

RESIDENTIA

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

Rapport annuel audité
31 décembre 2015

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

Route de Signy 35
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 Brülhart	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

2015 a été une année intense et riche en événements majeurs pour le Fonds Residentia. D'importants jalons récompensant les efforts consentis les années précédentes ont été posés durant cet exercice.

L'équipe de Residentia s'est activement consacrée à sélectionner des biens immobiliers et objets respectant les normes strictes du Fonds en matière de revenus et de stratégie. Cette sélection s'est avérée complexe sur fond de persistance de taux bas et de quête effrénée d'un profil risque/rendement attrayant chez les différents acteurs de l'économie. Ce n'est qu'après avoir analysé des dizaines de propriétés que Residentia est parvenue à bloquer les objets déterminants afin de parvenir à une bonne rentabilité du Fonds.

Durant l'été, une série d'activités promotionnelles a été déployée pour faire participer la population locale et nos partenaires institutionnels suisses à l'augmentation de capital prévue au mois de septembre afin d'élargir le cercle des investisseurs, particuliers et institutionnels.

Au mois de juillet, il a été procédé à un split 1:10 des parts du Fonds dans le but de rendre le titre plus liquide à la Bourse de Zurich. Pour permettre au titre d'évoluer encore mieux en Bourse, Residentia a signé un accord de market making avec Julius Baer, qui sera aux côtés de Cornèr Banque à Lugano, banque dépositaire du Fonds, dans ce rôle.

L'augmentation de capital de plus de CHF 35 millions avec émission de 316 728 nouvelles actions au mois de septembre a donc été un succès.

Le temps des célébrations a toutefois été de courte durée puisque deux acquisitions ont immédiatement été réalisées afin de réinvestir rapidement une partie des liquidités dégagées et de disposer de nouveaux revenus pour le dernier trimestre de l'exercice

Le premier objet acquis, situé à Lugano-Pazzallo, Via dei Faggi 23, a une nette prédominance résidentielle. Il s'agit d'un grand édifice comprenant une tour jouissant d'une position stratégique dans la proche périphérie de Lugano-Paradiso. Construit à la fin des années 80 et comprenant 35 appartements et deux bureaux, il est proche de l'accès autoroutier de Lugano Sud et des zones artisanales Lugano-Grancia. Il offre en outre un mix résidentiel intéressant grâce à la présence d'un centre universitaire à proximité immédiate. Acquis pour un montant de CHF 9,85 millions, il affiche une rentabilité brute annuelle supérieure à 5,60%, outre son potentiel substantiel de réévaluation par rapport à la valeur estimée.

Le second objet acheté est un immeuble à caractère strictement commercial sis à Magadino-Quartino. Il s'agit d'un centre commercial disposant d'une position stratégique le long de l'artère routière principale du Piano di Magadino, entre Bellinzona et Locarno. Grâce à sa position privilégiée et à l'aménagement de ses espaces intérieurs, l'objet dispose d'un nombre significatif de locataires qui assurent une diversification du profil de risque et une rentabilité élevée. Bien que la typologie d'immeubles ne soit pas strictement liée à la stratégie de base du fonds, le rendement et le prix d'acquisition nous ont convaincus d'acheter. Le bien immobilier dégage en effet un rendement supérieur à 8,00% et offre une marge de valeur de 1,3 million de francs alors qu'il a été acquis pour un montant de CHF 7,3 millions et que sa valeur d'estimation s'élève à CHF 8,6 millions en raison d'un faible niveau des loyers. L'objet affiche d'excellentes conditions et ne nécessite pas d'interventions majeures. Certaines superficies commerciales actuellement en location garantiront un revenu supplémentaire d'environ 10% une fois relouées et font l'objet de négociations avec des personnes très intéressées.

