

# Geprüfter Jahresbericht

31. Dezember 2016



## **Residentia,**

Ein Anlagefonds nach Schweizer  
Recht entsprechend der  
Kategorie «Immobilienfonds».

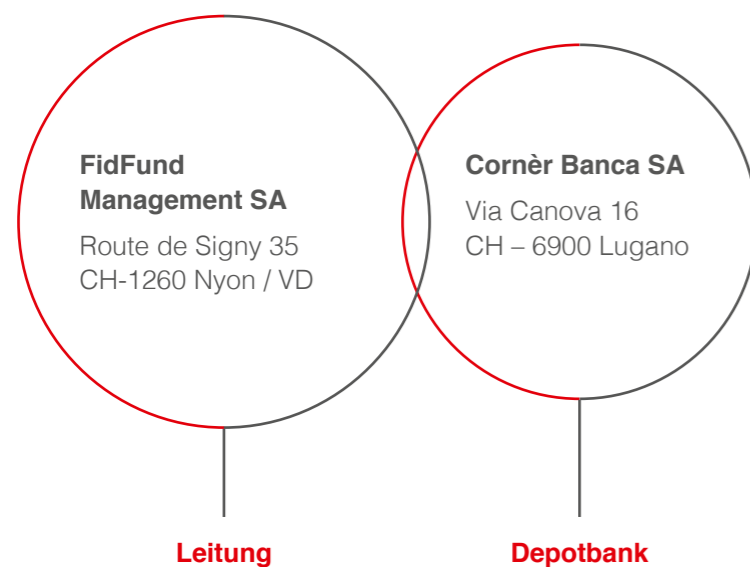
## Residentia

**+** **RESIDENTIA** ist ein Anlagefonds nach Schweizer Recht entsprechend der Kategorie «Immobilienfonds» im Sinne des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen, vom 23. Juni 2006 (LPCC) (hiernach als «Fonds» oder «Immobilienfonds» bezeichnet). Der Fondsvertrag wurde von FidFund Management SA in seiner Funktion als Fondsleiter mit Genehmigung der Cornèr Banca SA in ihrer Funktion als Depotbank erstellt, und unterliegt der Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) und von letzterer am 20. März 2009 genehmigt wurde.

Der Immobilienfonds basiert auf einem gemeinsamen Arbeitsvermittlungsvertrag (Fondsvertrag), entsprechend dem die Leitung des Fonds sich verpflichtet, den Anleger am Immobilienfonds proportional zum Anteil, den er erworben hat, zu beteiligen, und den Fonds gemäß den Bestimmungen des Gesetzes und dem Fondsvertrags und in seinem eigenen Namen unabhängig zu verwalten. Die Depotbank ist eine Partei des Fondsvertrages, gemäß den Aufgaben, die ihm per Gesetz und Fondsvertrag übertragen werden.

Entsprechend dem Fondsvertrag ist die Leitung mit Einwilligung der Depotbank und der Genehmigung der Aufsichtsbehörde berechtigt zu jeder Zeit verschiedene Teilklassen zu schaffen, sie abzuschaffen oder sie zusammenzufassen.

Der Immobilienfonds wird nicht in Anlageklassen unterteilt.



## FidFund Management SA

### Verwaltungsrat

Marc Lüthi	Präsident
Philippe Bens	Verwalter
Didier Brosset	Verwalter
Philippe De Cibeins	Verwalter
Guillaume Fromont	Verwalter
Alain Golaz	Verwalter
Robert Pennone	Verwalter

### Leitung

Nicolas Mégevand	Geschäftsführer (seit dem 10.01.2017, stellvertretender Direktor bis zum 09.01.2017)
Christophe Audoussat	stellvertretender Direktor (seit dem 10.01.2017, Geschäftsführer seit dem 09.01.2017)

### Anlageausschuss

(ohne Entscheidungsgewalt)

Lorenzo Orsi	Diplomarchitekt ETHZ und Mitglied bei REG A, SIA, OTIA, et ASIAT
Claudio Genasci	Mitglied der Geschäftsleitung, Banca Dello Stato del Cantone Ticino

### Berater des Anlageausschusses

(ohne Entscheidungsgewalt)

Matteo Pagani	Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano
---------------	-------------------------------------

### Experts chargés des estimations

Omar Antonelli	Diplomarchitekt STS OTIA, Lugano
Mirko Fasola	Techniker ES, Lugano
Pascal Brühlhart	Betriebswirt für internationale Immobilien BAK, MAS Real Estate Management FHO, MRICS, Ponte Tresa

### Immobilienverwaltung

Assofide SA, Locarno
Comafim SA, Lugano
Privera SA, Lugano
Fiduciaria Antonini SA, Lugano (seit dem 1. Juli 2016)

### Depotbank

Cornèr Banca SA, Lugano
-------------------------

### Prüfungsgesellschaft

KPMG SA - Rue de Lyon 111, 1203 Genf
--------------------------------------

### Promoter

Studio Fiduciario Pagani SA
Banca dello Stato del Cantone Ticino

## RESIDENTIA ist ein Anlagefonds nach Schweizer Recht entsprechend der Kategorie Immobilienfonds.



### Dieser Fonds investiert nur in: :

- 🏠 Grundstückswerte, die sich in der Südschweiz (Tessin, Graubünden) befinden;
- 🏠 Wohnungen und Gebäude mit Mischnutzung;
- 🏠 und in einem geringeren Maße, Immobilien von ausschliesslich oder vornehmlich gewerblichem Charakter, einschliesslich Immobilien, die der Industrie und Hotellerie gewidmet sind.

**Die Zielsetzung des Fonds besteht darin, die langfristige Substanz der Anlage und die angemessene Verteilung ihrer Erträge aufrechtzuerhalten, indem ein stabiler Pool aus Vermögenswerten erzeugt wird, der dynamisch verwaltet wird.**

## Bericht des Anlageberaters

### Das Jahr 2016 war für Residentia ein erfolgreiches Jahr mit markanten Etappen.

🏠 Der Fonds hat ganz im Sinne seiner ursprünglichen Philosophie seine Wachstumsstrategie weiterverfolgt, neue Immobilien erworben und seine regionale Bedeutung und Reputation ausgebaut. Sein neuer Status als unabdingbarer Ansprechpartner der unterschiedlichen sozioökonomischen lokalen Institutionen wurde dank der aktiven Förderung von überwiegend sozialen Projekten im Immobiliensektor erreicht, indem kontinuierlich versucht wurde, die wirtschaftlichen Grundsätze eines Finanzinstruments mit der delikaten Wohnumgebung, in der wir operieren, zu vereinbaren. Dies ermöglichte es dem Fonds, bedeutende finanzielle Ergebnisse zu erzielen und trotzdem in sozialer Hinsicht vorteilhafte Wohnlösungen für die Bevölkerung des Kantons Tessin hervorzubringen. Der Wohnkomplex mit dem Namen Morenal, der zu Beginn des Sommers letzten Jahres hinzuerworben wurde, ist ein gutes Beispiel für dieses Gleichgewicht. Dieser Erwerb führte zu zahlreichen fruchtbaren Kooperationen, die, wie wir hoffen, auch bei zukünftigen Projekten, die derzeit noch geprüft werden, wieder möglich sein werden.

