

RESIDENTIA

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

**Rapport semestriel non audité
30 juin 2019**

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.

Direction

FidFund Management SA
Route de Signy 35
CH-1260 Nyon / VD

Banque dépositaire

Cornèr Banca SA
Via Canova 16
CH – 6900 Lugano

FidFund Management SA

Conseil d'administration

Jean Berthoud	Président
Olivier-Pierre Vollenweider	Vice-Président
Jean-François Abadie	Administrateur
Yves de Coulon	Administrateur
Philippe Bens	Administrateur

Direction

Selda Karaca	Directrice générale
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
Fabio Guerra	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

Un premier semestre tout à fait positif pour le fonds Residentia, qui voit ses nombreux efforts et investissements des semestres précédents, notamment ceux de 2018, récompensés.

Les six premiers mois de l'année se sont caractérisés par la conclusion de nombreux travaux entrepris précédemment, permettant au Fonds de stabiliser les dépenses et investissements consentis. Residentia a pu ainsi améliorer sensiblement ses résultats économiques et envisager l'année en cours avec optimisme.

Le résultat net – le meilleur jamais enregistré par Residentia sur une base semestrielle – a progressé de 45 % par rapport au premier semestre de l'année dernière, se plaçant à 2 millions CHF, avec une réduction des coûts de 12 % (3,19 millions CHF contre 3,57 millions CHF) et une augmentation des produits, qui dépassent pour la première fois les 5 millions CHF sur un semestre, de 4 %.

Les produits ont notamment augmenté en raison, d'une part, des revenus de l'immeuble de Melide acheté en mars 2018, et d'autre part de la légère augmentation du taux de location dans presque tous les immeubles du à la réduction des vacants (taux de vacance moyen de 8,5 % contre 12,5 % précédemment). Les produits ne comprennent pas les revenus générés par deux immeubles achetés début mai, l'autorisation de la LAFE n'ayant été délivrée qu'en août. Le bilan de fin d'année comprendra donc également les encaissements des mois de mai et juin, d'un montant d'environ 120 000 CHF, correspondant à ces deux nouvelles propriétés.

Concernant les produits à long terme, un nouvel accord commercial a été conclu avec le distributeur de carburant de Melide, ce qui nous permet d'augmenter légèrement les encaissements et de les fixer pour les dix années à venir.

Comme inscrit au budget, nous avons réussi à réduire les coûts d'entretien et de réparation du parc immobilier de presque 10 % par rapport à la même période l'année dernière, tout en continuant d'accorder une attention particulière à l'état des immeubles et appartements. Residentia poursuivra d'ailleurs sa stratégie de renouvellement constant de son parc immobilier, en encourageant la rotation locative naturelle et en intervenant ponctuellement par des investissements visant à garantir une offre adaptée aux nouvelles conditions de marché. Nous sommes confiants envers la capacité de cette stratégie à continuer de donner à l'avenir les résultats positifs qu'elle enregistre déjà depuis un an.

Une renégociation des modalités de réalisation des expertises immobilières nous a permis de réduire considérablement (-60 %) les coûts consentis en la matière. De plus, comme nous l'avions anticipé en 2018, les rémunérations de gestion du Fonds ont elles aussi été réétudiées, assurant ainsi une économie nette aux investisseurs de plus de 15 % en commissions (125 000 CHF). Ces réductions ont permis de porter le TER du Fonds (par rapport à la GAV) à 0,92 %, valeur la plus basse jamais enregistrée. La réduction des coûts obtenue au cours du semestre sera encore plus évidente à la fin de l'année, lorsque les considérables investissements consentis en 2018 n'influeront plus sur le calcul des principaux indicateurs économiques, dont la marge EBIT, qui devrait revenir s'installer au-dessus des 50 %.

Une rubrique qui a en revanche connu une augmentation conséquente au niveau des coûts est celle des provisions pour créances locatives. Elles se sont élevées à presque 150 000 CHF en raison de pertes locatives constatées au cours des derniers semestres, principalement à cause de certaines contreparties commerciales qui n'ont pas réussi à faire face à leurs engagements. Un plan de recouvrement ayant déjà été conclu et le contexte juridique nous étant favorable, nous estimons être en mesure de récupérer au moins la moitié de ce montant dans un avenir proche.

Parmi les principales activités entreprises par Residentia au cours de ces six premiers mois, nous aimerions signaler les suivantes.

