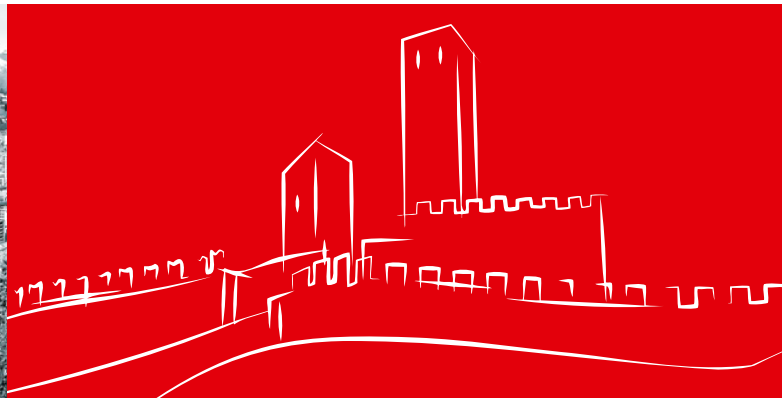
Rapport annuel audité

31 décembre 2017



Residentia,

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

fidfund MANAGEMENT SA

RESIDENTIA
IL FONDO IMMOBILIARE DELLA SVIZZERA ITALIANA

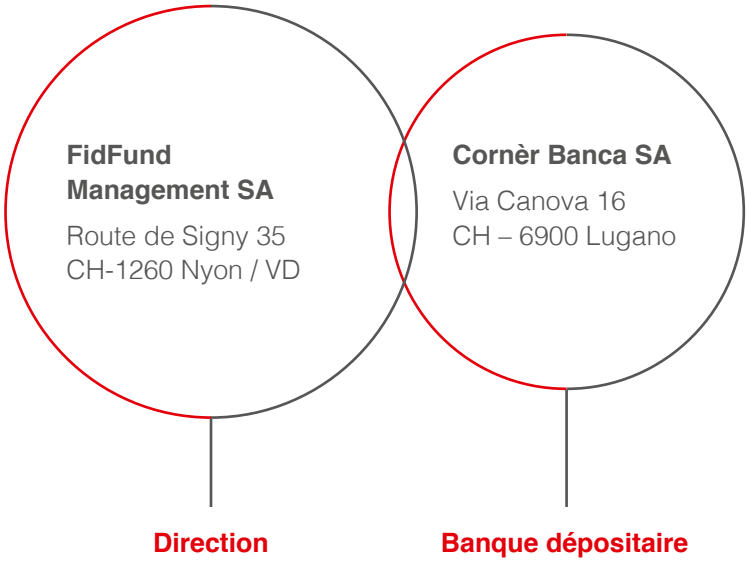
Residentia

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

Marc Lüthi	Président
Philippe Bens	Administrateur
Didier Brosset	Administrateur
Philippe De Cibeins	Administrateur
Guillaume Fromont	Administrateur
Alain Golaz	Administrateur
Robert Pennone	Administrateur

Direction

Nicolas Mégevand	Directeur général
Christophe Audousset	Directeur adjoint

Comité de placement

(sans pouvoir décisionnel)

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

Conseiller du Comité de placement

(sans pouvoir décisionnel)

Matteo Pagani	Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano

Experts chargés des estimations

Omar Antonelli	Architecte diplômé STS OTIA, Lugano
Mirko Fasola	Technicien ES, Lugano
Pascal Brülhart	Economiste immobilier international BAK, MAS Real Estate Management FHO, MRICS, Ponte Tresa (jusqu'au 31.03.2017)
Fabio Guerra	MRICS, MSc Real Estate CUREM, Arch. Dipl. EPFL Lausanne (depuis le 14.08.2017)

Gestion des immeubles	Assofide SA, Locarno Comafim SA, Lugano Privera SA, Lugano Fiduciaria Antonini SA, Lugano
Banque dépositaire	Cornèr Banca SA, Lugano
Société d'audit	KPMG SA - Rue de Lyon 111, 1203 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 conseiller aux investissements

Le bilan des activités menées en 2017 par Residentia, le fonds immobilier de la Suisse italienne, justifie une optique optimiste quant aux possibilités existantes pour affronter de manière optimale un éventuel ralentissement dans le secteur immobilier. Il permet même d'envisager un renforcement face à la concurrence, grâce à la présence dense sur le territoire et à l'interaction avec les différents partenaires économiques, qui sont des caractéristiques uniques à la situation dans le Tessin.

