

Rapport annuel audité

31 décembre 2020



Residentia,

Fonds de placement de droit suisse relevant
de la catégorie « Fonds immobiliers »

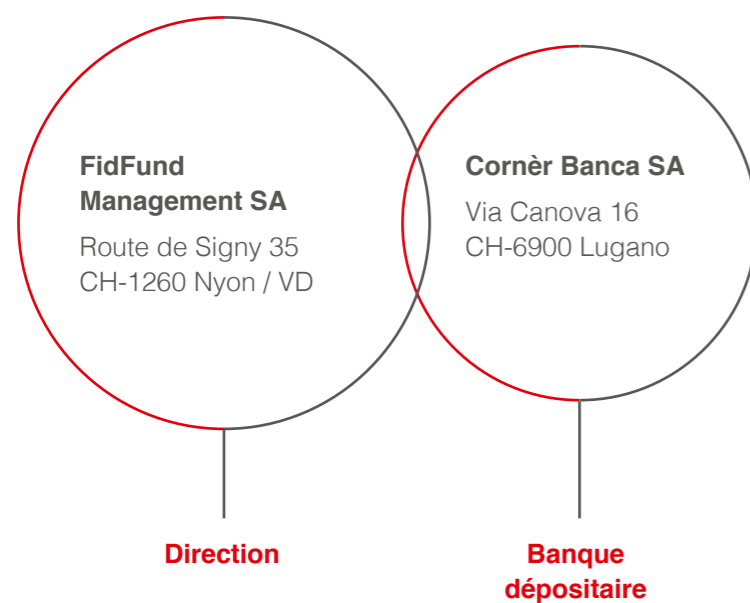
Residentia

+ **RESIDENTIA** est un fonds de placement de droit suisse, du genre « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) (ci-après le « fonds » ou le « fonds immobilier»). Le contrat de fonds a été établi par FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Cornèr Banca SA en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et approuvé la première fois par cette dernière en date du 20 mars 2009.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.



FidFund Management SA

Conseil d'administration

Yves de Montmollin
Olivier Vollenweider
Jean-François Abadie
Yves de Coulon
Philippe Bens

Président
Vice-Président
Administrateur
Administrateur
Administrateur

Direction

Selda Karaca
Christophe Audousset
Lionel Bauer

Directrice générale
Directeur adjoint
Sous-directeur

Comité de placement

Lorenzo Orsi
Claudio Genasci

(sans pouvoir décisionnel)

Architecte diplômé ETHZ et membre du REG A, SIA, OTIA, et ASIAT
Membre de la direction générale, Banca Dello Stato del Cantone Ticino

Conseiller du Comité de placement

Matteo Pagani

(sans pouvoir décisionnel)

Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano

Experts chargés des estimations

Omar Antonelli
Mirko Fasola
Fabio Guerra

Architecte diplômé STS OTIA, Lugano
Technicien ES, Lugano
MRICS, MSc Real Estate CUREM, Arch. Dipl. EPFL Lausanne

Gestion des immeubles

Assofide SA, Locarno
Comafim SA, Lugano
Privera SA, Lugano
Multiresidenza SA, Muralto

Banque dépositaire

Cornèr Banca SA, Lugano

Société d'audit

KPMG SA - Esplanade de Pont-Rouge 6, 1211 Genève

Promoteurs

Studio Fiduciario Pagani SA
Banca dello Stato del Cantone Ticino

Résidentia est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie des fonds immobiliers.



Ce fonds investit uniquement dans :

- 🏠 des valeurs immobilières situées au sud de la Suisse (Tessin, Grisons) ;
- 🏠 des maisons d'habitation et des constructions à usage mixte ;
- 🏠 et dans une moindre mesure, dans des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant, y compris les immeubles affectés à l'industrie et l'hôtellerie.

L'objectif du fonds consiste à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique.

Rapport du gestionnaire

Sans doute l'année la plus marquante et éprouvante, telle est la façon dont on pourrait résumer cette année 2020 pour le Fonds Residentia, de même que pour nous tous. En effet, nombreux ont été les défis auxquels nous avons été confrontés et les aléas que nous avons dû surmonter, en termes tant économiques que structurels ou émotionnels.

La pandémie a forcément conditionné les résultats obtenus au cours de ces 12 derniers mois ; bien que le Tessin ait été durement touché lors de la première vague et fortement exposé tout au long de l'année à la situation du pays voisin, l'Italie, notre Canton a réagi de façon cohésive et proactive, en se distinguant souvent au niveau national par les solutions adoptées et l'approche utilisée.

Au niveau de l'immobilier, les cas de demandes de suspension ou de réduction de loyer reçus ont en effet été plus importants au cours de la première vague qu'au cours de la seconde. Il en va de même pour les cas de faillite survenus jusqu'à présent, quasi nuls, du moins en ce qui concerne le Fonds Residentia. Les interventions rapides de l'État et les aides mises en place pour toutes les catégories professionnelles ont en effet permis de gérer cette situation dramatique.

Comme cela a déjà été expliqué dans le rapport semestriel, pour le Fonds Residentia, l'impact du segment commercial sur l'ensemble du portefeuille est limité à environ 25 % des revenus totaux, dont une partie importante de ces derniers est liée à des activités qui ont, malgré tout, tiré profit de la

situation créée et de la fermeture imposée des frontières (grande distribution et pharmacies). Au niveau macroéconomique, le Fonds Residentia s'est évertué à aider les commerces ayant le plus souffert de la pandémie, et ce à travers une politique concertée de remises et de réductions au cas par cas, discutées avec chaque locataire. Cette aide, nécessaire pour préserver de nombreuses activités et soutien légitime envers la communauté, et qui soutient également indirectement la viabilité même du Fonds, a pesé dans le bilan de fin d'année. Le poste de coûts liés aux biens immobiliers est en effet celui qui a enregistré, en termes absolus, une plus forte hausse, en étant fortement impacté par les pertes sur les logements vacants, passées de 88 136 CHF en 2019 à 369 161 CHF. La plupart d'entre elles (plus de 250 000 CHF) sont imputables à des concessions/déductions accordées à des locataires commerciaux ayant dû faire face à des fermetures forcées (bars, restaurants) ou à une très forte réduction de leur chiffre d'affaires (masseurs-kinésithérapeutes, salles de sport et activités physiques).

Début 2021, la situation reste quasi inchangée, avec des activités fermées ou partiellement réduites mais, comme indiqué ci-avant, le nombre de demandes reçues jusqu'à maintenant est nettement inférieur à ce que l'on a connu lors de la première vague. C'est la raison pour laquelle on peut s'attendre à des pertes locatives généralisées inférieures à celles de 2020 (si la pandémie et les vaccinations le permettent).

Il est clair que les effets de la pandémie ont également impacté d'autres aspects du Fonds et de nombreuses activités menées au cours de l'année.

