

Ungeprüfter Halbjahresbericht

30. Juni 2016



Residentia,

Anlagefonds schweizerischen
Rechts der Art
«Immobilienfonds»

Residentia

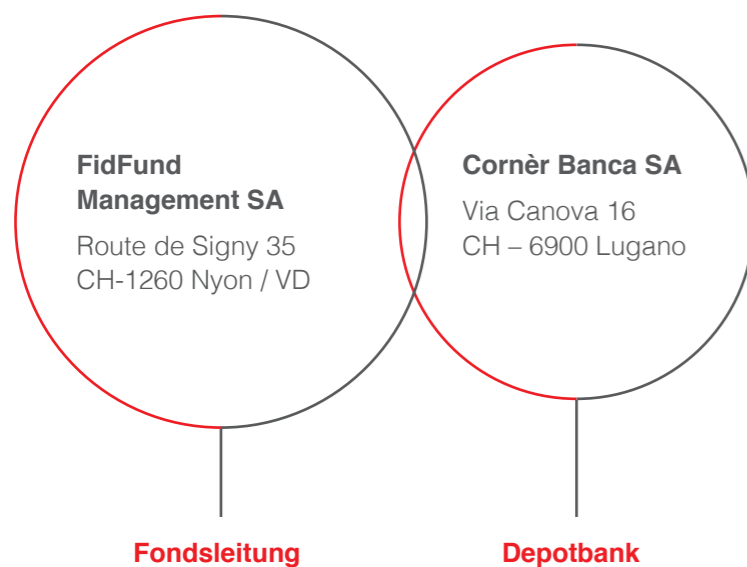
+ **RESIDENTIA** ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) (nachstehend der «Fonds» oder der «Immobilienfonds»). Der Fondsvertrag wurde von FidFund Management SA als Fondsleitung erstellt und mit Zustimmung von Cornèr Banca SA in ihrer Eigenschaft als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) unterbreitet und am 20. März 2009 erstmals von dieser genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Anteile am Fonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Vertrag teil.

Gemäss dem Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit dem Einverständnis der Depotbank und der Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

In allen Zweifelsfällen ist die französische Version maßgebend.



FidFund Management SA

Verwaltungsrat

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

Präsident
Verwaltungsratsmitglied
Verwaltungsratsmitglied
Verwaltungsratsmitglied
Verwaltungsratsmitglied
Verwaltungsratsmitglied
Verwaltungsratsmitglied

Geschäftsleitung

Christophe Audousset
Nicolas Mégevand

Generaldirektor
Stv. Direktor

Anlageausschuss

(ohne Entscheidungsbefugnis)

Lorenzo Orsi

Diplomierter Architekt (ETHZ) und Mitglied von REG A, SIA, OTIA und ASIAT

Claudio Genasci

Mitglied der Generaldirektion der Banca Dello Stato del Cantone Ticino

Berater des Anlageausschusses

(ohne Entscheidungsbefugnis)

Matteo Pagani

Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano

Schätzungsexperten

Omar Antonelli
Mirko Fasola
Pascal Brühlhart

Diplomierter Architekt STS OTIA, Lugano
Techniker HF, Lugano
Internationaler Immobilienökonom BAK, MAS Real Estate
Management FHO, MRICS, Ponte Tresa

Immobilienverwaltung

Assofide SA, Locarno
Comafim SA, Lugano
Privera SA, Lugano

Depotbank

Cornèr Banca SA, Lugano

Revisionsstelle

KPMG SA
Rue de Lyon 111, 1203 Genève

Promoter

Studio Fiduciario Pagani SA
Banca dello Stato del Cantone Ticino

RESIDENTIA ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art Immobilienfonds.



Der Fonds investiert ausschliesslich in:

- 🏠 Immobilienwerte im Süden der Schweiz (Tessin, Graubünden),
- 🏠 Wohngebäude und Bauten mit gemischter Nutzung,
- 🏠 und in geringerem Ausmass in ausschliesslich oder überwiegend gewerblich genutzte Immobilien, einschliesslich von der Industrie oder vom Gastgewerbe genutzten Gebäuden.

Ziel des Fonds ist die langfristige Erhaltung des Substanzwertes der Investitionen und eine angemessene Ausschüttung ihrer Erträge. Dies soll durch die Schaffung eines Portfolios von stabilen Vermögenswerten erreicht werden, die dynamisch bewirtschaftet werden.

Halbjahresbericht Treuhänderbüro Pagani SA

Die ersten sechs Monate des Jahres wurden durch zwei unterschiedliche Phasen geprägt, die durch die von unserem Team unternommenen Hauptaktivitäten bedingt waren.

🏠 So war das erste Quartal auf die Optimierung des Portfolios infolge der Kapitalerhöhung vom September 2015 ausgerichtet. Diese Tätigkeit, die mit dem Erwerb von zwei Immobilien in den letzten Monaten des Jahres 2015 begann, wurde mit der zusätzlichen Aufnahme des ehemaligen **Hotels Alba in Minusio** in das Portfolio abgeschlossen.

In dem ehemaligen Hotel sollen 16 neue Apartments und 2 hochwertige Penthouse-Wohnungen entstehen, die gemäß dem neuen Plan verkauft werden sollen. Die für die Abwicklung des Eigentumsübergangs unerlässliche Erlaubnis für den Umbau und die Aufstockung wurde im Februar erteilt. Während des Wartens auf diese Erlaubnis wurden die erforderlichen Studien durchgeführt und Angebote eingeholt, so dass die Bauarbeiten schon im März beginnen konnten. Die Gesamtausgaben für das Projekt einschliesslich der Kosten für den Erwerb von Grund und Boden belaufen sich auf etwas weniger als 10 Mio. CHF.

