur de 8% à celui déjà faible de l'année précédente et d'environ 31% à la moyenne à long terme. La poursuite consécutive de la baisse du taux de vacance pousse les loyers à la hausse : Les loyers proposés en 2023 ont ainsi augmenté de 4,7% dans l'ensemble de la Suisse, et de 3,7% dans le Tessin. Le relèvement du taux d'intérêt hypothécaire de référence une première fois en juin, puis une seconde en décembre à 1,75%, laisse également présager un potentiel d'augmentation des loyers considérable au sein du parc immobilier existant. Chaque augmentation de 25 points de base permet aux bailleurs d'appliquer une augmentation de loyer de 3%, qui s'ajoute au rattrapage habituel de l'inflation et à la répartition de l'augmentation générale des charges.

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

Evolution du fonds pour l'exercice 2023

Cours de bourse et performance

La situation politique incertaine et les difficultés économiques ont également influencé le marché de l'immobilier coté en bourse au cours de l'exercice écoulé. Le cours de bourse de Residentia a faiblement reculé de 97,50 à 96,80 CHF au cours de l'exercice 2023. L'agio négatif s'est légèrement redressé, passant de -15,3 à -12,6%. Compte tenu d'une distribution de 3,00 CHF par part, l'exercice écoulé a enregistré une performance positive de 2,5%. Ainsi Residentia reste légèrement au-dessous de l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR, qui affichait un recul de 5,0% au cours de la même période.

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 diminué de 115,05 à 110,74 CHF au cours de l'exercice écoulé, soit un recul de 3,7% environ. Cette réduction est imputable à la hausse des taux d'intérêt au cours des derniers mois, ainsi qu'à la diminution des valeurs vénales qui en résulte au sein du portefeuille existant, surtout pour les immeubles à usage commercial. Malgré un solide rendement lié au cash-flow, le rendement de placement pour l'exercice 2023 s'élève à -1,2% en raison de l'effet de dévaluation (résultant de la distribution de l'an passé et de l'évolution de la valeur d'inventaire).

Compte tenu du résultat obtenu - notamment l'augmentation des revenus locatifs de 4,8% et la stabilisation du résultat net - et de la volonté de distribuer aux investisseurs environ 100% du résultat net généré, la direction du fonds a fixé la distribution à 3,35 CHF par part. Par rapport à la distribution issue du cash-flow opérationnel de l'an passé à 3,00 CHF par part, cela constitue une augmentation de 12% environ.

Sur la base d'un cours de bourse de 96,80 CHF à la fin de l'exercice, le rendement sur distribution s'établit ainsi à 3,5% et le payout ratio à 98,5.



Augmentation de la distribution de 12% env.

Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice 2023, le fonds n'a réalisé aucune acquisition ou vente et le portefeuille se compose donc toujours de 30 immeubles dans le Tessin. En raison de l'effet de valorisation mentionné, la valeur du portefeuille immobilier de Residentia a diminué de -2,7% au cours du dernier exercice, passant de 249,7 millions à 242,9 millions de CHF. Le coefficient d'endettement au 31 décembre 2023 s'élève désormais à 27,2%, contre 26,4% au cours de l'exercice précédent.

Un nouveau remaniement sélectif du portefeuille doit permettre de remplacer les immeubles nécessitant une maintenance importante par des immeubles attractifs et bien situés.



Augmentation des revenus locatifs de 4,8%

La capacité bénéficiaire du fonds au cours de l'exercice 2023 a pu être une nouvelle fois améliorée par rapport à l'an dernier. Les revenus locatifs ont progressé de 4,8%, passant de 10,8 à 11,3 millions de CHF environ. Cette progression des revenus est à mettre au crédit notamment d'une acquisition réalisée en octobre 2022. Par ailleurs, la gestion locative réussie du fonds a contribué à cette évolution positive. Le repositionnement du portefeuille et le succès de la location devraient permettre par ailleurs d'augmenter encore à l'avenir les revenus locatifs.

Le renforcement de la capacité bénéficiaire du fonds et du cash-flow opérationnel reste l'une des priorités absolues. La réduction temporaire de la commission forfaitaire de gestion de 50%, qui est passée de 0,72 à 0,36% pour les exercices 2023 et 2024, nous permet de faire face aux charges liées à l'augmentation des coûts de refinancement.

Le revenu total 2023 se compose des types d'usage suivants: logements 66%, ventes 4%, artisanat 18%, bureaux 3%, parkings 7% et autres usages commerciaux 2%.



La quote-part de perte sur loyer en ligne de mire

Réduction de 18% env.

Le marché immobilier du Tessin poursuit son redressement. Sur fond de baisse des nouvelles constructions, les taux de l'offre et les surfaces vacantes sur le marché diminuent. Des projets d'infrastructure importants, tels que le tunnel de base du Saint-Gothard, entraînent un développement dynamique dans le canton et soutiennent l'attractivité du marché immobilier. Les perspectives en termes d'absorption des surfaces locatives évoluent positivement. Les mesures destinées à réduire la quote-part de perte sur loyer ont encore été renforcées afin d'exploiter ce potentiel de gains.

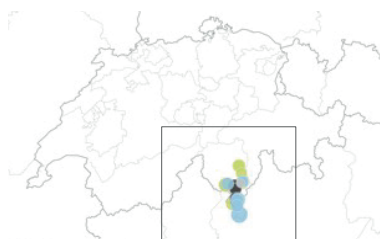
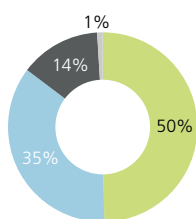
Grâce à des efforts intensifs en matière de gestion locative, le taux de surfaces vacantes cumulé a pu être réduit de 13,2 à 10,8% au cours de l'exercice 2023. Différents succès de location ont contribué à cette évolution positive, notamment la nouvelle location de locaux commerciaux dans un emplacement de tout premier choix, sur la Via Besso à Lugano, ainsi que de surfaces commerciales Via Bugatti 26 à Lugano. La relocation d'appartements s'est également accélérée.

En 2023, 50% du taux de surfaces vacantes totales concernent seulement cinq immeubles (surfaces commerciales à Lugano et Gambarogno, et surfaces mixtes à Mendrisio et Lugano). Nos actions se concentreront sur ces cinq biens, des perspectives favorables se dessinant d'ores et déjà pour certains d'entre eux.

