

**RESIDENTIA**

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

**Rapport semestriel non audité**  
**30 juin 2018**

RESIDENTIA est un fonds de placement de droit suisse, du genre « 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**  
Route de Signy 35  
CH-1260 Nyon / VD

#### **Banque dépositaire**

**Cornèr Banca SA**  
Via Canova 16  
CH – 6900 Lugano

## FidFund Management SA

### Conseil d'administration

Jusqu'au 14.02.2018 :

Marc <b>Lüthi</b>	Président
Philippe <b>Bens</b>	Administrateur
Didier <b>Brosset</b>	Administrateur
Philippe <b>de Cibeins</b>	Administrateur
Guillaume <b>Fromont</b>	Administrateur
Alain <b>Golaz</b>	Administrateur
Robert <b>Pennone</b>	Administrateur

A partir du 15.02.2018 :

Jean <b>Berthoud</b>	Président
Olivier-Pierre <b>Vollenweider</b>	Vice-Président
Jean-François <b>Abadie</b>	Administrateur
Philippe <b>Bens</b>	Administrateur
Yves <b>de Coulon</b>	Administrateur (à partir du 13.04.2018)

### Direction

Nicolas <b>Mégevand</b>	Directeur général (jusqu'au 12.04.2018)
Selda <b>Karaca</b>	Directrice générale (à partir du 13.04.2018, Directrice du 01.01.2018 au 12.04.2018)
Christophe <b>Audousset</b>	Directeur adjoint

### Comité de placement

(sans pouvoir décisionnel)

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

### Conseiller du Comité de placement

(sans pouvoir décisionnel)

Matteo <b>Pagani</b>	Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano
----------------------	-------------------------------------

### Experts chargés des estimations

Omar <b>Antonelli</b>	Architecte diplômé STS OTIA, Lugano
Mirko <b>Fasola</b>	Technicien ES, Lugano
Fabio <b>Guerra</b>	MRICS, MSc Real Estate CUREM, Arch. Dipl. EPFL Lausanne

### Gestion des immeubles

Assofide SA, Locarno  
Comafim SA, Lugano  
Privera SA, Lugano  
Fiduciaria Antonini SA, Lugano (jusqu'au 31.03.2018)  
Multiresidenza SA, Muralto (depuis le 01.04.2018)

### 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

Un semestre important, aussi bien en matière de gestion que d'organisation, vient de se clôturer pour Residentia, le fonds immobilier de la Suisse italienne. En effet, ces derniers mois ont permis d'adapter la stratégie face aux évolutions actuelles du marché immobilier tessinois, lesquelles détermineront, sur le long terme, le nouveau scénario de référence.

Pour affronter le marché de la location, qui demeure difficile, le fonds immobilier Residentia a augmenté ses investissements afin de proposer sur le marché des appartements restructurés dont le niveau se rapproche de celui du neuf. Le même principe – dans la mesure du possible – sera également mis en œuvre pour les parties communes des immeubles, à l'entière satisfaction des actuels locataires. Cette stratégie a, bien sûr, un impact immédiat sur le compte de résultat – l'incidence des coûts totaux sur le patrimoine net est en hausse de 5 % – mais l'équipe de Residentia est convaincue qu'il s'agit de la bonne solution pour garantir des résultats économiquement satisfaisants sur le long terme.

### Compte de résultat

Le fonds immobilier a enregistré une baisse du résultat annuel d'exploitation, due en partie au caractère exceptionnel du résultat semestriel obtenu en 2017, avec l'acquisition de la propriété de Mendrisio qui avait généré un important bénéfice non réalisé (environ 1 million de francs, entre le prix d'achat et la valeur d'inventaire). Ce qui a motivé cette donnée, en tout état de cause, est avant tout l'intense activité de rénovation et d'investissement du semestre à peine écoulé, nécessaire pour moderniser le parc immobilier et offrir des biens qui sauront mieux répondre à l'évolution du marché. Cet engagement accru a entraîné une importante augmentation du poste des dépenses correspondant (+75 % par rapport à la même période de l'année précédente). Ainsi, comme toujours, les activités courantes du fonds et les résultats économiques obtenus sont étroitement liés.

