

# Rapport annuel audité

31 décembre 2016



## **Residentia,**

Fonds de placement de droit  
suisse relevant de la catégorie  
"Fonds immobiliers"

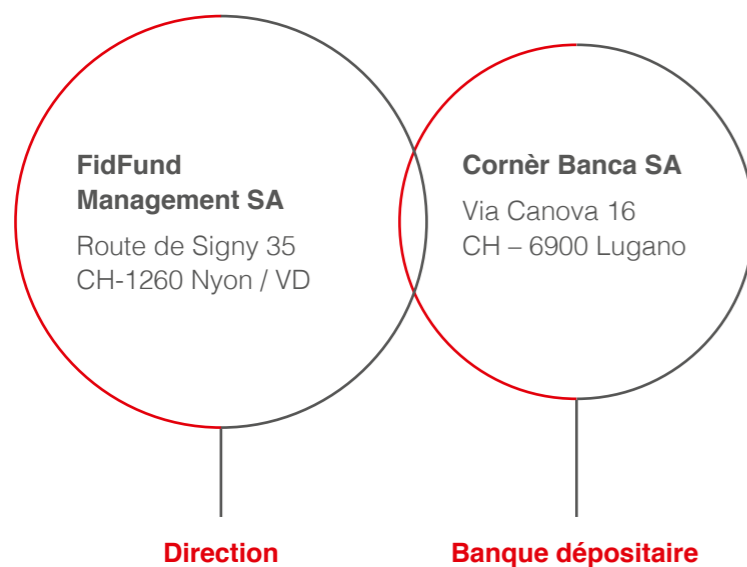
## Residentia

**+** **RESIDENTIA** est un fonds de placement de droit suisse, de la catégorie « 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 (depuis le 10.01.2017, Directeur adjoint jusqu'au 09.01.2017)
Christophe Audousset	Directeur adjoint (depuis le 10.01.2017, Directeur général jusqu'au 09.01.2017)

### 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

### Gestion des immeubles

Assofide SA, Locarno
Comafim SA, Lugano
Privera SA, Lugano
Fiduciaria Antonini SA, Lugano (depuis le 1er juillet 2016)

### 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

2016 a été une année riche en réussites et en étapes marquantes pour Residentia.

🏠 Le Fonds a poursuivi sa croissance soutenue, en ligne avec sa philosophie d'origine, en acquérant de nouveaux biens immobiliers et en faisant progresser également son importance et sa réputation au niveau régional. Ce nouveau statut, à savoir celui d'interlocuteur incontournable des différentes entités socio-économiques locales, a été obtenu grâce à la promotion active de projets à prépondérance sociale dans le secteur immobilier, tout en conciliant les principes économiques du fonds avec le contexte résidentiel délicat dans lequel nous opérons. Cela a permis au Fonds d'obtenir des résultats financiers significatifs, tout en produisant des solutions de logement avantageuses du point de vue social pour les populations du Canton du Tessin. Le complexe immobilier baptisé **Morenal**, acquis au début de l'été dernier, illustre parfaitement cet équilibre. Cette acquisition a permis d'engager de nombreuses collaborations fructueuses qui, nous l'espérons, pourront être reproduites dans le cadre de projets futurs actuellement à l'étude.

L'année qui vient de s'achever a été caractérisée par une première phase de consolidation, suite à l'augmentation de capital réalisée fin 2015. En plus des immeubles de **Pazzallo** et **Quartino**, acquis au cours du dernier trimestre 2015, le début de l'année a été marqué par l'acquisition de l'ancien **Hôtel Alba de Minusio**. Cette opération inclut également un projet de conversion de la structure hôtelière en 17 appartements neufs et la réalisation d'un nouvel étage résidentiel divisé en deux *penthouses* destinés à la vente. Le chantier a été lancé immédiatement après l'acquisition au mois de mars et le coût global de l'ensemble de l'opération, comprenant l'acquisition

du terrain, est légèrement inférieur à 10 millions de francs suisses. La fin des travaux est prévue pour le printemps 2017. La propriété aura un rendement estimé à plus de 5,60 % grâce aux 17 appartements mis en location, aux espaces commerciaux déjà existants dans l'immeuble et loués à Coop Pronto pour les 10 prochaines années ainsi qu'à la vente des *penthouses*.

