

Residentia

Rapport semestriel 2024

RESIDENTIA
IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA



Table des matières

	Page
Organisation	4
Communications aux investisseurs	5
Les principaux chiffres au boucllement semestriel	7
Rapport du gestionnaire de portefeuille	8
Comptabilité financière	10
Annexe	12
Registre des immeubles	14

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport semestriel non révisé au
30 juin 2024
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.
www.ubs.com/realestate-switzerland

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
- Werner Strebel, membre
- Andreas Binder, membre

Directoire

- Eugène Del Cioppo
Président du Directoire
- Thomas Schärer
Président adjoint du Directoire,
Head ManCo Substance & Oversight
- Urs Fäs
Head Real Estate CH
- Yves Schepperle
Head WLS – Products
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Georg Pfister
Head Operating Office, Finance, HR
- Hubert Zeller
Head WLS – Client Management
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control

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

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.

Raccordement au chauffage
urbain Via Canonico
Ghiringhelli 27 à Bellinzone



Les principaux chiffres au boucllement semestriel

Exercice	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	174,2	182,0	184,2
Nombre de parts	1 600 174	1 600 174	1 600 174
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	108.89	113.77	115.13
Distribution par part (en CHF) ¹	3.35	3.00	2.20
Distribution de capital par part (en CHF) ¹	0.00	0.00	0.20
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	96.60	92.60	105.00
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	242,3	250,1	246,7
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	245,4	254,3	251,4
Fonds étrangers (en millions de CHF)	70,0	72,2	67,2
Revenus locatifs (en millions de CHF)	5,8	5,8	5,5
Entretien courant (en millions de CHF)	0,9	0,7	0,7
Revenu net (en millions de CHF)	2,5	2,8	2,4
Performance ^{2,3}	3,1%	-2,0%	-7,4%
SXI Real Estate Funds TR ⁴	4,8%	-0,4%	-14,9%
Immeubles d'habitation	49,6%	49,5%	52,1%
Immeubles à usage mixte	35,6%	35,9%	32,8%
Immeubles à usage commercial	13,9%	13,7%	14,2%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,9%	0,9%	0,9%
Canton du Tessin	100,0%	100,0%	100,0%
Chiffres clés selon l'AMAS	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Rendement de placement ³	1,4%	1,5%	1,3%
Rendement sur distribution	3,5%	3,2%	2,3%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	n.d.
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ³	1,4%	1,5%	1,3%
Rendement du capital investi (ROIC) ³	1,2%	1,3%	1,1%
Agio/Disagio	-11,3%	-18,6%	-8,8%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65,1%	67,8%	63,3%
Coefficient d'endettement	28,7%	28,2%	26,8%
Quote-part de perte sur loyers	11,6%	10,4%	15,4% ⁵
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	0,40%	0,39%	0,73%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,62%	0,67%	1,05%

1 Distribution de l'année précédente.

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

3 Calcul pour six mois.

4 Performance sur six mois.

5 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 %.

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 premier semestre 2024. Une performance positive de 3,1% et un rendement de distribution attractif de 3,5% ont été atteints. La quote-part de perte sur loyer a légèrement baissé pour s'établir à 11,6%, contre 12,8% à la fin de l'exercice 2023. La location des espaces vacants et l'augmentation du cash-flow opérationnel demeurent les priorités.

Revue du marché

Une baisse des taux de la Banque nationale rendue possible par une inflation plus faible

Le produit intérieur brut suisse a augmenté de 0,5% au 1^{er} trimestre 2024 par rapport au trimestre précédent, poursuivant ainsi la croissance économique modérée enregistrée depuis le second semestre 2023. Le taux de chômage, qui atteint 2,3% en juin 2024, a certes augmenté par rapport à l'exercice précédent (juin 2023: 1,9%), mais reste faible, tant en comparaison internationale qu'historique. Dans le Tessin, l'augmentation du taux de chômage de 0,2 point de pourcentage à 2,3% a été inférieure à la moyenne nationale.

Avec 1,3% en juin 2024, l'inflation suisse se maintient ainsi depuis un an dans la fourchette de 0 à 2% fixée par la Banque nationale suisse (BNS). Face à la pression inflationniste qui continue de s'affaiblir, la BNS a, après un premier relèvement du taux en mars, abaissé à nouveau les taux de 25 points de base le 21 juin, pour les porter à 1,25%. Les baisses de taux, qui étaient également attendues à l'étranger au second semestre, devraient aussi donner un nouvel élan à l'économie au cours de la seconde moitié de l'année, ce qui laisse prévoir une croissance de 1,3% en Suisse pour l'ensemble de l'exercice 2024.

