

Geprüfter Jahresbericht

31. Dezember 2019



Residentia,

Anlagefonds nach schweizerischem
Recht der Kategorie „Immobilienfonds“

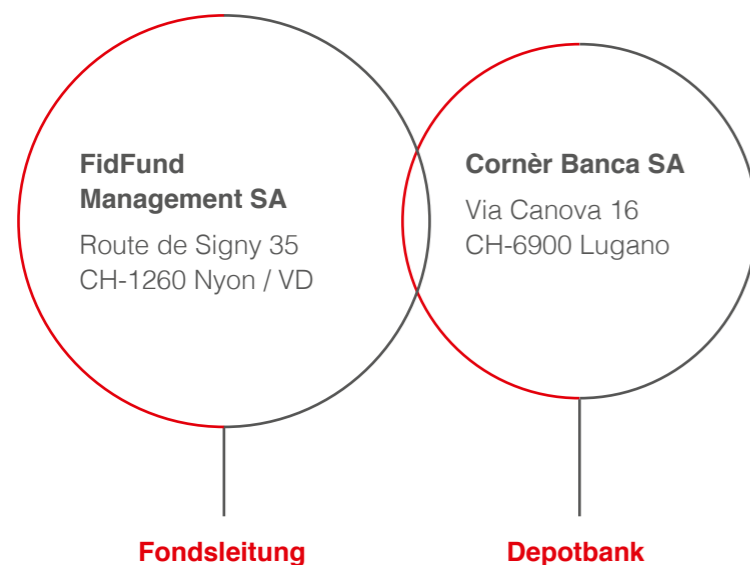
Residentia

+ **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.



Dieses Dokument ist eine Übersetzung der französischen Version. In Zweifelsfällen ist die französische Version massgebend.

FidFund Management SA

Verwaltungsrat

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

Präsident
Vizepräsident
Mitglied
Mitglied
Mitglied

Fondsleitung

Selda Karaca
Christophe Audousset
Lionel Bauer

Generaldirektorin
Vizedirektor
Vizedirektor (ab dem 02.09.2019)

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
Multiresidenza SA, Muralto

Depotbank

Cornèr Banca SA, Lugano

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

KPMG SA - Esplanade de Pont-Rouge 6, 1211 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

271,8 Mio. CHF

Erhöhung um 11 % im Vergleich zu 2018

Jährliche Nettomieteinnahmen

+ 10 % gegenüber 2018

Erhöhung der Mieteinnahmen um 950.000 CHF von 9,92 Mio. CHF auf 10,87 Mio. CHF

Erhöhung des Nettoinventarwerts

Von 116,40 CHF auf
117,05 CHF

Dividende auf 2,6 CHF erhöht

Erhöhung um **22 %**
im Vergleich zu 2018

Erhöhung der EBIT-Marge um

27,69 %
von 40.19 % auf 51.32 %

Erhöhung des Nettobetriebsergebnis es um

55 %

von 2,66 Mio. CHF auf 4,13 Mio. CHF

Senkung der Gesamtkostenquote (in Bezug auf das Gesamtfondsvermögen) um

25,3 %

von 1,04 % auf 0,83 %

Für den Residentia Fonds fiel das Jahr 2019 sehr positiv aus. Im zweiten Halbjahr bestätigte er, dass in den ersten sechs Monaten durch die Fertigstellung spezifischer Projekte (Baustelle Via Besso) und den strategischen Erwerb von Immobilien die richtigen Voraussetzungen geschaffen wurden, um in bestimmten Bereichen signifikante Verbesserungen zu erzielen.

🏠 Im soeben zu Ende gegangenen Jahr stiegen die Mieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahr um knapp 10 % (10,95 CHF Mio. gegenüber 9,96 CHF Mio.). In Kombination mit einer umsichtigen Verwaltung der wichtigsten Kostenfaktoren (-7 % im Vergleich zum letzten Geschäftsjahr: 6,81 Mio. CH gegenüber 7,30 CHF Mio.) ermöglichte dieses Wachstum dem Residentia Fonds, ein hohes **Nettoergebnis** zu generieren, das einen **Anstieg um mehr als 50 %** im Vergleich zu 2018 darstellt (4,13 Mio. CHF gegenüber 2,66 Mio. CHF).

