

Rapport annuel audité

31 décembre 2019



Residentia,

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

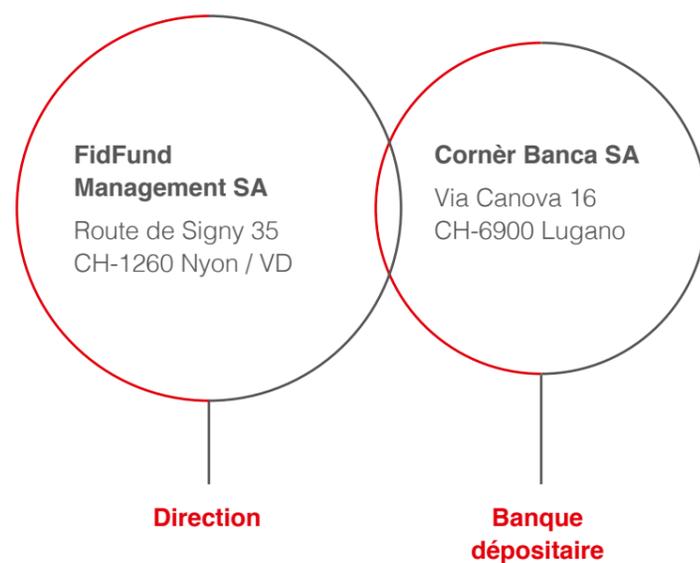
Residentia

+ **RESIDENTIA** est un fonds de placement de droit suisse, du genre « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) (ci-après le « fonds » ou le « fonds immobilier»). Le contrat de fonds a été établi par FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Cornèr Banca SA en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et approuvé la première fois par cette dernière en date du 20 mars 2009.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.



FidFund Management SA

Conseil d'administration

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

Président
Vice-Président
Administrateur
Administrateur
Administrateur

Direction

Selda Karaca
Christophe Audousset
Lionel Bauer

Directrice générale
Directeur adjoint
Sous-directeur (depuis le 02.09.2019)

Comité de placement

Lorenzo Orsi
Claudio Genasci

(sans pouvoir décisionnel)

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

Conseiller du Comité de placement

Matteo Pagani

(sans pouvoir décisionnel)

Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano

Experts chargés des estimations

Omar Antonelli
Mirko Fasola
Fabio Guerra

Architecte diplômé STS OTIA, Lugano
Technicien ES, Lugano
MRICS, MSc Real Estate CUREM, Arch. Dipl. EPFL Lausanne

Gestion des immeubles

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

Banque dépositaire

Cornèr Banca SA, Lugano

Société d'audit

KPMG SA - Esplanade de Pont-Rouge 6, 1211 Genève

Promoteurs

Studio Fiduciario Pagani SA
Banca dello Stato del Cantone Ticino

Résidentia est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie des fonds immobiliers.



Ce fonds investit uniquement dans :

- 🏠 des valeurs immobilières situées au sud de la Suisse (Tessin, Grisons) ;
- 🏠 des maisons d'habitation et des constructions à usage mixte ;
- 🏠 et dans une moindre mesure, dans des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant, y compris les immeubles affectés à l'industrie et l'hôtellerie.

L'objectif du fonds consiste à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique.

Rapport du gestionnaire

Patrimoine total

271,8 M CHF

Augmentation de 11 % face à 2018

Loyers annuels nets

+ 10 % face à 2018

Revenus locatifs en hausse de 950 KM CHF, de 9,92 M à 10,87 M

VNI en augmentation

De 116,40 CHF à

117,05 CHF

Dividende à 2,68 CHF

Augmentation de

22 % face à 2018

Réduction du TER

(GAV) de **25,3 %**

De 1,04 % à 0,83 %

Résultat d'exploitation net en augmentation de

55 %

De 2,66 M CHF à 4,13 M CHF

Marge d'EBIT en progression de

27,69 %

de 40,19 % à 51,32 %

L'année 2019 a été très positive pour le Fonds Residentia qui, au cours du deuxième semestre, confirme les bons résultats réalisés au cours du premier semestre de l'année, en s'améliorant de façon significative dans certains domaines grâce à l'achèvement de projets spécifiques (chantier Via Besso) et à l'acquisition de biens stratégiques.

🏠 L'année qui vient de s'écouler a enregistré une hausse de près de 10 % des revenus locatifs face à l'année précédente (10,95 M CHF contre 9,96 M CHF) qui, conjuguée à une gestion avisée des principaux postes de coûts (- 7 % face à l'exercice précédent : 6,81 M CHF contre 7,30 M CHF), a permis à Residentia de réaliser un **résultat net** important, en enregistrant une **croissance de plus de 50 %** face à 2018 (4,13 M CHF contre 2,66 M CHF).