Der Abschluss der Bauarbeiten ist für Ende 2016/Anfang 2017 vorgesehen. Die Immobilie wird eine geschätzte Rendite von über 5,60 % durch den Verkauf der Penthouse-Wohnungen sowie die Vermietung der 16 Apartments und Gewerbeflächen, die bereits für die nächsten 10 Jahre an Coop Pronto vermietet wurden, erbringen. Die im März begonnenen Bauarbeiten gehen zügig voran und entsprechen in finanzieller und zeitlicher Hinsicht dem aufgestellten Arbeitsplan.

Zusätzlich zu diesem Projekt hat das Team konzentriert an der Optimierung des Bauvorhabens für ein neues Gebäude in **Biasca** gearbeitet. Aktuell erwarten wir realistischere zum Beginn des Herbstes 2016 den Abschluss des Genehmigungsverfahrens, um dann mit den Bauarbeiten zu beginnen. Gegenwärtig analysiert das Team 4 unterschiedliche Bauweisen (traditionell, Holzfertigteile, Polystyrol-Sandwichbau mit Betonschale und isolierende Fertigteile), aus denen dann die in wirtschaftlicher, strukturell und praktischer Hinsicht günstigste Variante ausgewählt werden kann. Das geplante Investitionsvolumen beträgt ca. 4 Mio. CHF. Das Projekt umfasst den Bau von 15 neuen Wohnungen, die einen zusätzlichen Ertrag von ca. 225.000 CHF jährlich erbringen werden.

Parallel dazu im Februar begann das Residentia Fonds mit den Bauarbeiten in der **Via in Selva in Locarno** für die Sanierung und den Ausbau der dortigen Immobilie. In Zusammenarbeit mit einem renommierten Bauunternehmen aus dem Locarno Gebiet wurde eine Investition von 4.5 Mio. CHF vereinbart, und somit werden 14 neue Wohnungen errichtet, die anschließend als Etagenwohnungen verkauft werden. Die Bauarbeiten gehen zügig voran und die Übergabe ist für den Monat Juni 2017 geplant. Der Fonds beabsichtigt über 10 Mio. CHF einzunehmen, dank einer interessanten Rendite am Ende des Abschluss dieses Verkaufs. Ebenfalls im Zusammenhang mit der Diversifizierung und Optimierung des Portfolios steht der Verkauf der Stockwerkeinheiten des Objekts in der **Via Carsinè in Lamone**. An dem in den Jahren gut erhaltenen Gebäude und dessen Verkauf der Wohnungen optimal durchgeführt wurde, wurden nur kleine Reparaturen der Gemeinschaftsanlagen

Halbjahresbericht Treuhandbüro Pagani SA

durchgeführt. Bereits am 30. Juni war nämlich mehr als die Hälfte der verfügbaren Einheiten ordnungsgemäss verkauft, während im Moment indem wir schreiben, bleibt nur eine der insgesamt 12 Einheiten verfügbar. Zum Ende des Sommers wird der Gesamtverkauf eine Bruttomarge von ca. 700.000 CHF über 20 % des Inventarpreises der Immobilie erbringen wird.

Des Weiteren gehen wir davon aus, den Verkauf der Villa Zappia in der Via Carona in Paradiso für 4,7 Mio. CHF endgültig abschließen zu können.

Die Baugenehmigung ist im Laufe des Monats Juni in Rechtskraft erwachsen und in der zweiten Julihälfte folgte die formale Zusage der Finanzierung eines Geschäftsgebäudes durch die Bank des Käufers. Ende Juni, als der Käufer noch auf die Finanzierung seitens seiner Hausbank wartete, gewährte Residentia eine Verlängerung des Kaufrechts gegen Zahlung der Hälfte des vereinbarten Kaufpreises. Zum Ende des Sommers wird der Käufer von seinem Kaufrecht Gebrauch machen, so dass der Kaufvertrag ordnungsgemäss abgeschlossen werden kann.

Für die zweite Phase, die das aktuelle Halbjahr hauptsächlich geprägt hat, sind die Vorbereitung und darauf folgende Umsetzung der dritten Kapitalerhöhung des Residentia Fonds zu nennen.

Die Plötzlichkeit dieses Geschäfts ist auf die Möglichkeit zurückzuführen, nach zwei Jahren Verhandlungen im Monat Juni den Erwerb eines grossen Wohn- und Geschäftskomplex in **Montecarasso** im Bellinzona Gebiet zu erwerben. Diese Möglichkeit hatte sich bereits während der letzten beiden Jahre abgezeichnet und im Juni dieses Jahres konkretisiert. Die Einzigartigkeit der Struktur, ihre gegenwärtige Rentabilität, das immer noch vorhandene bauliche Potential und der Umfang der nötigen Investitionen haben das Team dazu veranlasst, eine Kapitalerhöhung vorzunehmen, um den Erwerb des Objekts zu finanzieren. Das positive Feedback der wichtigsten institutionellen Anleger des Fonds und die Qualität der Investition haben es uns ermöglicht, die dritte Kapitalerhöhung in der Geschichte des Residentia Fonds in weniger als drei Monaten zu initiieren und abzuschließen. Dies war die zweite Kapitalerhöhung in weniger als einem Jahr.

