

RESIDENTIA

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

**Rapport semestriel non audité
30 juin 2020**

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

Jean Berthoud	Président (jusqu'au 26 février 2020)
Yves de Montmollin	Président (dès le 26 février 2020)
Olivier Vollenweider	Vice-Président
Jean-François Abadie	Administrateur
Yves de Coulon	Administrateur
Philippe Bens	Administrateur

Direction

Selda Karaca	Directrice générale
Christophe Audousset	Directeur adjoint
Lionel Bauer	Sous-directeur

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
Fabio Guerra	MRICS, MSc Real Estate CUREM, Arch. Dipl. EPFL Lausanne

Gestion des immeubles

Assofide SA, Locarno
Comafim SA, Lugano
Privera SA, Lugano
Multiresidenza SA, Muralto

Banque dépositaire

Cornèr Banca SA, Lugano

Société d'audit

KPMG SA
Esplanade de Pont-Rouge 6, 1211 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 gestionnaire

Pour chacun d'entre nous, les six premiers mois de la nouvelle décennie ont représenté un défi majeur ; les nouvelles et les changements auxquels nous avons été (et sommes toujours) confrontés influencent considérablement le monde dans lequel nous vivons au cours des prochaines années. La pandémie qui a frappé indifféremment la planète entière et qui, à l'heure actuelle, ne semble pas encore terminée, a laissé des signes évidents dans toutes les économies sur lesquelles elle s'est abattue et, pour l'instant, seule l'intervention massive des aides d'État et des banques centrales a permis d'atténuer une partie de ses conséquences. Au niveau régional, le Tessin a compté parmi les premières régions à faire face à la vague de pandémie : de la mi-mars au mois de mai, le Tessin s'est trouvé presque totalement bloqué dans une situation de confinement forcé. Les activités commerciales ont été limitées à l'indispensable et la vie sociale a été gelée.

Dans un tel contexte, établir un bilan objectif et détaillé de ces six premiers mois d'activité du Fonds Residentia constitue certainement une tâche complexe, et toute prévision possible concernant l'avenir proche de notre marché de référence ne peut qu'être risquée.

Residentia s'est donc retrouvée bien malgré elle affectée par ce scénario, bien que de manière assez limitée étant donné la nature principalement résidentielle de son parc immobilier. Actuellement, moins d'un cinquième de nos revenus proviennent de contrats commerciaux et seuls trois immeubles sont entièrement consacrés à des activités commerciales. Le team s'est rapidement efforcé de venir en aide aux commerces qui ont été touchés par le confinement obligatoire en autorisant une suspension provisoire des loyers (ou une contribution réduite) et a ensuite convenu d'une contribution forfaitaire de 50 % sur deux loyers mensuels.

C'est la raison pour laquelle, en août 2020, Residentia affichait une créance résiduelle liée à la pandémie de quelque 160 000 CHF seulement vis-à-vis de ses locataires commerciaux, sur un montant total de revenus locatifs annuels d'environ 13,2 millions de CHF. Il convient de souligner que, à ce jour, aucune des activités menées dans nos immeubles n'a dû être interrompu définitivement en raison du Covid-19.

En raison des éléments que l'on vient d'indiquer, outre les coûts représentés par les loyers supprimés, diverses autres activités ont subi des répercussions ou des retards qui se reflètent dans les chiffres semestriels.

On constate une augmentation des locaux vacants par rapport aux semestres précédents, certainement due au confinement général imposé au niveau cantonal pendant près de trois mois. En effet, de mars à juin, toutes les activités liées à la relocation ont été gelées et il n'a pas été possible de compenser les résiliations parvenues avant le confinement. Parmi d'autres facteurs, l'arrêt des activités de construction a empêché la rénovation des appartements vacants. Nous tablons néanmoins sur une normalisation de nos activités dans le cours des mois à venir, qui devrait ramener le niveau des appartements vacants aux niveaux observés avant la crise sanitaire, pour ensuite évoluer selon les prévisions de réduction du taux de vacance à long terme.

