

Rapport annuel audité

31 décembre 2018



Residentia,

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

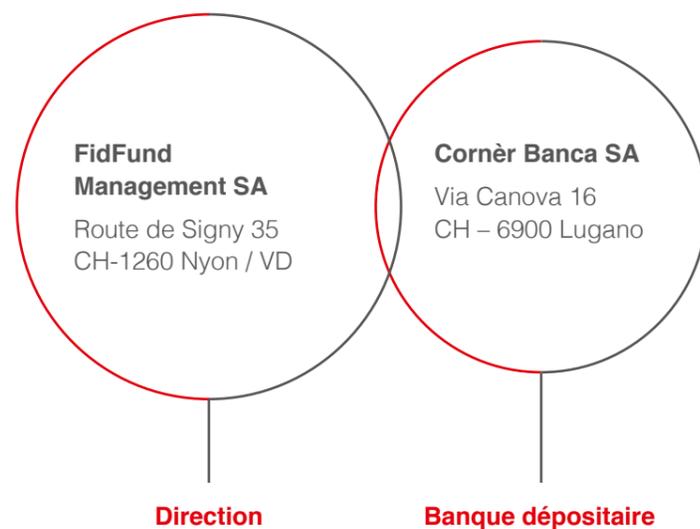
Residentia

+ **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.



FidFund Management SA

Conseil d'administration

Jean Berthoud
Olivier-Pierre Vollenweider
Jean-François Abadie
Yves de Coulon
Philippe Bens

Président (à partir du 15.02.2018)
Administrateur vice-Président (à partir du 15.02.2018)
Administrateur (à partir du 15.02.2018)
Administrateur (à partir du 13.04.2018)
Administrateur

Marc Lüthi
Guillaume Fromont
Alain Golaz
Robert Pennone
Didier Brosset
Philippe de Cibeins

Président (jusqu'au 14.02.2018)
Administrateur (jusqu'au 14.02.2018)

Direction

Selda Karaca

Directrice générale à partir du 01.06.2018
(Directrice du 01.01.2018 au 31.05.2018)

Nicolas Mégevand
Christophe Audousset

Directeur général (jusqu'au 23.04.2018)
Directeur adjoint

Comité de placement

Lorenzo Orsi
Claudio Genasci

(sans pouvoir décisionnel)

Architecte diplômé ETHZ et membre du REG A, SIA, OTIA, et ASIAT
Membre de la direction générale, Banca Dello Stato del Cantone Ticino

Conseiller du Comité de placement

Matteo Pagani

(sans pouvoir décisionnel)

Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano

Experts chargés des estimations

Omar Antonelli
Mirko Fasola
Fabio Guerra

Architecte diplômé STS OTIA, Lugano
Technicien ES, Lugano
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 (à partir du 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

Fortune Totale

242,7 millions CHF

Valeur liquidative constante du Fonds par rapport au 31/12/17.

Loyers nets annuels

+ 17% par rapport à 2017

Revenus locatifs en hausse de 8,47 millions CHF, à 9,92 millions CHF, soit une progression de 1,45 million CHF

Taux d'endettement

21,67%

En baisse de 1 % par rapport à 2017 et marge sur les achats supérieure à 30 millions CHF

Taux d'inoccupation

- 22% par rapport à 2017

Taux moyen d'inoccupation en baisse : de 11,37 % en 2017 à 8,79 % actuellement

Frais de rénovation

1,93 million CHF

Augmentation de 89 % des investissements en rénovation et maintenance

Confronté à un marché difficile et à de nouveaux scénarios caractérisés par des investissements institutionnels très spéculatifs, alimentés par des taux d'intérêt négatifs, Residentia a choisi de prendre des mesures notables. Les acquisitions à venir et la stratégie adoptée par l'équipe du fonds immobilier permettent d'envisager l'avenir avec confiance.