Rapport du gestionnaire

Les activités de relocation et à la mobilité des personnes liées à ces dernières ont été particulièrement exposées. Le Fonds a en effet connu une hausse sensible du taux général de vacance atteignant un niveau de 15 % (contre 10 % en 2019), auquel il faut toutefois déduire la somme importante de 370 000 CHF résultant des pertes locatives décrites, qui influencent le calcul du taux de vacance. Après déduction de ces pertes, le taux moyen serait d'environ 12 %. Certains biens immobiliers spécifiques ont en outre eu un impact sur ce taux, tels que l'immeuble de la Via Ghiringhelli 18 pour lequel nous organisons la vente des appartements au détail, ou ceux de la Via dei Faggi à Pazzallo et de la Via Mundasc à Monte Carasso dont, grâce à une habile négociation, nous nous sommes défaits début 2021, ou encore celui de la Via Besso à Lugano où un problème technique a empêché le locataire qui avait signé un contrat pour 830 m² de transférer son activité, et enfin celui de la Via Ghiringhelli 27, où nous promovons désormais les appartements vacants de façon plus active et agressive. En tenant donc également compte des cessions de Pazzallo et de Monte Carasso, le taux de vacance serait proche de 11,7 %, assez proche des 10 % de 2019.

En termes de résultats économiques nets, nous tenons à souligner que celui qui vient d'être obtenu a sans aucun doute été le meilleur jamais obtenu par le Fonds Residentia. Le Fonds a vu ses revenus augmenter de 10 % et bien que les coûts aient eux aussi augmenté (6 % environ) - une augmentation toutefois largement liée aux effets de la pandémie décrits ci-avant - le bénéfice net de l'exercice a atteint 4,77 millions CHF, soit une augmentation de plus de 15 % par rapport à l'année précédente

(4,13 millions CHF). Un résultat, compte tenu des conditions auxquelles nous avons tous été confrontés, extrêmement rassurant et révélateur de la capacité du Fonds à réagir et à résister même aux plus grandes difficultés.

Comme preuve de son esprit d'entreprise et de sa proactivité dans la gestion du portefeuille, l'équipe Residentia a réalisé, entre l'exercice 2020 et l'exercice 2021, toute une série de transactions extrêmement importantes pour le fonds. Au cours du mois de décembre, la vente de la propriété de Vacallo a en effet été réalisée à hauteur de 15 millions CHF, avec un important bénéfice brut réalisé d'environ 1,5 million CHF. Parallèlement à cette vente, Residentia a immédiatement réinvesti la somme en achetant une propriété équivalente à hauteur de 13,3 millions de CHF à Locarno, Via della Pace 20. Ce bâtiment, construit dans la première moitié des années 70, se compose de 50 appartements de différents types (de 1,5 pièce à 5,5 pièces) et de 37 parkings (internes et externes). L'objet, en plus d'offrir un excellent emplacement, bénéficie d'un bon état général en termes d'entretien et garantira un revenu annuel brut d'environ 670 000 CHF qui, au prix d'achat de 13,3 millions de CHF, représentent un excellent taux de 5 %. Ces revenus viendront largement compenser ceux perdus à Vacallo qui s'élevaient à moins de 600 000 CHF en raison d'un taux de vacance devenu de plus en plus importante et qui affecte avec un impact majeur la partie la plus méridionale du Canton.

Plusieurs transactions immobilières ont été signées fin 2020 et se sont concrétisées début 2021. Les propriétés de Monte Carasso et de Pazzallo ont

été cédées à hauteur d'un montant total de 37,93 millions CHF. Les transactions ont permis de réaliser un bénéfice brut d'environ 1 million CHF, qui sera comptabilisé sur l'exercice 2021. Cette vente permettra au Fonds de se débarrasser de deux propriétés qui présentaient une vacance importante et qui n'étaient plus stratégiques pour l'ensemble du portefeuille. Les produits de ces cessions seront en partie réinvestis dans deux biens déjà achetés pour un montant d'environ 10 millions CHF. Ces opérations conduisent à un abaissement du niveau d'endettement à environ 21 %, ce qui permettra au Fonds de profiter des occasions qui se présenteront sur le marché immobilier suite à la pandémie. C'est ce type de dynamique qui permet au Fonds de faire face aux moments les plus difficiles et d'être prêt à saisir les futures opportunités. Le fait de générer des bénéfices à travers la vente d'immeubles au cours d'une période comme celle-ci prouve la solidité de la politique suivie par le passé en matière d'acquisitions. Signalons également les ventes à venir des 3 appartements restants de la Via in Selva à Locarno, avec un bénéfice brut d'environ 200 000 CHF et la vente, Via Ghiringhelli 18, de 3 des 4 penthouses réalisés pour un bénéfice brut d'environ 150 000 CHF.

Toujours en ce qui concerne les principales activités immobilières de Residentia, il est à noter que le chantier de la Via Brenni à Mendrisio est presque terminé et que la location des 49 appartements pour étudiants a commencé avec de bons résultats malgré le début avancé du semestre scolaire et le problème lié à l'enseignement à distance qui prévaut les institutions. Nous sommes confiants quant au fait de pouvoir terminer de façon positive la mise en location de la nouvelle structure

avec le début du prochain semestre universitaire, en générant environ 325 000 CHF supplémentaires de revenus locatifs. En plus de la Via Brenni, la Via Besso à Lugano souffre, elle aussi, des restrictions qu'ont subi tous les commerces en Suisse. Bien que le chantier soit terminé, 2020 n'a sans doute pas été la meilleure année pour trouver de nouveaux locataires commerciaux et une réserve locative de 300 000 CHF existe pour cette propriété également. Il y a, à l'heure actuelle, plusieurs négociations en cours qui, espérons-le, pourraient se débloquer dès que la situation sanitaire se stabilisera.

L'année 2021 est en réalité une année historique pour Residentia.

En effet, après une collaboration fluide et fructueuse de plus de 10 ans avec Fidfund Management et la Banque cantonale du Tessin, UBS Fund Management AG prendra la relève début février 2021 pour la direction et la gestion du Fonds. Une décision adoptée afin d'apporter solidité et élan au fonds, et de permettre ainsi un important développement à l'avenir. L'équipe Residentia, qui a suivi le fonds depuis sa création, conservera son rôle de prestataire de services, en continuant donc à fournir ses services sur le terrain et en apportant sa parfaite connaissance du marché tessinois.