Stabilisation des rendements de premier ordre

Les rendements de premier ordre pour les immeubles résidentiels ont augmenté en moyenne de 65 points de base par rapport à leur niveau le plus bas du début de 2022 jusqu'au 1^{er} trimestre 2024. Cependant, une stabilisation s'est récemment manifestée dans le segment résidentiel. La prime de risque des immeubles résidentiels de premier ordre s'établissait ainsi à 132 points de base au début de 2024, se rapprochant à nouveau de la moyenne à long terme de 150 points de base.

Des fondamentaux toujours solides

Les fondamentaux du marché suisse du logement demeurent extrêmement positifs. Après un chiffre record en 2023, l'immigration nette a légèrement diminué par rapport à l'année précédente, avec un peu moins de 35 000 personnes entre janvier et mai 2024, mais reste à un niveau toujours très élevé. Dans le canton du Tessin, l'immigration a été proportionnelle, avec 1 300 personnes. Ainsi, la demande de logements locatifs augmente à nouveau fortement, le volume de l'offre poursuivant pour sa part son recul. Au premier trimestre, aucune inversion de tendance significative n'a été observée dans le nombre de logements autorisés à la construction. La pénurie persistante continue donc de faire grimper les loyers : d'après Homegate, les loyers proposés ont augmenté de 5,5% à l'échelle nationale en juin 2024 par rapport à l'exercice précédent, et de 3,4% dans le Tessin. En plus de la hausse des loyers proposés, deux relèvements du taux d'intérêt hypothécaire de référence l'année dernière ont également permis d'augmenter les loyers existants. Cependant, compte tenu de la baisse actuelle des taux hypothécaires, aucune nouvelle hausse n'est prévue.

Évolution du fonds du 1^{er} janvier au 30 juin 2024

Cours de bourse et performance

Dans un contexte de marché en phase de consolidation, l'indice SXI Real Estate Funds Total Return affiche une performance positive de 4,8% au premier semestre. Au cours des six premiers mois de l'année 2024, Residentia affiche une performance positive de 3,1% et reste ainsi légèrement au-dessous de l'indice de référence. Au 30 juin 2024, le cours de bourse atteint 96,60 CHF. Sur cette base et grâce à l'augmentation de la distribution à 3,35 CHF à la fin 2023, il résulte un rendement de distribution attractif de 3,5%.

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



Succès de location Via Besso 42 à Lugano (TI)

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

En dépit d'une concurrence toujours forte sur le marché des surfaces résidentielles et commerciales dans le canton du Tessin et de l'excès d'offre dans certaines zones, diverses surfaces commerciales et résidentielles ont pu être relouées avec succès. Parmi ces relocations figure la plus grande surface encore vacante, d'environ 600 m², située Via Besso 42, louée à une entreprise spécialisée dans le domaine de la restauration et de l'événementiel. Le bail commercial a été signé le 15 juin 2024 pour une durée de 10 ans. Cela a permis de réduire légèrement la quote-part de perte sur loyer, qui est passée de 12,8% à la fin de 2023 à 11,6%.

Le récent succès de la location de la Via Besso ne se reflète pas encore dans les revenus locatifs, qui sont restés constants à un niveau de 5,8 millions de CHF par rapport à la même période de l'exercice précédent.

Optimisations du portefeuille

Le projet de construction à Monte Carasso, qui prévoit la réalisation de 30 appartements modernes, a été optimisé et une nouvelle demande de permis de construire a été déposée. Une fois l'autorisation obtenue, la vente du projet est prévue. Actuellement, certains bâtiments du portefeuille sont identifiés et envisagés à la vente. Le produit potentiel de ces ventes serait utilisé pour l'acquisition de bâtiments plus modernes afin d'améliorer la qualité du portefeuille.

Rapport financier

Précision relative au compte de fortune

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élevait à 69,5 millions de CHF. Ce montant, qui correspond à un coefficient d'endettement de 28,7%, est inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.