Montecarasso : conclusion du projet de reconversion de 6x 4,5 pièces duplex en 12x 2,5 pièces. Nous sommes donc très actifs en matière de promotion et de location des nouveaux projets, dont 5 sont d'ores et déjà loués ou réservés. D'autres interventions mineures ont lieu, visant à poursuivre le programme de rénovation du quartier entrepris il y a quelques années. Sont à signaler à cet égard l'installation d'un nouveau dispositif de vidéosurveillance, la création d'un terrain de pétanque, le développement de la zone grill à disposition des locataires et d'autres initiatives d'amélioration du quartier.

Manno : fin de l'aménagement d'un nouveau centre de bien-être occupant plus de la moitié du dernier étage (> 300m²), pour un investissement total d'environ 120 000 CHF ayant entraîné une augmentation locative de 16 000 CHF rien que pour les six premiers mois de l'année.

Via Besso, Lugano : les travaux de restructuration de l'immeuble historique peuvent être considérés comme presque terminés. Les quelques aménagements restants seront exécutés et terminés pendant l'automne. L'immeuble était déjà totalement loué.

Mendrisio : la construction du nouvel immeuble destiné aux étudiants du nouveau pôle universitaire adjacent à notre propriété se poursuivent. Une fois terminée, les 42 pièces seront réparties en sept appartements, plus cinq appartements de deux pièces. Le choix de bâtir selon les critères Minergie nous a permis d'obtenir d'importantes subventions et d'importants espaces constructibles supplémentaires.

Au cours des six premiers mois de l'année, le fonds Residentia a réussi à formaliser l'achat de deux nouveaux bâtiments. Comme précédemment décrit, l'acquisition des propriétés a été considérablement retardée en raison d'inefficacités de procédure des autorités cantonales, ce qui a empêché la comptabilisation fin juin de deux mois de produits locatifs qui seront quoi qu'il en soit pris en compte au second semestre 2019.

Rivera : propriété achetée pour 8,15 millions CHF, composée de deux bâtiments distincts construits dans le centre de Rivera, face à la gare ferroviaire et adjacents aux bretelles d'autoroute de l'axe Lugano-Bellinzone. Le premier est un immeuble commercial proposant un magasin Denner au rez-de-chaussée et des bureaux aux étages supérieurs, tandis que le second est à caractère résidentiel, avec 6 appartements répartis sur 3 étages. L'immeuble génère actuellement un revenu annuel de 420 000 CHF, mais une augmentation est prévue en raison des travaux de rénovation qui seront réalisés avec Denner au cours des prochains mois et devraient permettre une rentabilité proche des 6 %.

Massagno : l'immeuble acheté pour 7,85 millions CHF bénéficie d'une situation stratégique : à courte distance de l'accès autoroutier, de la gare ferroviaire de Lugano, de l'hôpital cantonal, et à quelques mètres des arrêts de transport public qui permettent de rejoindre le centre de Lugano en quelques minutes. Les revenus générés s'élèvent à 420 000 CHF par an, et l'immeuble offre un revenu potentiel supérieur à 5,5 %.

En plus des activités principales susmentionnées, l'équipe Residentia a conclu un accord commercial important et novateur de gestion de tous les dispositifs de chauffage du Fonds. Par l'intermédiaire d'une société spécialisée dans l'optimisation et la gestion énergétiques, Residentia externalisera totalement la gestion des dispositifs de chauffage présents dans ses immeubles à partir du mois de septembre 2019. Cet accord permet au Fonds d'optimiser les coûts engagés pour l'entretien et le fonctionnement des dispositifs et lui garantira, au moyen d'un contrat de service, de ne pas dépasser le coût maximal facturé à nos locataires. Le sous-traitant s'occupera de la gestion et de l'optimisation des installations existantes, ainsi que du remplacement des dispositifs vétustes, permettant une économie effective de consommation dans les immeubles existants.

Nous prévoyons en outre de terminer l'acquisition d'au moins un nouveau bien dans la région de Bellinzone pour un montant avoisinant les 10 millions CHF. Ce bien devrait garantir une rentabilité brute immédiate de 4,25 % en dépit d'une forte inoccupation que nous avons bon espoir de réduire sensiblement au cours de l'année prochaine, pour faire passer la barre des 6 % à la rentabilité de l'immeuble. Cette acquisition nous permettrait en outre d'optimiser notre taux d'endettement en le faisant passer à environ 30 %.