Au niveau des différents immeubles, outre une augmentation générale liée aux rotations contractuelles annuelles normales, qui n'a toutefois pas été compensée par une activité suffisante de relocation (pour les raisons indiquées ci-dessus), il convient de mentionner les situations particulières des immeubles suivants :

- Via Besso, Lugano : à la fin du mois de décembre, le bâtiment était pratiquement entièrement loué, mais en raison de problèmes acoustiques, qui sont aujourd'hui résolus, et qui étaient liés à des activités de production menées à l'intérieur du bâtiment, le nouveau locataire a pu annuler pour juste motif le contrat précédemment signé.
- Via Ghiringhelli 18, Bellinzona : depuis la fin de l'année, 4 nouveaux appartements ont été achevés dans la nouvelle partie surélevée. Ces appartements sont - comme tout l'immeuble - destinés à la vente en PPP ; ils ne sont donc pas proposés à la location et sont dès lors vacants.
- Via Simen 58, Minusio : les 6 premiers mois de l'année ont coïncidé avec la fin d'une période de 3 ans depuis la première commercialisation et plusieurs contrats de durée équivalente sont donc venus à expiration. L'impossibilité de trouver immédiatement de nouveaux locataires explique le taux de vacance actuel.

En général, on constate une augmentation du nombre des appartements de petite taille, qui se traduit par une progression significative exprimée en pourcentage (par exemple, Via San Gottardo 47, Via Olgiati, ...).

Au niveau stratégique, le Fonds a adopté une politique déterminée qui vise à intervenir sur les propriétés caractérisées par un état d'entretien inadéquat et une localisation qui, selon notre stratégie, a perdu de son attractivité en raison de mutations du marché immobilier, et dont les taux de vacance élevés ont dès lors un impact considérable sur les résultats financiers. Des accords ont déjà été signés en ce sens pour la vente d'un bien situé en périphérie et son remplacement par un bien équivalent (en termes de revenu et de valeur) mais situé dans une zone centrale et résidentielle de Locarno. D'autres opérations similaires devraient être finalisées dans les prochains mois.

En ce qui concerne les activités courantes au cours des six premiers mois de l'année, compte tenu des éléments évoqués plus haut, les principales activités du Fonds se sont concentrées sur quatre immeubles :

- Via Franscini, Mendrisio : le chantier a connu des retards en raison des adaptations apportées au projet initial (par exemple l'introduction du dispositif d'efficacité énergétique Minergie), et des fermetures forcées. Pour la rentrée académique 2020 de la Supsi de Mendrisio, nous serons prêts à accueillir dans 42 nouvelles chambres meublées les étudiants qui souhaiteraient profiter de notre structure. Les coûts ont enregistré une augmentation budgétaire d'environ 230 000 CHF.

- Via Ghiringhelli 18, Bellinzona : pour cet immeuble également, le chantier peut être considéré comme achevé dans son intégralité. Il ne reste plus que quelques finitions à compléter pour faciliter sa commercialisation. Chaque unité de l'immeuble est actuellement proposée à la vente et nous prévoyons actuellement de clôturer l'opération avec une marge supérieure à 20 % et avec un coût moyen au m² d'environ 5 000 CHF pour la partie résidentielle.
- Via Quinta, Biasca : Le remplacement du système de chauffage de l'ensemble du complexe a été achevé au cours des premiers mois de l'année. L'ancien système au mazout a été remplacé par un système de chauffage urbain qui permettra de réaliser des économies importantes en termes de frais de fonctionnement de l'immeuble. L'ensemble de l'opération a coûté environ 150 000 CHF, en générant une augmentation équivalente de la valeur du bien.
- Via Cantonale, Melide : Avant le début de la pandémie, la décision avait été prise de rénover le bar et la station-service annexe ; ces travaux ont dû être arrêtés immédiatement et n'ont pu reprendre qu'en juin. Les travaux devaient être achevés à la fin du mois d'août avec l'ouverture de la nouvelle station-service rénovée en septembre. Le coût total devrait s'élever à environ 130 000 CHF, avec une augmentation des loyers (pompes à essence + bar) à pleine capacité d'environ 19 000 CHF par an.