🏠 2018 a été une année importante pour le marché de l'immobilier tessinois, une année durant laquelle de nombreux points critiques annoncés les semestres précédents se sont révélés au grand jour. La persistance des taux négatifs, la baisse du solde migratoire et l'afflux massif de capitaux en provenance d'investisseurs institutionnels transalpins ont donné lieu à une refonte des équilibres du marché de l'immobilier local, dont la structure n'est pas encore définitive. Une autre nouveauté impor-

Rapport du conseiller aux investissements

tante tient à l'approbation, à l'échelle politique locale, des avantages fiscaux espérés pour les fonds immobiliers : le Tessin s'aligne ainsi sur le reste de la Suisse.

La réalité actuelle nous voit confrontés de plus en plus souvent à une offre abondante de logements neufs dont les loyers sont revus à la baisse en raison de la nécessité d'attirer de nouveaux locataires. Par ailleurs, le coût négatif de l'argent rend attractifs des rendements qui, dans des conditions normales, seraient considérés comme injustifiés pour les investisseurs institutionnels. En conséquence, il est probable que des paradigmes tels que la pénurie de logements locatifs et l'augmentation constante des loyers finissent par faire partie des mythes associés au secteur immobilier.

Le fonds Residentia a tenté d'anticiper au maximum en adoptant des stratégies qui permettent de faire face à la nouvelle dynamique du marché. Cette réorientation se retrouve également dans les résultats économiques obtenus en 2018. Comme indiqué les semestres précédents, l'équipe du fonds immobilier a renforcé sa structure en internalisant un bon nombre d'activités considérées comme stratégiques afin de mieux répondre aux besoins émergents. Aujourd'hui par exemple, nous suivons directement les travaux de rénovation et – depuis le mois de mai dernier – une deuxième personne s'occupe exclusivement du relogement.

Ce préambule permet de bien encadrer les résultats du fonds immobilier Residentia en 2018.

Les revenus locatifs ont augmenté de 17 % par

rapport à l'année précédente, passant de moins de 8,5 millions à près de 10 millions de francs suisses. Cette hausse a porté la rentabilité des biens immobiliers gérés à un taux réel de 4,45 %, déduction faite des logements vacants et des impayés : un résultat remarquable, en prévision des prochaines années. En effet, cette croissance est le résultat d'un travail de remise en état et de promotion des propriétés du fonds, qui a permis de réduire de 22 % le taux moyen d'inoccupation des logements locatifs par rapport à 2017. L'évolution de ce paramètre correspond à une baisse du taux d'inoccupation de 2,5 % par an, voire de 3,68 % rien qu'au cours des six derniers mois (8,79 % au 31/12/2018 contre 12,47 % au 30/6/2018 et contre 11,37 % au 31/12/2017).

En termes monétaires, la réduction du taux d'inoccupation des logements locatifs a entraîné une augmentation des revenus d'environ 360 000 CHF, correspondant au rendement d'un bien immobilier de plus de 7 millions de francs suisses. Certains investissements importants en appartements et en biens immobiliers ont contribué à ce résultat extrêmement positif, sans oublier la contribution de l'équipe commerciale interne qui a loué pas moins de 61 unités depuis mars 2018, mois à partir duquel cette activité a été internalisée de manière systématique.

Sur le total des biens constituant actuellement le portefeuille du fonds, seulement 3 bâtiments présentent des taux d'inoccupation significatifs, qui ne sont pas imputables à des circonstances particulières. Il s'agit des biens immobiliers sis **Via Mundasc à Montecarasso**, **Via Bellinzona à Vacallo** et **Via Olgiati à Giubiasco** : c'est précisément sur ces propriétés que se sont concentrés les investissements de l'année précédente. En ce qui concerne le bâtiment sis **Via Ghiringhelli à Bellinzona**, qui présente un taux

d'inoccupation de plus de 10 %, la situation est liée aux travaux de remise en état et de surélévation, ainsi qu'à la décision stratégique de procéder à une vente en PPP. Le bien immobilier acheté en juin 2018 **Via Cantonale à Melide**, dont la rentabilité est d'environ 5,20 %, se compose de deux bâtiments dont l'un a été entièrement rénové au cours des années 2017/2018, en attendant d'être loué dans sa totalité.

