

**RESIDENTIA**

**Rapport annuel audité  
31 décembre 2011**

**Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers**

RESIDENTIA est un fonds de placement de droit suisse, de la catégorie « 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.

#### **Direction**

##### **FidFund Management SA**

Chemin de Précossy 11  
CH-1260 Nyon / VD

#### **Banque dépositaire**

##### **Cornèr Banca SA**

Via Canova 16  
CH – 6900 Lugano

## **FidFund Management SA**

### **Conseil d'administration**

Marc <b>Lüthi</b>	Président – Directeur Private Banking, Banque Bénédict Hentsch & Cie SA
Robert <b>Pennone</b>	Administrateur
Philippe <b>Marronnier</b>	CACEIS SA, Paris
Didier <b>Brosset</b>	Avocats Associés, Genève
Alain <b>Golaz</b>	Administrateur
Philippe <b>Bens</b>	Administrateur
Guillaume <b>Fromont</b>	CACEIS SA, Paris

### **Direction**

François <b>Arnaud</b>	Directeur général
Christophe <b>Audoussot</b>	Directeur adjoint

### **Comité de placement**

Lorenzo <b>Orsi</b>	Architecte diplômé ETHZ et membre du REG A, SIA, OTIA, et ASIAT
Claudio <b>Genasci</b>	Membre de la direction générale, Banca Dello Stato del Cantone Ticino

### **Conseiller du Comité de placement** (sans pouvoir décisionnel)

Matteo <b>Pagani</b>	Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano
----------------------	-------------------------------------

### **Experts chargés des estimations**

Omar <b>Antonelli</b>	Architecte diplômé STS OTIA, Lugano
Mirko <b>Fasola</b>	Technicien ES, Lugano
Pascal <b>Brühlhart</b>	Economiste immobilier international BAK, MAS Real Estate Management FHO, MRICS, Ponte Tresa.

### **Gestion des immeubles**

Assofide SA, Locarno  
Comafim SA, Lugano  
Interfida SA, Chiasso

### **Banque dépositaire**

Cornèr Banca SA, Lugano

### **Société d'audit**

**Jusqu'au 31.12.2010**  
PricewaterhouseCoopers SA  
Av. Giuseppe-Motta 50  
1211 Genève 2

**Depuis le 01.01.2011**  
KPMG SA  
Rue de Lyon 111,  
1203 Genève

### **Promoteurs**

Studio Fiduciario Pagani SA  
Banca dello Stato des Cantone Ticino

Le Residentia est un fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie des fonds immobiliers. Ce fonds investit uniquement dans :

- des valeurs immobilières au sud de la Suisse (Tessin, Grison) ;
- des maisons d'habitation ;
- et dans une moindre mesure, dans des immeubles à caractère commercial, inclus des 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.

## **Studio Fiduciario Pagani SA – rapport de gestion du conseiller aux investissements**

Au second semestre, le marché est demeuré stable sans donner de signes de surchauffe, tout au moins en ce qui concerne le marché de l'immobilier de rapport.

S'agissant des immeubles déjà acquis, nous avons poursuivi notre politique d'entretien et de restructuration des appartements à chaque fois qu'un appartement se libérait pour le louer à un prix plus élevé; nous avons ainsi augmenté la rentabilité, en particulier celle de l'immeuble sis via San Gottardo, Bellinzona.

Le nombre de logements libres de l'ensemble du parc immobilier est tombé à huit (la moitié par rapport à l'année dernière).

La demande de construction concernant le terrain de Massagno a également été transmise. Le projet comprend la construction d'un immeuble de 22 appartements; le dossier est examiné actuellement par les autorités compétentes et quatre oppositions sont en cours.

En ce qui concerne le terrain de Giubiasco, suite à un concours privé sur invitation de quatre architectes, c'est le projet de développement immobilier qui a été retenu. Il devrait donner lieu à la construction de huit appartements.

Nous avons également lancé une étude pour un assainissement «par étapes» de l'immeuble sis via Beltramina à Lugano. Vu sa configuration, l'immeuble pourra faire l'objet d'un assainissement progressif dans son ensemble sans devoir être évacué totalement et, partant, sans léser la rentabilité. Le coût de l'intervention est estimé à 2 millions de CHF.