En termes de résultats financiers - et bien que le semestre ait été fortement influencé par des événements extérieurs aux opérations ordinaires - nous ne pouvons qu'être satisfaits des résultats obtenus.

Le portefeuille dans sa structure actuelle a généré le revenu locatif semestriel le plus élevé jamais enregistré (plus de 6 millions de francs suisses, soit une augmentation de 17 % par rapport au premier semestre de l'année dernière). Ce résultat a été rendu possible grâce aux acquisitions de l'année dernière et à l'optimum atteint en termes d'endettement. Le portefeuille comprend également une réserve locative importante en raison du taux d'occupation actuel et de la présence de certains biens qui n'ont pas encore été exploités ou qui ne sont que partiellement loués (Via Franscini à Mendrisio, environ 350 000 CHF de potentiel locatif et Via Besso, Lugano, environ 200 000 CHF). En ce qui concerne les coûts, l'augmentation totale, très limitée (+5 %), s'explique en grande partie par la hausse des frais financiers encourus (+20 %) et des frais ordinaires de gestion immobilière (+50 %), dans laquelle un rôle prédominant a été joué par la provision pour pertes locatives dues principalement à la perte des loyers en raison du Covid-19 (les pertes locatives sont passées de 29 255 CHF en juin 2019 à 128 567 CHF en juin 2020).

Ces résultats ont permis de dégager un bénéfice net de 2,73 millions de francs suisses, le meilleur bénéfice semestriel jamais enregistré par Residentia, en hausse de 35 % par rapport à l'année précédente.

Une perte non réalisée d'environ 400 000 CHF devrait être enregistrée, en raison principalement de l'augmentation des coûts encourus sur le chantier de Mendrisio, déjà mentionnée, et d'une dépréciation locative de notre immeuble de Monte Carasso en raison de la situation immobilière locale. Ces pertes seront compensées au cours du prochain semestre par différentes activités que nous poursuivons et dont nous détaillerons le contenu dans les prochains rapports.

En termes d'indices et en accord avec ce qui précède, nous voudrions souligner que le niveau du TER (sur la VAB) confirme sa tendance baissière en atteignant 0,81 % (en recul de 20 % depuis juin 2018) et que la marge d'EBITA est bien supérieure à 50 % - la valeur la plus élevée depuis 2017.

Pour conclure, à la lumière de ce que nous avons vécu et de ce que nous continuons à vivre encore aujourd'hui, nous pouvons être relativement satisfaits des résultats obtenus au cours de ces six premiers mois. Malgré ces facteurs exogènes, l'équipe Residentia met tout en œuvre pour assurer la meilleure gestion et la meilleure performance de son portefeuille et les prochains mois seront riches en nouveautés visant à obtenir des résultats encore plus satisfaisants dans l'intérêt des investisseurs.

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 immeubles en construction sont inscrits dans le compte de fortune à leur valeur vénale.

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-bâti 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^{ème} 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 2020

Le taux de capitalisation est de 3.65%. (Moyenne swap 10 ans des 4 dernières années : 1.50% ; Taux d'illiquidités : 1.15% ; Taux de renchérissement : 1.00%)

Les taux d'escompte varient entre 3.30% (minimum) et 4.75% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.04%.

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

1. Point de situation lié à la crise sanitaire du Covid-19 :

Actuellement, moins d'un cinquième des revenus proviennent de contrats commerciaux et seuls trois immeubles sont entièrement consacrés à des activités commerciales. Le Fonds s'est efforcé de venir en aide aux commerces qui ont été touchés par le confinement obligatoire en autorisant une suspension des loyers (ou une contribution réduite) jusqu'à la réouverture, et a ensuite convenu - conformément à ce qui sera probablement prévu au niveau fédéral - d'une contribution forfaitaire de 50 % sur deux loyers.

