

# Residentia

Rapport semestriel 2023

RESIDENTIA  
IL FONDO IMMOBILIARE  
DELLA SVIZZERA ITALIANA



**UBS**



# Table des matières

	<b>Page</b>
Organisation	2
Communications aux investisseurs	3
Les principaux chiffres au boucllement semestriel	5
Rapport du gestionnaire de portefeuille	6
Comptabilité financière	8
Annexe	10
Registre des immeubles	12

Fonds de placement de droit suisse  
(type fonds immobiliers)  
Rapport semestriel non révisé au  
30 juin 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.

# 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

## **Banque dépositaire**

UBS Switzerland SA, Zurich

## **Experts chargés des estimations**

Wüest Partner SA, Zurich  
Experts agréés chargés des estimations

- 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

## **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  
intégralement loué à  
Cresciano (TI)



# Les principaux chiffres au boucllement semestriel

Exercice	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	182,0	184,2	182,6
Nombre de parts	1 600 174	1 600 174	1 600 174
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	113.77	115.13	114.09
Distribution par part (en CHF) <sup>1</sup>	3.00	2.20	2.60
Distribution de capital par part (en CHF) <sup>1</sup>	0.00	0.20	0.40
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	92.60	105.00	116.20
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	250,1	246,7	237,3
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	254,3	251,4	244,9
Fonds étrangers (en millions de CHF)	72,2	67,2	62,3
Revenus locatifs (en millions de CHF)	5,8	5,5	5,1
Entretien courant (en millions de CHF)	0,7	0,7	0,3
Revenu net (en millions de CHF)	2,8	2,4	2,2
Performance <sup>2</sup> (après 6 mois)	-2,0%	-7,4%	2,3%
SXI Real Estate Funds TR (performance pour 6 mois)	-0,4%	-14,9%	6,7%
Immeubles d'habitation	49,5%	52,1%	54,4%
Immeubles à usage mixte	35,9%	32,8%	29,5%
Immeubles à usage commercial	13,7%	14,2%	15,1%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,9%	0,9%	1,0%
Canton du Tessin	100,0%	100,0%	100,0%
<b>Chiffres clés selon l'AMAS</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
Rendement de placement (après 6 mois)	1,5%	1,3%	1,0%
Rendement sur distribution	3,2%	2,3%	2,2%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	n.d.
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) (après 6 mois)	1,5%	1,3%	1,0%
Retour sur capitaux investis (ROIC) (après 6 mois)	1,3%	1,1%	0,9%
Agio/Disagio	-18,6%	-8,8%	1,8%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,8%	63,3%	64,8%
Coefficient d'endettement	28,2%	26,8%	25,7%
Quote-part de perte sur loyers	10,4%	15,4% <sup>3</sup>	16,0% <sup>4</sup>
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,39%	0,73%	0,72%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,67%	1,05%	1,00%

1 Distribution de l'année précédente.

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

3 Au boucllement semestriel le 30.06.2022, 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 15,4 %.

4 Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, la quote-part de perte sur loyer s'élèverait à 15,5% (au lieu de 16,0%) au boucllement semestriel.

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 une excellente progression au cours du premier semestre de l'exercice 2023. Une gestion locative proactive a permis de poursuivre la réduction de la quote-part de pertes sur loyer de 32%. Il a été possible d'accroître les revenus locatifs de 5,5% et le résultat net du premier semestre a atteint 2,8 millions de CHF, soit une progression de 17% par rapport à la même période de l'année précédente. La priorité reste le renforcement de la capacité bénéficiaire et l'augmentation du cash-flow opérationnel.

## Revue du marché

Le produit intérieur brut suisse a augmenté de 0,3% au 1er trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent. Outre une nouvelle stabilisation des chaînes d'approvisionnement, la croissance du PIB a pour l'essentiel été soutenue par une solide consommation des ménages. Un ralentissement se profile toutefois pour le 2e trimestre, sur fond de recul global de la demande de biens. La croissance du PIB devrait être inférieure à la moyenne mais rester néanmoins positive à 0,9% en 2023, et 1,3% en 2024. Avec un recul à 1,7% en juin 2023, l'inflation est temporairement retombée dans la fourchette cible de 0-2% de la BNS, notamment en raison de la disparition des effets de base énergétiques. De plus, la hausse des loyers au second semestre devrait à nouveau entraîner une augmentation de l'inflation supérieure à 2%. Face à l'évolution de l'inflation, la Banque nationale suisse a relevé son taux directeur de 250 points de base au cours de l'année dernière pour le porter à 1,75%. Au 3e trimestre, le cycle de relèvement devrait s'achever par une nouvelle hausse de 25 points de base et le taux directeur devrait se maintenir à 2% jusqu'en 2024. La réduction de la prime de risque pour les placements immobiliers ainsi que l'augmentation des coûts de financement ont entraîné une hausse de 26 points de base du rendement initial net record des immeubles d'habitation au 1er trimestre 2023 par rapport à l'année précédente.

