

# Rapporto annuale revisionato

31 dicembre 2016



## **Residentia,**

Fondo immobiliare di diritto  
svizzero della categoria  
“Fondi immobiliari”

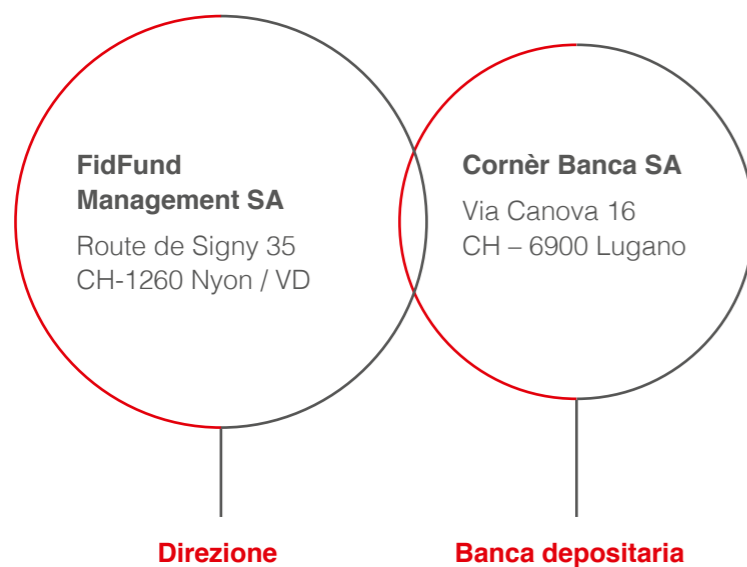
## Residentia

**+** **RESIDENTIA** è un fondo d'investimento di diritto svizzero, della categoria "fondi immobiliari", ai sensi della legge federale sugli investimenti collettivi di capitale del 23 giugno 2006 (LPCC) (da ora "fondo" o "fondo immobiliare"). Il contratto del fondo è stato stabilito da FidFund Management SA, in qualità di direzione del fondo, con l'approvazione di Cornèr Banca SA in qualità di banca depositaria, con l'approvazione all'Autorità federale di sorveglianza dei mercati finanziari (FINMA) e approvato la prima volta da quest'ultima il 20 marzo 2009.

Il fondo immobiliare si basa su un contratto d'investimento collettivo (contratto del fondo) ai sensi del quale la direzione del fondo si impegna a coinvolgere l'investitore al fondo immobiliare, proporzionalmente alle quote acquisite, e a gestire il fondo in conformità con la legge e con il contratto del fondo, autonomamente e in nome proprio. La banca depositaria è parte del contratto del fondo in conformità con i compiti a essa attribuiti dalla legge e dal contratto del fondo.

Conformemente al contratto del fondo, la direzione ha il diritto, con il consenso della banca depositaria e con l'autorizzazione dell'autorità di sorveglianza, di creare in qualsiasi momento differenti classi di quote, di eliminarle o di raggrupparle.

Il fondo immobiliare non è suddiviso in classi di quote.



## FidFund Management SA

### Consiglio di amministrazione

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

### Direzione

Nicolas Mégevand	Direttore generale (dal 10.01.2017, Direttore aggiunto fino al 09.01.2017)
Christophe Audoussert	Direttore aggiunto (dal 10.01.2017, Direttore generale fino al 09.01.2017)

### Comitato d'investimento

(senza potere decisionale)

Lorenzo Orsi	Architetto diplomato ETHZ e membro del REG A, SIA, OTIA, e ASIAT
Claudio Genasci	Membro della direzione generale, Banca Dello Stato del Cantone Ticino

### Consigliere del comitato d'investimento

(senza potere decisionale)

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

### Esperti di valutazione

Omar Antonelli	Architetto diplomato STS OTIA, Lugano
Mirko Fasola	Tecnico ES, Lugano
Pascal Brülhart	Economista immobiliare internazionale BAK, MAS Real Estate Management FHO, MRICS, Ponte Tresa

### Gestione immobiliare

Assofide SA, Locarno
Comafim SA, Lugano
Privera SA, Lugano
Fiduciaria Antonini SA, Lugano (dal 1 luglio 2016)

### Banca depositaria

Cornèr Banca SA, Lugano
-------------------------

### Società di revisione

KPMG SA - Rue de Lyon 111, 1203 Ginevra
---

### Promotori

Studio Fiduciario Pagani SA
Banca dello Stato del Cantone Ticino

## Residentia è un fondo immobiliare di diritto svizzero della categoria fondi immobiliari.



### Questo fondo investe unicamente in:

- 🏠 in valori immobiliari situati al sud della Svizzera ( Ticino, Grigioni)
- 🏠 in case d'abitazione e di costruzione a uso misto
- 🏠 e in misura minore, in immobili esclusivamente a carattere commerciale o preponderanti, compresi gli immobili influenzati dall'industria e dagli hotel.

**L'obiettivo del fondo consiste nel mantenere la sostanza degli investimenti a lungo termine e l'adeguata distribuzione del reddito, con la creazione di una flotta di beni stabili, gestiti attivamente.**

## Rapporto del consulente agli investimenti

### Il 2016 è stato un anno ricco di successi e traguardi per Residentia.

🏠 Il Fondo ha continuato la sua crescita in modo importante e coerente con la propria filosofia originaria, acquistando nuovi immobili e accrescendo la propria rilevanza e riconoscimento a livello economico regionale. Tale nuovo ruolo, quale importante interlocutore con le differenti realtà socio-economiche locali, è stato raggiunto grazie alla promozione attiva di rilevanti progetti sociali in ambito immobiliare, dove si è sempre cercato di sposare i principi economici di uno strumento finanziario al delicato contesto residenziale in cui operiamo. Ciò ha permesso al Fondo di perseguire risultati economici importanti, fornendo al tempo stesso soluzioni abitative socialmente vantaggiose per la popolazione ticinese. Il frutto di tale equilibrio può essere apprezzato nel complesso immobiliare denominato **Morenal**, acquistato ad inizio estate. Tale acquisizione ha dato il via a numerose collaborazioni che si spera potranno essere replicate in futuri progetti attualmente al vaglio.

