

# Rapporto annuale certificato

31 dicembre 2019



## **Residentia,**

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

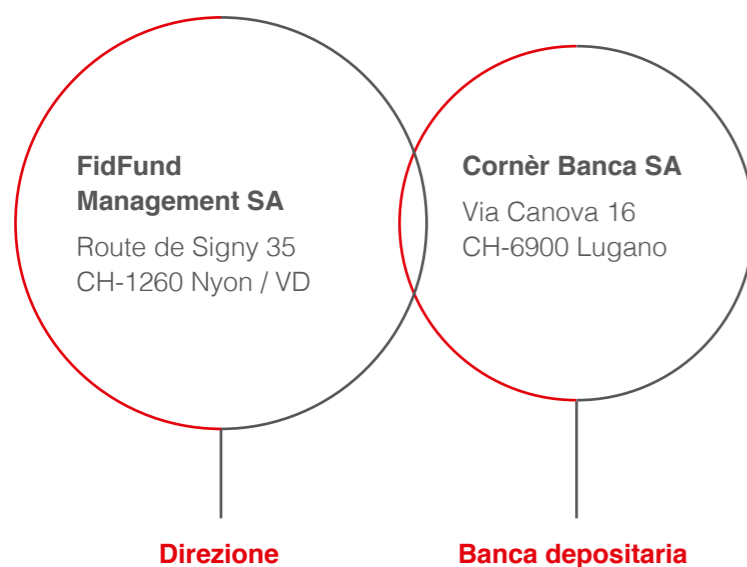
## Residentia

**+** **RESIDENTIA** è un fondo d'investimento di diritto svizzero, della categoria "fondi immobiliari" ai sensi della legge federale sugli organismi d'investimento collettivo del 23 giugno 2006 (LPCC) (di seguito il "fondo" o il "fondo immobiliare"). Il contratto di fondo è stato redatto da FidFund Management SA, incaricata della direzione del fondo, con l'approvazione di Cornèr Banca SA, in qualità di banca depositaria, soggetto all'autorizzazione dell'Autorità federale di vigilanza dei mercati finanziari (FINMA) concessa per la prima volta in data 20 marzo 2009.

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

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

Il fondo immobiliare non è suddiviso in classi di quote.



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

## FidFund Management SA

### Consiglio d'amministrazione

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

### Direzione

Selda Karaca	Direttrice generale
Christophe Audoussot	Direttore aggiunto
Lionel Bauer	Vice direttore (dal 02.09.2019)

### Comitato d'investimento

Lorenzo Orsi	<b>(senza potere decisionale)</b> Architetto laureato presso il Politecnico federale di Zurigo (ETHZ) e membro di REG A, SIA, OTIA e ASIAT
Claudio Genasci	Membro della direzione generale, Banca Dello Stato del Cantone Ticino

### Consigliere del Comitato d'investimento

Matteo Pagani	<b>(senza potere decisionale)</b> Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano
---------------	--

### Esperti incaricati della valutazione

Omar Antonelli	Architetto diplomato STS OTIA, Lugano
Mirko Fasola	Tecnico ES, Lugano
Fabio Guerra	MRICS, MSc Real Estate CUREM, Arch. Dipl. EPFL Losanna

### Gestione degli immobili

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

### Banca depositaria

Cornèr Banca SA, Lugano

### Società di revisione

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

### Promotori

Studio Fiduciario Pagani SA  
Banca dello Stato del Cantone Ticino

Résidentia è un fondo d'investimento di diritto svizzero della categoria dei fondi immobiliari.



**Questo fondo investe unicamente in:**

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

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

## Rapporto del consulente agli investimenti

**Patrimonio totale**

**271.8 Mio CHF**

Incremento del 11% rispetto 2018

**Affitti netti annui**

**+ 10% vs 2018**

Ricavi da affitto aumentati di CHF 950KM da 9.92Mio a 10.87Mio

**VNI in aumento**

Da CHF 116.40 a

**CHF 117.05**

**Dividendo a CHF 2.68**

Incremento del

**22%** rispetto al 2018

**Riduzione del TER**

**(GAV) del 25.3%**

Da 1.04% a 0.83%

**Risultato operativo netto in aumento del**

**55%**

Da CHF 2.66Mio a CHF 4.13Mio

**Margine EBIT in aumento del**

**27.69%**

Da 40.19% a 51.32%

Un 2019 assolutamente positivo per il Fondo Residentia che nel corso del secondo semestre conferma quanto di buono realizzato nella prima parte dell'anno migliorando significativamente in alcuni ambiti grazie al completamento di specifici progetti (cantiere Via Besso) e l'acquisto di strategiche proprietà.