Toujours au cours des premiers mois de l'année, le chantier de rénovation et d'agrandissement de la propriété existante de **Via in Selva à Locarno** a été ouvert. Un investissement de 4,5 millions de francs suisses, établi avec une importante société de construction de la province de Locarno, prévoit la réalisation de 14 appartements neufs qui seront ensuite vendus en propriété par étage. Le chantier avance rapidement et la livraison est prévue pour juillet 2017. À l'heure actuelle, la vente des deux appartements a été réalisée et des acheteurs potentiels sont intéressés par les autres unités. Une fois l'opération terminée, le Fonds compte réaliser une importante plus-value.

Le milieu de l'année a été consacré quant à lui à la finalisation de l'acquisition d'un important complexe mixte-résidentiel à **Monte Carasso**, dont les négociations avaient débuté il y a plus de deux ans. Afin de financer cette acquisition et de disposer des liquidités nécessaires à la réalisation d'autres projets en cours, Residentia avait décidé de réaliser une deuxième augmentation de capital. La réaction positive des principaux investisseurs institutionnels du Fonds ainsi que la qualité de l'investissement nous ont permis de réaliser cette deuxième augmentation de capital en moins de trois mois, faisant suite à la première augmentation de capital moins d'un an avant. Cette opération, finalisée le mercredi 15 juin 2016, a eu le

## Rapport du conseiller aux investissements

succès attendu avec l'émission de 200 105 nouvelles parts, soit l'équivalent de 22 millions de francs. La demande a été significative non seulement du côté des investisseurs existants, mais également du côté des nouveaux investisseurs, que nous n'avons malheureusement pas pu tous satisfaire.

Le complexe immobilier Morenal, à **Monte Carasso**, dont le transfert de propriété a eu lieu le 21 juin 2016, représente un cas unique dans le contexte immobilier du Canton du Tessin, de par ses dimensions, son architecture et la vocation intergénérationnelle de son tissu résidentiel. Cette propriété, qui comprend 76 unités résidentielles découpées en appartements de petite taille et en spacieux duplex, est en mesure d'accueillir, grâce à la présence de différents partenaires sociaux, des résidents hétérogènes. En effet, ce complexe peut accueillir aussi bien des familles avec enfants que des personnes âgées indépendantes et des invalides. La présence d'un Custode Sociale (concierge) et d'autres services spécifiques offerts par les associations partenaires leur garantit une grande qualité de vie au sein d'un projet sans pareil dans le Canton du Tessin et en Suisse. Le quartier **Morenal** a d'ailleurs été reconnu par la Confédération comme étant le meilleur « Projet modèle pour un développement durable du territoire 2014-2018 » dans le domaine de la gestion intergénérationnelle pour un bien immobilier existant. En plus de la partie résidentielle, la propriété est composée de 12 unités commerciales qui proposent une série de services aux habitants du complexe et aux résidents des immeubles voisins, dont par exemple un centre Denner et un bar de quartier, catalyseur d'une série d'activités socio-culturelles. Le complexe offre actuellement un rendement de 5,20 %, mais grâce à la superficie constructible encore disponible d'environ 1 800 m<sup>2</sup> de SBP une aug-

mentation significative de celui-ci est prévue pour les années à venir. L'Équipe Residentia a d'ailleurs déjà lancé des consultations en vue de l'édification d'une nouvelle aile qui devrait permettre d'utiliser le potentiel du complexe et d'améliorer l'offre résidentielle et commerciale actuelle. La demande de permis de construire devrait être déposée au cours du premier semestre 2017.