L'anno appena trascorso, è stato caratterizzato da un prima fase di consolidamento a seguito dell'aumento di capitale svolto sul finire del 2015. Oltre agli immobili di **Pazzallo** e di **Quartino**, acquistati nell'ultimo trimestre del 2015, l'inizio dell'anno ha visto la formalizzazione dell'acquisto dell'ex **Hotel Alba di Minusio**. Tale proprietà comprende anche un progetto che prevede la conversione della struttura alberghiera in 17 nuovi appartamenti e la realizzazione di un nuovo piano abitativo diviso in due attici destinati alla vendita. Il cantiere è stato avviato immediatamente subito dopo l'acquisto nel mese di marzo e la spesa globale per l'intero intervento, compreso l'acquisto del sedime, è leggermente inferiore a CHF 10Mio. Il termine dei lavori è previsto per primavera

2017. La proprietà avrà una redditività stimata di oltre il 5.60% grazie ai 17 appartamenti messi in locazione, alla parte commerciale già presente nell'immobile e locata a Coop Pronto per i prossimi 10 anni ed alla vendita degli attici.

Sempre nei primi mesi dell'anno, si è dato il via al cantiere di **Via in Selva a Locarno** per la ristrutturazione e ampliamento della proprietà esistente. Un investimento di Chf 4.5Mio è stato concordato con un'importante ditta di costruzioni del locarnese e porterà alla realizzazione di 14 nuovi appartamenti che saranno successivamente venduti in proprietà per piani. Il cantiere procede celermente e la consegna è prevista per luglio 2017. Allo stato attuale, è già stata rettificata la vendita dei due attici e si segnalano diversi interessati ai restanti appartamenti. Ad operazione conclusa il Fondo prevede di poter realizzare un importante utile in conto capitale.

La parte centrale dell'anno è stata invece dedicata alla formalizzazione dell'acquisto di un'importante complesso misto-residenziale a **Monte Carasso**, le cui prime trattative risalgono ad oltre 2 anni fa. Al fine di finanziare tale acquisto e disporre delle liquidità necessaria alla realizzazione di altri progetti in cantiere, Residentia ha deciso di realizzare il suo terzo aumento di capitale. Il positivo riscontro avuto dai principali investitori istituzionali del Fondo e la bontà dell'investimento, ci hanno permesso in meno di tre mesi di portare a compimento l'aumento di capitale, il secondo in meno di un anno. L'aumento di capitale, conclusosi martedì 14 giugno 2016, ha avuto il successo sperato con l'emissione di 200'105 nuove parti, equivalenti a circa 22 milioni di franchi. Grande è stata la richiesta da parte degli investitori esistenti come anche di nuovi investitori che purtroppo non abbiamo potuto completamente soddisfare.

## Rapporto del consulente agli investimenti

Il complesso immobiliare **Morenal a Monte Carasso**, il cui trapasso di proprietà effettivo è avvenuto in data 21 giugno 2016, rappresenta un unicum a livello immobiliare ticinese per dimensioni, valenza architettonica e intergenerazionalità del tessuto abitativo. La proprietà composta da 76 unità residenziali, distribuite tra appartamenti di piccolo taglio e spaziosi duplex, è in grado di accogliere, grazie alla presenza di svariati partner sociali, un eterogeneo mix di residenti. Il complesso ospita infatti famiglie con bambini, anziani autosufficienti e grandi invalidi, che grazie alla presenza di un Custode Sociale e di altri servizi specifici offerti dalle associazioni partner, garantiscono una qualità di vita elevata all'interno di un progetto senza eguali in Ticino e Svizzera: il Quartiere Morenal è stato infatti riconosciuto dalla Confederazione come miglior "Progetto modello per uno Sviluppo Sostenibile del Territorio 2014-2018" nell'ambito della gestione intergenerazionale in un immobile esistente. Oltre alla parte residenziale, la proprietà è composta da 12 unità commerciali che offrono una serie di servizi per gli abitanti del complesso e i residenti adiacenti, quali per esempio un centro Denner e un bar di quartiere che catalizza una serie di attività socio-culturali. L'immobile offre attualmente un rendimento del 5.20%, ma grazie alla superficie edificatoria ancora disponibile di ca. 1'800 m<sup>2</sup> SUL, ne è previsto un sensibile incremento negli anni a venire. Il Team Residentia ha già infatti avviato le consultazioni per l'edificazione di una nuova ala del complesso che ne dovrebbe utilizzare il potenziale e migliorare l'offerta abitativa e commerciale già presente. L'inoltro delle domanda di costruzione dovrebbe venir formalizzata nella prima metà del 2017.

Nella seconda metà dell'anno, si sono concluse diverse operazioni iniziate negli anni scorsi e che hanno portato i loro frutti in questi mesi. Ci preme

segnalare che a fine estate si è conclusa la vendita in proprietà per piani del piccolo immobile situato in **Via Carsinè a Lamone**. Il progetto di dismissione dell'immobile in un'ottica di ottimizzazione finanziaria tramite la vendita dei 12 appartamenti e 15 posteggi, varato ad inizio 2015, si è concluso secondo le nostre previsioni, rispettando pienamente le tempistiche e il budget previsti in fase di analisi. Tali dati confermano la profonda conoscenza da parte del nostro Team del mercato locale e delle dinamiche che attualmente lo contraddistinguono. L'operazione, che prevedeva degli interventi di ammodernamento mirati alla vendita delle singole proprietà e realizzati rispettando il budget di CHF 400'000, ha generato un utile lordo superiore al 1 Mio CHF – comprensivo anche dei costi d'intermediazione. Utile che ha permesso al Fondo Residentia di realizzare una redditività superiore al 30% rispetto al valore d'inventario dell'immobile posto a bilancio per CHF 3.5Mio.

Oltre a Lamone, a fine 2016, è avvenuto l'esercizio del diritto d'acquisto per la proprietà di **Via Carona 6 a Paradiso**. Con tale esercizio giunge a conclusione la vendita definitiva di **Villa Zappia**, transazione iniziata nel gennaio 2015 e protrattasi sino ad oggi per l'approvazione del progetto di edificazione di un nuovo edificio misto residenziale che verrà realizzato dai nuovi proprietari. La transazione si è conclusa con il versamento dei rimanenti CHF 2'365'000 che sommati al medesimo importo già versato quale pena di recesso, rappresentano la totalità di CHF 4'730'000 quale prezzo di vendita pattuito e in linea con il valore di bilancio dell'immobile.