Avec l'arrivée d'UBS, les administrations précédentes ont, elles aussi, été remplacées par Livit S.A., et UBS a succédé à Corner Banca SA dans son rôle de banque dépositaire. Wüest & Partner AG s'est vu confier la tâche d'évaluer la plupart des propriétés en portefeuille. Cette approche différente d'évaluation est le facteur qui

Rapport du gestionnaire

a le plus pesé sur les performances économiques du Fonds et, du fait de la situation d'urgence à laquelle l'ensemble de la Nation est confronté, cette nouvelle approche a entraîné une modification sensible des valeurs comptables des immeubles à vocation principalement commerciale du Fonds Residentia par les nouveaux experts en évaluation immobilière. Les différents paramètres d'évaluation, et notamment le contexte de grande incertitude qui caractérise les activités productives présentes dans les différents immeubles, ont entraîné une réduction limitée (< 2 %) de l'ensemble du parc immobilier de Residentia. Cette réduction se reflète dans la perte latente de 3,7 millions de CHF enregistrée dans l'exercice qui vient d'être clôturé.

Preuve de la bonne évolution de la gestion du fonds : le dividende de 3,00 CHF qui sera distribué, le plus élevé de ces dernières années, et le faible taux de distribution appliqué, qui permettra de provisionner de précieuses ressources pour les semestres à venir.

Nous sommes certains que la nouvelle structure sociale et organisationnelle saura offrir à Residentia et à ses investisseurs de nouvelles opportunités et de nouveaux succès.

Nous souhaitons enfin profiter de l'occasion qui nous est donnée pour remercier ceux qui, jusqu'à présent, ont collaboré avec nous et ont permis au Fonds de devenir cette magnifique réalité économique, reconnue dans tout le Canton : Fidfund Management S.A., Banque cantonale du Tessin, Corner Banca S.A., les administrations Comafim S.A., Multiresidenta S.A., Assofide S.A., Privera S.A. et les experts Omar Antonelli et Mirko Fasola.

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts en francs suisses.

La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition / cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Les immeubles en construction sont inscrits dans le compte de fortune à leur valeur vénale.

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat et/ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une

bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le paragraphe précédent.

La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de la SFAMA sur les fonds immobiliers. L'évaluation des terrains non-bâties s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a un arrondi à CHF 0.05.

Modèle d'évaluation DCF

Les experts chargés des estimations utilisent un modèle d'évaluation DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Committee), le SVS (Swiss Valuation Standards), le SEK/SVIT, le SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) et la CEI (chambre suisse d'expert en estimations immobilières).

« La valeur de marché ou fair value est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte ».

Dans la valeur de marché, ne sont compris aucun coût de financement de transactions, provisions, impôts et frais de change-ment de propriétaire, ni impôts sur gain immobilier. Par contre les impôts immobiliers sont pris en compte dans l'évaluation.

La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur des entrées et des dépenses futures. Elle comprend des prévisions des futurs flux de trésorerie potentiels (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier.

Les revenus bruts annuels (loyers nets) sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels de marché. D'éventuels manques de revenus dus au

risque de vacance sont également pris en compte. En outre, les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que les coûts d'entretien et de rénovation sont portés en déduction.

La valeur résiduelle résulte de la capitalisation du cashflow net de la 11ème année et la prise en compte d'entretiens extra-ordinaires futurs non répercutables. La situation, l'utilisation et l'état d'entretien du bâtiment à ce moment précis sont pris en compte dans la capitalisation. Les coûts de rénovations cycliques après un horizon de 10 ans sont calculés en % de la valeur de l'immeuble, corrigée du renchérissement (CapEx).

Les revenus locatifs : pris en considération sont basés sur les données venant des propriétaires ou de la gérance. Le modèle de calcul ne tient pas compte de la différence entre les conditions de location liées au taux hypothécaire mais prend en considération les contrats indexés. Dans le modèle d'évaluation, hormis la prise en considération des loyers actualisés, l'évolution prévue des entrées locatives se base sur les possibilités offertes par le droit du bail, tout en tenant compte des conditions de marché maximal.

Les potentiels de marché : basé sur les loyers du marché correspondant aux paramètres de situation, le type d'objet, la surface locative, le nombre de pièces, les aménagements, les raccordements et autres. L'évaluation est vérifiée et éventuellement adaptée en fonction de l'objet par les spécialistes du marché.

Cadre légal pour l'évaluation des revenus locatifs : les évaluations sont soumises à une modification de l'indice IPC pour les 10 prochaines années. Pour ce

qui est des immeubles de logements, l'évolution des loyers prend en compte le renchérissement. En ce qui concerne les contrats d'objets commerciaux ou administratifs, une indexation est prise en considération, conformément aux dispositions contractuelles.

L'évaluation des potentiels se fait en tenant compte des dispositions du droit du bail et des conditions du marché.

Surfaces locatives : les données de surfaces sont basées sur les informations fournies par les régies. Nous partons du principe que les informations des surfaces correspondent aux définitions des normes en vigueur. Dans les cas exceptionnels où les surfaces sont calculées à partir de plans, ce sont les surfaces nettes utiles qui prévalent.

Dépenses d'entretien et de rénovation : comprend toutes les interventions comme par exemple les réparations qui ne peuvent pas être reportées sur les locataires. La notion de rénovation comprend les investissements extraordinaires par exemple

des rénovations ou des améliorations dans le bâtiment, etc. La part de ces frais correspond à une augmentation de la valeur du bien, elle est activée dans les comptes et est dans une certaine mesure répercutable sur les loyers.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Taux de capitalisation au 31 décembre 2020

Le taux de capitalisation est de 3.65%. (Moyenne swap 10 ans des 4 dernières années : 1.50% ; Taux d'illiquidités : 1.15% ; Taux de renchérissement : 1.00%) Les taux d'escompte varient entre 3.10% (minimum) et 4.75% (maximum) avec une moyenne pondérée à 3.88%.

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

En date du 07.12.2020, FidFund Management SA, en qualité de direction de fonds (la «Direction») et Cornèr Banca SA, en qualité de banque dépositaire (la «Banque Dépositaire») ont informé les investisseurs des modifications apportées au prospectus et contrat de fonds intégré du fonds Residentia (le «Fonds») comme suit:

Changement de direction de fonds et de banque dépositaire :

Il est prévu de transférer les fonctions de direction de fonds de FidFund Management SA, Nyon à UBS Fund Management (Switzerland), Bâle et les fonctions de banque dépositaire de Cornèr Banca SA, Lugano à UBS Switzerland AG, Zürich.

Sous réserve de l'approbation de la FINMA, le changement de direction de fonds et de banque dépositaire prendra effet le 1er février 2021.

Ce changement sera sans frais pour les investisseurs.

Le prospectus avec le contrat de fonds intégré est ainsi adapté et mis à jour en conséquence. Du fait de ces modifications, la langue du fonds devient l'allemand.

1. Modifications apportées au prospectus

a) Modification relative à l'objectif de placement (1.2.1)

Il est désormais indiqué que l'objectif du Fonds consiste principalement à conserver le capital à long terme et à distribuer des revenus appropriés. Toutes les autres informations contenues précédemment dans cette partie ont été supprimées.

b) Modification relative à la politique de placement (1.2.2)

Il a été ajouté que le fonds immobilier détient les immeubles en propriété directe et que au moins deux tiers de ces valeurs immobilières sont des immeubles résidentiels ou des immeubles à usage mixte.

