

Geprüfter Jahresbericht

31. Dezember 2018



Residentia,

Anlagefonds nach
schweizerischem Recht der
Kategorie „Immobilienfonds“

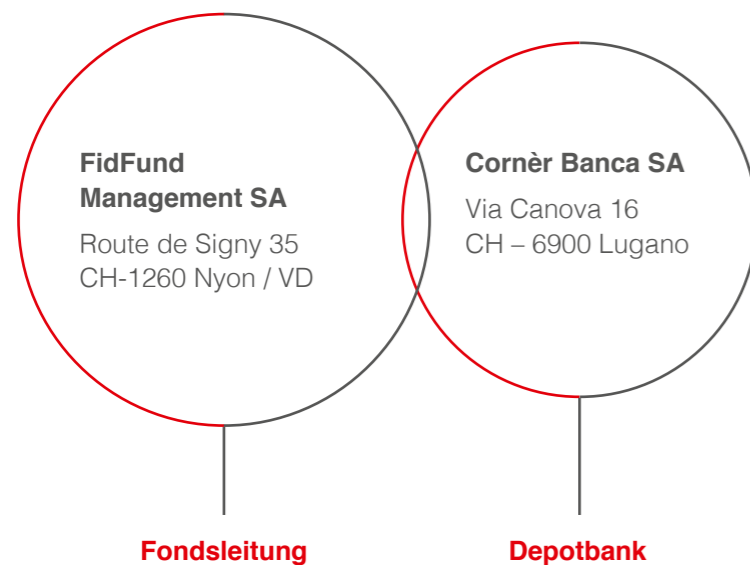
Residentia

+ RESIDENTIA ist gemäß dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Kategorie „Immobilienfonds“ (nachfolgend der „Fonds“ oder der „Immobilienfonds“). Der Fondsvertrag wurde von FidFund Management SA in der Eigenschaft als Fondsleitung mit Zustimmung von Cornèr Banca in der Eigenschaft als Depotbank erstellt und wurde der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers, FINMA) vorgelegt und von dieser erstmals am 20. März 2009 genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Vertrag für kollektive Kapitalanlagen (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger entsprechend den von ihm erworbenen Fondsanteilen am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sowie den Bestimmungen des Fondsvertrags selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank ist im Rahmen der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben Vertragspartei des Fondsvertrags.

Gemäß dem Fondsvertrag ist die Fondsleitung berechtigt, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu bilden, aufzuheben oder zusammenzulegen [Schweiz: vereinigen].

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.



This document is a translation of the French version. Only the French version is authentic.

FidFund Management SA

Verwaltungsrat

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

Marc Lüthi
Guillaume Fromont
Alain Golaz
Robert Pennone
Didier Brosset
Philippe de Cibeins

Präsident (vom 15.02.2018)
Vizepräsident (vom 15.02.2018)
Mitglied (vom 15.02.2018)
Mitglied (vom 13.04.2018)
Mitglied

Präsident (bis zum 14.02.2018)
Mitglied (bis zum 14.02.2018)
Mitglied (bis zum 14.02.2018)
Mitglied (bis zum 14.02.2018)
Mitglied (bis zum 14.02.2018)
Mitglied (bis zum 14.02.2018)

Fondsleitung

Selda Karaca

Nicolas Mégevand
Christophe Audousset

Generaldirektorin seit 01.06.2018
(Direktorin vom 01.01.2018 bis 31.05.2018)

Generaldirektor (bis zum 23.04.2018)
Vizedirektor

Anlageausschuss

Lorenzo Orsi
Claudio Genasci

(ohne Entscheidungsbefugnis)

Diplom-Architekt ETHZ und Mitglied von REG A, SIA, OTIA und ASIAT
Mitglied der Geschäftsleitung, Banca Dello Stato del Cantone Ticino

Berater des Anlageausschusses

Matteo Pagani

(ohne Entscheidungsbefugnis)

Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano

Schätzungsexperten

Omar Antonelli
Mirko Fasola
Fabio Guerra

Diplom-Architekt STS OTIA, Lugano
Techniker HF, Lugano
MRICS, MSc Real Estate CUREM, Dipl. Arch. EPFL Lausanne

Gebäudeverwaltung

Assofide SA, Locarno
Comafim SA, Lugano
Privera SA, Lugano
Fiduciaria Antonini SA, Lugano (bis zum 31.03.2018)
Multiresidenza SA, Muralto (vom 01.04.2018)

Depotbank

Cornèr Banca SA, Lugano

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

KPMG SA - Rue de Lyon 111, 1203 Genève

Promotoren

Studio Fiduciario Pagani SA
Banca dello Stato del Cantone Ticino

Residentia ist ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Kategorie Immobilienfonds.



Dieser Fonds legt ausschließlich an in:

- 🏠 Immobilienwerte in der Südschweiz (Tessin, Grisons);
- 🏠 Wohnhäuser und Bauten mit gemischter Nutzung;
- 🏠 und in geringerem Umfang in Gebäude, die ausschließlich oder vorwiegend zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, einschließlich Industrie- und Hotelleriegebäude.

Das Anlageziel des Fonds besteht in der langfristigen Substanzerhaltung von Immobilien und in der Ausschüttung angemessener Erträge durch den Aufbau eines wertbeständigen, dynamisch verwalteten Immobilienportfolios.

Bericht des Anlageberaters

Gesamtvermögen

242,7 Mio. CHF

Gesamtwert des konstanten Fonds im Vergleich zum 31.12.17.

Netto-Jahresmieten

+ 17 % gegenüber 2017

Die Mieterträge stiegen um 1,45 Mio. CHF von 8,47 Mio. auf 9,92 Mio. an.