Die Kapitalerhöhung wurde am Dienstag, den 14. Juni 2016, abgeschlossen und hatte den erwarteten Erfolg. Es wurden 200.105 neue Anteile mit einem Gesamtwert von 22 Mio. CHF ausgegeben, wodurch der Aktivüberschuss des Fonds auf über 133 Mio. CHF anstieg. Es gab eine große Nachfrage vonseiten bestehender sowie neuer Investoren, die wir leider nicht vollständig befriedigen konnten. Die bei dieser Gelegenheit erworbenen Mittel werden neben dem Erwerb des Objekts in Montecarasso die stringente Weiterentwicklung des Fonds, den Abschluss der vorstehend genannten Projekte und den Immobilienbestand des im Tessin angelegten Fonds auf 163 Mio CHF erhöhen.

Der Kaufvertrag für den Immobilienkomplex in **Montecarasso** wurde am 18. Mai unterzeichnet,

der Eigentumsübergang fand effektiv am 21. Juni 2016 statt. Das Projekt stellt sowohl aufgrund seiner Größe als auch seines architektonischen Werts und der generationenübergreifenden Bewohnerstruktur der Anlage ein Unikum für den Immobiliensektor im Tessin dar. Das Anwesen besteht aus 76 Wohneinheiten, aufgeteilt in kleine Wohnungen und geräumige Doppel-Appartements, und kann – auch dank der Verfügbarkeit verschiedener Sozialpartner – eine heterogene Mischung von Bewohnern aufnehmen. Tatsächlich wohnen in der Anlage Familien mit Kindern, ältere selbständige Menschen und solche mit Handicap, denen die Verfügbarkeit eines Sozialhelfers und die von Partnerorganisationen gebotenen Leistungen eine so hohe Lebensqualität gewährleisten, wie sie im Tessin und der Schweiz kaum Vergleichbares hat. Entsprechend wurde die Anlage Morenal von der Schweizerischen Eidgenossenschaft als das beste "Modellprojekt für eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets 2014-2018" im Bereich des generationsübergreifenden Managements einer bestehenden Immobilie ausgezeichnet.

Neben dem Wohnbereich umfasst der Komplex 12 Geschäftseinheiten, die eine Reihe von Dienstleistungen für die Bewohner der Anlage und die benachbarten Bewohner bieten, wie zum Beispiel einen Denner-Einkaufsmarkt und eine Bar, die Zentrum einer Reihe von soziokulturellen Initiativen ist. Die Immobilie bietet derzeit eine Rendite von 5,20 %, die aber dank der noch verfügbaren bebaubaren Fläche von ca. 1.800 m² in den kommenden Jahren noch stark ansteigen wird. Das Team Residentia hat in der Tat bereits mit den Sondierungsgesprächen über den Bau eines neuen Flügels der Anlage begonnen, der dazu bestimmt ist, das vorhandene Potential zu nutzen

und das schon bestehende Angebot an Wohn- und Geschäftsräumen zusätzlich aufzuwerten.

Zusätzlich zu den aktuellen und soeben beschriebenen Projekten wird das Team Residentia in den kommenden Semestern aktiv nach Wohnimmobilien suchen, deren technische und Rendite-Eigenschaften einen Erwerb als günstig erscheinen lassen, so dass finanzielle Hebelwirkungen ausgenutzt und die Einnahmen des Fonds gesteigert werden können.

Im Hinblick auf die Halbjahresergebnisse kann ein insgesamt befriedigendes Ergebnis festgestellt werden, insbesondere wenn die aktuell noch abzuschließenden Projekte in die Betrachtung einbezogen werden. Die Ergebnisse dieser Projekte können in Gänze erst im zweiten Halbjahr 2016 und in der Gesamtschau ab 2017 gewürdigt werden. Momentan ist die Bilanz des Fonds tatsächlich deutlich durch das exzeptionelle Wachstum der letzten Monate, aufgrund des Erwerbs von 4 Immobilien mit einem Gesamtwert von mehr als 50 Mio., beeinträchtigt. Die Erträge aus diesen Geschäften sind bislang nur zum Teil verbucht (**Via Simen in Minusio** befindet sich im Umbau und **Morenal in Montecarasso** wurde effektiv erst Ende Juni erworben). In diesem Zusammenhang ist es uns wichtig darauf hinzuweisen, dass die leichte Schwankung des Nettoinventarwerts (NAV) am 30. Juni in erster Linie auf die Investitionen in die Immobilien in **Minusio** und insbesondere in der **Via in Selva in Locarno** zurückzuführen ist. Dort wurden in gerade einmal 6 Monaten mehr als 1 Mio. CHF

Halbjahresbericht Treuhänderbüro Pagani SA

investiert, die in die Halbjahresbewertung nicht eingehen. Dieser Wert wird aber im Jahresabschluss aufgeführt und verbucht sein. Weiterhin erwähnenswert ist der konstante, wenn auch leichte Rückgang der Total Expense Ratio (TER), bezogen auf den Inventarwert. In den kommenden Semestern ist ein deutlicherer Abfall zu erwarten. Dieser Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass der Index bei nahezu konstanten Betriebskosten auf Grundlage des durchschnittlichen Vermögens des Fonds im letzten Jahr (1.7.2015) berechnet wurde. Die bedeutenden Zuwächse sind dagegen erst im September bzw. Oktober 2015 und im Juni 2016 eingetreten.