De plus, toutes les informations concernant les investissements autorisés, les restrictions de placement et les transactions portant sur des valeurs immobilières avec des personnes proches ont été supprimées.

c) Modification relative aux risques essentiels (1.2.3)

La nouvelle teneur de cette partie est la suivante : « *Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans sa dépendance envers l'évolution conjoncturelle, les changements au sein du marché suisse de l'immobilier, la pénurie de liquidités, l'évolution des taux, les risques environnementaux, la concurrence et la fixation des prix.*

Gestion du risque de liquidité / Indications concernant le processus relatif à la gestion de liquidité

Conformément aux dispositions en vigueur du contrat de fonds de placement, l'investisseur peut résilier sa part à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois. La direction de fonds identifie, surveille et présente par conséquent les risques de liquidité des valeurs patrimoniales du fonds immobilier en vue du rachat de parts respectivement de la

diminution de la fortune nette. Les outils et modèles utilisés permettent d'analyser différents scénarios ainsi que de procéder à des tests de stress ».

d) Modification relative à l'utilisation des instruments financiers dérivés (1.3)

Il est désormais indiqué que la direction de fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés. La partie a donc été modifiée en conséquence.

e) Modification relative au profil de l'investisseur classique (1.4)

Le fonds immobilier convient aux investisseurs disposant d'un horizon de placement **à long terme**, privilégiant les revenus et moyennement enclins à prendre des risques. L'objectif principal est la conservation du capital des parts ainsi qu'une protection partielle contre l'inflation.

f) Modification relative aux prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier (1.5)

Le paragraphe suivant a été ajouté : « *Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant aux retenues à la source applicables dans le pays d'investissement. Dans la mesure du possible, de tels impôts seront demandés en remboursement par la direction du fonds sur la base de conventions de double imposition ou de conventions spécifiques, en faveur des investisseurs domiciliés en Suisse.*

g) Modification relative aux indications générales sur la direction (2.1)

La direction de fonds est désormais UBS Fund Management (Switzerland) AG à partir du 1er février 2021. Toutes les informations concernant FidFund Management SA ont donc été supprimées et remplacées par celles concernant UBS Fund Management (Switzerland) AG.

h) Modification relative à la délégation de tâches partielles (2.2)

La gérance et l'entretien technique des immeubles sont désormais délégués à Livit SA, Zurich S.A. Cette société de gérance se distingue par une longue expérience dans le secteur de l'immobilier. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat de gestion immobilière conclu entre UBS Fund Management (Switzerland) AG et la gérance immobilière précitée.

Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano et Banca dello Stato del Cantone Ticino ne sont plus co-promoteurs du Fonds

Pagani REAL ESTATE SA, Lugano exerce certaines fonctions de support dans le cadre de la gestion de portefeuille (activités de support telles que des tâches d'évaluation, de Due Diligence et liées à la communication, mais aucune activité concernant la décision d'investissement) et certaines fonctions de support dans le cadre de l'Asset Management (gestion immobilière en lien avec la gérance).

Les modalités précises d'exécution des tâches partielles sont fixées dans un contrat conclu entre UBS Fund Management (Switzerland) AG et Pagani REAL ESTATE SA.

i) Modification relative à l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier (2.3)

Il a été ajouté que la direction de fonds peut s'appuyer également sur des conseillers en matière de vote par procuration et autres tiers dans le cadre de l'exercice de droits attachés à sa qualité de société et de créancier.

j) Modification relative aux informations concernant la banque dépositaire (3)

Toutes les informations concernant Cornèr Banca SA ont été supprimées et remplacées par celles

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

concernant la nouvelle banque dépositaire à partir du 1er février 2021, UBS Switzerland AG.

k) Modifications relatives aux informations concernant les tiers (4)

Les informations suivantes ont été modifiées :

- 4.1 : les domiciles de paiement sont désormais UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich et ses agences en Suisse ;
- 4.2 : la société d'audit KPMG SA a été remplacée par Ernst & Young SA à Bâle ;
- 4.3 : les experts chargés des estimations sont désormais Andreas Bleisch, Dr. rer. pol., dipl. Ing. ETH, Fabio Guerra, dipl. Arch. EPFL Lausanne, Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Arch. ETH. Ces experts sont des employés de Wüest Partner SA, Bleicherweg 5, 8001 Zürich. Wüest Partner SA est une société disposant d'une longue expérience dans le domaine des estimations immobilières et qui connaît les marchés. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre UBS Fund Management (Switzerland) AG et chacun des experts chargés des estimations.

l) Modifications relatives aux autres informations (5.1)

L'information disant que l'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat a été supprimée.

Le paragraphe sur la valeur initiale d'une part a également été supprimée.

La partie « Utilisation des produits » a désormais la teneur suivante : « En principe, le revenu net est distribué sans frais aux investisseurs dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable. En règle générale les gains en capital ne sont pas distribués, mais conservés dans le fonds à des fins de réinvestissement ».

m) Modification relative aux conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce (5.2)

Il est désormais indiqué que les prix d'émission et de rachat sont arrondis à 0,01 CHF au lieu de 0,05 CHF précédemment.

n) Modifications relatives aux rémunérations et frais accessoires (5.3)

Une nouvelle partie 5.3.2 a été créée. Elle s'intitule « Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (extrait des § 17 et § 18 du contrat de fonds) » et a la teneur suivante :

Supplément à la valeur nette d'inventaire :
au maximum 5%
Déduction de la valeur nette d'inventaire :
au maximum 5%

Les frais accessoires sont désormais à la charge des investisseurs mais reversés au fonds.

o) Modifications relatives au paiement de rétrocessions et octroi de rabais (5.3.4)

Il est désormais indiqué que la direction de fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocessions à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds immobiliers en Suisse ou à partir de Suisse. La direction du fonds et ses mandataires peuvent accorder des rabais directement aux investisseurs, sur demande. La partie a donc été modifiée en conséquence.

p) Modification de l'organe de publication

Désormais, en cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication par la direction du fonds auprès de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

q) Modifications relatives aux restrictions de vente (5.6)

Il est désormais indiqué qu'une autorisation de distribution existe pour les pays suivants : le fonds immobilier est autorisé à la distribution publique au Liechtenstein.

La Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft, Städtle 44, FL-9490 Vaduz, est le domicile de paiement au Liechtenstein.

r) Modification relative aux dispositions détaillées (5.7)

Une nouvelle partie « Dispositions détaillées » a été créée. Voici sa teneur : « Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds ».

