

Rapporto annuale revisionato

31 dicembre 2017



Residentia,

Fondo immobiliare di diritto
svizzero della categoria
“Fondi immobiliari”

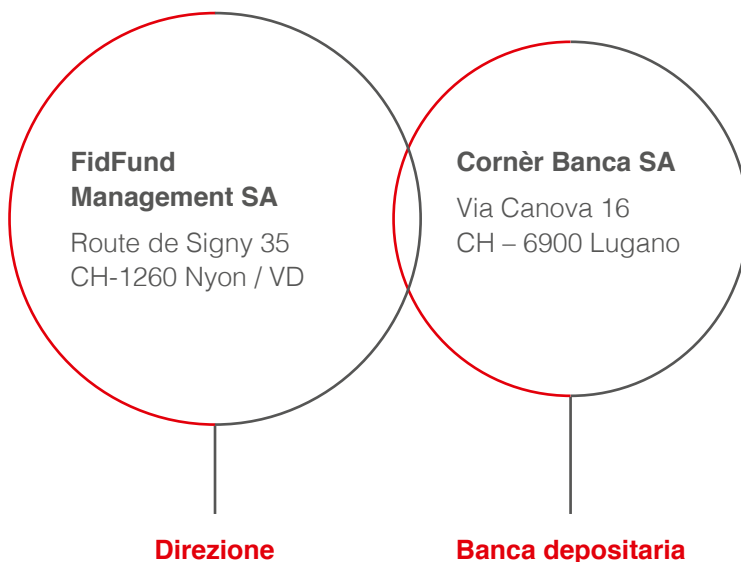
Residentia

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

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

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

Il fondo immobiliare non è suddiviso in classi di quote.



FidFund Management SA

Consiglio di amministrazione

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

Direzione

Nicolas Mégevand	Direttore generale
Christophe Audousset	Direttore aggiunto

Comitato d'investimento

(senza potere decisionale)

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

Consigliere del comitato d'investimento

(senza potere decisionale)

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

Esperti di valutazione

Omar Antonelli	Architetto diplomato STS OTIA, Lugano
Mirko Fasola	Tecnico ES, Lugano
Pascal Brülhart	Economista immobiliare internazionale BAK, MAS Real Estate Management FHO, MRICS, Ponte Tresa (fino al 31.03.2017)
Fabio Guerra	MRICS, MSc Real Estate CUREM, Arch. Dipl. EPFL Lausanne (dal 14.08.2017)

Gestione immobiliare

Assofide SA, Locarno
Comafim SA, Lugano
Privera SA, Lugano
Fiduciaria Antonini SA, Lugano

Banca depositaria

Cornèr Banca SA, Lugano

Società di revisione

KPMG SA - Rue de Lyon 111, 1203 Ginevra




Promotori

Studio Fiduciario Pagani SA
Banca dello Stato del Cantone Ticino

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




Questo fondo investe unicamente in:

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

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

Rapporto del consulente agli investimenti

Il bilancio delle attività intraprese nel 2017 da Residentia, il fondo immobiliare della Svizzera italiana, giustifica un atteggiamento ottimista riguardo alle possibilità di affrontare in modo ottimale un eventuale rallentamento nel settore immobiliare; è addirittura immaginabile un rafforzamento nei confronti della concorrenza, grazie alla presenza capillare sul territorio e all'interazione con differenti partner economici, caratteristica unica per la realtà ticinese.

 È utile anzitutto commentare i risultati economici ottenuti da Residentia durante questo intenso 2017. Se da una parte abbiamo assistito a un'importante crescita in termini di asset – aumentati di oltre un terzo rispetto al 2016, da 177 a 242 milioni di franchi – il ritorno economico è stato solo parzialmente realizzato; le ultime acquisizioni realizzate hanno infatti generato solo una parte degli utili, che saranno invece disponibili nella loro totalità durante il 2018. Siamo dunque soddisfatti della distribuzione di un dividendo di 3,00 franchi per quota e della crescita degli utili realizzati durante l'anno (+36%), accompagnata dal contenimento dei costi, cresciuti in modo marcatamente minore rispetto ai ricavi (+25%). Queste tendenze positive sono confermate anche dagli indicatori economici, che riportano un continuo incremento del margine EBIT, passato da 47.90% dell'anno scorso all'attuale 54.49%; similmente, è molto positiva la costante riduzione del TER, che a fine dicembre 2017 ha raggiunto il livello del 1.17% – contro un valore dell'1.50% a giugno 2015 – permettendo di realizzare una riduzione del 22% sull'arco degli ultimi 5 semestri.

Concentrando l'attenzione sulla seconda parte del 2017, il fondo immobiliare Residentia ha potuto contare sugli ottimi risultati conseguiti durante il primo semestre. Più nel dettaglio, è possibile indicare tre aree principali nelle quali si è concentrata l'attività.

a) Gestione portafoglio immobiliare

Anche nel 2017 Residentia ha curato la gestione corrente del proprio parco immobiliare. È inoltre proseguita l'attività di rivalutazione e ammodernamento del parco immobiliare, con interventi specifici e puntuali su ogni singolo appartamento in proprietà. Nell'ottica di un'ordinaria gestione del portafoglio immobiliare, è inoltre in crescita il coinvolgimento del team Residentia nelle attività tecniche e commerciali del fondo; l'assunzione di un tecnico permetterà in particolare di ottimizzare i tempi ed i costi legati alle ristrutturazione degli appartamenti. Per concludere la retrospettiva dell'attività 2017, è inoltre possibile evidenziare alcuni eventi salienti:

Via in Selva, Locarno: il cantiere per la realizzazione di 14 nuovi appartamenti, destinati alla vendita, si è concluso come previsto all'inizio dell'estate 2017. Entro la fine dell'anno sono stati venduti 5 appartamenti e nel corso dei primi mesi del 2018 ulteriori 2 sono stati riservati, con un utile lordo medio superiore al 25%.