Dans la seconde moitié de l'année, différentes opérations, initiées au cours des années précédentes et qui ont permis d'obtenir les résultats espérés ces derniers mois, ont été achevées avec succès. Signalons également qu'à la fin de l'été, la vente en propriété par étages du petit immeuble situé **Via Carosinè**, à Lamone, a été réalisée. Le projet de cession de cet immeuble, lancé début 2015 et visant à une optimisation financière par le biais de la vente de 12 appartements et de 15 places de parking, a été réalisé conformément au calendrier fixé et le budget prévu. Ceci confirme la connaissance de l'Équipe du fonds Residentia du marché local et des dynamiques qui le caractérisent actuellement. Cette opération, qui prévoyait des investissements de modernisation dans l'optique de vendre des copropriétés et réalisées dans les limites du budget de 400'000 francs suisses, a généré une plus-value brute supérieure à 1 million de francs suisses, frais de courtage inclus. Cette plus-value a permis au Fonds Residentia d'obtenir un rendement supérieur à 30 % par rapport à la valeur d'inventaire de l'immeuble figurant au bilan pour un montant de 3,5 millions de francs suisses.

En plus de l'opération de Lamone, le droit d'acquisition de la propriété de **Via Carona 6**, à Paradiso, a été exercé fin 2016 par la contrepartie. L'exercice de ce droit a finalisé la vente définitive de Villa Zappia, opération lancée en janvier 2015 et qui s'est

prolongée jusqu'à octobre 2016 dans l'attente de l'approbation du projet de construction d'un nouveau bâtiment mixte résidentiel, qui sera réalisé par les nouveaux propriétaires. Cette transaction a été clôturée par le versement des 2 365 000 francs suisses restants qui, venant s'ajouter au même montant déjà versé au titre de garantie de rétractation, représentent un total de 4,73 millions de francs suisses, prix de vente prédéfini et en ligne avec la valeur comptable de l'immeuble.

Parmi les autres projets en cours du Fonds, il est important de signaler l'obtention du permis de construire pour l'ajout d'un étage à l'immeuble de **Via Ghiringhelli** à Bellinzona. Cet étage supplémentaire permettra d'exploiter tout le potentiel constructible encore disponible en parallèle de la modernisation des façades extérieures de tout le bâtiment. Cette intervention - déjà approuvée et dont le lancement est prévu au cours des premiers mois de l'année 2017 - aura un coût total de 1,1 million de francs suisses et sera réalisé au moyen d'une méthode de construction innovante, impliquant l'utilisation de polystyrène expansé, qui permettra de réduire les coûts et de contenir le poids de la nouvelle structure. Cela permettra la réalisation de 4 nouvelles unités d'habitation pour un rendement supplémentaire de 70 000 francs suisses.

**En plus des activités stratégiques et courantes à peine citées, l'Équipe du fonds Residentia est activement occupée à rechercher de nouvelles opportunités immobilières disponibles sur le marché.**

🏠 Recherches souvent difficiles et frustrantes en raison de la conjoncture économique actuelle qui

perdure et qui fait des investissements immobiliers l'une des rares classes d'actifs réellement rentables dans l'univers des instruments de placement financiers. Cet engagement a cependant permis d'obtenir les résultats espérés avec l'acquisition, au cours du premier trimestre 2017, d'un important complexe immobilier pour un montant de 20 millions de francs suisses, stratégiquement positionné dans le centre de Mendrisio, en face de la gare. Cette zone devrait connaître un développement significatif dans les années à venir grâce à l'installation de la faculté d'architecture de la SUPSI. Le complexe, composé de plus de 12 unités commerciales et de 9 unités résidentielles devrait générer chaque année des recettes brutes d'environ 1 million de francs suisses. La particularité de cette propriété, au-delà de son emplacement hors pair et de son excellent rendement actuel, est qu'elle offre la possibilité de bâtir un autre bâtiment d'une superficie de plus de 1 200 m<sup>2</sup>, pour lequel le permis de construire a déjà été remis. Grâce à cette acquisition, le Fonds atteindra au cours des prochains mois un équilibre financier satisfaisant, ramenant le taux d'endettement à environ 20 %, et disposera de la liquidité nécessaire pour mener à bien les projets susmentionnés.

