



## **RESIDENTIA**

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

**Rapport annuel audité  
31 décembre 2013**

**FidFund Management SA**

Chemin de Précossy 11 - Case postale 2259 CH-1260 Nyon 2  
Tél. +41 22704 06 10 - Fax +41 22704 06 20  
[www.fidfund.com](http://www.fidfund.com)

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.

#### **Direction**

##### **FidFund Management SA**

Chemin de Précossy 11  
CH-1260 Nyon / VD

#### **Banque dépositaire**

##### **Cornèr Banca SA**

Via Canova 16  
CH – 6900 Lugano

## FidFund Management SA

### Conseil d'administration

Marc Lüthi	Administrateur Président – Directeur Private Banking, Banque Bénédict Hentsch & Cie SA
Philippe Bens	Administrateur
Didier Brosset	Administrateur
Philippe De Cholier De Cibeins	Administrateur
Guillaume Fromont	Administrateur – CACEIS SA, Paris
Alain Golaz	Administrateur – Avocats associés, Genève
Robert Pennone	Administrateur – Associés Pennone & Partners SA, Genève

### Direction

François Arnaud	Directeur général
Christophe Audoussot	Directeur adjoint

### Comité de placement

(sans pouvoir décisionnel)

Lorenzo Orsi	Architecte diplômé ETHZ et membre du REG A, SIA, OTIA, et ASIAT
Claudio Genasci	Membre de la direction générale, Banca Dello Stato del Cantone Ticino

### Conseiller du Comité de placement

(sans pouvoir décisionnel)

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

### Experts chargés des estimations

Omar Antonelli	Architecte diplômé STS OTIA, Lugano
Mirko Fasola	Technicien ES, Lugano
Pascal Brühlhart	Economiste immobilier international BAK, MAS Real Estate Management FHO, MRICS, Ponte Tresa.

### Gestion des immeubles

Assofide SA, Locarno  
Comafim SA, Lugano  
Interfida SA, Chiasso  
Privera SA, Lugano

### 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

L'année 2013 peut être jugée comme extrêmement positive pour le fonds immobilier Residentia: nous sommes parvenus à élargir encore notre parc immobilier grâce à l'acquisition, dans la seconde partie de l'année, d'une belle propriété à Vacallo. L'immeuble est divisé en trois blocs pour un total de 50 appartements, 2 surfaces commerciales, 86 places de garage, 8 places de parc extérieures, piscine et zone pour la grillade.

Parallèlement, nous avons vendu le terrain de Massagno et dégagé un bon bénéfice de cette opération. Cette dernière nous a aussi permis de maintenir le niveau d'endettement dans les limites de la nouvelle LPCC et d'affecter déjà nos ressources financières au développement d'immeubles de rapport dans notre parc immobilier.

Le chantier pour la construction de 10 appartements sur notre terrain de Giubiasco a maintenant commencé et progresse comme prévu. La remise de l'immeuble est prévue pour le printemps 2015.

L'autre chantier important commencé en été concerne la rénovation totale de tous les appartements de l'immeuble sis Via Beltramina. Les délais prévus ont été respectés et nous avons saisi l'occasion pour créer 13 places de parc dans la cour de l'immeuble, atout important pour un immeuble situé dans une zone avec relativement peu de places de parc. La fin des travaux est prévue pour fin mars 2014 et la location des appartements est rapide.

Ces interventions confirment la stratégie du renouvellement continu de nos propriétés qui permet un rajeunissement progressif de notre parc immobilier. D'autres projets dans le cadre de cette stratégie prennent forme et se concrétiseront dans un avenir proche, ce qui nous incite à nous montrer optimistes à l'égard du développement du fonds immobilier Residentia. Parmi les prochains projets figurent:

- l'obtention du permis pour la construction d'un nouvel immeuble dans le complexe immobilier de Biasca;
- l'obtention du permis pour la construction de l'immeuble sis Via in Selva, à Locarno (actuellement occupé par un immeuble qui sera démoli);
- l'obtention du permis pour l'ajout d'un étage supplémentaire à notre immeuble sis Via Ghiringhelli à Bellinzona;
- la construction de 20 places de parcs et la rénovation du garage de l'immeuble sis Via Rovedo à Locarno (permis de construire déjà en notre possession).

Pour pouvoir contrôler minutieusement l'évolution des immeubles aussi bien du point de vue du rendement que des investissements, nous avons mis au point un logiciel spécifique qui permet une gestion du risque méticuleuse de chaque immeuble. Nous avons également mesuré toutes les unités d'habitation dont le fonds est propriétaire, ce qui, conjointement avec le nouveau logiciel, contribuera à améliorer notre performance.