Si les revenus ont sensiblement augmenté au cours des 12 derniers mois, le résultat économique de Residentia a été largement influencé par les éléments de coût liés aux rénovations et à la maintenance. En effet, ce poste a pratiquement doublé par rapport aux années précédentes, passant de 1 million CHF en 2017 à près de 2 millions CHF aujourd'hui. Les investissements réalisés ont entraîné une augmentation des revenus tirés des biens immobiliers existants et réduit le taux moyen d'inoccupation, malgré un contexte économique marqué par une baisse des rendements et une offre excédentaire. Les efforts déployés ont également jeté les bases qui permettront au fonds d'affronter l'avenir avec un parc immobilier amélioré et adapté aux besoins des locataires.

L'investissement total d'environ 1 million de francs suisses a permis de réaliser principalement des opérations d'amélioration des biens immobiliers ; à ce propos, il convient de mentionner le remplacement de toutes les portes et fenêtres des bâtiments sis **Via San Gottardo 41 et 47 à Bellinzona**, pour un montant total d'environ 350 000 CHF (dont 165 000 CHF comptabilisés sur l'exercice 2018 et le solde sur 2019), la pose de systèmes Wifi à Vacallo et la création de nouvelles aires de jeux dans plusieurs propriétés. **Via Olgiati à Giubiasco**, l'installation de chauffage a été remplacée et tout le complexe raccordé au système de chauffage urbain alimenté par une centrale de valorisation

énergétique des déchets (incinération), pour un coût total d'environ 85 000 CHF.

Parallèlement à ces opérations, plus de 30 appartements dont le fonds est propriétaire, – soit environ 5 % de l'ensemble du parc immobilier – ont fait l'objet de travaux de rénovation pour un coût total d'environ 1 million CHF. Pour une estimation plus détaillée, nous résumons les principales interventions.

Via Mundasc à Montecarasso – avec un investissement de 750 000 CHF – 6 des 28 unités actuelles de 4 ½ pièces ont été transformées en 12 appartements de 2 ½ pièces, une taille beaucoup plus demandée sur le marché aujourd'hui. Outre cette intervention ponctuelle, des dépenses importantes ont été faites, telles que celles concernant la pose de nouveaux rideaux dans les penthouses, l'installation d'un nouveau système de vidéosurveillance, la certification RASI pour l'ensemble du complexe et la création d'un nouveau centre extrascolaire, qui ont permis une augmentation du loyer des locaux en question.

À Vacallo, Via Bellinzona, environ 300 000 CHF ont été investis dans la rénovation de 9 appartements, et une série d'interventions visant à les rendre plus confortables pour les familles, tels qu'une nouvelle aire de jeux et l'installation d'un système Wifi collectif gratuit pour les locataires de l'immeuble. Le montant total des investissements dans cet immeuble s'élève ainsi à environ 335 000 CHF.

Enfin, des interventions importantes ont également été réalisées **Via Bagutti à Lugano**, où environ 190

Rapport du conseiller aux investissements

000 CHF ont été investis pour rénover entièrement 2 appartements, repeindre la cage d'escalier et imperméabiliser les terrasses. À Manno, Via Cantonale une première tranche de travaux a été achevée, pour un montant total de 100 000 CHF, en vue de la création d'un nouveau centre vétérinaire et d'un espace bien-être, avec 30 % d'augmentation en moyenne du loyer. Enfin, à Pazzallo, Via dei Faggi, 4 appartements ont été rénovés pour un montant total d'environ 100 000 CHF, ce qui a également permis de réaliser certaines interventions mineures.

Cette politique d'investissement agressive a déjà apporté des bénéfices tangibles, en générant une augmentation du total des revenus du Fonds Residentia par rapport à l'année précédente tout en réduisant le taux moyen d'inoccupation des logements du portefeuille immobilier. Un exemple concret est celui de l'immeuble sis Via Fusoni à Lugano. Si en 2017 le taux d'inoccupation correspondait à 10 %, grâce aux investissements réalisés – 140 000 CHF en 2017

et 57 000 CHF en 2018 – cette année, le taux de vacance des appartements a baissé de 75 % pour tomber à 2,50 % actuellement, avec une augmentation parallèle des revenus locatifs de près de 10 % (359 000 CHF en 2017 contre 394 000 en 2018). Nous espérons que ces résultats se répèteront et même, qu'ils seront encore plus significatifs en 2019, compte tenu des sommes investies en 2018.