Verschuldungsgrad

21,67 %

1 % niedriger als 2017 und eine Einkaufsmarge von mehr als 30 Mio. CHF

Leerstandsquote

- 22 % gegenüber 2017

Durchschnittliche Leerstandsquote von 11,37 % im Jahr 2017 auf aktuell 8,79 % gesunken

Renovierungskosten

1,93 Mio. CHF

89 % Steigerung der Investitionen in Renovierung und Instandhaltung

Angesichts der schwierigen Marktsituation und neuer Szenarien, die aufgrund der negativen Zinssätze von äußerst aggressiven institutionellen Investitionen geprägt sind, reagierte Residentia entschlossen. Die zu erwartenden Neuerwerbungen und die Strategie des Immobilienfonds-Teams lassen uns zuversichtlich in die Zukunft blicken.

🏠 2018 war ein wichtiges Jahr für den Tessiner Immobilienmarkt. Viele der kritischen Signale, die sich bereits in den vorangehenden Halbjahren abgezeichnet hatten, haben sich bestätigt. Das Fortbestehen der Negativzinsen, der sinkende Migrationsaldo und der massive Kapitalzufluss institutioneller Investoren aus Italien haben die Voraussetzungen für ein neues Gleichgewicht auf dem lokalen Immobilienmarkt geschaffen, dessen endgültige Struktur noch im Aufbau begriffen ist. Eine weitere

Bericht des Anlageberaters

wichtige Änderung steht im Zusammenhang mit der politischen Entscheidung, die auf regionaler Ebene die gewünschte Steuererleichterung für Immobilienfonds befürwortet: Die Situation im Tessin wurde damit der Lage in der übrigen Schweiz angeglichen.

Aktuell sehen wir uns zunehmend mit einem reichhaltigen Angebot an neuen Wohnungen konfrontiert, deren Mieten aufgrund der Notwendigkeit, neue Mieter zu gewinnen, nach unten korrigiert werden. Die Negativzinsen machen auch Renditen attraktiv, die für institutionelle Anleger normalerweise als ungerechtfertigt gelten. Daher ist es wahrscheinlich, dass Paradigmen wie die Wohnungsnot und der ständige Anstieg der Mietpreise Teil der Mythologie der Immobilienwirtschaft werden.

Der Residentia Fonds ist bestrebt, vorausschauend zu handeln und Strategien zur Bewältigung der neuen Marktdynamik zu entwickeln. Diese Neuausrichtung spiegelt sich auch in den wirtschaftlichen Ergebnissen des Jahres 2018 wider. Wie bereits in den vergangenen Halbjahren erläutert, hat das Immobilienfonds-Team seine Struktur gestärkt. Zahlreiche strategisch relevante Tätigkeiten werden inzwischen intern abgewickelt, um besser auf die neuen Anforderungen reagieren zu können. Heute verfolgen wir beispielsweise Renovierungsarbeiten direkt und beschäftigen seit letztem Mai eine zweite Fachkraft, die sich ausschließlich mit der Neuvermietung beschäftigt.

Unter dieser Voraussetzung sind wir in der Lage, die Ergebnisse des Immobilienfonds Residentia im Jahr 2018 richtig zu steuern.

Die Mieterträge stiegen deutlich gegenüber dem

Vorjahr: um 17 % von knapp 8.5 Mio. CHF auf fast 10 Mio. CHF. Dadurch ist die Rentabilität der betreuten Immobilien auf reale 4,45 % gestiegen – abzüglich der Leerstände und Insolvenzen: ein bemerkenswertes Ergebnis im Hinblick auf die kommenden Jahre. Das Wachstum ist auf die zuverlässige Renovierung und Promotion der Immobilien im Besitz des Fonds zurückzuführen. So konnte die durchschnittliche Leerstandsquote gegenüber 2017 um 22 % gesenkt werden. Im Detail beträgt die Reduktion dieser Kennzahl auf Jahresbasis 2,5 Prozentpunkte und sogar 3,68 % allein in den letzten 6 Monaten (8,79 % zum 31.12.2018 gegenüber 12,47 % zum 30.6.2018 gegenüber 11,37 % zum 31.12.2017).

In monetärer Hinsicht führte die positive Entwicklung der Leerstandsquote zu einer Umsatzsteigerung von rund 360.000 CHF, was mit der Rendite einer Liegenschaft von mehr als 7 Mio. CHF vergleichbar ist. Dieses äußerst positive Ergebnis wurde dank den hohen Investitionen in Wohnungen und Immobilien erzielt. Ganz zu schweigen vom Beitrag des internen Marketingteams, das seit März 2018, d. h., seitdem die Vermarktung systematisch firmenintern gemagt wird, 61 Immobilien vermietet hat.

Von allen Objekten im Portfolio des Fonds weisen derzeit nur drei Gebäude signifikante Leerstandsquoten auf, die allerdings nicht auf spezifische Situationen zurückzuführen sind. Es handelt sich um die Immobilien in der **Via Mundasc in Montecarasso**, der **Via Bellinzona in Vacallo** und der **Via Olgiati in Giubiasco**. Auf diese Objekte haben sich die Investitionen im Lauf des Jahres besonders konzentriert. Bei dem Gebäude in der **Via Ghiringhelli in Bellinzona** hingegen, das eine Quote von über 10 % aufweist, ist die Situation mit den Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten sowie der strategischen Entscheidung

verbunden, einen Verkauf im Stockwerkseigentum durchzuführen. Die im Juni 2018 in der **Via Cantonale in Melide** erworbene Liegenschaft – mit einer theoretischen Rentabilität von rund 5,20 % – besteht aus zwei Gebäuden, von denen eines in der Zweijahresperiode 2017/2018 umfassend renoviert wurde und auf die vollständige Vermietung wartet.

Während der Umsatz in den letzten zwölf Monaten einen deutlichen Anstieg verzeichnen konnte, wurde das wirtschaftliche Ergebnis von Residentia weitgehend durch den Aufwand für Renovierung und Instandhaltung beeinflusst. Dieser Posten hat sich gegenüber den Vorjahren praktisch verdoppelt und stieg von rund 1 Mio. CHF im Jahr 2017 auf aktuell knapp 2 Mio. CHF an. Die getätigten Investitionen erhöhten die Erträge aus Bestandsimmobilien und reduzierten die durchschnittliche Leerstandsquote trotz des von den sinkenden Renditen und dem Überangebot geprägten wirtschaftlichen Umfelds. Dank diesen Anstrengungen wurde auch die Grundlage für die Zukunft des Fonds mit einem verbesserten, an die Bedürfnisse der Mieter angepassten Immobilienportfolio geschaffen.