2. Modifications apportées au contrat de fonds

a) Modifications relatives à la direction de fonds et à la banque dépositaire du Fonds (§1)

La direction de fonds actuelle FidFund Management SA, Nyon sera remplacée par UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle à partir du 1er février 2021, sous réserve de l'accord de la FINMA.

La banque dépositaire du fonds actuelle Cornèr Banca SA, Lugano sera remplacée par UBS Switzerland AG, Zurich à partir du 1er février 2021, sous réserve de l'accord de la FINMA.

b) Modification relative à la direction de fonds (§3)

Le dernier paragraphe du point 3 relatif à l'exigence d'une convention de coopération et d'échange d'informations avec les autorités étrangères est supprimé.

c) Modification relative au remboursement ordinaire ou anticipé (§5 ch. 5)

Il est désormais indiqué que le remboursement ordinaire ou anticipé a lieu dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice (et non pas deux mois après la clôture comme précédemment).

d) Modification relative à la politique de placement (§8)

Il est ajouté ce qui suit :

« Le Fonds Residentia détient des immeubles en propriété directe. Les immeubles sont inscrits dans le registre foncier au nom de la direction du fonds et assortis d'une remarque concernant leur appartenance au fonds immobilier.

Au moins deux tiers de ces valeurs immobilières sont des immeubles résidentiels ou des immeubles à usage mixte.

La copropriété normale de biens fonciers est autorisée pour autant que la direction du fonds puisse exercer une influence prépondérante, c'est-à-dire qu'elle détient la majorité des parts de copropriété et des voix.

§8 ch. 2, la liste des placements dans le fonds immobiliers autorisés a été modifiée. Les principales modifications sont les suivantes :

- Suppression des deux derniers paragraphes de la lettre a) concernant la copropriété d'immeubles et la définition d'immeuble.

- Suppression du paragraphe e) : « des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du §12 du présent contrat ».

Suppression du §8 ch. 5 : suppression du paragraphe sur le fait que les instruments financiers dérivés sont sujets au risque de contrepartie.

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

e) Modification relative à l'usage d'instruments financiers dérivés (§12)

Il est désormais indiqué que la direction du fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés. La partie a donc été modifiée en conséquence.

f) Modification relative à la mise en gage des immeubles (§14)

Le § 14 ch. 2 est adapté afin de supprimer le deuxième paragraphe, qui contient une exception en matière de droit de gage sur immeubles pendant une période de transition allant jusqu'au 28 février 2018, dans la mesure où cette période est désormais échu et l'exception plus applicable.

g) Modification relative au calcul de la valeur nette d'inventaire et au recours à des experts chargés des estimations (§16)

Au §16 ch. 2, la mention de la nomination d'au moins une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations a été supprimée.

Au §16 ch. 8, il est désormais indiqué que l'« *évaluation des immeubles en cours de construction suit le principe de la valeur vénale. A la clôture de l'exercice annuel, la direction du fonds fait estimer les immeubles en cours de construction, comptabilisés aux valeurs vénales* ».

Finalement, au §16 ch. 9, il est désormais indiqué qu'il y a arrondi à 0.01 CHF (et non plus à 0.05 CHF) lors du calcul de la valeur nette d'inventaire d'une part.

h) Modification relative aux rémunérations et frais accessoires à la charge l'investisseur (§18)

Un troisième paragraphe a été ajouté concernant les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part, perçus par la direction de fonds, en faveur de la fortune du fonds, lors de l'émission et du rachat de fonds.

i) Modification relative aux rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (§19)

Toute la partie a été modifiée, notamment les paragraphes suivants :

- **Ch. 1** : la direction facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire sur la fortune moyenne du fonds d'au maximum 1% par an pour la direction du fonds immobilier et ses sociétés immobilières, la gestion de fortune du fonds immobilier ainsi que toutes les tâches de la banque dépositaire. Le taux effectivement appliqué de commission de gestion forfaitaire figure dans le rapport annuel et semestriel.

- **Ch. 2** : Toutefois, la commission de gestion forfaitaire n'inclut pas les rémunérations et frais accessoires suivants, qui sont imputés en sus à la fortune du fonds:

De plus, la direction du fonds peut, dans le cadre de l'art. 37, al. 2 OPCC, imputer certains frais accessoires à la fortune du fonds.

- **Ch. 5** : La direction du fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts du fonds immobilier. En revanche, ils peuvent accorder des rabais conformément aux dispositions du prospectus pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

- **Ch. 6** : La commission de gestion du fonds cible dans lequel la fortune du fonds immobilier est investie peut s'élever au maximum à 1,5% en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximal des commissions de gestion des fonds cibles doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions.

j) Modification relative à l'utilisation du résultat et des distributions (§22)

Le §22 ch. 1 est adapté afin de supprimer le premier

paragraphe, qui contient l'information concernant la distribution du bénéfice net du fonds immobilier pour la période allant jusqu'au 31 décembre 2015, dans la mesure où cette période est désormais échu.

De plus, il est désormais indiqué que « jusqu'à **30%** du produit net peuvent être reportés » au lieu de 25% précédemment.

k) Modification relative au regroupement (§24)

Il est ajouté dans le dernier paragraphe du §24 ch. 2 let. e que « les dispositions du §19 ch. 2 demeurent réservées », concernant les frais pour le fonds immobilier et les investisseurs.

l) Modification relative au droit applicable et for (§27)

La version du contrat de fonds de placement qui fait foi est désormais la version en allemand et non plus en français comme précédemment.

3. Informations d'ordre général

Les investisseurs sont informés que certaines modifications complémentaires, principalement de forme, ont également été apportées au prospectus et contrat de fonds intégré. Ces modifications sont toutefois sans incidence sur les droits et obligations des investisseurs.

Les détenteurs de parts sont rendus attentifs au fait qu'ils ont la possibilité de faire valoir leurs objections auprès de la FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Berne, dans les 30 jours qui suivent cette unique publication ou de demander le paiement de leurs parts en espèces dans le respect des délais contractuels ou réglementaires.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que lors de l'approbation des modifications du contrat de fonds/règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a, al. 1, let. a-g OPCC et constate leur conformité à la loi.

L'intégralité des modifications peut être obtenue en français et en allemand, sous forme écrite, auprès de la direction de fonds et de la banque dépositaire du Fonds. La date d'entrée en vigueur du contrat de fonds ainsi modifié sera fixée par décision rendue par la FINMA, après l'écoulement du délai de 30 jours précité, et sera publiée par cette dernière.

La documentation en vigueur du Fonds peut en tout temps être obtenue gratuitement auprès de la direction de fonds du Fonds sur simple demande.

Point sur la situation de la crise sanitaire liée à la pandémie COVID-19

Bien que le Tessin ait été durement touché lors de la première vague et fortement exposé tout au long de l'année à la situation du pays voisin, l'Italie, notre Canton a réagi de façon cohésive et proactive, en se distinguant souvent au niveau national par les solutions adoptées et l'approche utilisée.