Tra gli altri progetti al quale il Fondo sta lavorando, è importante segnalare l'ottenimento della licenza edilizia per l'innalzamento di un piano di **Via Ghirighelli a Bellinzona**. Grazie a questo piano addiziona-

le, verranno utilizzati tutti gli indici disponibili ancora latenti all'interno del mappale, nonché un ammodernamento delle facciate esterne dell'intero edificio. L'intervento – già deliberato e il cui avvio è previsto per i primi mesi del 2017- costerà complessivamente CHF 1.1Mio e sarà realizzato attraverso un innovativo metodo costruttivo in poliestere espanso che permetterà di ridurre i costi e contenere il peso della nuova struttura. Ciò permetterà la realizzazione di 4 nuove unità abitative per un incremento reddituale di CHF 70'000.

**Oltre alle attività strategiche e correnti appena elencate, il Team di Residentia è stato attivamente impegnato nella ricerca di nuove opportunità immobiliari presenti sul mercato.**

🏠 Ricerca questa spesso difficoltosa e avara di soddisfazioni, visto il perdurare delle congiuntura economica attuale che rende gli investimenti immobiliari, una delle poche asset class realmente proficue nel panorama finanziario. Tale impegno ha portato però i frutti sperati in quanto nel primo trimestre del 2017 si è concluso l'acquisto di un importante complesso immobiliare di CHF 20Mio strategicamente posizionato nel centro di Mendrisio fronte stazione; zona questa destinata a conoscere un significativo sviluppo nei prossimi anni grazie all'insediamento della facoltà di architettura della SUPSI. Tale complesso, composto da oltre 12 unità commerciali e 9 residenziali genererà annualmente un utile lordo prossimo al 1Mio CHF. La particolarità della proprietà, oltre all'eccellente localizzazione e all'ottima redditività attuale, è data dalla possibilità e predisposizione per la realizzazione di un ulteriore edificio per oltre ca. 1'200 m<sup>2</sup> la cui licenza edilizia

già approvata e in attesa di rinnovo è parte integrante del deal.

Grazie a questo acquisto, il Fondo raggiungerà nei prossimi mesi un soddisfacente equilibrio finanziario assestando il livello d'indebitamento attorno al 27% con la giusta liquidità per portare a compimento i precedenti progetti elencati.

Per quanto concerne invece i risultati economici annuali, nel complesso ci riteniamo soddisfatti di quanto ottenuto anche alla luce delle immediate prospettive future legate ai diversi progetti attualmente in corso e che saranno completati nei prossimi mesi – trasformazione **ex-Hotel Alba a Minusio** e ristrutturazione **Via in Selva a Locarno**. È infatti solo parziale la visione che si può evincere dalla situazione al 31.12 in quanto lo sviluppo e la crescita che ha contraddistinto Residentia nell'ultimo anno e mezzo hanno fatto sì che i risultati del nostro operare si dipanino su più trimestri. Negli ultimi 18 mesi, sono stati acquistati ben 5 immobili con un investimento complessivo di oltre CHF 70Mio. Tale vigorosa crescita ha forzatamente comportato una contabilizzazione solo parziale del potenziale reddituale di ogni singolo immobile: **Morenal** ha avuto solo 6 mesi di affitti incassati, **Minusio** è in fase di trasformazione e solo parzialmente affittato, mentre **Via in Selva** è forzatamente sfitto per trasformazione e ampliamento. Nonostante questa visione frammentata, si percepisce chiaramente la nuova dimensione assunta dal Fondo Residentia e i risultati in fase di conseguimento:

🏠 Il Valore Netto d'Inventario è cresciuto sensibilmente rispetto agli ultimi semestri a seguito di una leggera diminuzione del tasso di capitalizzazione (-0.15%), la prima in quasi 8 anni di esistenza del fondo, e agli investimenti effettuati nei differenti

## Rapporto del consulente agli investimenti

immobili (ristrutturazione **Via in Selva** e **ex-Hotel Alba Minusio**).

☞ Tra gli altri elementi da evidenziare, va menzionato il TER il cui valore è in costante diminuzione. Ciò è da imputare principalmente all'ottimizzazione dei costi effettuata nel corso dei mesi passati grazie anche alla maggiore dimensione assunta dal Fondo.

☞ Osserviamo inoltre un assestamento del tasso di sfritto medio attorno all'10%. Tale valore è da imputare principalmente sempre ai progetti di rinnovamento e ampliamento in corso all'interno del portafoglio; **Via in Selva** in totale ristrutturazione, Morenal dove i precedenti proprietari non avevano rinnovato diversi appartamenti duplex, **Centro Luserte** con importanti opere di conversione delle aree sfitte in centri espositivi multi-brand. Nei prossimi semestri attendiamo perciò un suo ridimensionamento attorno a valori fisiologici < 5% grazie agli interventi di ammodernamento e ottimizzazione già previsti per gli immobili di **Via Fusoni a Lugano** e **Via dei Faggi a Pazzallo**.

☞ Per quanto concerne invece il dividendo che verrà distribuito, Residentia ha optato per la distribuzione totale degli utili in capitale conseguiti con la vendita dei singoli appartamenti di **Via Carsiné a Lamone** a compensazione dei costi sostenuti per finanziare l'operazione e le imposte federali relative alla vendita degli stessi che hanno gravato in modo considerevole sui risultati annuali del Fondo (imposte dirette cresciute oltre il 20% rispetto al 2015). In tale modo e per permettere agli investitori di approfittare integralmente della bontà delle operazioni di dismissioni effettuate dal Team di Residentia, il dividendo anche quest'anno sarà superiore al 2.50% netto rispetto al NAV e considerato gli elementi di contabilizzazione parziale precedentemente descritti, rappresenta un risultato importante per il Fondo. È infatti realistico presupporre, che in presenza di un'annualizzazione dei risultati ottenuti, il divenendo conseguibile, possa tranquillamente raggiungere il 3% del Nav.