Bericht des Anlageberaters

Die Erhöhung der Mieteinnahmen ist hauptsächlich auf zwei Faktoren zurückzuführen:

- a) die Optimierung des Verschuldungsgrads des Fonds durch den Erwerb von drei neuen Immobilien (zwei Liegenschaften am Ende des Monats Juni und eine im November), die bis jetzt ca. 440.000 CHF an neuen Mieteinnahmen eingebracht haben und im weiteren Verlauf des Jahres 2020 ca. 715.000 CHF an weiteren Mieteinnahmen einbringen sollten, da sie das gesamte Jahr im Portfolio sind.
- b) Die grundsätzliche Aufrechterhaltung der Leerstandsquote im gesamten Portfolio. Obwohl die makroökonomische Lage im Kanton immer noch nicht als günstig bezeichnet werden kann, ist es dank der Aktivitäten unseres Vertriebsteams gelungen, ca. 80 Objekte neu zu vermieten, was Gesamteinnahmen des Fonds in Höhe von ca. 1,5 Mio. CHF pro Jahr entspricht.

Was die Kosten betrifft, wurden infolge der massiven Investitionen im Jahr 2018 ausschliesslich gezielte Massnahmen in den letzten zwölf Monaten durchgeführt. Diese Politik führte zu einer **deutlichen Kostensenkung**, die vor allem den Einsparungen bei den laufenden Instandhaltungsarbeiten der Immobilien (-17 %) und den Gemeinkosten für die Portfolioverwaltung (-25 %) zu verdanken ist. All dies konnte vor dem Hintergrund einer allgemeinen **Erhöhung** des verwalteten **Immobilienportfolios** von **242 Mio. CHF** im Jahr 2018 auf die aktuellen **271 Mio. CHF** erreicht werden. Residentia setzt ihre Strategie der kontinuierlichen Erneuerung des Immobilienbestands fort. Dabei unterstützt

sie den natürlichen Mieterwechsel und tätigt gezielte Investitionen, um das Angebot den neuen Marktbedingungen anzupassen. Wir sind zuversichtlich, dass diese Strategie wie im letzten Jahr auch künftig positive Ergebnisse erzielt.

Die umsichtige Verwaltung führte schliesslich dazu, dass der Fonds seine **EBIT-Marge** um 27,69 % von 40,19 % im letzten Geschäftsjahr auf aktuell 51,32 % steigern konnte, wie es am Ende des ersten Halbjahrs 2019 prognostiziert wurde.

Wie bereits in früheren Berichten angekündigt, hat Residentia auch ihre Vergütungspolitik überarbeitet. Die Einsparungen für die Investoren betrug mehr als 120.000 CHF. Zudem wurden die Modalitäten der Immobiliengutachten neu ausgehandelt und die entsprechenden Kosten merklich gesenkt (-32 %). Auf diese Weise **sank** die **Gesamtkostenquote** (in Bezug auf das Gesamtfondsvermögen) um 25,3 % auf nur 0,83 %.

Dank ihrer Massnahmen und ihrer Strategie erzielte Residentia sehr erfreuliche Ergebnisse, insbesondere angesichts der aktuellen Ungewissheit am lokalen Immobilienmarkt. Aufgrund dieser Ergebnisse stieg der Nettoinventarwert des Fonds von 116,40 CHF auf 117,05 CHF, das Gesamtvermögen von 242 CHF auf 271 CHF und die ausgeschüttete Dividende von 2,19 CHF auf 2,68 CHF (d. h. um mehr als 20 %).

Nachstehend sind die Hauptaktivitäten und Projekte aufgeführt, die 2019 in Bezug auf das Portfolio realisiert wurden:

🏠 **Via Besso, Lugano:** erfolgreicher Abschluss der Arbeiten im Zusammenhang mit der Sanierung der historischen Immobilie unter Einhaltung des anfänglich eingeplanten Budgets (4,5 Mio. CHF). Fertiggestellt werden müssen nur noch die Innenverkleidungen im ersten Stock, wo uns der Rückzug des zuvor gefundenen Mieters dazu zwingt, die Räumlichkeiten erneut auf dem Markt anzubieten. Insgesamt werden potenzielle Bruttoeinnahmen in Höhe von ca. 600.000 CHF prognostiziert, denen Gesamtausgaben in Höhe von ca. 12 Mio. CHF (Erwerb und Sanierung) gegenüberstehen.