Via Simen, Minusio: il progetto di conversione si è concluso con successo, nel rispetto dei tempi e del budget fissato a 2,75 milioni di franchi. Dei 17 nuovi appartamenti realizzati, 13 risultano affittati e con l'inizio della bella stagione dovrebbe essere raggiunta la piena occupazione. Sono stati inoltre firmati diritti d'acquisto per i due attici, che dovrebbero essere completati entro il mese di aprile.

Rapporto del consulente agli investimenti

Una volta realizzate le vendite e concluso il cantiere, l'immobile dovrebbe poter garantire al fondo una redditività lorda del 5%.

Via Franscini, Mendrisio: nella seconda parte del 2017 ha preso avvio il cantiere del nuovo blocco residenziale da 16 appartamenti, che sorgerà alle spalle dei due esistenti. I lavori inizieranno nel mese di marzo e dovrebbero concludersi entro luglio 2019, per un investimento totale di 4,5 milioni di franchi.

Via Mundasc, Montecarasso: è stata depositata la domanda di costruzione per la nuova ala del complesso intergenerazionale Morenal, che prevede un investimento di 7 milioni di franchi. Una volta realizzato il nuovo edificio e convertiti 6 duplex in 12 nuovi e più moderni appartamenti da 2,5 locali, il complesso dovrebbe garantire una redditività lorda del 5%.

Via Luserte, Gambarogno: è stata rilasciata la licenza edilizia per un ampliamento da 4.500 m² dell'immobile di Quartino, raddoppiando le attuali superfici commerciali. Residentia ha deciso di vendere la proprietà, che non risulta strategica rispetto alla politica d'investimento, in particolare dopo l'acquisto dell'immobile commerciale di Via Besso a Lugano.

b) Aumento di capitale

La seconda parte del 2017 è stata caratterizzata anche dal quarto aumento di capitale; organizzato fra i mesi di settembre e ottobre, ha riscosso un notevole successo, permettendo al fondo di raccogliere 47 milioni di franchi e portando così il totale degli averi netti a quasi 200 milioni. Negli ultimi mesi dell'anno hanno così potuto essere acquistati i seguenti immobili:

Via Gottardo 41 – 47, Bellinzona: le due proprietà sorgono su due mappali adiacenti, nella zona nord della Città, su una delle principali arterie viarie, garantendo visibilità per i commerci e una posizione strategica per gli inquilini. Acquistati per 10.1 milioni di franchi, i due immobili sono composti da 41 appartamenti e 2 commerci di prossimità con un reddito annuo prossimo a 600 mila franchi e un significativo potenziale d'incremento delle pigioni sul lungo periodo.

Via Quinta 45 – 47, Biasca: l'immobile, adiacente a un'altra proprietà del fondo, risale agli anni '80 ed è composto da 27 appartamenti e 14 box esterni. A fronte di un prezzo d'acquisto di 6 milioni di franchi, sono attesi ricavi annui superiori ai 300 mila franchi.

Via Besso, Lugano: l'importante edificio storico industriale, con oltre 3.000 m² di superfici commerciali e artigianali, si trova nel quartiere di Besso ed è stato edificato verso la fine dell'Ottocento come fabbrica di cioccolato dalla ditta Tobler. Si tratta di un unicum architettonico per la Città, ed è di conseguenza tutelato come bene culturale. La vicinanza alla stazione ed agli accessi autostradali accresce l'interesse dell'oggetto, acquisito dal fondo al prezzo di 7,55 milioni di franchi. L'intento è di avviare un progetto di recupero e valorizzazione con un investimento di ulteriori 4 milioni, a partire dalla prima metà del 2018. A operazione ultimata, il reddito potenziale dell'immobile dovrebbe attestarsi oltre i 600 mila franchi annui, garantendo una redditività attorno al 5%.

Via Zorzi, Giubiasco: la proprietà sorge all'interno del Quartiere Sagittario, dove il fondo disponeva già di un immobile da 25 unità. Il nuovo oggetto, composto da 20 unità abitative e 20 parcheggi interrati, è stato acquistato per 6,4 milioni di franchi: la redditività lorda potenziale si attesta al 5,40%.

Oltre ad avere completato queste operazioni, Residentia ha avviato trattative – ora in fase avanzata – per l’acquisizione di ulteriori oggetti a reddito, così da ottimizzare l’utilizzo della liquidità realizzata con l’ultimo aumento di capitale.

c) Mercato immobiliare ticinese

Nella seconda metà del 2017, il team Residentia si è infine concentrato sull’analisi delle mutate condizioni di mercato, che si sono progressivamente deteriorate e hanno imposto un radicale cambiamento di atteggiamento da parte di tutti gli operatori del settore immobiliare. Abbiamo infatti assistito a un progressivo rallentamento dei tempi di rilocalizzazione e a un sensibile aumento del tasso di sfritto per singolo immobile. Nello specifico, alcuni oggetti di proprietà del fondo presentano oggi valori importanti di sfritto; una situazione in parte legata al metodo di calcolo adottato, che considera unicamente una situazione media a fine semestre – proiettandola sulla totalità dell’anno – e non l’effettivo ammontare annuale di affitti persi a causa degli sfritti.

Nel dettaglio, all’interno del parco immobiliare di Residentia vanno osservati con attenzione i tassi elevati di sfritto degli oggetti in Via Ghiringhelli a Bellinzona, dove sono in corso lavori di sopraelevazione, di Manno (ad oggi completamente affittato), nel quartiere Morenal (interessato da lavori di trasformazione di 6 appartamenti duplex in 12 appartamenti più piccoli, e quindi più facilmente affittabili) e a Vacallo, dove sono state registrate diverse disdette e sono in corso di ristrutturazione 7 appartamenti e una sistemazione delle aree comuni, ad esempio con la creazione di un nuovo parco giochi. Va infine sottolineato che la mutata situazione del mercato riguarda anche Lugano.