Il est utile de revenir tout d'abord sur les résultats économiques obtenus par Residentia au cours de cette année intense que fut 2017. Si nous avons assisté d'une part à une importante croissance en termes d'actifs, ceux-ci ayant progressé d'un tiers par rapport à 2016 pour passer de 177 à 242 millions de francs, le rendement n'a été que partiellement atteint. Les dernières acquisitions réalisées ont en effet généré seulement une partie des gains, mais ceux-ci seront en revanche disponibles en totalité au cours de l'année 2018. Nous sommes donc satisfaits du dividende distribué de 3,00 francs par part et de la progression des gains réalisée pendant l'année (+36 %), alors que les coûts ont dans le même temps été contenus et ont nettement moins progressé que les bénéfices (+25 %). Ces tendances positives sont également confirmées par les indicateurs économiques, qui indiquent une augmentation continue de la marge EBIT, passée de 47,90 % l'année précédente à 54.59 %. De même, la réduction constante du TER est très positive, il s'est établi à fin décembre 2017 à 1,17 %, par rapport à 1,50 % au mois de juin 2015, ce qui permet de réaliser une réduction de 22 % au cours des 5 derniers semestres. Si l'on se concentre sur la deuxième partie de l'année 2017, le fonds immobilier Residentia a pu compter sur les bons résultats obtenus au cours du premier semestre. Dans le détail, il est possible d'indiquer trois principaux domaines dans lesquels l'activité s'est concentrée.

a) Gestion du portefeuille immobilier

Residentia s'est occupé de la gestion courante de son propre parc immobilier également en 2017. Le fonds a procédé à la revalorisation et à la modernisation du parc immobilier, avec des interventions spécifiques et ponctuelles sur chacun des appartements détenus. Dans l'optique d'une gestion courante du portefeuille immobilier, la participation de l'équipe Residentia dans les activités techniques et commerciales du fonds s'est par ailleurs accrue. Le recrutement d'une personne avec un profil technique permettra notamment d'optimiser les délais et les coûts liés à la restructuration des appartements. Pour conclure la rétrospective de l'activité en 2017, il est également possible de mettre en avant quelques événements importants :

Via in Selva, Locarno : le chantier pour la réalisation de 14 nouveaux appartements, destinés à la vente, s'est achevé comme prévu au début de l'été 2017. Avant la fin de l'année, 5 appartements se sont vendus, et 2 autres ont été réservés au cours des premiers mois de l'année 2018.

Via Simen, Minusio : le projet de conversion s'est achevé avec succès, dans le respect des délais et du budget fixé à 2,75 millions de francs. Parmi les 17 nouveaux appartements réalisés, 13 ont été loués, et avec le début de la belle saison, nous

Rapport du conseiller aux investissements

devrions atteindre la pleine occupation. Les droits d'acquisition sur les deux penthouses ont par ailleurs été signés, les ventes devraient être conclues d'ici le mois d'avril. Une fois les ventes réalisées et le chantier achevé, l'immeuble devrait pouvoir garantir au fonds un rendement brut de 5 %.

Via Franscini, Mendrisio : au cours du second semestre 2017, le chantier du nouveau bloc résidentiel de 16 appartements, il viendra s'ajouter aux deux blocs déjà existants. Les travaux vont débuter en mars, et ils devraient prendre fin au mois de juillet 2019. Cela représente un investissement total de 4,5 millions de francs.

Via Mundasc, Montecarasso : la demande de permis de construire a été déposée pour la nouvelle aile du complexe intergénérationnel de Morenal, pour lequel un investissement de 7 millions de francs est prévu. Une fois le bâtiment construit et les 6 duplex convertis en 12 nouveaux appartements plus modernes de 2,5 pièces, le complexe devrait garantir un rendement brut de 5 %.

Via Luserte, Gambarogno : le permis de bâtir a été accordé pour un agrandissement de 4.500 m² de l'immeuble de Quartino, ce qui doublera les surfaces commerciales actuelles. Residentia a décidé de vendre le bien, car il ne s'avère plus stratégique par rapport à la politique d'investissement, tout particulièrement à la suite de l'acquisition de l'immeuble commercial de la Via Besso à Lugano.

b) Augmentation de capital

La seconde partie de l'année 2017 a été également caractérisée par la quatrième augmentation de capital, organisée entre les mois de septembre et d'octobre. Elle a rencontré un succès particulier et a permis au fonds de collecter 47 millions de francs, portant ainsi le total des actifs nets à presque 200 millions. Au cours des derniers mois de l'année, il a donc été possible de réaliser l'acquisition des immeubles suivants :

Via Gottardo 41 – 47, Bellinzona : les deux biens sont édifiés sur deux parcelles adjacentes dans la zone nord de la ville, sur une des principales artères, ce qui garantit une visibilité pour les commerces ainsi qu'un emplacement stratégique pour les locataires. Acquis pour 10,1 millions de francs, les deux immeubles se composent de 41 appartements et 2 commerces de proximité. Ils affichent un revenu annuel proche de 600.000 francs et un potentiel significatif de hausse des loyers sur le long terme.