🏠 L'anno appena conclusosi ha visto un incremento di quasi il 10% dei ricavi da locazione rispetto all'anno precedente (CHF 10.95Mio vs CHF 9.96Mio) che unitamente ad un'oculata gestione delle principali voci di costo (-7% rispetto al precedente esercizio: CHF 6.81Mio vs CHF 7.30Mio), ha permesso a Residentia di realizzare un'importante **risultato netto** segnando un **incremento di oltre il 50%** rispetto al 2018 (CHF 4.13Mio vs CHF 2.66Mio).

## Rapporto del consulente agli investimenti

L'aumento dei ricavi da locazione è da iscrivere a due elementi principali:

- l'ottimizzazione del livello d'indebitamento del fondo grazie all'acquisto di 3 nuove proprietà (due a fine giugno e una novembre) che hanno sinora generato ca. CHF 440'000 di nuovi canoni e che dovrebbero apportarne ca. CHF 715'000 addizionali nel corso del 2020 quando saranno presenti nel portafoglio per la totalità dell'anno.
- Il sostanziale mantenimento del livello di affitto sull'intero portafoglio. Sebbene la situazione macroeconomica nel Cantone non sia ancora favorevole, grazie all'operato svolto dal nostro Team commerciale, si è riuscito a rilocare ca. 80 oggetti per un ricavo complessivo da parte del Fondo di ca. CHF 1.5Mio annui.

Sul fronte costi, i massicci investimenti fatti nel corso del 2018 hanno permesso l'esecuzione unicamente di interventi mirati durante i passati 12 mesi; questa politica ha prodotto **una considerevole riduzione dei costi** legati alla manutenzione ordinaria del parco immobiliare (-17%) e delle spese generali di gestione corrente del portafoglio (-25%). Il tutto a fronte di un **incremento** globale del **portafoglio immobiliare** gestito passato dai **CHF 242Mio** del 2018 agli attuali **CHF 271Mio**. Residentia continuerà comunque a perseguire la propria strategia di rinnovo costante del parco immobiliare, assecondando la naturale rotazione locativa e intervenendo puntualmente con investimenti mirati per garantire un'offerta adeguata alle mutate

condizioni di mercato. Confidiamo infatti che questa strategia possa continuare in futuro a dare i risultati positivi che sta dando da un anno a questa parte.

Questa gestione accorta, ha fatto sì che il Fondo **incrementasse** il proprio **marginale EBIT del 27.69%** passando dal 40.19% del precedente esercizio all'attuale 51.32% come previsto al termine del primo semestre del 2019.

Come preannunciato nei rapporti precedenti Residentia ha rivisto anche la propria politica di retribuzione consentendo un risparmio totale agli investitori di oltre CHF 120'000, questo, unitamente ad una rinegoziazione delle modalità di realizzazione delle perizie immobiliari che ha permesso di ridurre sensibilmente i costi sostenuti (-32%), ha generato una nuova e sensibile **contrazione del TER (onGAV)** portandolo a 0.83% (-25.3%).

**L'insieme delle azioni adottate, unitamente alla strategia intrapresa ha permesso a Residentia di realizzare risultati di assoluto riguardo soprattutto alla luce delle attuali incertezze che caratterizzano il mercato immobiliare locale. Tali risultati hanno permesso un incremento del VNI del Fondo, passato da CHF 116.40 a CHF 117.05, un aumento del patrimonio totale del fondo (CHF 271 vs CHF 242) e un incremento del dividendo distribuito superiore al 20% (CHF 2.68 vs 2.19).**

Di seguito le principali attività e progetti svolti durante l'anno all'interno del portafoglio:

🏠 **Via Besso, Lugano:** conclusasi con successo i lavori inerenti la ristrutturazione dello storico immobile nel rispetto del budget inizialmente preventivato (CHF 4.5Mio). Restano unicamente da terminare le finiture interne al 1° piano dove la rinuncia da parte dell'inquilino precedentemente trovato, ci obbliga a riprendere la commercializzazione degli spazi. A pieno regime si prevede un reddito lordo potenziale di ca. CHF 600'000 a fronte di una spesa complessiva (acquisto + ristrutturazione) di ca. CHF 12Mio.