🏠 **Mendrisio:** Die Bauarbeiten am neuen Gebäude für Studierende des neuen Universitätscampus nähern sich dem Abschluss. Infolge der Gesundheitskrise am Anfang des Jahres 2020 verschieben sich der Abschluss der Arbeiten und der Beginn des neuen Schuljahres notgedrungen. Es besteht jedoch die begründete Hoffnung, dass im September mit der Vermietung begonnen werden kann. Was die Investitionen betrifft, wurde das Budget auf 5,2 Mio. CHF erhöht, nach einigen architektonischen Entscheidungen, wie z. B. zugunsten des Minergie-Standards, der die Nutzung einer größeren Wohnfläche und die Unterteilung des Gebäudes in Mehrbettzimmer (42) ermöglicht. Diese Lösung entspricht der Nutzung durch Studenten, ist aber trotzdem so flexibel, dass die Räume nach einer Umstrukturierung gegebenenfalls als klassische Wohnungen genutzt werden können. Auf der Einnahmenseite sind nach

erfolgreicher Vermietung jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 375.000 CHF zu erwarten.

🏠 **Bellinzona, Via Ghiringhelli:** Im September wurde diese Liegenschaft strategisch neu ausgerichtet. Nach dem Auf und Ab in der Vergangenheit in Bezug auf das Projekt zur Erhöhung des Gebäudes wurde beschlossen, die Fertigstellung der Arbeiten einem neuen Unternehmen anzuvertrauen und eine strategische Veräußerung der Immobilie vorzunehmen, in Form des Verkaufs der einzelnen Wohnungen. Diese Strategie erhöhte die Kosten der für den Verkauf notwendigen Arbeiten, dennoch prognostizieren wir diesbezüglich einen Bruttogewinn in Höhe von etwa 25 % (1,5 Mio. CHF).

Es folgt eine kurze Beschreibung der im Jahresverlauf erworbenen neuen Objekte:

🏠 **Rivera:** Ein Objekt, das für 8,15 Mio. CHF erworben wurde und aus zwei unterschiedlichen Gebäuden besteht, die im Zentrum von Rivera errichtet wurden, gegenüber dem Bahnhof und angrenzend an die Autobahnkreuze auf der Strecke Lugano-Bellinzona. Dabei handelt es sich um eine gewerbliche Immobilie mit einem Denner-Markt im Erdgeschoss, während die Obergeschosse Büros vorbehalten sind. Das zweite Gebäude ein Wohngebäude mit sechs Wohnungen, die auf drei Etagen verteilt sind. Die Immobilie generiert derzeit jährliche Einnahmen in Höhe von 420.000 CHF. Infolge der Renovierungsarbeiten in Kooperation mit Denner in den kommenden Monaten ist eine Steigerung zu erwarten, die eine Rendite von etwa 6 % ermöglichen sollten.

Bericht des Anlageberaters

🏠 **Massagno:** Die zu 7,85 Mio. CHF erworbene Immobilie ist strategisch positioniert: in geringer Entfernung zur Autobahnzufahrt, zum Bahnhof von Lugano und zum kantonalen Krankenhaus und nur wenige Meter von den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel entfernt, die ermöglichen, das Zentrum von Lugano in wenigen Minuten zu erreichen. Die erzielten Einnahmen belaufen sich auf 420.000 CHF pro Jahr, sodass eine potenzielle Rendite von über 5,5 % generiert werden könnte.

🏠 **Bellinzona, Via Ghiringhelli 27:** Objekt, das am Ende der 1960er errichtet wurde, optimal in unmittelbarer Nähe der Fußgängerzone von Bellinzona positioniert ist, 45 Wohnungen umfasst und über 19 Innenparkplätze und 15 Parkplätze im Außenbereich verfügt. Die Immobilie generiert derzeit Bruttoeinnahmen von mehr als 450.000 CHF, die in Anbetracht des Kaufpreises von knapp 9,4 Mio. CHF eine jährliche Rendite von 4,80 % garantieren. Gegenwärtig leidet die Immobilie unter einem hohen und unbegründeten Leerstand (ca. 25 %), der die Rentabilität beeinträchtigt. Sobald das Objekt vollständig vermietet ist, belaufen sich die Bruttoeinnahmen voraussichtlich auf mehr als 600.000 CHF.