En plus des deux immeubles présentés, Residentia a finalisé début 2016 l'acquisition prévue de l'hôtel Alba de Minusio et le projet de transformation de la propriété. Ce projet prévoit la conversion de la structure hôtelière en 16 nouveaux appartements et la réalisation de deux splendides appartements en attique destinés à la vente dans le nouveau plan viable. L'autorisation pour la conversion et le rehaussement a déjà été accordée et la mise en chantier est prévue pour fin mars 2016. Les frais globaux pour la totalité de l'intervention, y compris l'acquisition de l'installation, sont légèrement inférieurs à CHF 10 millions. Une fois les travaux prévus terminés, à savoir fin 2016/début 2017, la propriété aura une rentabilité estimée de plus de 5,60% grâce à la vente des appartements en attique et à la partie commerciale déjà existante dans l'immeuble.

La part restante des liquidités dégagées grâce à l'augmentation de capital a été temporairement utilisée pour réduire le taux d'endettement du fonds en attendant d'être utilisée pour la réalisation d'autres projets déjà en phase d'étude avancée.

S'agissant de la propriété sise à Biasca, Residentia a signé en janvier 2016 un droit d'emption d'un petit terrain qui lui a permis de déposer un permis de construire prévoyant une dérogation de distance du voisin. La construction d'un nouvel immeuble de rendement comprenant 15 appartements devrait débuter dans le courant de 2016. L'investissement prévu est de CHF 3,75 millions et devrait se conclure d'ici fin 2017.

Afin de financer cette construction et d'autres projets d'envergure moindre, Residentia entend procéder à la vente pour un montant de CHF 4,7 millions de la Villa Zappia sise Via Carona à Paradiso, dont le droit de cession a été signé fin 2014 mais dont la résiliation définitive a été retardée par des oppositions au permis de construire accordé. Après quelques modifications apportées au projet initial, la situation devrait connaître une issue positive d'ici peu.

Dans une optique de rotation du portefeuille et afin d'offrir une rentabilité toujours meilleure aux investisseurs, le Fonds a entrepris deux projets de résiliation de biens non stratégiques en termes de volumes globaux:

- En février 2016, la mise en chantier de restructuration et d'élargissement de la propriété existante a débuté Via in Selva à Locarno. Pour un investissement d'un montant de CHF 4,5 millions convenu avec une société de construction importante de la région de Locarno, 14 appartements neufs seront construits puis mis en vente dans le cadre d'une propriété par étages. Une fois l'opération conclue, plus de CHF 10 millions devraient être engrangés, soit une rentabilité brute supérieure à 30%.
- La vente en propriété par étages du petit immeuble situé Via Carsinè à Lamone est en cours. Le bâtiment bien entretenu n'a eu besoin que d'interventions minimales dans les parties communes, tandis que la vente des unités individuelles suit son cours, plus de la moitié des 12 appartements disponibles ayant été réservés. Une fois l'opération conclue, environ CHF 4,0 millions devraient être encaissés pour un résultat d'exploitation net avant impôts d'environ CHF 700 000, soit 20%.

Par ailleurs, l'équipe de Residentia s'efforce d'accroître sensiblement la rentabilité de l'immeuble commercial de Manno afin de pouvoir ensuite procéder à la vente prévue de l'immeuble.

Le développement du projet de création d'un parc de panneaux photovoltaïques se poursuit, tant du point de vue légal que technique. Nous tenons à rappeler que la finalité du projet est d'exploiter les toits des immeubles du fonds adaptés à la production d'énergie solaire pour diminuer la consommation d'énergie fossile et rendre le parc immobilier plus écologique, et ce, malgré l'ancienneté des biens immobiliers, mais également pour en accroître encore la rentabilité.

Le pourcentage d'appartements loués s'avère très satisfaisant. On signalera que les logements sont totalement vacants Via Carona, en raison de la vente imminente, et Via in Selva, en raison de l'assainissement total du bâtiment et de la construction d'un nouveau bâtiment annexe à celui existant. Dans les autres immeubles résidentiels, les logements vacants sont liés à la politique de rénovation des appartements menée à bien à chaque changement de locataire.