Au cours du semestre sous revue, le fonds a acquis un petit immeuble de douze appartements en bon état et entièrement loué dans la commune de Lamone. Grâce à cette acquisition, nous avons porté le taux d'endettement autour de 25%.

La distribution, 19.75 CHF par part, nous permet de prévoir un rendement annuel supérieur à 3% même à la suite de l'achat de janvier 2012.

Nous ne pouvons qu'être satisfaits du résultat 2011, le dividende ayant pratiquement triplé par rapport à l'année précédente. Cette situation nous permet d'aborder la première augmentation de capital du fonds avec confiance et de procéder ainsi à de nouvelles acquisitions, qui accéléreront le développement du fonds sur le marché de la Suisse italienne.

## **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 semestriel 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.

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché 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.

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 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 11<sup>ème</sup> 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** sont basés 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, 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 31.12.2011**

Le taux de capitalisation est de 4% (Moyenne swap 10 ans des 4 dernières années : 2.45% et Taux d'illiquidités : 1.55%).

Les taux d'escompte varient entre 3.85% (minimum) et 4.13% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.06%.

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

### **Modification du prospectus avec contrat de fonds intégré**

En date du 3 juin 2011, la direction de fonds, FidFund Management SA, informe de sa décision, avec l'accord de la banque dépositaire, Cornèr Banca SA, de procéder, pour le fonds de placement contractuel suisse Residentia, de la catégorie «Fonds immobiliers», à des modifications du contrat de fonds de placement, conformément à l'art. 27 de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Les changements opérés visent à adapter et préciser la politique d'investissement actuelle du fonds.

- Le §8 ch. 1 du contrat de fonds de placement, qui prévoit que le fonds investit à hauteur d'au minimum deux tiers de sa fortune dans des maisons d'habitation, inclut désormais aussi les constructions à usage mixte. Les investissements admissibles dans le tiers restant sont nouvellement réservés aux immeubles dits « à caractère commercial exclusif ou prépondérant », y compris les immeubles à caractère industriel et les hôtels.
- Nonobstant ce qui précède et toujours selon cette disposition, la direction veillera à ce que le rendement locatif de la partie habitation des immeubles du portefeuille représente au minimum 2/3 de la valeur locative totale du parc immobilier du fonds.
- Au §8 ch. 2 let. a du contrat de fonds de placement, il est précisé que la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble.
- Le §8 ch. 2 let. a définit par ailleurs ce qu'il faut désormais entendre par constructions à usage mixte. Il s'agit d'immeubles servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales, dont le rendement de la partie commerciale dépasse 20% mais est inférieure à 60% de celui de l'immeuble.
- Cette disposition précise également que tout immeuble mentionné sous ch.2 let. a (soit les maisons d'habitation, les immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant, les constructions à usage mixte, les propriétés par étage, les terrains à bâtir et les immeubles en droit de superficie) est qualifié soit de maison d'habitation soit de construction à usage mixte, soit d'immeuble à caractère commercial. Le rendement de l'immeuble définit sa qualification.

### **Cotation du fonds**

En date du 23 novembre 2011, FidFund Management SA, agissant en sa qualité de Direction de Fonds de RESIDENTIA, a annoncé de sa décision de procéder à la cotation des parts de ce fonds aux conditions (entre autres) suivantes :

- Bourse : SIX Swiss Exchange, Zurich
- Début de la cotation: 30 novembre 2011
- Unité de négoce/compte : Francs suisses (CHF)
- Clearing: SIX SIS SA, Olten
- Symbole Telekurs : STA
- Prix: Le prix est déterminé par le marché.

### **Evénement postérieur à la clôture**

#### **Augmentation de capital**

En date du 6 mars 2012 FidFund Management SA, agissant en sa qualité de Direction de Fonds de RESIDENTIA, a annoncé sa décision de procéder à l'émission, au maximum, de 28'450 parts.

- Période de souscription : Du 20 mars au 30 mars 2012.
- Rapport de souscription : 1 part actuelle donne le droit de souscrire à 1 part nouvelle RESIDENTIA.
- Prix de souscription : CHF 1'070.37 net par nouvelle part.