Rapport du gestionnaire

L'augmentation des revenus locatifs doit être attribuée à deux éléments principaux :

- l'optimisation du niveau d'endettement du fonds grâce à l'acquisition de 3 nouveaux biens (deux fin juin et un en novembre), ayant généré jusqu'à présent environ 440 000 CHF de nouveaux loyers et qui devraient en générer environ 715 000 CHF de plus au cours de l'année 2020, lorsqu'ils seront présents dans le portefeuille pour l'intégralité de l'année.
- le maintien substantiel du niveau de vacance sur l'ensemble du portefeuille. Bien que la situation macroéconomique dans le Canton ne soit toujours pas favorable, grâce au travail réalisé par notre équipe commerciale, nous sommes parvenus à relouer environ 80 biens, pour un revenu global du Fonds d'environ 1,5 M CHF par an.

Sur le plan des coûts, les investissements massifs réalisés au cours de l'année 2018 ont permis de procéder uniquement à des interventions ciblées au cours des 12 derniers mois. Cette politique a engendré **une réduction considérable des coûts** liés à la maintenance ordinaire du parc immobilier (- 17 %) et des frais généraux de gestion courante du portefeuille (- 25 %). Le tout face à une **augmentation** globale du **portefeuille immobilier** géré, qui est passé de **242 M CHF** en 2018 à **271 M CHF** à l'heure actuelle. Residentia continuera dans tous les cas à poursuivre sa stratégie de renouvellement constant de son parc immobilier, en encourageant la rotation locative naturelle et en intervenant ponctuellement par des investissements visant à garantir une offre adaptée aux nouvelles conditions du marché. Nous espérons en effet que

cette stratégie permette de continuer à l'avenir de produire des résultats positifs, comme c'est déjà le cas depuis un an.

C'est grâce à cette gestion prudente que le Fonds a **augmenté sa marge d'EBIT** de 27,69 % en passant de 40,19 % pour l'exercice précédent à 51,32 % pour celui-ci, comme prévu à la fin du premier semestre 2019.

Comme annoncé dans les précédents rapports, Residentia a également revu sa politique de rémunération, en permettant ainsi aux investisseurs de réaliser une économie totale de plus de 120 000 CHF, ce qui, associé à une renégociation des modes de réalisation des expertises immobilières ayant permis de réduire sensiblement les coûts supportés à cet égard (- 32 %), a engendré une nouvelle **réduction** sensible du **TER** (sur GAV) en le portant à 0,83 % (25,3 %).

L'ensemble des mesures prises ainsi que la stratégie adoptée ont permis à Residentia de réaliser des résultats honorables, notamment à la lumière des incertitudes actuelles qui caractérisent le marché immobilier local. Ces résultats ont permis d'obtenir une augmentation de la VNI du Fonds, qui est passée de 116,40 CHF à 117,05 CHF, une augmentation du patrimoine total du Fonds (271 M CHF contre 242 M CHF) et une augmentation du dividende distribué de plus de 20 % (2,68 CHF contre 2,19).

Voici ci-après les principaux projets et activités menés au cours de l'année au sein du portefeuille :

🏠 **Via Besso, Lugano** : les travaux inhérents à la rénovation de l'immeuble historique ont été terminés avec succès, en respectant le budget initialement prévu (4,5 M CHF). Il ne reste plus qu'à terminer les finitions à l'intérieur du 1er étage, pour lequel le désistement du locataire précédemment trouvé nous oblige à reprendre la commercialisation des espaces. A plein régime, on prévoit un revenu brut potentiel d'environ 600 000 CHF, face à une dépense totale (acquisition + rénovation) d'environ 12 M CHF.

🏠 **Mendrisio** : les travaux de construction du nouvel immeuble destiné aux étudiants du nouveau pôle universitaire arrivent à leur terme. La survenue des problèmes sanitaires qui caractérisent le début de cette année 2020, retardera indéniablement son achèvement et donc la prochaine rentrée universitaire. Nous nourrissons l'espoir de pouvoir commencer les premières locations en septembre. En termes d'investissement, le budget a été augmenté à 5,2 M CHF suite à certains choix architecturaux effectués – tels que le standard Minergie qui permet d'utiliser une plus grande surface habitable et de subdiviser les immeubles en chambres partagées (42), adaptées à un usage étudiant, mais flexibles pour toute éventuelle future réorganisation en appartements classiques. En termes de revenus, une fois loué, on prévoit des revenus annuels de 375 000 CHF.