Compte tenu des pertes de loyers, la quote-part de perte sur loyer cumulée recule de 15,6% (valeur publiée fin décembre 2022) à 12,8%. Il est à noter que les pertes de loyers sont souvent liées à des procédures longues, susceptibles de s'étendre sur plusieurs exercices. Certaines procédures ont pu être menées à bien. Malgré nos efforts et la mise en place de processus interne plus strictes, le marché tessinois reste difficile sur ce point.

Principaux domaines d'investissements de Residentia

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



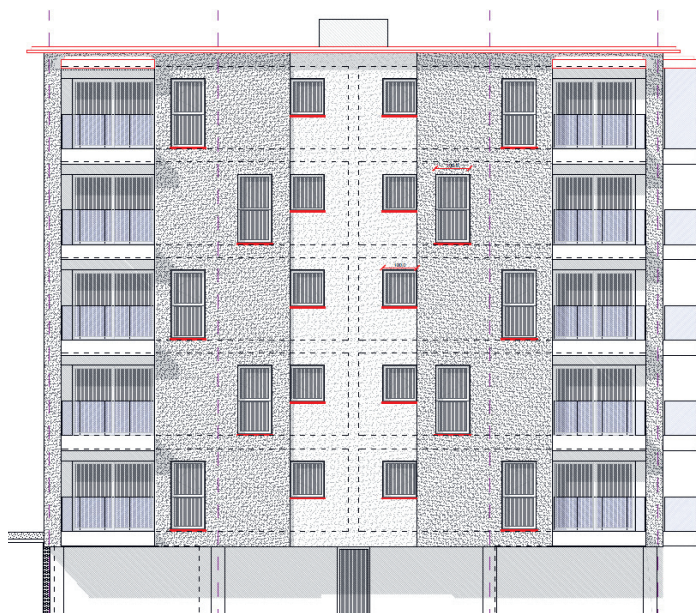
Property Finder

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



Situation actuelle: construction de logements prévue au niveau des places de parking couvertes



Construction prévue sur la Via Quinta à Biasca

Regroupement et densification à Biasca

Le portefeuille de Residentia comprend un terrain situé à l'entrée de Biasca, sur la Via Quinta, à 400 m environ du centre de la commune. Il est aujourd'hui occupé par six immeubles datant des années 1980 assortis de leurs places de parking couvertes. Un immeuble d'habitation de six étages est prévu en remplacement des parkings couverts. L'acquisition d'un terrain d'une superficie de 367 m², conclue début 2024, permettra d'augmenter l'exploitation du nouveau bâtiment prévu.

Ce projet de construction nouvelle dispose d'ores et déjà d'un permis de construire valable jusqu'au 3e trimestre 2025. L'objectif consiste désormais à procéder à une densification à l'intérieur du périmètre au moyen de ce nouveau bâtiment.

Au total, 15 appartements sont prévus dans les étages supérieurs. Deux tiers d'entre eux seront des appartements de 3,5 pièces orientés sud-ouest, le tiers restant étant constitué d'appartements de 4,5 pièces orientés sud-est. Le rez-de-chaussée regroupera les locaux techniques, une surface de bureaux, ainsi que des caves. Le projet prévoit par ailleurs la création de douze places de parking couvertes ainsi que de onze places extérieures.

Outre le respect de toutes les exigences en matière d'accessibilité, le projet respectera également les normes les plus récentes en matière d'économies d'énergie. Un certificat de durabilité Minergie ou SNBS est visé.



Showroom dans l'immeuble commercial de la Via Besso à Lugano



Succès de location Via Bagutti à Lugano

Locations réussies Via Besso à Lugano

L'immeuble commercial de la Via Besso se trouve à proximité immédiate de la gare ferroviaire de Lugano et bénéficie ainsi d'une excellente desserte par les transports.

Construit en 1895 et offrant une surface locative d'environ 3000 m², le bâtiment a été entièrement rénové en 2020 et dispose désormais d'un système de chauffage équipé de deux pompes à chaleur air/eau.

Au cours des derniers mois, le fonds est parvenu à relouer plusieurs surfaces commerciales. Un contrat de location de cinq ans avec une possibilité de prolongation a été conclu avec un magasin de meubles pour un showroom d'environ 420 m². Par ailleurs, un contrat de location de dix ans a été signé avec un caviste pour une surface de vente et de stockage d'environ 250 m². D'autres négociations prometteuses sont actuellement en cours pour les 600 m² restants.

Locations réussies Via Bagutti à Lugano

Dans l'immeuble comprenant 34 appartements et plusieurs espaces commerciaux au rez-de-chaussée, une surface commerciale d'environ 140 m² a été louée à un institut de beauté au cours de l'année. A cette occasion, les locaux ont été partiellement transformés et la zone d'accueil optimisée.

Raccordements au réseau de chauffage urbain prévus du Centro Luserte à Gambarogno et Via Ghiringhelli 27 à Bellinzone

Au cours de l'exercice 2023, Residentia a réaffirmé son engagement dans le domaine du développement durable. Il a ainsi été décidé de procéder au raccordement de deux immeubles au

réseau de chauffage urbain. Cette mesure constitue une étape majeure dans la réduction de l'impact environnemental de notre portefeuille immobilier.

Le premier immeuble, situé Via Ghiringhelli 27 à Bellinzone, sera raccordé au réseau de chauffage urbain existant de Terris, qui est alimenté par l'installation cantonale d'incinération des ordures ménagères de Giubiasco (ICTR).

Il s'agit du quatrième immeuble de notre fonds à bénéficier de cette technologie de pointe. Nous prévoyons que le raccordement soit achevé dès 2024 et que la mise en service intervienne avant le début de la saison hivernale, afin que les résidents puissent disposer d'un chauffage durable et performant.

Le deuxième grand projet est le raccordement du centre commercial et artisanal de Luserte à Quartino, dont la superficie avoisine 8000 m² actuellement chauffés au fioul. Le raccordement à un système de chauffage urbain alimenté par une installation à copeaux de bois, qui permettra de réduire encore les émissions de gaz à effet de serre, s'inscrit dans l'engagement du canton du Tessin en faveur des énergies renouvelables. Une fois en service, l'installation, actuellement en phase d'autorisation, alimentera le complexe en chaleur, apportant ainsi une contribution essentielle dans le cadre de notre stratégie de durabilité.

Le raccordement de nos biens immobiliers à des sources d'énergies renouvelables n'est pas une initiative isolée, mais s'inscrit plus largement dans le programme de développement durable mené par notre fonds. Nous parviendrons ainsi non seulement à réduire nos émissions de CO₂, mais aussi à augmenter la valeur et l'attractivité de nos biens immobiliers sur le marché.