Eine weitere Besonderheit der Immobilie besteht darin, dass sie sich genau gegenüber unserer Liegenschaft in der Via Ghiringhelli 18 befindet, die gegenwärtig zum Verkauf steht, was dem Fonds ermöglicht, Mietern, die es wünschen, eine Umzugsoption anzubieten.

Was das kommende Jahr betrifft, prognostizieren wir Aufwendungen in unbekannter Höhe vor allem im Zusammenhang mit der derzeitigen Gesundheitskrise, die die gesamte Welt betrifft und unsere Region in besonderem Maße beeinträchtigt. Aus heutiger Sicht ist es beinahe unmöglich, die mittel- bis langfristigen Entwicklungen und möglichen Folgen vorherzusehen, was sowohl die soziale als auch die wirtschaftliche Ebene betrifft. Aus einer ersten internen Analyse ergibt sich ein Rückgang von weniger als 10 % der tatsächlichen Einnahmen des Fonds, sollten die gewerblichen Mieter infolge der Zwangsschließung aus Gründen der öffentlichen Gesundheit die Mietzahlungen komplett einstellen. Sowohl der Kanton als auch der Bund garantierten allen Personen in der Schweiz eine maximale wirtschaftliche Unterstützung. Allerdings sind die Modalitäten und die konkreten Voraussetzungen noch klarzustellen. Selbstverständlich bemüht sich der Residentia Fonds, den Einfluss der aktuellen Pandemie auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Der Fonds wird von allen zur Verfügung stehenden Mitteln Gebrauch machen und gleichzeitig einen eigenen Beitrag leisten, um die schwierige Situation zu überwinden, in der wir uns alle gegenwärtig befinden. In diesem Sinne hat Residentia bereits Unterkünfte für pendelndes medizinisches Personal angeboten, was auch für kostenlose Parkplätze für diese Arbeitskräfte gilt. Erst wenn klarer umrissen werden kann, welches Szenario sich ergibt, wenn die Krise überwunden ist, dürfte es möglich sein, genauere Prognosen für die künftigen Halbjahre zu erstellen.

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.

Market potential is valued based on the provisions of tenancy law and market conditions.

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 Renovierungsarbeiten 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 2019
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 3.30% (Minimum) und 4.48% (Maximum) mit einem gewichteten Durchschnitt von 3.92%.

Angaben zu den Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Am 7.6.2019 haben die FidFund Management SA in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung von RESIDENTIA, einem vertraglichen Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Kategorie „Immobilienfonds“ (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:

Änderungen am vereinfachten Verkaufsprospekt und am Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag

Wechsel des in Kap. 5.4 des Verkaufsprospekts des Fonds und in Kap. 4.1 des vereinfachten Verkaufsprospekts des Fonds angegebenen Publikationsorgans.

Die Internetplattform Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch) wird als Publikationsorgan des Fonds gestrichen und durch das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB) ersetzt. Ab dem Datum der vorliegenden Mitteilung erfolgt somit bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie bei Auflösung des Anlagefonds die Veröffentlichung durch die Fondsleitung im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB).

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

Am 26.9.2019 haben die FidFund Management SA in ihrer Eigenschaft als Fondsleitung von RESIDENTIA, einem vertraglichen Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Kategorie „Immobilienfonds“ (der „Fonds“), und Cornèr

Banca SA als Depotbank des Fonds die Anleger über folgende Änderungen am vereinfachten Verkaufsprospekt informiert:

- a) **Performance der kollektiven Kapitalanlage:**
Die Übersicht über die Performance berücksichtigt nunmehr das Jahr 2018 und die Gesamtkostenquote TER Market Value für 2018.
- b) **Wirtschaftliche Informationen:**
Die Tabelle mit den wirtschaftlichen Informationen wurde aktualisiert.

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

Aktueller Stand in der Corona-Krise:

Die Corona-Krise und ihre Auswirkungen auf die Wirtschaft sind Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die nichts mit dem Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2019 zu tun haben.

Die Fondsleitung kann bestätigen, dass die Gewerbemieten über alle vom Bund und vom Kanton Tessin ergriffenen Maßnahmen unterrichtet wurden. Im Mittelpunkt standen hierbei Maßnahmen, die Unternehmen zur Verfügung stehen, z. B. Teilzeitarbeit, um den Stillstand der Geschäfte zu begrenzen, und die Möglichkeit von Krediten mit staatlich garantierten Sonderkonditionen.