Via Quinta 45 – 47, Biasca : l'immeuble est adjacent à un autre bien appartenant au fonds, il date des années 80 et se compose de 27 appartements et de 14 box extérieurs. En contrepartie d'un prix d'acquisition de 6 millions de francs, les revenus annuels attendus s'élèvent à plus de 300.000 francs.

Via Besso, Lugano : l'important bâtiment industriel historique, avec ses 3.000 m² de surface commerciale et artisanale, se trouve dans le quartier de Besso et a été construit à la fin du 19e siècle comme fabrique de chocolat de la société Tobler. Il s'agit d'un édifice architectural unique pour la ville, et par conséquent il est protégé en tant que bien culturel. La proximité de la gare et des accès autoroutiers accroit son intérêt, il a été acquis par le fonds au prix de 7,55 millions de francs. L'intention est de lancer un projet de restauration et de valorisation avec un investissement de 4 millions supplémentaires à partir

de la première moitié de l'année 2018. Une fois l'opération achevée, l'immeuble devrait rapporter environ 600.000 francs par an, garantissant un rendement annuel avoisinant les 5 %.

Via Zorzi, Giubiasco : le bien est situé au sein du Quartier Sagittario, où le fonds dispose déjà d'un immeuble de 25 unités. Cet immeuble, composé de 20 unités d'habitation et de 20 parkings sous-terrain, a été acquis pour la somme de 6,4 millions de francs : le rendement brut potentiel s'élève à 5,40 %.

Outre la réalisation de ces opérations, Residentia a entamé des négociations, à présent dans une phase avancée, pour l'acquisition d'autres immeubles susceptibles de rapporter des revenus, de manière à optimiser l'utilisation des liquidités obtenues grâce à la dernière augmentation de capital.

c) Marché immobilier tessinois

Enfin, au cours du second semestre 2017, l'équipe Residentia s'est concentrée sur l'analyse des modifications des conditions de marché, qui se sont détériorées progressivement et ont imposé un changement radical dans le comportement de l'ensemble des opérateurs du secteur immobilier. Nous avons en effet assisté à un ralentissement progressif des délais pour relouer les biens et à une augmentation sensible des taux de vacance par immeuble. Plus précisément, certains immeubles appartenant au fonds présentent aujourd'hui des taux de vacance importants. Cette situation s'explique en partie par la méthode de calcul adoptée, qui prend uniquement en considération une situation moyenne à fin septembre et la projette sur la totalité de l'année, plutôt que le montant annuel de location perdu en raison de biens vacants.

Dans le détail, au sein du parc immobilier de Residentia, nous allons observer attentivement les taux de vacance élevés sur les biens de la Via Ghiringhelli à Bellinzona, où des travaux de surélévation sont en cours, de Manno (à ce jour tous loués), dans le quartier Morenal (concerné par les travaux de transformation de 6 appartements duplex en 12 appartements plus petits, et donc plus faciles à louer) et de Vacallo, où plusieurs résiliations ont été enregistrées et où des travaux sont en cours pour la restructuration de 7 appartements et l'aménagement des parties communes, comme la création d'une nouvelle aire de jeux. Enfin, il convient de souligner que la mutation des conditions du marché concerne également Lugano.

À la lumière de ces évolutions, Residentia a immédiatement modifié sa stratégie. Tout d'abord, ce sont principalement les administrations immobilières qui sont concernées, avec l'introduction de primes pour les biens reloués et la possibilité de présenter des locataires sur l'ensemble du parc immobilier du fonds, et non uniquement pour les biens administrés directement.

L'équipe interne chargée de relouer les biens a en outre été renforcée, elle bénéficiera d'un soutien externe grâce aux mandats confiés à des personnes spécialisées dans le secteur. Au mois de décembre 2017, le portail Internet ResidentiaCard.ch a été lancé, il est dédié aux locataires du fonds. Grâce à une carte personnelle distribuée à tous les locataires qui s'enregistrent, ceux-ci pourront bénéficier d'une série d'importants avantages auprès de nombreux partenaires commerciaux (Helvetia, Banca Stato, Corner, Mediamarkt, la Mobiliare) et d'établissements aux abords immédiats des immeubles (bars, restaurants, salons de beauté, commerces alimentaires...).

Rapport du conseiller aux investissements

Cette initiative a pour but de proposer des avantages concrets à tous nos locataires et de les fidéliser, mais également de favoriser la recherche de nouveaux locataires. ResidentiaCard permet à chaque utilisateur de signaler l'intérêt porté par une autre personne à l'un des biens vacants du fonds, et lui permet d'obtenir un avantage financier fixé à 500 francs en cas de conclusion du contrat.