En ce qui concerne les résultats financiers annuels, nous sommes globalement satisfaits des résultats obtenus, également à la lumière des perspectives immédiates liées aux différents projets actuellement en cours et qui seront terminés dans les prochains mois – transformation de l'ancien **Hôtel Alba** à **Minusio** et rénovation de **Via in Selva** à **Locarno**. D'autre part, notre vision de la situation au 31 décembre est seulement partielle, sachant qu'il a découlé du développement et de la croissance qui a caractérisé Residentia au cours des 18 derniers mois une répartition des résultats de nos activités sur plusieurs

## Rapport du conseiller aux investissements

trimestres. Au cours de l'année et demie qui s'est écoulée, 5 biens immobiliers ont été acquis pour un investissement global de plus de 70 millions de francs suisses. Cette croissance du nombre d'immeubles aussi vigoureuse a forcément impliqué une comptabilisation partielle du potentiel de rendement de chaque immeuble. En effet, seuls 6 mois de loyers ont été encaissés par **Morenal**, celui de **Minusio** est en phase de transformation et n'est que partiellement loué, et pour la résidence de **Via in Selva**, celle-ci a dû être libérée pour transformation et agrandissement. Malgré cette vision fragmentée, on perçoit clairement la nouvelle dimension que prend le Fonds Residentia et les résultats en cours de réalisation :

🏠 La Valeur nette d'inventaire a sensiblement progressé par rapport aux derniers semestres, suite à une légère baisse du taux de capitalisation (-0,15 %), la première en 8 ans d'existence du fonds et aux investissements effectués dans les différents biens immobiliers (rénovation à **Via in Selva** et **ex-Hotel Alba Minusio**).

🏠 Parmi les autres points importants, signalons le TER, dont la valeur est en baisse constante. Cette situation est essentiellement liée à l'optimisation des coûts effectuée au cours des derniers mois, y compris grâce à la nouvelle dimension prise par le Fonds.

🏠 Nous observons également un tassement du taux de vacance moyen d'environ 10 %. Une telle valeur doit être essentiellement imputée aux projets de rénovation et d'agrandissement en cours détenus dans le portefeuille, avec la restructuration totale de **Via in Selva**, **Morenal**, dont les précédents propriétaires n'avaient pas rénové différents apparte-

ments en duplex, **Centro Luserte**, avec d'importants chantiers de reconversion d'espaces non loués en centre d'exposition multimarques. Nous anticipons en conséquence au cours des prochains trimestres à un taux de vacance ramené en dessous de 5 % conforme aux valeurs usuelles, grâce aux interventions de modernisation et d'optimisation déjà prévus pour les immeubles de **Via Fusoni** à Lugano et de **Via dei Faggi** à Pazzallo.

🏠 En ce qui concerne le dividende qui sera distribué, Residentia a opté pour la distribution totale des bénéfices générés par la vente des appartements individuels de **Via Carsiné** à Lamone, en compensation des frais encourus pour financer l'opération et les impôts fédéraux relatifs à la vente de ces derniers qui ont pesé sur les résultats annuels du Fonds (augmentation des impôts directs de plus de 20 % par rapport à 2015). De cette manière et afin de permettre aux investisseurs de profiter intégralement du produit des opérations de cession réalisées par l'Équipe de Residentia, le dividende sera cette année encore supérieur à 2,50 % de la VNI. Tenant compte des éléments de comptabilisation partielle précédemment décrits, cela représente un résultat important pour le Fonds. Il est en effet réaliste de supposer que, en tenant compte d'une annualisation des résultats obtenus, le dividende réalisable puisse atteindre 3 % de la VNI.

## 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 semestriel 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.

Les immeubles en construction sont inscrits dans le compte de fortune à leur valeur vénale. (Il n'y a pas d'immeuble en construction dans le portefeuille au 31.12.2016).

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché 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 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.

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 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 augmen-

tation 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 2016

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 3.75% (minimum) et 4.50% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.03%.