Alla luce di queste evoluzioni, Residentia ha immediatamente modificato le proprie strategie. Sono anzitutto state coinvolte maggiormente le amministrazioni immobiliari, introducendo premi per i riaffitti e la possibilità di proporre inquilini su tutto il parco immobiliare del fondo, e non solo per gli immobili direttamente amministrati. È stato inoltre rafforzato il team interno di rilocalizzazione, che sarà supportato anche dall’esterno grazie a mandati a persone specializzate nel settore.

Nel mese di dicembre 2017 è stato infine lanciato il portale web *ResidentiaCard.ch* dedicato a tutti i gli inquilini del fondo. Grazie a una tessera personale distribuita a tutti i locatari che si registreranno, saranno introdotti una serie di importanti vantaggi presso numerosi partner commerciali (**Helvetia, Banca Stato, Corner, Mediamarkt, la Mobiliare**) ed esercizi pubblici nelle immediate vicinanze degli immobili (bar, ristoranti, farmacie, saloni di bellezza, negozi di alimentari...).

Questa iniziativa intende fornire vantaggi concreti a tutti i nostri inquilini e fidelizzarli, ma anche favorire la ricerca di nuovi locatari; ResidentiaCard è permette infatti a ogni utente di segnalare l’interesse di un’altra persona per uno degli oggetti sfritti del fondo, assicurandosi in caso di conclusione del contratto un ricavo economico fissato in 500 franchi.

Alla luce dei progetti e delle attività descritte, il team Residentia è certo che il nuovo anno porterà il fondo a raggiungere nuovi ambiziosi traguardi, e che la continua ottimizzazione del portafoglio porterà agli investitori notevoli soddisfazioni in termini di reddito.

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 una 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

Les experts chargés des estimations utilisent un 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.

Modello di valutazione DCF

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 2017

Il tasso di capitalizzazione è del 3,75%. (Media swap 10 anni sugli ultimi 4 anni: 1,55%; Tasso di illiquidità: 1,20%; Tasso di aumento: 1,00%).

I tassi di sconto variano tra il 3,78% (minimo) e il 4,50% (massimo) con una media ponderata del 4,04%.

Indicazioni sulle attività di particolare importanza economica o giuridica

Contenzioso:

La controversia in relazione al diritto del contratto di locazione di un immobile venduto per un valore di CHF 112.000,00 è stata liquidata con il pagamento a nostro favore di detto importo. Trattasi di un immobile sito in Via Ghiringhelli 18 a Bellinzona, per cui l'Impresa generale incaricata della soprelevazione dell'immobile deve risarcire l'inquilino a seguito dei danni causati dall'acqua per le intemperie del primo semestre 2017.

In data 31.08.2017 FldFund 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

La tabella relativa al rendimento tiene conto d'ora in poi dell'anno 2016.

b) Informazioni economiche

La tabella relativa alle informazioni economiche è stata aggiornata.

c) Esperti incaricati delle stime

L'esperto Pascal Brühlhart, Economista immobiliare internazionale BAK, è stato sostituito dall'Esperto Permanente Signor Fabio Guerra a seguito del conseguimento dell'autorizzazione FINMA approvata il 14 agosto 2017. 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) Obiettivi e politica d'investimento del fondo immobiliare

Si precisa che il fondo distribuisce annualmente la quasi totalità del reddito netto. È stata aggiunta la strategia in materia di garanzie e le operazioni (OTC). Per queste ultime operazioni si precisa che lo scambio di garanzie non è previsto.

b) Utilizzo di strumenti finanziari derivati

Si precisa che il gestore del fondo può far uso di strumenti finanziari derivati; unicamente per garantire la copertura dei rischi di mercato, di tasso di interesse, di cambio e di credito.

c) Fiscalità (organismo d'investimento collettivo)

Le seguenti modifiche sono state riportate egualmente nel prospetto semplificato.

- Il paragrafo sulle conseguenze fiscali per gli investitori esteri si determinano con espresso riferimento alle disposizioni in materia di prescrizioni fiscali della legge fiscale del paese in vigore nel quale l'investitore è residente. È menzionata la fiscalità degli investitori il cui domicilio fiscale è in Svizzera e all'estero. Il paragrafo sull'imposta alla fonte liberatoria è stato quindi cancellato.

- Lo statuto del fondo immobiliare è stato indicato come segue secondo la nuova Direttiva dell'amministrazione fiscale delle contribuzioni del 17 gennaio 2017 intitolata: *Norma di scambio automatico di informazioni relative ai conti finanziari, Norma comune di dichiarazione.*

Indicazioni sulle attività di particolare importanza economica o giuridica

- **Scambio internazionale automatico di informazioni in materia fiscale (scambio automatico di informazioni):** questo fondo immobiliare è qualificato come istituzione finanziaria non dichiarante, ai fini dello scambio automatico di informazioni ai sensi della norma comune in materia di dichiarazione e di dovuta diligenza (NCD) dell'Organizzazione di cooperazione e di sviluppo economico (OCDE) per le informazioni relative ai conti finanziari.

