

RESIDENTIA

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

Rapport annuel audité
31 décembre 2014

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 Lüthi	Administrateur Président
Philippe Bens	Administrateur
Didier Brosset	Administrateur
Philippe De Cholier De Cibeins	Administrateur
Guillaume Fromont	Administrateur
Alain Golaz	Administrateur
Robert Pennone	Administrateur

Direction

Christophe Audousset	Directeur général
Nicolas Mégevand	Directeur adjoint

Comité de placement (sans pouvoir décisionnel)

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

Conseiller du Comité de placement (sans pouvoir décisionnel)

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

Experts chargés des estimations

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

Gestion des immeubles

Assofide SA, Locarno
Comafim SA, Lugano
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 du conseiller aux investissements

Au second semestre, l'activité du Fonds immobilier Residentia a été caractérisée par la concrétisation des projets entrepris durant la première partie de l'année en vue de leur achèvement en 2015.

Le projet de construction d'un nouvel immeuble résidentiel à Biasca destiné à maximiser le potentiel de construction de la parcelle a ainsi été mené à bien; ce nouvel immeuble implique la réalisation de 15 nouveaux appartements, dont les dimensions obéissent précisément aux besoins du marché local en s'appuyant sur des données démographiques et économiques propres à la zone. L'investissement prévu est de CHF 3,75 millions et générera des revenus locatifs estimés à CHF 225'000.-. La rentabilité de l'investissement s'élèvera à environ 6%.

Outre la parcelle de Biasca, différentes options sont à l'étude pour optimiser et maximiser la rentabilité du parc immobilier intérieur de Residentia. Différents scénarios sont en phase d'analyse pour l'avenir de la via in Selva; l'immeuble résidentiel présente une rentabilité et des dimensions actuellement limitées, mais dispose dans le même temps d'un projet de requalification pour l'utilisation des indices latents. Afin d'assouplir autant que possible les modalités du projet, l'immeuble a été peu à peu vidé de ses locataires afin de pouvoir décider de son avenir à partir du second semestre 2015.

Toujours dans un souci d'optimisation, il a été décidé de construire vingt places de parc extérieures supplémentaires dans notre immeuble de Locarno, via Rovedo, qui souffre régulièrement d'une situation de pénurie. Cette intervention, en plus d'une importante augmentation de la rentabilité de l'objet, permettra en outre de rénover le toit du garage.

Les importants travaux de rénovation de l'immeuble via Beltramina se sont achevés au printemps 2014. Le coût de la rénovation de l'ensemble de l'immeuble a avoisiné 3 millions de CHF. Ces travaux ont permis de moderniser en profondeur toutes les unités d'habitation présentes et les installations techniques concernées. Cela a permis de porter la moyenne des loyers résidentiels de CHF 205/m² à CHF 260/m²; si l'on prend en compte les plus de 40 appartements présents, le revenu annuel dépasse les CHF 130'000, grâce également à la création de 14 nouvelles places de parc à l'extérieur.

Sur le plan énergétique, le Fonds Residentia a étudié la possibilité de collaborer avec une importante entité nationale pour exploiter les toits des immeubles détenus en vue de produire de l'énergie. Cet accord, s'il est conclu, permettrait au Fonds de diversifier encore ses revenus en tirant parti des bonnes conditions météorologiques régionales et des importantes superficies à disposition.