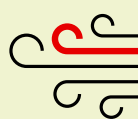
Rapport sur le développement durable

Residentia
2023

Nos indicateurs clés de développement durable¹ en bref



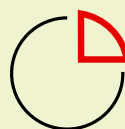
Intensité énergétique
122,2
kWh/m² SRE/an



Intensité des émissions de gaz à effet de serre
23,0
kg CO₂eq./m² SRE/an



Mix énergétique
17,8%
énergies renouvelables



Taux de couverture des données
94,2%

¹ Indicateurs clés de développement durable selon l'AMAS (Asset Management Association Switzerland) pour l'année 2022, calculé conformément à la norme REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). Vous trouverez des informations détaillées concernant ces indicateurs et notre engagement en matière de développement durable dans les pages suivantes, sur notre site Internet www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability, ainsi que dans notre rapport global sur le développement durable.

Nous assurons une planification orientée vers l'avenir pour une gestion immobilière durable

Nous assumons nos responsabilités

Nous considérons qu'une gestion du développement durable ancrée dans la stratégie est indispensable dans le secteur immobilier, car nos décisions d'aujourd'hui influent sur la vie des générations futures. De fait, le développement durable joue un rôle essentiel dans nos activités quotidiennes. Depuis août 2022, nous intégrons nos objectifs ESG de façon contraignante dans les contrats de fonds.

L'intégration de critères de développement durable tout au long du cycle de vie et le recours à des critères d'exclusion définis permettent à Residentia de se positionner délibérément en tant que «SI Focus Product» au sein du cadre d'investissement durable (Sustainable Investing, SI) interne d'UBS. Ce cadre d'investissement durable classe les produits UBS depuis la non-intégration ESG («Non-ESG Integration») jusqu'à l'investissement à impact («Impact Investing»). Les produits de la catégorie «SI Focus» s'inscrivent dans l'offre d'investissements durables.

Nos objectifs de développement durable



D'ici à 2030

- Réduction de moitié de l'intensité des gaz à effet de serre par rapport à 2019 (scope 1+2 en kg CO₂eq./ m² SRE/an)
- Taux de couverture des données proche de 100%.



D'ici à 2040

- Réduction de l'intensité énergétique de 30% par rapport à 2019 (kWh/m² SRE/an)
- Part des énergies renouvelables d'au moins 50%



D'ici à 2050

- Neutralité climatique de tous les portefeuilles (zéro émission nette de CO₂)

Risques climatiques

Les effets du changement climatique et les phénomènes météorologiques extrêmes qui l'accompagnent peuvent présenter des risques importants pour nos bâtiments. A cet égard, les risques climatiques physiques et de transition figurent au premier plan. Il est indispensable de les connaître afin de garantir une gestion immobilière durable.

Les risques climatiques physiques sont des risques susceptibles de survenir de façon plus fréquente et plus grave du fait du changement climatique, comme par exemple les inondations, la grêle ou la sécheresse. Residentia évalue chaque année le risque d'une augmentation du potentiel de dommages et s'interroge sur la façon d'aménager les biens immobiliers pour faire face aux conditions futures.

Les risques climatiques de transition résultent du passage vers une économie à faibles émissions de CO₂, par exemple en raison des exigences réglementaires relatives à la réduction des émissions carbone. Residentia détermine les risques climatiques de transition en réévaluant chaque année la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ par immeuble et par produit. Cela nous permet de savoir à temps si les réglementations nationales et locales sont et peuvent être respectées, puis de prendre, le cas échéant, les mesures qui s'imposent.

Notre objectif: zéro émission nette

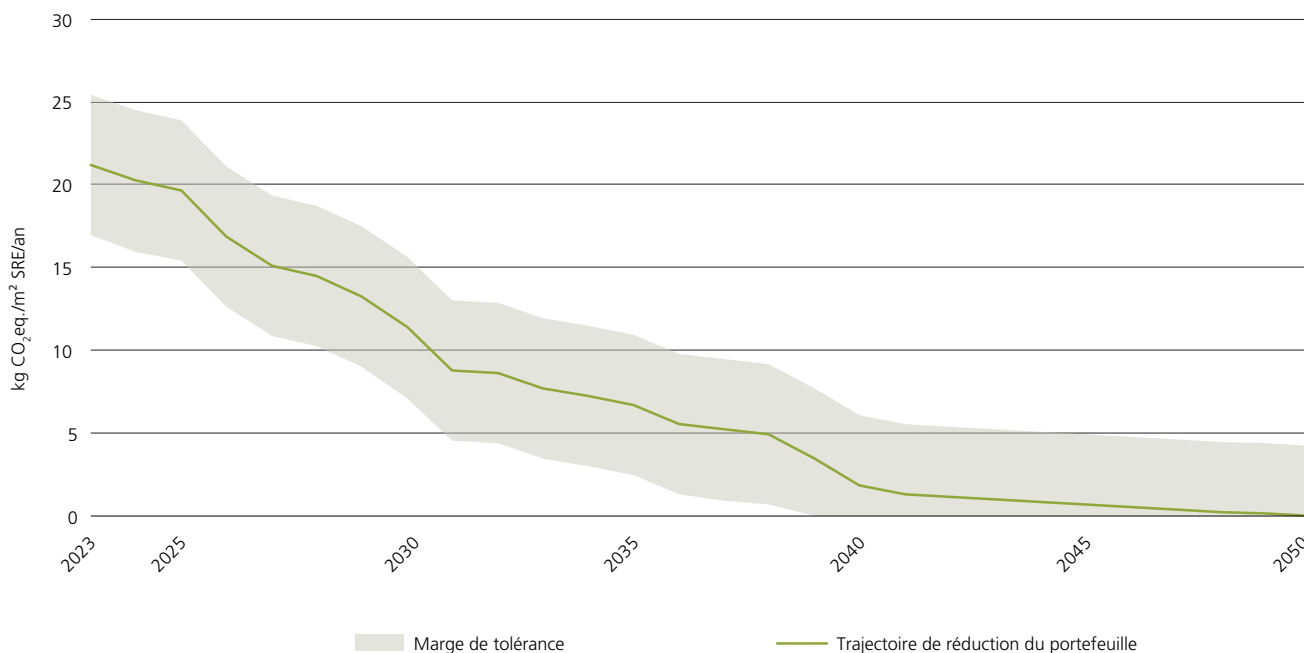
Une stratégie de développement durable claire depuis 2012