- **FATCA:** il fondo immobiliare è registrato presso le autorità fiscali americane come "Registered Deemed Compliant Financial Institution" ai sensi degli articoli 1471 - 1474 dell'Internal Revenue Code americano (Foreign Account Tax Compliance Act, inclusi i testi a tal riguardo, di seguito "FATCA").

d) Indicazioni generali sulla direzione

Sono intervenute modifiche degli amministratori di FidFund Management SA secondo quanto stabilito il 5 gennaio 2017:

- Monsieur Nicolas Mégevand, Direttore generale
- Monsieur Christophe Audoussat, Direttore aggiunto

e) Delega ad altre mansioni parziali

L'amministrazione Fiduciaria Antonini SA è stata aggiunta all'elenco seguente degli amministratori:

- Assofide SA, Via Luini 3, CH – 6600 Locarno;
- Comafim SA, Corso Elvezia 27, CH – 6900 Lugano;
- Fiduciaria Antonini SA, CH – 6900 Lugano;
- Privera SA, Via Massagno 26, CH - 6900 Lugano.

f) Informazioni riguardanti la banca depositaria

È stato aggiunto che, per effetto della custodia collettiva e mediante terzi, la gestione del fondo non detiene più la proprietà individuale sui titoli depositati, ma solamente la comproprietà sugli stessi. Peraltro, se i depositari terzi e centrali non sono soggetti a vigilanza, non devono rispondere alle esigenze organizzative che sono imposte alle banche svizzere.

Infine, è stato modificato il paragrafo sulla responsabilità della banca in caso di delega, senza impli-

care alcuna modifica sostanziale, come segue: La banca depositaria è responsabile dei danni causati dai mandatarî nella misura in cui non può dimostrare di aver dato prova della diligenza richiesta dalle circostanze nei propri compiti di selezione, di valutazione e di vigilanza. Questa riformulazione figura egualmente nel contratto del fondo al §4 ch.5 del contratto del fondo.

g) Esperti incaricati delle stime

L'esperto Fabio Guerra, avendo ricevuto l'autorizzazione FINMA ad esercitare in qualità di esperto permanente per il fondo, è stato aggiunto all'elenco degli esperti in sostituzione dell'esperto Pascal Brühlhart:

- Omar Antonelli, Arch. Dipl. STS OTIA, Lugano;
- Mirko Fasola, Tecnico ES, Lugano;
- Fabio Guerra, MRICS, MSc Real Estate CUREM, Arch. Dipl. EPFL, Lausanne.

Un breve descrittivo sulle sue esperienze è allegato alla nomina.

h) Altre informazioni

In merito alla sezione "Annotazioni utili": La menzione della distribuzione semestrale dei prodotti nei quattro mesi che seguono la chiusura del semestre fino al 31 dicembre 2015 è stata eliminata.

i) Condizioni di emissione e di riscatto di quote di fondi nonché di negoziazione

Si è precisato che la direzione del fondo propone le nuove quote in priorità agli investitori storici conformemente all'art. 66 c.1 LPCC. Anche questa precisazione è stata inserita nel prospetto semplificato, alla sezione: Condizioni di acquisto e di riscatto di quote nonché di negoziazione. Si è precisato che la banca Julius Baer & Cie garantisce al pari della banca Corner Banca una regolare negoziazione in borsa delle quote del fondo immobiliare.

j) Retribuzioni e spese accessorie

Voce aggiunta ai paragrafi in oggetto: *Pagamento di retrocessioni e concessione di sconti*. Questi paragrafi non sono oggetto di modifiche sostanziali.

- Total Expense Ratio (TER) :

La tabella è stata aggiornata affinché rifletta le percentuali più recenti. La stessa modifica è stata effettuata al paragrafo 3 del prospetto semplificato.

- Voce aggiunta: *Accordi di retrocessioni di commissioni ("commission sharing agreements") e commissioni in natura ("soft commissions")*.

Si fa presente che la direzione non ha concluso accordi di retrocessioni di commissioni ("commission sharing agreements") né accordi di "soft commissions".

- Voce aggiunta: *Investimenti in organismi d'investimento collettivo collegati*

Si è specificato che negli investimenti in organismi d'investimento collettivo gestiti direttamente o indirettamente dagli amministratori del fondo, o gestiti da una società alla quale gli amministratori sono collegati, nell'ambito di una comunità di gestione, di una comunità di controllo o mediante una partecipazione rilevante diretta o indiretta, non si applicano commissioni di emissione o di riscatto.

k) Limitazioni di vendita

Il vincolo di vendita riguarda solamente le offerte e le vendite sul territorio statunitense. Il paragrafo interessato è stato sostituito da: le quote di questo fondo immobiliare non possono essere né proposte, né vendute né tanto meno consegnate negli Stati Uniti.

l) Disposizioni dettagliate

Questa sezione è stata eliminata poiché non determinante nell'approfondimento del contenuto, rinviando il lettore al contratto del fondo. Infine, diverse modifiche di ordine formale che non compromettono il contenuto del prospetto sono state effettuate in aggiunta (p. es. modifiche redazionali, riadattamento della numerazione ecc.).

3. Modifiche apportate al contratto del fondo d'investimento

Le seguenti modifiche materiali (sotto quelle menzionate in precedenza) sono state apportate al contratto del fondo al fine di adattarlo alle disposizioni riviste della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitali ("LPCC") e dell'ordinamento sugli investimenti collettivi di capitali ("OPCC") nonché al contratto tipo dei fondi immobiliari rivisto della Swiss Funds & Asset Management Association ("Modello SFAMA"): Nel prospetto e nel contratto del fondo è stato aggiunto la locuzione "strumenti finanziari" davanti al termine "derivati".

a) III B §12 - Strumenti finanziari derivati – Approccio Commitment I

Considerando che la gestione del fondo può far uso di strumenti finanziari derivati solo per garantire la copertura dei rischi di mercato, di tasso d'interesse, di cambio e di credito. La formulazione del §12 è stata adattata secondo la copertura dei rischi precitati e per il resto all'OPC-FINMA.

Per quanto concerne §12 cap.4 lett. c, i sottostanti non saranno più utilizzati per coprire diverse posizioni se sussiste un rischio di mercato. Il testo ivi relativo è eliminato secondo le nuove prescrizioni del modello SFAMA.