En date du 30 juin 2020, la totalité des baux commerciaux du fonds représente 28% des revenus. A ce jour, la part des locataires commerciaux qui risquent de se retrouver dans une situation financière délicate rendant difficile le paiement de leur loyer est estimée à moins de 10%.

C'est la raison pour laquelle, en août 2020, Residentia affichait une créance résiduelle liée à la pandémie d'environ 160 000 CHF vis-à-vis de ses locataires commerciaux, ce qui, par rapport à la somme des revenus locatifs annuels (environ 13,2 millions de CHF), ne représente qu'une exposition limitée au regard de l'ampleur du phénomène actuel. De plus, à ce jour, aucune des activités menées dans les immeubles n'a dû être interrompue définitivement en raison du Covid-19.

Cependant, nous constatons une augmentation significative des locaux vacants par rapport aux semestres précédents, certainement due au confinement général imposé au niveau cantonal pendant près de trois mois. En effet, de mars à juin, toutes les activités liées à la relocation ont été gelées ; aucune visite n'a pu être organisée, les déménagements ont été bloqués (sauf ceux qui étaient prévus) et les résiliations suspendues. En outre, un sentiment bien compréhensible d'incertitude généralisée a également pesé lourdement sur la volonté des locataires de chercher un nouveau logement ou de modifier sensiblement leurs habitudes en changeant de résidence. Pour ces raisons, en plus d'autres facteurs, tels que l'arrêt des activités de construction qui a empêché ou ralenti la rénovation des appartements vacants, nous avons constaté au cours des six premiers mois de l'année une croissance des logements vacants. Nous prévoyons toutefois une normalisation au cours du second semestre grâce à la reprise complète de toutes les actions précédemment mises en place par le fonds pour faire face à cette tendance macroéconomique qui caractérise la région.

Tous nos efforts sont mis en œuvre pour contenir le plus possible les effets de la pandémie sur les résultats 2020.

Chiffres résumés		30 juin 2019	30 juin 2020
Fortune totale	CHF	260'172'214.52	274'755'007.82
Fortune nette du fonds	CHF	185'298'260.02	185'364'619.93
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	254'275'000.00	268'000'000.00
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
31.12.2012	68'388	75'113'699.44	1'098.35	24.42	0.00	24.42
31.12.2013	68'388	76'010'399.74	1'111.45	26.02	8.35	34.37
31.12.2014	68'388	75'712'234.11	1'107.10	29.39	2.28	31.67
31.12.2015	1'000'608	112'957'366.46	112.90	3.28	0.00	3.28
31.12.2016	1'200'713	138'679'280.64	115.50	2.06	0.87	2.93
31.12.2017	1'600'174	186'257'665.38	116.40	2.42	0.58	3.00
31.12.2018	1'600'174	186'288'230.80	116.40	1.65	0.54	2.19
31.12.2019	1'600'174	187'324'066.63	117.05	2.58	0.10	2.68
30.06.2020	1'600'174	185'364'619.93	115.85	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 2020

Taux de perte sur loyers	12.44 %
Coefficient d'endettements	31.01 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	54.31 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} GAV)	0.81 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} MV)	1.19 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01.20 - 30.06.2020)	1.24 %
Rendement sur distribution	2.48 %
Disagio au 30.06.2020	6.78 %
Rendement de placement	2.41 %
Rendement du capital investi	1.00 %

Performance du Fonds Résidentia (dividende réinvesti)

	2019	2020 ⁽¹⁾	depuis création du fonds ⁽²⁾	exercice comptable 31.12.19 - 30.06.20
Residentia	7.56%	-12.00%	35.62%	-12.00%
SXI Real Estate Funds Index*	20.67%	-1.64%	94.46%	-1.64%