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

En date du 17 juin 2016, 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, ont informé les investisseurs des modifications suivantes apportées au prospectus avec contrat de fonds intégré, ainsi qu'au prospectus simplifié:

### 1. Modifications apportées au prospectus

Indications générales sur la direction :

Le deuxième paragraphe a été modifié comme suit :

« Le montant du capital-actions souscrit de la direction s'élève depuis le 20 juin 2008 à CHF 1 million. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de FidFund Management SA est détenu dans sa totalité par GEM 360 SA. Tous les bons de participation sont détenus à 100% par GEM 360 SA. »

Les données économiques :

Les données économiques du fonds ont été mises à jour comme suit :

« La direction gère en Suisse 31 août 2016 au trois placements collectifs de capitaux au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à la date précitée à CHF 2 milliards »

Rémunération et frais accessoires :

La commission de gestion de la direction a été modifiée comme suit :

« 1% p.a au maximum de la valeur nette d'inventaire »

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.

### 2. Modifications du 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 de fonds révisé de la Swiss Funds & Asset Management Association (« Modèle SFAMA »):

La Banque Dépositaire :

Le quatrième paragraphe a été modifié comme suit : « La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils communiquent aux investisseurs tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement, ainsi que leur utilisation ; ils informent les investisseurs de manière complète, sin-

cère et compréhensible concernant les rémunérations perçues pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages et d'autres avantages pécuniaires ».

Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur :

Le troisième paragraphe a été déplacé dans la section suivante : « §19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds »

Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds :

Le premier et le septième paragraphe ont été modifiés comme suit :

« Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, l'Asset Management et la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle de 1% au maximum de la valeur nette d'inventaire du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion) ».

« 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 commercialisation des parts du fonds. Ils ne paient aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds »

### 3. Modifications apportées au prospectus simplifié

Performance du placement collectif de capitaux :

Le tableau relatif à la performance a été mis à jour et

complété par l'indice de référence SWIIT, ainsi qu'un rendement annuel moyen.

Un deuxième paragraphe a été ajouté comme suit : « L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice dépend de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte ».

Informations économiques :

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

### 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.

### Evénement antérieur à la clôture

FidFund Management SA à Nyon, agissant en tant que direction de fonds du RESIDENTIA a décidé de procéder à l'émission « best effort » de 200'105 nouvelles parts au 15 Juin 2016, pour un apport total de CHF 22'221'660.25.

### Contentieux

Nous avons un litige en rapport au droit du bail d'un immeuble vendu pour une valeur de CHF 194'470.

## Chiffres résumés

		31 déc 2015	31 déc 2016
Fortune totale	CHF	139.641.019,69	177.019.307,57
Fortune nette du fonds	CHF	112.957.366,46	138.679.280,64
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	130.280.000,00	164.420.000,00
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

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

## Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	31 déc 2016
Taux de perte sur loyers	10,63%
Coefficient d'endettement	20,25%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	47,90%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF GAV)	1,05%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF MV)	1,22%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE 01.01.16 - 31.12.2016)	3,94%
Rendement sur distribution	2,29%
Coefficient de distribution	99,91%
Agio au 31.12.2016	10,91%
Rendement de placement	3,75%
Rendement du capital investi	3,34%

## Performance du Fonds Résidentia (dividende réinvesti)

	2015	2016 <sup>(1)</sup>	depuis création du fonds <sup>(2)</sup>	exercice comptable 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%

\* 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.