🏠 **Mendrisio:** i lavori di costruzione del nuovo stabile destinato agli studenti del nuovo polo universitario sono prossimi alla loro conclusione. Il sopraggiungere dei problemi sanitari caratterizzanti questo inizio 2020, ne ritarderranno giocoforza la conclusione e l'inaugurazione del prossimo anno accademico. Si nutre speranza che con settembre si possa iniziare con le prime locazioni. A livello d'investimento il budget è stato incrementato a CHF 5.2Mio a seguito di alcune scelte architettoniche effettuate -quali standard Minergie che permette l'utilizzo di una maggiore superficie abitabile e la suddivisione delle stabili in camere condivise (42) adatte ad un utilizzo studentesco ma flessibili per una futura eventuale riorganizzazione in appartamenti classici. A livello reddituale, si prevede una volta locati ricavi annui per CHF 375'000.

🏠 **Bellinzona, Via Ghiringhelli:** a partire da settembre abbiamo intrapreso un nuovo indirizzo strategico relativo a quest'immobile. Dopo le passate vicissitudini legate al progetto d'innalzamento dell'edificio, si è deciso di affidare la conclusione dei lavori ad una nuova società e procedere con una dismissione strategica della proprietà attraverso la vendita dei singoli appartamenti. Tale strategia ha comportato un maggior costo per le finiture necessarie alla vendita, ma prevediamo un utile lordo a operazione conclusa prossimo al 25% (CHF 1.5Mio).

Relativamente alle nuove proprietà, di seguito una breve descrizione degli oggetti acquistati durante l'anno:

🏠 **Rivera:** proprietà acquistata per CHF 8.15Mio e composta da due edifici distinti edificati nel centro di Rivera, di fronte alla stazione ferroviaria e adiacente agli svincoli autostradali sull'asse Lugano-Bellinzona. Un immobile è commerciale disponendo di un satellite Denner al pianterreno e di altri uffici ai piani superiori, mentre il secondo edificio è a carattere residenziale con 6 appartamenti suddivisi sui 3 piani. L'immobile genera attualmente un reddito annuo di CHF 420'000 ma è previsto un incremento grazie ai lavori di rinnovo che saranno realizzati congiuntamente a Denner nel corso dei prossimi mesi che dovrebbero permettere una redditività prossima al 6%.

## Rapporto del consulente agli investimenti

🏠 **Massagno:** acquistato ad un prezzo di CHF 7.85Mio quest'immobile è strategicamente posizionato: a breve distanza dall'accesso autostradale, dalla stazione ferroviaria di Lugano, dall'ospedale cantonale e a pochi metri dalle fermate dei mezzi pubblici che permettono di raggiungere il centro di Lugano in pochi minuti. I redditi generati ammontano a CHF 420'000 annui e offre un reddito potenziale superiore al 5.5%

🏠 **Bellinzona, Via Ghiringhelli 27:** oggetto edificato alla fine degli anni '60 e ottimamente posizionato nelle immediate vicinanze del centro pedonale di Bellinzona, composto da 45 appartamenti, 19 parcheggi interni e 15 esterni. L'immobile genera attualmente un incasso lordo effettivo di oltre CHF 450'000 che a fronte dell'esborso leggermente inferiore ai CHF 9.4Mio corrisposti per il suo acquisto, garantisce un reddito annuo del 4.80%. Attualmente la proprietà soffre di un elevato e ingiustificato tasso di sfritto (ca. 25%) che ne pregiudica la redditività, ma una volta totalmente rilocato il reddito lordo generato sarà superiore a CHF 600'000.

Altra particolarità della proprietà è quella di trovarsi esattamente di fronte alla nostra di Via Ghiringhelli 18 attualmente in vendita; questo permette al Fondo di offrire la possibilità di traslocco agli inquilini che ne faranno richiesta.

Per quanto riguarda l'anno a venire si preannuncia carico di incognite legate soprattutto alla vigente situazione sanitaria che coinvolge l'intero globo e la nostra regione in modo importante. Al momento attuale è alquanto difficile prevederne gli sviluppi e le possibili conseguenze nel medio-lungo termine, sia a livello sociale che a livello economico. Da una prima analisi interna, risulterebbe a rischio una quota inferiore al 10% dei ricavi attuali del Fondo nel caso in cui gli inquilini commerciali dovessero smettere completamente di pagare l'affitto, a causa della chiusura forzata per motivi di pubblica sanità. Sia il Cantone che la Confederazione hanno garantito il massimo sostegno economico a tutti i soggetti presenti sul territorio, ma nello stato di fatto attuale restano da capire le modalità e le implicazioni pratiche. Chiaro ne è che il Fondo Residentia farà quanto possibile per minimizzare l'impatto dell'attuale pandemia adoperandosi con tutti i mezzi messi a disposizione e al contempo fornendo il proprio contributo per superare la difficile situazione che tutti noi stiamo vivendo. In tal senso Residentia ha già offerto sistemazioni per personale medico frontaliero così come posti auto gratuiti alle medesime categorie. Solo una volta determinato in modo più chiaro lo scenario che si delinerà passata l'emergenza, sarà possibile fare previsioni più accurate per i semestri futuri.

