

Rapport semestriel non audité

30 juin 2016



Residentia,

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

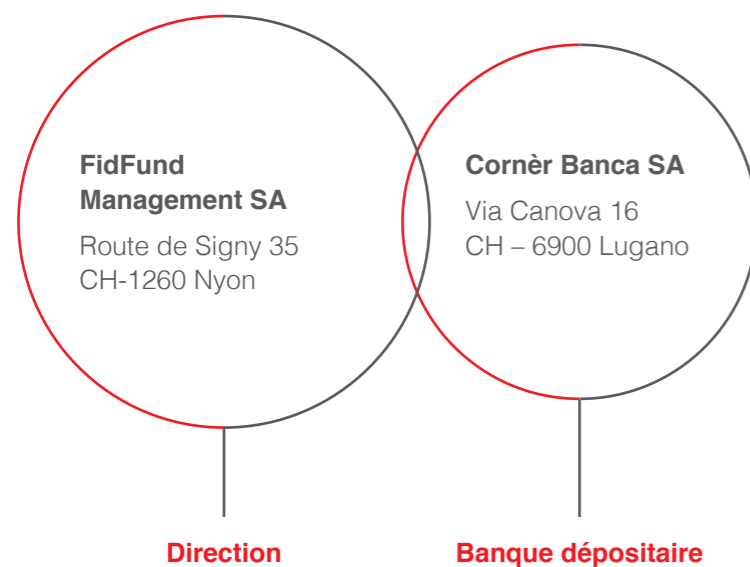
Residentia

+ **RESIDENTIA** est un fonds de placement de droit suisse, de la catégorie « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) (ci-après le « fonds » ou le « fonds immobilier»). Le contrat de fonds a été établi par FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Cornèr Banca SA en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et approuvé la première fois par cette dernière en date du 20 mars 2009.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.



FidFund Management SA

Conseil d'administration

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

Direction

Christophe Audousset	Directeur général
Nicolas Mégevand	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
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 semestriel Bureau Fiduciaire Pagani SA

Les six premiers mois de l'année du Fonds Residentia ont été caractérisés par deux phases distinctes et explicatives des principales activités dont notre équipe s'occupe.

🏠 Le premier trimestre a été consacré à l'optimisation du portefeuille en raison de l'augmentation du capital réalisée au cours du mois de septembre 2015. Cette activité, qui a commencé avec l'achat de deux propriétés au cours des derniers mois de l'année 2015, a été complétée en ajoutant au portefeuille l'ex Hôtel Alba de Minusio.

Cette propriété comprend également un projet pour convertir l'hôtel en 16 nouveaux appartements et la construction de deux *penthouses* destinés à être vendus dans le nouveau projet. Le permis de construire pour la conversion et l'élévation de la hauteur du bâtiment, dont la libération était la condition indispensable pour la formalisation du transfert de propriété, a été effectuée pendant le mois de février. Dans le même temps les autorisations, les études et la réception des offres pour le lancement du chantier ont été effectuées afin qu'il ait lieu au mois de mars. Les dépenses globales, pour l'ensemble du projet, y compris l'achat, se sont élevées à un peu moins de CHF 10Mio. L'achèvement des travaux est prévu pour la fin 2016/début 2017. La propriété aura un rendement estimé à plus de 5.60% grâce aux 16 appartements mis en location. La partie commerciale existante, est louée à Coop Pronto pour les dix prochaines années. Le chantier, commencé au cours du mois de mars, se poursuit conformément au budget et aux délais.

En parallèle de cet achat, l'équipe a travaillé

étroitement sur l'amélioration des procédés de construction pour le nouveau projet immobilier à Biasca. L'obtention du permis de construire, prévue pour l'automne 2016, permettra de démarrer le chantier cette année. L'équipe s'est occupé, pendant plusieurs mois, de recueillir et comparer quatre systèmes de construction différents (traditionnel, préfabriqué en bois, "sandwich" en polystyrène avec béton de base et isolation préfabriquée) afin de pouvoir choisir le meilleur procédé sur un plan économique, structurel et pratique. L'investissement prévu sera d'environ CHF 4 Mio et permettra la réalisation de 15 nouveaux appartements qui devraient assurer un revenu additionnel annuel d'environ CHF 225'000.