Il importe de souligner que les investissements importants effectués dans de nombreuses propriétés ont généré des coûts directs immédiats, qui ne pourront être complètement valorisés dans le bilan qu'au cours des prochains semestres ; ce discours est valable, par exemple, pour la nouvelle construction à Mendrisio, le nouveau projet à Monte Carasso et la restructuration globale de Via Besso à Lugano. L'effet des investissements engagés par Residentia se reflétera donc dans les valorisations de 2019, tant au niveau du revenu (pour Via Besso où environ 1.600 m<sup>2</sup> de superficie, actuellement en restructuration, pourront être loués) qu'en ce qui concerne la valeur comptable. En outre, au second semestre des revenus supplémentaires d'environ 230.000 francs sont attendus, grâce à la nouvelle propriété de Melide, acquise au mois de juin ; si l'on comptabilise ces interventions dans les prochains semestres, on peut légitimement s'attendre à une augmentation des recettes d'environ un million de francs.

Parallèlement, il importe toutefois d'observer que la tendance à une augmentation du taux d'inoccupation ne s'est pas affaiblie, un phénomène qui dure depuis désormais deux ans. Pour répondre à cette situation, depuis 2017 Residentia a lancé sans délai une campagne de mesures à plusieurs niveaux, dont les résultats ne sont pour l'instant que partiellement visibles. Comme déjà indiqué dans le précédent rapport, les accords-cadres avec les administrations ont été renégociés afin de favoriser des changements de locataire plus fréquents ; les honoraires fixes ont donc été réduits et compensés par des provisions pour la location de chaque appartement. Ainsi, il a été possible de diminuer également l'incidence des honoraires d'administration sur les coûts généraux du fonds, entraînant une diminution de 12 % de l'incidence sur le patrimoine net. L'équipe de Residentia a par ailleurs été renforcée et compte maintenant deux personnes chargées exclusivement de relouer les appartements : une injection de ressources qui a déjà produit une réduction considérable des délais pour relouer un bien. Enfin, il convient de souligner à quel point le taux – bien qu'élevé – est influencé également par des méthodes de calcul qui considèrent comme étant inoccupés les innombrables appartements qui pour le moment font l'objet de travaux de rénovation et qui, par conséquent, ne peuvent évidemment pas être mis en location. De surcroît, le taux d'inoccupation est annualisé pour chaque appartement non loué au moment de la clôture des rapports, une méthode qui conduit à des résultats non conformes à la réalité.

### Portefeuille immobilier

Présentons maintenant le détail des principales activités exercées durant le premier semestre de l'année, dans le portefeuille de Residentia.

**Via in Selva, Locarno** – Au cours des six premiers mois de 2018, 3 autres actes de vente ont été signés, portant le total des biens vendus à 9 sur 14 disponibles dans la copropriété. Le fonds s'est ainsi assuré un bénéfice important en capital, avec des marges supérieures à 30 %. Notons également que le dernier bien vendu a été cédé au moyen de la formule innovante du « *rent-to-buy* » (la location-accession), selon laquelle les futurs propriétaires s'engagent irrévocablement à louer le bien pendant 36 mois et à racheter la valeur résiduelle finale à la fin de cette période. Cette solution contractuelle permet de redynamiser un secteur qui, à l'heure actuelle, est pénalisé par les nouvelles réglementations en matière d'accès au crédit.

**Via Simen, Minusio** – Le chantier de Minusio s'est achevé, lui aussi, avec succès. Tous les appartements sont loués, sauf un, tandis qu'au cours du premier semestre les actes de vente des deux *penthouses* ont été signés avec d'importantes marges (2,37 millions de francs pour la vente globale contre les 2,22 millions de valeurs d'expertise). Les délais de clôture du deuxième acte n'ont cependant pas permis de comptabiliser la vente dans les résultats du premier semestre ; il faudra donc attendre le rapport annuel pour un bilan définitif de restructuration et de vente, et ajouter la rentabilité cible estimée à 5 %.

**Via Besso, Lugano** – Durant le premier semestre, toutes les études et tous les projets nécessaires en vue de la restructuration ont été effectués ; en outre, les offres ont été également recueillies et les autorisations obtenues. Le fonds a aussi conclu des accords satisfaisants avec tous les locataires actuels dans le but de relouer aux activités présentes et de permettre de lancer les travaux dans les délais prévus. Ainsi, l'ouverture du chantier pour les travaux externes et internes est prévue à la fin de la saison estivale ; ces travaux sont confiés à la société Garzoni pour un coût global de 3,3 millions de francs, un chiffre bien en dessous du montant initialement estimé. Parallèlement à la restructuration, les négociations pour la location des espaces à partir du printemps 2019 sont déjà bien avancées ; en effet, environ 770 m<sup>2</sup> sur les 1.600 initialement prévus sont déjà réservés.

