

# Rapporto annuale certificato

31 dicembre 2018



## **Residentia,**

Fondo d'investimento  
di diritto svizzero della categoria  
"Fondi immobiliari"

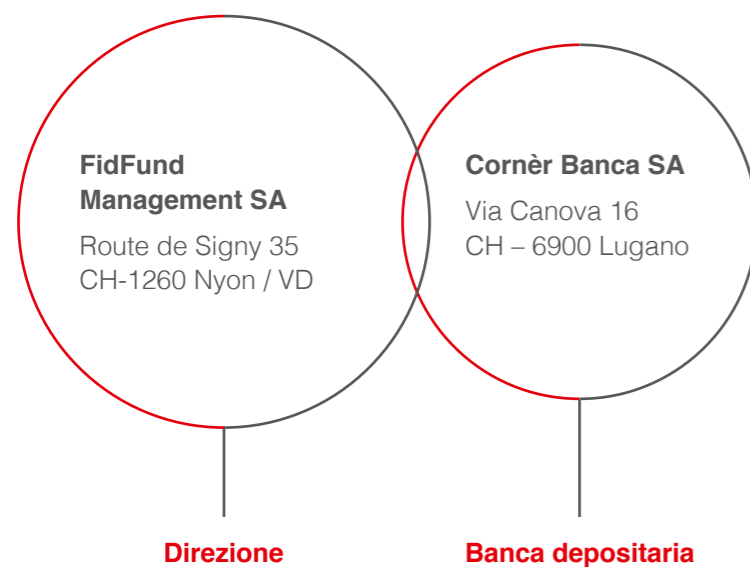
## Residentia

**RESIDENTIA** è un fondo d'investimento di diritto svizzero, della categoria "fondi immobiliari" ai sensi della legge federale sugli organismi d'investimento collettivo del 23 giugno 2006 (LPCC) (di seguito il "fondo" o il "fondo immobiliare"). Il contratto di fondo è stato redatto da FidFund Management SA, incaricata della direzione del fondo, con l'approvazione di Cornèr Banca SA, in qualità di banca depositaria, soggetto all'autorizzazione dell'Autorità federale di vigilanza dei mercati finanziari (FINMA) concessa per la prima volta in data 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 conformemente alle disposizioni di legge e al contratto del fondo, autonomamente e a proprio nome. La banca depositaria è parte del contratto del fondo conformemente ai compiti attribuiti alla stessa dalla legge e dal contratto del fondo.

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

Il fondo immobiliare non è suddiviso in classi di quote.



Il presente documento è una traduzione della versione francese, la quale è l'unica ad essere legalmente valida e revisionata.

## FidFund Management SA

### Consiglio d'amministrazione

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

Presidente (dal 15.02.2018)  
Vice-Presidente (dal 15.02.2018)  
Amministratore (dal 15.02.2018)  
Amministratore (dal 13.04.2018)  
Amministratore

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

Presidente (fino al 14.02.2018)  
Amministratore (fino al 14.02.2018)  
Amministratore (fino al 14.02.2018)  
Amministratore (fino al 14.02.2018)  
Amministratore (fino al 14.02.2018)  
Amministratore (fino al 14.02.2018)

### Direzione

Selda Karaca

Direttrice generale dal 01.06.2018  
(Direttore dal 01.01.2018 al 31.05.2018)  
Direttore generale (fino al 23.04.2018)  
Direttore aggiunto

Nicolas Mégevand  
Christophe Audoussert

### Comitato d'investimento

Lorenzo Orsi

#### (senza potere decisionale)

Architetto laureato presso il Politecnico federale di Zurigo (ETHZ) e membro di REG A, SIA, OTIA e ASIAT  
Membro della direzione generale, Banca Dello Stato del Cantone Ticino

Claudio Genasci

### Consigliere del Comitato d'investimento

Matteo Pagani

#### (senza potere decisionale)

Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano

### Esperti incaricati della valutazione

Omar Antonelli  
Mirko Fasola  
Fabio Guerra

Architetto diplomato STS OTIA, Lugano  
Tecnico ES, Lugano  
MRICS, MSc Real Estate CUREM, Arch. Dipl. EPFL Losanna

### Gestione degli immobili

Assofide SA, Locarno  
Comafim SA, Lugano  
Privera SA, Lugano  
Fiduciaria Antonini SA, Lugano (fino al 31.03.2018)  
Multiresidenza SA, Muralto (dal 01.04.2018)

### 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:**

- 🏠 valori immobiliari situati nel sud della Svizzera (Ticino, Grigioni);
- 🏠 edifici abitativi e immobili a destinazione d'uso misto;
- 🏠 e, in misura inferiore, in immobili a carattere esclusivamente o prevalentemente commerciale, ivi compresi immobili destinati all'industria e al settore alberghiero.

L'obiettivo del fondo consiste nel preservare nel lungo termine la natura degli investimenti e una distribuzione adeguata dei loro redditi, con la creazione di un insieme di valori patrimoniali stabili, gestiti attivamente.

## Rapporto del consulente agli investimenti

**Fortuna totale**  
**242,7Mio CHF**

Valore totale del Fondo costante rispetto al 31.12.17.

**Affitti netti annui**  
**+ 17% vs 2017**

Ricavi da affitto aumentati di CHF 1.45Mio da 8.47Mio a 9.92Mio

**Tasso d'indebitamento**  
**21,67%**

In riduzione di 1% rispetto al 2017 e margine per acquisti superiore a 30Mio CHF

**Tasso di Sfitto**  
**- 22% vs 2017**

Tasso medio di sfitto ridotto dal 11.37% del 2017 all'attuale 8.79%

**Spese da rinnovamento**  
**1.93Mio CHF**

Incremento dell'89% degli investimenti in rinnovamento e manutenzione

Davanti ad un mercato difficile e a nuovi scenari segnati da investimenti istituzionali molto aggressivi, spinti dai tassi d'interesse negativi, Residentia ha scelto di agire con decisione. Le nuove acquisizioni che si prospettano e la strategia adottata dal team del fondo immobiliare permettono di guardare al futuro con fiducia.