La Direction du fonds peut confirmer que les locataires commerciaux ont été contactés et mis au courant de toutes les mesures adoptées par la Confédération et par le Canton du Tessin. L'accent a dument été porté sur les recours proposés aux entreprises, comme le travail à temps partiel, destiné à limiter la baisse d'activité, mais aussi la possibilité d'obtenir des prêts à conditions spéciales garantis par l'État.

La pandémie a donc joué un rôle important dans les résultats économiques de 2020.

Au niveau de l'immobilier, les cas de demandes de suspension ou de réduction de loyer reçus ont en effet été plus importants au cours de la première vague qu'au cours de la seconde. Il en va de même pour les cas de faillite survenus jusqu'à présent, presque nuls, à l'exception de quelques activités déjà déficitaires avant la pandémie, qui survivaient grâce aux contributions gouvernementales, et dont la survie sera à vérifier une fois ces contributions annulées. Les interventions rapides de l'État et les aides mises en place pour toutes les catégories professionnelles ont néanmoins permis de gérer une situation par ailleurs délicate.

Pour le Fonds Residentia, l'impact du segment commercial sur l'ensemble du portefeuille est limité à environ 25% des revenus totaux, dont une partie importante de ces derniers est liée à des activités qui ont, malgré tout, tiré profit de la situation créée et de la fermeture imposée des frontières (grande distribution et pharmacies). Au niveau macroéconomique, le Fonds Residentia s'est évertué à aider les commerces ayant le plus souffert de la pandémie, et ce à travers une politique concertée de remises et de réductions au cas par cas, discutées avec chaque locataire. Cette contribution, nécessaire à la sauvegarde de nombreuses activités, a pesé dans le bilan de fin d'année. Au 31 décembre, le fonds enregistrait une perte sur loyers de 369 161 CHF, dont la plus grande partie (plus de 250 000 CHF) est imputable à des concessions/déductions accordées à des locataires commerciaux ayant dû faire face à des fermetures forcées (bars, restaurants) ou à une très forte réduction de leur chiffre d'affaires (masseurs-kinésithérapeutes, salles de sport et activités physiques).

Début 2021, la situation reste quasi inchangée, avec des activités fermées ou partiellement réduites mais, comme indiqué ci-avant, le nombre de demandes reçues jusqu'à maintenant est nettement inférieur à ce que l'on a connu lors de la première vague. C'est la raison pour laquelle il est possible de s'attendre à des pertes locatives généralisées inférieures à celles de 2020 (à condition que la pandémie et les vaccinations le permettent).

Éléments subséquents

Le fonds Residentia avait pour direction de fonds FidFund Management SA et Corner Banca comme banque dépositaire jusqu'au 31 janvier 2021.

La FINMA a approuvé en date du 28 janvier 2021 les changements de direction de fonds et de banque dépositaire.

À compter du 1er février 2021 UBS Fund Management (Switzerland) AG à Bâle est la nouvelle direction du fonds Residentia et UBS Switzerland AG à Zürich, la nouvelle banque dépositaire.

Les signatures d'actes dont le transfert de propriété n'a pas encore eu lieu avant la date de clôture sont les suivantes :

- Vente du lot PPE n°16 et de place intérieur P6, **Via Ghiringhelli 18, Bellinzona** pour 480'000 CHF dont l'acte a été signé le 2 septembre 2020. Le transfert de propriété a eu lieu le 31 mars 2021.
- Vente du lot PPE n°10 et d'une place de parking, **Via in Selva 17, Locarno** pour 740'000 CHF dont l'acte a été signé le 23 octobre 2020.
- Vente de l'immeuble sis **Via dei Faggi 23, Pazzallo** pour 11'200'000 CHF dont l'acte a été signé le 7 décembre 2020.
- Vente de l'immeuble sis **Via Mundasc 2 a et b, Monte Carasso** pour 26'730'000 CHF dont l'acte a été signé le 18 décembre 2020. Cette vente a été précédée d'une division parcellaire, la nouvelle parcelle qui en est issue ne fait pas l'objet de la transaction.

Trois actes de droits d'achats avec échéance au 31 mars 2021 ont été signés et constitués en faveur du fonds pour les immeubles suivants :

- Droit d'achat pour l'immeuble sis **Via della Pace 20 ABC, Locarno** pour 13'300'000 CHF dont l'acte a été signé le 30 juin 2020. Le transfert de propriété a eu lieu le 7 janvier 2021.
- Droit d'achat pour l'immeuble sis **Via F. Zorzi 24, Paradiso** pour 3'300'000 CHF dont l'acte a été signé le 22 décembre 2020. Le transfert de propriété a eu lieu au 31 mars 2021.
- Droit d'achat pour l'immeuble sis **Viale Stazione 30, Bellinzona** pour 6'500'000 CHF dont l'acte a été signé le 22 décembre 2020. Le transfert de propriété a eu lieu au 31 mars 2021.



Chiffres 2020

Chiffres résumés

		31/12/2019	31/12/2020
Fortune totale	CHF	271.797.067,82	271.834.889,92
Fortune nette du fonds	CHF	187.324.066,63	185.522.481,90
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	267.570.000,00	251.662.000,00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0,00	0,00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31/12/2012	68.388	75.113.699,44	1.098,35	24,42	0,00	24,42
31/12/2013	68.388	76.010.399,74	1.111,45	26,02	8,35	34,37
31/12/2014	68.388	75.712.234,11	1.107,10	29,39	2,28	31,67
31/12/2015	1.000.608	112.957.366,46	112,90	3,28	0,00	3,28
31/12/2016	1.200.713	138.679.280,64	115,50	2,06	0,87	2,93
31/12/2017	1.600.174	186.257.665,38	116,40	2,42	0,58	3,00
31/12/2018	1.600.174	186.288.230,80	116,40	1,65	0,54	2,19
31/12/2019	1.600.174	187.324.066,63	117,05	2,58	0,10	2,68
31/12/2020	1.600.174	185.522.481,90	115,95	2,60	0,40	3,00

Les distributions présentées sont l'addition des distributions annuelles et semestrielles.

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	31/12/2020
Taux de perte sur loyers	15,18 %
Coefficient d'endettements	32,99 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	54,36 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} GAV)	0,87 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} MV)	1,33 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01.20 - 31.12.2020)	1,33 %
Rendement sur distribution	2,30 %
Coefficient de distribution	77,39 %
Agio au 31.12.2020	0,47 %
Rendement de placement	1,38 %
Rendement du capital investi	1,22 %

Performance du Fonds Residentia (dividende réinvesti)

	2019	2020 ⁽¹⁾	depuis création du fonds ⁽²⁾	exercice comptable 01.01.20 - 31.12.20
Residentia	7,56%	-5,07%	46,30%	-5,07%
SXI Real Estate Funds Index*	20,67%	10,81%	119,07%	10,81%

* L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds TR englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future.

Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

¹ jusqu'au 31.12.2020

² du 1.07.2009 au 31.12.2020 (performance cumulative)

Compte de fortune

	au 31.12.2019	au 31.12.2020
	CHF	CHF
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	2.106.700,51	17.672.447,35
Immeubles		
Immeubles d'habitation	147.600.000,00	148.925.000,00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	2.500.000,00	2.720.000,00
Immeubles à usage mixte	42.100.000,00	56.288.000,00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	8.450.000,00	7.840.000,00
Immeubles à usage commercial	66.920.000,00	35.889.000,00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0,00	0,00
Total immeubles	267.570.000,00	251.662.000,00
Autres actifs	2.120.367,31	2.500.442,57
Total des actifs	271.797.067,82	271.834.889,92
Passifs		
Engagements		
Engagements à court terme		
– Dettes hypothécaires à court terme	6.500.000,00	49.720.000,00
– Autres engagements à court terme	4.001.794,19	2.623.972,02
Engagements à long terme		
– Dettes hypothécaires à long terme	71.990.000,00	33.310.000,00
– Autres engagements à long terme	0,00	0,00
Total des passifs	82.491.794,19	85.653.972,02
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	189.305.273,63	186.180.917,90
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1.981.207,00	-658.436,00

Fortune nette	187.324.066,63	185.522.481,90
----------------------	-----------------------	-----------------------

Variation de la fortune nette

	31.12.2019	31.12.2020
	CHF	CHF
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	186.288.230,80	187.324.066,63
Distribution	-3.504.381,06	-4.288.466,32
Solde des mouvements de parts	0,00	0,00
Résultat total	4.540.216,89	2.486.881,59
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	187.324.066,63	185.522.481,90

Nombre de parts rachetées et émises

	au 31.12.2019	au 31.12.2020
Evolution du nombre de parts		
Situation en début d'exercice	1.600.174,00	1.600.174,00
Parts émises	0,00	0,00
Parts rachetées	0,00	0,00
Situation en fin de période	1.600.174,00	1.600.174,00
	CHF	CHF
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	117,05	115,95

Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)

	au 31.12.2019	au 31.12.2020
	CHF	CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0.00	0.00

Compte de résultat

	Du 01.01.2019 au 31.12.2019	Du 01.01.2020 au 31.12.2020
	CHF	CHF
Revenus		
Revenus locatifs	10.875.676,03	11.551.439,05
Intérêts bancaires	-638,89	30,15
Revenus divers	0,00	107.433,55
Autres revenus locatifs	72.577,95	275.198,39
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0,00	0,00
Total des revenus	10.947.615,09	11.934.101,14
Charges		
Intérêts hypothécaires	736.479,64	836.312,89
Autres intérêts passifs	0,00	0,00
Entretien et réparations	1.611.551,08	1.561.978,46
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	698.913,22	1.075.754,33
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	511.990,90	529.752,55
Impôt directs	1.458.619,50	1.501.187,41
Frais d'estimation et d'audit	84.342,95	185.321,67
Frais bancaires	38.837,70	39.254,06
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	81.158,40	79.269,93
Rémunération réglementaire à la direction	1.386.260,98	1.456.597,71
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	92.894,59	92.917,64
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	116.466,50	-199.396,86
Total des charges	6.817.515,46	7.158.949,79
Résultat net	4.130.099,63	4.775.151,35
Gains/pertes sur investissements réalisés	150.981,37	1.423.594,29
Résultat réalisé	4.281.081,00	6.198.745,64
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	259.135,89	-3.711.864,05
Résultat de l'exercice	4.540.216,89	2.486.881,59
	CHF	CHF
Résultat réalisé	4.281.081,00	6.198.745,64
Dividende intermédiaire	0,00	0,00
Report de l'exercice précédent	11.576,46	4.191,14
Résultat disponible pour être réparti	4.292.657,46	6.202.936,78
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	4.292.657,46	6.202.936,78
Distribution gain en capital	160.017,40	640.069,60
Distribution revenus	4.128.448,92	4.160.452,40
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	4.288.466,32	4.800.522,00
Report à nouveau	4.191,14	1.402.414,78

Inventaires des immeubles

Immeubles locatifs

Immeubles d'habitation		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²	Rendement net ³
Tessin	Bellinzona					
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8.741.376,53	10.200.000,00	514.113,15	6,18%	5,04%
	Via Ghiringhelli 27	9.767.736,80	9.500.000,00	411.421,75	5,80%	4,33%
	Via San Gottardo 47	4.675.065,95	4.700.000,00	201.403,85	5,58%	4,29%
	Biasca					
	Via Quinta 53 à 59	8.889.663,74	10.070.000,00	491.919,00	5,19%	4,88%
	Via Quinta 45 - 47	6.261.538,40	6.085.000,00	275.227,00	4,95%	4,52%
	Giubiasco					
	Viale C. Olgiati 20/1	5.430.641,70	6.450.000,00	272.795,71	5,37%	4,23%
	Via Zorzi 2/A	6.612.733,75	6.500.000,00	268.225,85	4,57%	4,13%
	Locarno					
	Via Nessi 38	8.932.413,25	10.550.000,00	542.258,80	5,40%	5,14%
	Via Rovedo 15 - Via P. Romerio 12	9.228.544,81	11.440.000,00	586.686,45	5,42%	5,13%
	Lugano					
	Via Antonio Fusoni 5	7.252.736,45	8.550.000,00	373.100,10	4,82%	4,36%
	Via Bagutti 26	11.583.392,37	11.900.000,00	585.814,00	5,14%	4,92%
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11.205.662,40	13.980.000,00	634.840,00	4,82%	4,54%
	Via dei Faggi 23	10.151.303,85	10.900.000,00	430.968,00	5,03%	3,95%
	Monte Carasso					
	Via Mundasc 2	29.002.186,14	28.100.000,00	1.156.622,78	4,57%	4,12%
	Totaux	137.734.996,14	148.925.000,00	6.745.396,44		

Immeubles d'habitation en propriété par étage		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²	Rendement net ³
Tessin	Locarno					
	Via In Selva 17	2.510.196,75	2.720.000,00	0,00	0,00%	0,00%
	Totaux	2.510.196,75	2.720.000,00	0,00		

Inventaires des immeubles

Immeubles locatifs

Immeubles à usage mixte		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²	Rendement net ³
Tessin	Bellinzona					
	Via C. Ghiringhelli 18	6.527.562,69	6.440.000,00	27.063,20	3,70%	0,42%
	Via San Gottardo 41	6.086.546,65	6.561.000,00	319.506,70	5,13%	4,87%
	Massagno					
	Via Solaro 1	8.092.338,30	8.600.000,00	377.145,00	4,80%	4,39%
	Melide					
	Via Cantonale 29-31	8.721.479,78	8.417.000,00	379.870,16	5,54%	4,51%
	Mendrisio					
	Via Franscini 10-12 / Via Brenni 4	26.387.551,12	26.270.000,00	1.000.581,40	5,32%	3,81%
	Totaux	55.815.478,54	56.288.000,00	2.104.166,46		