Par ailleurs, au cours du mois de février, le Fonds Residentia a commencé le chantier de construction en Via in Selva à Locarno pour la rénovation et l'agrandissement de l'immeuble existant. Un investissement de CHF 4.5Mio a été conclu avec une importante entreprise de construction de la région de Locarno, portant sur la construction de 14 nouveaux appartements qui seront ensuite vendus sous forme de propriété par étages. Le chantier se poursuit rapidement, la livraison étant prévue pour juin 2017. Au terme de la conclusion de l'ensemble des ventes Le Fonds escompte encaisser plus de CHF 10 Mio pour un rendement intéressant. À propos de cession et d'optimisation du portefeuille les lots en propriété par étage de l'immeuble situé en Via Carsiné à Lamone, ont été mis en vente. Le bâtiment qui a été bien entretenu au fil des années a permis la vente de la quasi-totalité des lots à ce jour. En effet, déjà au 30 juin, plus de la moitié des appartements disponibles ont été vendus, et à ce jour, il n'en reste qu'un seul de disponible. À la fin de l'été, l'ensemble des transactions permettra de dégager un bénéfice brut

Rapport semestriel Bureau Fiduciaire Pagani SA

d'environ CHF 700'000 supérieur au 20% du prix de l'inventaire de l'immeuble.

En outre, nous sommes très confiants pour conclure définitivement la vente pour CHF 4.7Mio de Villa Zappia en Via Carona à Paradiso dont le droit d'emption a été signé à la fin de l'année 2014.

Le permis de construire est entré en force au mois de juin et l'approbation formelle du financement par la banque de l'acheteur pour la construction d'un nouveau immeuble mixte-commercial dans la deuxième moitié du mois de juillet est attendu. À la fin juin et en attendant la finalisation du financement bancaire, Residentia a prolongé la date limite pour acheter le droit suite au paiement de la moitié du prix d'achat convenu. Pour la fin de l'année le droit sera exercé et la vente officiellement réalisée.

La deuxième phase qui a marqué ce semestre a été l'organisation et la mise en œuvre de la troisième augmentation du capital du Fonds Residentia.

La rapidité de cette opération, avait pour objet de concrétiser au mois de juin, après deux ans de tractations, l'acquisition d'un important complexe mixte-résidentiel à Montecarasso dans la région de Bellinzona. Le caractère unique de la structure, la rentabilité actuelle et le potentiel de construction encore présent, ainsi que l'importance

de l'investissement en jeu, a mené l'équipe de Residentia à tester la possibilité d'organiser une augmentation du capital spécifiquement pour financer cet achat. Le "feedback" positif reçu par les investisseurs institutionnels du Fonds, nous a permis en moins de trois mois de créer et compléter la troisième augmentation du capital dans l'histoire du Fonds Residentia, la deuxième en moins d'une année.

L'augmentation du capital, conclue mardi 14 juin 2016, s'est matérialisée par l'émission de 200'105 nouvelles actions, soit une levée de fonds de CHF 22 Mio, ce qui a conduit l'actif net du fonds à plus de CHF 133Mio. Les investisseurs existants ainsi que de nouveaux investisseurs ont grandement contribué même si ces derniers n'ont malheureusement pas été en mesure d'être satisfaits pleinement avec ce tel engouement. Le montant perçu à l'occasion de cette augmentation, en plus de financer l'achat de la propriété de Montecarasso, permettra de renforcer le développement du fonds, de compléter les projets illustrés ci-dessus, et d'augmenter les actifs immobiliers du fonds investi au Tessin à environ CHF 163Mio.

Le complexe immobilier à Montecarasso dont la signature de l'acte d'achat a eu lieu le 18 mai dernier avec un transfert de propriété au 21 juin 2016, représente un "unicum" au niveau immobilier tessinois par sa grandeur, sa valeur architecturale et son côté intergénérationnel de l'habitation. La propriété composée de 76 unités résidentielles, réparties entre appartements de petite taille et de spacieux "duplex", est en mesure d'accueillir, grâce à la présence de plusieurs partenaires sociaux, un mélange hétérogène de résidents.

En effet, le complexe abrite des familles avec enfants, personnes âgées autonomes et personnes invalides qui grâce à la présence d'un tuteur social et d'autres services spécifiques offerts par les associations partenaires, garantissent une qualité de vie élevée dans un projet sans précédents au Tessin et en Suisse: le **Quartier Morenal** a été en effet reconnu par la Confédération comme meilleur "Projet-modèle pour un Développement durable du Territoire 2014-2018" dans le cadre de la gestion intergénérationnelle dans un immeuble existant. En plus de la partie résidentielle, la propriété se compose de 12 unités commerciales qui offrent une gamme de services pour les habitants du complexe et les résidents voisins, tel que par exemple un centre Denner et un bar de quartier qui catalyse un certain nombre d'activités socio-culturelles. L'immeuble offre actuellement un rendement de 5.20%, mais grâce à la réserve constructible encore disponible d'environ 1'800 m2 SUL, une augmentation significative est prévue dans les années à venir. Nous avons déjà entamé les consultations pour la construction d'une nouvelle aile du complexe afin d'en utiliser le potentiel et améliorer l'offre résidentielle et commerciale existante.