## Principi di valutazione e di calcolo del valore patrimoniale netto

**Il valore patrimoniale netto del fondo immobiliare è determinato al valore venale alla fine dell'esercizio contabile così come per ogni emissione di quote in franchi svizzeri.**

La direzione del fondo fa esaminare il valore venale degli immobili appartenenti al fondo immobiliare dagli esperti indipendenti di valutazione alla chiusura di ogni esercizio semestrale così come al momento dell'emissione delle quote. Per farsi, il mandato di gestione del fondo, con l'approvazione dell'autorità di vigilanza, almeno due persone fisiche o una persona giuridica in qualità di esperti indipendenti di valutazione. L'ispezione degli immobili da parte degli esperti incaricati delle stime è da ripetere ogni tre anni almeno.

Gli immobili in costruzione sono iscritti nel conto patrimoniale al loro valore di mercato. (Non vi è alcun immobile in costruzione nel portafoglio al 31.12.2016).

Gli investimenti quotati in borsa o negoziati su un altro mercato aperto al pubblico saranno valutati in base ai corsi del mercato principale. Altri investimenti o gli investimenti per i quali nessun corso del giorno sarà disponibile dovranno essere valutati al prezzo che potrebbe essere ottenuto con una vendita accurata al momento della valutazione. Per determinare il valore di mercato, la direzione del fondo in questo caso utilizza dei modelli e dei principi di valutazione appropriati e riconosciuti dalla pratica.

Gli investimenti collettivi aperti di capitale sono valutati al costo di riscatto e/o al valore patrimoniale netto. Se sono negoziati regolarmente in borsa o su un altro mercato regolamentato aperto al pubblico,

la direzione del fondo può valutarli secondo il paragrafo precedente.

Il valore su valori mobiliari a corto termine con interesse fisso (strumenti del mercato monetario) che non sono negoziati in borsa o su un mercato regolamentato aperto al pubblico è determinato nella maniera seguente: il prezzo di valutazione di questi investimenti è adattato successivamente al prezzo di riscatto, partendo dal prezzo netto di acquisto, con controllo costante del rendimento dell'investimento calcolato risultante. In caso di cambiamenti significativi delle condizioni di mercato, la base di valutazione dei differenti investimenti è adattata ai nuovi rendimenti del mercato. In caso di prezzo di mercato mancante, ci riferiamo normalmente alla valutazione di strumenti del mercato monetario che presentano delle caratteristiche identiche (qualità e ufficio d'emittente, valuta di emissione, durata).

I depositi bancari sono valutati con il loro importo maggiorato degli interessi maturati. In caso di cambiamenti significativi delle condizioni di mercato o di solvibilità, la base di valutazione dei depositi bancari a termine è adattato alle nuove circostanze.

Il valore patrimoniale netto di una quota deriva dal valore di mercato del patrimonio del fondo, meno eventuali passività del fondo immobiliare e le imposte relative alla possibile liquidazione del fondo, diviso per il numero di quote in circolazione. Vi è un arrotondamento a CHF 0,05.

## Modello di valutazione DCF

Gli esperti incaricati delle stime utilizzano un modello di valutazione DCF che risponde agli standard internazionali e tiene conto delle linee guida del TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) e del RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), anche il IVSC (International Valuation Standards Committee), il SVS (Swiss Valuation Standards), il SEK/SVIT, il SIV (Schweizerischer Immobilien-schätzer Verband) e la CEI (chambre suisse d'expert en estimations immobilières).

**“Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un immobile dovrebbe essere scambiato alla data di valutazione tra un compratore e un venditore consenziente in una transazione normale dopo un'immissione sul mercato attuale, in cui le parti hanno agito ciascuna consapevolmente, con prudenza e senza vincoli”.**

Nel valore di mercato, non sono compresi i costi di finanziamento della transazione, degli accantonamenti, delle imposte e delle spese per il cambiamento di proprietario, e nemmeno sul guadagno immobiliare. Per contro le imposte immobiliari sono tenute in considerazione nella valutazione.

**Il metodo di Discounted Cashflow** fornisce un valore di rendimento basato su delle entrate e delle spese future. Comprende delle previsioni dei futuri potenziali flussi di cassa (cashflow) in relazione con la locazione e l'utilizzo del bene immobiliare. I redditi annui lordi (ricavi netti da locazione) sono definiti partendo dai redditi attuali e da eventuali potenziali di mercato. Eventuali mancanze di reddito dovute al rischio di posti vacanti sono ugualmente prese in considerazione. Inoltre sono dedotti i costi

operativi senza ripercussioni così come i costi di manutenzione e di ristrutturazione.

**Il valore residuo** risulta dalla capitalizzazione del “cashflow” netto dell'undicesimo anno e tenendo conto della manutenzione extra futura senza ripercussioni. La situazione, l'uso e lo stato di manutenzione dell'immobile al momento attuale sono presi in considerazione nella capitalizzazione. I costi di ristrutturazione ciclica dopo un orizzonte di 10 anni sono calcolati in % del valore dell'immobile, al netto dell'inflazione (CapEx).

**Redditi da locazione:** presi in considerazione si basano sui dati provenienti dai proprietari o dalla gestione. Il modello di calcolo non prende in considerazione la differenza tra le condizioni di affitto relative al tasso ipotecario ma prende in considerazione i contratti indicizzati. Nel modello di valutazione, a parte la presa in considerazione degli affitti attualizzati, l'evoluzione prevista delle entrate locative si basa sulle possibilità offerte dal diritto di locazione, tenendo conto delle condizioni massime di mercato.

**Mercato potenziale:** basato sugli affitti di mercato corrispondenti ai parametri di situazione, il tipo di oggetto, la superficie commerciale, il numero di locali, le strutture, i collegamenti e altro. La valutazione è verificata ed eventualmente regolata a seconda dell'oggetto dagli specialisti del mercato.

**Quadro giuridico per la valutazione dei redditi locativi:** le valutazioni sono soggette a modifiche dell'indice IPC per i prossimi 10 anni. Per ciò che è degli immobili di proprietà, l'evoluzione degli affitti prende in considerazione l'aumento di prezzo. Per quanto riguarda i contratti di oggetti commerciali o ammini-

strativi, l'indicizzazione viene presa in considerazione, in conformità alle disposizioni contrattuali.