🏠 Il 2018 è stato un anno significativo per il mercato immobiliare ticinese, durante il quale sono emersi in modo lampante molti degli elementi critici già annunciati nei semestri precedenti. Il perdurare dei tassi negativi, il saldo migratorio in contrazione e l'afflusso massiccio di capitali da investitori istituzionali d'oltralpe hanno creato i presupposti per una trasformazione degli equilibri sul mercato immobiliare locale, il cui definitivo assetto è ancora in divenire. Un'altra novità di rilievo è legata alla

## Rapporto del consulente agli investimenti

decisione politica che, a livello regionale, ha visto approvati gli auspicati sgravi fiscali sui fondi immobiliari: la situazione ticinese si è così conformata a quella svizzera.

La realtà attuale ci vede sempre più spesso confrontati a un'offerta abbondante di nuove abitazioni i cui canoni sono rivisti al ribasso, considerata la necessità di attirare nuovi locatari. Il costo negativo del denaro, inoltre, rende appetibili rendimenti che, in condizioni normali, sarebbero considerati ingiustificati per gli investitori istituzionali. Di conseguenza, è probabile che paradigmi come la penuria di soluzioni abitative e l'incremento costante dei canoni entrino a fare parte della mitologia narrativa del settore immobiliare.

Il fondo Residentia ha cercato di muoversi con largo anticipo adottando strategie utili a fronteggiare le nuove dinamiche di mercato. Questo riorientamento è leggibile anche nei risultati economici conseguiti durante il 2018. Come già illustrato negli scorsi semestri, il team del fondo immobiliare ha rafforzato la propria struttura internalizzando molte attività ritenute strategiche, così da rispondere meglio ai bisogni emergenti. Oggi seguiamo ad esempio direttamente i lavori di ristrutturazione e – dallo scorso mese di maggio – disponiamo di una seconda persona che si occupa esclusivamente della rilocazione.

**Questa premessa permette di inquadrare correttamente i risultati conseguiti dal fondo immobiliare Residentia durante il 2018.**

🏠 I ricavi locativi sono cresciuti di un significativo 17% rispetto all'anno precedente, passando da meno di CHF 8.5Mio a quasi CHF 10Mio. Questo

incremento ha portato la redditività degli immobili gestiti a un 4.45% reale, al netto di sfitti e insolvenze: un risultato notevole, in vista dei prossimi anni. La crescita si è infatti verificata grazie ad un puntuale lavoro di riattazione e promozione degli oggetti di proprietà del fondo, che ha permesso di ridurre il tasso medio di sfitto del 22% rispetto al 2017. Nel dettaglio, la riduzione di questo parametro ammonta a 2.5 punti percentuali su base annua e addirittura 3.68 solo negli ultimi 6 mesi (8.79% al 31.12.2018 vs 12.47% al 30.6.2018 vs 11.37% al 31.12.2017).

In termini monetari, l'evoluzione positiva del tasso di sfitto ha portato a un aumento dei ricavi di ca. CHF 360'000, che possiamo paragonare al rendimento di un immobile da oltre CHF 7Mio. A questo risultato oltremodo positivo hanno contribuito alcuni importanti investimenti effettuati negli appartamenti e negli immobili, senza dimenticare l'apporto del team interno dedicato alla commercializzazione, che ha locato ben 61 oggetti dal marzo del 2018, mese a partire dal quale è stata internalizzata sistematicamente questa attività.

Sul totale degli oggetti attualmente nel portafoglio del fondo, al momento solo 3 edifici presentano tassi di sfitto significativi, non riconducibili a situazioni contingenti particolari. Si tratta degli immobili di **Via Mundasc a Montecarasso**, **Via Bellinzona a Vacallo** e **Via Olgiati a Giubiasco**: proprio su queste proprietà si sono concentrati gli investimenti nel corso dell'anno appena concluso. Per quanto riguarda invece lo stabile di **Via Ghiringhelli a Bellinzona**, che presenta un tasso superiore al 10%, la situazione è legata ai lavori di riattazione e innalzamento e alla decisione strategica di procedere ad una vendita in PPP. La proprietà acquistata nel giugno 2018 in **Via Cantonale a Melide** – la cui redditività teorica si attesta attorno

al 5.20% – è invece composta da due edifici, uno dei quali totalmente rinnovato nel corso del biennio 2017/2018, in attesa di essere completamente locato.

Se i ricavi hanno beneficiato di un importante incremento negli ultimi 12 mesi, il risultato economico conseguito da Residentia è stato largamente influenzato dalle voci di costo relative a rinnovamenti e manutenzioni. Questa voce è infatti praticamente raddoppiata rispetto agli esercizi precedenti, passando da circa CHF 1Mio nel 2017 agli attuali quasi CHF 2Mio. Gli investimenti eseguiti hanno portato a un incremento dei ricavi degli immobili esistenti e ridotto il tasso medio di sfitto, nonostante il contesto economico segnato da rendimenti in calo ed eccesso di offerta. Lo sforzo profuso ha inoltre gettato le basi per permettere al fondo di affrontare il futuro con un parco immobiliare migliorato e adeguato alle esigenze degli inquilini.