Confronté à un marché difficile et à de nouveaux scénarios caractérisés par des investissements institutionnels très spéculatifs – alimentés par des taux d'intérêt négatifs – l'équipe du fonds immobilier Residentia a choisi de prendre des mesures notables. Les acquisitions en cours et la stratégie adoptée nous permettent d'envisager l'avenir avec confiance et avec la conviction que ce qui a été réalisé en termes d'investissement au cours des 12 derniers mois générera des revenus tangibles au cours des prochains semestres, et produira des résultats supérieurs à ceux de ces dernières années.

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-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 11ème 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 augmen-

tation 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 31 décembre 2018

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 3.68% (minimum) et 4.48% (maximum) avec une moyenne pondérée à 3.95%.

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

En date du 10.08.2018, FidFund Management SA, en tant que direction du fonds contractuel de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» RESIDENTIA (le «Fonds») et Cornèr Banca SA, en tant que banque dépositaire du Fonds, informent les investisseurs des modifications suivantes apportées au prospectus avec contrat de fonds intégré, ainsi qu'au prospectus simplifié:

1. Modifications apportées au prospectus simplifié

a) Performance du placement collectif de capitaux :

Le tableau relatif à la performance tient dorénavant compte de l'année 2017 et du TER Market Value pour 2017.

b) Informations économiques :

Le tableau relatif aux informations économiques a été mis à jour.

c) Experts chargés des estimations

La situation juridique de l'expert Mirko Fasola étant associé unique MF Valutazioni Immobiliari Sagl a été mentionnée. Un bref descriptif de la société l'accompagne.

Enfin, diverses modifications d'ordre formelles qui n'affectent pas le contenu prospectus simplifié ont été effectuées en sus (p. ex. modifications rédactionnelles, réadaptation de la numérotation...).

2. Modifications apportées au prospectus

a) Indications générales sur la direction

Le capital-action et les bons de participation sont désormais détenus de la façon suivante :

Le montant du capital-actions souscrit de la direc-

tion s'élève depuis le 20 juin 2008 à CHF 1 million. Le capital-actions est détenu dans sa totalité par la Banque Bonhôte & Cie depuis le 15 février 2018. La société est également dotée de bons de participation, qui s'élèvent à CHF 2 millions et sont détenus à 55% par la Banque Bonhôte & Cie et à 45% par CACEIS (Switzerland) SA.

La composition du Conseil d'administration se compose de la manière suivante depuis le 15 février 2018 :

- Monsieur Jean Berthoud
Président
- Monsieur Olivier Vollenweider
Vice-Président
- Monsieur Philippe Bens
Administrateur
- Monsieur Jean-François Abadie
Administrateur
- Monsieur Yves de Coulon
Administrateur (dès le 13 avril 2018)

La direction de FidFund Management SA est mise à jour selon ce qui suit:

- Madame Selda Karaca
Directrice générale à partir du 1er juin 2018
(Directrice du 1er janvier au 31 mai 2018)
- Monsieur Nicolas Mégevand
Directeur général jusqu'au 23.04.2018
- Monsieur Christophe Audousset
Directeur adjoint

b) Délégation d'autres tâches partielles

La régie Multiresidenza SA est mandatée depuis le 1er avril 2018.

La régie Fiduciaria Antonini SA n'est plus mandatée à compter du 1er avril 2018.

La liste des régies se compose ainsi comme suit :

- Assofide SA
Via Luini 3, CH – 6600 Locarno;
- Comafim SA
Corso Elvezia 27, CH – 6900 Lugano;
- Fiduciaria Antonini SA
CH – 6900 Lugano jusqu'au 31.03.2018;
- Multiresidenza SA,
Viale Verbano 7, CH – 6602 Muralto
- Privera SA
Via Massagno 26, CH - 6900 Lugano.

c) Experts chargés des estimations

La situation juridique de l'expert Mirko Fasola étant associé unique MF Valutazioni Immobiliari Sagl a été mentionnée. Un bref descriptif de la société l'accompagne.