La valutazione del potenziale è fatta tenendo conto delle disposizioni del contratto di locazione e le condizioni di mercato.

**Superfici in affitto:** i dati delle superfici sono basati sulle informazioni fornite dalle amministrazioni. Partiamo dal principio che le informazioni delle superfici corrispondono alle definizioni delle norme in vigore. Nei casi eccezionali dove le superfici sono calcolate partendo dai piani, sono le superfici utili nette che prevalgono.

**Spese per la manutenzione e la ristrutturazione:** comprende tutti gli interventi come per esempio le riparazioni che possono essere riportate sugli inquilini. La nozione di rinnovo include investimenti straordinari per esempio delle ristrutturazioni o miglioramenti nell'edificio, ecc. Parte di questi costi corrisponde a un aumento del valore del bene, è attivato nei conti ed è in una certa misura influenzabile sugli affitti.

Il valore di mercato di ogni immobile rappresenta il prezzo probabilmente realizzabile in presenza di un normale flusso di affari e sotto ipotesi di un comportamento diligente di acquisto e vendita. Da caso a caso, soprattutto all'acquisto e alla vendita di immobili del fondo, se sorgono eventuali opportunità, queste saranno sfruttate al meglio nell'interesse del fondo. Può portare quindi a delle differenze in rapporto alle valutazioni.

### Tasso di capitalizzazione al 31 dicembre 2016

Il tasso di capitalizzazione è del 3.75%. (Media swap 10 anni degli ultimi 4 anni: 1.55%; Tasso di liquidità: 1.20%; Tasso di inflazione: 1.00%). I tassi di sconto variano tra 3.75% (minimo) e 4.50% (massimo) con una media ponderata al 4.03%.

## Indicazioni sugli affari di importanza economica o giuridica

In data 17 giugno 2016, FidFund Management SA, quale gestione dei fondi contrattuali di diritto svizzero della categoria "Fondi immobiliari" RESIDENTIA (il "Fondo") e Cornèr Banca SA, quale banca depositaria del Fondo, hanno informato gli investitori delle seguenti modifiche fatte nel prospetto con contratto del fondo integrato, così come al prospetto semplificato:

### 1. Modifiche fatte al prospetto

Indicazioni generali sulla gestione:

Il secondo paragrafo è stato modificato come segue:

"L'ammontare del capitale azionario sottoscritto della gestione sale dal 20 giugno 2008 a 1 milione. Il capitale azionario è diviso in azioni nominative e è interamente liberato. Il capitale azionario di FidFund Management SA è detenuto totalmente da GEM 360 SA. Tutti i certificati di partecipazione sono detenuti al 100% da GEM 360 SA."

Dati economici:

I dati economici del Fondo sono stati aggiornati come segue:

"La direzione gestisce in Svizzera al 31 agosto 2016 tre organismi d'investimento collettivo in totale, di cui l'ammontare del patrimonio gestito si attesta a quella data a CHF 2 Miliardi."

Remunerazioni e spese accessorie:

La commissione della gestione della direzione è stata modificata come segue:

"1% p.a al massimo del valore netto d'inventario."  
Totale Expense Ratio (TER):

La tabella è stata aggiornata al fine di rispecchiare le percentuali più recenti. La stessa modifica è stata effettuata al paragrafo 3 del prospetto semplificato.

### 2. Modifiche al contratto del fondo d'investimento

Le modifiche materiali seguenti (in aggiunta a quelle sopra menzionate) sono state apportate al contratto del Fondo al fine di adattarlo alle disposizioni revisionate dalla Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale ("LPCC") e dall'Ordinanza sugli investimenti collettivi di capitale ("OPCC") così come al contratto modello del Fondo rivisto dalla Swiss Funds & Asset Management Association ("SFAMA"):

Banca depositaria:

Il quarto paragrafo è stato modificato come segue:

"La banca depositaria e i suoi agenti bancari sono soggetti a obblighi di fedeltà, diligenza e informazione. Agiscono in maniera indipendente ed esclusivamente nell'interesse degli investitori. Prendono misure organizzative necessarie per l'esercizio di una corretta gestione. Garantiscono conti trasparenti e forniscono informazioni adeguate su questo fondo immobiliare. Comunicano agli investitori tutte le spese e i costi pagati direttamente o indiretta-

mente, così come il loro utilizzo; informano gli investitori in maniera completa, sincera e comprensibile per ciò che concerne i compensi ricevuti per la distribuzione degli investimenti collettivi di capitale in forma di commissioni, di mediazione e di altri vantaggi pecuniari.

Commissioni e spese accessorie a carico dell'investitore:

Il terzo paragrafo è stato spostato nella sezione seguente:

"§19 Commissioni e spese accessorie a carico del patrimonio del Fondo"

Commissioni e spese accessorie a carico del patrimonio del Fondo:

Il primo e il settimo paragrafo sono stati modificati come segue:

"Per la gestione dei fondi immobiliari e delle società immobiliari, l'Asset Management e la distribuzione del fondo immobiliare, la gestione del fondo fattura a carico del fondo immobiliare una quota annuale dell'1% al massimo del valore patrimoniale netto del fondo, versata trimestralmente, e addebitata sul patrimonio del fondo percepito pro rata temporis ad ogni calcolo del valore patrimoniale netto d'inventario (commissione di gestione):"

La società di gestione del Fondo e i suoi agenti possono, alle condizioni previste nel prospetto (cf. CH. 5.3) pagare dei rimborsi al fine di compensare l'attività di commercializzazione delle quote del Fondo. Non pagano nessuno sconto per ridurre le spese e i costi maturati agli investitori e a carico del Fondo.

### 3. Modifiche al prospetto semplificato

La tabella relativa alla performance è stata aggiornata e completata dall'indice di riferimento SWIIT, come un rendimento medio annuo.

Un secondo paragrafo è stato aggiunto come segue:

"L'indice di confronto SXI Real Estate Funds (SWIIT) include tutti i fondi immobiliari svizzeri quotati alla SIX Swiss Exchange.