S'agissant de la gestion stratégique du portefeuille immobilier – en plus des cessions importantes survenues au premier semestre 2014, telles que l'immeuble de rapport à Chiasso, dont la vente s'est soldée par un bénéfice intéressant du compte de capitaux, ou telles que la cession d'un terrain constructible avec un projet en cours de réalisation à Giubiasco pour un bénéfice d'exploitation supérieur à CHF 150'000 –, le Fonds Residentia a acquis un droit d'acquisition sur l'immeuble Villa Zappia, via Carona à Lugano-Paradiso. Avec cette cession, on peut considérer comme terminée la phase de réorganisation de l'ensemble du portefeuille immobilier; désormais, le parc immobilier se compose de 13 objets, géographiquement bien répartis sur le territoire et formant un ensemble homogène: le poids moyen d'un objet individuel se monte à environ 7,5% et aucun immeuble ne pèse plus de 12% dans l'ensemble du portefeuille. Seuls deux objets ont un poids inférieur à 5%. Exception faite de l'immeuble sis via in Selva, chaque propriété génère un revenu supérieur à 4% avec une moyenne pondérée de l'ensemble du portefeuille supérieure à 5,60%. Le taux de vacance moyen est égal à 4,50%, influencé en partie par la restructuration globale de l'immeuble sis via Beltramina à Lugano achevée au printemps 2014, en nette baisse par rapport à la valeur moyenne historique de l'ensemble du portefeuille; les frais de gestion courants moyens de l'ensemble du portefeuille avoisinent 15% des revenus générés.

Les activités prévues pour 2015 se concentreront principalement sur l'augmentation de capital souhaitée que nous espérons pouvoir formaliser dans la seconde moitié de l'année. Cela permettra au Fonds de poursuivre son parcours de croissance organique et stratégique, en exploitant les occasions ciblées présentes sur le marché et en menant à bien les projets entrepris dans le courant de l'année. A l'heure actuelle, deux objets ont déjà été sélectionnés et bloqués pour un investissement moyen de CHF 10 millions; tous deux présentent une rentabilité brute proche de 6%. D'ici à la date effective de l'augmentation de capital, nous espérons concrètement pouvoir bloquer un nouvel objet présentant des caractéristiques comparables à celles décrites, afin de parvenir à une augmentation de capital de l'ordre de 50 millions de CHF.

Le résultat financier du Fonds se traduira par un dividende de CHF 31,67; il comprend aussi bien le bénéfice issu de la location des immeubles que celui généré par la vente des propriétés. L'action s'est caractérisée, dans le courant de l'année, par une hausse progressive pour se stabiliser autour de CHF 1'180 la part.

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 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.

L'immeuble via Carona (cf. p°13) vendu à terme dans un contrat d'option d'achat ayant une échéance fixée au 31.12.2015 est valorisé au prix de vente contractuel.

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

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

Les potentiels de marché : basé sur les loyers du marché correspondant aux paramètres de situation, le type d'objet, la surface locative, le nombre de pièces, les aménagements, les raccordements et autres.

L'évaluation est vérifiée et éventuellement adaptée en fonction de l'objet par les spécialistes du marché.

Cadre légal pour l'évaluation des revenus locatifs : les évaluations sont soumises à une modification de l'indice IPC pour les 10 prochaines années. Pour ce qui est des immeubles de logements, l'évolution des loyers prend en compte le renchérissement. En ce qui concerne les contrats d'objets commerciaux ou administratifs, une indexation est prise en considération, conformément aux dispositions contractuelles.

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

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

Dépenses d'entretien et de rénovation : comprend toutes les interventions comme par exemple les réparations qui ne peuvent pas être reportées sur les locataires. La notion de rénovation comprend les investissements extraordinaires par exemple des rénovations ou des améliorations dans le bâtiment, etc. La part de ces frais correspond à une augmentation de la valeur du bien, elle est activée dans les comptes et est dans une certaine mesure répercutable sur les loyers.

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

Taux de capitalisation au 31 décembre 2014

Le taux de capitalisation est de 3.90%. (Moyenne swap 10 ans des 4 dernières années : 1.55% ; Taux d'illiquidités : 1.20% ; Taux de renchérissement : 1.15%)

Les taux d'escompte varient entre 3.92% (minimum) et 4.64% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.14%.

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

Contentieux:

Nous avons un litige en rapport au droit du bail d'un immeuble pour une valeur de CHF 194'470. Ce montant a été provisionné dans les comptes.