Das soeben zu Ende gegangene Jahr war durch eine erste Konsolidierungsphase als Folge der Ende 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung gekennzeichnet. Zusätzlich zum Erwerb der Pazzallo- und Quartino-Immobilien im letzten Drittel des Jahres 2015 war der Beginn 2016 vom Erwerb des ehemaligen Hotels Alba in Minusio geprägt. Dieser Vorgang beinhaltet auch eine Umwandlung der Hotelstruktur in 17 neue Wohnungen und den Bau einer neuen Wohntage, unterteilt in zwei Penthäuser, die verkauft werden sollen. Die Baustelle wurde unmittelbar nach dem Erwerb im Monat März eröffnet, und die Kosten der gesamten

Transaktion, inklusive des Ankaufs des Grundstücks, belaufen sich auf knapp 10 Millionen Schweizer Franken. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2017 geplant. Die Immobilie wird dank der 17 Mietwohnungen, der bereits existierenden und für die nächsten 10 Jahre an Coop Pronto vermieteten Ladenflächen sowie dank des geplanten Verkaufs der beiden Penthäuser eine voraussichtliche Rendite von 5,60 % einbringen.

Ebenfalls während der ersten Monate des Jahres wurde mit der Restrukturierung und Vergrößerung der Immobilie **Via in Selva in Locarno** begonnen. Eine Investition von 4,5 Millionen Schweizer Franken und die Bauausführung durch eine wichtige Bauunternehmung aus der Provinz Locarno ermöglichen die Errichtung von 14 neuen Eigentumswohnungen, die im Stockwerkseigentum verkauft werden sollen. Die Bauarbeiten gehen schnell voran; voraussichtlicher Fertigstellungstermin ist Juli 2017. Bisher wurden bereits zwei Wohnungen verkauft, und es gibt schon potenzielle Interessenten für die anderen Einheiten. Sobald der gesamte Vorgang beendet ist, wird der Fonds voraussichtlich einen bedeutenden Wertzuwachs erzielen.

Die Jahresmitte war dem Abschluss des Erwerbs eines bedeutenden Misch-Wohnkomplexes in **Monte Carasso** gewidmet, dessen Vorverhandlungen vor über zwei Jahren begonnen hatten. Um diesen Kauf zu finanzieren und für die notwendige Liquidität für die Umsetzung anderer laufender Projekte zu sorgen, hatte man sich bei Residentia dafür entschieden, eine dritte Kapitalerhöhung zu realisieren. Die positive Reaktion der wichtigsten institutionellen Anleger des Fonds hierauf sowie die Qualität der Anlage haben es uns ermöglicht, diese zweite Kapitalerhöhung binnen weniger als drei Monaten zu verwirklichen, nachdem die erste Kapitalerhöhung weniger als ein Jahr her war. Dieser

## Bericht des Anlageberaters

Vorgang, der am Dienstag, den 14. Juni beendet wurde, erbrachte mit der Emission von 200.105 neuen Anteilen im Gesamtwert von 22 Millionen Schweizer Franken den erwarteten Erfolg. Es gab eine bedeutende Nachfrage nicht nur von Seiten der bestehenden Anleger, sondern auch der neuen Anleger, wobei wir leider nicht alle Anfragen befriedigen konnten.

Der Immobilienkomplex Morenal in **Monte Carasso**, dessen Eigentumsübertragung am 21. Juni 2016 stattfand, ist ein einmaliger Fall von Immobilie im Kanton Tessin, sowohl was seine Größenordnung anbelangt, als auch im Hinblick auf seine Architektur und seine Mischbewohnung aus mehreren Generationen. Diese Immobilie, die 76 abgetrennte Wohneinheiten bestehend aus kleinen Appartements und geräumigen Maisonettewohnungen umfasst, kann dank der Anwesenheit unterschiedlicher sozialer Partner heterogene Bewohner beherbergen. Dieser Komplex eignet sich für Familien mit Kindern ebenso wie für selbständige Senioren oder körperlich behinderte Personen. Die Anwesenheit eines sogenannten Custode sociale (Concierge) und anderer spezifischer Dienstleistungen, welche von Partnerverbänden angeboten werden, garantiert den Bewohnern eine hohe Lebensqualität in einem Wohnprojekt, das im Kanton Tessin und in der Schweiz seinesgleichen sucht. Das Morenal-Viertel wurde außerdem von der Konföderation als „bestes Modellprojekt für eine nachhaltige Entwicklung des Territoriums 2014-2018“ auf dem Gebiet des Mehr-Generationen-Wohnens in einem bereits bestehenden Wohnkomplex anerkannt. Zusätzlich zu den Wohnungen verfügt diese Immobilie über 12 Geschäftseinheiten, die den Bewohnern des Gebäudekomplexes und der benachbarten Gebäude eine Reihe von Dienstleistungen bieten, unter anderem beispielsweise einen Denner-Supermarkt und eine Cafeteria als Mittelpunkt für viele soziokulturelle Aktivitäten.

Der Komplex bietet derzeit eine Rendite von 5,2 %, aber dank der noch bebaubaren Fläche von 1800 m<sup>2</sup> BGF ist eine deutliche Wertsteigerung in den nächsten Jahren vorgesehen. Das Residentia-Team hat bereits mit Konsultationen bezüglich des Baus eines neuen Gebäudeflügels begonnen, der die Nutzung des Potenzials des Gebäudekomplexes und eine weitere Verbesserung seines Wohn- und Geschäftsangebotes verspricht. Ein Baugenehmigungsantrag wird voraussichtlich im ersten Quartal 2017 eingereicht.

In der zweiten Jahreshälfte wurden mehrere unterschiedliche Transaktionen, die in den Vorjahren angegangen waren und in den letzten Monaten die erhofften Ergebnisse erzielten, mit Erfolg zu Ende gebracht. Noch zu erwähnen wäre, dass der Verkauf der Eigentumswohnungen des kleinen Gebäudes in Lamone in der **Via Carsinè** zum Ende des Sommers umgesetzt wurde. Das Verkaufsvorhaben, das Anfang 2015 gestartet wurde und auf eine finanzielle Optimierung durch den Verkauf von 12 Appartements und 15 Parkplätzen abzielte, wurde in Übereinstimmung mit dem vereinbarten Budget und fristgerecht realisiert. Dies bestätigt die Kenntnisse unseres Teams, was den lokalen Immobilienmarkt und seine derzeitige Dynamik angeht. Diese Transaktion, die Modernisierungsinvestitionen im Rahmen des Verkaufs der Wohnungen innerhalb der Budgetgrenzen von 400.000 Schweizer Franken vorsah, hat einen Brutto-Mehrwert von über 1 Million Schweizer Franken generiert, Maklergebühren inklusive. Dieser Mehrwert hat es dem Residentia-Fonds ermöglicht, eine Rendite von über 30 % des bilanzierten Inventarwerts von 3,5 Millionen Schweizer Franken zu erwirtschaften.