Enfin, diverses modifications d'ordre formelles qui n'affectent pas le contenu prospectus ont été effectuées en sus (p. ex. modifications rédactionnelles, réadaptation de la numérotation...).

3. Modifications apportées au contrat de fonds de placement

Les modifications matérielles suivantes (en sus de celles mentionnées ci-dessus) ont été apportées au contrat de fonds afin de l'adapter aux dispositions révisées de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (« LPCC ») et de l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (« OPCC ») ainsi qu'au contrat modèle des fonds immobiliers révisé de la Swiss Funds & Asset Management Association (« Modèle SFAMA »):

Diverses modifications d'ordre formelles qui n'affectent pas le contenu contrat de fonds ont été effectuées en sus (p. ex. modifications rédactionnelles, réadaptation de la numérotation...).

4. Informations d'ordre général

Les investisseurs sont informés que certaines modifications complémentaires, principalement de forme, ont également été apportées au prospectus et contrat de fonds intégré. Ces modifications sont toutefois sans incidence sur les droits et obligations des investisseurs.

Eléments subséquents :

Les transactions dont les transferts de propriété n'ont pas eu lieu avant la date de clôture sont les suivantes :

- Vente à terme du lot PPE n°2,
Via in Selva 17, Locarno : CHF 735'000.
- Vente à terme du lot PPE n°12,
Via in Selva 17, Locarno : CHF 780'000.

Chiffres résumés

		31 déc 2017	31 déc 2018
Fortune totale	CHF	242.171.632,29	242.708.736,66
Fortune nette du fonds	CHF	186.257.665,38	186.288.230,80
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	223.060.000,00	233.695.000,00
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
31/12/2018	1.600.174	186.288.230,80	116,40	1,65	0,54	2,19

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

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	31 déc 2018
Taux de perte sur loyers	8,79 %
Coefficient d'endettements	21,67 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	40,19 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF GAV)	1,04 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER REF MV)	1,23 %
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE 01.01.18 - 31.12.2018)	2,59 %
Rendement sur distribution	2,52 %
Coefficient de distribution	99,69 %
Agio au 31.12.2018	2,15 %
Rendement de placement	2,65 %
Rendement du capital investi	2,27 %

Performance du Fonds Résidentia (dividende réinvesti)

	2017	2018 ⁽¹⁾	depuis création du fonds ⁽²⁾	exercice comptable 01.01.18 - 31.12.18
Residentia	11,34%	-10,56%	43,03%	-10,56%
SXI Real Estate Funds Index*	6,60%	-5,32%	63,84%	-5,32%

* 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 31.12.2018

² du 1.07.2009 au 31.12.2018 (performance cumulative)

Compte de fortune

	au 31 déc 2017	au 31 déc 2018
	CHF	CHF
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	17.250.958,33	6.893.410,25
Immeubles		
Immeubles d'habitation	127.900.000,00	129.680.000,00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	4.360.000,00	3.230.000,00
Immeubles à usage mixte	41.800.000,00	49.115.000,00
Immeubles à usage commercial	49.000.000,00	51.670.000,00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0,00	0,00
Total immeubles	223.060.000,00	233.695.000,00
Autres actifs	1.860.673,96	2.120.326,41
Total des actifs	242.171.632,29	242.708.736,66
Passifs		
Engagements		
Engagements à court terme		
– Dettes hypothécaires à court terme	0,00	10.520.000,00
– Autres engagements à court terme	3.017.925,91	3.471.504,86
Engagements à long terme		
– Dettes hypothécaires à long terme	50.810.000,00	40.130.000,00
– Autres engagements à long terme	0,00	0,00
Total des passifs	53.827.925,91	54.121.504,86
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	188.343.706,38	188.587.231,80
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-2.086.041,00	-2.299.001,00
Fortune nette	186.257.665,38	186.288.230,80