À l'aulne des projets et des activités décrites, l'équipe Residentia est certaine que la nouvelle année conduira le fonds à atteindre de nouveaux objectifs ambitieux, et que l'optimisation continue du portefeuille apportera satisfaction aux investisseurs en termes de rendement.

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-bâtis 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 Commitee), 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 changement 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 extraordinaires 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 2017
Le taux de capitalisation est de 3.75%. (Moyenne swap 10 ans des 4 dernières années : 1.55% ; Taux d'illiquidités : 1.20% ; Taux de renchérissement : 1.00%)
Les taux d'escompte varient entre 3.78% (minimum) et 4.50% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.04%.

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

Contentieux :

Le litige en rapport au droit du bail d'un immeuble vendu pour une valeur de CHF 112'000 a été soldé par un virement en notre faveur dudit montant. S'agissant de l'immeuble sis à Via Ghiringhelli 18 à Bellinzone, un dédommagement en faveur du locataire est à obtenir de la part de l'Entreprise générale en charge de la surélévation de l'immeuble attendu suite aux dégâts des eaux causés par les intempéries du premier semestre 2017.

En date du 31.08.2017 FIdFund Management SA, en tant que direction du fonds contractuel de droit suisse de la catégorie « Fonds immobiliers » RESIDENTIA (le « Fonds ») et Cornèr Banca SA, en tant que banque dépositaire du Fonds, informent les investisseurs des modifications suivantes apportées au prospectus avec contrat de fonds intégré, ainsi qu'au prospectus simplifié:

1. Modifications apportées au prospectus simplifié

a) Performance du placement collectif de capitaux

Le tableau relatif à la performance tient dorénavant compte de l'année 2016.

b) Informations économiques

Le tableau relatif aux informations économiques a été mis à jour.

c) Experts chargés des estimations

L'expert Pascal Brülhart, Economiste immobilier international BAK a été remplacé par l'Expert Permanent Monsieur Fabio Guerra suite à l'obtention de son autorisation FINMA d'approbation du 14 août 2017.

Enfin, diverses modifications d'ordre formelles qui n'affectent pas le contenu prospectus simplifié ont été effectuées en sus (p. ex. modifications rédactionnelles, réadaptation de la numérotation…)

2. Modifications apportées au prospectus

a) Objectifs et politique d'investissement du fonds immobilier

Il est précisé que le fonds distribue annuellement la quasi intégralité du revenu net.
Il a été ajouté la stratégie en matière de sûretés et les opérations de gré à gré (OTC). Pour ces opérations dernières opérations il est précisé que l'échange de sûretés n'est pas prévu.

b) Utilisation des instruments financiers dérivés

Il est précisé que la direction du fonds peut faire usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de marchés, de taux d'intérêt, de change et de crédit.

c) Fiscalité (placement collectif de capitaux)

Les modifications suivantes ont également été reportées dans le prospectus simplifié.

- Le paragraphe sur les conséquences fiscales pour les investisseurs étrangers se déterminent réfèrent expressément aux dispositions aux prescriptions fiscales de la loi fiscale du pays en vigueur au domicile de l'investisseur. La fiscalité des investisseurs dont le domicile fiscal est en Suisse et à l'étranger est abordée. Ainsi, le paragraphe sur l'impôt à la source libératoire a été supprimé.

- Le statut du fonds immobilier a été précisé comme suit selon la nouvelle Directive de l'administration fiscale des contributions du 17 janvier 2017 intitulée : *Norme d'échange automatique de rensei-*

gnements relatifs aux comptes financiers, Norme commune de déclaration.

- Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) : ce fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.
- FATCA: le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que « Registered Deemed Compliant Financial Institution » au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

d) Indications générales sur la direction

La direction de FidFund Management SA est mise à jour selon l'interversion de postes ayant eu lieu le 5 janvier 2017:

- Monsieur Nicolas Mégevand, Directeur général
- Monsieur Christophe Audousset, Directeur adjoint

e) Délégation d'autres tâches partielles

La régie Fiduciaria Antonini SA a été ajoutée à la liste des régies comme suit :

- Assofide SA, Via Luini 3, CH – 6600 Locarno;
- Comafim SA, Corso Elvezia 27, CH – 6900 Lugano;
- Fiduciaria Antonini SA, CH – 6900 Lugano;
- Privera SA, Via Massagno 26, CH - 6900 Lugano.

f) Informations concernant la banque dépositaire

Il a été ajouté que garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci. Par ailleurs, si les dépositaires tiers et centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils n'ont pas à satisfaire les exigences organisationnelles qui sont imposées aux banques suisses. Enfin, le paragraphe sur la responsabilité de la banque en cas de délégation a été remanié comme suit, n'entrainant pas de modification en substance : La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance. Cette reformulation figure également dans le contrat de fonds au §4 ch.5 du contrat de fonds.