Real Estate Switzerland poursuit depuis 2012 déjà une stratégie clairement définie en matière de durabilité. L'intégration de critères de développement durable, tant dans les décisions d'investissement que dans la gestion des biens immobiliers, en constitue un volet essentiel. Dans le cadre de notre évaluation interne de la durabilité, nous prenons en compte, par exemple, des critères tels que la qualité écologique, la structure du bâtiment, les risques physiques pour l'environnement, les mesures d'efficacité lors de l'exploitation, ainsi que la sécurité.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂: notre parcours vers la neutralité carbone

Afin de réaliser au mieux nos objectifs ambitieux en matière de développement durable, nous avons élaboré en 2022 une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ pour nos biens immobiliers, qui fait désormais l'objet d'une réévaluation annuelle. La nouvelle évaluation tient compte des mesures déjà mises en œuvre, ainsi que des nouvelles connaissances acquises. Cette comparaison annuelle entre l'intensité effective des émissions de gaz à effet de serre de nos immeubles (réelle) et la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ (théorique) nous permet de nous assurer que nous sommes sur la bonne voie.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ (émissions de scope 1+2)



Bases de calcul

L'outil «Wüest Climate» de Wüest Partner SA a été utilisé pour calculer la trajectoire de réduction des émissions de CO₂. Cet outil simule l'énergie nécessaire au fonctionnement de nos immeubles et détermine des stratégies de rénovation. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des besoins simulés en énergie et des équivalents CO₂ se basent sur un grand nombre d'inputs spécifiques aux bâtiments.

Incertitudes actuelles

Lors de l'interprétation des résultats, il convient de tenir compte du fait que le calcul repose sur l'hypothèse d'un monde idéal et n'intègre pas des facteurs locaux tels que le comportement des locataires. C'est pourquoi les résultats doivent être interprétés avec une certaine marge de tolérance et les valeurs simulées peuvent différer de la consommation d'énergie réelle (performance gap).

Mesures d'optimisation au sein du parc immobilier existant

Grâce à notre suivi de la consommation d'énergie, nous identifions en permanence des mesures d'optimisation qui nous permettent de poursuivre la décarbonation des immeubles existants. Nous accordons ainsi la priorité au remplacement des sources d'énergies fossiles par des alternatives respectueuses du climat.

Nous sommes actuellement engagés dans la finalisation des travaux en vue du raccordement au réseau de chauffage urbain local, dès l'an prochain, de deux immeubles, chauffés jusqu'à présent au moyen d'énergies fossiles. De plus, nous veillons à intervenir sur place en prenant des mesures de moindre envergure et initier ainsi des changements. Dans le cadre d'une optimisation d'exploitation, nous travaillons en étroite collaboration avec nos spécialistes des questions énergétiques, nos gestionnaires d'immeubles et nos locataires afin d'obtenir le plus fort impact possible.

« Le suivi de la consommation d'énergie mis en place est fondamental pour faire progresser le développement durable de nos bâtiments. Nous réaffirmons ainsi notre responsabilité dans la réalisation des objectifs fixés par la Confédération. Le bien-être et la satisfaction de tous nos locataires constituent notre priorité première.»

Laura Maregrande
Asset Manager
Real Estate Residentia



Evaluation externe de notre engagement en matière de développement durable

Nous laissons le soin à des spécialistes extérieurs d'évaluer la globalité de notre engagement en matière de développement durable et de le noter au regard de standards reconnus.

Certifications des immeubles et labels énergétiques

En termes de valeur de marché, Residentia a obtenu une certification (Minergie) pour 2% de ses immeubles et 33% d'entre eux sont certifiés «DGNB en exploitation». Cette certification «Bâtiment en exploitation» nous permet d'améliorer et d'optimiser les bâtiments existants.

Global Real Estate Sustainability Benchmark

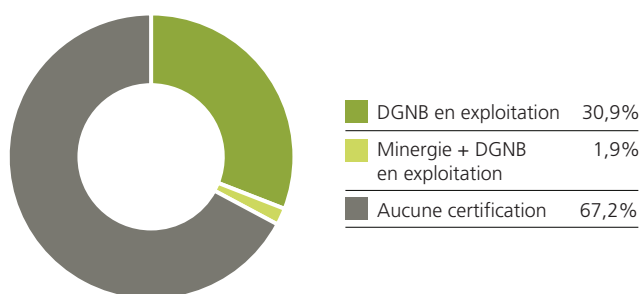
Le fonds a également participé en 2023 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Le GRESB est le principal système d'évaluation de la durabilité des portefeuilles immobiliers.

Le GRESB analyse les produits de placement immobilier dans les domaines ESG et compare chaque portefeuille à un groupe de pairs. Le score maximal de la notation GRESB est de cinq étoiles.

Benchmark CO₂ de la REIDA

Le benchmark CO₂ de la REIDA se fonde sur les chiffres réels de la consommation d'énergie. Afin de promouvoir les questions de transparence et de comparabilité au sein de notre secteur, nous avons pris part également en 2023 à ce benchmark.

Part de nos biens certifiés, en % de la valeur de marché



Résultat GRESB 2023 – Residentia

Standing Investments: 4 étoiles, Green Star

Score GRESB	
Score	87/100
Moyenne	75
Moyenne des pairs	78

Environnement	
Score	49/ 62
Moyenne	41
Moyenne du benchmark	44

Social	
Score	18 / 18
Moyenne	16
Moyenne du benchmark	17

Gouvernance	
Score	20 / 20
Moyenne	18
Moyenne du benchmark	18

Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	2022	2021
Caractéristiques du portefeuille			
Surface totale (SRE)	m ²	85 122	74 289
Surface déterminante (SRE)	m ²	80 208	71 722
Taux de couverture	%	94,2	96,5
Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)			
Consommation d'énergie	MWh/an	9 801	8 716
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE/an	122,2	121,5
Fioul	%	53,8	59,3
Gaz naturel	%	14,9	12,4
Granulés/Copeaux de bois	%	0,0	0,0
Chauffage urbain	%	24,8	22,3
Pompe à chaleur, chaleur ambiante	%	0,0	0,0
Pompe à chaleur, électricité	%	0,0	0,0
Eclairage parties communes	%	6,5	5,9
Part des énergies renouvelables	%	17,8	16,1
Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre (données corrigées des variations climatiques)			
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	t CO ₂ eq./an	1 846	1 701
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	23,0	23,7
Intensité Scope 1	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	19,9	20,9
Intensité Scope 2	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	3,1	2,8
Indicateurs Autoconsommation collective			
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	86,2	45,0
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	1 683	815
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m ² SRE/an	22,9	24,4
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO ₂ eq./an	30	15
Intensité Scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	0,4	0,4
Indicateurs Photovoltaïque			
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp	38	19
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	38	19
Indicateurs Eau			
Taux de couverture Eau	%	79,0	84,7
Consommation d'eau	m ³ /an	74 367	71 805
Intensité de l'eau	m ³ /m ² SRE/an	1,1	1,1

Méthode de calcul

Les indicateurs environnementaux sont calculés conformément à la norme REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). Les facteurs d'émissions de l'étude actuelle de l'Intep sont utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre. La surface totale comprend tous les immeubles qui se trouvaient dans le portefeuille pendant la période de reporting (12 mois). Les projets de construction et les nouvelles acquisitions sont exclus.