Indicazioni sugli affari di importanza economica o giuridica

b) IV § 16 Calcolo del valore patrimoniale netto e ricorso a esperti incaricati delle stime

La valutazione degli immobili in costruzione si esegue al valore commerciale secondo l'art. 86 OPC-FIN-MA dal 01.01.2016 con modalità analoghe a quelle impiegate per gli immobili costruiti. La valutazione dei terreni non edificati si effettua invece secondo il principio dei costi effettivi.

Il testo è sostituito come segue: "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 una verifica annuale di deprezzamento."

c) V §19 Retribuzioni e spese accessorie a carico del patrimonio del fondo

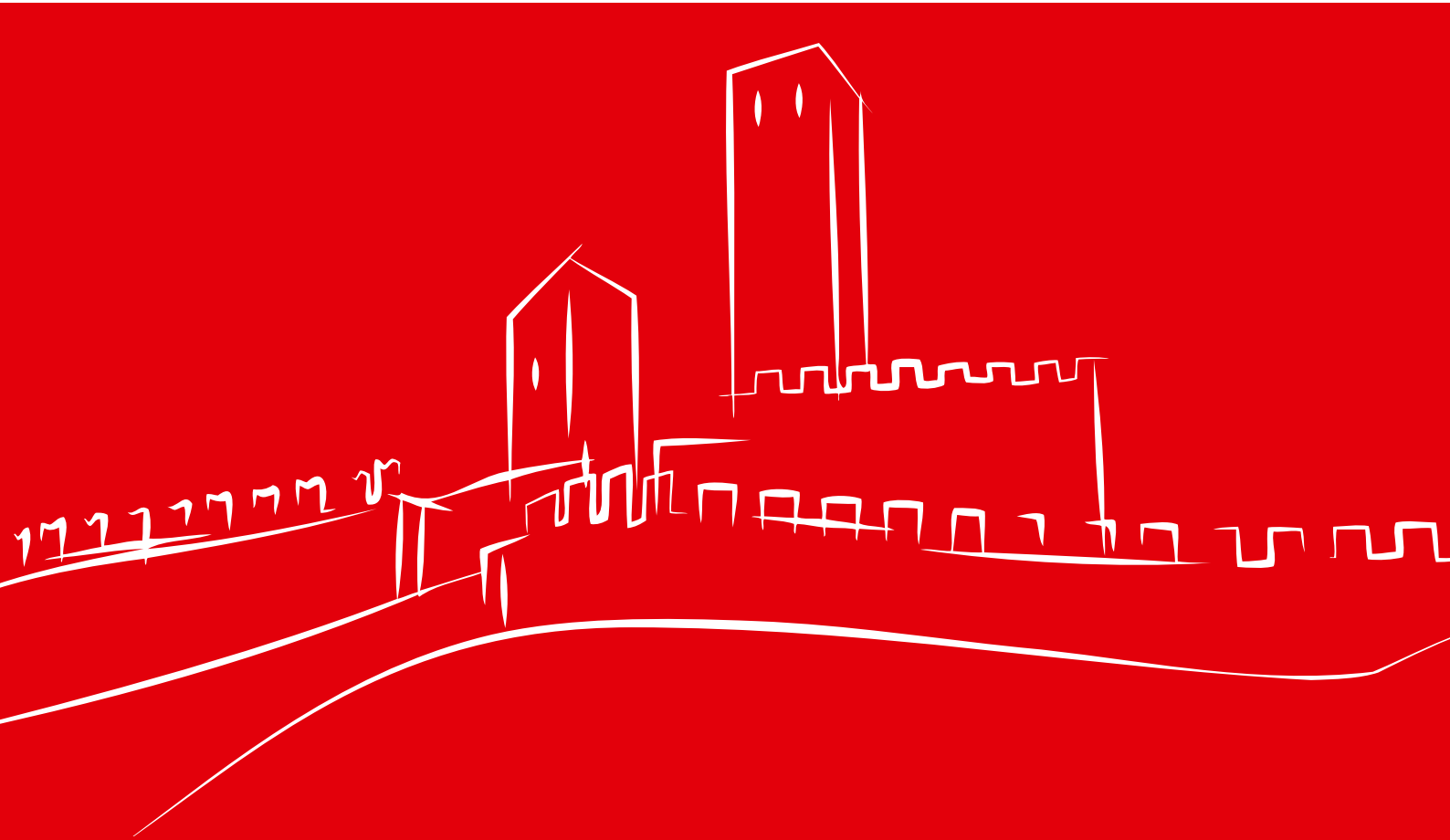
Al cap.7 la parola "commercializzazione" è sostituita dalla parola "distribuzione"; dal momento che gli sconti non sono considerati retrocessioni, viene specificato che nessuno sconto è concesso

secondo il cap. 5.3 del prospetto: "La direzione del fondo e i suoi mandatari possono, alle condizioni previste nel prospetto (cf. cap. 5.3), applicare retrocessioni al fine di retribuire l'attività di distribuzione delle quote del fondo immobiliare. Non si concedono sconti per ridurre le spese e i costi a carico degli investitori e imputati al fondo immobiliare. Questa indennizzo permette in modo specifico di retribuire le seguenti prestazioni: [...]»

Infine, 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

Gli investitori sono informati 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.