Zum 31. Dezember 2019 stellten alle Gewerbemieten des Fonds 28% unserer Erlöse dar. Derzeit wird der Anteil der Gewerbemieten in einer möglicherweise prekären finanziellen Lage, die die Begleichung ihrer Miete schwierig macht, auf weniger als 10% geschätzt. In Ausnahmefällen ist eine teilweise Aussetzung der Mieten mit einem Tilgungsplan vorgesehen, um die finanzielle Belastung abzumildern.

In Anbetracht der aktuellen Unsicherheiten über die wirtschaftlichen Konsequenzen und die Dauer der Pandemie werden die weiteren Maßnahmen des Bundesrats und des Tessiner Staatsrats außerdem von der Fondsleitung mit Unterstützung durch den Co-Promotor Studio Fiduciario Pagani SA fortlaufend verfolgt, damit Maßnahmen für unsere Mieter frühzeitig und bestmöglich angepasst und damit die Interessen des Fonds so gut wie möglich gewahrt werden können.

Wir bemühen uns mit all unseren Kräften, um die potenziellen Effekte auf die Ergebnisse für das Jahr 2020 so weit wie möglich einzudämmen.



2019 Zahlen

Kennzahlen

		31/12/2018	31/12/2019
Gesamtvermögen	CHF	242.708.736,66	271.797.067,82
Nettofondsvermögen	CHF	186.288.230,80	187.324.066,63
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	233.695.000,00	267.570.000,00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	CHF	0,00	0,00

	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	Nettoinventarwert pro Anteil	Ordentliche Dividenden-ausschüttung	Ausschüttung des Kapitalge-winns	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31/12/2011	39.938	41.623.094,82	1.042,20	19,75	0,00	19,75
31/12/2012	68.388	75.113.699,44	1.098,35	24,42	0,00	24,42
31/12/2013	68.388	76.010.399,74	1.111,45	26,02	8,35	34,37
31/12/2014	68.388	75.712.234,11	1.107,10	29,39	2,28	31,67
31/12/2015	1.000.608	112.957.366,46	112,90	3,28	0,00	3,28
31/12/2016	1.200.713	138.679.280,64	115,50	2,06	0,87	2,93
31/12/2017	1.600.174	186.257.665,38	116,40	2,42	0,58	3,00
31/12/2018	1.600.174	186.288.230,80	116,40	1,65	0,54	2,19
31/12/2019	1.600.174	187.324.066,63	117,05	2,58	0,10	2,68

Die dargestellten Ausschüttungen sind die Summe der jährlichen und halbjährlichen Ausschüttungen

Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Indizes

	31/12/2019
Mietausfallrate	9,97 %
Fremdfinanzierungsquote	29,33 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	51,32 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER(REF))(GAV)	0,83 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER(REF))(MV)	1,12 %
Eigenkapitalrendite "Return on Equity"(ROE 01.01.19 - 31.12.2019)	2,44 %
Ausschüttungsrendite	1,74 %
Ausschüttungsquote	99,90 %
Agio/Disagio 31.12.2019	7,30 %
Anlagerendite	2,49 %
Kapitalrendite	1,98 %

Résidentia Performance (Dividende reinvestiert)

	2018	2019 ⁽¹⁾	Seit Bestehen des Fonds ⁽²⁾	In der Berichtsperiode 01/01/19 - 31/12/19
Residentia	-10,56%	7,56%	54,12%	7,56%
SXI Real Estate Funds Index*	-5,32%	20,67%	97,70%	20,67%

* 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 Performancedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

¹ bis zum 31.12.2019

² vom 1.07.2009 bis zum 31.12.2018 (kumulierte Performance)