Mit einer Gesamtinvestition von rund 1 Mio. CHF wurden zunächst die Immobilien renoviert. Dazu gehörten der Austausch sämtlicher Fenster und Türen in den Gebäuden in der **Via San Gottardo 41 und 47 in Bellinzona** für insgesamt rund 350.000 CHF (davon 165.000 CHF im Jahr 2018 und der Rest 2019), die Installation von WLAN-Systemen in Vacallo und neue Spielplätze in verschiedenen Liegenschaften. In der **Via Olgiati in Giubiasco** wurde das Heizsystem für insgesamt rund 85.000 CHF durch die Anbindung des gesamten Komplexes an das Fernwärmesystem der Müllverbrennungsanlage erneuert.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen wurden mehr als 30 Eigentumswohnungen des Fonds – das entspricht rund 5 % des gesamten Immobilienbestands – mit einem Gesamtaufwand von rund 1 Million CHF saniert. Für eine detailliertere Bewertung ist es sinnvoll, die wichtigsten Maßnahmen zusammenzufassen.

In der **Via Mundasc in Montecarasso** wurden mit einer Investition von 750.000 CHF 6 der derzeit 28 4,5-Zimmer-Einheiten in 12 2,5-Zimmer-Wohnungen umgewandelt, da für diese Größe auf dem aktuellen Markt eine rege Nachfrage besteht. Neben dieser außerordentlichen Intervention fielen erhebliche Kosten an, wie z.B. die Errichtung neuer Markisen in den Attikawohnungen, die Installation eines neuen Videoüberwachungssystems, die RASI-Zertifizierung für den gesamten Gebäudekomplex und die Einrichtung eines neuen Kinderhorts, der eine Erhöhung der Miete der betreffenden Räumlichkeiten ermöglichte.

In der **Via Bellinzona in Vacallo** wurden rund die 300.000 CHF für die Renovierung von neun Wohnungen ausgegeben. Dazu kommen eine Reihe von Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität für Familien, z.B. ein neuer Spielplatz und die Installation eines kostenlosen WLAN-Systems für alle Mieter. Die Gesamtinvestition in das Gebäude beläuft sich damit auf rund 335.000 CHF.

Schließlich wurden auch die Arbeiten in der **Via Bagutti in Lugano** abgeschlossen. Im Rahmen einer Investition von rund 190.000 CHF wurden zwei Wohnungen komplett renoviert, das Treppenhaus gestrichen und die Terrassen gedichtet. In der **Via Cantonale in Manno** wurde im Hinblick auf die

Bericht des Anlageberaters

Schaffung eines neuen Veterinärzentrums und eines Wellnessbereichs eine erste Tranche für insgesamt 100.000 CHF mit einer durchschnittlichen Mietpreiserhöhung von 30 % abgeschlossen. In der **Via dei Faggi in Palazzo** wurden schließlich vier Wohnungen mit Gesamtkosten von rund 100.000 CHF renoviert, was auch einige kleinere Arbeiten ermöglichte.

Diese aggressive Investitionspolitik hat bereits konkrete Vorteile gebracht und zu einer Steigerung der Gesamterträge des Residentia Fonds gegenüber dem Vorjahr und gleichzeitig zu einer Reduzierung der durchschnittlichen Leerstandsquote des Portfolios geführt. Ein konkretes Beispiel dafür ist die Liegenschaft in der **Via Fusoni in Lugano**. Während 2017 die Leerstandsquote 10 % betrug, reduzierten die Investitionen – 140.000 CHF im Jahr 2017 und 57.000 CHF im Jahr 2018 – in diesem Jahr den Anteil der leerstehenden Wohnungen um 75 % (aktuell

2,50 %) und steigerten die Mieterträge um fast 10 % (359.000 CHF im Jahr 2017 gegenüber 394.000 CHF im Jahr 2018). Es bleibt zu hoffen, dass diese Ergebnisse erneut erreicht werden können und sich die Auswirkungen der 2018 getätigten Investitionen im Jahr 2019 noch deutlicher zeigen.

Angesichts der schwierigen Marktsituation und neuer Szenarien, die aufgrund der Negativzinsen von äußerst spekulativen institutionellen Investitionen geprägt sind, reagierte Residentia entschlossen. Die Neuerwerbungen und die eingeschlagene Strategie lassen uns zuversichtlich in die Zukunft blicken. Die in den letzten zwölf Monaten dank den Investitionen erzielten Resultate dürften in den kommenden sechs Monaten zu höheren Umsätzen führen und die Ergebnisse gegenüber den Vorjahren verbessern.

Grundsätze der Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert am Ende des Rechnungsjahres sowie für jede Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken ermittelt.

Die Fondsleitung lässt den Verkehrswert der Immobilien, die dem Immobilienfonds gehören, von unabhängigen Schätzungsexperten am Ende eines jeden Geschäftsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen prüfen. Zu diesem Zweck beauftragt die Fondsleitung, mit Genehmigung der Überwachungsbehörde, mindestens zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Inspektion der Gebäude durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre durchzuführen. Beim Kauf/Verkauf von Gebäuden muss die Fondsleitung diese vorab schätzen lassen. Bei Verkäufen wird keine neue Schätzung verlangt, wenn die letzte Schätzung nicht mehr als drei Monate zurückliegt und sich die Bedingungen nicht erheblich geändert haben.

Die im Bau befindlichen Gebäude werden in der Vermögensrechnung zu ihrem Verkehrswert ausgewiesen.

An einer Börse notierte oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Tageskurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der zum Zeitpunkt der Schätzung bei einem sorgfältigen Verkauf erzielt würde. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wendet die Fondsleitung in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden zum Rückzahlungspreis und/oder zum Nettoinventarwert bewertet. Werden sie ordnungsgemäß an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, kann die Fondsleitung sie

gemäß dem vorstehenden Absatz bewerten.