La politique de diminution du TER a porté ses premiers fruits et sera visible courant 2016 grâce à la réduction significative de certains postes de coûts et à la hausse des actifs sous gestion du Fonds, laquelle a permis d'abaisser certains coûts fixes en termes de pourcentage.

En ce qui concerne les chiffres annuels, nous sommes extrêmement satisfaits de ce qui a été réalisé en 2015 et espérons en récolter tous les fruits en 2016. La diminution possible du dividende à cause de la dilution liée à l'augmentation de capital a pu être évitée grâce à des achats effectués très rapidement après l'augmentation de capital et aux rendements élevés des propriétés achetées. Le dividende semestriel de CHF 1.60 ajouté au dividende du premier semestre de CHF 1.68 nous permet d'arriver à un dividende annuel de CHF 3.28, ce qui correspond à un rendement sur dividendes de 2,77%.

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 immeubles en construction sont inscrits dans le compte de fortune à leur valeur vénale. (Il n'y a pas d'immeuble en construction dans le portefeuille au 31.12.2015).

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°14) vendu à terme dans un contrat d'option d'achat ayant une échéance fixée au 31.12.2016 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 2015

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 3.93% (minimum) et 4.56% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.16%.

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

Modification du contrat de fonds

En date du 09 octobre 2015, la direction de fonds, FidFund Management SA, a informé 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).

Evénement antérieur à la clôture

Le fonds de placement Residentia a effectué un split des parts le 29 Juillet 2015 : chaque part détenue a donné droit à 10 nouvelles parts.

FidFund Management SA à Nyon, agissant en tant que direction de fonds du RESIDENTIA a décidé de procéder à l'émission "best effort" de 316'728 nouvelles parts au 18 Septembre 2015, pour un apport total de 35'125'135.20 CHF.

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.

RESIDENTIA

Chiffres résumés

		31 déc 2014	31 déc 2015
Fortune totale	CHF	113'291'409.35	139'641'019.69
Fortune nette du fonds	CHF	75'712'234.11	112'957'366.46
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	109'620'000.00	130'280'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00	0.00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31.12.2009	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
31.12.2015	1'000'608	112'957'366.46	112.90	3.28	0.00	3.28

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

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	31 déc 2015
Taux de perte sur loyers.....	8.60 %
Coefficient d'endettement.....	17.48 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....	54.43 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} GAV).....	1.06 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} NAV).....	1.48 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01.15 - 31.12.2015).....	4.44 %
Rendement sur distribution.....	2.77 %
Coefficient de distribution	99.91 %
Agio au 31.12.2015.....	1.06 %
Rendement de placement.....	4.76 %

Performance du Fonds Résidentia (dividende réinvesti)

	2014	2015 ⁽¹⁾	depuis création du fonds ⁽²⁾	exercice comptable 01.01.15 - 31.12.15
Residentia	11.40%	1.04%	29.59%	1.04%
SXI Real Estate Funds Index*	14.99%	4.17%	51.93%	4.17%

* 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 31.12.2015

² du 1.07.2009 au 31.12.2015 (performance cumulative)

RESIDENTIA

Compte de fortune

	au 31.12.2014	au 31.12.2015
	CHF	CHF
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	2'913'743.80	8'570'433.50
Immeubles		
Immeubles d'habitation	83'670'000.00	95'480'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	3'290'000.00	3'300'000.00
Immeubles à usage mixte	11'760'000.00	12'130'000.00
Immeubles à usage commercial	10'900'000.00	19'370'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	-	-
Total immeubles	109'620'000.00	130'280'000.00
Autres actifs	757'665.55	790'586.19
Total des actifs	113'291'409.35	139'641'019.69
Passifs		
Engagements		
Dettes hypothécaires	34'370'000.00	22'770'000.00
Autres engagements	1'897'428.24	1'881'354.23
Total des passifs	36'267'428.24	24'651'354.23
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	77'023'981.11	114'989'665.46
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'311'747.00	-2'032'299.00
Fortune nette	75'712'234.11	112'957'366.46