Pour de plus amples informations, consultez www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Explications des scopes

Les émissions de gaz à effet de serre peuvent être réparties en différents scopes d'émissions conformément au Protocole des gaz à effet de serre (GES).

Scope 1: Émissions directes générées par l'immeuble lui-même lors de la combustion de fioul, de gaz naturel et de biogaz.

Scope 2: Émissions indirectes générées lors de la production du chauffage urbain importé et de l'électricité des parties communes dans les centrales électriques.

Scope 3: Émissions indirectes générées par différents processus en amont et en aval, ainsi que lors de la production de l'électricité importée des locataires (par ex. l'autoconsommation collective sous le scope 3.13).

Caractéristiques du portefeuille

La surface totale comprend la surface de référence énergétique (SRE) de tous les immeubles existants, tandis que la surface déterminante se réfère à la SRE des immeubles existants disposant de données énergétiques suffisantes. Le taux de couverture est défini comme le rapport entre la surface déterminante et la surface totale. Le taux de couverture est encore un peu plus faible pour 2022, du fait du retard important pris dans l'établissement de certaines factures d'énergie.

Indicateurs Energie

Dans certains immeubles, des mesures d'optimisation ont permis de réduire la consommation d'énergie et d'accroître l'efficacité énergétique. Sur l'ensemble du portefeuille, les consommations d'énergie sont susceptibles de présenter des fluctuations à court terme en raison d'une meilleure couverture des données et d'un changement d'usage.

Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre

Grâce aux mesures d'optimisation mises en œuvre et à la modification de la structure du portefeuille, la part des énergies renouvelables a pu être augmentée et les émissions réduites sur l'ensemble du portefeuille.

Indicateurs Autoconsommation collective

Nous recueillons du mieux possible les valeurs relatives à l'autoconsommation collective de nos immeubles. Les émissions qui en résultent sont comptabilisées conformément au Protocole des GES sous le scope 3.13.

Indicateurs Photovoltaïque

Le recours à des installations photovoltaïques est une mesure essentielle qui contribue à la transition énergétique. Trois installations photovoltaïques sont déjà en service actuellement.

Indicateurs Eau

Chez nous aussi, l'eau constitue une ressource de plus en plus rare. C'est pourquoi nous adoptons des mesures concrètes, comme par exemple l'installation de robinets à faible débit, afin de réduire la consommation et l'intensité de l'eau dans nos immeubles.

« 29% de nos bâtiments sont déjà équipés d'une solution de chauffage durable. Cela nous incite à poursuivre la décarbonation de nos autres immeubles. Pour y parvenir, nous remplaçons progressivement les systèmes de chauffage à énergies fossiles, par des solutions respectueuses du climat. »

Elvire Massacand
Fund Manager
Residentia



Rapport financier

Imposition

Les investisseurs sont exemptés de l'impôt fédéral anticipé et d'autres impôts sur les revenus courants et gains en capital générés par les immeubles détenus en propriété directe et imposés à l'échelon de Residentia.

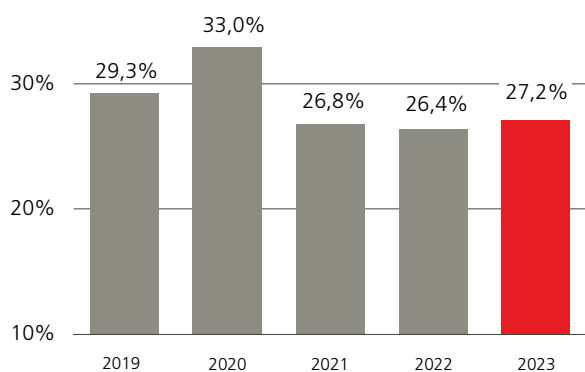
Les autres rendements courants de la fortune du fonds, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas issus de la détention directe d'immeubles, sont soumis pour l'investisseur à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice ainsi qu'à l'impôt fédéral anticipé, avec les possibilités de remboursement habituelles.

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 177,2 millions de CHF, ce qui représente une baisse de 3,7% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 66,0 millions de CHF; ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 27,2%, 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 1,1 million de CHF. Le recul de 0,5 million de CHF par rapport à l'année précédente tient pour l'essentiel à la baisse des valeurs vénale.

Précisions relatives au compte de résultat

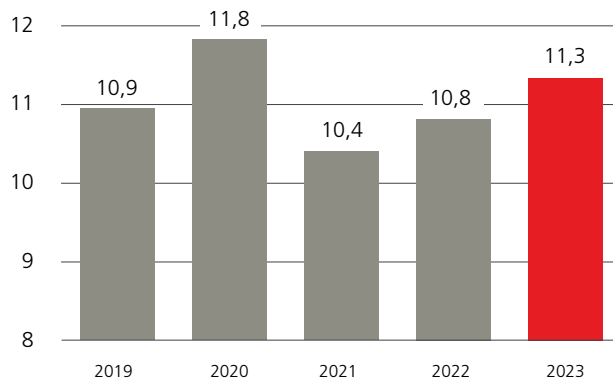
Pour l'exercice 2023, les revenus locatifs s'élèvent à 11,3 millions de CHF. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 3,8 ans.

La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, a été réduite de 15,6 à 12,8% des revenus locatifs théoriques au cours de la période sous revue.

En raison de la hausse des taux d'intérêt, le taux hypothécaire de référence a été relevé de 25 points de base en juin 2023 pour la première fois depuis son introduction, passant de 1,25 à 1,50%. Cela permet aux bailleurs d'appliquer une augmentation de loyer de 3%, qui s'ajoute au rattrapage habituel de l'inflation et à la répartition de l'augmentation générale des charges, afin de tenir compte de coûts de financement plus élevés.