Des Weiteren ist eine Konsolidierung der durchschnittlichen Leerstandsquote von rund 8% festzustellen. Dieser Wert ist im Wesentlichen auf die genannten aktuellen Renovierungs- und Erweiterungsprojekte zurückzuführen: das Objekt in **Via Carona in Paradiso** geht bereits in die Veräußerungsphase über, der effektive Verkauf ist für September 2016 vorgesehen. Das Objekt in Via Selva befindet sich noch im Umbau.

Die **Via Carsinè in Lamone** wird wohnungsweise verkauft (der Verkauf der letzten Einheit ist für Ende September 2016 geplant). Für die kommenden Semester rechnen wir mit einer Anpassung von etwa < 4 % aufgrund der geplanten Modernisierung und Optimierung der Objekte in der **Via Fusoni** (Runderneuerung von 4 Wohnungen für die bessere Ausnutzung des Vermietungspotentials dieser Wohngegend), der **Via dei Faggi in Pazzallo** (Prüfung eines Projekts zum Anbringen von Balkonen und zur Errichtung neuer Außenparkplätze) und **Morenal in Montecarasso** (7 zur Zeit leerstehende Wohnungen werden modernisiert und auf die Bedürfnisse der Bewohner angepasst).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die am 29. April ausgezahlte Dividende die letzte Halbjahresdividende des Fonds darstellt und sich auf das zweite Halbjahr 2015 bezieht. Wie bereits im vergangenen Jahr mitgeteilt, wird Residentia zur Zahlung einer einmaligen Jahresdividende übergehen. Die nächste Auszahlung ist für den April 2017 vorgesehen. (Diese wird sich auf die Rechnungsführung für das Jahr 2016 beziehen).

Grundsätze für die Bewertung sowie Berechnung des Nettoinventarwertes

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

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert sämtlicher Liegenschaften durch unabhängige Schätzungsexperten schätzen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen.

Im Bau befindliche Immobilien sind in der Vermögensrechnung zu den Verkehrswerten einzustellen. (Per 31. Dezember 2015 war keine im Bau befindliche Immobilie im Portfolio vertreten.)

An einer Börse oder an einem anderen, 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 Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswerts angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden zum Rücknahmekurs und/oder zum Nettoinventarwert bewertet. Wenn sie regelmässig an einer Börse oder einem anderen geregelten öffentlichen Markt

gehandelt werden, kann die Fondsleitung sie gemäss dem vorangegangenen Absatz bewerten.

Der Wert von kurzfristigen, festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an 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 der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) Bezug genommen.

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

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds eventuell anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.05 gerundet.

Die Immobilie in der Via Carona (vgl. S. 17), die im Rahmen eines Kaufoptionsvertrags mit Fälligkeit am 31. Dezember 2016 auf Termin verkauft wird, wird zum vertraglichen Verkaufspreis bewertet.

DCF- Bewertungsmodell

Die für Werteschätzungen zuständigen Fachleute verwenden ein DCF-Bewertungsmodell, das den internationalen Standards entspricht und die Leitlinien des TEGoVA (Europäischer Dachverband nationaler Immobilienbewertungsorganisationen) und des RICS (Britischer Berufsverband für Immobilienfachleute) ebenso berücksichtigt wie das IVSC (Komitee für internationale Bewertungsstandards), die SVS (Schweizer Bewertungsstandards), die SEK/SVIT (Schweizer Schätzungsexperten-Kammer), den SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) und die CEI (Schweizer Kammer für Immobilienschätzungsexperten).

«Der Marktwert oder Zeitwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie am Datum des Gutachtens zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach entsprechendem Angebot auf dem Markt im Rahmen einer normalen Transaktion, bei der beide Parteien wissentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben, den Besitz wechseln sollte.»

Im Marktwert nicht enthalten sind Finanzierungskosten der Transaktion, Provisionen, Steuern und Kosten des Besitzwechsels sowie Liegenschaftsgewinnsteuern. Dagegen fließen Liegenschaftssteuern in die Wertermittlung ein.

Die Discounted Cashflow-Methode liefert einen Ertragswert auf der Grundlage künftiger Einnahmen und Ausgaben. Sie umfasst Vorhersagen künftiger potenzieller Zahlungsströme (Cashflows) im

Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Immobilie. Die jährlichen Bruttoeinkünfte (Nettomieten) werden ausgehend von den aktuellen Einkünften und allfälligen Marktpotenzialen festgelegt. Eventuell fehlende Einkünfte aufgrund des Risikos möglicher Leerstände werden ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinaus werden die nicht umlegbaren Betriebskosten sowie die Instandhaltungs- und Renovierungskosten in Abzug gebracht. Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Netto-Cashflows des 11. Jahres sowie der Berücksichtigung künftiger nicht umlegbarer ausserordentlicher Instandhaltungen. Die Lage, die Nutzung sowie der Instandhaltungszustand des Gebäudes zu diesem Zeitpunkt fließen bei der Kapitalisierung ein. Die Kosten zyklischer Renovierungen nach einem Zeithorizont von 10 Jahren werden in % des Immobilienwertes berechnet, korrigiert um die Teuerung (CapEx).