Der Wert von kurzfristige Effekten mit fester Verzinsung (Geldmarktinstrumente), die nicht an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen an die neuen Marktrenditen angepasst. Dabei bezieht man sich bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit).

Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Betrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

Die Gebäude werden für den Immobilienfonds gemäß der aktuellen Richtlinie der SFAMA über Immobilienfonds bewertet.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt nach dem Grundsatz der effektiven Kosten. In Bau befindliche Gebäude müssen zum Verkehrswert bewertet werden. Diese Bewertung wird einer jährlichen Wertminderungsprüfung unterzogen.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um etwaige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die Steuern einer eventuellen Liquidation dieses Fonds, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Der Betrag wird auf CHF 0,05 gerundet.

Bewertungsmodell DCF

Die Schätzungsexperten arbeiten mit dem DCF-Modell, das den internationalen Standards entspricht und die Leitlinien der TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) und der RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors) ebenso berücksichtigt wie die des IVSC (International Valuation Standards Committee), die SVS (Swiss Valuation Standards), die Leitlinien des SEK/SVIT, des SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) und der CEI (chambre suisse d'experts en estimations immobilières).

„Der Marktpreis oder Fair Value ist der geschätzte Betrag, zu dem ein Gebäude – bei einer normalen Transaktion, bei der beide Parteien hinreichend informiert waren sowie umsichtig und ohne Zwänge handelten, und nachdem die Immobilie in üblicher Form auf dem Markt angeboten wurde – zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung zwischen einem einwilligenden Käufer und einem einwilligenden Verkäufer veräußert werden sollte.“

Im Marktpreis sind weder die Finanzierungskosten von Transaktionen, Rückstellungen, Steuern und Kosten für Eigentümerwechsel, noch Steuern auf Immobiliengewinne enthalten. Allerdings werden die Immobiliensteuern bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Discounted-Cashflow-Methode ergibt einen Ertragswert, der auf den künftigen Einnahmen und Ausgaben basiert. Sie berücksichtigt die Prognosen der potenziellen künftigen Geldflüsse (Cashflow) in Verbindung mit der Vermietung und Nutzung der Immobilie.

Die jährlichen Bruttoeinnahmen (Nettomieten) werden auf der Grundlage der aktuellen Einnahmen und künftiger Marktpotenziale definiert. Auch eventuelle Mindereinnahmen aufgrund des Leerstandsrisikos werden berücksichtigt. Ferner werden die nicht umwälzbaren Betriebskosten sowie die Kosten für Instandhaltung und Renovierung abgezogen. Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Netto-Cashflows des elften Jahres und der Berücksichtigung außerordentlicher künftiger nicht umwälzbarer Instandhaltungen. → Bei der Kapitalisierung werden die Lage, die Nutzung und der Instandhaltungszustand des Gebäudes zu diesem bestimmten Zeitpunkt berücksichtigt. Die zyklischen Renovierungskosten nach Ablauf von zehn Jahren werden in Prozent des Gebäudewerts berechnet, korrigiert um die Teuerung (CapEx).

Mieteinnahmen: Die berücksichtigten Mieteinnahmen basieren auf den Angaben der Eigentümer oder der Verwaltung. Das Berechnungsmodell berücksichtigt nicht die Differenz zwischen den Mietbedingungen in Verbindung mit den Hypothekenzinsen, dagegen aber indexierte Verträge. → Beim Bewertungsmodell basiert die vorgesehene Entwicklung der Mieteinnahmen, abgesehen von der Berücksichtigung der aktuellen Mieten, auf den Möglichkeiten, die das Mietrecht bietet, wobei von Maximalmarktbedingungen ausgegangen wird.

Marktpotenziale: Das Marktpotenzial basiert auf den Mieten des Markts, die sich nach Lage, Objektart, Mietfläche, Anzahl der Zimmer, dem Ausbau, den Anschlüssen und sonstigen Elementen richten. Die Bewertung wird überprüft und gegebenenfalls von den Marktspezialisten an das Objekt angepasst.

Rechtsrahmen für die Bewertung der Mieteinnahmen: Die Bewertungen unterliegen den Änderungen des IPC-Index für die nächsten zehn Jahre. Bei den Wohngebäuden wird der Preisanstieg bei der Entwicklung der Mieten berücksichtigt. Bei Verträgen, die Geschäfts- oder Verwaltungsobjekte betreffen, wird eine Indexierung gemäß den vertraglichen Bestimmungen berücksichtigt. Die Bewertung der Potenziale erfolgt unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Mietrechts und der Marktbedingungen.

Mietflächen: Die Flächenangaben basieren auf den von den Régiebetrieben vorgelegten Angaben. Wir gehen davon aus, dass die Flächeninformationen den Vorgaben der geltenden Normen entsprechen. Sollten die Flächen ausnahmsweise auf der Grundlage von Plänen berechnet werden, dann sind in diesem Fall die Nettonutzflächen maßgebend.

Ausgaben für Instandhaltung und Renovierung: Diese Ausgaben umfassen alle Arbeiten wie etwa Reparaturen, die nicht auf die Mieter übertragen werden können. → Der Begriff Renovierung umfasst außerordentliche Investitionen wie etwa Renovie-

rungsarbeiten oder Verbesserungen im Gebäude usw. Der Anteil dieser Kosten, der einer Erhöhung des Werts der Immobilie entspricht, wird im Jahresabschluss ausgewiesen und kann in bestimmten Grenzen auf die Mieten umgewälzt werden.

Der Verkehrswert eines jeden Gebäudes entspricht dem Preis, der bei einem normalen Geschäftsfluss und unter der Annahme eines angemessenen Kauf- und Verkaufsverhaltens erzielbar ist. Hin und wieder werden, insbesondere beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie des Fonds, etwaige sich bietende Gelegenheiten im Interesse des Fonds ausgenutzt. Hieraus können sich Abweichungen gegenüber den geschätzten Beträgen ergeben.