Bilanz

	31/12/2018	31/12/2019
	CHF	CHF
Aktiven		
Bankguthaben		
Bankguthaben auf Sicht	6.893.410,25	2.106.700,51
Grundstücke		
Wohnbauten	129.680.000,00	147.600.000,00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	3.230.000,00	2.500.000,00
Gemischte Bauten	49.115.000,00	42.100.000,00
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	0,00	8.450.000,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	51.670.000,00	66.920.000,00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0,00	0,00
Total Grundstücke	233.695.000,00	267.570.000,00
Sonstige Vermögenswerte	2.120.326,41	2.120.367,31
Gesamtfondsvermögen	242.708.736,66	271.797.067,82
Passiven		
Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
– Kurzfristigen Hypothekarschulden	10.520.000,00	6.500.000,00
– Kurzfristigen Sonstige Verbindlichkeiten	3.471.504,86	4.001.794,19
Langfristige Verbindlichkeiten		
– Langfristige Hypothekarschulden	40.130.000,00	71.990.000,00
– Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
Gesamtverbindlichkeiten	54.121.504,86	82.491.794,19
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	188.587.231,80	189.305.273,63
Geschätzte Liquidationssteuern	-2.299.001,00	-1.981.207,00
Nettofondsvermögen	186.288.230,80	187.324.066,63

Veränderung des Nettovermögens

	31.12.2018	31.12.2019
	CHF	CHF
Veränderung des Nettovermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	186.257.665,38	186.288.230,80
Ausschüttung	-4.800.522,00	-3.504.381,06
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	0,00	0,00
Gesamtergebnis	4.831.087,42	4.540.216,89
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	186.288.230,80	187.324.066,63

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile	31/12/2018	31/12/2019
Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1.600.174,00	1.600.174,00
Ausgegebene Anteile	0,00	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	117,05

Weitere Informationen (Art. 68 KKV-FINMA)	31/12/2018	31/12/2019
	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 01/01/2018 bis 31/12/2018	Vom 01/01/2019 bis 31/12/2019
Erträge	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	9.921.179,28	10.875.676,03
Bankzinsen	0,00	-638,89
Andere Erträge	0,00	0,00
Sonstige Mietzinseinnahmen	39.318,07	72.577,95
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0,00	0,00
Total Erträge	9.960.497,35	10.947.615,09
Aufwand		
Hypothekarzinsen	642.886,87	736.479,64
Sonstige Passivzinsen	0,59	0,00
Unterhalt und Reparaturen	1.934.895,52	1.611.551,08
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftsteuer)	923.074,43	698.913,22
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	450.511,40	511.990,90
Steuern	1.272.980,20	1.458.619,50
Schatzungs- und Prüfaufwand	189.647,70	84.342,95
Bankgebühren	45.551,74	38.837,70
Weitere Kosten (Veröffentlichungen, Druck etc.)	85.841,52	81.158,40
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	1.633.193,67	1.386.260,98
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	92.420,34	92.894,59
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	29.181,70	116.466,50
Total Aufwand	7.300.185,68	6.817.515,46
Nettoertrag	2.660.311,67	4.130.099,63
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	855.216,62	150.981,37
Realisierter Erfolg	3.515.528,29	4.281.081,00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	1.315.559,13	259.135,89
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	4.831.087,42	4.540.216,89
Verwendung des Erfolges		
	CHF	CHF
Realisiertes Ergebnis	3.515.528,29	4.281.081,00
Teilausschüttung	0,00	0,00
Vortrag des Ertrags	429,23	11.576,46
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	3.515.957,52	4.292.657,46
Verfügbarer Betrag zur Auszahlung an die Anleger	3.515.957,52	4.292.657,46
Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	864.093,96	160.017,40
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	2.640.287,10	4.128.448,92
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	3.504.381,06	4.288.466,32
Vortrag auf neue Jahresrechnung	11.576,46	4.191,14

Immobilieninventar

Mietgebäude

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²	Netto- rendite ³
Wohnbauten						
Tessin	Bellinzona					
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8.736.763,38	10.200.000,00	525.564,95	6,17%	5,15%
	Via Ghiringhelli 27	9.767.736,80	9.650.000,00	68.769,00	5,71%	3,61%
	Via San Gottardo 47	4.668.846,95	4.700.000,00	224.576,30	5,51%	4,78%
	Biasca					
	Via Quinta 53 à 59	8.788.124,24	10.050.000,00	508.567,45	5,20%	5,06%
	Via Quinta 45 - 47	6.208.037,30	6.050.000,00	287.370,85	4,99%	4,75%
	Giubiasco					
	Viale C. Olgiati 20/1	5.425.352,40	6.450.000,00	297.694,65	5,36%	4,62%
	Via Zorzi 2/A	6.577.237,75	6.500.000,00	258.609,15	4,56%	3,98%
	Locarno					
	Via Nessi 38	8.932.413,25	10.550.000,00	561.318,80	5,47%	5,32%
	Via Rovedo 15 - Via P. Romerio 12	9.205.550,93	10.500.000,00	611.825,20	5,84%	5,83%
	Lugano					
	Via Antonio Fusoni 5	7.252.736,45	8.100.000,00	415.635,00	5,21%	5,13%
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11.205.662,40	12.400.000,00	597.650,00	5,40%	4,82%
	Via dei Faggi 23	10.151.303,85	10.900.000,00	477.714,00	5,07%	4,38%
	Monte Carasso					
	Via Mundasc 2	28.997.555,14	28.400.000,00	1.220.316,85	4,62%	4,30%
	Vacallo					
	Via Bellinzona 10-11 - Via F.Chiesa 11	12.841.488,81	13.150.000,00	603.484,00	5,75%	4,59%
	Totals	138.758.809,65	147.600.000,00	6.659.096,20		