La loro ponderazione nell'indice dipende dalla loro capitalizzazione di mercato. Per il calcolo dell'indice di performance SWIIT, i pagamenti dei dividendi sono presi in considerazione":

Informazioni economiche:

La tabella relativa alle informazioni economiche è stata aggiornata.

### 4. Informazioni generali

Gli investitori sono informati che alcune modifiche complementari, principalmente formali, sono state apportate al prospetto e contratto del fondo integrato. Tuttavia, queste modifiche non pregiudicano i diritti e gli obblighi degli investitori.

### Contenzioso

Abbiamo una controversia sul diritto di locazione di un immobile venduto per un valore di CHF 19'470.

## Cifre riassuntive

		31.12.2015	31.12.2016
Patrimonio totale	CHF	139.641.019,69	177.019.307,57
Patrimonio netto del fondo	CHF	112.957.366,46	138.679.280,64
Valore di mercato stimato degli immobili completati	CHF	130.280.000,00	164.420.000,00
Valore di mercato stimato degli immobili in costruzione (compreso il terreno)	CHF	0,00	0,00

	Quote in circolazione	Patrimonio netto	Valore netto d'inventario per quote	Distribuzione risultato netto	Distribuzione plusvalenza	Totale
		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
31.12.2016	1.200.713	138.679.280,64	115,50	2,06	0,87	2,93

Le distribuzioni presentate sono la somma delle distribuzioni annuali e semestrali.

## Indici calcolati secondo la direttiva SFAMA

31.12.2016

Tasso di perdita sugli affitti	10,63%
Coefficiente di debito	20,25%
Margine di utile operativo (margine EBIT)	47,90%
Quota-parte delle spese di gestione del Fondo (TER REF GAV)	1,05%
Quota-parte delle spese di gestione del Fondo (TER REF MV)	1,22%
Rendimento del capitale proprio "Return on Equity" (ROE 01.01.16 - 31.12.2016)	3,94%
Rendimento su distribuzione	2,29%
Coefficiente di distribuzione	99,91%
Aggio al 31.12.2016	10,91%
Rendimento d'investimento	3,75%
Rendimento del capitale investito	3,34%

## Performance del Fondo Résidentia (dividendo reinvestito)

	2015	2016 <sup>(1)</sup>	dalla creazione del fondo <sup>(2)</sup>	esercizio contabile 01.01.16 - 31.12.16
Residentia	1,04%	13,68%	47,32%	13,68%
SXI Real Estate Funds Index*	4,17%	6,85%	62,33%	6,85%

\* L'indice di confronto SXI Real Estate Funds TR comprende tutti i fondi immobiliari svizzeri quotati alla SIX Swiss Exchange. La loro ponderazione nell'indice si basa sulla loro capitalizzazione di mercato. Per il calcolo dell'indice di performance SWIIT, i pagamenti dei dividendi sono presi in considerazione.

La performance storica non rappresenta un indicatore di performance attuale o futuro.

I dati della performance non tengono conto delle commissioni e spese percepiti al momento dell'emissione e del riscatto delle parti.

<sup>1</sup> fino al 31.12.2016

<sup>2</sup> dal 1.07.2009 al 31.12.2016 (performance cumulativa)

## Conto patrimoniale

al 31.12.2015 al 31.12.2016

	CHF	CHF
<b>Attivi</b>		
<b>Depositi bancari</b>		
Depositi a vista	8.570.433,50	11.020.187,44
<b>Immobili</b>		
Immobili residenziali	95.480.000,00	122.590.000,00
Immobili residenziali in proprietà per piano	3.300.000,00	4.750.000,00
Immobili ad uso misto	12.130.000,00	12.750.000,00
Immobili ad uso commerciale	19.370.000,00	24.330.000,00
Terreni da costruire, comprese le costruzioni da demolire e gli immobili in costruzione	0,00	0,00
<b>Totale immobili</b>	<b>130.280.000,00</b>	<b>164.420.000,00</b>
Altri attivi	790.586,19	1.579.120,13
<b>Totale degli attivi</b>	<b>139.641.019,69</b>	<b>177.019.307,57</b>
<b>Passivi</b>		
<b>Impegni</b>		
Impegni a breve termine		
– Debiti ipotecari a corto termine	0,00	0,00
– Altri impegni a corto termine	1.881.354,23	2.792.621,93
Impegni a lungo termine		
– Debiti ipotecari a lungo termine	22.770.000,00	33.290.000,00
– Altri impegni ipotecari a lungo termine	0,00	0,00
<b>Totale dei passivi</b>	<b>24.651.354,23</b>	<b>36.082.621,93</b>
<b>Patrimonio netto prima della stima delle imposte dovute in caso di liquidazione</b>	<b>114.989.665,46</b>	<b>140.936.685,64</b>
Stima delle imposte dovute in caso di liquidazione	-2.032.299,00	-2.257.405,00

**Patrimonio netto** **112.957.366,46** **138.679.280,64**

## Variazioni del patrimonio netto

al 31.12.2015 al 31.12.2016

	CHF	CHF
<b>Variazioni del patrimonio netto del fondo</b>		
Patrimonio netto del fondo all'inizio del periodo contabile	75.712.234,11	112.957.366,46
Distribuzione	-2.159.009,16	-1.600.972,80
Saldo del movimento delle quote	34.393.532,67	22.010.050,14
Risultato totale	5.010.608,84	5.312.836,84
<b>Patrimonio netto del fondo alla fine del periodo contabile</b>	<b>112.957.366,46</b>	<b>138.679.280,64</b>



**Numero di quote riscattate ed emesse**

al 31.12.2015 al 31.12.2016

**Evoluzione del numero di quote**

Situazione a inizio esercizio	68.388,00	1.000.608,00
Split	683.880,00	0,00
Quote emesse	316.728,00	200.105,00
Quote riscattate	0,00	0,00

**Situazione a fine periodo**

1.000.608,00 1.200.713,00

	CHF	CHF
<b>Valore netto d'inventario di una quota alla fine del periodo</b>	<b>112,90</b>	<b>115,50</b>