🏠 **Bellinzona, Via Ghiringhelli** : à partir de septembre, nous avons adopté une nouvelle orientation stratégique eu égard à cet immeuble. Après les derniers incidents liés au projet de surélévation de l'immeuble, il a été décidé de confier la fin des travaux à une nouvelle société et de procéder à une cession stratégique du bien à travers la vente de chaque appartement. Cette stratégie a conduit à des coûts plus élevés pour les finitions nécessaires à la vente, mais nous prévoyons un bénéfice brut, une fois l'opération achevée, de près de 25 % (1,5 M CHF).

Concernant les nouvelles propriétés, voici ci-après une brève description des acquisitions réalisées pendant l'année :

🏠 **Rivera** : propriété acquise à hauteur de 8,15 M CHF, qui se compose de deux bâtiments distincts construits dans le centre de Rivera, face à la gare ferroviaire et adjacents aux bretelles d'autoroute sur l'axe Lugano-Bellinzone. Le premier est un immeuble commercial proposant un magasin Denner au rez-de-chaussée et d'autres bureaux aux étages supérieurs, tandis que le second est un immeuble résidentiel, avec 6 appartements répartis sur 3 étages. L'immeuble génère actuellement un revenu annuel de 420 000 CHF, mais une augmentation est prévue grâce aux travaux de rénovation qui seront réalisés avec Denner au cours de ces prochains mois, qui devraient permettre une rentabilité de près de 6 %.

Rapport du gestionnaire

🏠 **Massagno** : acheté à un prix de 7,85 M CHF, cet immeuble occupe une position stratégique : à proximité de l'accès à l'autoroute, de la gare ferroviaire de Lugano, de l'hôpital cantonal, et à quelques mètres des arrêts des transports publics qui permettent de rejoindre le centre de Lugano en quelques minutes. Les revenus générés s'élèvent à 420 000 CHF par an, et cet immeuble offre un rendement potentiel supérieur à 5,5 %.

🏠 **Bellinzona, Via Ghiringhelli 27** : construction datant de la fin des années 60 et très bien située à proximité immédiate du centre piéton de Bellinzona, qui se compose de 45 appartements, de 19 parkings internes et 15 externes. L'immeuble génère actuellement un revenu brut réel de plus de 450 000 CHF qui, face au décaissement légèrement inférieur à 9,4 M CHF versés pour son acquisition, garantit un rendement annuel de 4,80 %. A l'heure actuelle, cette propriété souffre d'un taux de vacance élevé et injustifié (environ 25 %) qui porte préjudice à sa rentabilité, mais une fois reloué dans son intégralité, le revenu brut généré sera supérieur à 600 000 CHF.

Autre spécificité de cette propriété : elle se situe exactement face à notre immeuble Via Ghiringhelli 18 actuellement en vente ; ce qui permet au Fonds d'offrir la possibilité de déménager aux locataires qui en feront la demande.

Concernant l'année à venir, il reste beaucoup d'inconnues liées notamment à la situation sanitaire actuelle qui touche l'ensemble de la planète et notre région de façon importante. Pour l'heure, il est assez difficile de prévoir son évolution et ses éventuelles conséquences à moyen et à long termes, tant sur le plan social que sur le plan économique. D'après une première analyse interne, une part inférieure à 10 % des revenus actuels du Fonds serait menacée si les locataires commerciaux devaient totalement cesser de payer leur loyer, du fait de leur fermeture forcée pour raisons de santé publique. Tant le Canton que la Confédération ont garanti un soutien économique maximum à tous les acteurs présents sur le territoire, mais en l'état actuel des choses, il reste à comprendre les modalités et les implications pratiques dudit soutien. Il est clair que le Fonds Residentia fera tout son possible pour minimiser l'impact de la pandémie actuelle en utilisant tous les moyens mis à disposition, tout en apportant son aide pour surmonter cette situation difficile que nous vivons tous. En ce sens, Residentia a déjà proposé des logements au personnel médical frontalier ainsi que des places de stationnement à titre gratuit aux mêmes catégories. Ce n'est qu'une fois que le scénario sera défini plus clairement, une fois l'urgence passée, qu'il sera possible de faire des prévisions plus précises pour les semestres à venir.

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts en francs suisses.

La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition / cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

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

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat et/ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert

au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le paragraphe précédent.