Neben der Lamone-Transaktion haben wir Ende 2016 das Recht auf den Erwerb der Immobilie in der Via Carona 6 in Paradiso ausgeübt. Die Ausübung dieses

Rechts hat den Verkauf der **Villa Zappia**, ein bereits im Januar 2015 begonnenes Vorhaben, das sich in Erwartung der Baugenehmigung für ein neues gemischt belegtes Wohngebäude – welches nun die neuen Eigentümer bauen werden – bis Oktober 2016 hinzog, endgültig abgeschlossen. Diese Transaktion wurde durch die Ausschüttung der verbleibenden 2.365.000 Schweizer Franken buchhalterisch abgeschlossen, was zusammen mit dem bereits als Rücktrittsgarantie bezahlten Betrag in gleicher Höhe insgesamt 4,73 Millionen Schweizer Franken ausmacht, was dem geplanten Verkaufspreis und dem Buchwert des Gebäudes entspricht.

Was die übrigen laufenden Projekte des Fonds angeht, müssen wir darauf hinweisen auf die Aufstellung der Baugenehmigung für ein zusätzliches Stockwerk für die Immobilie in der **Via Ghiringhelli in Bellinzona**. Dieses zusätzliche Stockwerk erlaubt die Nutzung der gesamten noch zur Verfügung stehenden bebaubaren Fläche und die parallele Modernisierung der Außenfassaden des gesamten Gebäudes. Diese Baumaßnahme – die bereits beschlossen ist und in den ersten Monaten des Jahres 2017 offiziell beginnen soll – wird insgesamt 1,1 Millionen Schweizer Franken kosten und wird mithilfe einer innovativen Bautechnik unter Verwendung von geschäumtem Polystyrol realisiert, was die Kosten reduziert und das Gewicht der neuen Struktur in Grenzen hält. Dies gestattet uns die Errichtung vier neuer Wohneinheiten mit einem zusätzlichen Ertrag von 70.000 Schweizer Franken.

**Zusätzlich zu den bereits genannten strategischen und laufenden Aktivitäten ist das Team des Residentia-Fonds damit beschäftigt, neue Chancen auf dem Immobilienmarkt zu suchen.**

☞ Diese Recherchen gestalten sich nicht selten schwierig und frustrierend aufgrund der aktuellen, anhaltenden Wirtschaftslage, die bewirkt, dass Immobilien zu den wenigen wirklich noch rentablen Vermögenswerten der Finanzwelt zählen. Trotzdem hat dieses Engagement mit dem Erwerb eines wichtigen Gebäudekomplexes für eine Summe von 20 Millionen Schweizer Franken im Laufe des ersten Quartals 2017 die erhofften Früchte getragen, denn dieser Komplex liegt strategisch günstig im Zentrum von Mendrisio, gegenüber dem Bahnhof. Diese Zone dürfte in den nächsten Jahren durch die dort untergebrachte Fakultät für Architektur der Universität der italienischen Schweiz (SUPSI) eine bedeutende Entwicklung nehmen. Der Komplex aus über 12 Geschäfts- und 9 Wohneinheiten dürfte Jahr für Jahr ungefähr 1 Million Schweizer Franken Bruttoerlöse erbringen. Das Besondere an dieser Immobilie, abgesehen von ihrer unvergleichlichen Lage und ihrer aktuell hervorragenden Rendite, ist, dass sie die Möglichkeit bietet, ein weiteres Gebäude mit einer Fläche von mehr als 1200 m<sup>2</sup> zu errichten, für welches die Baugenehmigung bereits vorliegt und verlängert wurde. Dank dieser Neuerwerbung wird der Fonds mit einer Kreditaufnahme von nur noch ca. 20 % im Laufe der nächsten Monate ein befriedigendes finanzielles Gleichgewicht erreichen und über die notwendige Liquidität verfügen, um die oben erwähnten Vorhaben mit Erfolg durchführen zu können.

Was die jährlichen Finanzergebnisse angeht, sind wir mit den erreichten Zahlen im Großen und Ganzen zufrieden, auch im Licht der Aussichten, die mit den aktuell laufenden und den in den nächsten Monaten beendeten Vorhaben unmittelbar verbunden sind – der Umwandlung des ehemaligen **Hotels Alba in Minusio** und der Renovierung des Komplexes **Via in Selva in Locarno**. Andererseits ist unser Ausblick



## Bericht des Anlageberaters

auf die Situation am 31. Dezember nur ein partieller, weil aufgrund von Entwicklung und Wachstum des Residentia-Fonds über die letzten 18 Monate hinweg eine Aufteilung der Ergebnisse unserer Aktivitäten auf mehrere Quartale entstanden ist. Im Laufe der vergangenen 18 Monate konnten wir 5 Immobilien für eine Gesamtinvestitionssumme von 70 Millionen Schweizer Franken hinzuerwerben. Dieser kräftige Anstieg der Zahl der Gebäude führte zwangsläufig zu einer Teilkostenstellenrechnung des Ertragspotenzials jedes Gebäudes. In der Tat wurden in **Morenal** nur 6 Monatsmieten kassiert, **Minusio** befindet sich im Umbau und ist nur teilweise vermietet, und die Immobilie in der **Via in Selva** musste wegen Umbau und Vergrößerung freigestellt werden. Trotz dieser bruchstückhaften Gesamtschau sieht man deutlich die neue Dimension, die der Residentia-Fonds annimmt und die sich abzeichnenden Ergebnisse:

☞ Der Nettoinventarwert ist verglichen mit den letzten Halbjahren deutlich gestiegen, infolge eines leichten Absinkens des Kapitalisierungssatzes (-0,15 %), das erste Mal in den 8 Jahren seit Bestehen des Fonds, und infolge der Investitionen in die unterschiedlichen Immobilien (Renovierung in **Via in Selva** und ehemaliges **Hotel Alba Minusio**).

☞ Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Gesamtkostenquote (TER) konstant rückläufig ist. Diese Situation hängt im Wesentlichen mit der Kostenoptimierung der letzten Monate und ebenso mit der neuen Dimension des Fonds zusammen.

☞ Wir stellen auch eine Abschwächung der Leerstandquote um ungefähr 10 % fest. Dieser Wert ist im Wesentlichen auf die derzeit laufenden Renovierungs- und Erweiterungsvorhaben im Portfolio zurückzuführen, etwa die totale Umstrukturierung von **Via da**

**Selva, Morenal**, dessen vorherige Eigentümer mehrere Maisonettewohnungen nicht renoviert hatten, sowie das **Centro Luserte** mit der umfangreichen Umgestaltung der nicht vermieteten Flächen zu Mehrmarken-Ausstellungszentren. Wir gehen daher für die nächsten Quartale von einer Neudimensionierung der physiologischen Werte von unter 5 % aus, dank der Modernisierung und Optimierung, die bereits für die Immobilien in der **Via Fusoni in Lugano** und in der **Via dei Faggi in Pazzallo** geplant sind.