**Via Francini, Mendrisio** – Les travaux de construction du nouveau bloc résidentiel qui sera érigé derrière les deux bâtiments existants ont commencé. Le projet a été optimisé, de manière à créer une structure idéale afin d'accueillir les étudiants du nouveau campus universitaire qui sera situé directement devant la propriété. En effet, 47 chambres indépendantes seront mises à disposition, avec accès aux salles et aux cuisines partagées. L'établissement offrira en outre des locaux « hobby » pour les activités ludiques et professionnelles des étudiants. Le coût global devrait être d'environ 4,8 millions de francs et garantir un loyer annuel d'environ 350.000 francs.

**Via Cantonale, Melide** – En juin, s'est conclue l'acquisition d'une propriété mixte commerciale à Melide pour 8,35 millions de francs. Il s'agit de deux parcelles adjacentes sur lesquelles sont érigés autant d'immeubles qui abritent un total de 9 appartements, 2 bureaux et 6 unités commerciales, en position stratégique le long de la route cantonale en direction de Lugano, à proximité immédiate des sorties d'autoroute et de la gare FFS. Le premier édifice a été complètement rénové en 2018, tandis que le second a été réalisé au milieu des années 90, à partir du projet d'un architecte tessinois renommé. La rentabilité brute de la propriété est de plus de 5,5 % et – étant donné l'état optimal de l'immeuble – permet de percevoir un revenu net significativement supérieur à la moyenne.

En plus de ces activités principales, à **Monte Carasso** se poursuit, en conformité avec le programme, la transformation de 6 appartements duplex en 12 deux-pièces, ces travaux visant à en faciliter la location et à augmenter la rentabilité. En outre, la demande de permis de construire a été déposée pour réaliser un nouvel édifice de 21 appartements sur le site existant, en exploitant les indices encore disponibles ; à l'heure actuelle, les coûts supportés jusqu'à présent pour l'opération atteignent environ 350.000 francs.

Enfin, le projet d'édification d'un nouvel immeuble résidentiel à **Biasca** est encore en attente de l'autorisation des autorités, qui doivent se prononcer sur les oppositions reçues ; on espère assister à des développements positifs au cours du second semestre.

En conclusion, la composition actuelle du portefeuille, ainsi que les dynamiques décrites jusqu'ici, justifient un optimisme prudent. L'équipe de Residentia considère que les investissements en cours et les stratégies mises en œuvre – soutenus par les possibles acquisitions qui augmenteraient le niveau d'endettement, pour l'heure encore faible – permettraient à Residentia d'accroître sensiblement la rentabilité dès les prochains mois, avec une accélération décisive en 2019.

## 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 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. Lors de l'acquisition / cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé 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.

Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de la SFAMA sur les fonds immobiliers.

L'évaluation des terrains non-bâties s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

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 11<sup>ème</sup> 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 30 juin 2018**

Le taux de capitalisation est de 3.75%. (Moyenne swap 10 ans des 4 dernières années : 1.50% ; Taux d'illiquidités : 1.20% ; Taux de renchérissement : 1.00%)

Les taux d'escompte varient entre 3.78% (minimum) et 4.50% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.04%.



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

### Contentieux :

S'agissant de l'immeuble sis à Via Ghiringhelli 18 à Bellinzone, un dédommagement en faveur du locataire est à obtenir de la part de l'Entreprise générale en charge de la surélévation de l'immeuble attendu suite aux dégâts des eaux causés par les intempéries du premier semestre 2017.

### Eléments subséquents :

La transaction dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu avant la date de clôture est la suivante :

Vente à terme lot PPE N°2, Via in Selva 17, Locarno : CHF 735'000.