La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de la SFAMA sur les fonds immobiliers. L'évaluation des terrains non-bâti s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a un arrondi à CHF 0.05.

Modèle d'évaluation DCF

Les experts chargés des estimations utilisent un modèle d'évaluation DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Committee), le SVS (Swiss Valuation Standards), le SEK/SVIT, le SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) et la CEI (chambre suisse d'expert en estimations immobilières).

« La valeur de marché ou fair value est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte ».

Dans la valeur de marché, ne sont compris aucun coût de financement de transactions, provisions, impôts et frais de changement de propriétaire, ni impôts sur gain immobilier. Par contre les impôts immobiliers sont pris en compte dans l'évaluation.

La méthode de Discounted Cashflow fournit une valeur de rendement basée sur des entrées et des dépenses futures. Elle comprend des prévisions des futurs flux de trésorerie potentiels (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier.

Les revenus bruts annuels (loyers nets) sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels de marché. D'éventuels manques de

revenus dus au risque de vacance sont également pris en compte. En outre, les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que les coûts d'entretien et de rénovation sont portés en déduction.

La valeur résiduelle résulte de la capitalisation du cashflow net de la 11ème année et la prise en compte d'entretiens extraordinaires futurs non répercutables. La situation, l'utilisation et l'état d'entretien du bâtiment à ce moment précis sont pris en compte dans la capitalisation. Les coûts de rénovations cycliques après un horizon de 10 ans sont calculés en % de la valeur de l'immeuble, corrigée du renchérissement (CapEx).

Les revenus locatifs : pris en considération sont basés sur les données venant des propriétaires ou de la gérance. Le modèle de calcul ne tient pas compte de la différence entre les conditions de location liées au taux hypothécaire mais prend en considération les contrats indexés. Dans le modèle d'évaluation, hormis la prise en considération des loyers actualisés, l'évolution prévue des entrées locatives se base sur les possibilités offertes par le droit du bail, tout en tenant compte des conditions de marché maximal.

Les potentiels de marché : basé sur les loyers du marché correspondant aux paramètres de situation, le type d'objet, la surface locative, le nombre de pièces, les aménagements, les raccordements et autres. L'évaluation est vérifiée et éventuellement adaptée en fonction de l'objet par les spécialistes du marché.

Cadre légal pour l'évaluation des revenus locatifs : les évaluations sont soumises à une modification de l'indice IPC pour les 10 prochaines années. Pour

ce qui est des immeubles de logements, l'évolution des loyers prend en compte le renchérissement. En ce qui concerne les contrats d'objets commerciaux ou administratifs, une indexation est prise en considération, conformément aux dispositions contractuelles.

L'évaluation des potentiels se fait en tenant compte des dispositions du droit du bail et des conditions du marché.

Surfaces locatives : les données de surfaces sont basées sur les informations fournies par les régies. Nous partons du principe que les informations des surfaces correspondent aux définitions des normes en vigueur. Dans les cas exceptionnels où les surfaces sont calculées à partir de plans, ce sont les surfaces nettes utiles qui prévalent.

Dépenses d'entretien et de rénovation : comprend toutes les interventions comme par exemple les réparations qui ne peuvent pas être reportées sur les locataires. La notion de rénovation comprend les investissements extraordinaires par exemple

des rénovations ou des améliorations dans le bâtiment, etc. La part de ces frais correspond à une augmentation de la valeur du bien, elle est activée dans les comptes et est dans une certaine mesure répercutable sur les loyers.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Taux de capitalisation au 31 décembre 2019

Le taux de capitalisation est de 3.65%. (Moyenne swap 10 ans des 4 dernières années : 1.50% ; Taux d'illiquidités : 1.15% ; Taux de renchérissement : 1.00%)
Les taux d'escompte varient entre 3.30% (minimum) et 4.48% (maximum) avec une moyenne pondérée à 3.92%.

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

En date du 07.06.2019, FidFund Management SA, en tant que direction du fonds contractuel de droit suisse de la catégorie "Fonds immobiliers" RESIDENTIA (le «Fonds») et Cornèr Banca SA, en tant que banque dépositaire du Fonds, informent les investisseurs des modifications suivantes apportées au prospectus avec contrat de fonds intégré, ainsi qu'au prospectus simplifié:

Modifications apportées au prospectus simplifié et du prospectus du contrat de fonds

Modification de l'organe de publication indiqué au ch. 5.4 du prospectus du Fonds et au ch. 4.1 du prospectus simplifié du Fonds