## 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

Gli esperti incaricati delle stime utilizzano un modello di valutazione DCF che risponde agli standard internazionali e tiene conto delle linee guida di: TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations), RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), IVSC International Valuation Standards Committee, SVS (Swiss Valuation Standards), SEK/SVIT, SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) e CEI (camera svizzera degli esperti in perizie immobiliari).

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

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

**Il metodo di Discounted Cashflow** fornisce un valore di rendimento basato su delle entrate e delle spese future. Comprende delle previsioni dei futuri potenziali flussi di cassa (cashflow) in relazione alla locazione e all'utilizzo del bene immobiliare. I redditi lordi annui (ricavi netti da locazione) sono calcolati sulla base di redditi attuali e di eventuali

potenziali di mercato. Si considerano parimenti eventuali mancanze di reddito dovute al rischio di mancata locazione. Inoltre, vengono dedotti i costi di gestione non recuperabili nonché i costi di manutenzione e di ristrutturazione.

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

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

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

**Quadro giuridico per la valutazione dei redditi locativi:** le valutazioni sono soggette a modifica in base all'indice IPC per i successivi 10 anni. Per quanto

concerne gli immobili ad uso abitativo, la revisione dei canoni di locazione prende in considerazione l'aumento. I contratti di beni commerciali o amministrativi tengono conto di un'indicizzazione conformemente alle disposizioni contrattuali.

La valutazione dei potenziali è realizzata in base alle disposizioni del diritto al contratto di locazione e alle condizioni di mercato.

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

**Spese di manutenzione e di ristrutturazione:** comprendono tutti gli interventi come per esempio le riparazioni che non possono essere a carico degli affittuari. La nozione di ristrutturazione comprende gli investimenti straordinari per esempio delle rinnovazioni o dei miglioramenti nell'immobile ecc.

Parte di queste spese contribuiscono a un aumento del valore del bene, è iscritta a bilancio e, in certa misura, è recuperabile dai canoni di affitto.

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

### Tasso di capitalizzazione al 31 dicembre 2019

Il tasso di capitalizzazione è del 3.65%. (Media swap 10 anni sugli ultimi 4 anni: 1.50%; Tasso di illiquidità: 1.15%; Tasso di aumento: 1.00%) I tassi di sconto variano tra il 3.30% (minimo) e il 4.48% (massimo) con una media ponderata del 3.92%.

## Indicazioni sulle attività di particolare importanza economica o giuridica

In data 07.06.2019 FidFund Management SA, quale gestore del fondo contrattuale di diritto svizzero della categoria "Fondi immobiliari" RESIDENTIA (il "Fondo"), e Cornèr Banca SA, quale banca depositaria del Fondo, informano gli investitori delle seguenti modifiche apportate al prospetto con contratto del fondo integrato, nonché al prospetto semplificato:

### Modifiche apportate al prospetto semplificato e al prospetto con contratto del fondo

Modifica dell'organo di pubblicazione indicato al punto 5.4 del prospetto del Fondo e al punto 4.1 del prospetto semplificato del Fondo.

La piattaforma internet Swiss Fund Data ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) è sostituita come organo di pubblicazione del Fondo dal Feuille officielle suisse du commerce (FOSC). Pertanto, con decorrenza dalla data della presente informativa, in caso di modifica del contratto del fondo, cambiamenti riguardanti il management del fondo o la banca depositaria, nonché scioglimento del fondo d'investimento, il management del fondo provvederà all'inerente pubblicazione sul Feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

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.).

In data 26.09.2019 FidFund Management SA, quale gestore del fondo contrattuale di diritto svizzero della categoria "Fondi immobiliari" RESIDENTIA (il "Fondo"), e Cornèr Banca SA, quale banca depositaria del Fondo, informano gli investitori delle seguenti modifiche apportate al prospetto semplificato:

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

La tabella relativa al rendimento tiene conto d'ora in poi dell'anno 2018 e del TER Market Value per il 2018.

### b) Informazioni economiche:

La tabella relativa alle informazioni economiche è stata aggiornata.

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.).

### Punto della situazione sulla crisi sanitaria legata al Covid-19:

La pandemia di Covid-19 e il suo impatto sull'economia sono eventi successivi e indipendenti rispetto all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

La Direzione del fondo può confermare che i locatari commerciali sono stati contattati e messi al corrente di tutte le misure attuate dalla Confederazione e dal Canton Ticino. È stata posta la dovuta enfasi sulle misure a disposizione delle imprese, come il lavoro a tempo parziale, volto a limitare il blocco delle attività, ma anche la possibilità di ottenere prestiti a condizioni speciali garantiti dallo Stato.