Cifre 2018

Dati in sintesi**31.12.2016****31.12.2017**

Patrimonio totale	CHF	177.019.307,57	242.171.632,29
Patrimonio netto del fondo	CHF	138.679.280,64	186.257.665,38
Valore commerciale stimato degli immobili completati	CHF	164.420.000,00	223.060.000,00
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
31.12.2009	39.938	40.261.902,07	1.008,10	4,48	0,00	4,48
31.12.2010	39.938	41.337.560,47	1.035,05	9,35	0,00	9,35
31.12.2011	39.938	41.623.094,82	1.042,20	19,75	0,00	19,75
31.12.2012	68.388	75.113.699,44	1.098,35	24,42	0,00	24,42
31.12.2013	68.388	76.010.399,74	1.111,45	26,02	8,35	34,37
31.12.2014	68.388	75.712.234,11	1.107,10	29,39	2,28	31,67
31.12.2015	1.000.608	112.957.366,46	112,90	3,28	0,00	3,28
31.12.2016	1.200.713	138.679.280,64	115,50	2,06	0,87	2,93
31.12.2017	1.600.174	186.257.665,38	116,40	2,42	0,58	3,00

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

Indici calcolati secondo la direttiva della SFAMA**31.12.2017**

Tasso di perdita su affitti	11,37%
Coefficiente di indebitamento	22,78%
Margine operativo (margine EBIT)	54,59%
Quota dei costi di esercizio del Fondo (TER REF GAV)	0,92%
Quota dei costi di esercizio del Fondo (TER REF MV)	1,17%
Rendimento dei fondi propri "Return on Equity" (ROE 01.01.17 - 31.12.2017)	3,12%
Rendimento su distribuzione	2,21%
Coefficiente di distribuzione	99,99%
Spese bancarie al 31.12.2017	16,84%
Rendimento dell'investimento	3,34%
Rendimento del capitale investito	2,37%

Performance del Fondo Résidentia (dividendo reinvestito)

	2016	2017 ⁽¹⁾	dalla creazione del fondo ⁽²⁾	esercizio contabile 01.01.17 - 31.12.17
Residentia	13,68%	11,34%	59,91%	11,34%
SXI Real Estate Funds Index*	6,85%	6,60%	73,04%	6,60%

* 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.

¹ fino al 31.12.2017

² dal 1.07.2009 al 31.12.2017 (rendimento globale)

Stato patrimoniale	al 31.12.2016	al 31.12.2017
Attivo	CHF	CHF
Attivi in banca		
Attivi a vista	11.020.187,44	17.250.958,33
Immobili		
Immobili a destinazione d'uso abitativo	122.590.000,00	127.900.000,00
Immobili di abitazioni di proprietà per piano	4.750.000,00	4.360.000,00
Immobili a destinazione d'uso misto	12.750.000,00	41.800.000,00
Immobili a destinazione d'uso commerciale	24.330.000,00	49.000.000,00
Terreni edificabili, compresi edifici da abbattere e immobili in costruzione	0,00	0,00
Totale immobili	164.420.000,00	223.060.000,00
Altri attivi	1.579.120,13	1.860.673,96
Totale degli attivi	177.019.307,57	242.171.632,29
Passivo		
Impegni		
Impegni a breve termine		
– Debiti ipotecari a breve termine	0,00	0,00
– Altri impegni a breve termine	2.792.621,93	3.017.925,91
Impegni a lungo termine		
– Debiti ipotecari a lungo termine	33.290.000,00	50.810.000,00
– Altri impegni a lungo termine	0,00	0,00
Totale passivo	36.082.621,93	53.827.925,91
Patrimonio netto al lordo delle imposte stimate dovute in caso di liquidazione	140.936.685,64	188.343.706,38
Imposte stimate dovute in caso di liquidazione	-2.257.405,00	-2.086.041,00
Patrimonio netto	138.679.280,64	186.257.665,38

Variazione del patrimonio netto	al 31.12.2016	al 31.12.2017
Variazione del patrimonio netto del fondo	CHF	CHF
Patrimonio netto del fondo a inizio del periodo contabile	112.957.366,46	138.679.280,64
Distribuzione	-1.600.972,80	-3.518.089,09
Saldo dei movimenti di quote	22.010.050,14	45.352.534,67
Risultato totale	5.312.836,84	5.743.939,16
Patrimonio netto del fondo al termine del periodo contabile	138.679.280,64	186.257.665,38

Numero delle quote riscattate ed emesse	al 31.12.2016	al 31.12.2017
Evoluzione del numero delle quote		
Situazione ad inizio esercizio	1.000.608,00	1.200.713,00
Split	0,00	0,00
Quote emesse	200.105,00	399.461,00
Quote rimosse	0,00	0,00
Situazione a fine periodo	1.200.713,00	1.600.174,00
	CHF	CHF
Valore patrimoniale netto di una quota a fine periodo	<u>115,50</u>	<u>116,40</u>

Informazioni complementari (art. 68 OPC-FINMA)	al 31.12.2016	al 31.12.2017
	CHF	CHF
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	0