g) Experts chargés des estimations

L'expert Fabio Guerra ayant reçu l'approbation FINMA pour exercer en tant qu'expert permanent pour le fonds a été ajouté à la liste des experts, remplaçant ainsi l'expert Pascal Brülhart :

- Omar Antonelli, Arch. Dipl. STS OTIA, Lugano;
- Mirko Fasola, Technicien ES, Lugano;
- Fabio Guerra, MRICS, MSc Real Estate CUREM, Arch. Dipl. EPFL, Lausanne

Un bref descriptif sur son parcours accompagne sa nomination.

h) Autres informations

Concernant la rubrique « Remarques utiles » :
La mention de la distribution semestrielle des produits dans les quatre mois qui suivent la clôture du semestre jusqu'au 31 décembre 2015 a été supprimée.

i) Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce

Il est précisé que la direction du fonds propose les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs conformément à l'art.66 al.1 LPCC. Cette précision a également été ajoutée au prospectus simplifiée sous la rubrique : Mode d'acquisition et de rachat de parts ainsi que de négoce. Il a été précisé que la banque

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

Julius Baer & Cie garantit également avec la banque Corner Banca un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier.

j) Rémunérations et frais accessoires

Libellé ajouté aux paragraphes concernés : *Paiement de rétrocessions et octroi de rabais.* Ces paragraphes ne sont pas modifiés en substance.

- Total Expense Ratio (TER) :

Le tableau a été mis à jour afin de refléter les pourcentages les plus récents. La même modification a été effectuée au paragraphe 3 du prospectus simplifié.

- Libellé ajouté : Accords de rétrocessions de commissions («*commission sharing agreements*») et commissions en nature («*soft commissions*»).

Il est rappelé que la direction n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements») ni d'accord concernant des «soft commissions».

- Libellé ajouté : *Placements dans des placements collectifs de capitaux liés*

Il a été ajouté que lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction du fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

k) Restrictions de vente

La restriction de ventre concerne que les offres et ventes sur le territoire des USA. Le paragraphe dédié a été remplacé par : les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des USA.

l) Dispositions détaillées

Cette rubrique a été supprimée car n'apportant aucune plus-value de contenu, renvoyant le lecteur au contrat de fonds. Enfin, diverses modifications d'ordre formelles qui n'affectent pas le contenu prospectus ont été effectuées en sus (p. ex. modifications rédactionnelles, réadaptation de la numérotation…).

3. Modifications apportées au contrat de fonds de placement

Les modifications matérielles suivantes (en sus de celles mentionnées ci-dessus) ont été apportées au contrat de fonds afin de l'adapter aux dispositions révisées de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (« LPCC ») et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (« OPCC ») ainsi qu'au contrat modèle des fonds immobiliers révisé de la Swiss Funds & Asset Management Association (« Modèle SFAMA »):

Il est ajouté dans tout le prospectus et contrat de fonds la notion « instruments financiers » devant le terme « dérivés ».

a) III B §12 - Instruments financiers dérivés – Approche Commitment I

Etant donné que la direction du fonds peut faire usage d'instruments financiers dérivés que pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêts, de change et de crédit.

La formulation du §12 a été adaptée selon la couverture des risques ci-avant mentionnées et pour le surplus à l'OPC-FINMA. En ce qui concerne §12

ch.4 let.c, les sous-jacents ne seront plus utilisés pour couvrir plusieurs positions s'il y a un risque de marché. Le texte y relatif est supprimé selon les nouvelles prescriptions du modèle SFAMA.

b) IV § 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

L'évaluation des immeubles en construction se fait à la valeur vénale selon l'art.86 OPC-FINMA depuis le 01.01.2016 de la même façon que les immeubles bâtis. L'évaluation des terrains non-bâtis s'effectue en revanche selon le principe des frais effectifs. Le texte est remplacé comme suit: «L'évaluation des terrains non-bâtis 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.»

c) V §19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

Au ch.7, le mot «commercialisation» est remplacé par le mot «distribution», les rabais n'étant pas considérés comme des rétrocessions, il est spécifié qu'aucun rabais n'est octroyé selon le ch.5.3 du prospectus: «La direction de fonds et ses mandataires peuvent, aux conditions prévues dans le prospectus (cf. ch. 5.3), accorder des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution des parts du fonds immobilier. Ils ne paient aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes : […]»

Enfin, diverses modifications d'ordre formelles qui n'affectent pas le contenu contrat de fonds ont été effectuées en sus (p. ex. modifications rédactionnelles, réadaptation de la numérotation…).

4. 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.