## RESIDENTIA

## EN BREF

		31 déc 2010	31 déc 2011
Fortune totale	CHF	42'299'884.03	52'877'071.11
Fortune nette du fonds	CHF	41'337'560.47	41'623'094.82
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	37'190'000.00	47'715'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	3'590'000.00	3'690'000.00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31.12.2009	39'938	40'261'902.07	1'008.10	4.48	0.00	4.48
31.12.2010	39'938	41'337'560.47	1'035.05	9.35	0.00	9.35
<b>31.12.2011</b>	<b>39'938</b>	<b>41'623'094.82</b>	<b>1'042.20</b>	<b>19.75</b>	<b>0.00</b>	<b>19.75</b>

## INDICES CALCULES SELON LA DIRECTIVE DE LA SFA

31 déc 2011

Taux de perte sur loyers.....	4.96 %
Coefficient d'endettement.....	19.80 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....	47.98 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(réf)).....	1.37 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE).....	2.12%
Rendement sur distribution.....	0.79%
Quote-part de distribution.....	99.96%
Agio/disagio au 31.12.2011.....	14.18 %
Rendement de placement.....	2.15 %

## PERFORMANCE DU FONDS RESIDENTIA (DIVIDENDE REINVESTI)

(Calculs établis en considération des cours hors bourse, fournis par la banque dépositaire)

	2010	2011 <sup>1</sup>	depuis création du fonds <sup>2</sup>	exercice comptable 01.01.11 - 31.12.11
<b>RESIDENTIA</b>	3.96%	8.84%	13.15%	17.21%
<b>SWX Immobilienfonds Index*</b>	5.71%	8.22%	24.53%	6.83%

\* L'indice de comparaison SWX Immobilienfonds Index (SWIIT) 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.

<sup>1</sup> du 1er janvier 2011 au 31 janvier 2012

<sup>2</sup> du 1er juillet 2009 au 31 janvier 2012 (performance cumulative)

## RESIDENTIA

## Compte de fortune

	au 31.12.2010	au 31.12.2011
	CHF	CHF
<b>Actifs</b>		
<b>Avoirs en banque</b>		
Avoirs à vue	1'243'235.07	1'204'854.88
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	24'560'000.00	20'090'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	1'900'000.00	5'150'000.00
Immeubles à usage mixte	4'330'000.00	16'275'000.00
Immeubles à usage commercial	6'400'000.00	6'200'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	3'590'000.00	3'690'000.00
<b>Total immeubles</b>	<b>40'780'000.00</b>	<b>51'405'000.00</b>
<b>Autres actifs</b>	<b>276'648.96</b>	<b>267'216.23</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>42'299'884.03</b>	<b>52'877'071.11</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements</b>		
dettes hypothécaires	0.00	10'177'000.00
Autres engagements	726'393.56	863'281.29
<b>Total des passifs</b>	<b>726'393.56</b>	<b>11'040'281.29</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>41'573'490.47</b>	<b>41'836'789.82</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-235'930.00	-213'695.00
<b>Fortune nette</b>	<b>41'337'560.47</b>	<b>41'623'094.82</b>

## Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	40'261'902.07	41'337'560.47
Distribution	-380'609.14	-597'073.10
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	1'456'267.54	882'607.45
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>41'337'560.47</b>	<b>41'623'094.82</b>

## Nombre de parts rachetées et émises

## Evolution du nombre de parts

Situation en début d'exercice	39'938.00	39'938.00
Parts émises	0.00	0.00
Parts rachetées	0.00	0.00
<b>Situation en fin de période</b>	<b>39'938.00</b>	<b>39'938.00</b>

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	1'035.05	1'042.20
---	-----	----------	----------

## Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)

Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	0.00	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0.00	0.00