Al 31 dicembre 2019, la totalità degli affitti commerciali del fondo ammontava al 28% dei nostri redditi. Ad oggi, la percentuale di locatari commerciali che rischiano di trovarsi in una situazione finanziaria delicata, con conseguenti difficoltà nel pagamento dell'affitto, è stimata in meno del 10%. In casi eccezionali saranno previste sospensioni parziali degli affitti con la definizione di un calendario di rimborso in modo da alleviare lo sforzo pecuniario.

Alla luce dell'attuale incertezza circa l'impatto economico e la durata della pandemia, la Direzione del fondo, con la partecipazione del co-promotore, Studio Fiduciario Pagani SA, segue incessantemente l'evolvere delle misure del Consiglio Federale e del Consiglio di Stato ticinese al fine di adeguare e anticipare in maniera ottimale i provvedimenti da adottare per i nostri locatari, così da tutelare al meglio gli interessi del fondo.

Stiamo facendo tutto quanto in nostro potere per contenere il più possibile le potenziali ripercussioni sui risultati del 2020.



## Cifre 2019

## Dati in sintesi

		31 dic 2018	31 dic 2019
Patrimonio totale	CHF	242.708.736,66	271.797.067,82
Patrimonio netto del fondo	CHF	186.288.230,80	187.324.066,63
Valore commerciale stimato degli immobili completati	CHF	233.695.000,00	267.570.000,00
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
31/12/2011	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

Le distribuzioni specificate riguardano la sommatoria delle distribuzioni annuali e semestrali.

## Indici calcolati secondo la direttiva della SFAMA

	31 dic 2019
Tasso di perdita su affitti	9,97 %
Coefficiente di indebitamento	29,33 %
Margine operativo (margine EBIT)	51,32 %
Quota dei costi di esercizio del Fondo (TER <sub>REF</sub> GAV)	0,83 %
Quota dei costi di esercizio del Fondo (TER <sub>REF</sub> MV)	1,12 %
Rendimento dei fondi propri "Return on Equity" (ROE 01/01/2019 - 31/12/2019)	2,44 %
Rendimento su distribuzione	1,74 %
Coefficiente di distribuzione	99,90 %
Spese bancarie al 31/12/2019	7,30 %
Rendimento dell'investimento	2,49 %
Rendimento del capitale investito	1,98 %

## Performance del Fondo Résidentia (dividendo reinvestito)

	2018	2019 <sup>(1)</sup>	dalla creazione del fondo <sup>(2)</sup>	esercizio contabile 01/01/2019 - 31/12/2019
Residentia	-10,56%	7,56%	54,12%	7,56%
SXI Real Estate Funds Index*	-5,32%	20,67%	97,70%	20,67%

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

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

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

<sup>1</sup> fino al 31/12/2019

<sup>2</sup> dal 1/07/2009 al 31/12/2019 (rendimento globale)

## Conto patrimoniale

	al 31/12/2018	al 31/12/2019
	CHF	CHF
<b>Attivo</b>		
<b>Attivi in banca</b>		
Attivi a vista	6.893.410,25	2.106.700,51
<b>Immobili</b>		
Immobili a destinazione d'uso abitativo	129.680.000,00	147.600.000,00
Immobili di abitazioni di proprietà per piano	3.230.000,00	2.500.000,00
Immobili a destinazione d'uso misto	49.115.000,00	42.100.000,00
Immobili d'uso misto di proprietà per piano	0,00	8.450.000,00
Immobili a destinazione d'uso commerciale	51.670.000,00	66.920.000,00
Terreni edificabili, compresi edifici da abbattere e immobili in costruzione	0,00	0,00
<b>Totale immobili</b>	<b>233.695.000,00</b>	<b>267.570.000,00</b>
Altri attivi	2.120.326,41	2.120.367,31
<b>Totale degli attivi</b>	<b>242.708.736,66</b>	<b>271.797.067,82</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Impegni</b>		
Impegni a breve termine		
– Debiti ipotecari a breve termine	10.520.000,00	6.500.000,00
– Altri impegni a breve termine	3.471.504,86	4.001.794,19
Impegni a lungo termine		
– Debiti ipotecari a lungo termine	40.130.000,00	71.990.000,00
– Altri impegni a lungo termine	0,00	0,00
<b>Totale passivo</b>	<b>54.121.504,86</b>	<b>82.491.794,19</b>
<b>Patrimonio netto al lordo delle imposte stimate dovute in caso di liquidazione</b>	<b>188.587.231,80</b>	<b>189.305.273,63</b>
Imposte stimate dovute in caso di liquidazione	-2.299.001,00	-1.981.207,00