Die berücksichtigten **Mieteinkünfte** basieren auf den von Eigentümern oder Verwaltung zur Verfügung gestellten Daten. Das Berechnungsmodell trägt Unterschieden zwischen den mit dem Hypothekenzinssatz verbundenen Mietbedingungen keine Rechnung, sondern berücksichtigt stattdessen indexierte Verträge. Neben Mietanpassungen legt das Bewertungsmodell der erwarteten Entwicklung der Mieteinkünfte die im Mietrecht vorgesehenen Möglichkeiten zugrunde, wobei es die maximalen Marktbedingungen berücksichtigt.

Die Marktpotenziale basieren auf den Marktmieten, die den Lagemerkmalen, der Art der Liegenschaft, der Mietfläche, der Anzahl Zimmer, der Ausstattung, der Anbindung an Dienstleistungen und sonstigen Faktoren entsprechen. Die Bewertung wird von

Marktexperten geprüft und abhängig vom Objekt eventuell angepasst.

Rechtliche Rahmenbedingungen für die Bewertung der Mieteinkünfte: Die Bewertungen unterliegen den Änderungen des LIK-Index über die nächsten 10 Jahre. Bei Wohnimmobilien wird bei der Entwicklung der Mieten die Teuerung berücksichtigt. Bei Verträgen, die Gewerbe- oder Verwaltungsimmobilien betreffen, wird eine Indexierung gemäss den Vertragsbestimmungen angewendet. Bei der Bewertung der Marktpotenziale werden die Bestimmungen des Mietrechts und die Marktbedingungen zugrunde gelegt.

Die Daten zu den **Mietflächen** basieren auf von den Verwaltungen zur Verfügung gestellten Daten. Wir gehen von dem Grundsatz aus, dass die Flächendaten den Definitionen der geltenden Normen entsprechen. In aussergewöhnlichen Fällen, in denen die Fläche ausgehend von Grundrissen berechnet wird, sind die Netto-Nutzflächen massgebend.

Die Instandhaltungs- und Renovierungsausgaben umfassen sämtliche Arbeiten wie beispielsweise

Reparaturen, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Zu Renovierungen zählen aussergewöhnliche Investitionen wie beispielsweise Gebäuderenovierungen oder -verbesserungen. Der Anteil dieser Kosten, der einer Wertsteigerung des Mietobjekts entspricht, wird in den Abschlüssen des Fonds aktiviert und kann gewisser Masse auf die Mieten umgelegt werden.

Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien entspricht dem Preis, der sich voraussichtlich bei einem normalen Geschäftsfluss und unter der Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens erzielen liesse. Auf Einzelfallbasis werden insbesondere beim Kauf und Verkauf von Immobilien des Fonds auftretende Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Es kann daher zu Abweichungen von den Bewertungen kommen.

Kapitalisierungssatz per 30. Juni 2016

Der Kapitalisierungssatz beträgt 3.90%. (Mittlerer 10-Jahres-Swap-Satz der letzten 4 Jahre: 1.55%; Illiquiditätssatz: 1.20%; Teuerungssatz: 1.15%) Die Abzinsungssätze bewegen sich zwischen 3.93% (Minimum) und 4.56% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 4.19%.

Kennzahlen

	Per 30.06.2015	Per 30.06.2016
Gesamtvermögen	113'486'884.66	171'043'753.63
Nettofondsvermögen	76'560'002.23	134'188'650.63
Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	110'680'000.00	163'610'000.00
Geschätzter Verkehrswert angefangener Bauten (einschl. Bauland)	0.00	0.00

	Anteile im Umlauf	Nettofonds- vermögen	Nettoinventar- wert pro Anteil	Ordentliche Dividenden- ausschüttung	Ausschüttung des Kapitalge- winns	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31.12.2009	39'938	40'261'902.07	1'008.10	4.48	0.00	4.48
31.12.2010	39'938	41'337'560.47	1'035.05	9.35	0.00	9.35
31.12.2011	39'938	41'623'094.82	1'042.20	19.75	0.00	19.75
31.12.2012	68'388	75'113'699.44	1'098.35	24.42	0.00	24.42
31.12.2013	68'388	76'010'399.74	1'111.45	26.02	8.35	34.37
31.12.2014	68'388	75'712'234.11	1'107.10	29.39	2.28	31.67
31.12.2015	1'000'608	112'957'366.46	112.90	3.28	0.00	3.28
30.06.2016	1'200'713	134'188'650.63	111.75	1.60	0.00	1.60

Die dargestellten Ausschüttungen sind die Summe der jährlichen und halbjährlichen Ausschüttungen

Nach den SFAMA-Richtlinien berechnete Indizes

Per 30.06.2016

Mietausfallrate	8.47 %
Fremdfinanzierungsquote	20.35 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	48.39 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _(REF))(GAV)	1.08 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _(REF))(NAV)	1.43 %
Eigenkapitalrendite „Return on Equity“ (ROE 01.07.2015 - 30.06.2016)	2.96 %
Ausschüttungsquote	1.26 %
Agio/Disagio 30.06.2016	13.38 %
Anlagerendite	0.41 %

Résidentia Performance (Dividende reinvestiert)

	2015	2016 ⁽¹⁾	Seit Bestehen des Fonds ⁽²⁾	In der Berichtsperiode 31.12.15 - 30.06.16
Residentia	1.04%	12.44%	45.71%	12.44%
SXI Real Estate Funds Index*	4.17%	6.45%	61.72%	6.45%

* 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 SWIT werden die Dividendenausschüttungen berücksichtigt.