Immeubles à usage mixte en propriété par étage		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²	Rendement net ³
	Minusio					
	Via Rinaldo Simen 58	8.310.055,12	7.840.000,00	341.416,20	4,94%	4,35%
	Totaux	8.310.055,12	7.840.000,00	341.416,20		

Immeubles à usage commercial		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²	Rendement net ³
Tessin	Gambarogno					
	Via Luserte 2-4	11.613.203,85	11.500.000,00	624.167,25	6,22%	5,43%
	Lugano					
	Via Besso 42	12.190.137,84	11.590.000,00	326.691,00	4,60%	2,82%
	Manno					
	Via Cantonale 27	6.443.166,20	5.559.000,00	341.681,90	5,84%	6,15%
	Monteceneri					
	Via Lagacci 8	8.530.645,25	7.240.000,00	394.490,80	5,76%	5,45%
	Totaux	38.777.153,14	35.889.000,00	1.687.030,95		

Inventaires des immeubles

Récapitulation	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	137.734.996,14	148.925.000,00	6.745.396,44
Immeubles d'habitation en propriété par étage	2.510.196,75	2.720.000,00	0,00
Immeubles à usage mixte	55.815.478,54	56.288.000,00	2.104.166,46
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	8.310.055,12	7.840.000,00	341.416,20
Immeubles à usage commercial	38.777.153,14	35.889.000,00	1.687.030,95
Totaux	243.147.879,69	251.662.000,00	10.878.010,05

¹ inclus les loyers à recevoir, exclus les loyers en avances

² rapport entre l'état locatif théorique et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation)

³ rapport entre les loyers encaissés¹ annualisés et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation)

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à 229'830'527.00 CHF

Aucun locataire ne représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm66)

Information sur le taux de vacants et l'âge des immeubles

	Taux de vacants	Âge immeuble en années
Tessin		
Bellinzona		
Via San Gottardo 58 a/b/c	16,70%	58
Via San Gottardo 41	6,06%	58
Via San Gottardo 47	22,03%	62
Via C. Ghiringhelli 18	47,31%	43
Via Ghiringhelli 27	31,62%	53
Biasca		
Via Quinta 53 à 59	7,30%	37
Via Quinta 45-47	7,85%	38
Gambarogno		
Via Luserte 2-4	17,85%	40
Giubiasco		
Viale C. Olgiati 20/1	20,05%	40
Via Zorzi 2A	15,05%	30
Locarno		
Via In Selva 17	0,00%	55
Via Nessi 38	3,50%	57
Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	4,22%	50
Lugano		
Via Beltramina 6 - 8 - 10	6,71%	60
Via Bagutti 26	7,85%	50
Via Besso 42	55,56%	125
Via dei Faggi 23	23,37%	31
Via Antonio Fusoni 5	12,44%	50
Manno		
Via Cantonale 27	4,29%	35

Information sur le taux de vacants et l'âge des immeubles

	Taux de vacants	Âge immeuble en années
Tessin		
Massagno		
Via Solaro 1	8,28%	100
Melide		
Via Cantonale 29-31	13,13%	29
Mendrisio		
Via Stefano Franscini 10-12 / Via Brenni 4	30,81%	27
Minusio		
Via Rinaldo Simen 58	8,68%	25
Monte Carasso		
Via Mundasc 2	20,07%	26
Monteceneri		
Via Legacci 8	5,32%	33

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Aucune transaction pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020

Ventes

Prix de vente en CHF

Immeubles d'habitation en propriété par étage

	Prix de vente en CHF
Tessin	
Vacallo	
Via Bellinzona 10-11 - Via F.Chiesa 11	15.000.000,00
Totaux	15.000.000,00

Détail des dettes hypothécaires

	Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
Engagements à cours terme de moins d'un an	3.500.000,00	0,600%	18.06.2020	31.12.2021	FIX
	7.700.000,00	0,600%	27.06.2020	31.12.2021	FIX
	2.000.000,00	0,600%	22.04.2016	31.12.2021	FIX
	8.520.000,00	0,600%	18.05.2016	31.12.2021	FIX
	9.000.000,00	0,600%	15.10.2019	31.12.2021	FIX
	19.000.000,00	0,600%	25.04.2019	31.12.2021	FIX
Engagements à long terme de un à cinq ans	500.000,00	1.310%	20.10.2017	30.04.2023	FIX
	200.000,00	1.310%	20.10.2017	30.04.2023	FIX
	10.000,00	2.400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	2.400.000,00	2.400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	2.500.000,00	2.400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	8.640.000,00	1.850%	30.06.2014	01.07.2024	FIX
Engagements à long terme de plus de cinq ans	3.300.000,00	1,350%	20.10.2017	30.06.2026	FIX
	760.000,00	1,350%	20.10.2017	30.06.2026	FIX
	15.000.000,00	1,300%	31.03.2017	31.03.2027	FIX
	83.030.000,00	1,006% (taux moyen pondéré)			

Détail des dettes hypothécaires remboursées

	Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
	3.000.000,00	0,600%	27/04/17	27/04/20	FIX

Informations sur le taux effectif des rémunérations et frais accessoires

Rémunération à la direction		Taux maximum selon contrat	Taux appliqué
Pour la commission de gestion	§ 19 contrat fonds	1,00%	0,770%
Pour la commission d'émission	§ 18 contrat fonds	5,00%	n/a
Pour la commission de rachat	§ 18 contrat fonds	5,00%	n/a
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	5,00%	1,20%
Pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	6,00%	de 3,00% à 3,75%
Pour la transformation/renovation/travaux sur immeubles	§ 19 contrat fonds	3,00%	n/a
Rémunération à la banque dépositaire			
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 19 contrat fonds	125 CHF	125 CHF
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 contrat fonds	0,05%	0,05%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 19 contrat fonds	0,50%	0,50%

Informations sur les engagements

Engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à près de CHF 59'431.77.

Les immeubles





KPMG SA
Esplanade de Pont-Rouge 6
Case postale 1571
CH-1211 Genève 26

+41 58 249 25 15
kpmg.ch



Residentia
Rapport abrégé de l'organe de révision
sur les comptes annuels 2020

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels de Residentia

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements Residentia comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 2 à 4 et 9 à 31) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

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

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

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

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

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

KPMG SA

Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé

Genève, le 13 avril 2021

Annexe:

- Comptes annuels comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 LPCC

RESIDENTIA



IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA

info@residentia.ch



www.residentia.ch