Con un investimento complessivo di circa 1 milione di franchi, sono state anzitutto portate a termine operazioni di miglioria agli immobili; a tale proposito vanno menzionati la sostituzione di tutti i serramenti degli edifici di **Via San Gottardo 41 e 47 a Bellinzona** per un totale di ca. CHF 350'000 (di cui CHF 165'000 contabilizzati nell'esercizio 2018 ed il saldo nel 2019), la posa di impianti WiFi a Vacallo e nuovi parchi giochi in diversi immobili. In **Via Olgiati a Giubiasco** è stato invece sostituito l'impianto di riscaldamento – allacciando l'intero complesso al sistema di teleriscaldamento alimentato dal termovalorizzatore – per una spesa complessiva di ca. CHF 85'000.

**Accanto a queste operazioni, oltre 30 appartamenti di proprietà del fondo**

**– pari a circa il 5% dell'intero parco immobiliare – sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione con una spesa complessiva di circa 1 milione di franchi. Per una valutazione più dettagliata, è utile riassumere i principali interventi.**

🏠 In **Via Mundasc a Montecarasso** – con un investimento di 750'000 franchi – 6 delle attuali 28 unità da 4.5 locali esistenti sono state trasformate in 12 appartamenti da 2,5 locali, una dimensione per la quale sul mercato attuale esiste una domanda molto più cospicua. Oltre a questo intervento straordinario, sono state effettuate importanti spese come la posa di nuove tende negli attici, l'installazione di un nuovo impianto di videosorveglianza, la certificazione RASI per l'intero complesso e la creazione di un nuovo centro extrascolastico, che ha permesso un aumento del canone di affitto dei locali in questione.

A **Vacallo in Via Bellinzona**, sono stati spesi circa 300'000 franchi per rifare 9 appartamenti, in aggiunta a una serie di interventi mirati a rendere l'immobile più confortevole per le famiglie, come un nuovo parco giochi e l'installazione di un impianto Wifi gratuito per tutti gli inquilini. Il totale degli investimenti nell'immobile si è così attestato a circa 335'000 mila franchi.

Interventi di rilievo sono infine stati completati anche in **Via Bagutti a Lugano**, dove sono stati investiti circa 190'000 franchi per rinnovare completamente 2 appartamenti, tinteggiare le tromba scale e impermeabilizzare le terrazze. A **Manno in Via Cantonale** è stata completata una prima tranches di interventi, per complessivi 100'000 franchi, in vista della creazione di un nuovo centro veterinario e di uno spazio benessere, con un incremento medio del canone locativo

## Rapporto del consulente agli investimenti

pari al 30%. A Pazzallo in Via dei Faggi, infine, sono stati rinnovati 4 appartamenti, con una spesa totale di circa 100'000 franchi che ha consentito anche alcuni interventi minori.

Questa politica di investimenti aggressiva ha già portato benefici tangibili, generando un aumento dei ricavi totali del Fondo Residentia rispetto all'esercizio precedente e riducendo contestualmente il tasso di sfritto medio del portafoglio. Un esempio tangibile è quello dell'immobile di Via Fusoni a Lugano. Se nel 2017 il tasso di sfritto si situava al 10%, grazie agli investimenti eseguiti – CHF 140'000 nel 2017 e CHF 57'000 nel 2018 – quest'anno la quota di appartamenti liberi si è ridotta del 75% (tasso attuale 2.50%), con un incremento dei ricavi locativi di quasi il 10%

(CHF 359'000 nel 2017 vs. 394'000 del 2018). L'auspicio è che tali risultati possano replicarsi e manifestarsi ancora più compiutamente nel 2019, visto quanto è stato investito nel 2018.

Davanti ad un mercato difficile e a nuovi scenari segnati da investimenti istituzionali molto speculativi – spinti dai tassi d'interesse negativi – il team del fondo immobiliare Residentia ha scelto di agire con decisione. Le nuove acquisizioni che stiamo portando a termine e la strategia adottata ci permettono di guardare al futuro con fiducia e con la certezza che quanto realizzato in termini di investimenti negli ultimi 12 mesi sarà in grado di generare ricavi tangibili nei semestri a venire, e di produrre risultati superiori a quelli degli ultimi anni.

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

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

La direzione del fondo fa esaminare il valore commerciale degli immobili appartenenti al fondo immobiliare da consulenti indipendenti incaricati di eseguire le valutazioni alla chiusura di ogni esercizio nonché al momento dell'emissione delle quote. Per quanto sopra, la direzione del fondo si avvale, con l'autorizzazione dell'autorità di vigilanza, di almeno due persone fisiche o di un soggetto giuridico in qualità di consulenti indipendenti incaricati di effettuare le valutazioni. L'ispezione degli immobili da parte degli esperti incaricati delle valutazioni deve essere eseguito almeno ogni tre anni. Nella fase di acquisizione e di dismissione degli immobili, la direzione del fondo deve fare preventivamente stimare detti immobili. All'atto della dismissione, non è richiesta un'ulteriore valutazione se la data di realizzazione di quella esistente non supera i tre mesi e salvo variazione consistente delle condizioni.

Gli immobili in costruzione sono iscritti nel conto patrimoniale al loro valore di mercato.

Gli investimenti quotati in borsa o negoziati su un altro mercato regolamentato aperto al pubblico devono essere valutati in base alle quotazioni del mercato principale. Altre collocazioni o gli investimenti per i quali non è disponibile alcuna quotazione del giorno devono essere valutati al prezzo che potrebbe essere ricavato dalla vendita accurata al momento della valutazione. Per la determinazione del valore di mercato, la direzione del fondo utilizza in questo caso modelli e criteri di valutazioni appropriati e riconosciuti nel settore.

