

**RESIDENTIA**

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

**Rapport annuel audité  
31 décembre 2012**

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>	Administrateur -Président – Directeur Private Banking, Banque Bénédic Hentsch & Cie SA
Robert <b>Pennone</b>	Administrateur
Philippe <b>Marronnier</b>	Administrateur (jusqu'au 18 juillet 2012)
Philippe <b>De Cholier De Cibeins</b>	Administrateur (en remplacement de Philippe Marronnier – Depuis le 18 juillet 2012)
Didier <b>Brosset</b>	Administrateur, Avocats Associés, Genève
Alain <b>Golaz</b>	Administrateur
Philippe <b>Bens</b>	Administrateur
Guillaume <b>Fromont</b>	Administrateur, CACEIS SA, Paris

### **Direction**

François <b>Arnaud</b>	Directeur général
Christophe <b>Audousset</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>Brülhart</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  
Privera SA, Lugano

### **Banque dépositaire**

Cornèr Banca SA, Lugano

### **Société d'audit**

KPMG SA  
Rue de Lyon 111, 1203 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 de gestion du conseiller aux investissements**

Le premier semestre d'activité du fonds immobilier Residentia a été caractérisé par une augmentation de capital de 30 millions de CHF opérée entre le 20 et le 30 mars 2012.

Le montant récolté a été entièrement investi grâce aux acquisitions effectuées durant les mois de mai et de septembre. En mai, nous avons acheté les immeubles sis via Bagutti à Lugano, comprenant 34 unités résidentielles et 6 unités commerciales, ainsi que via Rovedo à Locarno comprenant 49 appartements. En septembre, un complexe résidentiel à Biasca comprenant 4 petits immeubles pour un total de 53 appartements et un immeuble sis via Nessi à Locarno comprenant 54 appartements ainsi qu'un espace commercial ont été achetés.

Au total, nous avons acheté 190 appartements et, dans l'ensemble, la rentabilité des nouvelles acquisitions atteint 6,13%, ce qui porte la rentabilité brute moyenne du fonds à plus de 5,70%. Grâce aux acquisitions effectuées à des prix intéressants, nous avons généré un bon résultat en termes d'augmentation de la valorisation totale du parc immobilier. Suite aux nouvelles acquisitions, le niveau d'endettement se situe actuellement à 22.69%.

Au mois de décembre, nous avons obtenu le permis de construire pour le terrain de Massagno, permis qui est devenu définitif durant le mois de janvier. Nous sommes très satisfaits de cette nouvelle étape franchie par notre fonds.

Durant le mois de mars 2013, nous avons obtenu le permis de construire pour le deuxième terrain dont le fonds est propriétaire.

Au niveau de la gestion active du portefeuille, nous menons actuellement une politique de rénovation constante et progressive du parc d'appartements. Grâce à la rotation naturelle des locataires, les différentes unités sont rénovées selon les normes d'habitation actuelles en adaptant les loyers aux valeurs de marché et, par le biais d'une politique de gestion des coûts prudente, nous augmentons simultanément la rentabilité des différents immeubles.

Durant l'année 2013, nous procéderons à la restructuration globale de notre immeuble via Beltramina qui est désormais prêt pour une telle intervention, tandis que nous poursuivrons la rénovation des appartements libérés par les locataires actuels, là où elle sera nécessaire.

Nous avons l'intention d'effectuer une nouvelle augmentation de capital dès que nous aurons trouvé de nouvelles opportunités d'investissement, que nous cherchons activement.

Nous sommes satisfaits du résultat d'ensemble du fonds qui, si l'on tient compte de l'évolution de la NAV et du paiement de dividendes, a apporté aux investisseurs un rendement de 7.17%.

La valeur boursière du titre s'est établie autour de CHF 1'100.

## **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 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 31.12.2012**

Le taux de capitalisation est de 3.90%. (Moyenne swap 10 ans des 4 dernières années : 1.85% ; Taux d'illiquidités : 0.90% ; Taux de renchérissement : 1.15%)

Les taux d'escompte varient entre 3.93% (minimum) et 4.05% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.00%.