Projet de construction à Monte Carasso (TI)

Précisions relatives au compte de résultat

Au cours du premier semestre de l'exercice 2024, les revenus locatifs s'élevaient à 5,8 millions de CHF. La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, s'élevait à 11,6% des revenus locatifs théoriques.

En raison de la hausse des taux d'intérêt, le taux hypothécaire de référence a été relevé une nouvelle fois de 25 points de base en décembre 2023, passant de 1,50 à 1,75%. 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, 28,7% environ des contrats de location de logements ont été alignés sur le nouveau taux d'intérêt de référence à partir du mois de mai 2024. Il en résulte une augmentation des revenus locatifs de 0,141 million de CHF par an, soit 1,1% du revenu total.

Les taux hypothécaires s'élevaient à 0,7 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 1,9% au 30 juin 2024 et la durée résiduelle pondérée des hypothèques atteint 1,2 an.

Au premier semestre 2024, les deux dernières places de stationnement et le dernier appartement de la Via in Selva 17 à Locarno ont été vendus. Cela s'est traduit par une plus-value réalisée de 115 000 CHF.

Le résultat net atteint 2,5 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	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	1 331 728.96	2 016 206.26	-684 477.30
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction ¹	2 300 000.00	2 300 000.00	0.00
Immeubles d'habitation ¹	120 131 000.00	123 821 000.00	-3 690 000.00
dont propriétés par étages	4 595 000.00	5 597 000.00	-1 002 000.00
Immeubles à usage commercial ¹	33 442 000.00	34 351 000.00	-909 000.00
dont propriétés par étages	9 885 000.00	10 450 000.00	-565 000.00
Immeubles à usage mixte ¹	86 324 000.00	89 194 000.00	-2 870 000.00
dont propriétés par étages	13 411 000.00	13 191 000.00	220 000.00
Rénovations en cours	150 000.00	470 000.00	-320 000.00
Total des immeubles	242 347 000.00	250 136 000.00	-7 789 000.00
Autres actifs	1 701 745.78	2 141 846.52	-440 100.74
Fortune totale du fonds	245 380 474.74	254 294 052.78	-8 913 578.04
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-35 640 000.00	-19 890 000.00	-15 750 000.00
Autres engagements à court terme	-519 841.29	-208 414.21	-311 427.08
Total des engagements à court terme	-36 159 841.29	-20 098 414.21	-16 061 427.08
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-33 850 000.00	-50 550 000.00	16 700 000.00
Total des engagements à long terme	-33 850 000.00	-50 550 000.00	16 700 000.00
Total des engagements	-70 009 841.29	-70 648 414.21	638 572.92
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	175 370 633.45	183 645 638.57	-8 275 005.12
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1 129 600.00	-1 601 163.00	471 563.00
Fortune nette du fonds	174 241 033.45	182 044 475.57	-7 803 442.12

Compte de résultat

(chiffres non révisés)

Produits	1.1.2024-30.6.2024 CHF	1.1.2023-30.6.2023 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	3 210.55	2 815.20	395.35
Intérêts négatifs	0.00	0.00	0.00
Loyers (revenus bruts réalisés)	5 815 641.55	5 823 373.56	-7 732.01
Autres revenus	6 533.57	3 755.25	2 778.32
Total des produits	5 825 385.67	5 829 944.01	-4 558.34
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-652 681.01	-564 645.69	-88 035.32
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-873 422.46	-742 791.81	-130 630.65
Entretien extraordinaire/réparations	-34 987.36	-12 901.96	-22 085.40
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-672 583.33	-632 591.01	-39 992.32
Frais d'administration ²	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-550 000.00	-565 932.00	15 932.00
Frais d'expertise ²	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision ³	-54 807.00	-56 711.95	1 904.95
Provisions pour réparations futures			
Dépôt/Prélèvement	0.00	0.00	0.00
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-433 051.55	-440 519.51	7 467.96
à la banque dépositaire ²	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-5 251.62	-7 046.73	1 795.11
Total des charges	-3 276 784.33	-3 023 140.66	-253 643.67

1 Les valeurs vénales correspondent aux valeurs du dernier boucllement annuel, y compris des mutations.

2 Payé par la rémunération réglementaire à la direction du fonds

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

	1.1.2024-30.6.2024	1.1.2023-30.6.2023	Variation
	CHF	CHF	CHF
Résultat net	2 548 601.34	2 806 803.35	-258 202.01
Gains et pertes en capitaux réalisés	115 168.93	0.00	115 168.93
Résultat réalisé	2 663 770.27	2 806 803.35	-143 033.08
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	-267 951.21	-65 510.65	-202 440.56
Résultat total	2 395 819.06	2 741 292.70	-345 473.64