Gli investimenti collettivi aperti di capitali sono valutati al prezzo di riscatto e/o al valore patrimoniale netto. Nel caso in cui siano negoziati regolarmente in una borsa o su un altro mercato regolamentato aperto al pubblico, la direzione del fondo può valutarli in base al

paragrafo precedente.

La quotazione dei valori mobiliari a breve termine con interesse fisso (strumenti del mercato monetario) che non sono negoziati in borsa o su un mercato regolamentato aperto al pubblico è determinata in modo seguente: il prezzo di valutazione di tali investimenti è adattato successivamente al prezzo di riscatto, partendo dal prezzo netto di acquisizione, con il calcolo in base al controllo costante del rendimento ricavato dall'investimento. In caso di cambiamenti significativi delle condizioni di mercato, la base di valutazione dei differenti investimenti viene adeguata ai nuovi rendimenti del mercato. In assenza di un prezzo di mercato reale di riferimento, la valutazione sarà effettuata normalmente sulla base di strumenti di mercato monetario aventi le medesime caratteristiche (qualità e sede dell'emittente, valuta di emissione, durata).

I depositi postali e bancari sono valutati all'importo corrispondente maggiorato degli interessi maturati. Qualora si registrino cambiamenti significativi delle condizioni del mercato o della solvibilità, la base di valutazione degli attivi in banca a termine viene adeguata in base alle nuove circostanze.

Gli immobili del fondo immobiliare sono valutati in conformità con la Direttiva attuale della SFAMA sui fondi immobiliari.

La valutazione dei terreni non edificati si effettua secondo il principio dei costi effettivi. Per quanto concerne gli immobili in costruzione la valutazione deve essere quella commerciale. Tale valutazione è soggetta a un' verifica annuale di deprezzamento.

Il valore patrimoniale netto di una quota si calcola in base al valore commerciale del patrimonio del fondo, meno eventuali passività del fondo immobiliare e le imposte relative alla possibile liquidazione dello stesso, diviso per il numero delle quote in circolazione. L'arrotondamento è 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 di: TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations), RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), IVSC International Valuation Standards Committee), SVS (Swiss Valuation Standards), SEK/SVIT, SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) e CEI (camera svizzera degli esperti in perizie immobiliari).

**“Per valore di mercato o fair value s’intende l’importo stimato al quale l’immobile andrebbe venduto alla data della valutazione di un’operazione intercorsa fra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”.**

Nel valore di mercato non sono compresi i costi di finanziamento della transazione, degli accantonamenti, delle imposte e dei costi di cambiamento di proprietà, né le imposte sulla plusvalenza immobiliare. Per contro la valutazione prende in considerazione le imposte dovute sugli immobili.

**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 alla locazione e all'utilizzo del bene immobiliare. I redditi lordi annui (ricavi netti da locazione) sono calcolati sulla base di redditi attuali e di eventuali potenziali di mercato. Si considerano parimenti eventuali mancanze di reddito dovute al rischio di

mancata locazione. Inoltre, vengono dedotti i costi di gestione non recuperabili nonché i costi di manutenzione e di ristrutturazione.

Il valore residuo è ricavato dalla capitalizzazione del cashflow netto dell'11° anno, considerando le manutenzioni straordinarie future non recuperabili. La capitalizzazione tiene conto della situazione, dell'utilizzo e dello stato di manutenzione dell'immobile al momento attuale. I costi di ristrutturazione ricorrenti successivi al periodo di 10 anni sono calcolati in % del valore dell'immobile, al netto dell'inflazione (CapEx).

**I redditi da locazione:** quelli presi in considerazione sono basati sui dati provenienti dai proprietari o dall'amministrazione. Il modello di calcolo non tiene conto della differenza tra le condizioni di locazione relative al tasso ipotecario ma invece prende in considerazione i contratti indicizzati. Nel modello di valutazione, pur considerando l'adeguamento dei canoni di locazione, l'incremento previsto delle entrate locative si basa sulle possibilità offerte dal diritto al contratto di locazione, valutando al contempo le condizioni di mercato ottimali.

**Potenzialità del mercato:** basato sugli affitti di mercato corrispondenti ai parametri di situazione, alla tipologia del bene, alla superficie locativa, al numero di locali, ai piani regolatori, ai collegamenti e altro. La valutazione è verificata ed eventualmente rettificata in funzione del bene dagli specialisti del mercato.

**Quadro giuridico per la valutazione dei redditi locativi:** le valutazioni sono soggette a modifica in base all'indice IPC per i successivi 10 anni. Per quanto concerne gli immobili ad uso abitativo, la revisione dei canoni di locazione prende in considerazione

l'aumento. I contratti di beni commerciali o amministrativi tengono conto di un'indicizzazione conformemente alle disposizioni contrattuali. La valutazione dei potenziali è realizzata in base alle disposizioni del diritto al contratto di locazione e alle condizioni di mercato.

**Superfici in locazione:** i dati relativi alle superfici sono basati sulle informazioni fornite dagli amministratori. Partiamo dal principio che le informazioni delle superfici corrispondono ai criteri delle norme in vigore. Nei casi eccezionali in cui le superfici sono calcolate in base alle planimetrie, prevalgono le superfici commerciali calpestabili.

**Spese di manutenzione e di ristrutturazione:** comprendono tutti gli interventi come per esempio le riparazioni che non possono essere a carico degli affittuari. La nozione di ristrutturazione comprende gli investimenti straordinari per esempio delle rinnovazioni o dei miglioramenti nell'immobile ecc. Parte di queste spese contribuiscono a un aumento del valore del bene, è iscritta a bilancio e, in certa misura, è recuperabile dai canoni di affitto.