Evénement postérieur à la clôture

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

Chiffres résumés

		31 déc 2013	31 déc 2014
Fortune totale	CHF	114'016'692.32	113'291'409.35
Fortune nette du fonds	CHF	76'010'399.74	75'712'234.11
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	110'389'000.00	109'620'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	950'000.00	0.00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31.12.2009	39'938	40'261'902.07	1'008.10	4.48	0.00	4.48
31.12.2010	39'938	41'337'560.47	1'035.05	9.35	0.00	9.35
31.12.2011	39'938	41'623'094.82	1'042.20	19.75	0.00	19.75
31.12.2012	68'388	75'113'699.44	1'098.35	24.42	0.00	24.42
31.12.2013	68'388	76'010'399.74	1'111.45	26.02	8.35	34.37
31.12.2014	68'388	75'712'234.11	1'107.10	29.39	2.28	31.67

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

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	31 déc 2014
Taux de perte sur loyers.....	6.30 %
Coefficient d'endettement.....	31.35 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT.....)	55.27 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} GAV).....	1.02 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} NAV).....	1.52 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01.14 - 31.12.2014).....	2.82 %
Rendement sur distribution.....	3.06 %
Coefficient de distribution	99.99 %
Agio au 31.12.2014.....	4.78 %
Rendement de placement.....	2.84 %

Performance du Fonds Residentia (dividende réinvesti)

	2013	2014 ⁽¹⁾	depuis création du fonds ⁽²⁾	exercice comptable 01.01.14 - 31.12.14
Residentia	-1.15%	11.40%	28.25%	11.40%
SXI Real Estate Funds Index*	-2.77%	14.99%	45.84%	14.99%

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

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

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

¹ jusqu'au 31.12.2014

² du 1.07.2009 au 31.12.2014 (performance cumulative)

RESIDENTIA

Compte de fortune

	au 31.12.2013	au 31.12.2014
	CHF	CHF
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	2'034'297.75	2'913'743.80
Immeubles		
Immeubles d'habitation	70'790'000.00	83'670'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	5'235'000.00	3'290'000.00
Immeubles à usage mixte	23'270'000.00	11'760'000.00
Immeubles à usage commercial	11'094'000.00	10'900'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	950'000.00	0.00
Total immeubles	111'339'000.00	109'620'000.00
Autres actifs	643'394.57	757'665.55
Total des actifs	114'016'692.32	113'291'409.35
Passifs		
Engagements		
Dettes hypothécaires	34'370'000.00	34'370'000.00
Autres engagements	2'312'859.58	1'897'428.24
Total des passifs	36'682'859.58	36'267'428.24
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	77'333'832.74	77'023'981.11
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'323'433.00	-1'311'747.00
Fortune nette	76'010'399.74	75'712'234.11

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	75'113'699.44	76'010'399.74
Distribution	-2'159'693.04	-2'430'509.52
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	3'056'393.34	2'132'343.89
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	76'010'399.74	75'712'234.11

Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts

Situation en début d'exercice	68'388.00	68'388.00
Parts émises	0.00	0.00
Parts rachetées	0.00	0.00
Situation en fin de période	68'388.00	68'388.00

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	1'111.45	1'107.10
---	-----	----------	----------

		au 31.12.2013	au 31.12.2014
		CHF	CHF
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	0