Variation de la fortune nette

	au 31 déc 2017	au 31 déc 2018
	CHF	CHF
Variation de la fortune nette du fonds		
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	45.352.534,67	0,00
Résultat total	5.743.939,16	4.831.087,42
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	186.257.665,38	186.288.230,80

Nombre de parts rachetées et émises

au 31 déc 2017 au 31 déc 2018

Evolution du nombre de parts

Situation en début d'exercice	1.200.713,00	1.600.174,00
Parts émises	399.461,00	0,00
Parts rachetées	0,00	0,00

Situation en fin de période

1.600.174,00 1.600.174,00

	CHF	CHF
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	116,40	116,40

Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)

au 31 déc 2017 au 31 déc 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	0.00	0.00

Compte de résultat

Du 01.01.2017
au 31.12.2017 Du 01.01.2018
au 31.12.2018

Revenus	CHF	CHF
Revenus locatifs	8.472.352,09	9.921.179,28
Intérêts bancaires	-2,93	0,00
Revenus divers	305.322,96	0,00
Autres revenus locatifs	171.289,72	39.318,07
Participation des souscripteurs aux revenus courus	1.104.779,63	0,00

Total des revenus 10.053.741,47 9.960.497,35

Charges

Intérêts hypothécaires	591.245,82	642.886,87
Autres intérêts passifs	4,39	0,59
Entretien et réparations	1.020.836,41	1.934.895,52
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	596.546,16	923.074,43
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	362.232,73	450.511,40
Impôt directs	1.922.618,79	1.272.980,20
Frais d'estimation et d'audit	142.916,30	189.647,70
Frais bancaires	36.242,36	45.551,74
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	71.169,50	85.841,52
Rémunération réglementaire à la direction	1.335.222,56	1.633.193,67
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	74.388,62	92.420,34
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	46.233,23	29.181,70

Total des charges 6.199.656,87 7.300.185,68

Résultat net 3.854.084,60 2.660.311,67

Gains/pertes sur investissements réalisés 943.735,63 855.216,62

Résultat réalisé 4.797.820,23 3.515.528,29

Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation) 946.118,93 1.315.559,13

Résultat de l'exercice 5.743.939,16 4.831.087,42

Utilisation du résultat

	CHF	CHF
Résultat réalisé	4.797.820,23	3.515.528,29
Dividende intermédiaire	0,00	0,00
Report de l'exercice précédent	3.131,00	429,23
Résultat disponible pour être réparti	4.800.951,23	3.515.957,52

Résultat pouvant être versé aux investisseurs 4.800.951,23 3.515.957,52

Distribution gain en capital 928.100,92 864.093,96

Distribution revenus 3.872.421,08 2.640.287,10

Résultat prévu pour être versé aux investisseurs 4.800.522,00 3.504.381,06

Report à nouveau 429,23 11.576,46

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	571.410,30	6,13%	5,60%
	Via San Gottardo 47	4.573.117,30	4.600.000,00	233.715,70	5,63%	5,08%
Biasca						
	Via Quinta 53 à 59	8.777.892,74	9.990.000,00	511.302,65	5,23%	5,12%
	Via Quinta 45 - 47	6.208.037,30	6.050.000,00	284.654,30	4,99%	4,71%
Giubiasco						
	Viale C. Olgiati 20/1	5.396.147,50	6.450.000,00	298.573,55	5,34%	4,63%
	Via Zorzi 2/A	6.558.735,75	6.500.000,00	247.787,62	4,55%	3,81%
Locarno						
	Via Nessi 38	8.932.413,25	10.560.000,00	568.022,80	5,47%	5,38%
	Via Rovedo 15 - Via P. Romerio 12	9.205.550,93	10.530.000,00	590.570,35	5,81%	5,61%
Lugano						
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11.205.662,40	12.400.000,00	625.095,00	5,44%	5,04%
	Via dei Faggi 23	10.146.965,90	10.750.000,00	507.863,00	5,05%	4,72%
Monte Carasso						
	Via Mundasc 2	28.835.874,04	28.400.000,00	1.017.786,35	4,50%	3,58%
Vacallo						
	Via Bellinzona 8-10 - Via Chiesa 11	12.825.917,71	13.250.000,00	611.853,00	5,76%	4,62%
Totaux		121.403.078,20	129.680.000,00	6.068.634,62		