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²	Netto- rendite ³
Stockwerkeigentum in Wohnbauten						
Tessin	Locarno					
	Via In Selva 17	2.450.811,75	2.500.000,00	0,00	0,00%	0,00%
	Totals	2.450.811,75	2.500.000,00	0,00	0,00%	

Immobilieninventar

Mietgebäude

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²	Netto- rendite ³
Gemischte Bauten						
Tessin	Bellinzona					
	Via C. Ghiringhelli 18	6.254.543,63	6.750.000,00	123.009,60	3,81%	1,82%
	Via San Gottardo 41	6.080.294,65	6.050.000,00	314.100,15	5,55%	5,19%
	Lugano					
	Via Bagutti 26	11.583.392,37	11.900.000,00	569.867,00	5,09%	4,79%
	Massagno					
	Via Solaro 1	8.092.338,30	8.550.000,00	230.630,95	4,87%	4,05%
	Melide					
	Via Cantonale 29-31	8.568.958,30	8.850.000,00	380.880,16	5,20%	4,30%
	Totals	40.579.527,25	42.100.000,00	1.618.487,86		

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²	Netto- rendite ³
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten						
	Minusio					
	Via Rinaldo Simen 58	8.310.055,12	8.450.000,00	378.611,45	4,63%	4,48%
	Totals	8.310.055,12	8.450.000,00	378.611,45		

		Gestehungs- kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite ²	Netto- rendite ³
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Tessin	Gambarogno					
	Via Luserte 2-4	11.607.953,85	13.500.000,00	653.398,80	5,49%	4,84%
	Lugano					
	Via Besso 42	12.108.360,50	12.210.000,00	272.273,00	3,97%	2,23%
	Manno					
	Via Cantonale 27	6.423.006,20	6.050.000,00	241.151,70	5,29%	3,99%
	Mendrisio					
	Via Stefano Franscini 10/12	25.383.452,47	26.600.000,00	796.037,75	3,89%	2,99%
	Monteceneri					
	Via Lagacci 8	8.399.267,85	8.560.000,00	256.619,27	4,74%	4,50%
	Totals	63.922.040,87	66.920.000,00	2.219.480,52		

Immobilieninventar

Zusammenfassung	Gestehungs-kosten in CHF	Geschätzter Verkehrswert in CHF	Erzielte Miet-einnahmen ¹ in CHF
Wohnbauten	138.758.809,65	147.600.000,00	6.659.096,20
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	2.450.811,75	2.500.000,00	0,00
Gemischte Bauten	40.579.527,25	42.100.000,00	1.618.487,86
Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	8.310.055,12	8.450.000,00	378.611,45
Kommerziell genutzte Liegenschaften	63.922.040,87	66.920.000,00	2.219.480,52
Totals	254.021.244,64	267.570.000,00	10.875.676,03

¹ Einschliesslich noch zu erhaltende und vorausbezahlte Mieten

² 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 240'991'900.00 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	14,09%	57
Via San Gottardo 41	10,19%	57
Via San Gottardo 47	21,12%	61
Via C. Ghiringhelli 18	44,00%	42
Via Ghiringhelli 27	25,11%	52
Biasca		
Via Quinta 53 à 59	5,61%	36
Via Quinta 45-47	7,02%	37
Gambarogno		
Via Luserte 2-4	12,55%	30
Giubiasco		
Viale C. Olgiati 20/1	9,09%	29
Via Zorzi 2A	3,40%	29
Locarno		
Via In Selva 17	0,00%	54
Via Nessi 38	1,66%	56
Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	1,82%	49
Lugano		
Via Beltramina 6 - 8 - 10	6,16%	54
Via Bagutti 26	6,88%	49
Via Besso 42	7,14%	124
Via dei Faggi 23	21,39%	30
Via Antonio Fusoni 5	3,29%	49
Manno		
Via Cantonale 27	9,86%	32