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

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

En date du 08 août 2012, 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 modifications portent sur les éléments suivants :

- Le fonds est coté en bourse auprès de la SIX Swiss Exchange depuis le 30 novembre 2011.
- L'obligation selon laquelle le rendement locatif de la partie habitation des immeubles du portefeuille doit représenter au minimum 2/3 de la valeur locative totale du parc immobilier du fonds, a été supprimée.
- Le bénéfice net du Fonds immobilier est distribué semestriellement aux investisseurs au plus tard dans les quatre mois qui suivent la clôture du semestre, et non dans les trois mois.
- Le délai de résiliation de deux mois du contrat de fonds a été supprimé.

### **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 de parts. A l'issue du délai de souscription, 28'450 nouvelles parts ont été émises.

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

Aucun événement postérieur à la clôture n'est à signaler.



## RESIDENTIA

## Chiffres résumés

		31 déc 2011	31 déc 2012
Fortune totale	CHF	52'877'071.11	100'370'668.52
Fortune nette du fonds	CHF	41'623'094.82	75'113'699.44
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	47'715'000.00	94'801'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	3'690'000.00	3'790'000.00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31.12.2009	39'938	40'261'902.07	1'008.10	4.48	0.00	4.48
31.12.2010	39'938	41'337'560.47	1'035.05	9.35	0.00	9.35
31.12.2011	39'938	41'623'094.82	1'042.20	19.75	0.00	19.75
<b>31.12.2012</b>	<b>68'388</b>	<b>75'113'699.44</b>	<b>1'098.35</b>	<b>24.42</b>	<b>0.00</b>	<b>24.42</b>

## Indices calculés selon la directive de la SFA

	31 déc 2012
Taux de perte sur loyers.....	4.51 %
Coefficient d'endettement.....	22.69 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....	51.29 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER).....	1.09 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01 - 31.12.2012).....	6.22 %
Rendement sur distribution.....	1.56 %
Coefficient de distribution .....	99.98 %
Agio/disagio au 31.12.2012.....	3.34 %
Rendement de placement.....	7.17 %

## Performance du Fonds Résidentia (dividende réinvesti)

	2011	2012	depuis création du fonds <sup>(1)</sup>	exercice comptable 01.01.12 - 31.12.12
<b>Residentia</b>	15.63%	-1.73%	17.90%	-1.73%
<b>SXI Real Estate Funds Index*</b>	6.83%	6.27%	30.44%	6.27%

\* 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.

<sup>1</sup> du 1.07.2009 au 31.12.2012 (performance cumulative)

## RESIDENTIA

## Compte de fortune

	au 31.12.2011	au 31.12.2012
	CHF	CHF
<b>Actifs</b>		
<b>Avoirs en banque</b>		
Avoirs à vue	1'204'854.88	1'395'803.17
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	20'090'000.00	55'400'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	5'150'000.00	5'230'000.00
Immeubles à usage mixte	16'275'000.00	27'971'000.00
Immeubles à usage commercial	6'200'000.00	6'200'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	3'690'000.00	3'790'000.00
<b>Total immeubles</b>	<b>51'405'000.00</b>	<b>98'591'000.00</b>
Autres actifs	267'216.23	383'865.35
<b>Total des actifs</b>	<b>52'877'071.11</b>	<b>100'370'668.52</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements</b>		
Dettes hypothécaires	10'177'000.00	22'370'000.00
Autres engagements	863'281.29	1'721'034.08
<b>Total des passifs</b>	<b>11'040'281.29</b>	<b>24'091'034.08</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>41'836'789.82</b>	<b>76'279'634.44</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-213'695.00	-1'165'935.00
<b>Fortune nette</b>	<b>41'623'094.82</b>	<b>75'113'699.44</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	41'337'560.47	41'623'094.82
Distribution	-597'073.10	-949'520.96
Solde des mouvements de parts	0.00	29'769'743.33
Résultat total	882'607.45	4'670'382.25
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	<b>41'623'094.82</b>	<b>75'113'699.44</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	28'450.00
Parts rachetées	0.00	0.00
<b>Situation en fin de période</b>	<b>39'938.00</b>	<b>68'388.00</b>

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	1'042.20	1'098.35
---	-----	----------	----------

**RESIDENTIA**

		au 31.12.2011	au 31.12.2012
		CHF	CHF
<b>Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)</b>			
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	0