Il valore commerciale di ogni immobile rappresenta il prezzo ipoteticamente realizzabile in una situazione di mercato normale e con un comportamento diligente al momento dell'acquisto e della vendita. Di volta in volta, in particolare all'atto di acquisto o di vendita di immobili del fondo, le eventuali opportunità che si presentano sono sfruttate al meglio nell'interesse del fondo. Potrebbero risultare conseguentemente delle differenze rispetto alle valutazioni.

### Tasso di capitalizzazione al 31 dicembre 2018

Il tasso di capitalizzazione è del 3.65%.  
(Media swap 10 anni sugli ultimi 4 anni: 1.50%;  
Tasso di illiquidità: 1.15%; Tasso di aumento: 1.00%)

I tassi di sconto variano tra il 3.68% (minimo) e il 4.48% (massimo) con una media ponderata del 3.95%.

## Indicazioni sulle attività di particolare importanza economica o giuridica

In data 10.08.2018 FidFund Management SA, quale gestore del fondo contrattuale di diritto svizzero della categoria "Fondi immobiliari" RESIDENTIA (il "Fondo"), e Cornèr Banca SA, quale banca depositaria del Fondo, informano gli investitori delle seguenti modifiche apportate al prospetto con contratto del fondo integrato, nonché al prospetto semplificato:

### 1. Modifiche apportate al prospetto semplificato

#### a) Rendimento dell'organismo d'investimento collettivo:

Le tabella relativa al rendimento tiene conto d'ora in poi dell'anno 2017 e del TER Market Value per il 2017.

#### b) Informazioni economiche:

La tabella relativa alle informazioni economiche è stata aggiornata.

#### c) Esperti incaricati delle stime

È stata menzionata la posizione giuridica dell'esperto Mirko Fasola, in quanto socio unico di MF Valutazioni Immobiliari Sagl di cui viene fornita una breve descrizione di accompagnamento.

Infine, sono state apportate diverse modifiche di ordine formale che non compromettono il contenuto del prospetto semplificato (p. es. modifiche redazionali, ricalcolo della numerazione ecc.).

### 2. Modifiche apportate al prospetto

#### a) Indicazioni generali sulla direzione

Il capitale azionario e i buoni di partecipazione sono ora detenuti come segue:

Dal 20 giugno 2008 l'importo del capitale azionario

sottoscritto dalla direzione ammonta a 1 milione di CHF. Dal 15 febbraio 2018 il capitale azionario è interamente detenuto da Banque Bonhôte & Cie. La società possiede inoltre buoni di partecipazione, che ammontano a 2 milioni di CHF e sono detenuti per il 55% da Banque Bonhôte & Cie e per il 45% da CACEIS (Switzerland) SA.

Dal 15 febbraio 2018, la composizione del Consiglio d'amministrazione è la seguente:

- Jean Berthoud  
Presidente
- Olivier Vollenweider  
Vice-Presidente
- Philippe Bens  
Amministratore
- Jean-François Abadie  
Amministratore
- Yves de Coulon  
Amministratore (dal 13 aprile 2018)

La direzione di FidFund Management SA viene modificata come segue:

- Selda Karaca  
Direttrice generale dal 01.06.2018  
(Direttore dal 01.01.2018 al 31.05.2018)
- Nicolas Mégevand  
Direttore generale fino al 23.04.2018
- Christophe Audousset  
Direttore aggiunto

#### b) Delega ad altre mansioni parziali

L'amministrazione Multiresidenza SA è delegata dal 1° aprile 2018.

L'amministrazione Fiduciaria Antonini SA non è più delegata dal 1° aprile 2018.

L'elenco delle amministrazioni si compone come segue:

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

#### c) Esperti incaricati delle stime

È stata menzionata la posizione giuridica dell'esperto Mirko Fasola, in quanto socio unico di MF Valutazioni Immobiliari Sagl di cui viene fornita una breve descrizione di accompagnamento.

Infine, sono state apportate diverse modifiche aggiuntive di ordine formale che non compromettono il contenuto del prospetto (p. es. modifiche redazionali, riadattamento della numerazione ecc.).

### 3. Modifiche apportate al contratto del fondo d'investimento

Al contratto del fondo, nonché al contratto tipo dei fondi immobiliari rivisto della Swiss Funds & Asset Management Association ("Modello SFAMA"), sono state apportate le seguenti modifiche materiali (sotto quelle menzionate in precedenza), al fine di adattarlo alle disposizioni riviste della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitali ("LICol") e dell'Ordinanza sugli investimenti collettivi di capitali ("OICol"):

Sono state apportate diverse modifiche di ordine formale che non compromettono il contenuto del prospetto semplificato (p. es. modifiche redazionali, riadattamento della numerazione ecc.).

### 4. Informazioni di ordine generale

Si informano gli investitori di alcune modifiche aggiuntive, di natura prevalentemente formale, anch'esse apportate al prospetto e al contratto del fondo integrato. Queste modifiche non incidono tuttavia sui diritti e sugli obblighi degli investitori.

#### Elementi susseguenti:

Per le seguenti transazioni, i trasferimenti di proprietà non avvengono prima della data di chiusura:

- Vendita a termine del lotto PPE n. 2,  
Via in Selva 17, Locarno: CHF 735'000.
- Vendita a termine del lotto PPE n. 12,  
Via in Selva 17, Locarno: CHF 780'000.