**Informazioni complementari (art. 68 OPC-FINMA)**

al 31.12.2015 al 31.12.2016

	CHF	CHF
Ammontare del conto d'ammortamento degli immobili	0.00	0.00
Ammontare degli accantonamenti per riparazioni future	0.00	0.00
Numero delle quote presentate al riscatto per la fine dell'esercizio seguente	0	0

**Conto economico**

Dal 01.01.2015 al 31.12.2015 Dal 01.01.2016 al 31.12.2016

	CHF	CHF
<b>Redditi</b>		
Redditi da locazione	5.688.621,33	7.141.074,16
Interessi bancari	13,25	5,47
Altri redditi	0,00	25.948,00
Altri redditi da locazione	46.591,55	66.912,45
Partecipazione dei sottoscrittori ai redditi maturati	731.602,53	211.610,11
<b>Totale dei redditi</b>	<b>6.466.828,66</b>	<b>7.445.550,19</b>

**Costi**

Interessi ipotecari	367.194,35	354.413,96
Altri interessi passivi	51,02	9,11
Manutenzioni e riparazioni	699.012,39	858.373,01
Manutenzioni e riparazioni:		
a) Costi immobiliari (acqua, elettricità, portineria, pulizia, assicurazioni, ecc.)	340.637,85	477.297,29
b) Costi d'amministrazione (onorari e spese di gestione)	214.584,19	294.684,20
Imposte dirette	1.017.721,84	1.535.286,00
Costi di stima e di revisione	142.886,10	159.541,58
Costi bancari	22.827,29	25.419,59
Altri oneri (costi di pubblicazione, di stampa, avvocato, ecc.)	51.354,16	39.820,05
Remunerazione normativa per la gestione	809.156,87	1.135.397,92
Remunerazione normativa alla banca depositaria	43.073,94	62.441,49
Attribuzione(i) agli accantonamenti per debitori incerti	5.895,90	31.443,62
<b>Totale dei costi</b>	<b>3.714.395,90</b>	<b>4.974.127,82</b>

**Risultato netto** 2.752.432,76 2.471.422,37

Guadagni/perdite su investimenti realizzati	0,00	1.046.279,87
<b>Risultato realizzato</b>	<b>2.752.432,76</b>	<b>3.517.702,24</b>
Guadagni/perdite su investimenti non realizzati (variazioni)	2.258.176,08	1.795.134,60

**Risultato d'esercizio** 5.010.608,84 5.312.836,84

**Utilizzo del risultato**

	CHF	CHF
Risultato realizzato	2.752.432,76	3.517.702,24
Acconto sul dividendo	-1.148.918,40	0,00
Riporto dell'esercizio precedente	976,29	3.517,85
<b>Risultato disponibile da ripartire</b>	<b>1.604.490,65</b>	<b>3.521.220,09</b>
<b>Risultato possibile versato agli investitori</b>	<b>1.604.490,65</b>	<b>3.521.220,09</b>
Distribuzione plusvalenza	0,00	1.044.620,31
Distribuzione del reddito	1.600.972,80	2.473.468,78
<b>Risultato previsto da versare agli investitori</b>	<b>1.600.972,80</b>	<b>3.518.089,09</b>

**Riporto a nuovo** 3.517,85 3.131,00

## Inventario degli immobili

## Immobili in affitto

Immobili residenziali		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento lordo <sup>2</sup>
Ticino	<b>Bellinzona</b>				
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8.704.392,63	10.000.000,00	587.024,55	6,12%
	<b>Biasca</b>				
	Via Quinta 53 à 59	8.774.006,69	9.950.000,00	523.330,30	5,24%
	<b>Giubiasco</b>				
	Viale C. Olgiati 20/1	5.312.096,55	6.300.000,00	333.280,65	5,41%
	<b>Locarno</b>				
	Via Nessi 38	8.844.405,35	10.480.000,00	572.522,35	5,40%
	Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	9.157.366,93	10.460.000,00	594.706,00	5,84%
	<b>Lugano</b>				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11.205.662,40	12.300.000,00	646.355,00	5,56%
	Via Bagutti 26	11.525.789,42	11.800.000,00	556.972,00	5,02%
	Via dei Faggi 23	10.074.203,60	10.700.000,00	460.808,00	5,14%
	<b>Monte Carasso</b>				
	Via Mundasc 2	27.605.794,10	27.700.000,00	644.895,71	4,44%
	<b>Vacallo</b>				
	Via Bellinzona 10-11	12.597.095,51	12.900.000,00	686.531,00	5,62%
<b>Totale</b>		<b>113.800.813,18</b>	<b>122.590.000,00</b>	<b>5.606.425,56</b>	

Immobili residenziali di proprietà per piano		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento lordo <sup>2</sup>
Ticino	<b>Lamone</b>				
	Via Carsiné 5 / 5a	-	-	53.419,70	-
	<b>Locarno</b>				
	Via In Selva 17	4.923.703,35	4.750.000,00	-	1,75%
<b>Totale</b>		<b>4.923.703,35</b>	<b>4.750.000,00</b>	<b>53.419,70</b>	

## Inventario degli immobili

## Immobili in affitto

Immobili ad uso misto		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento lordo <sup>2</sup>
Ticino	<b>Bellinzona</b>				
	Via C. Ghiringhelli 18	4.358.017,03	4.800.000,00	232.259,85	5,02%
	<b>Lugano</b>				
	Via Antonio Fusoni 5	7.152.133,10	7.950.000,00	359.661,00	5,14%
<b>Totale</b>		<b>11.510.150,13</b>	<b>12.750.000,00</b>	<b>591.920,85</b>	

Immobili ad uso commerciale		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento lordo <sup>2</sup>
Ticino	<b>Gambarogno</b>				
	Via Luserte 2-4	7.577.757,05	8.600.000,00	518.984,75	6,78%
	<b>Manno</b>				
	Via Cantonale 27	6.188.795,35	6.100.000,00	252.489,80	4,59%
	<b>Minusio</b>				
	Via Rinaldo Simen 58	9.114.641,53	9.630.000,00	117.833,50	1,47%
<b>Totale</b>		<b>22.881.193,93</b>	<b>24.330.000,00</b>	<b>889.308,05</b>	