Conto economicoDal 01.01.2016
al 31.12.2016Dal 01.01.2017
al 31.12.2017

	CHF	CHF
Redditi		
Redditi locativi	7.141.074,16	8.472.352,09
Interessi bancari	5,47	-2,93
Proventi vari	25.948,00	305.322,96
Altri redditi locativi	66.912,45	171.289,72
Partecipazione dei sottoscrittori ai redditi maturati	211.610,11	1.104.779,63
Totale dei redditi	7.445.550,19	10.053.741,47
Spese		
Interessi ipotecari	354.413,96	591.245,82
Altri interessi passivi	9,11	4,39
Manutenzione e riparazioni	858.373,01	1.020.836,41
Amministrazione degli immobili:		
a) Spese relative agli immobili (acqua, elettricità, portineria, pulizia, assicurazioni ecc.)	477.297,29	596.546,16
b) Spese di amministrazione (onorari e costi di gestione)	294.684,20	362.232,73
Imposte dirette	1.535.286,00	1.922.618,79
Costi di valutazione e di revisione	159.541,58	142.916,30
Oneri bancari	25.419,59	36.242,36
Altri oneri (spese di pubblicazione, di stampa, legali ecc.)	39.820,05	71.169,50
Retribuzione regolamentare degli amministratori	1.135.397,92	1.335.222,56
Retribuzione regolamentare della banca depositaria	62.441,49	74.388,62
Accantonamento/i per recupero crediti incerti	31.443,62	46.233,23
Totale delle spese	4.974.127,82	6.199.656,87
Utile netto	2.471.422,37	3.854.084,60
Profitti/perdite su investimenti realizzati	1.046.279,87	943.735,63
Risultato operativo	3.517.702,24	4.797.820,23
Profitti/Perdite su investimenti non realizzati (variazione)	1.795.134,60	946.118,93
Risultato di esercizio	5.312.836,84	5.743.939,16
Utilizzazione del risultato		
	CHF	CHF
Risultato operativo	3.517.702,24	4.797.820,23
Dividendo intermediario	0,00	0,00
Riporto dell'esercizio precedente	3.517,85	3.131,00
Risultato disponibile da ripartire	3.521.220,09	4.800.951,23
Risultato liquidabile agli investitori	3.521.220,09	4.800.951,23
Distribuzione utili in capitale	1.044.620,31	928.100,92
Distribuzione redditi	2.473.468,78	3.872.421,08
Risultato destinato alla liquidazione per gli investitori	3.518.089,09	4.800.522,00
Riporto a nuovo	3.131,00	429,23

Inventario degli immobili

Immobili locativi

Immobili a destinazione d'uso abitativo		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati ¹ in CHF	Rendimento lordo ²
Ticino	Bellinzona				
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8.736.763,38	10.100.000,00	586.000,97	6,16%
	Via San Gottardo 47	4.473.617,50	4.500.000,00	46.018,45	5,70%
	Biasca				
	Via Quinta 53 à 59	8.775.227,09	9.950.000,00	518.152,30	5,24%
	Via Quinta 45 - 47	6.204.763,65	6.040.000,00	59.915,94	4,99%
	Giubiasco				
	Viale C. Olgiati 20/1	5.342.304,70	6.300.000,00	305.811,00	5,41%
	Via Zorzi 2/A	6.435.266,00	6.400.000,00	-	4,48%
	Locarno				
	Via Nessi 38	8.932.413,25	10.500.000,00	541.174,80	5,50%
	Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	9.163.166,93	10.460.000,00	591.871,80	5,85%
	Lugano				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11.205.662,40	12.300.000,00	613.160,00	5,53%
	Via dei Faggi 23	10.074.203,60	10.700.000,00	486.226,00	5,06%
	Monte Carasso				
	Via Mundasc 2	27.960.115,83	27.700.000,00	1.240.766,25	4,39%
	Vacallo				
	Via Bellinzona 10-11	12.655.572,11	12.950.000,00	631.892,70	5,62%
Totali		119.959.076,44	127.900.000,00	5.620.990,21	

Immobili di abitazioni di proprietà per piano		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati ¹ in CHF	Rendimento lordo ²
Ticino	Locarno				
	Via In Selva 17	4.804.776,73	4.360.000,00	-	0,00%
Totali		4.804.776,73	4.360.000,00	-	

Inventario degli immobili**Immobili locativi**

Immobili a destinazione d'uso misto		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati ¹ in CHF	Rendimento lordo ²
Ticino	Bellinzona				
	Via C. Ghiringhelli 18	5.414.716,97	5.760.000,00	187.950,00	3,96%
	Via San Gottardo 41	5.961.418,00	6.000.000,00	62.103,05	5,51%
	Lugano				
	Via Antonio Fusoni 5	7.226.581,35	8.100.000,00	358.805,50	5,25%
	Via Bagutti 26	11.530.608,92	11.800.000,00	563.220,00	5,11%
	Minusio				
	Via Rinaldo Simen 58	10.059.884,40	10.140.000,00	192.550,20	3,92%
Totali		40.193.209,64	41.800.000,00	1.364.628,75	

Immobili a destinazione d'uso commerciale		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati ¹ in CHF	Rendimento lordo ²
Ticino	Gambarogno				
	Via Luserte 2-4	11.531.022,10	13.600.000,00	613.866,75	5,41%
	Lugano				
	Via Besso 42	7.733.758,25	7.850.000,00	29.383,25	2,60%
	Manno				
	Via Cantonale 27	6.220.763,35	6.050.000,00	170.998,25	5,21%
	Mendrisio				
	Via Stefano Franscini 10/12	20.538.499,15	21.500.000,00	672.484,88	4,45%
Totali		46.024.042,85	49.000.000,00	1.486.733,13	

Riepilogo

	Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati ¹ in CHF
Immobili a destinazione d'uso abitativo	119.959.076,44	127.900.000,00	5.620.990,21
Immobili di abitazioni di proprietà per piano	4.804.776,73	4.360.000,00	-
Immobili a destinazione d'uso misto	40.193.209,64	41.800.000,00	1.364.628,75
Immobili a destinazione d'uso commerciale	46.024.042,85	49.000.000,00	1.486.733,13
Totali	210.981.105,66	223.060.000,00	8.472.352,09

¹ Inclusi gli affitti da percepire² rapporto tra lo stato locativo teorico e il valore di mercato (per gli immobili che comprendono una costruzione ultimata / in esercizio)