**Patrimonio netto** **186.288.230,80** **187.324.066,63**

## Variazione del patrimonio netto

	31.12.2018	31.12.2019
	CHF	CHF
<b>Variazione del patrimonio netto del fondo</b>		
Patrimonio netto del fondo a inizio del periodo contabile	186.257.665,38	186.288.230,80
Distribuzione	-4.800.522,00	-3.504.381,06
Saldo dei movimenti di quote	0,00	0,00
Risultato totale	4.831.087,42	4.540.216,89
<b>Patrimonio netto del fondo al termine del periodo contabile</b>	<b>186.288.230,80</b>	<b>187.324.066,63</b>



**Numero delle quote riscattate ed emesse**

	al 31/12/2018	al 31/12/2019
<b>Numero delle quote riscattate ed emesse</b>		
<b>Evoluzione del numero delle quote</b>		
Situazione ad inizio esercizio	1.600.174,00	1.600.174,00
Quote emesse	0,00	0,00
Quote rimosse	0,00	0,00
<b>Situazione a fine periodo</b>	<b>1.600.174,00</b>	<b>1.600.174,00</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Valore patrimoniale netto di una quota a fine periodo</b>	<b>116,40</b>	<b>117,05</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Informazioni complementari (art. 68 OPC-FINMA)</b>		
Importo del conto di ammortamento degli immobili	0.00	0.00
Importo degli accantonamenti per riparazioni future	0.00	0.00
Numero di quote presentate in liquidazione alla fine dell'esercizio successivo	0.00	0.00

**Conto economico**

	Dal 01/01/2018 al 31/12/2018	Dal 01/01/2019 al 31/12/2019
<b>Redditi</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Redditi locativi	9.921.179,28	10.875.676,03
Interessi bancari	0,00	-638,89
Proventi vari	0,00	0,00
Altri redditi locativi	39.318,07	72.577,95
Partecipazione dei sottoscrittori ai redditi maturati	0,00	0,00
<b>Totale dei redditi</b>	<b>9.960.497,35</b>	<b>10.947.615,09</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Spese</b>		
Interessi ipotecari	642.886,87	736.479,64
Altri interessi passivi	0,59	0,00
Manutenzione e riparazioni	1.934.895,52	1.611.551,08
Amministrazione degli immobili:		
a) Spese relative agli immobili (acqua, elettricità, portineria, pulizia, assicurazioni ecc.)	923.074,43	698.913,22
b) Spese di amministrazione (onorari e costi di gestione)	450.511,40	511.990,90
Imposte dirette	1.272.980,20	1.458.619,50
Costi di valutazione e di revisione	189.647,70	84.342,95
Oneri bancari	45.551,74	38.837,70
Altri oneri (spese di pubblicazione, di stampa, legali ecc.)	85.841,52	81.158,40
Retribuzione regolamentare degli amministratori	1.633.193,67	1.386.260,98
Retribuzione regolamentare della banca depositaria	92.420,34	92.894,59
Accantonamento/i per recupero crediti incerti	29.181,70	116.466,50
<b>Totale delle spese</b>	<b>7.300.185,68</b>	<b>6.817.515,46</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Utile netto</b>	<b>2.660.311,67</b>	<b>4.130.099,63</b>
Profitti/perdite su investimenti realizzati	855.216,62	150.981,37
<b>Risultato operativo</b>	<b>3.515.528,29</b>	<b>4.281.081,00</b>
Profitti/Perdite su investimenti non realizzati (variazione)	1.315.559,13	259.135,89
<b>Risultato di esercizio</b>	<b>4.831.087,42</b>	<b>4.540.216,89</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Utilizzo del risultato</b>		
Risultato operativo	3.515.528,29	4.281.081,00
Dividendo intermediario	0,00	0,00
Riporto dell'esercizio precedente	429,23	11.576,46
<b>Risultato disponibile da ripartire</b>	<b>3.515.957,52</b>	<b>4.292.657,46</b>
<b>Risultato liquidabile agli investitori</b>	<b>3.515.957,52</b>	<b>4.292.657,46</b>
Distribuzione plusvalenze	864.093,96	160.017,40
Distribuzione redditi	2.640.287,10	4.128.448,92
<b>Risultato destinato alla liquidazione per gli investitori</b>	<b>3.504.381,06</b>	<b>4.288.466,32</b>
<b>Riporto a nuovo</b>	<b>11.576,46</b>	<b>4.191,14</b>