Kapitalisierungssatz zum 31. Dezember 2018

Der Kapitalisierungssatz liegt bei 3.65%. (Durchschnitt 10-Jahres-Swap-Rate der vier letzten Jahre: 1.50%; Illiquiditätsquote: 1.15%; Teuerungsrate: 1.00%)

Die Diskont-Sätze variieren zwischen 3.68% (Minimum) und 4.48% (Maximum) mit einem gewichteten Durchschnitt von 3.95%.

Angaben zu den Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Mit Datum vom 10.08.2018 haben die FidFund Management SA, als vertragliche Leitung des Fonds nach schweizerischem Recht der Kategorie „Immobilienfonds“ RESIDENTIA (der „Fonds“), und Cornèr Banca SA, als Depotbank des Fonds, die Anleger über folgende Änderungen am Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag sowie am vereinfachten Verkaufsprospekt informiert:

1. Änderungen am vereinfachten Verkaufsprospekt

a) Performance der kollektiven Kapitalanlage:

Die Übersicht über die Performance berücksichtigt nunmehr das Jahr 2017 und die Gesamtkostenquote TER Market Value für 2017.

b) Wirtschaftliche Informationen:

Die Tabelle mit den Wirtschaftsinformationen wurde aktualisiert.

c) Schätzungsexperten

Die Rechtsstellung des Experten Mirko Fasola, der alleiniger Gesellschafter von MF Valutazioni Immobiliari Sagl ist, wurde dargestellt. Eine kurze Beschreibung der Gesellschaft wird ergänzt.

Außerdem gab es verschiedene Änderungen formaler Art, die den Inhalt des vereinfachten Verkaufsprospekts nicht berühren (etwa redaktionelle Änderungen, Anpassung der Nummerierung usw.).

2. Änderungen am Verkaufsprospekt

a) Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Das Aktienkapital und die Beteiligungspapiere werden nun folgendermaßen gehalten:

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der

Fondsleitung beläuft sich seit dem 20. Juni 2008 auf 1 Mio. CHF. Das Aktienkapital wird seit 15. Februar 2018 in voller Höhe von der Banque Bonhôte & Cie SA gehalten. Die Gesellschaft verfügt zudem über Beteiligungspapiere in Höhe von 2 Mio. CHF, die zu 55 % seitens der Banque Bonhôte & Cie und zu 45 % seitens der CACEIS (Switzerland) SA gehalten werden.

Der Verwaltungsrat setzt sich seit dem 15. Februar 2018 wie folgt zusammen:

- Herr Jean Berthoud
Vorsitzender
- Herr Olivier Vollenweider
Stellvertretender Vorsitzender
- Herr Philippe Bens
Verwaltungsratsmitglied
- Herr Jean-François Abadie
Verwaltungsratsmitglied
- Herr Yves de Coulon
Verwaltungsratsmitglied (ab dem 13. April 2018)

Die Leitung der FidFund Management SA wird wie folgt aktualisiert:

- Frau Selda Karaca
Generaldirektorin seit 01.06.2018
(Direktorin vom 01.01.2018 bis 31.05.2018)
- Herr Nicolas Mégevand
Generaldirektor bis 23.04.2018
- Herr Christophe Audoussat
Stellvertretender Direktor

b) Delegation sonstiger Teilaufgaben

Der Régiebetrieb Multiresidenza SA ist seit 1. April 2018 beauftragt.

Der Régiebetrieb Fiduciaria Antonini SA ist seit 1. April 2018 nicht mehr beauftragt.

Dementsprechend setzt sich die Liste der Régiebetriebe wie folgt zusammen:

- Assofide SA
Via Luini 3, CH – 6600 Locarno;
- Comafim SA
Corso Elvezia 27, CH – 6900 Lugano;
- Fiduciaria Antonini SA
CH – 6900 Lugano bis 31.03.2018;
- Multiresidenza SA,
Viale Verbano 7, CH – 6602 Muralto
- Privera SA
Via Massagno 26, CH - 6900 Lugano.

c) Schätzungsexperten

Die Rechtsstellung des Experten Mirko Fasola, der alleiniger Gesellschafter von MF Valutazioni Immobiliari Sagl ist, wurde dargestellt. Eine kurze Beschreibung der Gesellschaft wird ergänzt.

Außerdem gab es darüber hinaus verschiedene Änderungen formaler Art, die den Inhalt des Verkaufsprospekts nicht berühren (etwa redaktionelle Änderungen, Anpassung der Nummerierung usw.).

3. Änderungen am Vertrag über den Anlagefonds

Folgende sachliche Änderungen (neben den weiter oben genannten Änderungen) wurden am Fondsvertrag vorgenommen, um diesen an die überarbeiteten Bestimmungen des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen („KAG“) und die Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen („KKV“) sowie an den überarbeiteten Mustervertrag für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association („SFAMA-Mustervertrag“) anzupassen:

Darüber hinaus gab es verschiedene Änderungen formaler Art, die den Inhalt des Fondsvertrags nicht berühren (etwa redaktionelle Änderungen, Anpassung der Nummerierung usw.).

4. Allgemeine Informationen

Die Anleger werden informiert, dass außerdem verschiedene zusätzliche Änderungen, im Wesentlichen formaler Art, am Verkaufsprospekt und am integrierten Fondsvertrag vorgenommen wurden. Diese Änderungen wirken sich jedoch nicht auf die Rechte und Pflichten der Anleger aus.

Spätere Elemente:

Die Transaktionen, bei denen der Eigentumsübergang nach Abschluss des Geschäftsjahres erfolgte, sind folgende:

- Verkauf nach Frist der Position Nr. 2 im Stockwerkeigentum (propriété par étage), Via in Selva 17, Locarno: CHF 735'000.
- Verkauf nach Frist der Position Nr. 12 im Stockwerkeigentum, Via in Selva 17, Locarno: CHF 780'000.