Il valore totale assicurativo rischio incendio ammonta a 210 744 585,00 CHF

Nessun inquilino costituisce il 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	Età immobiliare in anni
Ticino	Bellinzona		
	Via San Gottardo 58 a/b/c	4,59%	55
	Via C. Ghiringhelli 18	22,01%	40
	Via San Gottardo 41	6,18%	55
	Via San Gottardo 47	9,87%	59
	Biasca		
	Via Quinta 53 à 59	2,04%	34
	Via Quinta 45-47	0,00%	35
	Gambarogno		
	Via Luserte 2-4	8,06%	28
	Giubiasco		
	Viale C. Olgiati 20/1	7,92%	27
	Via Zorzi 2/A	0,00%	27
	Locarno		
	Via In Selva 17	0,00%	52
	Via Nessi 38	7,48%	54
	Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	4,84%	47
	Lugano		
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	13,05%	52
	Via Bagutti 26	11,06%	47
	Via Besso 42	1,17%	122
	Via dei Faggi 23	7,68%	28
	Via Antonio Fusoni 5	9,98%	47
	Manno		
	Via Cantonale 27	38,11%	30
	Mendrisio		
	Via Stefano Franscini 10-12	9,84%	24
	Minusio		
	Via Rinaldo Simen 58	37,73%	22
	Monte Carasso		
	Via Mundasc 2	17,98%	23
	Vacallo		
	Via Bellinzona 10-11	15,58%	37

Elenco degli acquisti e delle vendite di attivi**Acquisti**

Immobili a destinazione d'uso abitativo Prezzo di acquisto in CHF

Ticino	Bellinzona Via San Gottardo 47	4.330.000,00
	Biasca Via Quinta 45 - 47	6.000.000,00
	Giubiasco Via Zorzi 2A	6.400.000,00
	Totale	16.730.000,00

Immobili a destinazione d'uso commerciale

Ticino	Gambarogno Via Luserte 2-4	3.665.000,00
	Lugano Via Besso 42	7.550.000,00
	Mendrisio Via Stefano Franscini 10/12	20.000.000,00
	Totale	31.215.000,00

Immobili a destinazione d'uso misto

Ticino	Bellinzona Via San Gottardo 41	5.770.000,00
	Totale	5.770.000,00

Totale **53.715.000,00**

Vendite

Immobili a destinazione d'uso abitativo		Prezzo di vendita in CHF
Ticino	Locarno	
	Via In Selva 17 (lotto PPE n° 17)	650.000,00
	Via In Selva 17 (lotto PPE n° 16)	830.000,00
	Via In Selva 17 (lotto PPE n° 11)	555.000,00
	Via In Selva 17 (lotto PPE n° 15)	600.000,00
	Via In Selva 17 (lotto PPE n° 19)	600.000,00
Totali		3.235.000,00

Vendite a termine

Tre lotti PPE di cui due lotti n. 20 e 21 in, Via Rinaldo Simen 58 Minusio e un lotto PPE n. 3, Via in Selva a Locarno. I trasferimenti di proprietà sono previsti rispettivamente il 20.04.2018, 30.04.2018 e 30.03.2018.

Dettaglio dei debiti ipotecari

	Capitale in CHF	Tasso d'interesse annuale	Data del finanziamento	Scadenza	Base e frequenza di fissazione del tasso d'interesse
Impegni a lungo termine superiori a cinque anni	2.000.000,00	0,500%	22.04.2016	23.04.2019	FISS.
	8.520.000,00	0,500%	18.05.2016	20.05.2019	FISS.
	3.000.000,00	0,600%	27.04.2017	27.04.2020	FISS.
	3.500.000,00	0,600%	18.05.2017	18.05.2020	FISS.
Impegni a lungo termine superiori a cinque anni	500.000,00	1,310%	20.10.2017	30.04.2023	FISS.
	200.000,00	1,310%	20.10.2017	30.04.2023	FISS.
	190.000,00	2,400%	20.10.2017	31.12.2023	FISS.
	2.520.000,00	2,400%	20.10.2017	31.12.2023	FISS.
	2.500.000,00	2,400%	20.10.2017	31.12.2023	FISS.
	8.640.000,00	1,850%	30.06.2014	01.07.2024	FISS.
	3.300.000,00	1,350%	20.10.2017	30.06.2026	FISS.
	940.000,00	1,350%	20.10.2017	30.06.2026	FISS.
	15.000.000,00	1,300%	31.03.2017	31.03.2027	FISS.
50.810.000,00	1,255% (tasso medio ponderato)				

Dettaglio dei debiti ipotecari rimborsati

	Capitale in CHF	Tasso d'interesse annuale	Data del finanziamento	Scadenza	Base e frequenza di fissazione del tasso d'interesse
	14.130.000,00	1,100%	31.12.2013	31.12.2017	FISS.
	14.130.000,00				

Informazioni sul tasso effettivo delle retribuzioni e spese accessorie

Retribuzione agli amministratori		Tasso massimo conforme al contratto	Tasso applicato
Per la commissione di gestione	§ 19 contratto fondo	1,00%	0,805%
Per la commissione di emissione	§ 18 contratto fondo	5,00%	1,50%
Per la commissione di riscatto	§ 18 contratto fondo	5,00%	0,00%
Per l'acquisto o la vendita di immobili	§ 19 contratto fondo	5,00%	de 0,47% à 4,20%
Per la gestione degli immobili	§ 19 contratto fondo	6,00%	de 3,5% à 4,50%
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 reddito 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 928.788,36 CHF.



Gli immobili



Giubiasco, via Olgiati / Lugano



Giubiasco, via Zorzi 2/A



Biasca, via Quinta 53



Biasca, via Quinta 45, 47



Mendrisio, via Franscini 10-12



**Locarno, via Rovedo 15
via Romero 12**



Quartino, via Luserte 2-4



Minusio, via Simen 58



Locarno, via in Selva 17



Locarno, via Nessi 38



Canton Ticino



Bellinzona, via S. Gottardo 58 ABC



Bellinzona, via Ghiringhelli 18



Lugano, via Beltramina 6-8-10



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



Monte Carasso, via Mundàsc 2



Manno, via Cantonale 27



Vacallo, via Bellinzona 10-11



RESIDENTIA



IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA

info@residentia.ch



www.residentia.ch