En plus des projets en cours illustrés ci-dessus l'équipe Residentia, pour les semestres à venir, est activement à la recherche de propriétés résidentielles avec des caractéristiques de rentabilité pour justifier l'achat afin d'optimiser le levier financier et le rendement économique du Fonds.

En ce qui concerne les résultats semestriels, nous sommes satisfaits de ce que nous avons réalisé sur la base des différents projets actuellement en cours et dont les résultats seront en mesure d'être appréciés au cours du deuxième semestre 2016 et pleinement à partir du 2017. A ce jour, le budget du Fonds est fortement influencé par la vigoureuse croissance de ces derniers mois, avec l'achat de 4 immeubles pour plus de CHF 50Mio dont les résultats économiques ont été que partiellement comptabilisés (**Via Simen à Minusio** en rénovation et **Morenal à Montecarasso** officiellement acheté seulement à la fin de juin). Dans ce contexte nous tenons à souligner que la Valeur nette d'inventaire (VNI) au 30 juin est en légère baisse, ce principalement en raison des investissements effectués pour les immeubles de **Minusio** et surtout de **Via in Selva à Locarno** où, en seulement 6 mois, les CHF 1Mio investis n'ont pas été considérés dans les évaluations semestrielles. Ce montant sera comptabilisé dans le bilan de fin d'année. Nous devons aussi mentionner le TER (sur la VNI) dont la valeur est en baisse constante. Dans les semestres à venir nous prévoyons une réduction encore plus marquée de cet indice, grâce à la stabilisation des coûts opérationnels, le TER est calculé sur la fortune moyenne du Fonds pendant la dernière année (1.7.2015) dont la principale augmentation du budget a eu lieu seulement en septembre-octobre 2015 et en juin 2016.

Nous pouvons noter aussi un ajustement du taux de vacance moyen d'environ 8%. Cette valeur est due principalement à la rénovation et à l'expansion des projets en cours au sein du portefeuille; **Via Carona à Paradiso** résulte en fait en cession - vente prévue pour septembre 2016, **Via in Selva** en totale rénovation, **Via Carsiné à Lamone** en vente

Rapport semestriel Bureau Fiduciaire Pagani SA

en appartements individuels (vente du dernier objet resté attendue au plus tard pour la fin de septembre 2016). Dans les semestres à venir nous nous attendons à une réduction autour des valeurs psychologiques < 4% grâce aux mesures de modernisation et d'optimisation déjà prévues pour les immeubles de **Via Fusoni** (4 appartements à rénover totalement pour exploiter pleinement le potentiel locatif de la zone), **Via dei Faggi à Pazzallo** (nous étudions un projet pour la construction de balcons et de la création de nouveaux parkings extérieurs) et **Morenal à Montecarasso** (7 appartements actuellement vacants seront modernisés et adaptés aux nouveaux besoins des locataires).

À souligner enfin que le dividende versé le 29 avril a été le dernier dividende semestriel payé par le Fonds pour le deuxième semestre 2015. Comme mentionné précédemment, au cours de l'année 2015, dès cette année le Fonds Residentia procédera au paiement d'un seul et unique dividende annuel prévu au mois d'avril 2017 prochain (sur la gestion comptable du 2016).

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts en francs suisses.

La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice semestriel ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins.

Les immeubles en construction sont inscrits dans le compte de fortune à leur valeur vénale. (Il n'y a pas d'immeuble en construction dans le portefeuille au 31.12.2015).

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat et/ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au

public, la direction du fonds peut les évaluer selon le paragraphe précédent.

La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

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

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a un arrondi à CHF 0.05.

L'immeuble via Carona (cf. p°17) vendu à terme dans un contrat d'option d'achat ayant une échéance fixée au 31.12.2016 est valorisé au prix de vente contractuel.

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 change-ment 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 11^{ème} année et la prise en compte d'entretiens extra-ordinaires 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 30 juin 2016

Le taux de capitalisation est de 3.90%. (Moyenne swap 10 ans des 4 dernières années : 1.55% ; Taux d'illiquidités : 1.20% ; Taux de renchérissement : 1.15%). Les taux d'escompte varient entre 3.93% (minimum) et 4.56% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.19%.