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

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

¹ bis zum 30.06.2016

² vom 01.7.2009 bis zum 30.06.2016 (kumulierte Performance)

Bilanz

30.06.2015 30.06.2016

	CHF	CHF
Aktiven		
Bankguthaben		
Bankguthaben auf Sicht	1'979'813.91	5'625'495.25
Grundstücke		
Wohnbauten	84'330'000.00	123'060'000.00
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	3'300'000.00	1'650'000.00
Gemischte Bauten	12'130'000.00	12'160'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	10'920'000.00	26'740'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	-	-
Total Grundstücke	110'680'000.00	163'610'000.00
Sonstige Vermögenswerte	827'070.75	1'808'258.38
Gesamtfondsvermögen	113'486'884.66	171'043'753.63

Passiven

Verbindlichkeiten		
Kurzfristige Hypothekerverbindlichkeiten	0.00	0.00
Weitere kurzfristige Verbindlichkeiten	1'049'644.43	2'193'008.00
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige Hypothekerverbindlichkeiten	34'370'000.00	33'290'000.00
Weitere langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Gesamtverbindlichkeiten	35'419'644.43	35'483'008.00

Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	78'067'240.23	135'560'745.63
Geschätzte Liquidationssteuern	-1'507'238.00	-1'372'095.00

Nettofondsvermögen	76'560'002.23	134'188'650.63
---------------------------	----------------------	-----------------------

Veränderung des Nettovermögens

30.06.2015 30.06.2016

	CHF	CHF
Veränderung des Nettovermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	75'712'234.11	112'957'366.46
Ausschüttung	-1'010'090.76	1'600'972.80
Saldo der Bewegungen von Fondsanteilen	0.00	22'010'050.14
Gesamtergebnis	1'857'858.88	822'206.83

Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	76'560'002.23	134'188'650.63
--	----------------------	-----------------------

Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile

30.06.2015 30.06.2016

	CHF	CHF
Entwicklung der Anzahl Anteile im Umlauf		
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	68'388.00	1'000'608.00
Ausgegebene Anteile	0.00	200'105.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00

Stand am Ende der Rechnungsperiode	68'388.00	1'200'713.00
---	------------------	---------------------

Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode	1'119.50	111.75
--	-----------------	---------------

Weitere Informationen (Art. 68 KKV-FINMA)

	30.06.2015	30.06.2016
	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	0

Erfolgsrechnung

	Vom 01.01.2015 bis 30.06.2015	Vom 01.01.2016 bis 30.06.2016
	CHF	CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen	2'785'650.09	3'283'674.20
Bankzinsen	6.80	5.47
Andere Erträge	11'477.90	30'947.05
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	211'610.11
Total Erträge	2'797'133.89	3'526'236.83

Aufwand

Hypothekarzinsen	187'517.86	166'391.50
Sonstige Passivzinsen	40.84	7.79
Unterhalt und Reparaturen	324'018.21	545'825.24
Liegenschaftsverwaltung:		
a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, Liegenschaftsteuer)	148'718.55	202'822.36
b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	103'508.79	116'472.40
Steuern	419'807.01	745'797.92
Schatzungs- und Prüfaufwand	69'868.60	60'461.30
Bankgebühren	10'749.85	16'394.36
Weitere Kosten (Veröffentlichungen, Druck etc.)	5'180.30	31'061.70
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	358'554.49	523'585.56
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	18'772.49	28'618.59
Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	- 5'361.52	8'952.19
Total Aufwand	1'641'420.47	2'446'390.91

Nettoertrag	1'155'713.42	1'079'845.92
Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste	0.00	540'183.82
Realisierter Erfolg	1'155'713.42	1'620'029.74
Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste (Variation)	702'145.46	- 797'822.91
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	1'857'858.88	822'206.83

Verwendung des Erfolges

	Vom 01.01.2015 bis 30.06.2015	Vom 01.01.2016 bis 30.06.2016
	CHF	CHF
Realisiertes Ergebnis	1'155'713.42	1'620'029.74
Vortrag des Ertrags	976.29	3'517.85
Résultat disponible pour être réparti	1'156'689.71	1'623'547.59
Verfügbarer Betrag zur Auszahlung an die Anleger	1'156'689.71	1'623'547.59
Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	1'148'918.40	0.00
Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	1'148'918.40	0.00
Vortrag auf neue Jahresrechnung	7'771.31	1'623'547.59

Immobilieninventar

Mietobjekte

Wohnbauten		Gestehungs-kosten	Geschätzter erkehrswert	Erzielte Miet-einnahmen ¹	Brutto-rendite ²
Tessin	Bellinzona				
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8'704'392.63	9'700'000.00	297'408.00	6.29%
	Biasca				
	Via Quinta 53 à 59	8'769'237.84	9'750'000.00	261'776.25	5.34%
	Giubiasco				
	Viale C. Olgiati 20/1	5'312'096.55	6'100'000.00	158'342.25	5.54%
	Locarno				
	Via In Selva 17	3'506'483.25	2'700'000.00	-	3.07%
	Via Nessi 38	8'779'339.70	10'180'000.00	283'128.20	5.50%
	Via Rovedo15 - Via Pietro Romerio 12	9'157'366.93	10'300'000.00	296'956.00	5.94%
	Lugano				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11'205'662.40	11'800'000.00	332'865.00	5.78%
	Via Bagutti 26	11'472'428.47	11'600'000.00	281'866.00	5.08%
	Vacallo				
	Via Bellinzona 10-11	12'597'095.51	12'750'000.00	349'283.00	5.69%
	Monte Carasso				
	Via Mundasc 2	27'468.683.90	27'580'000.00	-	5.18%
Total		116'727'775.38	123'060'000.00	2'487'853.70	