☞ Was die zu verteilende Dividende angeht, hat sich Residentia für die totale Ausschüttung der Gewinne aus dem Verkauf der Appartements in der **Via Carsiné in Lamone** entschieden, zum Ausgleich für die Finanzierungskosten für die Transaktion und der Bundessteuern für den Verkauf Letzterer, die das Jahresergebnis des Fonds schwer belastet haben (Anhebung der direkten Steuern um mehr als 20 %, verglichen mit 2015). Auf diese Weise und um den Anlegern zu ermöglichen, zur Gänze von den realisierten Verkäufen des Residentia-Teams zu profitieren, wird die Dividende dieses Jahr erneut höher als 2,5 % des Nettoinventarwerts sein. Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Teilkostenstellenrechnung ist dies ein wichtiges Ergebnis für den Fonds. Es ist von der Annahme auszugehen, dass, wenn man die bereits erreichten Ergebnisse fortschreibt, die erzielbare Dividende 3 % des Nettoinventarwerts erreichen könnte.

## Bewertungsgrundsätze und Berechnung des Nettoinventarwertes

**Der Nettowert des Inventars des Immobilienfonds wird anhand des Verkehrswertes zum Ende des Buchführungsjahres sowie für jede Emission von Anteilen in Schweizer Franken bestimmt.**

Der Nettowert des Inventars des Immobilienfonds wird anhand des Verkehrswertes zum Ende des Buchführungsjahres sowie für jede Emission von Anteilen in Schweizer Franken bestimmt.

Die Fondsleitung lässt den Verkehrswert der Immobilien, die zum Immobilienfonds gehören, durch unabhängige Experten untersuchen, die für Schätzungen zum Ende eines jeden halben Haushaltsjahres sowie bei der Teilemission von Anteilen beauftragt werden. Hierfür beauftragt die Fondsleitung mit der Zustimmung der Aufsichtsbehörde, mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als unabhängige Experten, die für die Schätzungen beauftragt werden. Die Inspektion der Immobilien durch die Experten, die für die Schätzungen beauftragt werden, muss mindestens alle drei Jahre wiederholt werden.

Die in Bau befindlichen Immobilien sind auf dem Vermögenskonto zu ihrem Verkehrswert eingetragen. (Es gibt keine in Bau befindlichen Immobilien im Portfolio am 31.12.2016).

Die Anlagen, die an der Börse notiert oder auf einem anderen Markt gehandelt werden, der der Öffentlichkeit zugänglich ist, müssen nach Kursen des Hauptauftrags bewertet werden. Andere Anlagen oder die Anlagen, für die kein Tageskurs verfügbar ist, müssen auf den Preis geschätzt werden, der dafür erlangt werden könnte, wenn sie sorgfältig zum Zeitpunkt der Bewertung verkauft werden würden. Für die Bestimmung des Verkehrswertes benutzt die Fondsleitung in diesem Fall angemessene Modelle und Bewertungs-

grundsätze, die in der Praxis anerkannt sind. Die offenen kollektiven Kapitalanlagen werden auf ihren Rückkaufspreis und/oder den Nettoinventarwert geschätzt. Wenn sie regelmäßig an einer Börse oder auf einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, der der Öffentlichkeit zugänglich ist, kann die Fondsleitung diese entsprechend dem vorhergehenden Paragraphen schätzen.

Der Wert von kurzfristigen, festverzinslichen Immobilienwerten (Instrumente des Geldmarktes), die nicht an der Börse oder auf einem geregelten Markt gehandelt werden, der der Öffentlichkeit zugänglich ist, wird folgendermaßen bestimmt: der Bewertungspreis solcher Anlagen wird nach und nach dem Rückkaufspreis ausgehend vom Nettoerwerbspreis unter konstanter Aufrechterhaltung der daraus resultierenden, berechneten Anlagerendite angepasst. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsbasis der verschiedenen Anlagen an die neuen Erträge des Marktes angepasst. Falls kein aktueller Marktpreis vorliegt, bezieht man sich normalerweise auf die Entwicklung der Geldmarktinstrumente, die identische Eigenschaften aufweisen (Qualität und Sitz des Emittenten, Emissionswährung, Dauer). Die Bankguthaben werden mit ihrem Betrag plus den angefallenen Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Der Nettoinventarwert eines Anteils wird aufgrund des Verkehrswertes des Fondsvermögens abzüglich möglicher Verpflichtungen des Immobilienfonds sowie Steuern bezüglich der möglichen Liquidation des besagten Fonds, die durch die Anzahl der in Verkehr befindlichen Anteile geteilt wird, erlangt. Es erfolgt eine Rundung von CHF 0,05.

## Bewertungsmodell DCF

Die mit den Schätzungen beauftragten Experten benutzen ein DCF-Bewertungsmodell, das den internationalen Standards entspricht und die Leitlinien der TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) und des RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) genauso wie des IVSC (Internationales Valuation Standards Committee), den SVS (Swiss Valuation Standards), dem SEK/SVIT, dem SIV (Schweizerischer Verband von Immobilienschätzern) und der CEI (Schweizer Expertenkommission für Immobilienschätzungen) berücksichtigt.

**„Der Marktwert oder Zeitwert ist der geschätzte Betrag, zu dem ein Gebäude am Tag des Gutachtens zwischen einem Käufer und einem Verkäufer den Besitzer wechseln würde, die einer normalen Transaktion nach einer aktuellen Markteinführung zustimmen, oder bei der die Parteien jede für sich bewusst, vorsichtig und ohne Zwang gehandelt haben.“**

Im Marktwert sind keine Kosten für die Finanzierungskosten der Transaktionen, Provisionen, Steuern und Gebühren für den Besitzwechsel oder Steuern für Immobiliengewinne enthalten. Dagegen werden die Immobiliensteuern in der Bewertung berücksichtigt.

**Die Methode des Discounted Cashflow** stellt einen Ertragswert basierend auf zukünftige Einnahmen und Ausgaben dar. Sie umfasst Prognosen der künftigen potentiellen Finanzflüsse (Cashflow) in Bezug auf den Standort und die Nutzung des Immobilienvermögens. Die jährlichen Bruttoeinkommen (Nettomieten), werden ausgehend von derzeitigen Einkommen und möglichen Marktpotentialen definiert. Mögliche Ertragsmängel aufgrund des Urlaubsrisikos werden

ebenfalls berücksichtigt. Außerdem werden die nicht abwälzbaren Betriebskosten sowie die Kosten für Unterhalt und Renovierung zum Abzug gebracht. Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisation des Nettocashflows des 11. Jahres und der Berücksichtigung künftiger außergewöhnlicher nicht abwälzbaren Wartungen. Die Lage, die Benutzung und der Instandhaltungszustand des Gebäudes zu diesem exakten Zeitpunkt werden bei der Kapitalisation berücksichtigt. Die zyklischen Renovierungskosten nach einem Horizont von 10 Jahren werden in % vom Wert der Immobilie berechnet und um die Verteuerung (CapEx) korrigiert.