Immeubles d'habitation en propriété par étage

Immeubles d'habitation en propriété par étage		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement Brut ²	Rendement Net ³
Tessin	Locarno					
	Via In Selva 17	2.972.763,98	3.230.000,00	-	0,00%	0,00%
Totaux		2.972.763,98	3.230.000,00	-	0,00%	

Inventaires des immeubles

Immeubles locatifs

Immeubles à usage mixte		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement Brut ²	Rendement Net ³
Tessin	Bellinzona					
	Via C. Ghiringhelli 18	5.494.372,73	5.750.000,00	177.600,40	3,98%	3,09%
	Via San Gottardo 41	6.043.423,90	6.050.000,00	313.160,00	5,47%	5,18%
Lugano						
	Via Antonio Fusoni 5	7.251.255,05	8.200.000,00	395.630,50	5,34%	4,82%
	Via Bagutti 26	11.579.120,42	11.900.000,00	526.610,00	5,02%	4,43%
Melide						
	Via Cantonale 29-31	8.558.467,60	8.765.000,00	226.831,76	5,17%	2,59%
Minusio						
	Via Rinaldo Simen 58	8.238.401,67	8.450.000,00	328.025,20	4,62%	3,88%
Totaux		47.165.041,37	49.115.000,00	1.967.857,86		

Immeubles à usage commercial

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	11.607.948,35	13.500.000,00	665.543,40	5,46%	4,93%
Lugano						
	Via Besso 42	8.412.078,15	8.920.000,00	152.800,10	2,16%	1,71%
	Via Carona* 6/Paradiso	-	-	3.730,00	0,00%	0,00%
Manno						
	Via Cantonale 27	6.299.572,05	6.050.000,00	245.444,80	5,36%	4,06%
Mendrisio						
	Via Stefano Franscini 10/12	22.227.104,43	23.200.000,00	817.168,50	3,83%	3,52%
Totaux		48.546.702,98	51.670.000,00	1.884.686,80		

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	121.403.078,20	129.680.000,00	6.068.634,62
Immeubles d'habitation en propriété par étage	2.972.763,98	3.230.000,00	-
Immeubles à usage mixte	47.165.041,37	49.115.000,00	1.967.857,86
Immeubles à usage commercial	48.546.702,98	51.670.000,00	1.884.686,80
Totaux	220.087.586,53	233.695.000,00	9.921.179,28

¹ inclus les loyers à recevoir, exclus les loyers en avances² 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 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)

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

		Taux de vacants	Âge immeuble en années
Tessin	Bellinzona		
	Via San Gottardo 58 a/b/c	9,72%	56
	Via San Gottardo 41	5,62%	56
	Via San Gottardo 47	0,56%	60
	Via C. Ghiringhelli 18	11,86%	41
	Biasca		
	Via Quinta 53 à 59	1,75%	35
	Via Quinta 45-47	3,36%	36
	Gambarogno		
	Via Luserte 2-4	9,40%	29
	Giubiasco		
	Viale C. Olgiati 20/1	16,50%	28
	Via Zorzi 2A	7,94%	28
	Locarno		
	Via In Selva 17	0,00%	53
	Via Nessi 38	0,00%	55
Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	3,20%	48	
Lugano			
Via Beltramina 6 - 8 - 10	6,53%	53	
Via Bagutti 26	7,73%	48	
Via Besso 42	0,00%	123	
Via dei Faggi 23	2,65%	29	
Via Antonio Fusoni 5	2,68%	48	
Manno			
Via Cantonale 27	8,00%	31	
Melide			
Via Cantonale 29-31	13,18%	27	
Mendrisio			
Via Stefano Franscini 10-12	1,40%	25	
Minusio			
Via Rinaldo Simen 58	2,76%	23	
Monte Carasso			
Via Mundasc 2	19,12%	24	
Vacallo			
Via Bellinzona 8-10 - Via F. Chiesa 11	13,68%	38	