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

	1.1.2024-30.6.2024	1.1.2023-30.6.2023	Variation
	CHF	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	177 205 797.29	184 103 704.87	-6 897 907.58
Distribution	-5 360 582.90	-4 800 522.00	-560 060.90
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	2 395 819.06	2 741 292.70	-345 473.64
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	174 241 033.45	182 044 475.57	-7 803 442.12
Valeur d'inventaire par part	108.89	113.77	-4.88

Evolution des parts

	1.1.2024-30.6.2024	1.1.2023-30.6.2023	Variation
	Nombre	Nombre	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

Annexe

Affaire d'une importance économique et juridique particulière

Le 19 mars 2023, le Groupe Crédit Suisse SA et le Groupe UBS SA ont signé un accord de fusion, qui a été finalisé le 12 juin 2023. La fusion de Crédit Suisse Funds SA et d'UBS Fund Management (Switzerland) SA a été achevée avec succès le 30 avril 2024. A cette date, UBS Fund Management (Switzerland) SA a repris la fonction de direction du fonds. Par ailleurs, l'orientation stratégique du portefeuille de produits reste en cours d'évaluation.

	30.06.2024	30.06.2023
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)	244,0	227,7
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	30.06.2024	30.06.2023
Quote-part de perte sur loyer	11,6%	10,4%
Coefficient d'endettement	28,7%	28,2%
Rendement sur distribution	3,5%	3,2%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65,1%	67,8%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	0,40%	0,39%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,62%	0,67%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ¹	1,4%	1,5%
Rendement du capital investi (ROIC) ¹	1,2%	1,3%
Agio/Disagio	-11,3%	-18,6%
Performance ¹	3,1%	-2,0%
Rendement de placement ¹	1,4%	1,5%

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

¹ Calcul pour 6 mois

Informations relatives aux produits dérivés

Aucune.

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), 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

	30.06.2024		30.06.2023	
	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%	0,39%	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.	2,0%	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

	30.06.2024 en mio. de CHF	30.06.2023 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

	30.06.2024 en mio. de CHF	30.06.2023 en mio. de CHF
1 à 5 ans	33,9	50,6
> 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 Nessi 38 a, b	1963	54	14	26	14	-
	Via Rovedo 15/Via Pietro 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 Franco Zorzi 24	1960	15	3	6	6	-
Total Immeubles d'habitation							
Bellinzone	Via San Gottardo 47	1958	21	-	7	14	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
Immeubles à usage commercial							
Gambarogno	Via Luserte 2, 4	1989	1	-	-	1	-
Lugano	Via Besso 42**	1895	-	-	-	-	-
Manno	Via Cantonale 27	1978	-	-	-	-	-
Rivera	Via Cantonale 24/Via Lagacci 8**	1987	6	-	-	6	-
Total Immeubles à usage commercial							
Gambarogno	Via Luserte 2, 4	1989	1	-	-	1	-
<i>dont propriétés par étages</i>							

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyers en %	Revenu brut CHF
-	34	34	2 260 475.54	2 300 000		3 538.64
			2 260 475.54	2 300 000		3 538.64
-	31	76	9 782 576.80	9 882 000	4,6	268 099.70
-	12	33	4 746 095.75	4 595 000	10,2	114 238.00
-	48	100	8 879 264.83	11 147 000	5,2	309 836.50
-	37	64	6 287 702.25	5 059 000	12,7	132 302.00
-	72	120	9 152 269.84	9 055 000	7,1	248 018.00
-	49	79	8 165 196.75	7 892 000	19,6	191 176.90
1	20	34	4 276 820.85	4 219 000	13,7	90 180.00
-	35	60	5 449 632.20	6 045 000	19,7	142 659.00
-	20	40	6 618 765.35	5 239 000	9,4	136 254.11
-	35	85	13 712 497.20	14 010 000	9,1	304 016.82
1	30	85	8 970 112.60	11 930 000	6,1	275 752.25
-	57	106	9 247 137.06	11 450 000	8,2	295 872.55
-	5	10	1 775 715.00	1 745 000	2,3	38 723.00
3	21	72	11 227 426.15	13 826 000	7,7	309 826.45
-	8	23	3 439 389.50	4 043 000	0,0	97 120.00
			111 730 602.13	120 137 000	9,0	2 954 075.28
-	12	33	4 746 095.75	4 595 000	10,2	114 238.00
			<i>4 746 095.75</i>	<i>4 595 000</i>	<i>10,2</i>	<i>114 238.00</i>
51	142	194	11 725 553.05	9 885 000	23,5	279 709.35
29	18	47	12 730 815.35	12 327 000	24,8	212 504.90
20	49	69	6 443 166.20	5 355 000	16,7	129 145.90
29	78	113	8 519 500.62	6 013 000	7,3	210 021.28
			39 419 035.22	33 580 000	19,3	831 381.43
51	142	194	11 725 553.05	9 885 000	23,5	279 709.35
			<i>11 725 553.05</i>	<i>9 885 000</i>	<i>23,5</i>	<i>279 709.35</i>