En conclusion : des coûts et investissements sous contrôle, l'absence de déboursement important à prévoir, l'optimisation des dépenses, la détermination des provisions pour pertes locatives et la fin de deux chantiers importants laissant place à de prochains revenus nous permettent de nous montrer confiants envers nos résultats de la deuxième moitié de 2019.

Les préoccupations relatives au taux d'inoccupation demeurent. Réussir à maintenir le niveau actuel puis à le réduire progressivement sera la clé de résultats satisfaisants au cours des mois et années à venir. Mais Residentia, mobilisée à ce sujet, a bon espoir de pouvoir à terme réussir ce défi.

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-bâti 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 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 11^{ème} 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 30 juin 2019

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 2.85% (minimum) et 4.48% (maximum) avec une moyenne pondérée à 3.91%.

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

En date du 10.08.2018, 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 2017 et du TER Market Value pour 2017.

b) Informations économiques :

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

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) Indications générales sur la direction

Le capital-action et les bons de participation sont désormais détenus de la façon suivante :

Le montant du capital-actions souscrit de la direction s'élève depuis le 20 juin 2008 à CHF 1 million. Le capital-actions est détenu dans sa totalité par la Banque Bonhôte & Cie depuis le 15 février 2018. La société est également dotée de bons de participation, qui s'élèvent à CHF 2 millions et sont détenus à 55% par la Banque Bonhôte & Cie et à 45% par CACEIS (Switzerland) SA.

La composition du Conseil d'administration se compose de la manière suivante depuis le 15 février 2018 :

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| • Monsieur Jean Berthoud | Président |
| • Monsieur Olivier Vollenweider | Vice-Président |
| • Monsieur Philippe Bens | Administrateur |
| • Monsieur Jean-François Abadie | Administrateur |
| • Monsieur Yves de Coulon | Administrateur |

La direction de FidFund Management SA est mise à jour selon ce qui suit:

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| • Madame Selda Karaca | Directrice générale |
| • Monsieur Christophe Audousset | Directeur adjoint |

b) Délégation d'autres tâches partielles

La liste des régies se compose ainsi comme suit :

- Assofide SA, Via Luini 3, CH – 6600 Locarno;
- Comafim SA, Corso Elvezia 27, CH – 6900 Lugano;
- Multiresidenza SA, Viale Verbano 7, CH – 6602 Muralto
- Privera SA, Via Massagno 26, CH - 6900 Lugano.

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 »):

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		30 juin 2018	30 juin 2019
Fortune totale	CHF	239'081'231.46	260'172'214.52
Fortune nette du fonds	CHF	183'429'575.76	185'298'260.02
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	230'180'000.00	254'275'000.00
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
31.12.2011	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
31.12.2018	1'600'174	186'288'230.80	116.40	1.65	0.54	2.19
30.06.2019	1'600'174	185'298'260.02	115.80	0.00	0.00	0.00

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

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

30 juin 2019

Taux de perte sur loyers	8.95 %
Coefficient d'endettements	27.36 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	42.66 %
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 01.01.19 - 30.06.2019)	1.36 %
Rendement sur distribution	1.83 %
Agio au 30.06.2019	3.11 %
Rendement de placement	2.97 %
Rendement du capital investi	1.14 %

Performance du Fonds Résidentia (dividende réinvesti)

	2018	2019 ⁽¹⁾	depuis création du fonds ⁽²⁾	exercice comptable 31.12.18 - 30.06.19
Residentia	-10.56%	2.19%	46.42%	2.19%
SXI Real Estate Funds Index*	-5.32%	12.96%	85.08%	12.96%

* 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 30.06.2019

² du 1.07.2009 au 30.06.2019 (performance cumulative)

Compte de fortune	au 30.06.2018	au 30.06.2019
Actifs	CHF	CHF
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	6'514'552.18	3'740'319.89
Immeubles		
Immeubles d'habitation	128'420'000.00	129'680'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	3'100'000.00	2'500'000.00
Immeubles à usage mixte	49'250'000.00	57'685'000.00
Immeubles à usage commercial	49'410'000.00	64'410'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	0.00
Total immeubles	230'180'000.00	254'275'000.00
Autres actifs	2'386'679.28	2'156'894.63
Total des actifs	239'081'231.46	260'172'214.52
Passifs		
Engagements		
Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	0.00	6'500'000.00
Autres engagements à court terme	3'064'779.70	3'145'237.50
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	50'730'000.00	63'070'000.00
Autres engagements à long terme	0.00	0.00
Total des passifs	53'794'779.70	72'715'237.50
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	185'286'451.76	187'456'977.02
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'856'876.00	-2'158'717.00
Fortune nette	183'429'575.76	185'298'260.02