## RESIDENTIA

## Compte de résultat

	Du 01.01.2011 au 31.12.2011	Du 01.01.2012 au 31.12.2012
	CHF	CHF
<b>Revenus</b>		
Revenus locatifs	2'165'933.65	3'725'292.90
Intérêts bancaires	1'433.25	4'938.46
Autres revenus locatifs	14'103.60	19'919.43
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00	232'204.17
<b>Total des revenus</b>	<b>2'181'470.50</b>	<b>3'982'354.96</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires	38'984.25	79'557.56
Autres intérêts passifs	0.25	1'281.74
Entretien et réparations	213'409.55	283'603.96
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	201'040.15	282'196.77
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	101'463.65	134'246.53
Impôts directs	295'870.30	534'338.39
Frais d'estimation et d'audit	80'354.55	96'615.42
Frais bancaires	13'965.06	17'107.03
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	7'078.30	26'561.14
Rémunération réglementaire à la direction	415'020.89	636'605.34
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	20'751.05	31'830.26
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	4'838.05	188'031.05
<b>Total des charges</b>	<b>1'392'776.05</b>	<b>2'311'975.19</b>
<b>Résultat net</b>	<b>788'694.45</b>	<b>1'670'379.77</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>788'694.45</b>	<b>1'670'379.77</b>
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	93'913.00	3'000'002.48
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>882'607.45</b>	<b>4'670'382.25</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
	CHF	CHF
Résultat réalisé	788'694.45	1'670'379.77
Dividende intermédiaire	-425'339.70	-586'085.16
Report de l'exercice précédent	404.96	323.91
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>363'759.71</b>	<b>1'084'618.52</b>
<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>	<b>363'759.71</b>	<b>1'084'618.52</b>
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	363'435.80	1'083'949.80
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>363'435.80</b>	<b>1'083'949.80</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>323.91</b>	<b>668.72</b>

## RESIDENTIA

## Inventaire du fonds Immobilier

## 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</b>					
<b>Tessin</b>	<b>Bellinzona</b>				
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8'536'711.44	9'380'000.00	524'806.10	6.29%
	<b>Biasca</b>				
	Via Quinta 53 à 59	8'687'238.20	9'500'000.00	139'232.15	5.61%
	<b>Giubiasco</b>				
	Viale C. Olgiati 20/1	5'320'535.25	6'250'000.00	266'739.60	5.51%
	<b>Locarno</b>				
	Via In Selva 17	2'572'787.25	2'700'000.00	82'333.50	3.07%
	Via Nessi 38	8'587'560.55	9'700'000.00	138'863.30	5.69%
	Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	8'924'856.80	9'200'000.00	255'819.00	6.25%
	<b>Lugano</b>				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	8'284'112.85	8'670'000.00	538'637.50	6.42%
	<b>Totaux</b>	<b>50'913'802.34</b>	<b>55'400'000.00</b>	<b>1'946'431.15</b>	

## Immeubles d'habitation en propriété par étage

<b>Tessin</b>	<b>Chiasso</b>				
	Via Lavizzari 2	1'889'372.80	1'950'000.00	65'804.60	5.10%
	<b>Lamone</b>				
	Via Carsiné 5 / 5a	3'148'888.70	3'280'000.00	176'465.65	5.25%
	<b>Totaux</b>	<b>5'038'261.50</b>	<b>5'230'000.00</b>	<b>242'270.25</b>	

## Immeubles à usage mixte

<b>Tessin</b>	<b>Lugano</b>				
	Via Antonio Fusoni 5	7'001'136.80	7'260'000.00	393'871.50	5.45%
	via Bagutti 26	11'376'016.50	11'360'000.00	367'520.00	4.85%
	Via Carona 6	4'618'188.80	4'921'000.00	249'960.00	5.08%
	<b>Bellinzona</b>				
	Via C. Ghiringhelli 18	4'184'308.74	4'430'000.00	246'550.00	5.75%
	<b>Totaux</b>	<b>27'179'650.84</b>	<b>27'971'000.00</b>	<b>1'257'901.50</b>	

## Immeubles à usage commercial

<b>Tessin</b>	<b>Manno</b>				
	Via Cantonale 27	6'145'925.15	6'200'000.00	278'690.00	5.03%
	<b>Totaux</b>	<b>6'145'925.15</b>	<b>6'200'000.00</b>	<b>278'690.00</b>	