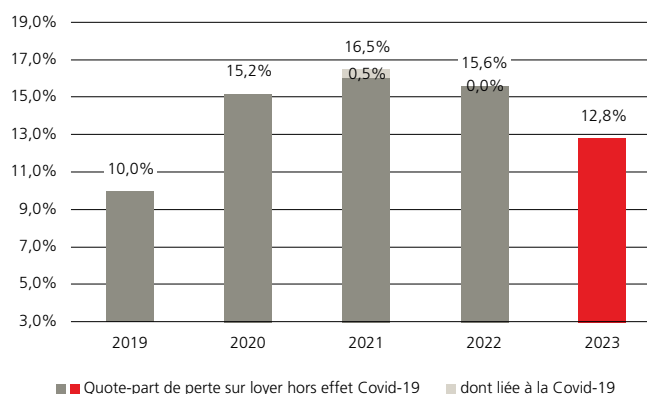
Dans le portefeuille de Residentia, 12% environ des contrats de location de logements ont été alignés sur le nouveau taux d'intérêt de référence au début du mois de novembre 2023. Il en résulte une augmentation des revenus locatifs de 52 000 CHF par an, soit 0,4% du revenu total.

Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



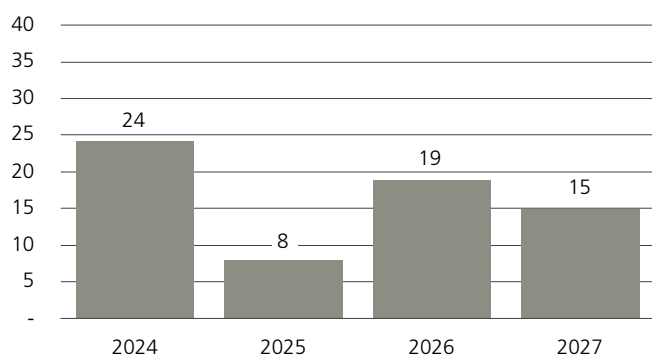
Au jour de clôture du bilan, aucun contrat de bail ne dépasse 5% des revenus locatifs totaux.

Evolution de la quote-part de perte sur loyer



Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 1,2 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 2,0% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 1,6 an.

Échéance des hypothèques par exercice en millions de CHF



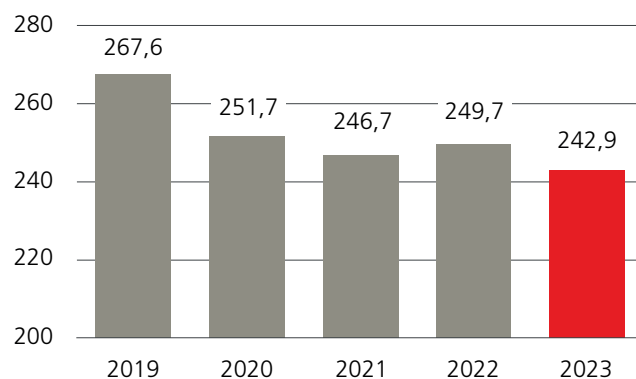
Le poste Entretien ordinaire/réparations s'élève à 1,1 million de CHF, soit 10,1% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 1,0 million de CHF, soit 8,8% des revenus locatifs.

Le poste Entretien extraordinaire/réparations s'élève à 0,5 million de CHF pour l'exercice 2023.

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 -2,10 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.

Evolution de la valeur du portefeuille immobilier en millions de CHF



Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	436 909.76	954 148.16	-517 238.40
Immeubles			
Terrains à bâtir y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction	2 300 000.00	2 300 000.00	0.00
Immeubles d'habitation	120 824 900.00	123 821 000.00	-2 996 100.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>5 288 900.00</i>	<i>5 597 000.00</i>	<i>-308 100.00</i>
Immeubles à usage commercial	33 442 000.00	34 351 000.00	-909 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>9 885 000.00</i>	<i>10 450 000.00</i>	<i>-565 000.00</i>
Immeubles à usage mixte	86 324 000.00	89 194 000.00	-2 870 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>13 411 000.00</i>	<i>13 214 000.00</i>	<i>197 000.00</i>
Total des immeubles	242 890 900.00	249 666 000.00	-6 775 100.00
Autres actifs	1 975 507.20	1 707 593.54	267 913.66
Fortune totale du fonds	245 303 316.96	252 327 741.70	-7 024 424.74
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-24 140 000.00	-38 410 000.00	14 270 000.00
Autres engagements à court terme	-943 606.67	-632 873.83	-310 732.84
Total des engagements à court terme	-25 083 606.67	-39 042 873.83	13 959 267.16
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-41 880 000.00	-27 580 000.00	-14 300 000.00
Total des engagements à long terme	-41 880 000.00	-27 580 000.00	-14 300 000.00
Total des engagements	-66 963 606.67	-66 622 873.83	-340 732.84
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	178 339 710.29	185 704 867.87	-7 365 157.58
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1 133 913.00	-1 601 163.00	467 250.00
Fortune nette du fonds	177 205 797.29	184 103 704.87	-6 897 907.58

Compte de résultat

Produits	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	7 263.00	679.65	6 583.35
Intérêts négatifs	0.00	-10 537.20	10 537.20
Loyers (revenus bruts)	11 334 546.51	10 815 230.28	519 316.23
Autres revenus	6 431.45	326 475.76	-320 044.31
Total des produits	11 348 240.96	11 131 848.49	216 392.47
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-1 246 470.26	-774 349.88	-472 120.38
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-1 142 988.33	-1 159 016.96	16 028.63
Entretien extraordinaire/réparations	-489 039.19	-221 147.44	-267 891.75
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-999 339.67	-1 022 383.62	23 043.95
Frais d'administration ¹	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-971 944.00	-411 379.60	-560 564.40
Frais d'expertise ¹	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision ²	-111 461.95	-109 392.00	-2 069.95
Provisions pour réparations futures			
Dépôt/Prélèvement	0.00	0.00	0.00
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-904 246.91	-1 731 367.95	827 121.04
à la banque dépositaire ¹	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-38 883.15	-95 325.15	56 442.00
Total des charges	-5 904 373.46	-5 524 362.60	-380 010.86
Résultat net	5 443 867.50	5 607 485.89	-163 618.39
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	4 498.67	-4 498.67
Résultat réalisé	5 443 867.50	5 611 984.56	-168 117.06
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-7 541 253.08	-3 369 179.82	-4 172 073.26
Résultat total	-2 097 385.58	2 242 804.74	-4 340 190.32

¹ Payé par la rémunération réglementaire à la direction du fonds

² Pour la période sous revue et l'exercice précédent, les frais de l'organe de révision concerne uniquement les prestations de révision.