**Die Mieteinnahmen:** in Erwägung gezogen, basierend auf den Daten, die von den Eigentümern oder von der Geschäftsführung stammen. Das Berechnungsmodell berücksichtigt keinen Unterschied zwischen den Mietbedingungen in Verbindung mit den Hypothekenzinsen, berücksichtigt allerdings die indexierten Verträge. Im Bewertungsmodell basiert abgesehen von der Berücksichtigung der aktualisierten Mieten, die vorgesehene Bewertung der Mieteinnahmen auf den angebotenen Möglichkeiten, die durch das Mietrecht angeboten werden - all dies unter Berücksichtigung der maximalen Marktbedingungen.

**Die Marktpotentiale:** basierend auf den Mieten des Marktes, die den Parametern der Situation entsprechen, dem Objekttyp, der Mietfläche, der Anzahl an Zimmern, der Einrichtungen, der Anpassungen u.a. Die Bewertung wird geprüft und möglicherweise hinsichtlich des Objekts von den Marktspezialisten übernommen.

**Legaler Rahmen für die Bewertung der Mieteinnahmen:** die Bewertungen unterliegen einer Änderung des IVP-Index für die folgenden 10 Jahre. Für

Wohnimmobilien berücksichtigt die Entwicklung der Mieten die Verteuerung. Was die Verträge für Gewerbe- und Verwaltungsobjekte betrifft, wird eine Indexierung entsprechend den vertraglichen Bestimmungen in Erwägung gezogen.

Die Bewertung der Potentiale erfolgt unter Berücksichtigung der rechtlichen Mietbedingungen und der Situationen des Marktes.

**Mietflächen:** die Daten zu den Flächen basieren auf den Informationen, die von verantwortlichen Leitungen zur Verfügung gestellt werden. Wir gehen davon aus, dass die Informationen über die entsprechenden Flächen der Definition der geltenden Normen entsprechen. In Ausnahmefällen, in denen die Oberflächen nach Plänen berechnet werden, gelten die nutzbaren Nettoflächen.

**Instandhaltungs- und Renovierungskosten:** umfasst alle Eingriffe, wie z.B. Reparaturen, die nicht an die Mieter übertragen werden können. Die Begriff Renovierung umfasst die außerordentlichen Investitionen, z.B. Renovierungen oder Verbesserungen

im Gebäude, usw. Der Teil dieser Kosten entspricht einer Erhöhung des Wertes des Gutes, er wird in den Konten aktiviert und kann in bestimmten Maße auf die Mieten umgewälzt werden.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den Preis dar, der in Gegenwart eines normalen Geschäftsablaufs und unter der Annahme eines gründlichen Kauf- und Verkaufsverhaltens erzielt werden kann. Von Fall zu Fall, vor allem während des Kaufs und Verkaufs von Fondsimmobilen, werden mögliche Gelegenheiten, die sich ergeben, bestmöglich im Interesse des Fonds ausgenutzt. Daraus können Unterschiede in Bezug auf die Bewertungen resultieren.

### Kapitalisierungsrate am 31. Dezember 2016

Die Kapitalisierungsrate beträgt 3,75%. (Durchschnittlicher 10-Jahres-Swap der letzten 4 Jahre: 1,55% ; Illiquiditätsrate: 1,20%; Verteuerungsrate: 1,00%).

Die Diskontsätze schwanken zwischen 3,75% (Minimum) und 4,50% (Maximum) mit einem gewichteten Mittel von 4,03%.

## Angaben zu den Geschäften mit einer besonderen wirtschaftlichen und rechtlichen Bedeutung

Am 17. Juni 2016 haben FidFund Management SA, als Fondsleitung nach Schweizer Recht in der Kategorie „Immobilienfonds“ RESIDENTIA (der „Fonds“) und Cornèr Banca SA, als Depotbank des Fonds die Investoren über die folgenden Änderungen informiert, die in der Broschüre mit dem beigefügten Fondsvertrag und in der vereinfachten Broschüre vorgenommen werden:

### 1. An der Broschüre vorgenommene Änderungen:

**Allgemeine Angaben über die Leitung:**

Der zweite Abschnitt wurde wie folgt geändert:

„Der von der Leitung unterzeichnete Betrag des Aktienkapitals beläuft sich seit dem 20. Juni 2008 auf 1 Million Schweizer Franken. Das Aktienkapital ist in Namensaktien unterteilt und vollkommen freigegeben. Das Aktienkapital von FidFund Management SA wird in seiner Gesamtheit von GEM 360 SA gehalten. Alle Partizipationsscheine werden zu 100% von GEM 360 gehalten“

**Wirtschaftsdaten:**

Die Wirtschaftsdaten des Fonds wurden wie folgt aktualisiert:

„Die Leitung verwaltet in der Schweiz am 31. August 2016 insgesamt drei kollektive Kapitalanlagen, deren Guthabensumme sich am oben genannten Datum auf 2 Milliarden Schweizer Franken beläuft“

**Vergütung und Nebenkosten**

Die Verwaltungsprovision der Leitung wurde wie folgt geändert:

„Höchstens 1% p.a vom Nettoinventarwert“

**Total Expense Ratio (TER) :**

Die Tabelle wurde aktualisiert, um die aktuellsten Prozentwerte widerzuspiegeln. Die gleiche Änderung wurde an Paragraph 3 der vereinfachten Broschüre vorgenommen.

### 2. Änderungen des Anlagefondsvertrages

Die folgenden materiellen Änderungen (zusätzlich zu den oben erwähnten) wurden an dem Fondsvertrag vorgenommen, um ihn an die revidierten Bestimmungen des Bundesgesetzes über kollektive Kapitalanlagen („LPCC“) und die Verordnung über kollektive Kapitalanlagen („OPCC“) sowie an den revidierten Modellfondsvertrag der Swiss Funds & Asset Management Association („Modell SFAMA“) anzupassen:

**Depotbank:**

Der vierte Abschnitt wurde wie folgt geändert:

„Die Depotbank und ihre Vertreter unterliegen der Loyalitätspflicht, der Sorgfaltspflicht und der Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und ausschließlich im Interesse der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Maßnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie garantieren transparente Konten und geben ausreichende Informationen über diesen Immobilienfonds. Sie teilen alle anfallenden Gebühren und Kosten direkt oder indirekt, sowie ihre Nutzung, den

Anlegern mit; sie informieren die Anleger vollinhaltlich, ehrlich und verständlich hinsichtlich der erhaltenen Vergütungen zur Verteilung der kollektiven Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Vermittlungsgebühren und anderen Vermögensvorteilen.“

**Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Anlegers:**

Der dritte Paragraph im folgenden Abschnitt wurde verschoben:

„§19 Vergütung und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens“

**Vergütung und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens:**

Der erste und der siebte Paragraph wurden wie folgt geändert:

„Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, das Asset Management und die Verteilung des Immobilienfonds berechnet die Fondsleitung zu Lasten des Immobilienfonds eine jährliche Provision von 1% des maximalen Nettoinventarwertes des Fonds, die bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes vom pro rata temporis erhaltenen Fondsvermögen belastet alle drei Monate ausgeschüttet wird (Verwaltungsgebühr)“.