Le dividende annuel s'élève à CHF 34.37 par part, nous sommes satisfaits de l'évolution du fonds. La valeur boursière avoisine CHF 1'075 la part.

## 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 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 postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

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 augmentation de la valeur du bien, elle est activée dans les comptes et est dans une certaine mesure répercutable sur les loyers.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

## Taux de capitalisation au 31.12.2013

Le taux de capitalisation est de 3.90%. (Moyenne swap 10 ans des 4 dernières années : 2.00% ; Taux d'illiquidités : 1.20% ; Taux de renchérissement : 0.70%)

Les taux d'escompte varient entre 3.93% (minimum) et 4.33% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.12%.

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

### Modification du contrat de fonds

En date du 02 août 2013, la direction de fonds, FidFund Management SA, a informé de sa décision, avec l'accord de la banque dépositaire, Cornèr Banca SA, de procéder, pour le fonds de placement contractuel suisse Residentia, de la catégorie «Fonds immobiliers», à des modifications du contrat de fonds de placement, conformément à l'art. 27 de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Les principales modifications portent sur les éléments suivants :

- Parts et classes de parts : les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat. Les frais respectifs pour les émissions ont été supprimés.
- Modification des droits de gage sur immeubles suite à la nouvelle teneur de l'art. 96 LPCC (à compter du 1er mars 2013)
- Modification de la répartition des risques et leurs limitations suite à l'entrée en vigueur de la LPCC révisée.
- Rémunérations et frais accessoires : ajout des frais supplémentaires qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds au sens de l'art. 37 al. 2 OPCC (nouvelle teneur à compter du 1er mars 2013).
- Restructuration et dissolution : Il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds de placement et/ou pour les compartiments ni pour les investisseurs, hormis les frais prévus à l'art. 20 ch. 3.

### Contentieux:

Nous avons un litige en rapport au droit du bail d'un immeuble pour une valeur de CHF 194'470. Ce montant a été provisionné dans les comptes.

### Evénement postérieur à la clôture

Aucun événement postérieur à la clôture n'est à signaler.



## RESIDENTIA

## Chiffres résumés

		31 déc 2012	31 déc 2013
Fortune totale	CHF	100'370'668.52	114'016'692.32
Fortune nette du fonds	CHF	75'113'699.44	76'010'399.74
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	94'801'000.00	110'389'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	3'790'000.00	950'000.00

	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
<b>31.12.2013</b>	<b>68'388</b>	<b>76'010'399.74</b>	<b>1'111.45</b>	<b>34.37</b>	<b>0.00</b>	<b>34.37</b>

## Indices calculés selon la directive de la SFA

	31 déc 2013
Taux de perte sur loyers.....	13.08 %
Coefficient d'endettement.....	30.87 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....	55.04 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>REF</sub> (GAV)).....	1.10 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>REF</sub> (NAV)).....	1.56 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01 - 31.12.2013).....	4.02 %
Rendement sur distribution.....	2.94 %
Coefficient de distribution .....	100.00 %
Agio/disagio au 31.12.2013.....	-3.28 %
Rendement de placement.....	4.10 %

## Performance du Fonds Résidentia (dividende réinvesti)

	2012	2013	depuis création du fonds <sup>(1)</sup>	exercice comptable 01.01.13 - 31.12.13
<b>Residentia</b>	-1.73%	-1.15%	14.95%	-1.15%
<b>SXI Real Estate Funds Index*</b>	6.27%	-2.77%	26.83%	-2.77%

\* 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> du 1.07.2009 au 31.12.2013 (performance cumulative)

## RESIDENTIA

## Compte de fortune

	au 31.12.2012	au 31.12.2013
	CHF	CHF
<b>Actifs</b>		
<b>Avoirs en banque</b>		
Avoirs à vue	1'395'803.17	2'034'297.75
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	55'400'000.00	70'790'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	5'230'000.00	5'235'000.00
Immeubles à usage mixte	27'971'000.00	23'270'000.00
Immeubles à usage commercial	6'200'000.00	11'094'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	3'790'000.00	950'000.00
<b>Total immeubles</b>	<b>98'591'000.00</b>	<b>111'339'000.00</b>
Autres actifs	383'865.35	643'394.57
<b>Total des actifs</b>	<b>100'370'668.52</b>	<b>114'016'692.32</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements</b>		
Dettes hypothécaires	22'370'000.00	34'370'000.00
Autres engagements	1'721'034.08	2'312'859.58
<b>Total des passifs</b>	<b>24'091'034.08</b>	<b>36'682'859.58</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>76'279'634.44</b>	<b>77'333'832.74</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'165'935.00	-1'323'433.00
<b>Fortune nette</b>	<b>75'113'699.44</b>	<b>76'010'399.74</b>

## Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	41'623'094.82	75'113'699.44
Distribution	-949'520.96	-2'159'693.04
Solde des mouvements de parts	29'769'743.33	0.00
Résultat total	4'670'382.25	3'056'393.34
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>75'113'699.44</b>	<b>76'010'399.74</b>

## Nombre de parts rachetées et émises

## Evolution du nombre de parts

Situation en début d'exercice	39'938.00	68'388.00
Parts émises	28'450.00	0.00
Parts rachetées	0.00	0.00
<b>Situation en fin de période</b>	<b>68'388.00</b>	<b>68'388.00</b>

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	1'098.35	1'111.45
---	-----	----------	----------

**RESIDENTIA**

		au 31.12.2012	au 31.12.2013
		CHF	CHF
<b>Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)</b>			
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0	0

## RESIDENTIA

## Compte de résultat

	Du 01.01.2012 au 31.12.2012	Du 01.01.2013 au 31.12.2013
	CHF	CHF
<b>Revenus</b>		
Revenus locatifs	3'725'292.90	4'800'788.95
Intérêts bancaires	4'938.46	1'145.91
Autres revenus locatifs	19'919.43	26'647.50
Participation des souscripteurs aux revenus courus	232'204.17	0.00
<b>Total des revenus</b>	<b>3'982'354.96</b>	<b>4'828'582.36</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires	79'557.56	138'520.82
Autres intérêts passifs	1'281.74	0.00
Entretien et réparations	283'603.96	472'540.75
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	282'196.77	299'787.03
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	134'246.53	181'093.55
Impôts directs	534'338.39	930'127.12
Frais d'estimation et d'audit	96'615.42	123'156.81
Frais bancaires	17'107.03	23'753.17
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	26'561.14	116'032.60
Rémunération réglementaire à la direction	636'605.34	718'278.56
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	31'830.26	37'525.58
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	188'031.05	9'156.00
<b>Total des charges</b>	<b>2'311'975.19</b>	<b>3'049'971.99</b>
<b>Résultat net</b>	<b>1'670'379.77</b>	<b>1'778'610.37</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés	0.00	571'377.02
<b>Résultat réalisé</b>	<b>1'670'379.77</b>	<b>2'349'987.39</b>
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	3'000'002.48	706'405.95
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>4'670'382.25</b>	<b>3'056'393.34</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Résultat réalisé	1'670'379.77	2'349'987.39
Dividende intermédiaire	-586'085.16	-1'075'743.24
Report de l'exercice précédent	323.91	668.72
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>1'084'618.52</b>	<b>1'274'912.87</b>
<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>	<b>1'084'618.52</b>	<b>1'274'912.87</b>
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	1'083'949.80	1'274'752.32
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>1'083'949.80</b>	<b>1'274'752.32</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>668.72</b>	<b>160.55</b>

## RESIDENTIA

## Inventaire du fonds Immobilier

## Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur vénales estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement Brut <sup>2</sup>
<b>Immeubles d'habitation</b>					
<b>Tessin</b>	<b>Bellinzona</b>				
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8'536'711.44	9'480'000.00	559'453.00	6.29%
	<b>Biasca</b>				
	Via Quinta 53 à 59	8'689'301.60	9'700'000.00	518'624.50	5.41%
	<b>Giubiasco</b>				
	Viale C. Olgiati 20/1	5'312'096.55	6'100'000.00	313'966.40	5.51%
	<b>Locarno</b>				
	Via In Selva 17	2'572'787.25	2'700'000.00	81'146.00	3.07%
	Via Nessi 38	8'672'880.55	9'980'000.00	516'735.70	5.47%
	Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	9'005'918.95	9'350'000.00	562'107.80	6.25%
	<b>Lugano</b>				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	10'050'969.65	10'800'000.00	216'065.00	5.15%
	<b>Vacallo</b>				
	Via Bellinzona 10-11 / Via F. Chiesa 11	12'561'895.20	12'680'000.00	230'482.00	5.71%
	<b>Totaux</b>	<b>65'402'561.19</b>	<b>70'790'000.00</b>	<b>2'998'580.40</b>	

## Immeubles d'habitation en propriété par étage

<b>Tessin</b>	<b>Chiasso</b>				
	Via Lavizzari 2	1'901'025.30	1'940'000.00	83'755.40	5.13%
	<b>Lamone</b>				
	Via Carsiné 5 / 5a	3'167'525.48	3'295'000.00	150'177.15	5.36%
	<b>Totaux</b>	<b>5'068'550.78</b>	<b>5'235'000.00</b>	<b>233'932.55</b>	