Chiffres résumés

		31 déc 2016	31 déc 2017
Fortune totale	CHF	177.019.307,57	242.171.632,29
Fortune nette du fonds	CHF	138.679.280,64	186.257.665,38
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	164.420.000,00	223.060.000,00
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
31.12.2009	39.938	40.261.902,07	1.008,10	4,48	0,00	4,48
31.12.2010	39.938	41.337.560,47	1.035,05	9,35	0,00	9,35
31.12.2011	39.938	41.623.094,82	1.042,20	19,75	0,00	19,75
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

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

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	31 déc 2017
Taux de perte sur loyers	11,37%
Coefficient d'endettement	22,78%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	54,59%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF GAV)	0,92%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF MV)	1,17%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE 01.01.17 - 31.12.2017)	3,12%
Rendement sur distribution	2,21%
Coefficient de distribution	99,99%
Agio au 31.12.2017	16,84%
Rendement de placement	3,34%
Rendement du capital investi	2,37%

Performance du Fonds Résidentia (dividende réinvesti)

	2016	2017 [1]	depuis création du fonds [2]	exercice comptable 01.01.17 - 31.12.17
Residentia	13,68%	11,34%	59,91%	11,34%
SXI Real Estate Funds Index*	6,85%	6,60%	73,04%	6,60%

* 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 31.12.2017

[2] du 1.07.2009 au 31.12.2017 (performance cumulative)

Compte de fortune

	au 31 déc 2016	au 31 déc 2017
Actifs	CHF	CHF
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	11.020.187,44	17.250.958,33
Immeubles		
Immeubles d'habitation	122.590.000,00	127.900.000,00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	4.750.000,00	4.360.000,00
Immeubles à usage mixte	12.750.000,00	41.800.000,00
Immeubles à usage commercial	24.330.000,00	49.000.000,00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0,00	0,00
Total immeubles	**164.420.000,00**	**223.060.000,00**
Autres actifs	1.579.120,13	1.860.673,96
Total des actifs	**177.019.307,57**	**242.171.632,29**
Passifs		
Engagements		
Engagements à court terme		
– Dettes hypothécaires à court terme	0,00	0,00
– Autres engagements à court terme	2.792.621,93	3.017.925,91
Engagements à long terme		
– Dettes hypothécaires à long terme	33.290.000,00	50.810.000,00
– Autres engagements à long terme	0,00	0,00
Total des passifs	**36.082.621,93**	**53.827.925,91**
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**140.936.685,64**	**188.343.706,38**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-2.257.405,00	-2.086.041,00
Fortune nette	**138.679.280,64**	**186.257.665,38**

Variation de la fortune nette

	au 31 déc 2016	au 31 déc 2017
Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	112.957.366,46	138.679.280,64
Distribution	-1.600.972,80	-3.518.089,09
Solde des mouvements de parts	22.010.050,14	45.352.534,67
Résultat total	5.312.836,84	5.743.939,16
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	**138.679.280,64**	**186.257.665,38**

Nombre de parts rachetées et émises

	au 31 déc 2016	au 31 déc 2017
Evolution du nombre de parts		
Situation en début d'exercice	1.000.608,00	1.200.713,00
Split	0,00	0,00
Parts émises	200.105,00	399.461,00
Parts rachetées	0,00	0,00
Situation en fin de période	**1.200.713,00**	**1.600.174,00**
	CHF	**CHF**
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	**115,50**	**116,40**

Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)

	au 31 déc 2016	au 31 déc 2017
	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	0

Compte de résultat

	Du 01.01.2016 au 31.12.2016	Du 01.01.2017 au 31.12.2017
Revenus	CHF	CHF
Revenus locatifs	7.141.074,16	8.472.352,09
Intérêts bancaires	5,47	-2,93
Revenus divers	25.948,00	305.322,96
Autres revenus locatifs	66.912,45	171.289,72
Participation des souscripteurs aux revenus courus	211.610,11	1.104.779,63
Total des revenus	**7.445.550,19**	**10.053.741,47**
Charges		
Intérêts hypothécaires	354.413,96	591.245,82
Autres intérêts passifs	9,11	4,39
Entretien et réparations	858.373,01	1.020.836,41
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	477.297,29	596.546,16
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	294.684,20	362.232,73
Impôts directs	1.535.286,00	1.922.618,79
Frais d'estimation et d'audit	159.541,58	142.916,30
Frais bancaires	25.419,59	36.242,36
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	39.820,05	71.169,50
Rémunération réglementaire à la direction	1.135.397,92	1.335.222,56
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	62.441,49	74.388,62
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	31.443,62	46.233,23
Total des charges	**4.974.127,82**	**6.199.656,87**
Résultat net	**2.471.422,37**	**3.854.084,60**
Gains/pertes sur investissements réalisés	1.046.279,87	943.735,63
Résultat réalisé	**3.517.702,24**	**4.797.820,23**
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	1.795.134,60	946.118,93
Résultat de l'exercice	**5.312.836,84**	**5.743.939,16**