* 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 30.06.2020

² du 1.07.2009 au 30.06.2020 (performance cumulative)

Compte de fortune	au 30.06.2019	au 30.06.2020
Actifs	CHF	CHF
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	3'740'319.89	3'907'308.32
Immeubles		
Immeubles d'habitation	129'680'000.00	147'455'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	2'500'000.00	2'500'000.00
Immeubles à usage mixte	57'685'000.00	33'400'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	0.00	8'450'000.00
Immeubles à usage commercial	64'410'000.00	76'195'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	0.00
Total immeubles	254'275'000.00	268'000'000.00
Autres actifs	2'156'894.63	2'847'699.50
Total des actifs	260'172'214.52	274'755'007.82
Passifs		
Engagements		
Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	6'500'000.00	64'020'000.00
Autres engagements à court terme	3'145'237.50	4'469'454.89
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	63'070'000.00	19'090'000.00
Autres engagements à long terme	0.00	0.00
Total des passifs	72'715'237.50	87'579'454.89
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	187'456'977.02	187'175'552.93
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-2'158'717.00	-1'810'933.00
Fortune nette	185'298'260.02	185'364'619.93

Variation de la fortune nette	au 30.06.2019	au 30.06.2020
Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	186'288'230.80	187'324'066.63
Distribution	-3'504'381.06	-4'288'466.32
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	2'514'410.28	2'329'019.62
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	185'298'260.02	185'364'619.93

Nombre de parts rachetées et émises	au 30.06.2019	au 30.06.2020
<hr/>		
<u>Evolution du nombre de parts</u>		
Situation en début d'exercice	1'600'174.00	1'600'174.00
Parts émises	0.00	0.00
Parts rachetées	0.00	0.00
Situation en fin de période	1'600'174.00	1'600'174.00
	CHF	CHF
<u>Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période</u>	<u>115.80</u>	<u>115.85</u>

Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)	au 30.06.2019	au 30.06.2020
	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	0.00	0.00

Compte de résultat	Du 01.01.2019 au 30.06.2019	Du 01.01.2020 au 30.06.2020
Revenus	CHF	CHF
Revenus locatifs	5'166'472.53	5'910'592.93
Intérêts bancaires	-638.89	30.15
Revenus divers	0.00	92'433.55
Autres revenus locatifs	46'531.50	89'041.38
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00	0.00
Total des revenus	5'212'365.14	6'092'098.01
Charges		
Intérêts hypothécaires	339'988.74	404'618.02
Autres intérêts passifs	-	0.00
Entretien et réparations	669'940.64	639'896.36
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	266'990.78	405'129.33
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	244'028.30	238'271.70
Impôt directs	709'406.14	780'267.69
Frais d'estimation et d'audit	40'209.55	47'672.17
Frais bancaires	27'485.51	29'159.50
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	9'184.14	36'141.96
Rémunération réglementaire à la direction	689'363.40	689'955.69
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	46'189.27	46'323.26
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	148'742.84	43'932.17
Total des charges	3'191'529.31	3'361'367.85
Résultat net	2'020'835.83	2'730'730.16
Gains/pertes sur investissements réalisés	150'981.37	0.00
Résultat réalisé	2'171'817.20	2'730'730.16
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	342'593.08	-401'710.54
Résultat de l'exercice	2'514'410.28	2'329'019.62
Utilisation du résultat		
	CHF	CHF
Résultat réalisé	2'171'817.20	2'730'730.16
Dividende intermédiaire	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	11'576.46	4'191.14
Résultat disponible pour être réparti	2'183'393.66	2'734'921.30
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	2'183'393.66	2'734'921.30
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
Report à nouveau	2'183'393.66	2'734'921.30