## RESIDENTIA

Chiffres résumés		30 juin 2017	30 juin 2018
Fortune totale	CHF	197'371'943.87	239'081'231.46
Fortune nette du fonds	CHF	137'754'220.67	183'429'575.76
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	193'800'000.00	230'180'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	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
31.12.2010	39'938	41'337'560.47	1'035.05	9.35	0.00	9.35
31.12.2011	39'938	41'623'094.82	1'042.20	19.75	0.00	19.75
31.12.2012	68'388	75'113'699.44	1'098.35	24.42	0.00	24.42
31.12.2013	68'388	76'010'399.74	1'111.45	26.02	8.35	34.37
31.12.2014	68'388	75'712'234.11	1'107.10	29.39	2.28	31.67
31.12.2015	1'000'608	112'957'366.46	112.90	3.28	0.00	3.28
31.12.2016	1'200'713	138'679'280.64	115.50	2.06	0.87	2.93
31.12.2017	1'600'174	186'257'665.38	116.40	2.42	0.58	3.00
30.06.2018	1'600'174	183'429'575.76	114.65	0.00	0.00	0.00

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

### Indices calculés selon la directive de la SFAMA

30 juin 2018

Taux de perte sur loyers	12.47 %
Coefficient d'endettements	22.04 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	51.79 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>REF</sub> GAV)	1.02 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER <sub>REF</sub> MV)	1.21 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01.18 - 30.06.2018)	1.06 %
Agio au 30.06.2018	7.98 %
Rendement de placement	1.10 %
Rendement du capital investi	1.00 %

### Performance du Fonds Residentia (dividende réinvesti)

	2017	2018 <sup>(1)</sup>	depuis création du fonds <sup>(2)</sup>	exercice comptable 31.12.17 - 30.06.18
Residentia	11.34%	-6.87%	48.84%	-6.87%
SXI Real Estate Funds Index*	6.60%	-2.61%	68.54%	-2.61%

\* 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> jusqu'au 30.06.2018

<sup>2</sup> du 1.07.2009 au 30.06.2018 (performance cumulative)

## RESIDENTIA

Compte de fortune	au 30.06.2017	au 30.06.2018
<b>Actifs</b>	CHF	CHF
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	1'985'074.91	6'514'552.18
Immeubles		
Immeubles d'habitation	110'790'000.00	128'420'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	6'640'000.00	3'100'000.00
Immeubles à usage mixte	35'300'000.00	49'250'000.00
Immeubles à usage commercial	41'070'000.00	49'410'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	0.00
Total immeubles	193'800'000.00	230'180'000.00
Autres actifs	1'586'868.96	2'386'679.28
<b>Total des actifs</b>	<b>197'371'943.87</b>	<b>239'081'231.46</b>
<b>Passifs</b>		
Engagements		
Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	14'130'000.00	0.00
Autres engagements à court terme	2'299'967.20	3'064'779.70
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	40'660'000.00	50'730'000.00
Autres engagements à long terme	0.00	0.00
<b>Total des passifs</b>	<b>57'089'967.20</b>	<b>53'794'779.70</b>
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	140'281'976.67	185'286'451.76
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-2'527'756.00	-1'856'876.00
<b>Fortune nette</b>	<b>137'754'220.67</b>	<b>183'429'575.76</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	138'679'280.64	186'257'665.38
Distribution	-3'518'089.09	-4'800'522.00
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	2'593'029.12	1'972'432.38
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>137'754'220.67</b>	<b>183'429'575.76</b>

### Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts		
Situation en début d'exercice	1'200'713.00	1'600'174.00
Parts émises	0.00	0.00
Parts rachetées	0.00	0.00
<b>Situation en fin de période</b>	<b>1'200'713.00</b>	<b>1'600'174.00</b>

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	114.75	114.65
---	-----	--------	--------

## RESIDENTIA

Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)	au 30.06.2017	au 30.06.2018
	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

## RESIDENTIA

### Compte de résultat

	Du 01.01.2017 au 30.06.2017	Du 01.01.2018 au 30.06.2018
<b>Revenus</b>	CHF	CHF
Revenus locatifs	4'024'284.52	5'007'919.97
Intérêts bancaires	0.00	0.00
Revenus divers	0.00	6'630.00
Autres revenus locatifs	15'994.64	-57'561.43
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00	0.00
<b>Total des revenus</b>	<b>4'040'279.16</b>	<b>4'956'988.54</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires	245'706.86	319'984.51
Autres intérêts passifs	0.00	0.59
Entretien et réparations	414'256.12	725'039.87
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	280'904.90	305'521.11
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	185'008.51	213'961.95
Impôt directs	669'650.33	964'709.44
Frais d'estimation et d'audit	55'812.50	104'356.70
Frais bancaires	26'275.41	37'056.13
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	9'741.50	35'961.17
Rémunération réglementaire à la direction	620'898.70	815'841.47
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	34'384.87	46'186.04
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	3'284.64	4'909.02
<b>Total des charges</b>	<b>2'545'924.34</b>	<b>3'573'528.00</b>
<b>Résultat net</b>	<b>1'494'354.82</b>	<b>1'383'460.54</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés	757.30	901'048.13
Résultat réalisé	1'495'112.12	2'284'508.67
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	1'097'917.00	-312'076.29
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>2'593'029.12</b>	<b>1'972'432.38</b>
<b>Utilisation du résultat</b>	CHF	CHF
Résultat réalisé	1'495'112.12	2'284'508.67
Dividende intermédiaire	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	3'131.00	429.23
Résultat disponible pour être réparti	1'498'243.12	2'284'937.90
<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>	<b>1'498'243.12</b>	<b>2'284'937.90</b>
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	0.00	0.00
<b>Report à nouveau</b>	<b>1'498'243.12</b>	<b>2'284'937.90</b>