La plateforme internet Swiss Fund Data (www.swissfunddata.ch) est supprimée en tant qu'organe de publication du Fonds et remplacée par la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC). Ainsi, à partir de la date de la présente, en cas de modification du contrat de fonds, d'un changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds de placement, il y a publication par la direction du fonds dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

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

En date du 26.09.2019, FidFund Management SA, en tant que direction du fonds contractuel de droit suisse de la catégorie "Fonds immobiliers" RESIDENTIA (le «Fonds») et Cornèr Banca SA, en tant que banque dépositaire du Fonds, informent les investisseurs des modifications suivantes apportées au prospectus simplifié:

a) **Performance du placement collectif de capitaux :**
Le tableau relatif à la performance tient dorénavant compte de l'année 2018 et du TER Market Value pour 2018.

b) **Informations économiques :**
Le tableau relatif aux informations économiques a été mis à jour.

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

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

La pandémie de COVID-19 et son impact sur l'économie sont des événements subséquents sans lien avec l'exercice clos au 31 décembre 2019.

La Direction de fonds est en mesure de confirmer que les locataires commerciaux ont été approchés afin de les informer sur toutes les mesures qui ont été mises en place par la Confédération et le Canton du Tessin. L'accent a été mis sur les mesures disponibles aux entreprises telles que le travail partiel permettant ainsi de limiter le blocage des activités ainsi que la possibilité d'obtenir des crédits à des conditions spéciales garantis par l'Etat.

En date du 31 décembre 2019, la totalité des baux commerciaux du fonds représente 28% de nos revenus. A ce jour, la part des locataires commerciaux qui risquent de se retrouver dans une situation financière délicate rendant difficile le paiement de leur loyer est estimée à moins de 10%. Il sera prévu dans des cas exceptionnels d'effectuer des suspensions partielles de loyer avec un échéancier de remboursement afin de lisser l'effort pécuniaire.

Compte tenu de l'incertitude actuelle sur l'impact économique et la durée de la pandémie, la Direction de fonds avec le concours du co-promoteur Studio Fiduciario Pagani SA suit également en continu les mesures évolutives du Conseil Fédéral et du Conseil d'Etat tessinois afin d'adapter et d'anticiper au mieux l'action à mener pour nos locataires pour préserver au mieux les intérêts du fonds.

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



Chiffres 2019

Chiffres résumés

		31/12/2018	31/12/2019
Fortune totale	CHF	242.708.736,66	271.797.067,82
Fortune nette du fonds	CHF	186.288.230,80	187.324.066,63
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	233.695.000,00	267.570.000,00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0,00	0,00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31/12/2011	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
31/12/2019	1.600.174	187.324.066,63	117,05	2,58	0,10	2,68

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

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	31/12/2019
Taux de perte sur loyers	9,97 %
Coefficient d'endettements	29,33 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	51,32 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} GAV)	0,83 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} MV)	1,12 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01.19 - 31.12.2019)	2,44 %
Rendement sur distribution	1,74 %
Coefficient de distribution	99,90 %
Agio au 31.12.2019	7,30 %
Rendement de placement	2,49 %
Rendement du capital investi	1,98 %

Performance du Fonds Residentia (dividende réinvesti)

	2018	2019 ⁽¹⁾	depuis création du fonds ⁽²⁾	exercice comptable 01.01.19 - 31.12.19
Residentia	-10,56%	7,56%	54,12%	7,56%
SXI Real Estate Funds Index*	-5,32%	20,67%	97,70%	20,67%

* L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds TR englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice est en fonction de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice de performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future.

Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

¹ jusqu'au 31.12.2019

² du 1.07.2009 au 31.12.2019 (performance cumulative)

Compte de fortune

	au 31.12.2018	au 31.12.2019
	CHF	CHF
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	6.893.410,25	2.106.700,51
Immeubles		
Immeubles d'habitation	129.680.000,00	147.600.000,00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	3.230.000,00	2.500.000,00
Immeubles à usage mixte	49.115.000,00	42.100.000,00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	0,00	8.450.000,00
Immeubles à usage commercial	51.670.000,00	66.920.000,00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0,00	0,00
Total immeubles	233.695.000,00	267.570.000,00
Autres actifs	2.120.326,41	2.120.367,31
Total des actifs	242.708.736,66	271.797.067,82
Passifs		
Engagements		
Engagements à court terme		
– Dettes hypothécaires à court terme	10.520.000,00	6.500.000,00
– Autres engagements à court terme	3.471.504,86	4.001.794,19
Engagements à long terme		
– Dettes hypothécaires à long terme	40.130.000,00	71.990.000,00
– Autres engagements à long terme	0,00	0,00
Total des passifs	54.121.504,86	82.491.794,19
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	188.587.231,80	189.305.273,63
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-2.299.001,00	-1.981.207,00
Fortune nette	186.288.230,80	187.324.066,63