Utilisation du résultat

	CHF	CHF
Résultat réalisé	3.517.702,24	4.797.820,23
Dividende intermédiaire	0,00	0,00
Report de l'excercice précédent	3.517,85	3.131,00
Résultat disponible pour être réparti	**3.521.220,09**	**4.800.951,23**
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	**3.521.220,09**	**4.800.951,23**
Distribution gain en capital	1.044.620,31	928.100,92
Distribution revenus	2.473.468,78	3.872.421,08
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	**3.518.089,09**	**4.800.522,00**
Report à nouveau	**3.131,00**	**429,23**

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]
Tessin	**Bellinzona**				
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8.736.763,38	10.100.000,00	586.000,97	6,16%
	Via San Gottardo 47	4.473.617,50	4.500.000,00	46.018,45	5,70%
	Biasca				
	Via Quinta 53 à 59	8.775.227,09	9.950.000,00	518.152,30	5,24%
	Via Quinta 45 - 47	6.204.763,65	6.040.000,00	59.915,94	4,99%
	Giubiasco				
	Viale C. Olgiati 20/1	5.342.304,70	6.300.000,00	305.811,00	5,41%
	Via Zorzi 2/A	6.435.266,00	6.400.000,00	-	4,48%
	Locarno				
	Via Nessi 38	8.932.413,25	10.500.000,00	541.174,80	5,50%
	Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	9.163.166,93	10.460.000,00	591.871,80	5,85%
	Lugano				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11.205.662,40	12.300.000,00	613.160,00	5,53%
	Via dei Faggi 23	10.074.203,60	10.700.000,00	486.226,00	5,06%
	Monte Carasso				
	Via Mundasc 2	27.960.115,83	27.700.000,00	1.240.766,25	4,39%
	Vacallo				
	Via Bellinzona 10-11	12.655.572,11	12.950.000,00	631.892,70	5,62%
	Totaux	**119.959.076,44**	**127.900.000,00**	**5.620.990,21**	

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]
Tessin	**Locarno**				
	Via In Selva 17	4.804.776,73	4.360.000,00	-	0,00%
	Totaux	**4.804.776,73**	**4.360.000,00**	**-**	

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]
Tessin	**Bellinzona**				
	Via C. Ghiringhelli 18	5.414.716,97	5.760.000,00	187.950,00	3,96%
	Via San Gottardo 41	5.961.418,00	6.000.000,00	62.103,05	5,51%
	Lugano				
	Via Antonio Fusoni 5	7.226.581,35	8.100.000,00	358.805,50	5,25%
	Via Bagutti 26	11.530.608,92	11.800.000,00	563.220,00	5,11%
	Minusio				
	Via Rinaldo Simen 58	10.059.884,40	10.140.000,00	192.550,20	3,92%
	Totaux	**40.193.209,64**	**41.800.000,00**	**1.364.628,75**	

Immeubles à usage commercial		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés [1] en CHF	Rendement brut [2]
Tessin	**Gambarogno**				
	Via Luserte 2-4	11.531.022,10	13.600.000,00	613.866,75	5,41%
	Lugano				
	Via Besso 42	7.733.758,25	7.850.000,00	29.383,25	2,60%
	Manno				
	Via Cantonale 27	6.220.763,35	6.050.000,00	170.998,25	5,21%
	Mendrisio				
	Via Stefano Franscini 10/12	20.538.499,15	21.500.000,00	672.484,88	4,45%
	Totaux	**46.024.042,85**	**49.000.000,00**	**1.486.733,13**	

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés [1] en CHF
Immeubles d'habitation	119.959.076,44	127.900.000,00	5.620.990,21
Immeubles d'habitation en propriété par étage	4.804.776,73	4.360.000,00	-
Immeubles à usage mixte	40.193.209,64	41.800.000,00	1.364.628,75
Immeubles à usage commercial	46.024.042,85	49.000.000,00	1.486.733,13
Totaux	**210.981.105,66**	**223.060.000,00**	**8.472.352,09**