## RESIDENTIA

### Inventaires des immeubles

#### Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement Brut <sup>2</sup>
Immeubles d'habitation					
Tessin	Bellinzona				
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8'736'763.38	10'100'000.00	291'305.97	6.17%
	Via San Gottardo 47	4'473'617.50	4'500'000.00	116'668.00	5.76%
	Biasca				
	Via Quinta 53 à 59	8'775'711.74	9'970'000.00	256'988.10	5.23%
	Via Quinta 45, 47	6'206'696.00	6'040'000.00	144'605.40	4.99%
	Giubiasco				
	Viale C. Olgiatei 20/1	5'342'304.70	6'300'000.00	156'978.45	5.45%
	Via Zorzi 2A	6'558'735.75	6'400'000.00	123'043.57	4.61%
	Locarno				
	Via Nessi 38	8'932'413.25	10'500'000.00	349'127.40	5.49%
	Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	9'163'166.93	10'460'000.00	299'521.80	5.85%
	Lugano				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11'205'662.40	12'300'000.00	308'035.00	5.48%
	Via dei Faggi 23	10'100'467.80	10'700'000.00	247'189.00	5.06%
	Monte Carasso				
	Via Mundasc 2	28'287'875.83	28'000'000.00	561'123.35	4.56%
	Vacallo				
	Via Bellinzona 8-10-Via F.Chiesa 11	12'745'729.06	13'150'000.00	298'118.00	5.54%
	<b>Totaux</b>	<b>120'529'144.34</b>	<b>128'420'000.00</b>	<b>3'152'704.04</b>	

#### Immeubles d'habitation en propriété par étage

	Locarno				
	Via In Selva 17	3'349'430.29	3'100'000.00	-	0.00%
	<b>Totaux</b>	<b>3'349'430.29</b>	<b>3'100'000.00</b>	<b>-</b>	

#### Immeubles à usage mixte

Tessin	Bellinzona				
	Via C. Ghiringhelli 18	5'461'418.98	5'750'000.00	88'859.80	3.98%
	Via San Gottardo 41	5'968'686.25	6'000'000.00	154'569.60	5.55%
	Lugano				
	Via Antonio Fusoni 5	7'226'581.35	8'100'000.00	196'039.00	5.27%
	Via Bagutti 26	11'557'927.32	11'800'000.00	264'090.00	5.10%
	Melide				
	Via Cantonale 29-31	8'527'526.60	8'550'000.00	32'491.68	5.29%
	Minusio				
	Via Rinaldo Simen 58	9'297'731.22	9'050'000.00	149'450.10	4.35%
	<b>Totaux</b>	<b>48'039'871.72</b>	<b>49'250'000.00</b>	<b>885'500.18</b>	

## RESIDENTIA

Immeubles à usage commercial		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement Brut <sup>2</sup>
Tessin	Gambarogno Via Luserte 2-4	11'577'684.65	13'560'000.00	343'659.20	5.44%
	Lugano Via Besso 42	7'754'454.45	7'850'000.00	86'150.10	2.48%
	Via Carona* 6/Paradiso	-	-	3'730.00	0.00%
	Manno Via Cantonale 27	6'271'785.25	6'050'000.00	123'074.90	5.37%
	Mendrisio Via Stefano Franscini 10-12	21'119'976.25	21'950'000.00	413'101.55	4.36%
<b>Totaux</b>		<b>46'723'900.60</b>	<b>49'410'000.00</b>	<b>969'715.75</b>	

### Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF
Immeubles d'habitation	120'529'144.34	128'420'000.00	3'152'704.04
Immeubles d'habitation en propriété par étage	3'349'430.29	3'100'000.00	-
Immeubles à usage mixte	48'039'871.72	49'250'000.00	885'500.18
Immeubles à usage commercial	46'723'900.60	49'410'000.00	969'715.75
<b>Totaux</b>	<b>218'642'346.95</b>	<b>230'180'000.00</b>	<b>5'007'919.97</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 216'170'085.00 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)

## RESIDENTIA

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

	Taux de vacants	Âge immeuble en années
Bellinzona		
Via San Gottardo 58 a/b/c	8.56%	56
Via San Gottardo 41	1.08%	56
Via San Gottardo 47	9.54%	60
Via C. Ghiringhelli 18	22.26%	41
Biasca		
Via Quinta 53 à 59	3.47%	35
Via Quinta 45-47	6.55%	36
Gambarogno		
Via Luserte 2-4	8.56%	29
Giubiasco		
Viale C. Olgiati 20/1	8.21%	28
Via Zorzi 2A	19.61%	28
Locarno		
Via In Selva 17	0.00%	53
Via Nessi 38	1.67%	55
Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	3.10%	48
Lugano		
Via Beltramina 6 - 8 - 10	0.43%	53
Via Bagutti 26	11.45%	48
Via Besso 42	11.60%	123
Via dei Faggi 23	10.89%	29
Via Antonio Fusoni 5	7.75%	48
Manno		
Via Cantonale 27	24.62%	31
Melide		
Via Cantonale 29-31	13.82%	27
Mendrisio		
Via Stefano Franscini 10-12	15.82%	25
Minusio		
Via Rinaldo Simen 58	19.81%	23
Monte Carasso		
Via Mundasc 2	28.00%	24
Vacallo		
Via Bellinzona 8-10-Via F.Chiesa 11	16.98%	38



## RESIDENTIA

### Liste des achats et des ventes d'avoirs

#### Achats

Immeubles à usage mixte		Prix d'Achat en CHF
Tessin	Melide Via Cantonale 29-31	8'350'000.00
<b>Totaux</b>		<b>8'350'000.00</b>

#### Ventes

Immeubles d'habitation en propriété par étage		Prix de Vente en CHF
Tessin	Locarno Via In Selva 17 LOT PPE N°3	800'000.00
	Via In Selva 17 LOT PPE N°8	785'000.00
	Via In Selva 17 LOT PPE N°9	660'000.00
<b>Totaux</b>		<b>2'245'000.00</b>

#### Immeubles à usage mixte

Tessin	Minusio Via Rinaldo Simen 58 Lot PPE N°21	1'385'000.00
<b>Totaux</b>		<b>1'385'000.00</b>

#### Ventes à termes

Un lot en propriété par étage (PPE) de l'immeuble Via Rinaldo Simen 58 à Minusio a fait l'objet de vente à terme. L'acte a été signé en décembre 2017 pour un montant total de CHF 1'070'000.00. Le transfert de propriété du lot PPE aura lieu d'ici au troisième trimestre 2018.

## RESIDENTIA

### Détail des dettes hypothécaires

	Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
Engagement à cours terme de moins d'un an	2'000'000.00	0.500%	22.04.2016	23.04.2019	FIX
	8'520'000.00	0.500%	18.05.2016	20.05.2019	FIX

	Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
Engagements à long terme de un à cinq ans	3'000'000.00	0.600%	27.04.2017	27.04.2020	FIX
	3'500'000.00	0.600%	18.05.2017	18.05.2020	FIX

	Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
Engagement à long terme de plus de cinq ans	500'000.00	1.310%	20.10.2017	30.04.2023	FIX
	200'000.00	1.310%	20.10.2017	30.04.2023	FIX
	160'000.00	2.400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	2'500'000.00	2.400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	2'500'000.00	2.400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	8'640'000.00	1.850%	30.06.2014	01.07.2024	FIX
	3'300'000.00	1.350%	20.10.2017	30.06.2026	FIX
	910'000.00	1.350%	20.10.2017	30.06.2026	FIX
	15'000'000.00	1.300%	31.03.2017	31.03.2027	FIX

**50'730'000.00**

**1.254%**

(taux moyen pondéré)

## RESIDENTIA

### 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%	0.860%
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 0.50% à 4.50%
Pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	6.00%	de 3.00% 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%

### Informations sur les engagements

Engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à près de CHF 2'153'829.05