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	76'010'399.74	75'712'234.11
Distribution	-2'430'509.52	-2'159'009.16
Solde des mouvements de parts	0.00	34'393'532.67
Résultat total	2'132'343.89	5'010'608.84
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	75'712'234.11	112'957'366.46

Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts

Situation en début d'exercice	68'388.00	68'388.00
Split	68'388.00	683'880.00
Parts émises	0.00	316'728.00
Parts rachetées	0.00	0.00
Situation en fin de période	68'388.00	1'000'608.00

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	1'107.10	112.90
---	-----	----------	--------

RESIDENTIA

		au 31.12.2014	au 31.12.2015
		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 01.01.2014 au 31.12.2014	Du 01.01.2015 au 31.12.2015
	CHF	CHF
Revenus		
Revenus locatifs	5'313'553.35	5'688'621.33
Intérêts bancaires	914.24	13.25
Autres revenus locatifs	25'095.90	46'591.55
Participation des souscripteurs aux revenus courus	0.00	731'602.53
Total des revenus	5'339'563.49	6'466'828.66
Charges		
Intérêts hypothécaires	322'169.52	367'194.35
Autres intérêts passifs	0.00	51.02
Entretien et réparations	573'727.18	699'012.39
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	370'070.40	340'637.85
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	201'843.40	214'584.19
Impôts directs	885'013.38	1'017'721.84
Frais d'estimation et d'audit	140'679.34	142'886.10
Frais bancaires	24'119.98	22'827.29
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	48'357.00	51'354.16
Rémunération réglementaire à la direction	723'696.13	809'156.87
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	37'889.86	43'073.94
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	1'901.00	5'895.90
Total des charges	3'329'467.19	3'714'395.90
Résultat net	2'010'096.30	2'752'432.76
Gains/pertes sur investissements réalisés	156'567.40	0.00
Résultat réalisé	2'166'663.70	2'752'432.76
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	-34'319.81	2'258'176.08
Résultat de l'exercice	2'132'343.89	5'010'608.84
Utilisation du résultat		
	CHF	CHF
Résultat réalisé	2'166'663.70	2'752'432.76
Dividende intermédiaire	-1'155'757.20	-1'148'918.40
Report de l'exercice précédent	160.55	976.29
Résultat disponible pour être réparti	1'011'067.05	1'604'490.65
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	1'011'067.05	1'604'490.65
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	1'010'090.76	1'600'972.80
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	1'010'090.76	1'600'972.80
Report à nouveau	976.29	3'517.85

RESIDENTIA

Inventaires des immeubles

Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur véale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement Brut ²
Immeubles d'habitation					
Tessin	Bellinzona				
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8'656'919.13	9'700'000.00	573'238.23	6.28%
	Biasca				
	Via Quinta 53 à 59	8'767'941.84	9'750'000.00	521'122.60	5.34%
	Giubiasco				
	Viale C. Olgiati 20/1	5'312'096.55	6'100'000.00	301'474.75	5.54%
	Locarno				
	Via In Selva 17	2'588'987.25	2'700'000.00	17'770.00	3.07%
	Via Nessi 38	8'714'928.50	10'180'000.00	548'722.05	5.44%
	Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	9'157'366.93	10'300'000.00	589'938.15	5.94%
	Lugano				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11'200'391.50	11'800'000.00	672'045.00	5.78%
	Via Bagutti 26	11'439'841.97	11'600'000.00	561'625.00	4.95%
	Via dei Faggi 23	9'754'988.20	10'600'000.00	73'693.00	5.22%
	Vacallo				
	Via Bellinzona 10-11	12'589'248.51	12'750'000.00	703'261.00	5.66%
	Totaux	88'182'710.38	95'480'000.00	4'562'889.78	

Immeubles d'habitation en propriété par étage

Tessin	Lamone				
	Via Carsiné 5 / 5a	3'189'084.36	3'300'000.00	161'366.40	5.44%
	Totaux	3'189'084.36	3'300'000.00	161'366.40	