Stockwerkeigentum in Wohnbauten

Tessin	Lamone				
	Via Carsiné 5 / 5a	1'672'459.63	1'650'000.00	55'354.90	6.97%
Total		1'672'459.63	1'650'000.00	55'354.90	

Gemischte Bauten		Gestehungs-kosten	Geschätzter erkehrswert	Erzielte Miet-einnahmen ¹	Brutto-rendite ²
Tessin	Bellinzona				
	Via C. Ghiringhelli 18	4'229'353.43	4'580'000.00	119'999.85	5.26%
	Lugano				
	Via Antonio Fusoni 5	7'060'921.70	7'580'000.00	184'563.00	5.36%
Total		11'290'275.13	12'160'000.00	304'562.85	

Kommerziell genutzte Liegenschaften		Gestehungs-kosten	Geschätzter erkehrswert	Erzielte Miet-einnahmen ¹	Brutto-rendite ²
Tessin	Magadino				
	Via Luserte 2-4	7'488'657.05	8'600'000.00	254'329.45	7.77%
	Manno				
	Via Cantonale 27	6'188'795.35	6'050'000.00	134'439.90	4.60%
	Minusio				
	Via Rinaldo Simen 58	7'756'598.51	7'360'000.00	47'133.40	1.92%
	Lugano				
	Via Carona* 6/Paradiso	4'659'567.05	4'730'000.00	-	1.62%
Total		26'093'617.96	26'740'000.00	435'902.75	

* Dieses Mietobjekt wird zu einem Preis bewertet, der in einem Kaufoptionsvertrag mit einer Fälligkeit zum 31. Juni 2016 festgelegt wurde. Diese Option wurde bis dato nicht ausgeübt.

Zusammenfassung

Wohnbauten	Gestehungs-kosten	Geschätzter erkehrswert	Erzielte Miet-einnahmen ¹
Wohnbauten	116'727'775.38	123'060'000.00	2'487'853.70
Stockwerkeigentum in Wohnbauten	1'672'459.63	1'650'000.00	55'354.90
Gemischte Bauten	11'290'275.13	12'160'000.00	304'562.85
Kommerziell genutzte Liegenschaften	26'093'617.96	26'740'000.00	435'902.75
Total	155'784'128.10	163'610'000.00	3'283'674.20

1. Einschliesslich noch zu erhaltende und vorausbezahlte Mieten

2. Verhältnis zwischen theoretischem Mieterspiegel und Verkehrswert (für Liegenschaften mit fertig gestelltem / in betriebgenommenem Neubau)

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks des Fonds Residentia beträgt 167'897'255.00 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 in Jahr
Tessin	Lugano		
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	3.18%	51
	Via Antonio Fusoni 5	12.05%	46
	Via Carona 6/Paradiso	100.00%	66
	Via Bagutti 26	0.00%	46
Via dei Faggi 23	16.05%	27	
Bellinzona	Via San Gottardo 58 a/b/c	4.25%	54
	Via C. Ghiringhelli 18	0.30%	39
	Manno		
Via Cantonale 27	3.11%	29	
Locarno	Via In Selva 17	100.00%	51
	Via Nessi 38	3.91%	53
	Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	1.14%	46
Lamone			
Via Carsiné 5 / 5a	28.51%	46	
Giubiasco			
Viale C. Olgiati 20/1	7.28%	26	
Biasca			
Via Quinta 53 à 59	0.00%	33	
Vacallo			
Via Bellinzona 10-11	3.58%	36	
Magadino			
Via Luserte 2-4	12.72%	27	
Monte Carasso			
Via Mundasc 2	10.33%	22	
Minusio			
Via Rinaldo Simen 58	0.00%	21	

Aufstellung der Immobilienkäufe und -verkäufe

Käufe

Wohnbauten		Kaufpreis in CHF
Tessin	Monte Carasso	27'050'000.00
	Via Mundasc 2	<u>27'050'000.00</u>
Kommerziell genutzte Liegenschaften		
Tessin	Minusio	7'250'000.00
	Via Rinaldo Simen 58	<u>7'250'000.00</u>
Total		34'300'000.00