Les fondamentaux du marché suisse du logement demeurent pratiquement inchangés. Avec près de 30 000 logements, le nombre annuel cumulé de permis de construire accordés au 2e trimestre 2023 était inférieure d'environ 33% à la moyenne à long terme.

La poursuite consécutive de la baisse du taux de vacance pousse les loyers à la hausse: d'après Wüest Partner, les loyers proposés ont progressé de 1% au 2e trimestre 2023 sur l'ensemble du territoire suisse. Même en Suisse méridionale, où ils avaient affiché une baisse continue entre 2016 et 2022, les loyers ont augmenté de 0,9% au premier semestre.

Par ailleurs, le taux d'intérêt de référence hypothécaire a été relevé en juin de 25 points de base pour la première fois depuis son introduction en 2008, soit une augmentation des loyers de 3%. La croissance continue des coûts de financement devrait entraîner de nouvelles augmentations du taux d'intérêt de référence, offrant ainsi un potentiel de hausse des loyers considérable, non seulement pour les loyers proposés mais aussi pour les loyers existants.

## Evolution du fonds du 1er janvier au 30 juin 2023

### Cours de bourse et performance

Dans un contexte de marché difficile, l'indice SXI Real Estate Funds Total Return affiche une performance négative de -0,4% pour la période de six mois sous revue. Residentia n'a pas pu se soustraire lui non plus à la tendance globale du marché, le fonds enregistrant une performance légèrement inférieure à celle de l'indice de référence de -2,0% au cours des six premiers mois de 2023. Au 30 juin 2023, le cours de bourse atteignait 92,60 CHF. Il en découle un rendement de placement de 3,2%

**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](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)



Via Ghiringhelli 18 in Bellinzona (TI)



Via Besso 42 in Lugano (TI)

### Priorité à la réduction des surfaces vacantes et à la capacité bénéficiaire

Au cours des derniers mois, le fonds est parvenu à relouer plusieurs surfaces commerciales. Deux nouveaux locataires, un magasin de meubles et un caviste, ont emménagé sur environ 700 m<sup>2</sup> à Via Besso 42 à Lugano. D'autres négociations prometteuses sont actuellement en cours à cette même adresse. Concernant la surface récemment louée Via Ghiringhelli 18 à Bellinzona, les aménagements du locataire ont été finalisés, ce dernier ayant pu prendre possession des lieux. Des progrès notables ont également été réalisés dans le domaine de la location d'appartements au cours du premier semestre.

La quote-part de perte sur loyers a ainsi pu être réduite d'environ 32% par rapport à l'année précédente, passant de 15,4 à 10,4%. Le taux de vacance à la date de clôture est de 9,7% et conforte la priorité que nous accordons à une gestion locative proactive. Les revenus locatifs ont augmenté de 5,5% pour atteindre 5,8 millions de CHF. Le résultat net de CHF 2,8 millions est en hausse d'environ 17% par rapport à la même période de l'année précédente.

### Rapport financier

#### Précision relative au compte de fortune

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 70,4 millions de CHF. Ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 28,2%. Ce dernier est inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

#### Précisions relatives au compte de résultat

Au cours du premier semestre de l'exercice 2023, les revenus locatifs s'élèvent à 5,8 millions de CHF. La quote-part de perte sur loyers, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, s'élève à 10,4% des revenus locatifs théoriques.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 0,6 million de CHF. Pour optimiser 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 se situe à 2,0% au 30 juin 2023 et la durée résiduelle pondérée des hypothèques atteint 2,0 ans.

Le résultat net atteint 2,8 millions de CHF au premier semestre.

De plus amples informations et estimations sont disponibles dans l'Annexe.