„Die Fondsleitung und ihre Vertreter können zu den in den in der Broschüre vorgesehenen Bestimmungen (siehe Kapitel 5.3) Rückvergütungen gewähren, um die Aktivität der Kommerzialisierung der Fondsanteile zu vergüten. Sie zahlen keinen Rabatt, um die Gebühren und Kosten zu reduzieren, die den Anlegern und den Fonds zugerechnet werden“

### 3. Änderungen an der vereinfachten Broschüre

**Performance der gemeinsamen Kapitalanlage:**

Die Tabelle in Bezug auf die Performance wurde durch den Vergleichsindex SWIIT, sowie eine mittlere Jahresrendite aktualisiert und vervollständigt. Ein zweiter Paragraph wurde wie folgt hinzugefügt:

„Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds (SWIIT) umfasst alle Schweizer Immobilienfonds, die an der SIX Swiss Exchange notiert werden. Die Gewichtung im Index hängt von ihrer Börsenkapitalisierung ab. Für die Berechnung der Indexperformance SWIIT werden die Zahlungen der Dividenden berücksichtigt.“

**Wirtschaftsdaten:**

Die Tabelle in Bezug auf Wirtschaftsdaten wurde aktualisiert.

### 4. Allgemeine Informationen

Die Anleger sind darüber unterrichtet, dass bestimmte zusätzliche Änderungen, vor allem in der Form, ebenfalls in der Broschüre und dem integrierten Fondsvertrag gemacht wurden. Diese Änderungen wirken sich jedoch nicht auf die Rechte und Pflichten der Anleger aus.

### Rechtsstreitigkeiten

Es besteht Rechtsstreit im Zusammenhang mit dem Mietrecht in Bezug auf eine Immobilie, die wir für einen Wert von CHF 19'470 verkauft haben.

**Zahlen zusammengefasst**

		Per 31.12.2015	Per 31.12.2016
Gesamtvermögen	CHF	139.641.019,69	177.019.307,57
Nettovermögen des Fonds	CHF	112.957.366,46	138.679.280,64
Verkehrswertschätzung der Immobilienwerte	CHF	130.280.000,00	164.420.000,00
Verkehrswertschätzung der in Bau befindlichen Immobilienwerte (inkl. das Gelände)	CHF	0,00	0,00

	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert je Anteil	Ausschüttung des Reingewinns	Ausschüttung des Kapitalgewinns	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

Die dargestellten Verteilungen sind die Addition der jährlichen und halbjährlichen Verteilungen

**Berechnete Kennzahlen gemäß der SFAMA-Direktive**

Per 31.12.2016

Mietzinsausfallrate	10,63%
Fremdfinanzierungsquote	20,25%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	47,90%
Anteil der Betriebsausgaben der Fonds (TER <sub>REF</sub> GAV)	1,05%
Anteil der Betriebsausgaben der Fonds (TER <sub>REF</sub> MV)	1,22%
Eigenkapitalrenditen „Return on Equity“ (ROE 01.01.16 - 31.12.2016)	3,94%
Ausschüttungsrendite	2,29%
Verteilungsgrad	99,91%
Agio am 31.12.2016	10,91%
Anlagenrendite	3,75%
Kapitalrendite	3,34%

**Leistung der Residentia-Fonds (reinvestierte Dividende)**

	2015	2016 <sup>(1)</sup>	seit Gründung des Fonds <sup>(2)</sup>	Geschäftsjahr 01.01.16 - 31.12.16
Residentia	1,04%	13,68%	47,32%	13,68%
SXI Real Estate Funds Index*	4,17%	6,85%	62,33%	6,85%

\* Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds TR umfasst alle Schweizer Immobilienfonds die an der SIX Swiss Exchange notiert werden. Ihre Gewichtung im Index erfolgt anhand ihrer Börsenkapitalisierung. Für die Berechnung des Leistungsindex SWIIT werden die Dividendenzahlungen berücksichtigt.

Die historische Leistung stellt keine aktuelle oder zukünftige Leistungskennzahl dar.

Die Leistungsdaten berücksichtigen keine Provisionen oder Gebühren, die bei der Ausgabe oder beim Rückkauf von Anteilen fällig werden.

<sup>1</sup> bis zum 31.12.2016

<sup>2</sup> vom 1.07.2009 bis zum 31.12.2016 (kumulative Leistung)

**Vermögensrechnung**

	31.12.2015	31.12.2016
	CHF	CHF
<b>Aktiva</b>		
<b>Bankguthaben</b>		
Sichtguthaben	8.570.433,50	11.020.187,44
<b>Immobilien</b>		
Wohnhäuser	95.480.000,00	122.590.000,00
Wohnhäuser mit Stockwerkeigentum	3.300.000,00	4.750.000,00
Immobilien mit Mischnutzung	12.130.000,00	12.750.000,00
Immobilien mit wirtschaftlicher Nutzung	19.370.000,00	24.330.000,00
Baugrundstücke, inkl. Abzureißende Gebäude und im Bau befindliche Immobilien	0,00	0,00
<b>Immobilien Gesamt</b>	<b>130.280.000,00</b>	<b>164.420.000,00</b>
Andere Aktiva	790.586,19	1.579.120,13
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>139.641.019,69</b>	<b>177.019.307,57</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristige Hypothekarschulden	0,00	0,00
– Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	1.881.354,23	2.792.621,93
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige Hypothekarschulden	22.770.000,00	33.290.000,00
– Andere langfristige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>24.651.354,23</b>	<b>36.082.621,93</b>
<b>Nettovermögen vor Schätzung der fälligen Steuern im Falle einer Liquidation</b>	<b>114.989.665,46</b>	<b>140.936.685,64</b>
Schätzung der fälligen Steuern im Falle einer Liquidation	-2.032.299,00	-2.257.405,00
<b>Nettovermögen</b>	<b>112.957.366,46</b>	<b>138.679.280,64</b>

**Veränderung des Nettovermögens**

	31.12.2015	31.12.2016
	CHF	CHF
<b>Veränderung des Nettovermögens des Fonds</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungszeitraumes	75.712.234,11	112.957.366,46
Verteilung	-2.159.009,16	-1.600.972,80
Saldo aus dem Anteilsverkehr	34.393.532,67	22.010.050,14
Gesamtergebnis	5.010.608,84	5.312.836,84
<b>Nettovermögen des Fonds am Ende des Rechnungszeitraumes</b>	<b>112.957.366,46</b>	<b>138.679.280,64</b>