## RESIDENTIA

## Compte de résultat

	Du 01.01.2010 au 31.12.2010	Du 01.01.2011 au 31.12.2011
	CHF	CHF
<b>Revenus</b>		
Revenus locatifs	1'495'681.95	2'165'933.65
Intérêts bancaires	14'879.61	1'433.25
Autres revenus locatifs	9'654.15	14'103.60
<b>Total des produits</b>	<b>1'520'215.71</b>	<b>2'181'470.50</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires	0.00	38'984.25
Autres intérêts passifs	29'885.99	0.25
Entretien et réparations	268'892.16	213'409.55
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	42'899.55	201'040.15
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	54'822.00	101'463.65
Impôts direct	204'249.62	295'870.30
Frais d'estimation et d'audit	106'985.50	80'354.55
Avocats	4'838.35	7'078.30
Frais bancaires	9'168.32	13'965.06
Frais de publication, d'impression, autres	0.00	0.00
Rémunérations réglementaires à la direction	402'751.37	415'020.89
Rémunérations réglementaires à la banque dépositaire	20'137.57	20'751.05
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	1'843.00	4'838.05
<b>Total des charges</b>	<b>1'146'473.43</b>	<b>1'392'776.05</b>
<b>Résultat net</b>	<b>373'742.28</b>	<b>788'694.45</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es)	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>373'742.28</b>	<b>788'694.45</b>
Gains/Pertes de capital non réalisés (-es) (variation)	1'082'525.26	93'913.00
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1'456'267.54</b>	<b>882'607.45</b>
<b>Utilisation du résultat</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Résultat réalisé	373'742.28	788'694.45
Dividende intermédiaire	-201'686.90	-425'339.70
Report de l'exercice précédent	767.12 *	404.96 *
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>172'822.50</b>	<b>363'759.71</b>
<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>	<b>172'822.50</b>	<b>363'759.71</b>
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	171'733.40	363'435.80
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>171'733.40</b>	<b>363'435.80</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>1'089.10 *</b>	<b>323.91</b>

\* Au 31.12.2010 : le montant du "report de l'exercice précédent" est celui de l'exercice semestriel au 30.06.10,

non pas celui de l'exercice annuel au 31.12.09.

Au 31.12.2011 : ce montant est ajusté par une diminution de CHF 684.14

## RESIDENTIA

## INVENTAIRES DES IMMEUBLES

## Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur vénales Estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement brut <sup>2</sup>
<b>Immeubles d'habitation en propriété par étage</b>					
TESSIN	CHIASO				
	Via Lavizzari 2	1'881'661.60	1'950'000.00	95'080.00	5.10%
	LAMONE				
	Via Carsiné 5 / 5a	3'148'860.90	3'200'000.00	14'197.20	5.32%
		<b>5'030'522.50</b>	<b>5'150'000.00</b>	<b>109'277.20</b>	

## Immeubles d'habitation

TESSIN	BELLINZONA				
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8'429'620.89	8'900'000.00	427'152.00	6.57%
	LOCARNO				
	Via In Selva 17	2'572'787.25	2'700'000.00	70'350.00	3.07%
	LUGANO				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	8'272'841.75	8'490'000.00	505'632.50	6.47%
		<b>19'275'249.89</b>	<b>20'090'000.00</b>	<b>1'003'134.50</b>	

## Immeubles commerciaux

TESSIN	MANNO				
	Via Cantonale 27	6'145'925.15	6'200'000.00	283'280.00	4.57%
		<b>6'145'925.15</b>	<b>6'200'000.00</b>	<b>283'280.00</b>	

## Immeubles à usage mixte

TESSIN	BELLINZONA				
	Via C. Ghiringhelli 18	4'161'997.75	4'330'000.00	213'200.00	5.88%
	LUGANO				
	Via Antonio Fusoni 5	7'001'127.70	7'140'000.00	411'231.95	5.51%
	Via Carona 6	4'618'188.80	4'805'000.00	145'810.00	5.20%
		<b>15'781'314.25</b>	<b>16'275'000.00</b>	<b>770'241.95</b>	

## Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

TESSIN	MASSAGNO				
	Via Rodrée 6	2'805'931.85	2'800'000.00	0.00	0.00%
	GUIBASCO				
	Via Olgiati, Via Lugano	831'026.25	890'000.00	0.00	0.00%
		<b>3'636'958.10</b>	<b>3'690'000.00</b>	<b>0.00</b>	

<sup>1</sup> inclus les loyers à recevoir<sup>2</sup> rapport entre l'état locatif théorique et la valeur vénale (pour les immeubles comprenant une construction achevée / en exploitation)

## RESIDENTIA

## Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés en CHF
immeubles d'habitation en propriété par étage	5'030'522.50	5'150'000.00	109'277.20
immeubles d'habitation	19'275'249.89	20'090'000.00	1'003'134.50
immeubles commerciaux	6'145'925.15	6'200'000.00	283'280.00
immeubles à usage mixte	15'781'314.25	16'275'000.00	770'241.95
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	3'636'958.10	3'690'000.00	-
<b>Totaux</b>	<b>49'869'969.89</b>	<b>51'405'000.00</b>	<b>2'165'933.65</b>