## Ricapitolazione

Immeubles d'habitation	Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF
Immobili residenziali	113.800.813,18	122.590.000,00	5.606.425,56
Immobili residenziali di proprietà per piano	4.923.703,35	4.750.000,00	53.419,70
Immobili ad uso misto	11.510.150,13	12.750.000,00	591.920,85
Immobili ad uso commerciale	22.881.193,93	24.330.000,00	889.308,05
<b>Totale</b>	<b>153.115.860,59</b>	<b>164.420.000,00</b>	<b>7.141.074,16</b>

<sup>1</sup> inclusi gli affitti attivi

<sup>2</sup> rapporto tra lo stato teorico d'affitto e il valore di mercato (per gli immobili che comprendono una costruzione completata/operativa)

Valore totale degli immobili in caso di incendio CHF 161'786'559,00

Nessun inquilino rappresenta oltre il 5% del totale dei redditi locativi del fondo (secondo la direttiva SFAMA per i fondi immobiliari, cm66)

### Informazione sul tasso di affitto e l'età degli immobili

		Tasso di affitto	Età immobiliare
Ticino	<b>Bellinzona</b>		
	Via San Gottardo 58 a/b/c Via C. Ghiringhelli 18	6,07% 13,16%	54 39
	<b>Biasca</b>		
	Via Quinta 53 à 59	0,00%	33
	<b>Gambarogno</b>		
	Via Luserte 2-4	12,42%	27
	<b>Giubiasco</b>		
	Viale C. Olgiati 20/1	8,98%	26
	<b>Locarno</b>		
	Via In Selva 17 Via Nessi 38 Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	100,00% 5,08% 3,07%	51 53 46
	<b>Lugano</b>		
	Via Beltramina 6 - 8 - 10 Via Bagutti 26 Via dei Faggi 23 Via Antonio Fusoni 5	9,85% 9,16% 13,31% 14,50%	51 46 27 46
	<b>Manno</b>		
	Via Cantonale 27	12,69%	29
	<b>Minusio</b>		
	Via Rinaldo Simen 58	0,00%	21
	<b>Monte Carasso</b>		
	Via Mundasc 2	12,89%	22
	<b>Vacallo</b>		
	Via Bellinzona 10-11	9,67%	36

### Lista degli acquisti e delle vendite di attività

#### Acquisti

Immobili residenziali		Prezzo d'acquisto in CHF
Ticino	<b>Monte Carasso</b> Via Mundasc 2	27.050.000,00
Immobili ad uso commerciale		
Ticino	<b>Minusio</b> Via Rinaldo Simen 58	7.250.000,00
<b>Totale</b>		<b>34.300.000,00</b>

### Vendite

Immobili residenziali di proprietà per piano		Prezzo di vendita in CHF
Ticino	<b>Lamone</b> Via Carsiné 5 / 5a	4.556.000,00
Immobili ad uso commerciale		
Ticino	<b>Lugano</b> Via Carona 6	4.730.000,00
<b>Totale</b>		<b>9.286.000,00</b>

### Vendite a termine

Due lotti in proprietà per piani (PPP) dell'immobile sito in Via In Selva 17 a Locarno sono stati oggetto di vendite a termine. Gli atti sono stati firmati in dicembre 2016 per l'importo totale di CHF 1.480.000,00. Il trasferimento di proprietà di ognuno dei due lotti PPP avrà luogo entro il terzo trimestre 2017.

### Dettaglio dei debiti ipotecari

	Capitale in CHF	Tasso d'interesse annuale	Data del prestito	Scadenza	Base e frequenza per fissare il tasso d'interesse
Impegni a lungo termine da uno a cinque anni	14.130.000,00	1,100%	31.12.2013	31.12.2017	FIX
	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
Impegni a lungo termine di più di cinque anni	8.640.000,00	1,850%	30.06.2014	01.07.2024	FIX
	<b>33.290.000,00</b>	<b>1,105% (tasso medio ponderato)</b>			

### Informazioni sul tasso effettivo di remunerazione e spese accessorie

Remunerazione per la gestione	Tasso massimo secondo contratto	Tasso applicato
Per la commissione di gestione	§ 19 contratto fondo	1.00%
Per la commissione di emissione	§ 18 contratto fondo	5.00%
Per la commissione di riscatto	§ 18 contratto fondo	5.00%
Per l'acquisto o la vendita di immobili	§ 19 contratto fondo	5.00%
Per la gestione degli immobili	§ 19 contratto fondo	6.00%
Remunerazione alla banca depositaria		
Per la custodia di titoli, cartelle ipotecarie non investite e di azioni immobiliari	§ 19 contratto fondo	125 CHF
Per l'amministrazione, il regolamento del traffico dei pagamenti e la sorveglianza della direzione del fondo	§ 19 contratto fondo	0.05%
Per il versamento del reddito annuo agli investitori	§ 19 contratto fondo	0.50%

### Informazioni sugli impegni

Impegni di pagamento contrattuali il giorno di chiusura del bilancio per gli acquisti di immobili nonché i mandati di costruzione e gli investimenti in immobili

Il giorno di chiusura del bilancio, gli impegni di pagamento contrattuali in corso per i mandati di costruzione e gli investimenti in immobili ammontano, complessivamente, a circa CHF 3.153.664,63.

# Gli immobili



**Quartino**, via Luserte 2-4



**Locarno**, via Rovedo 15  
via Romerio 12



**Locarno**, via in Selva 17



**Locarno**, via Nessi 38



**Biasca**, via Quinta 53



**Lamone**, via Carsiné 5



**Minusio**, via Simen 58



**Giubiasco**, vie Olgiati / Lugano



**Bellinzona**, via S. Gottardo 58 ABC



**Bellinzona**, via Ghiringhelli 18



**Lugano**, via Bagutti 26



**Lugano**, via Fusoni 5



**Lugano**, via Beltramina 6-8-10



**Lugano**, via dei Faggi 23



**Monte Carasso**, via Mundàsc 2



**Paradiso**, via Carona 6



**Manno**, via Cantonale 27



**Vacallo**, via Bellinzona 10-11



RESIDENTIA



IL FONDO IMMOBILIARE  
DELLA SVIZZERA ITALIANA

info@residentia.ch



[www.residentia.ch](http://www.residentia.ch)