## Inventario degli immobili

## Immobili locativi

Immobili a destinazione d'uso abitativo		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento lordo <sup>2</sup>	Rendimento netto <sup>3</sup>
Tessin	<b>Bellinzona</b>					
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8.736.763,38	10.200.000,00	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%
	<b>Biasca</b>					
	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%
	<b>Giubiasco</b>					
	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%
	<b>Locarno</b>					
	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%
	<b>Lugano</b>					
	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%
	<b>Monte Carasso</b>					
	Via Mundasc 2	28.997.555,14	28.400.000,00	1.220.316,85	4,62%	4,30%
	<b>Vacallo</b>					
	Via Bellinzona 10-11 - Via F.Chiesa 11	12.841.488,81	13.150.000,00	603.484,00	5,75%	4,59%
	<b>Totale</b>	<b>138.758.809,65</b>	<b>147.600.000,00</b>	<b>6.659.096,20</b>		

Immobili di abitazioni di proprietà per piano		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento lordo <sup>2</sup>	Rendimento netto <sup>3</sup>
Tessin	<b>Locarno</b>					
	Via In Selva 17	2.450.811,75	2.500.000,00	0,00	0,00%	0,00%
	<b>Totale</b>	<b>2.450.811,75</b>	<b>2.500.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	

## Inventario degli immobili

## Immobili locativi

Immobili a destinazione d'uso misto		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento lordo <sup>2</sup>	Rendimento netto <sup>3</sup>
Tessin	<b>Bellinzona</b>					
	Via C. Ghiringhelli 18	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%
	<b>Lugano</b>					
	Via Bagutti 26	11.583.392,37	11.900.000,00	569.867,00	5,09%	4,79%
	<b>Massagno</b>					
	Via Solaro 1	8.092.338,30	8.550.000,00	230.630,95	4,87%	4,05%
	<b>Melide</b>					
	Via Cantonale 29-31	8.568.958,30	8.850.000,00	380.880,16	5,20%	4,30%
	<b>Totale</b>	<b>40.579.527,25</b>	<b>42.100.000,00</b>	<b>1.618.487,86</b>		

Immobili d'uso misto di proprietà per piano		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento lordo <sup>2</sup>	Rendimento netto <sup>3</sup>
	<b>Minusio</b>					
	Via Rinaldo Simen 58	8.310.055,12	8.450.000,00	378.611,45	4,63%	4,48%
	<b>Totale</b>	<b>8.310.055,12</b>	<b>8.450.000,00</b>	<b>378.611,45</b>		

Immobili a destinazione d'uso commerciale		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento lordo <sup>2</sup>	Rendimento netto <sup>3</sup>
Tessin	<b>Gambarogno</b>					
	Via Luserte 2-4	11.607.953,85	13.500.000,00	653.398,80	5,49%	4,84%
	<b>Lugano</b>					
	Via Besso 42	12.108.360,50	12.210.000,00	272.273,00	3,97%	2,23%
	<b>Manno</b>					
	Via Cantonale 27	6.423.006,20	6.050.000,00	241.151,70	5,29%	3,99%
	<b>Mendrisio</b>					
	Via Stefano Franscini 10/12	25.383.452,47	26.600.000,00	796.037,75	3,89%	2,99%
	<b>Monteceneri</b>					
	Via Lagacci 8	8.399.267,85	8.560.000,00	256.619,27	4,74%	4,50%
	<b>Totale</b>	<b>63.922.040,87</b>	<b>66.920.000,00</b>	<b>2.219.480,52</b>		

## Inventario degli immobili

Riepilogo	Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF
Immobili a destinazione d'uso abitativo	138.758.809,65	147.600.000,00	6.659.096,20
Immobili di abitazioni di proprietà per piano	2.450.811,75	2.500.000,00	0,00
Immobili a destinazione d'uso misto	40.579.527,25	42.100.000,00	1.618.487,86
Immobili d'uso misto di proprietà per piano	8.310.055,12	8.450.000,00	378.611,45
Immobili a destinazione d'uso commerciale	63.922.040,87	66.920.000,00	2.219.480,52
<b>Totali</b>	<b>254.021.244,64</b>	<b>267.570.000,00</b>	<b>10.875.676,03</b>

<sup>1</sup> inclusi gli affitti da percepire, esclusi gli affitti anticipati

<sup>2</sup> rapporto tra lo stato locativo teorico e il valore di mercato (per gli immobili che comprendono una costruzione ultimata / in esercizio)