Utilisation du résultat

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice provenant de la propriété foncière directe	5 436 604.50	5 617 343.44	-180 738.94
Résultat net de l'exercice provenant d'autres produits	7 263.00	-9 857.55	17 120.55
Gains en capitaux réalisés au cours de l'exercice	0.00	4 498.67	-4 498.67
Report de l'exercice précédent	2 593 966.82	1 782 504.26	811 462.56
Résultat disponible pour être réparti	8 037 834.32	7 394 488.82	643 345.50
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs (sans impôt anticipé)	-5 360 582.90	-4 800 522.00	-560 060.90
Gain en capital prévu pour être versé aux investisseurs (sans impôt anticipé)	0.00	0.00	0.00
Report à compte nouveau non soumis à impôt anticipé	2 728 839.87	2 652 818.27	76 021.60
<i>dont sur gains en capital non soumis à impôt anticipé</i>	<i>1 070 508.12</i>	<i>1 070 508.12</i>	<i>0.00</i>
Report à compte nouveau soumis à impôt anticipé	-51 588.45	-58 851.45	7 263.00
Report à nouveau	2 677 251.42	2 593 966.82	83 284.60

Variation de la fortune nette du fonds

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	184 103 704.87	185 701 317.73	-1 597 612.86
Distribution ordinaire	-4 800 522.00	-3 840 417.60	-960 104.40
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	-2 097 385.58	2 242 804.74	-4 340 190.32
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	177 205 797.29	184 103 704.87	-6 897 907.58
Valeur d'inventaire par part	110.74	115.05	-4.31

Evolution des parts

	1.1.2023-31.12.2023 Nombre	1.1.2022-31.12.2022 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 2023

(pas de coupon – ex. 16.4.2024)

Brut	CHF 3.3500
Moins impôt fédéral anticipé ³	CHF 0.0000
Net par part (payable dès le 18.04.2022)	CHF 3.3500

³ Exonéré de l'impôt anticipé

Annexe

	31.12.2023	31.12.2022
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)	227.7	227.7
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0.0	0.0

Chiffres clés

	31.12.2023	31.12.2022
Quote-part de perte sur loyer	12,8%	15,6% ¹
Coefficient d'endettement	27,2%	26,4%
Rendement sur distribution	3,5%	3,1%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	98,5%	85,6%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71,8%	64,8%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,40%	0,73%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,67%	1,09%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	-1,1%	1,2%
Agio/Disagio	-12,6%	-15,3%
Performance	2,5%	-14,0%
Rendement de placement	-1,2%	1,2%

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

¹ A la clôture de l'exercice le 31.12.2022, aucun abandon de loyers (Covid-19) n'a été consenti. Il n'existe de ce fait aucune incidence sur la quote-part de perte sur loyer déclarée de 15,6%.

Informations relatives aux produits dérivés

Aucunes

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 (lien: www.am-switzerland.ch), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants chargés des estimations, 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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
Rémunération versées à la direction du fonds Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion d'actifs du fonds immobilier ainsi que pour toutes les activités de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge des opérations de paiement et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire basée sur la fortune moyenne du fonds.	0,36%	1,00%	0,72%	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.	3,0%	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.	n.d.	5,0%	2,0%	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%

Montant total des engagements de paiement contractuels postérieurs au jour de la date de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles

	31.12.2023 en mio. de CHF	31.12.2022 en mio. de CHF
Montant total des obligations de paiement contractuelles	0,0	0,0

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

	31.12.2023 en mio. de CHF	31.12.2022 en mio. de CHF
1 à 5 ans	41,9	27,6
> 5 ans	0,0	0,0

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	Landparzelle 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							
Bellinzone	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	52	9	18	25	-
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	30	11	10	9	-
Cresciano	In di Vign 10	2018	13	8	5	-	-
Giubiasco	Via Olgiati 20/1 blocco 2	1990	25	12	7	6	-
	Via Zorzi 2a	1990	20	7	7	-	6
Locarno	Via della Pace 20 a, b, c	1973	50	22	14	13	1
	Via in Selva 17	1965	-	-	-	-	-
	Via Nessi 38 a, b	1963	54	14	26	14	-
	Via Rovedo 15/Via Romerio 12	1972	49	21	15	13	-
Lugano	Via Adolfo e Oscar Torricelli 7	1962	5	2	2	1	-
	Via Beltramina 6, 8, 10	1960	48	24	19	5	-
Paradiso	Via F. Zorzi 24	1960	15	3	6	6	-
Total Immeubles d'habitation							
<i>Bellinzone</i>	<i>Via San Gottardo 47</i>	<i>1958</i>	<i>21</i>	<i>-</i>	<i>7</i>	<i>14</i>	<i>-</i>
<i>Locarno</i>	<i>Via in Selva 17</i>	<i>1965</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<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							
<i>Gambarogno</i>	<i>Via Luserte 2, 4</i>	<i>1989</i>	<i>1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1</i>	<i>-</i>
<i>dont propriétés par étages</i>							
Immeubles à usage mixte							
Bellinzone	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 Antonio Fusoni 5	1970	21	8	11	2	-
	Via Bagutti 26	1970	34	11	21	2	-
Massagno	Via Gradinata Corogno 2 / Via Solaro 1		21	12	5	4	-
Melide	Via Cantonale 29, 31	1991	8	1	3	4	-
Mendrisio	Via Francini 10, 16/Via Brenni 4-11	1993	55	50	-	5	-
Minusio	Via Rinaldo Simen 58	1995	17	13	4	-	-
Total Immeubles à usage mixte							
<i>Bellinzone</i>	<i>Via C. Ghiringhelli 18</i>	<i>1977</i>	<i>12</i>	<i>1</i>	<i>10</i>	<i>1</i>	<i>-</i>
<i>Minusio</i>	<i>Via Rinaldo Simen 58</i>	<i>1995</i>	<i>17</i>	<i>13</i>	<i>4</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<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 in %	Revenu brut CHF
-	34	34	2 259 826.94	2 300 000		5 493.75
			2 259 826.94	2 300 000		5 493.75
-	31	76	9 826 421.80	9 882 000	13,3	470 299.60
-	12	33	4 741 002.75	4 595 000	26,6	196 195.70
-	48	100	8 844 544.93	11 147 000	4,4	612 786.48
-	37	64	6 278 203.40	5 059 000	11,2	267 338.61
-	72	120	8 960 014.24	9 055 000	4,5	504 565.72
-	49	79	8 164 531.35	7 892 000	12,1	414 759.95
1	20	34	4 276 820.85	4 219 000	5,8	195 891.55
-	35	60	5 449 632.20	6 045 000	28,1	249 730.17
-	20	40	6 617 932.35	5 239 000	20,3	236 406.60
-	35	85	13 709 503.85	14 010 000	2,6	626 945.93
-	-	-	636 252.27	693 900	0,0	0.00
1	30	85	8 963 988.70	11 930 000	6,2	547 870.55
-	57	106	9 240 090.51	11 450 000	6,4	598 104.95
-	5	10	1 775 715.00	1 745 000	1,2	77 195.00
3	21	72	11 220 351.50	13 820 000	10,6	598 744.73
-	8	23	3 439 389.50	4 043 000	0,0	193 264.00
			112 144 395.20	120 824 900	9,7	5 790 099.54
-	12	33	4 741 002.75	4 595 000	26,6	196 195.70
-	-	-	636 252.27	693 900	0,0	0.00
			5 377 255.02	5 288 900	26,6	196 195.70
51	142	194	11 738 503.85	9 885 000	15,5	618 098.81
29	18	47	12 591 439.70	12 190 000	42,2	308 374.30
20	49	69	6 443 166.20	5 355 000	9,6	299 419.80
28	78	112	8 518 073.65	6 012 000	16,6	372 544.60
			39 291 183.40	33 442 000	21,8	1 598 437.51
51	142	194	11 738 503.85	9 885 000	15,5	618 098.81
			11 738 503.85	9 885 000	15,5	618 098.81
1	22	35	5 943 959.30	5 353 000	3,3	256 862.65
2	-	37	6 074 548.15	6 069 000	5,5	328 405.88
11	17	42	6 764 735.25	6 989 000	9,0	340 365.70
6	32	59	7 263 857.95	8 900 000	4,2	414 701.25
9	33	76	11 641 191.82	12 480 000	11,3	530 965.00
5	12	38	8 117 691.95	7 983 000	3,6	403 749.03
6	23	37	8 747 158.33	7 382 000	49,1	183 879.02
31	102	188	26 540 274.62	23 110 000	17,5	1 108 976.13
2	30	49	8 311 955.12	8 058 000	5,2	372 611.05
			89 405 372.49	86 324 000	13,1	3 940 515.71
1	22	35	5 943 959.30	5 353 000	3,3	256 862.65
2	30	49	8 311 955.12	8 058 000	5,2	372 611.05
			14 255 914.42	13 411 000	4,4	629 473.70