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à 45'527'000.00 CHF

Locataires représentant plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon Directive SFA pour les fonds immobiliers n° 66) :

- Querida Immobiliare SA, Lugano

## RESIDENTIA

## LISTE DES ACHATS ET DES VENTES D'AVOIRS DURANT LA PERIODE

## ACHATS

Immeubles d'habitation		Prix d'achat en CHF
TESSIN	LOCARNO	
	Via In Selva 17	2'500'000.00
		<b>2'500'000.00</b>
Immeubles d'habitation en propriété par étage		
TESSIN	LAMONE	
	Via Carsiné 5 / 5a	3'075'000.00
		<b>3'075'000.00</b>
Immeubles à usage mixte		
TESSIN	LUGANO	
	Via Carona 6	4'500'000.00
		<b>4'500'000.00</b>
		<b>Total Achats</b>
		<b>10'075'000.00</b>

## VENTES

Aucune transaction pour la période du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2011.

## RESIDENTIA

**DETAIL DES DETTES HYPOTHECAIRES**

<b>Capital</b> en CHF	<b>Taux d'intérêt*</b> Annuel	<b>Date d'emprunt</b>	<b>Échéance</b>
248'750.00	0.520%	21.04.2011	30.06.2014
600'000.00	0.543%	26.10.2011	30.12.2014
775'000.00	0.543%	26.10.2011	30.12.2014
1'750'000.00	0.543%	26.10.2011	30.12.2014
1'840'750.00	0.520%	21.04.2011	30.06.2014
2'475'000.00	0.520%	07.01.2011	31.03.2014
2'487'500.00	0.520%	21.04.2011	30.06.2014
<b>10'177'000.00</b>			

\* Marge de la banque (0.50%) + dernier taux Libor à 3 mois

## RESIDENTIA

## INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES REMUNERATIONS

		Taux maximum selon contrat	Taux appliqué
<b>Rémunération à la direction</b>			
pour la commission de gestion	§ 19 contrat fonds	1.00%	1.00%
pour la commission d'émission	§ 18 contrat fonds	5.00%	0.00%
pour la commission de rachat	§ 18 contrat fonds	5.00%	0.00%
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	2.00%	0.55%
pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	6.00%	de 3.50% à 3.75%
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>			
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 19 contrat fonds	CHF 125.--	CHF 125.--
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% (du montant brut distribué)	0.50%





**KPMG SA**  
**Audit Financial Services**  
111, Rue de Lyon  
CH-1203 Genève

Case postale 347  
CH-1211 Genève 13

Téléphone +41 22 704 15 15  
Téléfax +41 22 347 73 13  
Internet [www.kpmg.ch](http://www.kpmg.ch)

Rapport succinct de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs (LPCC) pour

## **Residentia**

---

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit du rapport annuel du fonds de placement Residentia comprenant les comptes annuels et les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. a-h et l'art. 90 de la loi sur les placements collectifs (pages 9 à 16) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2011. L'audit des indications de l'exercice précédent mentionnées dans le rapport annuel a été effectué par une autre société d'audit.

### *Responsabilité du Conseil d'administration*

La responsabilité de l'établissement du rapport annuel, conformément aux dispositions de la loi sur les placements collectifs, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. 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*

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur le rapport annuel. 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 le rapport annuel ne contienne 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 le rapport annuel. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que le rapport annuel puisse contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. 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 du rapport annuel dans son ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

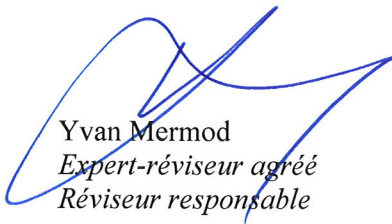
### *Opinion d'audit*

Selon notre appréciation, le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2011 est conforme à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives, ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.


### **Rapport sur d'autres dispositions légales**

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 127 LPCC et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA



Yvan Mermod  
*Expert-réviseur agréé*  
*Réviseur responsable*



Renaud Jotterand  
*Expert-réviseur agréé*

Genève, le 26 mars 2012

*Annexe:*

- Rapport annuel (comprenant les comptes annuels et les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. a-h et l'art. 90 de la loi sur les placements collectifs)