Chiffres résumés

	30 juin 2015	30 juin 2016
Fortune totale	113'486'884.66	171'043'753.63
Fortune nette du fonds	76'560'002.23	134'188'650.63
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	110'680'000.00	163'610'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	0.00	0.00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31.12.2009	39'938	40'261'902.07	1'008.10	4.48	0.00	4.48
31.12.2010	39'938	41'337'560.47	1'035.05	9.35	0.00	9.35
31.12.2011	39'938	41'623'094.82	1'042.20	19.75	0.00	19.75
31.12.2012	68'388	75'113'699.44	1'098.35	24.42	0.00	24.42
31.12.2013	68'388	76'010'399.74	1'111.45	26.02	8.35	34.37
31.12.2014	68'388	75'712'234.11	1'107.10	29.39	2.28	31.67
31.12.2015	1'000'608	112'957'366.46	112.90	3.28	0.00	3.28
30.06.2016	1'200'713	134'188'650.63	111.75	1.60	0.00	1.60

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

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

30 juin 2016

Taux de perte sur loyers	8.47 %
Coefficient d'endettement	20.35 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	48.39 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} GAV)	1.08 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} NAV)	1.43 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.07.15 - 30.06.2016)	2.96 %
Rendement sur distribution	1.26 %
Agio au 30.06.2016	13.38 %
Rendement de placement	0.41 %

Performance du Fonds Residentia (dividende réinvesti)

	2015	2016 ⁽¹⁾	depuis création du fonds ⁽²⁾	exercice comptable 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%

* 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.

¹ jusqu'au 30.06.2016

² du 1.07.2009 au 30.06.2016 (performance cumulative)

Compte de fortune

	au 30 juin 2015	au 30 juin 2016
	CHF	CHF
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	1'979'813.91	5'625'495.25
Immeubles		
Immeubles d'habitation	84'330'000.00	123'060'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	3'300'000.00	1'650'000.00
Immeubles à usage mixte	12'130'000.00	12'160'000.00
Immeubles à usage commercial	10'920'000.00	26'740'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	-	-
Total immeubles	110'680'000.00	163'610'000.00
Autres actifs	827'070.75	1'808'258.38
Total des actifs	113'486'884.66	171'043'753.63

Passifs

Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	0.00	0.00
Autres engagements à court terme	1'049'644.43	2'193'008.00
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	34'370'000.00	33'290'000.00
Autres engagements à long terme	0.00	0.00
Total des passifs	35'419'644.43	35'483'008.00

Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	78'067'240.23	135'560'745.63
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'507'238.00	-1'372'095.00
Fortune nette	76'560'002.23	134'188'650.63

Variation de la fortune nette

au 30 juin 2015 au 30 juin 2016

	CHF	CHF
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	75'712'234.11	112'957'366.46
Distribution	-1'010'090.76	1'600'972.80
Solde des mouvements de parts	0.00	22'010'050.14
Résultat total	1'857'858.88	822'206.83

Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	76'560'002.23	134'188'650.63
--	----------------------	-----------------------

Nombre de parts rachetées et émises

au 30 juin 2015 au 30 juin 2016

	CHF	CHF
Evolution du nombre de parts		
Situation en début d'exercice	68'388.00	1'000'608.00
Parts émises	0.00	200'105.00
Parts rachetées	0.00	0.00

Situation en fin de période	68'388.00	1'200'713.00
------------------------------------	------------------	---------------------

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	1'119.50	111.75
--	-----------------	---------------

Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)

au 30 juin 2015 au 30 juin 2016

	CHF	CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Compte de résultat

Du 01.01.2015 au 30.06.2015 Du 01.01.2016 au 30.06.2016

Revenus	CHF	CHF
Revenus locatifs	2'785'650.09	3'283'674.20
Intérêts bancaires	6.80	5.47
Autres revenus locatifs	11'477.90	30'947.05
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00	211'610.11
Total des revenus	2'797'133.89	3'526'236.83

Charges

Intérêts hypothécaires	187'517.86	166'391.50
Autres intérêts passifs	40.84	7.79
Entretien et réparations	324'018.21	545'825.24
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	148'718.55	202'822.36
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	103'508.79	116'472.40
Impôts directs	419'807.01	745'797.92
Frais d'estimation et d'audit	69'868.60	60'461.30
Frais bancaires	10'749.85	16'394.36
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	5'180.30	31'061.70
Rémunération réglementaire à la direction	358'554.49	523'585.56
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	18'772.49	28'618.59
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	- 5'361.52	8'952.19
Total des charges	1'641'420.47	2'446'390.91