RESIDENTIA

Inventaires des immeubles

Immeubles locatifs

Immeubles d'habitation		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement Brut ²	Rendement Net ³
Tessin	Bellinzona					
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8'736'763.38	10'200'000.00	260'218.15	6.18%	2.55%
	Via Ghiringhelli 27	9'767'736.80	9'650'000.00	209'467.00	5.71%	2.17%
	Via San Gottardo 47	4'668'846.95	4'700'000.00	100'505.85	5.51%	2.14%
	Biasca					
	Via Quinta 53 à 59	8'848'220.84	10'070'000.00	247'149.00	5.19%	2.45%
	Via Quinta 45, 47	6'246'809.30	6'085'000.00	137'201.85	4.95%	2.25%
	Giubiasco					
	Viale C. Olgiati 20/1	5'425'352.40	6'450'000.00	140'638.95	5.36%	2.18%
	Via Zorzi 2A	6'577'237.75	6'500'000.00	142'409.30	4.56%	2.19%
	Locarno					
	Via Nessi 38	8'932'413.25	10'550'000.00	267'834.40	5.47%	2.54%
	Via Rovedo 15 - Via P. Romerio 12	9'222'217.93	10'500'000.00	289'051.45	5.86%	2.75%
	Lugano					
	Via Antonio Fusoni 5	7'252'736.45	8'100'000.00	182'680.00	5.21%	2.26%
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11'205'662.40	12'400'000.00	319'730.00	5.40%	2.58%
	Via dei Faggi 23	10'151'303.85	10'900'000.00	216'119.00	5.07%	1.98%
	Monte Carasso					
	Via Mundasc 2	28'997'555.14	28'200'000.00	600'811.70	4.55%	2.13%
	Vacallo					
	Via Bellinzona 10-11 - Via F.Chiesa 11	12'845'282.91	13'150'000.00	313'917.00	5.62%	2.39%
Totaux		138'878'139.35	147'455'000.00	3'427'733.65		

Immeubles d'habitation en propriété par étage

	Locarno					
	Via In Selva 17	2'454'473.55	2'500'000.00	-	0.00%	0.00%
Totaux		2'454'473.55	2'500'000.00	-		

Immeubles à usage mixte

Tessin	Bellinzona					
	Via C. Ghiringhelli 18	6'355'604.86	6'900'000.00	64'080.45	3.32%	0.93%
	Via San Gottardo 41	6'080'294.65	6'050'000.00	160'541.75	5.57%	2.65%
	Lugano					
	Via Bagutti 26	11'583'392.37	11'900'000.00	293'332.00	5.10%	2.46%
	Massagno					
	Via Solaro 1	8'092'338.30	8'550'000.00	186'135.00	4.83%	2.18%
Totaux		32'111'630.18	33'400'000.00	704'089.20		

Immeubles à usage mixte en propriété par étage

	Minusio					
	Via Rinaldo Simen 58	8'310'055.12	8'450'000.00	176'550.10	4.63%	2.09%
Totaux		8'310'055.12	8'450'000.00	176'550.10		

Immeubles à usage commercial		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement Brut ²	Rendement Net ³
Tessin	Gambarogno Via Luserte 2-4	11'613'203.85	13'500'000.00	319'791.50	5.49%	2.37%
	Lugano Via Besso 42	12'132'559.50	12'210'000.00	178'809.00	3.98%	1.46%
	Manno Via Cantonale 27	6'422'166.20	6'050'000.00	184'398.00	5.30%	3.05%
	Melide Via Cantonale 29-31	8'660'992.74	8'850'000.00	189'120.08	5.27%	2.14%
	Mendrisio Via Stefano Franscini 10-12	26'040'740.84	27'025'000.00	531'506.00	3.68%	1.97%
	Monteceneri Via Lagacci 8	8'399'267.85	8'560'000.00	198'595.40	4.86%	2.32%
Totaux		73'268'930.98	76'195'000.00	1'602'219.98		