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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 Franscini 10, 16/Via Brenni 4-11**	1993	55	50	-	5	-
Minusio	Via Rinaldo Simen 58	1995	17	13	4	-	-
Total Immeubles à usage mixte							
Bellinzone	Via C. Ghiringhelli 18	1977	12	1	10	1	-
Minusio	Via Rinaldo Simen 58	1995	17	13	4	-	-

dont propriétés par étages

* 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	5 944 213.45	5 353 000	5,1	127 294.90
2	-	37	6 075 548.00	6 069 000	3,8	172 253.44
11	17	42	6 764 735.25	6 989 000	11,1	167 469.39
6	32	59	7 264 892.55	8 900 000	3,9	209 816.30
9	33	76	11 644 633.32	12 480 000	9,4	282 959.18
5	12	38	8 122 214.10	7 983 000	7,0	190 406.43
6	23	37	8 747 158.33	7 382 000	17,7	147 240.96
31	102	188	26 543 679.23	23 116 000	19,6	554 719.35
2	30	49	8 311 955.12	8 058 000	9,1	174 486.25
			89 419 029.35	86 330 000	11,8	2 026 646.20
1	22	35	5 944 213.45	5 353 000	5,1	127 294.90
2	30	49	8 311 955.12	8 058 000	9,1	174 486.25
			<i>14 256 168.57</i>	<i>13 411 000</i>	<i>7,5</i>	<i>301 781.15</i>

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyers en %	Revenu brut CHF
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	2 260 475.54	2 300 000		3 538.64
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	240 568 666.70	240 047 000	11,6	5 812 102.91
<i>dont propriétés par étages</i>	30 727 817.37	27 891 000	15,0	695 728.50
Immeubles d'habitation	111 730 602.13	120 137 000	9,0	2 954 075.28
<i>dont propriétés par étages</i>	4 746 095.75	4 595 000	10,2	114 238.00
Immeubles à usage commercial	39 419 035.22	33 580 000	19,3	831 381.43
<i>dont propriétés par étages</i>	11 725 553.05	9 885 000	23,5	279 709.35
Immeubles à usage mixte	89 419 029.35	86 330 000	11,8	2 026 646.20
<i>dont propriétés par étages</i>	14 256 168.57	13 411 000	7,5	301 781.15
Total	242 829 142.24	242 347 000	11,6	5 815 641.55

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Biasca	Via Quinta 53 - 59	Immeubles d'habitation (regroupement), parcelle de terrain	22.01.2024
Ventes			
Locarno	Via in Selva 17	Immeubles d'habitation, 1 appartement et 2 places de stationnement	31.01.2024

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2023	Enregistrement	Remboursement (partiel)	Position en CHF 30.06.2024
30.06.2014 - 01.07.2024	1,9%	8 640 000	-	-	8 640 000
31.12.2021 - 01.08.2024	2,1%	15 500 000	3 500 000	-	19 000 000
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%	580 000	-	-30 000	550 000
31.03.2017 - 31.03.2027	1,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
Total		66 020 000	3 500 000	-30 000	69 490 000

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).

Crédits photos

- Page de titre: Via della Pace, Locarno: Pagani Real Estate SA
- Via Canonico Ghiringhelli, Bellinzone: Pagani Real Estate SA
- Via Besso, Lugano: UBS Fund Management (Switzerland) SA
- Projet, Monte Carasso: www.lands.swiss