**Zahl der zurückgekauften und herausgegebenen Anteile**

	31.12.2015	31.12. 2016
<b>Entwicklung der Anzahl der Anteile</b>		
Situation zu Beginn der Geschäftsjahres	68.388,00	1.000.608,00
Split	683.880,00	0,00
Ausgegebene Anteile	316.728,00	200.105,00
Zurückgekaufte Anteile	0,00	0,00
<b>Situation am Ende des Zeitraumes</b>	<b>1.000.608,00</b>	<b>1.200.713,00</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Nettoinventarwert eines Anteils am Ende des Zeitraumes</b>	<b>112,90</b>	<b>115,50</b>

**Zusätzliche Informationen (Art. 68 OPC-FINMA)**

	31.12.2015	31.12.2016
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Abschreibungsbetrag der Immobilien	0.00	0.00
Gesamtbetrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Anzahl der Anteile für die Rückzahlung gestellt zum Ende des folgenden Jahres	0	0

**Gewinn-/Verlustrechnung**

	Vom 01.01.2015 bis 31.12.2015	Vom 01.01.2016 bis 31.12.2016
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Einnahmen</b>		
Mieteinnahmen	5.688.621,33	7.141.074,16
Bankzinsen	13,25	5,47
Verschiedene Einnahmen	0,00	25.948,00
Andere Mieteinnahmen	46.591,55	66.912,45
Beteiligung der Zeichner an laufenden Erträgen	731.602,53	211.610,11
<b>Einnahmen Gesamt</b>	<b>6.466.828,66</b>	<b>7.445.550,19</b>
<b>Gebühren</b>		
Hypothekarzinsen	367.194,35	354.413,96
Andere Schuldzinsen	51,02	9,11
Unterhalt und Reparaturen	699.012,39	858.373,01
Verwaltung der Immobilien:		
a) Die Aufwendungen für Immobilien (Wasser, Strom, Hausmeister, Reinigung, Versicherungen, usw.)	340.637,85	477.297,29
b) Verwaltungskosten (Gebühren und Verwaltungskosten)	214.584,19	294.684,20
Direkte Steuern	1.017.721,84	1.535.286,00
Schätzungs- und Prüfungskosten	142.886,10	159.541,58
Bankgebühren	22.827,29	25.419,59
Andere Kosten (Veröffentlichungskosten, Druckkosten, Anwaltskosten, usw.)	51.354,16	39.820,05
Regulatorische Vergütung an den Vorstand	809.156,87	1.135.397,92
Regulatorische Vergütung an die Depotbank	43.073,94	62.441,49
Rückstellungen für zweifelhafte Debitoren	5.895,90	31.443,62
<b>Gebühren Gesamt</b>	<b>3.714.395,90</b>	<b>4.974.127,82</b>
<b>Nettoergebnis</b>	<b>2.752.432,76</b>	<b>2.471.422,37</b>
Gewinne/Verluste auf realisierte Investitionen	0,00	1.046.279,87
<b>Realisiertes Ergebnis</b>	<b>2.752.432,76</b>	<b>3.517.702,24</b>
Gewinne/Verluste auf nicht realisierte Investitionen (Variation)	2.258.176,08	1.795.134,60
<b>Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>5.010.608,84</b>	<b>5.312.836,84</b>
<b>Ergebnisverwendung</b>		
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Realisiertes Ergebnis	2.752.432,76	3.517.702,24
Zwischendividende	-1.148.918,40	0,00
Ergebnis des vorherigen Geschäftsjahres	976,29	3.517,85
<b>Verfügbares Ergebnis zur Wiederaufteilung</b>	<b>1.604.490,65</b>	<b>3.521.220,09</b>
<b>Ergebnis, dass an die Investoren ausgeschüttet werden kann</b>	<b>1.604.490,65</b>	<b>3.521.220,09</b>
Kapitalgewinnverteilung	0,00	1.044.620,31
Einkommensverteilung	1.600.972,80	2.473.468,78
<b>Zur Ausschüttung an die Investoren vorgesehenes Ergebnis</b>	<b>1.600.972,80</b>	<b>3.518.089,09</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>3.517,85</b>	<b>3.131,00</b>

## Inventar an Immobilien

## Mietobjekte

Wohnimmobilien		Selbstkosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mieteinnahmen <sup>1</sup> in CHF	Bruttorendite <sup>2</sup>
Tessin	<b>Bellinzona</b>				
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8.704.392,63	10.000.000,00	587.024,55	6,12%
	<b>Biasca</b>				
	Via Quinta 53 à 59	8.774.006,69	9.950.000,00	523.330,30	5,24%
	<b>Giubiasco</b>				
	Viale C. Olgiati 20/1	5.312.096,55	6.300.000,00	333.280,65	5,41%
	<b>Locarno</b>				
	Via Nessi 38	8.844.405,35	10.480.000,00	572.522,35	5,40%
	Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	9.157.366,93	10.460.000,00	594.706,00	5,84%
	<b>Lugano</b>				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11.205.662,40	12.300.000,00	646.355,00	5,56%
	Via Bagutti 26	11.525.789,42	11.800.000,00	556.972,00	5,02%
	Via dei Faggi 23	10.074.203,60	10.700.000,00	460.808,00	5,14%
<b>Monte Carasso</b>					
Via Mundasc 2	27.605.794,10	27.700.000,00	644.895,71	4,44%	
<b>Vacallo</b>					
Via Bellinzona 10-11	12.597.095,51	12.900.000,00	686.531,00	5,62%	
<b>Gesamt</b>	<b>113.800.813,18</b>	<b>122.590.000,00</b>	<b>5.606.425,56</b>		

Immobilien mit Stockwerkeigentum		Selbstkosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mieteinnahmen <sup>1</sup> in CHF	Bruttorendite <sup>2</sup>
Tessin	<b>Lamone</b>				
	Via Carsiné 5 / 5a	-	-	53.419,70	-
	<b>Locarno</b>				
Via In Selva 17	4.923.703,35	4.750.000,00	-	1,75%	
<b>Gesamt</b>	<b>4.923.703,35</b>	<b>4.750.000,00</b>	<b>53.419,70</b>		

## Inventar an Immobilien

## Mietobjekte

Immobilien mit Mischnutzung		Selbstkosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mieteinnahmen <sup>1</sup> in CHF	Bruttorendite <sup>2</sup>
Tessin	<b>Bellinzona</b>				
	Via C. Ghiringhelli 18	4.358.017,03	4.800.000,00	232.259,85	5,02%
	<b>Lugano</b>				
Via Antonio Fusoni 5	7.152.133,10	7.950.000,00	359.661,00	5,14%	
<b>Gesamt</b>	<b>11.510.150,13</b>	<b>12.750.000,00</b>	<b>591.920,85</b>		
Immobilien mit gewerblicher Nutzung		Selbstkosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mieteinnahmen <sup>1</sup> in CHF	Bruttorendite <sup>2</sup>
Tessin	<b>Gambarogno</b>				
	Via Luserte 2-4	7.577.757,05	8.600.000,00	518.984,75	6,78%
	<b>Manno</b>				
	Via Cantonale 27	6.188.795,35	6.100.000,00	252.489,80	4,59%
	<b>Minusio</b>				
	Via Rinaldo Simen 58	9.114.641,53	9.630.000,00	117.833,50	1,47%
<b>Gesamt</b>	<b>22.881.193,93</b>	<b>24.330.000,00</b>	<b>889.308,05</b>		