Immeubles à usage mixte

Tessin	Bellinzona				
	Via C. Ghiringhelli 18	4'227'348.95	4'550'000.00	238'800.35	5.29%
	Lugano				
	Via Antonio Fusoni 5	7'060'921.70	7'580'000.00	383'440.50	5.36%
	Totaux	11'288'270.65	12'130'000.00	622'240.85	

Immeubles à usage commercial

Tessin	Magadino				
	Via Luserte 2-4	7'488'657.05	8'600'000.00	74'664.50	6.90%
	Manno				
	Via Cantonale 27	6'188'795.35	6'040'000.00	256'709.80	4.68%
	Lugano				
	Via Carona* 6/Paradiso	4'658'583.40	4'730'000.00	10'750.00	1.62%
	Totaux	18'336'035.80	19'370'000.00	342'124.30	

* Ce bien est évalué au prix fixé dans un contrat d'option d'achat ayant une échéance au 31.12.16. 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	88'182'710.38	95'480'000.00	4'562'889.78
Immeubles d'habitation en propriété par étage	3'189'084.36	3'300'000.00	161'366.40
Immeubles à usage mixte	11'288'270.65	12'130'000.00	622'240.85
Immeubles à usage commercial	18'336'035.80	19'370'000.00	342'124.30
Totaux	120'996'101.19	130'280'000.00	5'688'621.33

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 140'799'854.00 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	0.63%	50
Via Antonio Fusoni 5	6.26%	45
Via Carona 6/Paradiso	100.00%	65
Via Bagutti 26	2.07%	45
Via dei Faggi 23	20.15%	26
Bellinzona		
Via San Gottardo 58 a/b/c	2.40%	53
Via C. Ghiringhelli 18	0.30%	38
Manno		
Via Cantonale 27	4.84%	28
Locarno		
Via In Selva 17	98.55%	50
Via Nessi 38	3.77%	52
Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	2.04%	45
Lamone		
Via Carsiné 5 / 5a	19.98%	45
Giubiasco		
Viale C. Olgiati 20/1	17.85%	25
Biasca		
Via Quinta 53 à 59	0.06%	32
Vacallo		
Via Bellinzona 10-11	3.78%	35
Magadino		
Via Luserte 2-4	13.17%	26

RESIDENTIA**Liste des achats et des ventes d'avoirs**

Achats**Prix d'Achat**
en CHF**Immeubles d'habitation**

Tessin	Lugano	
	Via dei Faggi 23	9'850'000.00
		9'850'000.00

Immeubles à usage commercial

Tessin	Magadino	
	Via Luserte 2-4	7'300'000.00
		7'300'000.00

Totaux**17'150'000.00****Ventes**

Aucune transaction pour la période du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2015.

RESIDENTIA**Détail des dettes hypothécaires**

Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
en CHF	Annuel			
8'640'000.00	1.850%	30.06.2014	30.06.2024	FIX
14'130'000.00	1.100%	31.12.2013	31.12.2017	FIX
22'770'000.00	1.385%	(taux moyen pondéré)		

Détail des dettes hypothécaires remboursées

Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Date de remboursement
en CHF	Annuel		
8'400'000.00	0.500%	28.09.2012	30.09.2015
2'400'000.00	0.500%	30.03.2012	30.09.2015
800'000.00	0.500%	30.03.2012	30.09.2015

RESIDENTIA

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	§ 19 contrat fonds	1.00%	0.924%
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	5.00%	de 0.50% à 0.61%
Pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	6.00%	de 3.5% à 3.75%
Rémunération à la banque dépositaire			
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 19 contrat fonds	125 CHF	125 CHF
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 contrat fonds	0.05%	0.05%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 19 contrat fonds	0.50%	0.50%

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

Residentia

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

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints du fonds de placements Residentia comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2015.

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 2015 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

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

KPMG SA



Yvan Mermod
Expert-réviser agréé
Réviser responsable



Ann-Mirjam Lévy Duvernay
Expert-réviser agréée

Genève, 27 avril 2016

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