# Comptabilité financière

## Compte de fortune

(chiffres non révisés)

Valeurs vénales	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	2 016 206.26	2 547 952.28	-531 746.02
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction <sup>1</sup>	2 300 000.00	2 300 000.00	0.00
Immeubles d'habitation <sup>1</sup>	123 821 000.00	128 421 000.00	-4 600 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	5 597 000.00	5 666 000.00	-69 000.00
Biens à usage commercial <sup>1</sup>	34 351 000.00	34 987 000.00	-636 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	10 450 000.00	11 070 000.00	-620 000.00
Immeubles à usage mixte <sup>1</sup>	89 194 000.00	80 970 000.00	8 224 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	13 191 000.00	12 863 000.00	328 000.00
Rénovations en cours	470 000.00	2 000.00	468 000.00
Total des immeubles	250 136 000.00	246 680 000.00	3 456 000.00
Autres actifs	2 141 846.52	2 219 161.63	-77 315.11
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>254 294 052.78</b>	<b>251 447 113.91</b>	<b>2 846 938.87</b>
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-19 890 000.00	-33 570 000.00	13 680 000.00
Autres engagements à court terme	-208 414.21	-745 110.45	536 696.24
Total des engagements à court terme	-20 098 414.21	-34 315 110.45	14 216 696.24
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-50 550 000.00	-32 500 000.00	-18 050 000.00
Total des engagements à long terme	-50 550 000.00	-32 500 000.00	-18 050 000.00
Total des engagements	-70 648 414.21	-66 815 110.45	-3 833 303.76
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>183 645 638.57</b>	<b>184 632 003.46</b>	<b>-986 364.89</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1 601 163.00	-398 859.00	-1 202 304.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>182 044 475.57</b>	<b>184 233 144.46</b>	<b>-2 188 668.89</b>

## Compte de résultat

(chiffres non révisés)

Produits	1.1.2023-30.6.2023 CHF	1.1.2022-30.6.2022 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	2 815.20	0.00	2 815.20
Intérêts négatifs	0.00	-7 150.25	7 150.25
Loyers (revenus bruts)	5 823 373.56	5 480 666.44	342 707.12
Autres revenus	3 755.25	298 855.35	-295 100.10
<b>Total des produits</b>	<b>5 829 944.01</b>	<b>5 772 371.54</b>	<b>57 572.47</b>
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-564 645.69	-367 564.22	-197 081.47
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-742 791.81	-702 615.75	-40 176.06
Entretien extraordinaire/réparations	-12 901.96	-10 696.05	-2 205.91
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-632 591.01	-663 570.71	30 979.70
Frais d'administration <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-565 932.00	-650 601.00	84 669.00
Frais d'expertise <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-56 711.95	-59 542.00	2 830.05
Provisions pour réparations futures			
Dépôt/Prélèvement	0.00	0.00	0.00
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-440 519.51	-864 821.60	424 302.09
à la banque dépositaire <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-7 046.73	-13 400.63	6 353.90
<b>Total des charges</b>	<b>-3 023 140.66</b>	<b>-3 332 811.96</b>	<b>309 671.30</b>

<sup>1</sup> Les valeurs vénales correspondent aux valeurs du dernier bouclement annuel, y compris des mutations.

<sup>2</sup> Payé par la rémunération réglementaire à la direction du fonds.

	<b>1.1.2023-30.6.2023</b>	<b>1.1.2022-30.6.2022</b>	<b>Variation</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Résultat net</b>	<b>2 806 803.35</b>	<b>2 439 559.58</b>	<b>367 243.77</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>2 806 803.35</b>	<b>2 439 559.58</b>	<b>367 243.77</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-65 510.65	-67 315.25	1 804.60
<b>Résultat total</b>	<b>2 741 292.70</b>	<b>2 372 244.33</b>	<b>369 048.37</b>

### Variation de la fortune nette du fonds (chiffres non révisés)

	<b>1.1.2023-30.6.2023</b>	<b>1.1.2022-30.6.2022</b>	<b>Variation</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Fortune nette du fonds au début de l'exercice</b>	<b>184 103 704.87</b>	<b>185 701 317.73</b>	<b>-1 597 612.86</b>
Distribution	-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	2 741 292.70	2 372 244.33	369 048.37
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	0.00	0.00	0.00
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>182 044 475.57</b>	<b>184 233 144.46</b>	<b>-2 188 668.89</b>
<b>Valeur d'inventaire par part</b>	<b>113.77</b>	<b>115.13</b>	<b>-1.36</b>