## Dati in sintesi

		31 dic 2017	31 dic 2018
Patrimonio totale	CHF	242.171.632,29	242.708.736,66
Patrimonio netto del fondo	CHF	186.257.665,38	186.288.230,80
Valore commerciale stimato degli immobili completati	CHF	223.060.000,00	233.695.000,00
Valore commerciale stimato degli immobili in costruzione (compreso il terreno)	CHF	0,00	0,00

	Quote in circolazione	Patrimonio netto	Valore patrimoniale netto per quota	Distribuzione utile netto	Distribuzione plusvalenze	Totale
		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

Le distribuzioni specificate riguardano l'aggiunta delle distribuzioni annuali e semestrali.

## Indici calcolati secondo la direttiva della SFAMA

	31 dic 2018
Tasso di perdita su affitti	8,79 %
Coefficiente di indebitamento	21,67 %
Margine operativo (margine EBIT)	40,19 %
Quota dei costi di esercizio del Fondo (TER REF GAV)	1,04 %
Quota dei costi di esercizio del Fondo (TER REF MV)	1,23 %
Rendimento dei fondi propri "Return on Equity" (ROE 01/01/2018 - 31/12/2018)	2,59 %
Rendimento su distribuzione	2,52 %
Coefficiente di distribuzione	99,69 %
Spese bancarie al 31/12/2018	2,15 %
Rendimento dell'investimento	2,65 %
Rendimento del capitale investito	2,27 %

## Performance del Fondo Résidentia (dividendo reinvestito)

	2017	2018 <sup>(1)</sup>	dalla creazione del fondo <sup>(2)</sup>	esercizio contabile 01/01/2018 - 31/12/2018
Residentia	11,34%	-10,56%	43,03%	-10,56%
SXI Real Estate Funds Index*	6,60%	-5,32%	63,84%	-5,32%

\* L'indice di riferimento SXI Real Estate Funds TR comprende tutti i fondi immobiliari in Svizzera quotati in SIX Swiss Exchange. La loro ponderazione nell'indice è calcolata in base alla loro capitalizzazione di borsa. Per il calcolo dell'indice di performance SWIIT, sono inclusi i pagamenti di dividendi.

La performance pregressa non rappresenta un indicatore di rendimento corrente o futuro.

I dati di performance non prendono in considerazione le commissioni e le spese percepite all'emissione e al rimborso delle quote.

<sup>1</sup> fino al 31/12/2018

<sup>2</sup> dal 1/07/2009 al 31/12/2018 (rendimento globale)

## Conto patrimoniale

	al 31/12/2017	al 31/12/2018
	CHF	CHF
<b>Attivo</b>		
<b>Attivi in banca</b>		
Attivi a vista	17.250.958,33	6.893.410,25
<b>Immobili</b>		
Immobili a destinazione d'uso abitativo	127.900.000,00	129.680.000,00
Immobili di abitazioni di proprietà per piano	4.360.000,00	3.230.000,00
Immobili a destinazione d'uso misto	41.800.000,00	49.115.000,00
Immobili a destinazione d'uso commerciale	49.000.000,00	51.670.000,00
Terreni edificabili, compresi edifici da abbattere e immobili in costruzione	0,00	0,00
<b>Totale immobili</b>	<b>223.060.000,00</b>	<b>233.695.000,00</b>
Altri attivi	1.860.673,96	2.120.326,41
<b>Totale degli attivi</b>	<b>242.171.632,29</b>	<b>242.708.736,66</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Impegni</b>		
Impegni a breve termine		
– Debiti ipotecari a breve termine	0,00	10.520.000,00
– Altri impegni a breve termine	3.017.925,91	3.471.504,86
Impegni a lungo termine		
– Debiti ipotecari a lungo termine	50.810.000,00	40.130.000,00
– Altri impegni a lungo termine	0,00	0,00
<b>Totale passivo</b>	<b>53.827.925,91</b>	<b>54.121.504,86</b>
<b>Patrimonio netto al lordo delle imposte stimate dovute in caso di liquidazione</b>	<b>188.343.706,38</b>	<b>188.587.231,80</b>
Imposte stimate dovute in caso di liquidazione	-2.086.041,00	-2.299.001,00

**Patrimonio netto** **186.257.665,38** **186.288.230,80**

## Variazione del patrimonio netto

	al 31/12/2017	al 31/12/2018
	CHF	CHF
<b>Variazione del patrimonio netto del fondo</b>		
Patrimonio netto del fondo a inizio del periodo contabile	138.679.280,64	186.257.665,38
Distribuzione	-3.518.089,09	-4.800.522,00
Saldo dei movimenti di quote	45.352.534,67	0,00
Risultato totale	5.743.939,16	4.831.087,42
<b>Patrimonio netto del fondo al termine del periodo contabile</b>	<b>186.257.665,38</b>	<b>186.288.230,80</b>



**Numero delle quote riscattate ed emesse**

al 31/12/2017 al 31/12/2018

**Evoluzione del numero delle quote**

Situazione ad inizio esercizio	1.200.713,00	1.600.174,00
Quote emesse	399.461,00	0,00
Quote rimosse	0,00	0,00

<b>Situazione a fine periodo</b>	<b>1.600.174,00</b>	<b>1.600.174,00</b>
----------------------------------	---------------------	---------------------

	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Valore patrimoniale netto di una quota a fine periodo</b>	<b>116,40</b>	<b>116,40</b>

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

al 31/12/2017 al 31/12/2018

	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Importo del conto di ammortamento degli immobili	0.00	0.00
Importo degli accantonamenti per riparazioni future	0.00	0.00
Numero di quote presentate in liquidazione alla fine dell'esercizio successivo	0.00	0.00

**Conto economico**

Dal 01/01/2017 al 31/12/2017 Dal 01/01/2018 al 31/12/2018

<b>Redditi</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Redditi locativi	8.472.352,09	9.921.179,28
Interessi bancari	-2,93	0,00
Proventi vari	305.322,96	0,00
Altri redditi locativi	171.289,72	39.318,07
Partecipazione dei sottoscrittori ai redditi maturati	1.104.779,63	0,00