Variation de la fortune nette

	31.12.2018	31.12.2019
	CHF	CHF
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	186.257.665,38	186.288.230,80
Distribution	-4.800.522,00	-3.504.381,06
Solde des mouvements de parts	0,00	0,00
Résultat total	4.831.087,42	4.540.216,89
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	186.288.230,80	187.324.066,63

Nombre de parts rachetées et émises	au 31.12.2018	au 31.12.2019
Evolution du nombre de parts		
Situation en début d'exercice	1.600.174,00	1.600.174,00
Parts émises	0,00	0,00
Parts rachetées	0,00	0,00
Situation en fin de période	1.600.174,00	1.600.174,00
	CHF	CHF
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	116,40	117,05

Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)	au 31.12.2018	au 31.12.2019
	CHF	CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0.00	0.00

Compte de résultat	Du 01.01.2018 au 31.12.2018	Du 01.01.2019 au 31.12.2019
	CHF	CHF
Revenus		
Revenus locatifs	9.921.179,28	10.875.676,03
Intérêts bancaires	0,00	-638,89
Revenus divers	0,00	0,00
Autres revenus locatifs	39.318,07	72.577,95
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0,00	0,00
Total des revenus	9.960.497,35	10.947.615,09
Charges		
Intérêts hypothécaires	642.886,87	736.479,64
Autres intérêts passifs	0,59	0,00
Entretien et réparations	1.934.895,52	1.611.551,08
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	923.074,43	698.913,22
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	450.511,40	511.990,90
Impôt directs	1.272.980,20	1.458.619,50
Frais d'estimation et d'audit	189.647,70	84.342,95
Frais bancaires	45.551,74	38.837,70
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	85.841,52	81.158,40
Rémunération réglementaire à la direction	1.633.193,67	1.386.260,98
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	92.420,34	92.894,59
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	29.181,70	116.466,50
Total des charges	7.300.185,68	6.817.515,46
Résultat net	2.660.311,67	4.130.099,63
Gains/pertes sur investissements réalisés	855.216,62	150.981,37
Résultat réalisé	3.515.528,29	4.281.081,00
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	1.315.559,13	259.135,89
Résultat de l'exercice	4.831.087,42	4.540.216,89
	CHF	CHF
Utilisation du résultat		
Résultat réalisé	3.515.528,29	4.281.081,00
Dividende intermédiaire	0,00	0,00
Report de l'exercice précédent	429,23	11.576,46
Résultat disponible pour être réparti	3.515.957,52	4.292.657,46
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	3.515.957,52	4.292.657,46
Distribution gain en capital	864.093,96	160.017,40
Distribution revenus	2.640.287,10	4.128.448,92
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	3.504.381,06	4.288.466,32
Report à nouveau	11.576,46	4.191,14

Inventaires des immeubles

Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²	Rendement net ³
Immeubles d'habitation						
Tessin	Bellinzona					
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8.736.763,38	10.200.000,00	525.564,95	6,17%	5,15%
	Via Ghiringhelli 27	9.767.736,80	9.650.000,00	68.769,00	5,71%	3,61%
	Via San Gottardo 47	4.668.846,95	4.700.000,00	224.576,30	5,51%	4,78%
	Biasca					
	Via Quinta 53 à 59	8.788.124,24	10.050.000,00	508.567,45	5,20%	5,06%
	Via Quinta 45 - 47	6.208.037,30	6.050.000,00	287.370,85	4,99%	4,75%
	Giubiasco					
	Viale C. Olgiati 20/1	5.425.352,40	6.450.000,00	297.694,65	5,36%	4,62%
	Via Zorzi 2/A	6.577.237,75	6.500.000,00	258.609,15	4,56%	3,98%
	Locarno					
	Via Nessi 38	8.932.413,25	10.550.000,00	561.318,80	5,47%	5,32%
	Via Rovedo 15 - Via P. Romerio 12	9.205.550,93	10.500.000,00	611.825,20	5,84%	5,83%
	Lugano					
	Via Antonio Fusoni 5	7.252.736,45	8.100.000,00	415.635,00	5,21%	5,13%
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11.205.662,40	12.400.000,00	597.650,00	5,40%	4,82%
	Via dei Faggi 23	10.151.303,85	10.900.000,00	477.714,00	5,07%	4,38%
	Monte Carasso					
	Via Mundasc 2	28.997.555,14	28.400.000,00	1.220.316,85	4,62%	4,30%
	Vacallo					
	Via Bellinzona 10-11 - Via F.Chiesa 11	12.841.488,81	13.150.000,00	603.484,00	5,75%	4,59%
	Totaux	138.758.809,65	147.600.000,00	6.659.096,20		