<sup>3</sup> rapporto tra gli affitti incassati<sup>1</sup> e il valore di mercato (per gli immobili che comprendono una costruzione ultimata / in esercizio)

Il valore totale assicurativo rischio incendio ammonta a 240'991'900.00 CHF

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

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

	Tasso di inoccupazione	Anno di costruzione dell'immobile in anni
<b>Tessin</b>		
<b>Bellinzona</b>		
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
<b>Biasca</b>		
Via Quinta 53 à 59	5,61%	36
Via Quinta 45-47	7,02%	37
<b>Gambarogno</b>		
Via Luserte 2-4	12,55%	30
<b>Giubiasco</b>		
Viale C. Olgiati 20/1	9,09%	29
Via Zorzi 2A	3,40%	29
<b>Locarno</b>		
Via In Selva 17	0,00%	54
Via Nessi 38	1,66%	56
Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	1,82%	49
<b>Lugano</b>		
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
<b>Manno</b>		
Via Cantonale 27	9,86%	32

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

	Tasso di inoccupazione	Anno di costruzione dell'immobile in anni
<b>Tessin</b>		
<b>Massagno</b>		
Via Solaro 1	14,15%	99
<b>Melide</b>		
Via Cantonale 29-31	18,61%	28
<b>Mendrisio</b>		
Via Stefano Franscini 10-12	8,48%	26
<b>Minusio</b>		
Via Rinaldo Simen 58	3,37%	24
<b>Monte Carasso</b>		
Via Mundasc 2	19,60%	25
<b>Monteceneri</b>		
Via Legacci 8	4,44%	32
<b>Vacallo</b>		
Via Bellinzona 10-11 - Via F.Chiesa 11	18,44%	39

## Elenco degli acquisti e delle vendite di attivi

## Acquisti

Prezzo di acquisto in CHF

## Immobili a destinazione d'uso abitativo

<b>Tessin</b>	<b>Bellinzona</b>	
	Via Ghiringhelli 27	9.300.000,00

## Immobili a destinazione d'uso misto

<b>Tessin</b>	<b>Massagno</b>	
	Via Solaro 1	7.850.000,00

## Immobili a destinazione d'uso commerciale

<b>Tessin</b>	<b>Monteceneri</b>	
	Via Lagacci 8	8.150.000,00

**Totali** **25.300.000,00**

## Vendite

Prezzo di vendita in CHF

## Immobili di abitazioni di proprietà per piano

<b>Tessin</b>	<b>Locarno</b>	
	Via In Selva 17 LOT PPE N°12	780.000,00

**Totali** **780.000,00**

## Dettaglio dei debiti ipotecari

	Capitale in CHF	Tasso di interesse annuale	Data del finanziamento	Scadenza	Base e frequenza di fissazione del tasso d'interesse
Impegni a breve termine inferiori a un anno	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
Impegni a lungo termine da uno a cinque anni	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
Impegni a lungo termine superiori a cinque anni	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
	<b>78.490.000,00</b>	<b>1,032% (tasso medio ponderato)</b>			

## Informazioni sul tasso effettivo delle retribuzioni e spese accessorie

Retribuzione agli amministratori		Tasso massimo secondo contratto	Tasso applicato
Per la commissione di gestione	§ 19 contratto fondo	1,00%	0,726%
Commissione di emissione	§ 18 contratto fondo	5,00%	n/a
Commissione di riscatto	§ 18 contratto fondo	5,00%	n/a
Per l'acquisto o la vendita di immobili	§ 19 contratto fondo	5,00%	da 1.20% a 4.20%
Per la gestione degli immobili	§ 19 contratto fondo	6,00%	da 3.00% a 3.75%
Per la trasformazione/ristrutturazione/lavori su immobili	§ 19 contratto fondo	3,00%	n/a
<b>Retribuzione alla banca depositaria</b>			
Per la custodia dei titoli, delle cedole ipotecarie non in pegno e di azioni immobiliari	§ 19 contratto fondo	125 CHF	125 CHF
Per l'amministrazione, la liquidazione delle operazioni di pagamento e la vigilanza sugli amministratori del fondo	§ 19 contratto fondo	0,05%	0,05%
Per il versamento del rendimento annuale agli investitori	§ 19 contratto fondo	0,50%	0,50%

## Informazioni sugli impegni

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

Alla data di chiusura del bilancio, gli impegni contrattuali di pagamento in essere per i mandati di costruzione e per gli investimenti negli immobili ammontano a un totale di circa 792'590.84 CHF.

# Gli immobili



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 Mundasc 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-réviser agréé  
Réviser responsable

Bruno Beça  
Expert-réviser 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](http://www.residentia.ch)