Kennzahlen

		31/12/2017	31/12/2018
Gesamtvermögen	CHF	242.171.632,29	242.708.736,66
Nettofondsvermögen	CHF	186.257.665,38	186.288.230,80
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	223.060.000,00	233.695.000,00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0,00	0,00

	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Anteil	Ordentliche Dividendenausschüttung	Ausschüttung des Kapitalgewinns	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31/12/2010	39.938	41.337.560,47	1.035,05	9,35	0,00	9,35
31/12/2011	39.938	41.623.094,82	1.042,20	19,75	0,00	19,75
31/12/2012	68.388	75.113.699,44	1.098,35	24,42	0,00	24,42
31/12/2013	68.388	76.010.399,74	1.111,45	26,02	8,35	34,37
31/12/2014	68.388	75.712.234,11	1.107,10	29,39	2,28	31,67
31/12/2015	1.000.608	112.957.366,46	112,90	3,28	0,00	3,28
31/12/2016	1.200.713	138.679.280,64	115,50	2,06	0,87	2,93
31/12/2017	1.600.174	186.257.665,38	116,40	2,42	0,58	3,00
31/12/2018	1.600.174	186.288.230,80	116,40	1,65	0,54	2,19

Die dargestellten Ausschüttungen sind die Summe der jährlichen und halbjährlichen Ausschüttungen

Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Indizes

	31/12/2018
Mietausfallrate	8,79 %
Fremdfinanzierungsquote	21,67 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	40,19 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER(REF))(GAV)	1,04 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER(REF))(NAV)	1,23 %
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE 01.01.18 - 31.12.2018)	2,59 %
Ausschüttungsrendite	2,52 %
Ausschüttungsquote	99,69 %
Agio/Disagio 31.12.2018	2,15 %
Anlagerendite	2,65 %
Kapitalrendite	2,27 %

Résidentia Performance (Dividende reinvestiert)

	2017	2018 ⁽¹⁾	Seit Bestehen des Fonds ⁽²⁾	In der Berichtsperiode 01.01.18 - 31.12.18
Residentia	11,34%	-10,56%	43,03%	-10,56%
SXI Real Estate Funds Index*	6,60%	-5,32%	63,84%	-5,32%

* Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds TR umfasst alle an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobilienfonds. Ihre Gewichtung im Index ist von ihrer Börsenkapitalisierung abhängig. Bei der Berechnung des Performanceindex SWIIT werden die Dividendenausschüttungen berücksichtigt.

Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine Rückschlüsse auf die gegenwärtige oder zukünftige Wertentwicklung zu.

In den Performedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

¹ bis zum 31.12.2018

² vom 1.07.2009 bis zum 31.12.2018 (kumulierte Performance)

Bilanz

	31/12/2017	31/12/2018
	CHF	CHF
Aktiven		
Bankguthaben		
Bankguthaben auf Sicht	17.250.958,33	6.893.410,25
Grundstücke		
Wohnbauten	127.900.000,00	129.680.000,00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	4.360.000,00	3.230.000,00
Gemischte Bauten	41.800.000,00	49.115.000,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	49.000.000,00	51.670.000,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0,00	0,00

Total Grundstücke	223.060.000,00	233.695.000,00
Sonstige Vermögenswerte	1.860.673,96	2.120.326,41
Gesamtfondsvermögen	242.171.632,29	242.708.736,66

Passiven

	31/12/2017	31/12/2018
Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristigen Hypothekarschulden	0,00	10.520.000,00
– Kurzfristigen Sonstige Verbindlichkeiten	3.017.925,91	3.471.504,86
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige Hypothekarschulden	50.810.000,00	40.130.000,00
– Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00

Gesamtverbindlichkeiten	53.827.925,91	54.121.504,86
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	188.343.706,38	188.587.231,80
Geschätzte Liquidationssteuern	-2.086.041,00	-2.299.001,00

Nettofondsvermögen	186.257.665,38	186.288.230,80
---------------------------	-----------------------	-----------------------

Veränderung des Nettovermögens

	31/12/2017	31/12/2018
	CHF	CHF
Veränderung des Nettovermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	138.679.280,64	186.257.665,38
Ausschüttung	-3.518.089,09	-4.800.522,00
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	45.352.534,67	0,00
Gesamtergebnis	5.743.939,16	4.831.087,42
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	186.257.665,38	186.288.230,80

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile

	31/12/2017	31/12/2018
Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1.200.713,00	1.600.174,00
Ausgegebene Anteile	399.461,00	0,00
Zurückgenommene Anteile	0,00	0,00
Stand am Ende der Rechnungsperiode	1.600.174,00	1.600.174,00

	CHF	CHF
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	116,40	116,40

Weitere Informationen (Art. 68 KKV-FINMA)

	31/12/2017	31/12/2018
	CHF	CHF
Saldo Abschreibungskonto der Grundstücke	0.00	0.00
Saldo Rückstellungskonto für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Aktien	0.00	0.00

Erfolgsrechnung

	Vom 01.01.2017 bis 31.12.2017	Vom 01.01.2018 bis 31.12.2018
Erträge	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	8.472.352,09	9.921.179,28
Bankzinsen	-2,93	0,00
Andere Erträge	305.322,96	0,00
Sonstige Mietzinseinnahmen	171.289,72	39.318,07
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	1.104.779,63	0,00
Total Erträge	10.053.741,47	9.960.497,35
Aufwand		
Hypothekarzinsen	591.245,82	642.886,87
Sonstige Passivzinsen	4,39	0,59
Unterhalt und Reparaturen	1.020.836,41	1.934.895,52
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftssteuer)	596.546,16	923.074,43
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	362.232,73	450.511,40
Steuern	1.922.618,79	1.272.980,20
Schatzungs- und Prüfaufwand	142.916,30	189.647,70
Bankgebühren	36.242,36	45.551,74
Weitere Kosten (Veröffentlichungen, Druck etc.)	71.169,50	85.841,52
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	1.335.222,56	1.633.193,67
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	74.388,62	92.420,34
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	46.233,23	29.181,70
Total Aufwand	6.199.656,87	7.300.185,68
Nettoertrag	3.854.084,60	2.660.311,67
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	943.735,63	855.216,62
Realisierter Erfolg	4.797.820,23	3.515.528,29
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	946.118,93	1.315.559,13
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	5.743.939,16	4.831.087,42
Verwendung des Erfolges		
	CHF	CHF
Realisiertes Ergebnis	4.797.820,23	3.515.528,29
Teilausschüttung	0,00	0,00
Vortrag des Ertrags	3.131,00	429,23
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	4.800.951,23	3.515.957,52
Verfügbarer Betrag zur Auszahlung an die Anleger	4.800.951,23	3.515.957,52
Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	928.100,92	864.093,96
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	3.872.421,08	2.640.287,10
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	4.800.522,00	3.504.381,06
Vortrag auf neue Jahresrechnung	429,23	11.576,46