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²	Rendement net ³
Immeubles d'habitation en propriété par étage						
Tessin	Locarno					
	Via In Selva 17	2.450.811,75	2.500.000,00	0,00	0,00%	0,00%
	Totaux	2.450.811,75	2.500.000,00	0,00	0,00%	

Inventaires des immeubles

Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²	Rendement net ³
Immeubles à usage mixte						
Tessin	Bellinzona					
	Via C. Ghiringhelli 18	6.254.543,63	6.750.000,00	123.009,60	3,81%	1,82%
	Via San Gottardo 41	6.080.294,65	6.050.000,00	314.100,15	5,55%	5,19%
	Lugano					
	Via Bagutti 26	11.583.392,37	11.900.000,00	569.867,00	5,09%	4,79%
	Massagno					
	Via Solaro 1	8.092.338,30	8.550.000,00	230.630,95	4,87%	4,05%
	Melide					
	Via Cantonale 29-31	8.568.958,30	8.850.000,00	380.880,16	5,20%	4,30%
	Totaux	40.579.527,25	42.100.000,00	1.618.487,86		

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²	Rendement net ³
Immeubles à usage mixte en propriété par étage						
	Minusio					
	Via Rinaldo Simen 58	8.310.055,12	8.450.000,00	378.611,45	4,63%	4,48%
	Totaux	8.310.055,12	8.450.000,00	378.611,45		

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement brut ²	Rendement net ³
Immeubles à usage commercial						
Tessin	Gambarogno					
	Via Luserte 2-4	11.607.953,85	13.500.000,00	653.398,80	5,49%	4,84%
	Lugano					
	Via Besso 42	12.108.360,50	12.210.000,00	272.273,00	3,97%	2,23%
	Manno					
	Via Cantonale 27	6.423.006,20	6.050.000,00	241.151,70	5,29%	3,99%
	Mendrisio					
	Via Stefano Franscini 10/12	25.383.452,47	26.600.000,00	796.037,75	3,89%	2,99%
	Monteceneri					
	Via Lagacci 8	8.399.267,85	8.560.000,00	256.619,27	4,74%	4,50%
	Totaux	63.922.040,87	66.920.000,00	2.219.480,52		

Inventaires des immeubles

Récapitulation	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	138.758.809,65	147.600.000,00	6.659.096,20
Immeubles d'habitation en propriété par étage	2.450.811,75	2.500.000,00	0,00
Immeubles à usage mixte	40.579.527,25	42.100.000,00	1.618.487,86
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	8.310.055,12	8.450.000,00	378.611,45
Immeubles à usage commercial	63.922.040,87	66.920.000,00	2.219.480,52
Totaux	254.021.244,64	267.570.000,00	10.875.676,03

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

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

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

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à 240'991'900.00 CHF

Aucun locataire ne représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm66)

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

	Taux de vacants	Âge immeuble en années
Tessin		
Bellinzona		
Via San Gottardo 58 a/b/c	14,09%	57
Via San Gottardo 41	10,19%	57
Via San Gottardo 47	21,12%	61
Via C. Ghiringhelli 18	44,00%	42
Via Ghiringhelli 27	25,11%	52
Biasca		
Via Quinta 53 à 59	5,61%	36
Via Quinta 45-47	7,02%	37
Gambarogno		
Via Luserte 2-4	12,55%	30
Giubiasco		
Viale C. Olgiati 20/1	9,09%	29
Via Zorzi 2A	3,40%	29
Locarno		
Via In Selva 17	0,00%	54
Via Nessi 38	1,66%	56
Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	1,82%	49
Lugano		
Via Beltramina 6 - 8 - 10	6,16%	54
Via Bagutti 26	6,88%	49
Via Besso 42	7,14%	124
Via dei Faggi 23	21,39%	30
Via Antonio Fusoni 5	3,29%	49
Manno		
Via Cantonale 27	9,86%	32