[1] inclus les loyers à recevoir

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

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à 210'744'585.00 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	4,59%	55
	Via C. Ghiringhelli 18	22,01%	40
	Via San Gottardo 41	6,18%	55
	Via San Gottardo 47	9,87%	59
	Biasca		
	Via Quinta 53 à 59	2,04%	34
	Via Quinta 45-47	0,00%	35
	Gambarogno		
	Via Luserte 2-4	8,06%	28
	Giubiasco		
	Viale C. Olgiati 20/1	7,92%	27
	Via Zorzi 2/A	0,00%	27
	Locarno		
	Via In Selva 17	0,00%	52
	Via Nessi 38	7,48%	54
	Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	4,84%	47
	Lugano		
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	13,05%	52
	Via Bagutti 26	11,06%	47
	Via Besso 42	1,17%	122
	Via dei Faggi 23	7,68%	28
	Via Antonio Fusoni 5	9,98%	47
	Manno		
	Via Cantonale 27	38,11%	30
	Mendrisio		
	Via Stefano Franscini 10-12	9,84%	24
	Minusio		
	Via Rinaldo Simen 58	37,73%	22
	Monte Carasso		
	Via Mundasc 2	17,98%	23
	Vacallo		
	Via Bellinzona 10-11	15,58%	37

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Immeubles d'habitation

		Prix d'Achat en CHF
Tessin	**Bellinzona** Via San Gottardo 47	4.330.000,00
	Biasca Via Quinta 45 - 47	6.000.000,00
	Giubiasco Via Zorzi 2A	6.400.000,00
	Totaux	**16.730.000,00**

Immeubles à usage commercial

Tessin	**Gambarogno** Via Luserte 2-4	3.665.000,00
	Lugano Via Besso 42	7.550.000,00
	Mendrisio Via Stefano Franscini 10/12	20.000.000,00
	Totaux	**31.215.000,00**

Immeubles à usage mixte

Tessin	**Bellinzona** Via San Gottardo 41	5.770.000,00
	Totaux	**5.770.000,00**

Totaux	**53.715.000,00**

Ventes

Immeubles d'habitation		Prix de Vente en CHF
Tessin	Locarno	
	Via In Selva 17 (lot PPE n° 17)	650.000,00
	Via In Selva 17 (lot PPE n° 16)	830.000,00
	Via In Selva 17 (lot PPE n° 11)	555.000,00
	Via In Selva 17 (lot PPE n° 15)	600.000,00
	Via In Selva 17 (lot PPE n° 19)	600.000,00
	Totaux	**3.235.000,00**

Ventes à termes

Trois lots PPE dont deux lots n°20 et 21 à, Via Rinaldo Simen 58 Minusio et un lot PPE n°3, Via in Selva à Locarno.
Les transferts de propriétés sont prévus respectivement les 20.04.2018, 30.04.2018 et 30.03.2018.

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 long terme de un à cinq ans	2.000.000,00	0,500%	22.04.2016	23.04.2019	FIX
	8.520.000,00	0,500%	18.05.2016	20.05.2019	FIX
	3.000.000,00	0,600%	27.04.2017	27.04.2020	FIX
	3.500.000,00	0,600%	18.05.2017	18.05.2020	FIX
Engagement à long terme de plus de 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
	190.000,00	2,400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	2.520.000,00	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
	3.300.000,00	1,350%	20.10.2017	30.06.2026	FIX
	940.000,00	1,350%	20.10.2017	30.06.2026	FIX
	15.000.000,00	1,300%	31.03.2017	31.03.2027	FIX
	50.810.000,00	**1,255% (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
14.130.000,00	1,100%	31.12.2013	31.12.2017	FIX
14.130.000,00				

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%	0,805%
Pour la commission d'émission	§ 18 contrat fonds	5,00%	1,50%
Pour la commission de rachat	§ 18 contrat fonds	5,00%	0,00%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	5,00%	de 0,47% à 4,20%
Pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	6,00%	de 3,5% à 4,50%
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 928.788,36.

Les immeubles

Giubiasco, vie Olgiati / Lugano

Giubiasco, via Zorzi 2/A

Biasca, via Quinta 53

Biasca, via Quinta 45, 47

Mendrisio, via Franscini 10-12

Locarno, via Rovedo 15
via Romerio 12

Quartino, via Luserte 2-4

Minusio, via Simen 58

Locarno, via in Selva 17

Locarno, via Nessi 38

Canton
Ticino

Bellinzona, via S. Gottardo 58 ABC

Bellinzona, via Ghiringhelli 18

Lugano, via Beltramina 6-8-10

Bellinzona, via S. Gottardo 41

Lugano, via Fusoni 5

Lugano, via dei Faggi 23

Bellinzona, via S. Gottardo 47

Lugano, via Bagutti 26

Lugano, via Besso 42

Monte Carasso, via Mundàsc 2

Manno, via Cantonale 27

Vacallo, via Bellinzona 10-11

KPMG SA
Financial Services Suisse romande
111 Rue de Lyon
CH-1203 Genève
Case postale 347
CH-1211 Genève 13
Téléphone +41 58 249 25 15
Téléfax +41 58 249 25 13
www.kpmg.ch

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

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

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 25) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017.

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 2017 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

Yvan Mermod
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé

Genève, le 23 avril 2018

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