Informationen über die Leerstandsquote und das Alter der Immobilien

	Leerstandsquote	Alter Immobilie
Tessin		
Massagno		
Via Solaro 1	14,15%	99
Melide		
Via Cantonale 29-31	18,61%	28
Mendrisio		
Via Stefano Franscini 10-12	8,48%	26
Minusio		
Via Rinaldo Simen 58	3,37%	24
Monte Carasso		
Via Mundasc 2	19,60%	25
Monteceneri		
Via Legacci 8	4,44%	32
Vacallo		
Via Bellinzona 10-11 - Via F.Chiesa 11	18,44%	39

Aufstellung der Immobilienkäufe und -verkäufe

Käufe	Kaufpreis in CHF
Wohnbauten	
Tessin	
Bellinzona	
Via Ghiringhelli 27	9.300.000,00
Gemischte Bauten	
Tessin	
Massagno	
Via Solaro 1	7.850.000,00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	
Tessin	
Monteceneri	
Via Lagacci 8	8.150.000,00
Total	25.300.000,00

Verkäufe	Verkaufpreis in CHF
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	
Tessin	
Locarno	
Via In Selva 17 LOT PPE N°12	780.000,00
Total	780.000,00

Hypothekarschulden im Detail

	Kapital in CHF	Zinssatz pro Jahr	Laufzeitbeginn	Verfalldatum	Grundlage und Häufigkeit der Festsetzung des Zinssatzes
Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr	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 einem und fünf Jahren	2.000.000,00	0,600%	22/04/16	31/12/21	FIX
	8.520.000,00	0,600%	18/05/16	31/12/21	FIX
	9.000.000,00	0,600%	15/10/19	31/12/20	FIX
	19.000.000,00	0,600%	25/04/19	31/12/21	FIX
	500.000,00	1,310%	20/10/17	30/04/23	FIX
	200.000,00	1,310%	20/10/17	30/04/23	FIX
	70.000,00	2,400%	20/10/17	31/12/23	FIX
	2.440.000,00	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
Langfristige Verbindlichkeiten zwischen über mehr als fünf Jahren	3.300.000,00	1,350%	20/10/17	30/06/26	FIX
	820.000,00	1,350%	20/10/17	30/06/26	FIX
	15.000.000,00	1,300%	31/03/17	31/03/27	FIX
	78.490.000,00	1,032% (durchschnittlicher, gewichteter Zinssatz)			

Angaben zu den angewandten Entschädigungssätzen

Entschädigung der Fondsleitung		Maximaler Satz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
für die Verwaltungskommission	§ 19 Fondsvertrag	1,00%	0,726%
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%	1.20% to 4.20%
für die Verwaltung der Gebäude	§ 19 Fondsvertrag	6,00%	3.00% to 3.75%
für Umbau/Renovierung/Gebäudearbeiten	§ 19 Fondsvertrag	3,00%	n/a
Entschädigung der Depotbank			
Für die Aufbewahrung nicht pfandgesicherter hypothekarischer Schuldscheine und die	§ 19 Fondsvertrag	125 CHF	125 CHF
Für die Verwaltung, Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht über die Fondsleitung	§ Fondsvertrag	0,05%	0,05%
Für die Auszahlung des Jahresertrags an die Anleger	§ 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 792'590.84.

Immobilien





KPMG SA
Financial Services

Esplanade de Pont-Rouge 6
CH-1212 Grand-Lancy

Case postale 1571
CH-1211 Genève 26

T +41 58 249 25 15
E infogeneva@kpmg.com
kpmg.ch



Residentia
Rapport abrégé de l'organe de révision
sur les comptes annuels 2019

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels de

Residentia

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

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements Residentia comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 2 à 4 et 9 à 23) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément ainsi que celles régissant l'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA

Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé

Genève, le 17 avril 2020

Annexe:

- Comptes annuels comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 LPCC

RESIDENTIA



IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA

info@residentia.ch



www.residentia.ch