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

	Taux de vacants	Âge immeuble en années
Tessin		
Massagno		
Via Solaro 1	14,15%	99
Melide		
Via Cantonale 29-31	18,61%	28
Mendrisio		
Via Stefano Franscini 10-12	8,48%	26
Minusio		
Via Rinaldo Simen 58	3,37%	24
Monte Carasso		
Via Mundasc 2	19,60%	25
Monteceneri		
Via Legacci 8	4,44%	32
Vacallo		
Via Bellinzona 10-11 - Via F.Chiesa 11	18,44%	39

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Prix d'achat en CHF

Immeubles d'habitation

Tessin	Bellinzona	
	Via Ghiringhelli 27	9.300.000,00

Immeubles à usage mixte

Tessin	Massagno	
	Via Solaro 1	7.850.000,00

Immeubles à usage commercial

Tessin	Monteceneri	
	Via Lagacci 8	8.150.000,00

Totaux**25.300.000,00**

Ventes

Prix de vente en CHF

Immeubles d'habitation en propriété par étage

Tessin	Locarno	
	Via In Selva 17 LOT PPE N°12	780.000,00

Totaux**780.000,00**

Détail des dettes hypothécaires

	Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
Engagements à cours terme de moins d'un an	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
Engagements à long terme de un à cinq ans	2.000.000,00	0,600%	22/04/16	31/12/21	FIX
	8.520.000,00	0,600%	18/05/16	31/12/21	FIX
	9.000.000,00	0,600%	15/10/19	31/12/20	FIX
	19.000.000,00	0,600%	25/04/19	31/12/21	FIX
	500.000,00	1,310%	20/10/17	30/04/23	FIX
	200.000,00	1,310%	20/10/17	30/04/23	FIX
	70.000,00	2,400%	20/10/17	31/12/23	FIX
	2.440.000,00	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
Engagements à long terme de plus de cinq ans	3.300.000,00	1,350%	20/10/17	30/06/26	FIX
	820.000,00	1,350%	20/10/17	30/06/26	FIX
	15.000.000,00	1,300%	31/03/17	31/03/27	FIX
	78.490.000,00	1,032% (taux moyen pondéré)			

Informations sur le taux effectif des rémunérations et frais accessoires

Rémunération à la direction		Taux maximum selon contrat	Taux appliqué
Pour la commission de gestion	§ 19 contrat fonds	1,00%	0,726%
Pour la commission d'émission	§ 18 contrat fonds	5,00%	n/a
Pour la commission de rachat	§ 18 contrat fonds	5,00%	n/a
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	5,00%	de 1.20% à 4.20%
Pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	6,00%	de 3.00% à 3.75%
Pour la transformation/renovation/travaux sur immeubles	§ 19 contrat fonds	3,00%	n/a
Rémunération à la banque dépositaire			
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 19 contrat fonds	125 CHF	125 CHF
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 contrat fonds	0,05%	0,05%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 19 contrat fonds	0,50%	0,50%

Informations sur les engagements

Engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à près de CHF 792'590.84.

Les immeubles



Giubiasco, via Olgiati / Lugano



Giubiasco, via Zorzi 2/A



Biasca, via Quinta 53



Biasca, via Quinta 45, 47



Bellinzona, via Ghiringhelli 18



Bellinzona, via Ghiringhelli 27



Lugano, via Beltramina 6-8-10



Mendrisio, via Franscini 10-12



Bellinzona, via S. Gottardo 58 ABC



Lugano, via Fusoni 5



Lugano, via dei Faggi 23



Bellinzona, via S. Gottardo 41



Lugano, via Bagutti 26



Lugano, via Besso 42



Locarno, via Rovedo 15
via Romerio 12



Gambarogno, via Luserte 2-4



Minusio, via Simen 58



Bellinzona, via S. Gottardo 47



Monte Carasso, via Mundàsc 2



Manno, via Cantonale 27



Locarno, via in Selva 17



Locarno, via Nessi 38



Monteceneri, via Legacci 8



Melide, via Cantonale 29-31



Vacallo, via Bellinzona 10-11



Massagno, via Solaro 1



KPMG SA
Financial Services

Esplanade de Pont-Rouge 6
CH-1212 Grand-Lancy

Case postale 1571
CH-1211 Genève 26

T +41 58 249 25 15
E infogeneva@kpmg.com
kpmg.ch



Residentia
Rapport abrégé de l'organe de révision
sur les comptes annuels 2019

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

Residentia

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

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements Residentia comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 2 à 4 et 9 à 23) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

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

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

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

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

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

KPMG SA

Olivier Gauderon
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Bruno Beça
Expert-réviseur agréé

Genève, le 17 avril 2020

Annexe:

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

RESIDENTIA



IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA

info@residentia.ch



www.residentia.ch