Résultat net 1'155'713.42 1'079'845.92

Gains/pertes sur investissements réalisés	0.00	540'183.82
Résultat réalisé	1'155'713.42	1'620'029.74
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	702'145.46	- 797'822.91

Résultat de l'exercice 1'857'858.88 822'206.83**Utilisation du résultat**

Du 01.01.2015 au 30.06.2015 Du 01.01.2016 au 30.06.2016

	CHF	CHF
Résultat réalisé	1'155'713.42	1'620'029.74
Report de l'exercice précédent	976.29	3'517.85
Résultat disponible pour être réparti	1'156'689.71	1'623'547.59
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	1'156'689.71	1'623'547.59
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	1'148'918.40	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	1'148'918.40	0.00
Report à nouveau	7'771.31	1'623'547.59

Inventaires des immeubles

Immeubles locatifs

Immeubles d'habitation		Prix de revient	Valeur vénale Estimée	Loyers encaissés ¹	Rendement brut 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%
	Via dei Faggi 23	9'754'988.20	10'600'000.00	226'229.00	5.18%
	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%
	Totaux	116'727'775.38	123'060'000.00	2'487'853.70	

Immeubles d'habitation en propriété par étage

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

Immeubles à usage mixte		Prix de revient	Valeur vénale Estimée	Loyers encaissés ¹	Rendement brut 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%
	Totaux	11'290'275.13	12'160'000.00	304'562.85	

Immeubles à usage commercial		Prix de revient	Valeur vénale Estimée	Loyers encaissés ¹	Rendement brut 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%
	Totaux	26'093'617.96	26'740'000.00	435'902.75	

* Ce bien est évalué au prix fixé dans un contrat d'option d'achat ayant une échéance au 31.12.16. A ce jour, cette option n'a pas été exercée.

Inventaires des immeubles

Immeubles d'habitation	Prix de revient	Valeur vénale Estimée	Loyers encaissés ¹
Immeubles d'habitation	116'727'775.38	123'060'000.00	2'487'853.70
Immeubles d'habitation en propriété par étage	1'672'459.63	1'650'000.00	55'354.90
Immeubles à usage mixte	11'290'275.13	12'160'000.00	304'562.85
Immeubles à usage commercial	26'093'617.96	26'740'000.00	435'902.75
Totaux	155'784'128.10	163'610'000.00	3'283'674.20

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 d'élève à 167'897'255.00 CHF

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

Information sur le taux de vacants et l'âge des immeubles

		Taux de vacants	Âge immeuble en années
Tessin	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

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Immeubles d'habitation		Prix d'Achat en CHF
Tessin	Monte Carasso	27'050'000.00
	Via Mundasc 2	
		<u>27'050'000.00</u>
	Immeubles à usage commercial	
Tessin	Minusio	7'250'000.00
	Via Rinaldo Simen 58	
		<u>7'250'000.00</u>
	Totaux	34'300'000.00