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	138'878'139.35	147'455'000.00	3'427'733.65
Immeubles d'habitation en propriété par étage	2'454'473.55	2'500'000.00	-
Immeubles à usage mixte	32'111'630.18	33'400'000.00	704'089.20
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	8'310'055.12	8'450'000.00	176'550.10
Immeubles à usage commercial	73'268'930.98	76'195'000.00	1'602'219.98
Totaux	255'023'229.18	268'000'000.00	5'910'592.93

1. inclus les loyers à recevoir, exclus les loyers en avances

2. rapport entre l'état locatif théorique et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation)

3. rapport entre les loyers encaissés¹ annualisés et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation)

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à 243'062'289.00 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
Bellinzona		
Via San Gottardo 58 a/b/c	23.70%	58
Via San Gottardo 41	4.63%	58
Via San Gottardo 47	21.40%	62
Via C. Ghiringhelli 18	44.00%	43
Via Ghiringhelli 27	24.25%	53
Biasca		
Via Quinta 53 à 59	5.35%	37
Via Quinta 45-47	7.81%	38
Gambarogno		
Via Luserte 2-4	15.76%	31
Giubiasco		
Viale C. Olgiati 20/1	23.04%	30
Via Zorzi 2A	3.40%	30
Locarno		
Via In Selva 17	0.00%	55
Via Nessi 38	5.80%	57
Via Rovedo15 - Via Pietro Romerio 12	6.77%	50
Lugano		
Via Beltramina 6-8-10	6.66%	55
Via Bagutti 26	1.81%	50
Via Besso 42	34.00%	125
Via dei Faggi 23	22.93%	31
Via Antonio Fusoni 5	3.32%	50
Manno		
Via Cantonale 27	10.06%	33
Massagno		
Via Solaro 1	8.28%	100
Melide		
Via Cantonale 29-31	13.87%	29
Mendrisio		
Via Stefano Franscini 10-12	8.77%	27
Minusio		
Via Rinaldo Simen 58	15.18%	25
Monte Carasso		
Via Mundasc 2	18.71%	26
Monteceneri		
Via Lagacci 8	4.76%	33
Vacallo		
Via Bellinzona 10-11 - Via F.Chiesa 11	19.61%	40

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Aucune transaction pour la période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020

Ventes

Aucune transaction pour la période du 1er janvier 2020 au 30 juin 2020

Détail des dettes hypothécaires

	Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
Engagements à cours terme de moins d'un an	7'700'000.00	0.600%	27.06.2020	27.07.2020	FIX
	3'500'000.00	0.600%	18.06.2020	18.07.2020	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	2'000'000.00	0.600%	22.04.2016	31.12.2021	FIX
	8'520'000.00	0.600%	18.05.2016	31.12.2021	FIX
	9'000'000.00	0.600%	15.10.2019	31.12.2021	FIX
	19'000'000.00	0.600%	25.04.2019	31.12.2021	FIX
	500'000.00	1.310%	20.10.2017	30.04.2023	FIX
	200'000.00	1.310%	20.10.2017	30.04.2023	FIX
	40'000.00	2.400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	2'420'000.00	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

	Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
Engagements à long terme de plus de cinq ans	3'300'000.00	1.350%	20.10.2017	30.06.2026	FIX
	790'000.00	1.350%	20.10.2017	30.06.2026	FIX
	15'000'000.00	1.300%	31.03.2017	31.03.2027	FIX

83'110'000.00 **1.007%** (taux moyen pondéré)

Détail des dettes hypothécaires remboursées

	Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
	3'000'000.00	0.600%	27.04.2017	27.04.2020	FIX

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%	0.726%
Pour la commission d'émission	§ 18 contrat fonds	5.00%	n/a
Pour la commission de rachat	§ 18 contrat fonds	5.00%	n/a
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	5.00%	de 1.20% à 4.20%
Pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	6.00%	de 3.00% à 3.75%
Pour la transformation/renovation/travaux sur immeubles	§ 19 contrat fonds	3.00%	n/a
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 189'152.10.