Immobilieninventar

Mietgebäude

Wohnbauten		Gestehungs-kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²	Netto- rendite ³
Tessin	Bellinzona					
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8.736.763,38	10.200.000,00	571.410,30	6,13%	5,60%
	Via San Gottardo 47	4.573.117,30	4.600.000,00	233.715,70	5,63%	5,08%
Tessin	Biasca					
	Via Quinta 53 à 59	8.777.892,74	9.990.000,00	511.302,65	5,23%	5,12%
	Via Quinta 45 - 47	6.208.037,30	6.050.000,00	284.654,30	4,99%	4,71%
Tessin	Giubiasco					
	Viale C. Olgiati 20/1	5.396.147,50	6.450.000,00	298.573,55	5,34%	4,63%
	Via Zorzi 2/A	6.558.735,75	6.500.000,00	247.787,62	4,55%	3,81%
Tessin	Locarno					
	Via Nessi 38	8.932.413,25	10.560.000,00	568.022,80	5,47%	5,38%
	Via Rovedo 15 - Via P. Romerio 12	9.205.550,93	10.530.000,00	590.570,35	5,81%	5,61%
Tessin	Lugano					
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11.205.662,40	12.400.000,00	625.095,00	5,44%	5,04%
	Via dei Faggi 23	10.146.965,90	10.750.000,00	507.863,00	5,05%	4,72%
Tessin	Monte Carasso					
	Via Mundasc 2	28.835.874,04	28.400.000,00	1.017.786,35	4,50%	3,58%
Tessin	Vacallo					
	Via Bellinzona 8-10 - Via Chiesa 11	12.825.917,71	13.250.000,00	611.853,00	5,76%	4,62%
Totals		121.403.078,20	129.680.000,00	6.068.634,62		

Stockwerkeigentum
in Wohnbauten

Wohnbauten		Gestehungs-kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²	Netto- rendite ³
Tessin	Locarno					
	Via In Selva 17	2.972.763,98	3.230.000,00	-	0,00%	0,00%
Totals		2.972.763,98	3.230.000,00	-	0,00%	

Immobilieninventar

Mietgebäude

Gemischte Bauten		Gestehungs-kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²	Netto- rendite ³
Tessin	Bellinzona					
	Via C. Ghiringhelli 18	5.494.372,73	5.750.000,00	177.600,40	3,98%	3,09%
	Via San Gottardo 41	6.043.423,90	6.050.000,00	313.160,00	5,47%	5,18%
Tessin	Lugano					
	Via Antonio Fusoni 5	7.251.255,05	8.200.000,00	395.630,50	5,34%	4,82%
	Via Bagutti 26	11.579.120,42	11.900.000,00	526.610,00	5,02%	4,43%
Tessin	Melide					
	Via Cantonale 29-31	8.558.467,60	8.765.000,00	226.831,76	5,17%	2,59%
Tessin	Minusio					
	Via Rinaldo Simen 58	8.238.401,67	8.450.000,00	328.025,20	4,62%	3,88%
Totals		47.165.041,37	49.115.000,00	1.967.857,86		

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wohnbauten		Gestehungs-kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²	Netto- rendite ³
Tessin	Gambarogno					
	Via Luserte 2-4	11.607.948,35	13.500.000,00	665.543,40	5,46%	4,93%
Tessin	Lugano					
	Via Besso 42	8.412.078,15	8.920.000,00	152.800,10	2,16%	1,71%
	Via Carona* 6/Paradiso	-	-	3.730,00	0,00%	0,00%
Tessin	Manno					
	Via Cantonale 27	6.299.572,05	6.050.000,00	245.444,80	5,36%	4,06%
Tessin	Mendrisio					
	Via Stefano Franscini 10/12	22.227.104,43	23.200.000,00	817.168,50	3,83%	3,52%
Totals		48.546.702,98	51.670.000,00	1.884.686,80		

Zusammenfassung

	Gestehungs-kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF
Wohnbauten	121.403.078,20	129.680.000,00	6.068.634,62
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	2.972.763,98	3.230.000,00	-
Gemischte Bauten	47.165.041,37	49.115.000,00	1.967.857,86
Kommerziell genutzte Liegenschaften	48.546.702,98	51.670.000,00	1.884.686,80
Totals	220.087.586,53	233.695.000,00	9.921.179,28

¹ Einschliesslich noch zu erhaltende und vorausbezahlte Mieten² Verhältnis zwischen theoretischem Mieterspiegel und Verkehrswert (für Liegenschaften mit fertig gestelltem / in betriebgenommenem Neubau)³ Verhältnis zwischen erzielte Mieteinnahmen1 und Verkehrswert (für Liegenschaften mit fertig gestelltem / in betriebgenommenem Neubau)

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks des Fonds Residentia beträgt 216'170'085.00 CHF

Auf keinen Mieter entfallen mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Gemäss Richtlinien der SFA für Immobilienfonds, Rz 66)