## Zusammenfassung

Wohnimmobilien	Selbstkosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Mieteinnahmen <sup>1</sup> in CHF
Wohnimmobilien	113.800.813,18	122.590.000,00	5.606.425,56
Wohnimmobilien mit Stockwerkeigentum	4.923.703,35	4.750.000,00	53.419,70
Wohnimmobilien mit Mischnutzung	11.510.150,13	12.750.000,00	591.920,85
Immobilien mit gewerblicher Nutzung	22.881.193,93	24.330.000,00	889.308,05
<b>Gesamt</b>	<b>153.115.860,59</b>	<b>164.420.000,00</b>	<b>7.141.074,16</b>

<sup>1</sup> einschließlich noch zu erhaltende Mietzahlungen

<sup>2</sup> Beziehung zwischen dem Soll-Mieterzustand und dem Verkehrswert (für Immobilien, die einen fertiggestellten / in Betrieb befindlichen Bau) umfassen  
Der Gesamtbrandversicherungswert der Immobilien beläuft sich auf 161'786'559.00 CHF

Kein Mieter stellt mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Fonds da (selon la directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm66)

### Informationen über die Leerstandsquote und das Alter der Immobilien

		Leerstandsquote	Alter der Immobilie
Tessin	<b>Bellinzona</b>		
	Via San Gottardo 58 a/b/c Via C. Ghiringhelli 18	6,07% 13,16%	54 39
	<b>Biasca</b>		
	Via Quinta 53 à 59	0,00%	33
	<b>Gambarogno</b>		
	Via Luserte 2-4	12,42%	27
	<b>Giubiasco</b>		
	Viale C. Olgiate 20/1	8,98%	26
	<b>Locarno</b>		
	Via In Selva 17 Via Nessi 38 Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	100,00% 5,08% 3,07%	51 53 46
	<b>Lugano</b>		
	Via Beltramina 6 - 8 - 10 Via Bagutti 26 Via dei Faggi 23 Via Antonio Fusoni 5	9,85% 9,16% 13,31% 14,50%	51 46 27 46
	<b>Manno</b>		
	Via Cantonale 27	12,69%	29
	<b>Minusio</b>		
	Via Rinaldo Simen 58	0,00%	21
	<b>Monte Carasso</b>		
	Via Mundasc 2	12,89%	22
	<b>Vacallo</b>		
	Via Bellinzona 10-11	9,67%	36

### Liste des Verkaufs und Kaufs von Vermögenswerten

#### Käufe

		Kaufpreis in CHF
<b>Wohnimmobilien</b>		
Tessin	<b>Monte Carasso</b> Via Mundasc 2	27.050.000,00
<b>Immobilien zur gewerblichen Nutzung</b>		
Tessin	<b>Minusio</b> Via Rinaldo Simen 58	7.250.000,00
<b>Gesamt</b>		<b>34.300.000,00</b>

### Verkäufe

Wohnungen im Stockwerkeigentum		Verkäufe in CHF
Tessin	<b>Lamone</b> Via Carsiné 5 / 5a	4.556.000,00
<b>Immobilien zur gewerblichen Nutzung</b>		
Tessin	<b>Lugano</b> Via Carona 6	4.730.000,00
<b>Gesamt</b>		<b>9.286.000,00</b>

### Verkäufe nach Frist

Zwei Positionen im Stockwerkeigentum (propriété par étages, PPE) am Gebäude Via In Selva 17 in Locarno wurden nach Frist verkauft. Die Kaufverträge wurden im Dezember 2016 für einen Gesamtbetrag von CHF 1.480.000,00 unterzeichnet. Der Eigentumsübergang jeder der beiden Stockwerkeigentums-Positionen findet im dritten Quartal 2017 statt.

### Details zu den Hypothekarschulden

	Kapital in CHF	Zinsraten jährlich	Ausgabedatum	Verfall	Basis und die Häufigkeit der Festsetzung des Zinssatzes
<b>Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren</b>	14.130.000,00	1,100%	31.12.2013	31.12.2017	FIX
	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
<b>Langfristige Verbindlichkeiten über mehr als fünf Jahre</b>	8.640.000,00	1,850%	30.06.2014	01.07.2024	FIX
	<b>33.290.000,00</b>	<b>1,105% (gewichteter Durchschnittskurs)</b>			

### Informationen über die effektive Rate der Gebühren und Nebenkosten

Vergütung an den Vorstand	Höchstsatz gemäß Vertrag	Angewandter Satz
Für die Managemenprovision	§ 19 Fondsvertrag	1.00%
Für die Ausgabeprovision	§ 18 Fondsvertrag	5.00%
Für die Rückkaufprovision	§ 18 Fondsvertrag	5.00%
Für den Kauf und Verkauf von Immobilien	§ 19 Fondsvertrag	5.00%
Für die Verwaltung der Immobilien	§ 19 Fondsvertrag	6.00%
		de 0.46% à 4.57%
		de 3.5% à 4.50%
Vergütung an die Depotbank		
Für die Verwahrung von Wertpapieren, nicht verpfändeten Schuldbriefe und Immobilienaktien	§ 19 Fondsvertrag	125 CHF
Für die Verwaltung, die Regelung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung des Fondsmanagements	§ 19 Fondsvertrag	0.05%
Für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	§ 19 Fondsvertrag	0.50%

### Informationen zu den Verpflichtungen

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag für Erwerbe von Gebäuden sowie Bauaufträge und Investitionen in Gebäude

Am Bilanzstichtag betragen die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Gebäude insgesamt fast CHF 3.153.664,63



# Wohnbauten



Quartino, via Luserte 2-4



Locarno, via Rovedo 15  
via Romerio 12



Locarno, via in Selva 17



Locarno, via Nessi 38



Biasca, via Quinta 53



Lamone, via Carsiné 5



Bellinzona, via S. Gottardo 58 ABC



Bellinzona, via Ghiringhelli 18



Lugano, via Bagutti 26



Lugano, via Beltramina 6-8-10



Lugano, via Fusoni 5



Lugano, via dei Faggi 23



Minusio, via Simen 58



Giubiasco, via Olgiati / Lugano



Monte Carasso, via Mundàsc 2



Paradiso, via Carona 6



Manno, via Cantonale 27



Vacallo, via Bellinzona 10-11





RESIDENTIA



IL FONDO IMMOBILIARE  
DELLA SVIZZERA ITALIANA

info@residentia.ch



[www.residentia.ch](http://www.residentia.ch)