Récapitulation du registre des immeubles

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	2 259 826.94	2 300 000		5493.75
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	240 840 951.09	240 590 900	12,8	11 329 052.76
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>31 371 673.29</i>	<i>28 584 900</i>	<i>12,9</i>	<i>1 443 768.21</i>
Immeubles d'habitation	112 144 395.20	120 824 900	9,7	5 790 099.54
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>5 377 255.02</i>	<i>5 288 900</i>	<i>26,6</i>	<i>196 195.70</i>
Immeubles à usage commercial	39 291 183.40	33 442 000	21,8	1 598 437.51
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>11 738 503.85</i>	<i>9 885 000</i>	<i>15,5</i>	<i>618 098.81</i>
Immeubles à usage mixte	89 405 372.49	86 324 000	13,1	3 940 515.71
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>14 255 914.42</i>	<i>13 411 000</i>	<i>4,4</i>	<i>629 473.70</i>
Total	243 100 778.03	242 890 900	12,8	11 334 546.51

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Aucune			
Ventes			
Aucune			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2022	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2023
01.06.2022 - 25.04.2023	2,0%	15 000 000	-	-15 000 000	-
20.10.2017 - 30.04.2023	1,3%	430 000	-	-430 000	-
08.11.2021 - 30.04.2023	0,6%	8 000 000	-	-8 000 000	-
20.10.2017 - 30.04.2023	1,3%	90 000	-	-90 000	-
20.10.2017 - 31.12.2023	2,4%	2 500 000	-	-2 500 000	-
20.10.2017 - 31.12.2023	2,4%	2 390 000	-	-2 390 000	-
31.12.2021 - 31.01.2024	2,3%	10 000 000	9 500 000	-4 000 000	15 500 000
30.06.2014 - 01.07.2024	1,9%	8 640 000	-	-	8 640 000
30.04.2023 - 24.04.2025	2,4%	-	8 000 000	-	8 000 000
25.04.2023 - 24.04.2026	2,2%	-	15 000 000	-	15 000 000
20.10.2017 - 30.06.2026	1,4%	3 300 000	-	-	3 300 000
20.10.2017 - 30.06.2026	1,4%	640 000	-	-60 000	580 000
31.03.2017 - 31.03.2027	1,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
Total		65 990 000	32 500 000	-32 470 000	66 020 000

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 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 indépendants chargés des estimations.

Sur mandat de la direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, Wüest Partner SA a évalué l'ensemble des biens immobiliers détenus par Residentia au 31 décembre 2023.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 31 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. La société d'expertise chargée des estimations Wüest Partner SA, agréée par la FINMA pour Residentia, a 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 loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (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.

Zurich, le 31 décembre 2023
Wüest Partner SA

Fabio Guerra
MRICS, Architecte diplômé ETH
(Responsable du mandat)

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. 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. Comme base, l'expert chargé des estimations 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

La société d'expertise chargée des estimations agréée Wüest Partner SA confirme son indépendance et se porte garante du traitement confidentiel des informations relatives à son mandat d'évaluation.

Résultats de l'évaluation

Au 31 décembre 2023, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 242,9 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une baisse de 6,8 millions de CHF, soit 2,71 %.

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 2023, le taux d'actualisation réel moyen du portefeuille, pondéré de la valeur de marché (y compris les acquisitions éventuelles et à l'exclusion des immeubles en construction), s'élève à 3,23%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,50 et 4,20 %. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 5,43 %.

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol. / Ingénieur diplômé ETH

Auteurs photos

- Page de titre: Via della Pace, Locarno: Pagani Real Estate SA
- Via Adolfo e Oscar Torricelli, Lugano: Pagani Real Estate SA
- Via Quinta, Biasca: COArchitetto Sagl, Locarno
- Via Besso, Lugano: UBS Fund Management (Switzerland) SA
- Via Bagutti, Lugano: UBS Fund Management (Switzerland) SA

UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenvorstadt 1
4051 Bâle