RESIDENTIA

Compte de résultat

	Du 01.01.2013 au 31.12.2013	Du 01.01.2014 au 31.12.2014
	CHF	CHF
Revenus		
Revenus locatifs	4'800'788.95	5'313'553.35
Intérêts bancaires	1'145.91	914.24
Autres revenus locatifs	26'647.50	25'095.90
Total des revenus	4'828'582.36	5'339'563.49
Charges		
Intérêts hypothécaires	138'520.82	322'169.52
Autres intérêts passifs	0.00	0.00
Entretien et réparations	472'540.75	573'727.18
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	299'787.03	370'070.40
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	181'093.55	201'843.40
Impôts directs	930'127.12	885'013.38
Frais d'estimation et d'audit	123'156.81	140'679.34
Frais bancaires	23'753.17	24'119.98
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	116'032.60	48'357.00
Rémunération réglementaire à la direction	718'278.56	723'696.13
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	37'525.58	37'889.86
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	9'156.00	1'901.00
Total des charges	3'049'971.99	3'329'467.19
Résultat net	1'778'610.37	2'010'096.30
Gains/pertes sur investissements réalisés	571'377.02	156'567.40
Résultat réalisé	2'349'987.39	2'166'663.70
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	706'405.95	-34'319.81
Résultat de l'exercice	3'056'393.34	2'132'343.89
Utilisation du résultat		
	CHF	CHF
Résultat réalisé	2'349'987.39	2'166'663.70
Dividende intermédiaire	-1'075'743.24	-1'155'757.20
Report de l'exercice précédent	668.72	160.55
Résultat disponible pour être réparti	1'274'912.87	1'011'067.05
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	1'274'912.87	1'011'067.05
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	1'274'752.32	1'010'090.76
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	1'274'752.32	1'010'090.76
Report à nouveau	160.55	976.29

RESIDENTIA

Inventaires des immeubles

Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur vé nale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement Brut ²
Immeubles d'habitation					
Tessin	Bellinzona				
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8'581'976.63	9'550'000.00	523'665.00	6.31%
	Biasca				
	Via Quinta 53 à 59	8'742'768.94	9'770'000.00	522'815.10	5.35%
	Giubiasco				
	Viale C. Olgiati 20/1	5'312'096.55	6'100'000.00	306'960.60	5.49%
	Locarno				
	Via In Selva 17	2'572'787.25	2'700'000.00	81'471.00	3.07%
	Via Nessi 38	8'703'228.50	10'120'000.00	543'487.45	5.44%
	Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	9'046'196.23	9'570'000.00	576'364.55	6.16%
	Lugano				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11'190'391.50	11'680'000.00	420'610.00	5.85%
	Via Bagutti 26	11'385'390.90	11'450'000.00	555'090.00	4.99%
	Vacallo				
	Via Bellinzona 10-11	12'561'895.20	12'730'000.00	684'465.70	5.63%
	Totaux	78'096'731.70	83'670'000.00	4'214'929.40	

Immeubles d'habitation en propriété par étage

Tessin	Chiasso				
	Via Lavizzari 2			15'987.85	
	Lamone				
	Via Carsiné 5 / 5a	3'167'525.48	3'290'000.00	173'596.40	5.36%
	Totaux	3'167'525.48	3'290'000.00	189'584.25	

Immeubles à usage mixte

Tessin	Bellinzona				
	Via C. Ghiringhelli 18	4'202'909.89	4'460'000.00	230'339.80	5.45%
	Lugano				
	Via Antonio Fusoni 5	7'044'051.55	7'300'000.00	400'410.00	5.50%
	Totaux	11'246'961.44	11'760'000.00	630'749.80	

Immeubles à usage commercial

Tessin	Manno				
	Via Cantonale 27	6'159'217.25	6'170'000.00	248'699.90	4.58%
	Lugano				
	Via Carona* 6/Paradiso	4'644'393.40	4'730'000.00	29'590.00	2.13%
	Totaux	10'803'610.65	10'900'000.00	278'289.90	

* Ce bien est évalué au prix fixé dans un contrat d'option d'achat ayant une échéance au 31.12.15. A ce jour, cette option n'a pas été exercée.