### Evolution des parts

	<b>1.1.2023-30.6.2023</b>	<b>1.1.2022-30.6.2022</b>	<b>Variation</b>
	<b>Nombre</b>	<b>Nombre</b>	<b>Nombre</b>
Situation au début de l'exercice	1 600 174	1 600 174	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
<b>Situation à la fin de la période sous revue</b>	<b>1 600 174</b>	<b>1 600 174</b>	<b>0</b>

# Annexe

	30.06.2023	30.06.2022
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	235,2
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0,0	0,0

## Chiffres clés

	30.06.2023	30.06.2022
Quote-part de perte sur loyers	10,4%	15,4% <sup>1</sup>
Coefficient d'endettement	28,2%	26,8%
Rendement sur distribution	3,2%	2,3%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,8%	63,3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF) - GAV	0,39%	0,73%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF) - MV (Market Value)	0,67%	1,05%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) <sup>2</sup>	1,5%	1,3%
Agio/Disagio	-18,6%	-8,8%
Performance <sup>2</sup>	-2,0%	-7,4%
Rendement de placement <sup>2</sup>	1,5%	1,3%

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

<sup>1</sup> Au boucllement semestriel le 30.06.2022, 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 15,4 %.

<sup>2</sup> Calcul pour 6 mois.

## Informations relatives aux produits dérivés

Aucune.

## Précision relative aux impôts de liquidation estimés

Concernant la modification des impôts de liquidation par rapport au dernier boucllement semestriel, nous renvoyons au commentaire formulé dans le rapport annuel au 31 décembre 2022.

## 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/verband/de](http://www.am-switzerland.ch/verband/de)), 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 à la date de clôture de l'exercice.

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

	30.06.2023		30.06.2022	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
<b>Rémunérations versées à la direction du fonds</b> 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.	0,39%	1,00%	0,73%	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%	3,0%	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%	n.d.	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

	30.06.2023 en mio. de CHF	30.06.2022 en mio. de CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	0,0	0,0

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

	30.06.2023 en mio. de CHF	30.06.2022 en mio. de CHF
1 à 5 ans	50,6	32,5
> 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
<b>Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction</b>							
Monte Carasso	Landparzelle Via Mundasc		-	-	-	-	-
<b>Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction</b>							
<b>Constructions terminées (y compris le terrain)</b>							
<b>Immeubles d'habitation</b>							
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	49	25	19	5	-
Paradiso	Via F. Zorzi 24	1960	15	3	6	6	-
<b>Total Immeubles d'habitation</b>							
Bellinzone	Via San Gottardo 47	1958	21	-	7	14	-
Locarno	Via in Selva 17	1965	-	-	-	-	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
<b>Immeubles à usage commercial</b>							
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	-
<b>Total Immeubles à usage commercial</b>							
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 loyers en %	Revenu brut CHF
-	34	34	2 254 826.94	2 300 000		3 070.20
			<b>2 254 826.94</b>	<b>2 300 000</b>		<b>3 070.20</b>
-	31	76	9 776 626.80	9 719 000	12,8	235 370.00
-	12	33	4 686 643.75	4 897 000	24,6	101 596.15
-	48	100	8 768 738.53	11 598 000	2,7	313 217.48
-	37	64	6 274 266.70	5 220 000	9,8	135 464.00
-	72	120	8 953 781.49	9 353 000	4,0	253 440.00
-	49	79	8 164 531.35	8 117 000	7,0	219 400.40
1	20	34	4 276 155.85	4 296 000	7,8	97 251.55
-	35	60	5 447 243.85	6 276 000	17,0	143 900.00
-	20	40	6 615 072.40	5 525 000	23,8	113 833.95
-	35	85	13 698 746.65	13 840 000	4,5	312 574.38
-	-	-	636 252.27	700 000	0,0	0.00
1	30	85	8 949 408.45	12 330 000	7,7	268 945.10
-	57	106	9 237 253.51	11 730 000	5,0	303 084.95
-	5	10	1 773 614.85	1 800 000	0,0	39 060.00
3	21	73	11 205 662.40	14 400 000	10,9	304 765.71
-	8	23	3 439 389.50	4 020 000	0,0	96 600.00
			<b>111 903 388.35</b>	<b>123 821 000</b>	<b>8,7</b>	<b>2 938 503.67</b>
-	12	33	4 686 643.75	4 897 000	24,6	101 596.15
-	-	-	636 252.27	700 000	0,0	0.00
			<i>5 322 896.02</i>	<i>5 597 000</i>	<i>24,6</i>	<i>101 596.15</i>
51	142	194	11 722 903.85	10 450 000	13,4	317 575.50
29	18	47	12 430 172.14	12 193 000	38,7	150 886.30
20	49	69	6 443 166.20	5 428 000	7,1	153 589.90
28	78	112	8 518 073.65	6 303 000	12,6	194 242.01
			<b>39 114 315.84</b>	<b>34 374 000</b>	<b>18,4</b>	<b>816 293.71</b>
51	142	194	11 722 903.85	10 450 000	13,4	317 575.50
			<i>11 722 903.85</i>	<i>10 450 000</i>	<i>13,4</i>	<i>317 575.50</i>