<sup>1</sup> jusqu'au 31.12.2016

<sup>2</sup> du 1.07.2009 au 31.12.2016 (performance cumulative)

## Compte de fortune

	au 31 déc 2015	au 31 déc 2016
	CHF	CHF
<b>Actifs</b>		
<b>Avoirs en banque</b>		
Avoirs à vue	8.570.433,50	11.020.187,44
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	95.480.000,00	122.590.000,00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	3.300.000,00	4.750.000,00
Immeubles à usage mixte	12.130.000,00	12.750.000,00
Immeubles à usage commercial	19.370.000,00	24.330.000,00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0,00	0,00
<b>Total immeubles</b>	<b>130.280.000,00</b>	<b>164.420.000,00</b>
Autres actifs	790.586,19	1.579.120,13
<b>Total des actifs</b>	<b>139.641.019,69</b>	<b>177.019.307,57</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements</b>		
Engagements à court terme		
– Dettes hypothécaires à court terme	0,00	0,00
– Autres engagements à court terme	1.881.354,23	2.792.621,93
Engagements à long terme		
– Dettes hypothécaires à long terme	22.770.000,00	33.290.000,00
– Autres engagements à long terme	0,00	0,00
<b>Total des passifs</b>	<b>24.651.354,23</b>	<b>36.082.621,93</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>114.989.665,46</b>	<b>140.936.685,64</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-2.032.299,00	-2.257.405,00
<b>Fortune nette</b>	<b>112.957.366,46</b>	<b>138.679.280,64</b>

## Variation de la fortune nette

	au 31 déc 2015	au 31 déc 2016
	CHF	CHF
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	75.712.234,11	112.957.366,46
Distribution	-2.159.009,16	-1.600.972,80
Solde des mouvements de parts	34.393.532,67	22.010.050,14
Résultat total	5.010.608,84	5.312.836,84
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>112.957.366,46</b>	<b>138.679.280,64</b>



**Nombre de parts rachetées et émises**

au 31 déc 2015      au 31 déc 2016

**Evolution du nombre de parts**

Situation en début d'exercice	68.388,00	1.000.608,00
Split	683.880,00	0,00
Parts émises	316.728,00	200.105,00
Parts rachetées	0,00	0,00

**Situation en fin de période**

**1.000.608,00      1.200.713,00**

	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période</b>	<b>112,90</b>	<b>115,50</b>

**Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)**

au 31 déc 2015      au 31 déc 2016

	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
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 01.01.2015  
au 31.12.2015      Du 01.01.2016  
au 31.12.2016

	CHF	CHF
<b>Revenus</b>		
Revenus locatifs	5.688.621,33	7.141.074,16
Intérêts bancaires	13,25	5,47
Revenus divers	0,00	25.948,00
Autres revenus locatifs	46.591,55	66.912,45
Participation des souscripteurs aux revenus courus	731.602,53	211.610,11
<b>Total des revenus</b>	<b>6.466.828,66</b>	<b>7.445.550,19</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires	367.194,35	354.413,96
Autres intérêts passifs	51,02	9,11
Entretien et réparations	699.012,39	858.373,01
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	340.637,85	477.297,29
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	214.584,19	294.684,20
Impôts directs	1.017.721,84	1.535.286,00
Frais d'estimation et d'audit	142.886,10	159.541,58
Frais bancaires	22.827,29	25.419,59
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	51.354,16	39.820,05
Rémunération réglementaire à la direction	809.156,87	1.135.397,92
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	43.073,94	62.441,49
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	5.895,90	31.443,62
<b>Total des charges</b>	<b>3.714.395,90</b>	<b>4.974.127,82</b>
<b>Résultat net</b>	<b>2.752.432,76</b>	<b>2.471.422,37</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés	0,00	1.046.279,87
<b>Résultat réalisé</b>	<b>2.752.432,76</b>	<b>3.517.702,24</b>
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	2.258.176,08	1.795.134,60
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>5.010.608,84</b>	<b>5.312.836,84</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Résultat réalisé	2.752.432,76	3.517.702,24
Dividende intermédiaire	-1.148.918,40	0,00
Report de l'exercice précédent	976,29	3.517,85
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>1.604.490,65</b>	<b>3.521.220,09</b>
<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>	<b>1.604.490,65</b>	<b>3.521.220,09</b>
Distribution gain en capital	0,00	1.044.620,31
Distribution revenus	1.600.972,80	2.473.468,78
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>1.600.972,80</b>	<b>3.518.089,09</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>3.517,85</b>	<b>3.131,00</b>