Verkäufe

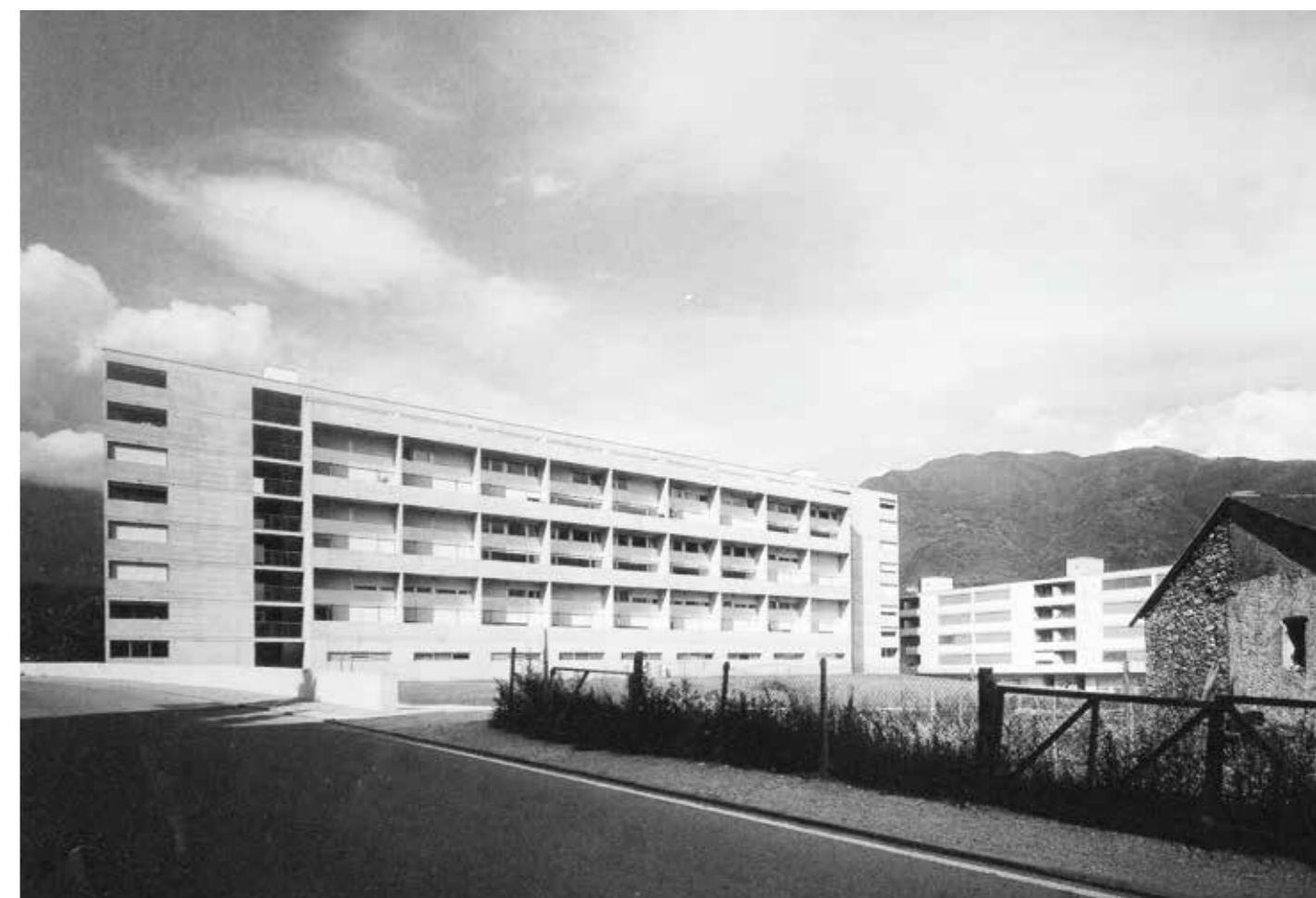
Stockwerkeigentum in Wohnbauten		Kaufpreis in CHF
Tessin	Lamone	2'291'000.00
	Via Carsiné 5 / 5a (6 lots)	<u>2'291'000.00</u>
Total		2'291'000.00

Hypothekarschulden im Detail

Kapital in CHF	Zinssatz	Laufzeitbeginn	Verfalldatum	Grundlage und Häufigkeit der Festsetzung des Zinssatzes
2'000'000.00	0.50%	22.04.2016	23.04.2019	FIX
8'520'000.00	0.50%	18.05.2016	20.05.2019	FIX
8'640'000.00	1.85%	30.06.2014	30.06.2024	FIX
14'130'000.00	1.10%	31.12.2013	31.12.2017	FIX
33'290'000.00	1.105% (durchschnittlicher, gewichteter Zinssatz)			

Angaben zu den angewandten
Entschädigungssätzen

Entschädigung der Depotbank		Maximaler Satz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Für die Verwaltungskommission	§ 19 Fondsvertrag	1.00%	0.874%
Für die Zeichnungskommission	§ 18 Fondsvertrag	5.00%	1.50%
Für die Rücknahmekommission	§ 18 Fondsvertrag	5.00%	0.00%
Für den Kauf oder Verkauf von Liegenschaften	§ 19 Fondsvertrag	5.00%	vom 0.46% bis 4.69%
Für die Verwaltung der Gebäude	§ 19 Fondsvertrag	6.00%	vom 3.5% bis 3.75%
Rémunération à la banque dépositaire			
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%



Monte Carasso, I Mundàsc

Wohnbauten



Quartino, via Luserte 2-4



Locarno, via Rovedo 15
via Romerio 12



Locarno, via in Selva 17



Locarno, via Nessi 38



Biasca, via Quinta 53



Lamone, via Carsiné 5



Bellinzona, via S. Gottardo 58 ABC



Bellinzona, via Ghiringhelli 18



Lugano, via Bagutti 26



Lugano, via Beltramina 6-8-10



Lugano, via Fusoni 5



Lugano, via dei Faggi 23



Minusio, via Simen 58



Giubiasco, vie Olgiati / Lugano



Monte Carasso, via Mundàsc 2



Paradiso, via Carona 6



Manno, via Cantonale 27



Vacallo, via Bellinzona 10-11



RESIDENTIA



IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA

info@residentia.ch



www.residentia.ch