## Immeubles à usage mixte

<b>Tessin</b>	<b>Lugano</b>				
	Via Antonio Fusoni 5	7'032'346.15	7'240'000.00	396'221.00	5.55%
	Via Bagutti 26	11'385'390.90	11'570'000.00	556'415.00	5.48%
	<b>Bellinzona</b>				
	Via C. Ghiringhelli 18	4'190'817.69	4'460'000.00	246'860.00	5.54%
	<b>Totaux</b>	<b>22'608'554.74</b>	<b>23'270'000.00</b>	<b>1'199'496.00</b>	

## Immeubles à usage commercial

<b>Tessin</b>	<b>Lugano</b>				
	Via Carona 6	4'621'144.00	4'914'000.00	144'340.00	1.88%
	<b>Manno</b>				
	Via Cantonale 27	6'145'925.15	6'180'000.00	224'440.00	4.70%
	<b>Totaux</b>	<b>10'767'069.15</b>	<b>11'094'000.00</b>	<b>368'780.00</b>	

## RESIDENTIA

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement Brut <sup>2</sup>
<b>Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>					
<b>Tessin</b>	<b>Giubiasco</b>				
	Via Olgiati, Via Lugano	1'141'087.60	950'000.00	0.00	0.00%
	<b>Totaux</b>	<b>1'141'087.60</b>	<b>950'000.00</b>	<b>0.00</b>	

## Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF
Immeubles d'habitation	65'402'561.19	70'790'000.00	2'998'580.40
Immeubles d'habitation en propriété par étage	5'068'550.78	5'235'000.00	233'932.55
Immeubles à usage mixte	22'608'554.74	23'270'000.00	1'199'496.00
Immeubles à usage commercial	10'767'069.15	11'094'000.00	368'780.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	1'141'087.60	950'000.00	0.00
<b>Totaux</b>	<b>104'987'823.46</b>	<b>111'339'000.00</b>	<b>4'800'788.95</b>

1. inclus les loyers à recevoir

2. 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 117'007'947 CHF

Aucun locataires ne représentant plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive SFA pour les fonds immobiliers, cm66)

**RESIDENTIA****Liste des achats et des ventes d'avoirs**

---

**Achats**

<b>Immeubles d'habitation</b>		<b>Prix d'achat en CHF</b>
<b>Tessin</b>	<b>Vacallo</b>	
	Via Bellinzona 10-11 / Via F. Chiesa 11	12'300'000.00
<b>Total des achats</b>		<b>12'300'000.00</b>

---

**Ventes**

<b>Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>		<b>Prix de vente en CHF</b>
<b>Tessin</b>	<b>Massagno</b>	
	Via Rodrée 6	3'500'000.00
<b>Total des ventes</b>		<b>3'500'000.00</b>

---

## RESIDENTIA

**Détail des dettes hypothécaires**


---

Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Échéance	base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
en CHF	Annuel			
800'000.00	0.523%	30.03.2012	30.03.2015	Libor 3 mois CHF
2'400'000.00	0.523%	30.03.2012	30.03.2015	Libor 3 mois CHF
8'400'000.00	0.523%	28.09.2012	28.09.2015	Libor 3 mois CHF
8'640'000.00	0.523%	28.09.2012	28.09.2015	Libor 3 mois CHF
14'130'000.00	1.100%	31.12.2013	31.12.2017	Fixe
<b>34'370'000.00</b>	<b>0.760%</b>	(taux moyen pondéré)		

**Détail des dettes hypothécaires remboursées**


---

Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Date de remboursement
en CHF	Annuel		
2'130'000.00	0.523%	30.03.2012	31.12.2013
9'500'000.00	0.523%	13.09.2013	31.12.2013
4'000'000.00	0.523%	13.09.2013	31.12.2013
<b>15'630'000.00</b>			



## RESIDENTIA

## Informations sur le taux effectif des rémunérations et frais accessoires

		Taux maximum selon contrat	Taux appliqué
<b>Rémunération à la direction</b>			
pour la commission de gestion	§ 20 contrat fonds	1.00%	0.955%
pour la commission d'émission	§ 19 contrat fonds	5.00%	0.00% *
pour la commission de rachat	§ 19 contrat fonds	5.00%	0.00% *
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 20 contrat fonds	2.00%	0.48%
pour la gestion des immeubles	§ 20 contrat fonds	6.00%	de 3.5% à 3.90%
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>			
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 20 contrat fonds	CHF 125.--	CHF 0.--
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 20 contrat fonds	0.05%	0.05%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 20 contrat fonds	0.50%	0.50%

\* Il n'y a pas eu d'émission ou de rachat de parts durant l'exercice 2013.