<b>Totale dei redditi</b>	<b>10.053.741,47</b>	<b>9.960.497,35</b>
---------------------------	----------------------	---------------------

**Spese**

Interessi ipotecari	591.245,82	642.886,87
Altri interessi passivi	4,39	0,59
Manutenzione e riparazioni	1.020.836,41	1.934.895,52
Amministrazione degli immobili:		
a) Spese relative agli immobili (acqua, elettricità, portineria, pulizia, assicurazioni ecc.)	596.546,16	923.074,43
b) Spese di amministrazione (onorari e costi di gestione)	362.232,73	450.511,40
Imposte dirette	1.922.618,79	1.272.980,20
Costi di valutazione e di revisione	142.916,30	189.647,70
Oneri bancari	36.242,36	45.551,74
Altri oneri (spese di pubblicazione, di stampa, legali ecc.)	71.169,50	85.841,52
Retribuzione regolamentare degli amministratori	1.335.222,56	1.633.193,67
Retribuzione regolamentare della banca depositaria	74.388,62	92.420,34
Accantonamento/i per recupero crediti incerti	46.233,23	29.181,70

<b>Totale delle spese</b>	<b>6.199.656,87</b>	<b>7.300.185,68</b>
---------------------------	---------------------	---------------------

<b>Utile netto</b>	<b>3.854.084,60</b>	<b>2.660.311,67</b>
--------------------	---------------------	---------------------

Profitti/perdite su investimenti realizzati	943.735,63	855.216,62
<b>Risultato operativo</b>	<b>4.797.820,23</b>	<b>3.515.528,29</b>
Profitti/Perdite su investimenti non realizzati (variazione)	946.118,93	1.315.559,13

<b>Risultato di esercizio</b>	<b>5.743.939,16</b>	<b>4.831.087,42</b>
-------------------------------	---------------------	---------------------

**Utilizzo del risultato**

	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Risultato operativo	4.797.820,23	3.515.528,29
Dividendo intermediario	0,00	0,00
Riporto dell'esercizio precedente	3.131,00	429,23
<b>Risultato disponibile da ripartire</b>	<b>4.800.951,23</b>	<b>3.515.957,52</b>

<b>Risultato liquidabile agli investitori</b>	<b>4.800.951,23</b>	<b>3.515.957,52</b>
---	---------------------	---------------------

Distribuzione plusvalenze	928.100,92	864.093,96
Distribuzione redditi	3.872.421,08	2.640.287,10
<b>Risultato destinato alla liquidazione per gli investitori</b>	<b>4.800.522,00</b>	<b>3.504.381,06</b>

<b>Riporto a nuovo</b>	<b>429,23</b>	<b>11'576,46</b>
------------------------	---------------	------------------

## Inventario degli immobili

## Immobili locativi

Immobili a destinazione d'uso abitativo		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento Lordo <sup>2</sup>	Rendimento Netto <sup>3</sup>
Tessin	<b>Bellinzona</b>					
	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	<b>Biasca</b>					
	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	<b>Giubiasco</b>					
	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	<b>Locarno</b>					
	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	<b>Lugano</b>					
	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	<b>Monte Carasso</b>					
	Via Mundasc 2	28.835.874,04	28.400.000,00	1.017.786,35	4,50%	3,58%
Vacallo	<b>Vacallo</b>					
	Via Bellinzona 8-10 - Via Chiesa 11	12.825.917,71	13.250.000,00	611.853,00	5,76%	4,62%
<b>Totali</b>		<b>121.403.078,20</b>	<b>129.680.000,00</b>	<b>6.068.634,62</b>		

## Immobili di abitazioni di proprietà per piano

Immobili di abitazioni 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>	Rendimento Netto <sup>3</sup>
Tessin	<b>Locarno</b>					
	Via In Selva 17	2.972.763,98	3.230.000,00	-	0,00%	0,00%
<b>Totali</b>		<b>2.972.763,98</b>	<b>3.230.000,00</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	

## Inventario degli immobili

## Immobili locativi

Immobili a destinazione d'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>	Rendimento Netto <sup>3</sup>
Tessin	<b>Bellinzona</b>					
	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	<b>Lugano</b>					
	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	<b>Melide</b>					
	Via Cantonale 29-31	8.558.467,60	8.765.000,00	226.831,76	5,17%	2,59%
Minusio	<b>Minusio</b>					
	Via Rinaldo Simen 58	8.238.401,67	8.450.000,00	328.025,20	4,62%	3,88%
<b>Totali</b>		<b>47.165.041,37</b>	<b>49.115.000,00</b>	<b>1.967.857,86</b>		

## Immobili a destinazione d'uso commerciale

Immobili a destinazione d'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>	Rendimento Netto <sup>3</sup>
Tessin	<b>Gambarogno</b>					
	Via Luserte 2-4	11.607.948,35	13.500.000,00	665.543,40	5,46%	4,93%
Lugano	<b>Lugano</b>					
	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	<b>Manno</b>					
	Via Cantonale 27	6.299.572,05	6.050.000,00	245.444,80	5,36%	4,06%
Mendrisio	<b>Mendrisio</b>					
	Via Stefano Franscini 10/12	22.227.104,43	23.200.000,00	817.168,50	3,83%	3,52%
<b>Totali</b>		<b>48.546.702,98</b>	<b>51.670.000,00</b>	<b>1.884.686,80</b>		