Ventes

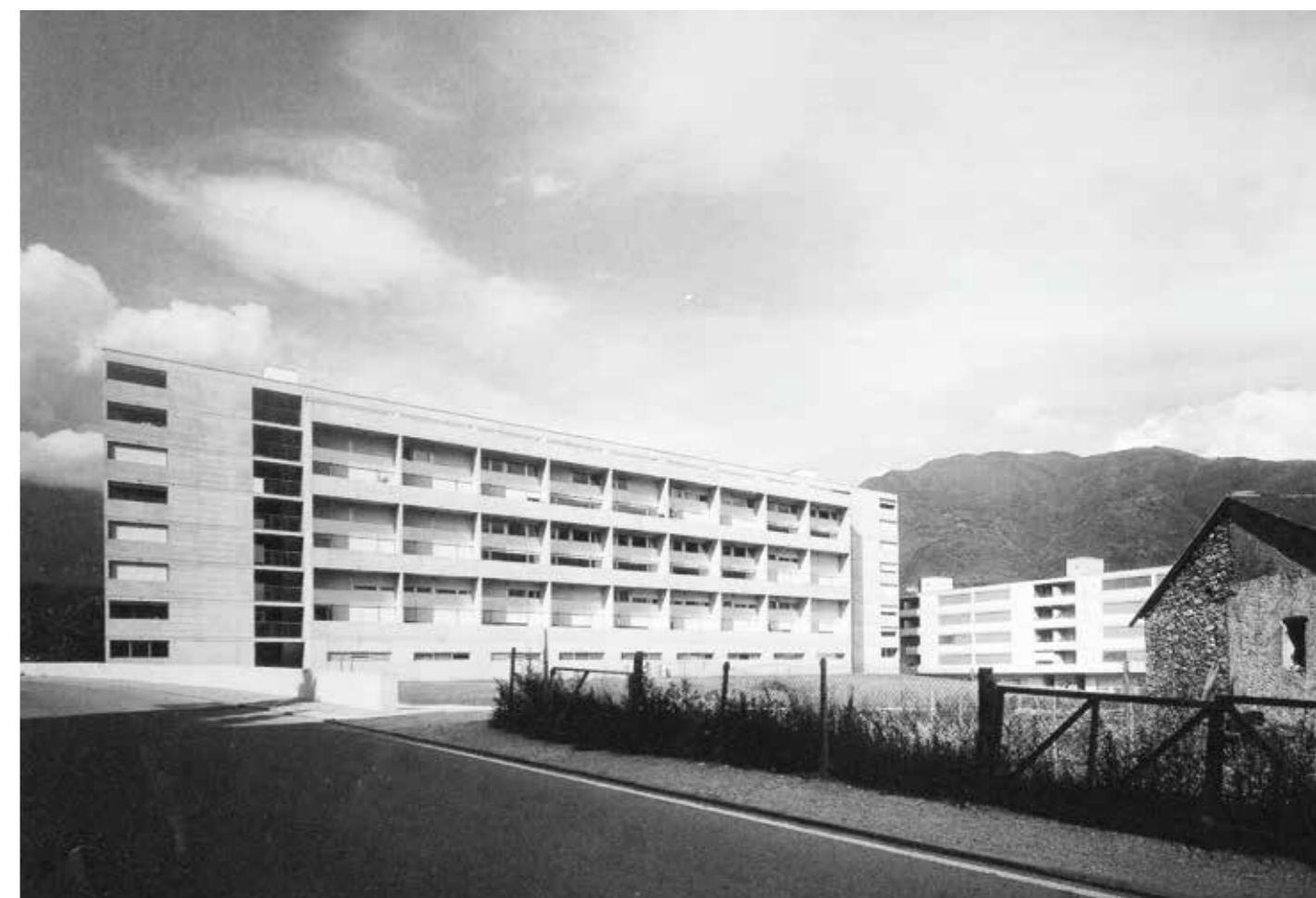
Immeubles d'habitation en propriété par étage		Prix d'Achat en CHF
Tessin	Lamone	2'291'000.00
	Via Carsiné 5 / 5a (6 lots)	
		<u>2'291'000.00</u>
	Totaux	2'291'000.00

Détail des dettes hypothécaires

Capital en CHF	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
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% (taux moyen pondéré)			

Informations sur le taux effectif des rémunérations et frais accessoires

Rémunération à la direction		Taux maximum selon contrat	Taux appliqué
Pour la commission de gestion	§ 19 contrat fonds	1.00%	0.874%
Pour la commission d'émission	§ 18 contrat fonds	5.00%	1.50%
Pour la commission de rachat	§ 18 contrat fonds	5.00%	0.00%
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	5.00%	de 0.46% à 4.69%
Pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	6.00%	de 3.5% à 3.75%
Rémunération à la banque dépositaire			
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 19 contrat fonds	125 CHF	125 CHF
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 contrat fonds	0.05%	0.05%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 19 contrat fonds	0.50%	0.50%



Monte Carasso, I Mundàsc

Les immeubles



Quartino, via Luserte 2-4



Biasca, via Quinta 53



Bellinzona, via S. Gottardo 58 ABC



Lugano, via Bagutti 26



Lugano, via Beltramina 6-8-10



Lamone, via Carsiné 5



Bellinzona, via Ghiringhelli 18



Lugano, via Fusoni 5



Lugano, via dei Faggi 23



Locarno, via Rovedo 15
via Romerio 12



Minusio, via Simen 58



Monte Carasso, via Mundàsc 2



Paradiso, via Carona 6



Locarno, via in Selva 17



Giubiasco, vie Olgiati / Lugano



Manno, via Cantonale 27



Locarno, via Nessi 38



Vacallo, via Bellinzona 10-11



RESIDENTIA



IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA

info@residentia.ch



www.residentia.ch