RESIDENTIA**Récapitulation**

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	78'096'731.70	83'670'000.00	4'214'929.40
Immeubles d'habitation en propriété par étage	3'167'525.48	3'290'000.00	189'584.25
Immeubles à usage mixte	11'246'961.44	11'760'000.00	630'749.80
Immeubles à usage commercial	10'803'610.65	10'900'000.00	278'289.90
Totaux	103'314'829.27	109'620'000.00	5'313'553.35

1. inclus les loyers à recevoir

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 114'385'271.00 CHF

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

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

	Taux de vacants	Âge immeuble en années
Tessin		
Lugano		
Via Beltramina 6 - 8 - 10	8.18%	49
Via Antonio Fusoni 5	1.06%	44
Via Carona 6/Paradiso	13.48%	64
Via Bagutti 26	0.32%	44
Bellinzona		
Via San Gottardo 58 a/b/c	12.10%	52
Via C. Ghiringhelli 18	1.78%	37
Manno		
Via Cantonale 27	13.85%	27
Locarno		
Via In Selva 17	1.30%	49
Via Nessi 38	4.14%	51
Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	1.89%	44
Lamone		
Via Carsiné 5 / 5a	8.57%	44
Giubiasco		
Viale C. Olgiati 20/1	6.88%	24
Biasca		
Via Quinta 53 à 59	0.06%	31
Vacallo		
Via Bellinzona 10-11	3.03%	34

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Aucune transaction pour la période du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014.

Ventes

		Prix de Vente en CHF
Immeubles d'habitation en propriété par étage		
Tessin	Chiasso	
	Via Lavizzari 2	1'950'000.00
	Total	1'950'000.00
Terrains nus constructibles		
Tessin	Giubasco	
	Via Olgiati, Via Lugano	1'850'000.00
	Total	1'850'000.00
	Totaux	3'800'000.00

Détail des dettes hypothécaires

Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
en CHF	Annuel			
800'000.00	0.510%	30.03.2012	30.03.2015	Libor 3 mois CHF
2'400'000.00	0.510%	30.03.2012	30.03.2015	Libor 3 mois CHF
8'400'000.00	0.510%	28.09.2012	28.09.2015	Libor 3 mois CHF
14'130'000.00	1.100%	31.12.2013	31.12.2017	Fixe
8'640'000.00	1.850%	30.06.2014	01.07.2024	Fixe
34'370'000.00	1.089%	(taux moyen pondéré)		

Détail des dettes hypothécaires remboursées

Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Date de remboursement
en CHF	Annuel		
8'640'000.00	0.520%	24.09.2012	30.06.2014

Informations sur le taux effectif des rémunérations et frais accessoires

		Taux maximum selon contrat	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
Pour la commission de gestion	§ 20 contrat fonds	1.00%	0.955%
Pour la commission d'émission	§ 19 contrat fonds	5.00%	0.00%*
Pour la commission de rachat	§ 19 contrat fonds	5.00%	0.00%*
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 20 contrat fonds	2.00%	0.51 à 0.74 %
Pour la gestion des immeubles	§ 20 contrat fonds	6.00%	de 3.5% à 3.90%
Rémunération à la banque dépositaire			
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 20 contrat fonds	CHF 125.--	0 CHF
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 20 contrat fonds	0.05%	0.05%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 20 contrat fonds	0.50%	0.50%

* Il n'y a pas eu d'émission ou de rachat de parts durant la période du 01.01.2014 au 31.12.2014



KPMG SA
Audit Financial Services Suisse romande
111 Rue de Lyon
CH-1203 Genève

Case postale 347
CH-1211 Genève 13

Téléphone +41 58 249 25 15
Téléfax +41 58 249 25 13
Internet 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 2014.

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

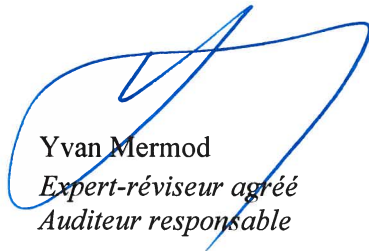
Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2014 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

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.

En date du 4 septembre 2014, le fonds Residentia a effectué une distribution intermédiaire de gains en capitaux réalisés de CHF 155,924. Nous attirons votre attention sur le fait que la distribution intermédiaire de gains en capitaux réalisés contrevient à l'article 78 al. 2 c OPC FINMA.

KPMG SA



Yvan Mermod
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable



Ann-Mirjam Lévy Duvernay
Expert-réviseur agréée

Genève, le 29 avril 2015

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