Variation de la fortune nette	au 30.06.2018	au 30.06.2019
Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	186'257'665.38	186'288'230.80
Distribution	-4'800'522.00	-3'504'381.06
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	1'972'432.38	2'514'410.28
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	183'429'575.76	185'298'260.02

Nombre de parts rachetées et émises	au 30.06.2018	au 30.06.2019
<hr/>		
<u>Evolution du nombre de parts</u>		
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
<u>Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période</u>	<u>114.65</u>	<u>115.80</u>

Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)	au 30.06.2018	au 30.06.2019
	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 01.01.2018 au 30.06.2018	Du 01.01.2019 au 30.06.2019
Revenus	CHF	CHF
Revenus locatifs	5'007'919.97	5'166'472.53
Intérêts bancaires	0.00	-638.89
Revenus divers	6'630.00	0.00
Autres revenus locatifs	-57'561.43	46'531.50
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00	0.00
Total des revenus	4'956'988.54	5'212'365.14
Charges		
Intérêts hypothécaires	319'984.51	339'988.74
Autres intérêts passifs	0.59	0.00
Entretien et réparations	725'039.87	669'940.64
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	305'521.11	266'990.78
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	213'961.95	244'028.30
Impôt directs	964'709.44	709'406.14
Frais d'estimation et d'audit	104'356.70	40'209.55
Frais bancaires	37'056.13	27'485.51
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	35'961.17	9'184.14
Rémunération réglementaire à la direction	815'841.47	689'363.40
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	46'186.04	46'189.27
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	4'909.02	148'742.84
Total des charges	3'573'528.00	3'191'529.31
Résultat net	1'383'460.54	2'020'835.83
Gains/pertes sur investissements réalisés	901'048.13	150'981.37
Résultat réalisé	2'284'508.67	2'171'817.20
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	-312'076.29	342'593.08
Résultat de l'exercice	1'972'432.38	2'514'410.28
Utilisation du résultat		
	CHF	CHF
Résultat réalisé	2'284'508.67	2'171'817.20
Dividende intermédiaire	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	429.23	11'576.46
Résultat disponible pour être réparti	2'284'937.90	2'183'393.66
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	2'284'937.90	2'183'393.66
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	0.00	0.00
Report à nouveau	2'284'937.90	2'183'393.66

RESIDENTIA

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	8'736'763.38	10'200'000.00	261'865.00	6.17%	5.28%
	Via San Gottardo 47	4'653'755.70	4'600'000.00	115'908.80	5.63%	4.78%
	Biasca					
	Via Quinta 53 à 59	8'777'892.74	9'990'000.00	255'742.25	5.23%	5.14%
	Via Quinta 45, 47	6'208'037.30	6'050'000.00	144'960.15	4.99%	4.81%
	Giubiasco					
	Viale C. Olgiati 20/1	5'425'352.40	6'450'000.00	142'864.15	5.36%	4.71%
	Via Zorzi 2A	6'570'796.40	6'500'000.00	120'626.90	4.56%	4.19%
	Locarno					
	Via Nessi 38	8'932'413.25	10'560'000.00	282'124.20	5.47%	5.46%
	Via Rovedo 15 - Via P. Romerio 12	9'205'550.93	10'530'000.00	300'787.05	5.83%	5.79%
	Lugano					
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11'205'662.40	12'400'000.00	310'050.00	5.44%	4.97%
	Via dei Faggi 23	10'149'431.60	10'750'000.00	248'310.00	5.04%	4.67%
	Monte Carasso					
	Via Mundasc 2	28'983'453.32	28'400'000.00	624'420.85	4.65%	3.32%
	Vacallo					
	Via Bellinzona 10-11 - Via F.Chiesa 11	12'829'210.81	13'250'000.00	310'584.00	5.72%	4.80%
	Totaux	121'678'320.23	129'680'000.00	3'118'243.35		

Immeubles d'habitation en propriété par étage

	Locarno					
	Via In Selva 17	2'423'256.20	2'500'000.00	-	0.00%	0.00%
	Totaux	2'423'256.20	2'500'000.00	-		