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Immeubles à usage mixte</b>							
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 Franscini 10, 16/Via Brenni 4-11	1993	55	50	-	5	-
Minusio	Via Rinaldo Simen 58	1995	17	13	4	-	-
<b>Total Immeubles à usage mixte</b>							
Bellinzone	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.

\*\* Les valeurs indiquées comprennent les rénovations en cours de l'exercice actuel.

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyers en %	Revenu brut CHF
1	22	35	5 846 001.45	5 528 000	3,8	127 185.65
2	-	37	6 071 370.25	6 681 000	8,8	156 364.00
11	18	43	6 763 135.25	7 005 000	9,0	169 751.70
6	39	66	7 262 528.80	9 020 000	2,4	211 373.50
9	34	77	11 616 890.62	12 690 000	15,4	259 433.95
5	12	38	8 115 640.20	8 298 000	0,4	208 107.03
6	23	37	8 747 158.33	8 306 000	4,3	180 596.61
31	102	188	26 509 774.45	23 980 000	15,8	565 058.49
2	30	49	8 311 955.12	8 133 000	4,0	187 635.05
			<b>89 244 454.47</b>	<b>89 641 000</b>	<b>9,3</b>	<b>2 065 505.98</b>
1	22	35	5 846 001.45	5 528 000	3,8	127 185.65
2	30	49	8 311 955.12	8 133 000	4,0	187 635.05
			<i>14 157 956.57</i>	<i>13 661 000</i>	<i>3,9</i>	<i>314 820.70</i>

## Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyers en %	Revenu brut CHF
<b>Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction</b>	<b>2 254 826.94</b>	<b>2 300 000</b>		<b>3 070.20</b>
<b>Total Constructions terminées (y compris le terrain)</b>	<b>240 262 158.66</b>	<b>247 836 000</b>	<b>10,4</b>	<b>5 820 303.36</b>
<i>dont propriétés par étages</i>	31 203 756.44	29 708 000	11,5	733 992.35
<b>Immeubles d'habitation</b>	<b>111 903 388.35</b>	<b>123 821 000</b>	<b>8,7</b>	<b>2 938 503.67</b>
<i>dont propriétés par étages</i>	5 322 896.02	5 597 000	24,6	101 596.15
<b>Immeubles à usage commercial</b>	<b>39 114 315.84</b>	<b>34 374 000</b>	<b>18,4</b>	<b>816 293.71</b>
<i>dont propriétés par étages</i>	11 722 903.85	10 450 000	13,4	317 575.50
<b>Immeubles à usage mixte</b>	<b>89 244 454.47</b>	<b>89 641 000</b>	<b>9,3</b>	<b>2 065 505.98</b>
<i>dont propriétés par étages</i>	14 157 956.57	13 661 000	3,9	314 820.70
<b>Total</b>	<b>242 516 985.60</b>	<b>250 136 000</b>	<b>10,4</b>	<b>5 823 373.56</b>

## Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
<b>Achats</b>			
Aucun			
<b>Ventes</b>			
Aucune			

## Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2022	Enregistrement	Remboursement (partiel)	Position en CHF 30.06.2023
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	-
31.12.2021 - 31.07.2023	2,3%	10 000 000	5 000 000	-	15 000 000
20.10.2017 - 31.12.2023	2,4%	2 390 000	-	-	2 390 000
20.10.2017 - 31.12.2023	2,4%	2 500 000	-	-	2 500 000
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%	640 000	-	-30 000	610 000
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
<b>Total</b>		<b>65 990 000</b>	<b>28 000 000</b>	<b>-23 550 000</b>	<b>70 440 000</b>

### 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).

**Crédits Photographes**

- Page de titre: Via della Pace, Locarno: Pagani Real Estate SA
- In di Vign, Cresciano: Pagani Real Estate SA
- Via Ghiringhelli, Bellinzona: UBS Fund Management (Switzerland) SA
- Via Besso, Lugano: Pagani Real Estate SA