Informationen über die Leerstandsquote und das Alter der Immobilien

		Leerstandsquote	Alter Immobilie
Tessin	Bellinzona		
	Via San Gottardo 58 a/b/c	9,72%	56
	Via San Gottardo 41	5,62%	56
	Via San Gottardo 47	0,56%	60
	Via C. Ghiringhelli 18	11,86%	41
	Biasca		
	Via Quinta 53 à 59	1,75%	35
	Via Quinta 45-47	3,36%	36
	Gambarogno		
	Via Luserte 2-4	9,40%	29
	Giubiasco		
	Viale C. Olgiati 20/1	16,50%	28
	Via Zorzi 2A	7,94%	28
	Locarno		
	Via In Selva 17	0,00%	53
	Via Nessi 38	0,00%	55
Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	3,20%	48	
Lugano			
Via Beltramina 6 - 8 - 10	6,53%	53	
Via Bagutti 26	7,73%	48	
Via Besso 42	0,00%	123	
Via dei Faggi 23	2,65%	29	
Via Antonio Fusoni 5	2,68%	48	
Manno			
Via Cantonale 27	8,00%	31	
Melide			
Via Cantonale 29-31	13,18%	27	
Mendrisio			
Via Stefano Franscini 10-12	1,40%	25	
Minusio			
Via Rinaldo Simen 58	2,76%	23	
Monte Carasso			
Via Mundasc 2	19,12%	24	
Vacallo			
Via Bellinzona 8-10 - Via F. Chiesa 11	13,68%	38	

Aufstellung der Immobilienkäufe und -verkäufe

Käufe

Gemischte Bauten		Kaufpreis in CHF
Tessin	Melide Via Cantonale 29-31	8.350.000,00
Total		8.350.000,00

Verkäufe

Stockwerkeigentum in Wohnbauten		Verkaufpreis in CHF
Tessin	Locarno Via In Selva 17 LOT PPE N°3	800.000,00
	Via In Selva 17 LOT PPE N°8	785.000,00
	Via In Selva 17 LOT PPE N°9	660.000,00
	Via In Selva 17 LOT PPE N°13	720.000,00
Total		2.965.000,00

Kommerziell genutzte Liegenschaften

		Verkaufpreis in CHF
Tessin	Minusio Via Rinaldo Simen 58 LOT PPE N°20	1.070.000,00
	Via Rinaldo Simen 58 LOT PPE N°21	1.385.000,00
Total		2.455.000,00

Auf Termin verkauft

Stockwerkeigentum in Wohnbauten		Verkaufpreis in CHF
Tessin	Locarno Via In Selva 17 LOT PPE N°2 - 30.04.2021	735.000,00
	Via In Selva 17 LOT PPE N°12 - 15.04.2019	780.000,00
Total		1.515.000,00

Hypothekarschulden im Detail

	Kapital in CHF	Zinssatz pro Jahr	Laufzeitbeginn	Verfalldatum	Grundlage und Häufigkeit der Festsetzung des Zinssatzes
Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr	2.000.000,00	0,500%	22/04/16	23/04/19	FIX
	8.520.000,00	0,500%	18/05/16	20/05/19	FIX
Langfristige Verbindlichkeiten zwischen einem und fünf Jahren	3.000.000,00	0,600%	27/04/17	27/04/20	FIX
	3.500.000,00	0,600%	18/05/17	18/05/20	FIX
Langfristige Verbindlichkeiten zwischen über mehr als fünf Jahren	500.000,00	1,310%	20/10/17	30/04/23	FIX
	200.000,00	1,310%	20/10/17	30/04/23	FIX
	130.000,00	2,400%	20/10/17	31/12/23	FIX
	2.480.000,00	2,400%	20/10/17	31/12/23	FIX
	2.500.000,00	2,400%	20/10/17	31/12/23	FIX
	8.640.000,00	1,850%	30/06/14	01/07/24	FIX
	3.300.000,00	1,350%	20/10/17	30/06/26	FIX
	880.000,00	1,350%	20/10/17	30/06/26	FIX
	15.000.000,00	1,300%	31/03/17	31/03/27	FIX
	50.650.000,00	1,253% (durchschnittlicher, gewichteter Zinssatz)			

Angaben zu den angewandten Entschädigungssätzen

Entschädigung der Fondsleitung		Maximaler Satz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Für die Verwaltungskommission	§ 19 Fondsvertrag	1,00%	0,860%
Für die Zeichnungskommission	§ 18 Fondsvertrag	5,00%	n/a
Für die Rücknahmekommission	§ 18 Fondsvertrag	5,00%	n/a
Für den Kauf oder Verkauf von Liegenschaften	§ 19 Fondsvertrag	5,00%	0.56% bis 4.50%
Für die Verwaltung der Gebäude	§ 19 Fondsvertrag	6,00%	3.00% bis 4.50%
Für Umbau/Renovierung/Gebäudearbeiten	§ 19 Fondsvertrag	3,00%	n/a

Entschädigung der Depotbank

Für die Aufbewahrung nicht pfandgesicherter hypothekarischer Schuldscheine und die Verwahrung von Immobilien-Aktien	§ 19 Fondsvertrag	125 CHF	125 CHF
Für die Verwaltung, Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht über die Fondsleitung	§ 19 Fondsvertrag	0,05%	0,05%
Für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger	§ 19 Fondsvertrag	0,50%	0,50%

Informationen zu Verpflichtungen

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa CHF 4'085'653.78.

Immobilien



Giubiasco, via Olgiati / Lugano



Giubiasco, via Zorzi 2/A



Biasca, via Quinta 53



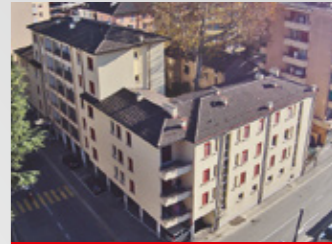
Biasca, via Quinta 45, 47



Bellinzona, via S. Gottardo 58 ABC



Bellinzona, via Ghiringhelli 18



Lugano, via Beltramina 6-8-10



Mendrisio, via Franscini 10-12



Bellinzona, via S. Gottardo 41



Lugano, via Fusoni 5



Lugano, via dei Faggi 23



Bellinzona, via S. Gottardo 47



Lugano, via Bagutti 26



Lugano, via Besso 42



Locarno, via Rovedo 15
via Romerio 12



Gambarogno, via Luserte 2-4



Minusio, via Simen 58



Monte Carasso, via Mundäsc 2



Manno, via Cantonale 27



Locarno, via in Selva 17



Locarno, via Nessi 38



Melide, via Cantonale 29-31



Vacallo, via Bellinzona 10-11

RESIDENTIA



IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA

info@residentia.ch



www.residentia.ch