## Riepilogo

	Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF
Immobili a destinazione d'uso abitativo	121.403.078,20	129.680.000,00	6.068.634,62
Immobili di abitazioni di proprietà per piano	2.972.763,98	3.230.000,00	-
Immobili a destinazione d'uso misto	47.165.041,37	49.115.000,00	1.967.857,86
Immobili a destinazione d'uso commerciale	48.546.702,98	51.670.000,00	1.884.686,80
<b>Totali</b>	<b>220.087.586,53</b>	<b>233.695.000,00</b>	<b>9.921.179,28</b>

<sup>1</sup> inclusi gli affitti da percepire, esclusi gli affitti anticipati<sup>2</sup> rapporto tra lo stato locativo teorico e il valore di mercato (per gli immobili che comprendono una costruzione ultimata / in esercizio)<sup>3</sup> rapporto tra gli affitti incassati<sup>1</sup> e il valore di mercato (per gli immobili che comprendono una costruzione ultimata / in esercizio)

Il valore totale assicurativo rischio incendio ammonta a 216'170'085.00 CHF

Nessun inquilino costituisce più del 5% del totale dei redditi locativi del fondo (conformemente alla direttiva SFAMA per i fondi immobiliari, cm66)

### Informazioni su tasso di inoccupazione e anno di costruzione degli immobili

		Tasso di inoccupazione	Anno di costruzione dell'immobile
Tessin	<b>Bellinzona</b>		
	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
	<b>Biasca</b>		
	Via Quinta 53 à 59	1,75%	35
	Via Quinta 45-47	3,36%	36
	<b>Gambarogno</b>		
	Via Luserte 2-4	9,40%	29
	<b>Giubiasco</b>		
	Viale C. Olgiati 20/1	16,50%	28
	Via Zorzi 2A	7,94%	28
	<b>Locarno</b>		
	Via In Selva 17	0,00%	53
	Via Nessi 38	0,00%	55
	Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	3,20%	48
	<b>Lugano</b>		
	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
	<b>Manno</b>		
	Via Cantonale 27	8,00%	31
	<b>Melide</b>		
	Via Cantonale 29-31	13,18%	27
	<b>Mendrisio</b>		
	Via Stefano Franscini 10-12	1,40%	25
	<b>Minusio</b>		
	Via Rinaldo Simen 58	2,76%	23
	<b>Monte Carasso</b>		
	Via Mundasc 2	19,12%	24
	<b>Vacallo</b>		
	Via Bellinzona 8-10 - Via F. Chiesa 11	13,68%	38

### Elenco degli acquisti e delle vendite di attivi

#### Acquisti

Immobili a destinazione d'uso misto		Prezzo di acquisto in CHF
Tessin	Melide Via Cantonale 29-31	8.350.000,00
<b>Totali</b>		<b>8.350.000,00</b>

#### Vendite

Immobili di abitazioni di proprietà per piano		Prezzo di vendita in 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
<b>Totali</b>		<b>2.965.000,00</b>

Immobili a destinazione d'uso misto		Prezzo di vendita in 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
<b>Totali</b>		<b>2.455.000,00</b>

#### Vendite a termine

Immobili di abitazioni di proprietà per piano		Prezzo di vendita in 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
<b>Totali</b>		<b>1.515.000,00</b>

### Dettaglio dei debiti ipotecari

	Capitale in CHF	Tasso d'interesse annuale	Data del finanziamento	Scadenza	Base e frequenza di fissazione del tasso d'interesse
<b>Impegni a breve termine inferiori a un anno</b>	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
<b>Impegni a lungo termine da uno a cinque anni</b>	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
<b>Impegni a lungo termine superiori a cinque anni</b>	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
	<b>50.650.000,00</b>	<b>1,253% (tasso medio ponderato)</b>			

### Informazioni sul tasso effettivo delle retribuzioni e spese accessorie

Retribuzione agli amministratori	Tasso massimo secondo contratto	Tasso applicato	
Per la commissione di gestione	§ 19 contratto fondo	1,00%	0,860%
Commissione di emissione	§ 18 contratto fondo	5,00%	n/a
Commissione di riscatto	§ 18 contratto fondo	5,00%	n/a
Per l'acquisto o la vendita di immobili	§ 19 contratto fondo	5,00%	de 0.56% à 4.50%
Per la gestione degli immobili	§ 19 contratto fondo	6,00%	de 3.00% à 4.50%
Per la trasformazione/ristrutturazione/lavori su immobili	§ 19 contratto fondo	3,00%	n/a

### Retribuzione alla banca depositaria

Per la custodia dei titoli, delle cedole ipotecarie non in pegno e di azioni immobiliari	§ 19 contratto fondo	125 CHF	125 CHF
Per l'amministrazione, la liquidazione delle operazioni di pagamento e la vigilanza sugli amministratori del fondo	§ 19 contratto fondo	0,05%	0,05%
Per il versamento del rendimento annuale agli investitori	§ 19 contratto fondo	0,50%	0,50%

### Informazioni sugli impegni

Impegni contrattuali di pagamento alla data di chiusura del bilancio per gli acquisti di immobili nonché per i mandati di costruzione e per gli investimenti negli immobili.

Alla data di chiusura del bilancio, gli impegni contrattuali di pagamento in essere per i mandati di costruzione e per gli investimenti negli immobili ammontano a un totale di circa 4'085'653.78 CHF.

# Gli immobili



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 Mundäsc 2



Manno, via Cantonale 27



Locarno, via in Selva 17



Locarno, via Nessi 38



Melide, via Cantonale 29-31



Vacallo, via Bellinzona 10-11



RESIDENTIA



IL FONDO IMMOBILIARE  
DELLA SVIZZERA ITALIANA

info@residentia.ch



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