Immeubles à usage mixte

Tessin	Bellinzona					
	Via C. Ghiringhelli 18	5'538'963.63	5'750'000.00	58'929.60	3.98%	2.24%
	Via San Gottardo 41	6'068'173.20	6'050'000.00	159'890.00	5.54%	5.38%
	Lugano					
	Via Antonio Fusoni 5	7'252'736.45	8'200'000.00	210'377.00	5.34%	5.17%
	Via Bagutti 26	11'583'392.37	11'900'000.00	282'075.00	5.02%	4.75%
	Massagno					
	Via Solaro 1	8'082'032.60	8'550'000.00	-	4.88%	3.91%
	Melide					
	Via Cantonale 29-31	8'568'013.95	8'765'000.00	191'650.08	5.20%	4.26%
	Minusio					
	Via Rinaldo Simen 58	8'276'037.92	8'470'000.00	189'750.10	4.62%	4.48%
	Totaux	55'369'350.12	57'685'000.00	1'092'671.78		

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	11'604'818.85	13'500'000.00	325'494.20	5.50%	4.73%
	Lugano Via Besso 42	11'194'361.10	11'360'000.00	63'590.00	3.03%	2.60%
	Manno Via Cantonale 27	6'423'006.20	6'050'000.00	138'129.90	5.27%	4.76%
	Mendrisio Via Stefano Franscini 10-12	23'381'039.75	24'900'000.00	428'343.30	3.34%	3.26%
	Monteceneri Via Lagacci 8	8'391'125.00	8'600'000.00	-	4.87%	4.32%
Totaux		60'994'350.90	64'410'000.00	955'557.40		

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	121'678'320.23	129'680'000.00	3'118'243.35
Immeubles d'habitation en propriété par étage	2'423'256.20	2'500'000.00	-
Immeubles à usage mixte	55'369'350.12	57'685'000.00	1'092'671.78
Immeubles à usage commercial	60'994'350.90	64'410'000.00	955'557.40
Totaux	240'465'277.45	254'275'000.00	5'166'472.53

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 226'407'100.00 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
Bellinzona		
Via San Gottardo 58 a/b/c	10.71%	57
Via San Gottardo 41	2.87%	57
Via San Gottardo 47	15.10%	61
Via C. Ghiringhelli 18	9.49%	42
Biasca		
Via Quinta 53 à 59	1.69%	36
Via Quinta 45-47	3.60%	37
Gambarogno		
Via Luserte 2-4	13.96%	30
Giubiasco		
Viale C. Olgiati 20/1	12.00%	29
Via Zorzi 2A	8.09%	29
Locarno		
Via In Selva 17	0.00%	54
Via Nessi 38	0.08%	56
Via Rovedo15 - Via Pietro Romerio 12	0.63%	49
Lugano		
Via Beltramina 6-8-10	8.64%	54
Via Bagutti 26	5.34%	49
Via Besso 42	0.35%	124
Via dei Faggi 23	7.48%	30
Via Antonio Fusoni 5	3.17%	49
Manno		
Via Cantonale 27	9.75%	32
Massagno		
Via Solaro 1	19.91%	99
Melide		
Via Cantonale 29-31	14.24%	28
Mendrisio		
Via Stefano Franscini 10-12	2.45%	26
Minusio		
Via Rinaldo Simen 58	3.07%	24
Monte Carasso		
Via Mundasc 2	18.77%	25
Monteceneri		
Via Lagacci 8	11.31%	32
Vacallo		
Via Bellinzona 8-10-Via F.Chiesa 11	12.37%	39

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Immeubles à usage mixte		Prix d'Achat en CHF
Tessin	Massagno Via Solaro 1	7'850'000.00
Totaux		7'850'000.00

Immeubles à usage commercial

Tessin	Monteceneri Via Lagacci 8	8'150'000.00
Totaux		8'150'000.00

Ventes

Immeubles d'habitation en propriété par étage		Prix de Vente en CHF
Tessin	Locarno Via In Selva 17 LOT PPE N°12	780'000.00
Totaux		780'000.00

Détail des dettes hypothécaires

	Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
Engagement à cours terme de moins d'un an	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

	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	0.600%	22.04.2016	31.12.2021	FIX
	8'520'000.00	0.600%	18.05.2016	31.12.2021	FIX
	19'000'000.00	0.600%	25.04.2019	31.12.2021	FIX

	Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
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
	100'000.00	2.400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	2'460'000.00	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
	850'000.00	1.350%	20.10.2017	30.06.2026	FIX
	15'000'000.00	1.300%	31.03.2017	31.03.2027	FIX

69'570'000.00 **1.089%** (taux moyen pondéré)

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%	0.73%
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%	de 1.20% à 4.20%
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 CHF444'309.25.