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
Totaux		8.350.000,00

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
	Via In Selva 17 LOT PPE N°13	720.000,00
Totaux		2.965.000,00

Immeubles à usage mixte		Prix de Vente en CHF
Tessin	Minusio Via Rinaldo Simen 58 LOT PPE N°20	1.070.000,00
	Via Rinaldo Simen 58 LOT PPE N°21	1.385.000,00
Totaux		2.455.000,00

Ventes à termes

Immeubles d'habitation en propriété par étage		Prix de Vente en CHF
Tessin	Locarno Via In Selva 17 LOT PPE N°2 - 30.04.2021	735.000,00
	Via In Selva 17 LOT PPE N°12 - 15.04.2019	780.000,00
Totaux		1.515.000,00

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%	22/04/16	23/04/19	FIX
	8.520.000,00	0,500%	18/05/16	20/05/19	FIX
Engagements à long terme de un à cinq ans	3.000.000,00	0,600%	27/04/17	27/04/20	FIX
	3.500.000,00	0,600%	18/05/17	18/05/20	FIX
Engagement à long terme de plus de cinq ans	500.000,00	1,310%	20/10/17	30/04/23	FIX
	200.000,00	1,310%	20/10/17	30/04/23	FIX
	130.000,00	2,400%	20/10/17	31/12/23	FIX
	2.480.000,00	2,400%	20/10/17	31/12/23	FIX
	2.500.000,00	2,400%	20/10/17	31/12/23	FIX
	8.640.000,00	1,850%	30/06/14	01/07/24	FIX
	3.300.000,00	1,350%	20/10/17	30/06/26	FIX
	880.000,00	1,350%	20/10/17	30/06/26	FIX
	15.000.000,00	1,300%	31/03/17	31/03/27	FIX
	50.650.000,00	1,253% (taux moyen pondéré)			

Informations sur le taux effectif des rémunérations et frais accessoires

Rémunération à la direction		Taux maximum selon contrat	Taux appliqué
Pour la commission de gestion	§ 19 contrat fonds	1,00%	0,860%
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 0.56% à 4.50%
Pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	6,00%	de 3.00% à 4.50%
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 4'085'653.78.

Les immeubles



Giubiasco, via Olgiati / Lugano



Giubiasco, via Zorzi 2/A



Biasca, via Quinta 53



Biasca, via Quinta 45, 47



Bellinzona, via S. Gottardo 58 ABC



Bellinzona, via Ghiringhelli 18



Lugano, via Beltramina 6-8-10



Mendrisio, via Franscini 10-12



Bellinzona, via S. Gottardo 41



Lugano, via Fusoni 5



Lugano, via dei Faggi 23



Bellinzona, via S. Gottardo 47



Lugano, via Bagutti 26



Lugano, via Besso 42



Locarno, via Rovedo 15
via Romerio 12



Gambarogno, via Luserte 2-4



Minusio, via Simen 58



Monte Carasso, via Mundasc 2



Manno, via Cantonale 27



Locarno, via in Selva 17



Locarno, via Nessi 38



Melide, via Cantonale 29-31



Vacallo, via Bellinzona 10-11



KPMG SA
Financial Services Suisse romande

111 Rue de Lyon
CH-1203 Genève

Case postale 347
CH-1211 Genève 13

Téléphone +41 58 249 25 15
Téléfax +41 58 249 25 13
www.kpmg.ch



Residentia
Rapport abrégé de l'organe de révision
sur les comptes annuels 2018

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs au Conseil d'administration de la société de direction de fonds sur les comptes annuels de

Residentia

Rapport de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements Residentia comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 2 à 4 et 9 à 23) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément ainsi que celles régissant l'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA

Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé

Genève, le 24 avril 2019

Annexe:

- Comptes annuels comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 LPCC

RESIDENTIA



IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA

info@residentia.ch



www.residentia.ch