## Inventaires des immeubles

## Immeubles locatifs

Immeubles d'habitation		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <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>Totaux</b>		<b>113.800.813,18</b>	<b>122.590.000,00</b>	<b>5.606.425,56</b>	

Immeubles d'habitation en propriété par étage		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <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>Totaux</b>		<b>4.923.703,35</b>	<b>4.750.000,00</b>	<b>53.419,70</b>	

## Inventaires des immeubles

## Immeubles locatifs

Immeubles à usage mixte		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <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>Totaux</b>		<b>11.510.150,13</b>	<b>12.750.000,00</b>	<b>591.920,85</b>	

Immeubles à usage commercial		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <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>Totaux</b>		<b>22.881.193,93</b>	<b>24.330.000,00</b>	<b>889.308,05</b>	

## Récapitulation

Immeubles d'habitation	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF
Immeubles d'habitation	113.800.813,18	122.590.000,00	5.606.425,56
Immeubles d'habitation en propriété par étage	4.923.703,35	4.750.000,00	53.419,70
Immeubles à usage mixte	11.510.150,13	12.750.000,00	591.920,85
Immeubles à usage commercial	22.881.193,93	24.330.000,00	889.308,05
<b>Totaux</b>	<b>153.115.860,59</b>	<b>164.420.000,00</b>	<b>7.141.074,16</b>

<sup>1</sup> inclus les loyers à recevoir

<sup>2</sup> 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 161'786'559.00 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	<b>Bellinzona</b>		
	Via San Gottardo 58 a/b/c	6,07%	54
	Via C. Ghiringhelli 18	13,16%	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. Olgiati 20/1	8,98%	26
	<b>Locarno</b>		
	Via In Selva 17	100,00%	51
	Via Nessi 38	5,08%	53
	Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	3,07%	46
	<b>Lugano</b>		
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	9,85%	51
Via Bagutti 26	9,16%	46	
Via dei Faggi 23	13,31%	27	
Via Antonio Fusoni 5	14,50%	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 achats et des ventes d'avares

#### Achats

Immeubles d'habitation		Prix d'Achat en CHF
Tessin	<b>Monte Carasso</b> Via Mundasc 2	27.050.000,00
Immeubles à usage commercial		
Tessin	<b>Minusio</b> Via Rinaldo Simen 58	7.250.000,00
<b>Totaux</b>		<b>34.300.000,00</b>

### Ventes

Logements en propriété par étage		Prix de Vente en CHF
Tessin	<b>Lamone</b> Via Carsiné 5 / 5a	4.556.000,00
Immeubles à usage commercial		
Tessin	<b>Lugano</b> Via Carona 6	4.730.000,00
<b>Totaux</b>		<b>9.286.000,00</b>

### Ventes à termes

Deux lots en propriété par étages (PPE) de l'immeuble Via In Selva 17 à Locarno ont fait l'objet de ventes à terme. Les actes ont été signés en décembre 2016 pour un montant total de CHF 1'480'000.00. Le transfert de propriété de chacun des deux lots PPE aura lieu d'ici au troisième trimestre 2017.

### Détail des dettes hypothécaires

	Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
<b>Engagements à long terme de un à cinq ans</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>Engagement à long terme de plus de cinq ans</b>	8.640.000,00	1,850%	30.06.2014	01.07.2024	FIX
	<b>33.290.000,00</b>	<b>1,105% (taux moyen pondéré)</b>			

### 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%
Pour la commission d'émission	§ 18 contrat fonds	5.00%
Pour la commission de rachat	§ 18 contrat fonds	5.00%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	de 0.46% à 4.57%
Pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	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 3'153'664.63.

# Les immeubles



**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



**Minusio**, via Simen 58



**Giubiasco**, vie Olgiati / Lugano



**Bellinzona**, via S. Gottardo 58 ABC



**Bellinzona**, via Ghiringhelli 18



**Lugano**, via Bagutti 26



**Lugano**, via Fusoni 5



**Lugano**, via Beltramina 6-8-10



**Lugano**, via dei Faggi 23



**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)