## RESIDENTIA

		Prix de revient en CHF	Valeur vénale estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF	Rendement Brut <sup>2</sup>
<b>Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>					
<b>Tessin</b>	<b>Massagno</b>				
	Via Rodrée 6	2'887'640.93	2'840'000.00	0.00	0.00%
	<b>Giubiasco</b>				
	Via Olgiati, Via Lugano	938'446.65	950'000.00	0.00	0.00%
	<b>Totaux</b>	<b>3'826'087.58</b>	<b>3'790'000.00</b>	<b>0.00</b>	

## Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés <sup>1</sup> en CHF
Immeubles d'habitation	50'913'802.34	55'400'000.00	1'946'431.15
Immeubles d'habitation en propriété par étage	5'038'261.50	5'230'000.00	242'270.25
Immeubles à usage mixte	27'179'650.84	27'971'000.00	1'257'901.50
Immeubles à usage commercial	6'145'925.15	6'200'000.00	278'690.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	3'826'087.58	3'790'000.00	0.00
<b>Totaux</b>	<b>93'103'727.41</b>	<b>98'591'000.00</b>	<b>3'725'292.90</b>

1. inclus les loyers à recevoir et avant éventuelle provision pour débiteurs douteux.

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

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à 98'495'638 CHF

Les locataires représentant plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive SFA pour les fonds immobiliers, cm66) sont les suivants:

- Querida Immobiliare SA, Lugano

## RESIDENTIA

## Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Immeubles d'habitation		Prix d'achat en CHF
<b>Tessin</b>	<b>Biasca</b>	
	Via Quinta 53 à 59	8'500'000.00
	<b>Giubiasco</b>	
	Viale C. Olgiati 20/1	5'200'000.00
	<b>Locarno</b>	
	Via Nessi 38	8'400'000.00
	Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	8'700'000.00
	<b>Totaux</b>	<b>30'800'000.00</b>
<b>Immeubles à usage mixte</b>		
<b>Tessin</b>	<b>Lugano</b>	
	via Bagutti 26	11'150'000.00
	<b>Totaux</b>	<b>11'150'000.00</b>
<b>Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>		
<b>Tessin</b>	<b>Massagno</b>	
	Via Rodrée 6	60'000.00
	<b>Totaux</b>	<b>60'000.00</b>
	<b>Total des achats</b>	<b>42'010'000.00</b>

Ventes

Aucune transaction pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2012.

## RESIDENTIA

## Détail des dettes hypothécaires

Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
800'000.00	0.512%	30.03.2012	30.03.2015
2'130'000.00	0.512%	30.03.2012	30.03.2015
2'400'000.00	0.512%	30.03.2012	30.03.2015
8'400'000.00	0.512%	28.09.2012	28.09.2015
8'640'000.00	0.512%	28.09.2012	28.09.2015
<b>22'370'000.00</b>	<b>0.512%</b>	(taux moyen pondéré)	

## Détail des dettes hypothécaires remboursées

Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Date de remboursement
2'475'000.00	0.610%	07.01.2011	15.06.2012
248'750.00	0.610%	21.04.2011	15.06.2012
2'487'500.00	0.610%	21.04.2011	15.06.2012
1'840'750.00	0.610%	21.04.2011	15.06.2012
775'000.00	0.610%	26.10.2011	15.06.2012
600'000.00	0.610%	26.10.2011	15.06.2012
1'750'000.00	0.610%	26.10.2011	15.06.2012
<b>10'177'000.00</b>			



## RESIDENTIA

## Informations sur le taux effectif des rémunérations et frais accessoires

		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%	1.50%
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%	0.41%
pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	6.00%	de 3.5% à 3.90%
<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 0.-- *
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 annuels aux investisseurs	§ 19 contrat fonds	0.50%	0.50%

\* aucune transaction sur la période du 01.01.12 au 31.12.12



**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 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 du

## **Residentia**

---

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) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2012.

### *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.

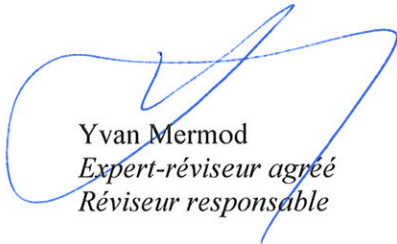
### *Opinion d'audit*

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2012 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 conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et à l'art. 127 LPCC ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

KPMG SA



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



Ann-Mirjam Lévy Duvernay  
*Expert-réviseur agréée*

Genève, le 30 avril 2013

*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