

RESIDENTIA

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

**Rapport semestriel non audité
30 juin 2017**

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	Président
Philippe Bens	Administrateur
Didier Brosset	Administrateur
Philippe de Cibeins	Administrateur
Guillaume Fromont	Administrateur
Alain Golaz	Administrateur
Robert Pennone	Administrateur

Direction

Nicolas Mégevand	Directeur général
Christophe Audousset	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 (jusqu'au 31.03.2017)

Gestion des immeubles

Assofide SA, Locarno
Comafim SA, Lugano
Privera SA, Lugano
Fiduciaria Antonini 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

L'année 2017 a démarré sous les meilleurs auspices pour le Fonds Residentia, d'importants événements étant à attendre. Lors du premier semestre, l'on a pu observer l'accomplissement de certaines des initiatives amorcées au cours des semestres précédents et les bases de stratégies cruciales devant garantir un succès que l'on espère encore plus significatif au cours des années à venir ont été jetées.

La conversion et l'agrandissement de l'ex-hôtel Alba à Minusio ont été menés à bonne fin, conformément aux modalités et aux coûts prévus. Depuis le printemps de cette année, les 17 nouveaux appartements, allant des studios donnant à l'arrière à de splendides appartements de 3,5 pièces avec vue sur le lac, ont été achevés. Au 30 juin, nous nous sommes réjouis de constater que déjà 10 appartements avaient été loués à des tarifs légèrement supérieurs à ceux initialement estimés (230 CHF/m², contre 220 CHF/m²), une marge qui achève de nous convaincre de la location imminente des appartements restants. Actuellement, tous les efforts sont activement mis en œuvre pour procéder à la vente des deux penthouses dont les travaux ont été suspendus afin que les acheteurs potentiels puissent personnaliser et compléter ces logements selon leurs propres souhaits. Une fois la vente effectuée et la location conclue, l'immeuble garantirait une rentabilité supérieure à 5,20 %. Le début du mois de juillet a marqué la fin des travaux du deuxième chantier démarré l'année dernière et relatif au projet d'extension et de rénovation pour un immeuble de 14 appartements destinés à la vente et situés Via in Selva à Locarno. Les travaux, qui ont été confiés à une grande entreprise générale de Locarno, ont été réalisés en conformité avec le programme établi et seules des améliorations ont été apportées au projet en cours de réalisation selon les indications que le marché nous a suggérées ponctuellement (agrandissement des balcons et optimisation de la centrale thermique). À ce jour, nous pouvons compter sur la vente/caution de réservation de déjà 6 unités de différentes tailles et pièces, qui, selon les estimations, devraient garantir une rentabilité brute importante, une fois l'opération conclue.

Parallèlement à ces opérations, débutées au cours de l'année précédente, Residentia s'est activement engagé à sélectionner des opportunités offertes par le marché et que le Fonds a su saisir dès qu'elles se sont présentées. Au cours des six premiers mois de l'année, le Fonds a été en mesure de concrétiser l'achat d'un important complexe immobilier à Mendrisio et de finaliser l'acquisition totale d'un centre commercial déjà partiellement en sa possession. Ces deux opérations nous ont permis d'optimiser l'intégralité des liquidités et la levée de fonds disponibles pour Residentia ainsi que d'étayer de solides scénarios de développement futur.

En effet, l'achat du complexe immobilier de Mendrisio, en plus d'offrir une rentabilité actuelle intéressante grâce à la taille de ce dernier, composé de 9 appartements, 4 locaux commerciaux (dont un occupé par l'entreprise Denner), 8 bureaux et plus de 100 places de stationnement, offre un certain nombre d'avantages remarquables à venir: le complexe, stratégiquement positionné en face de la gare de Mendrisio et extrêmement bien situé à proximité des accès autoroutiers rénovés, bénéficiera sous peu des importants projets de développement que la ville, soutenue par le Canton, encourage. Dans les années à venir, l'ouverture d'un nouveau centre de compétences architecturales de dimension nationale est envisagée, grâce au partenariat entre l'Académie d'Architecture de Mendrisio et l'université professionnelle de la Suisse italienne (la Supsi). En outre, le Canton effectue des investissements notables pour accroître les liaisons ferroviaires présentes à Mendrisio avec l'instauration d'une nouvelle ligne qui, à court terme, offrira une connexion avec Varèse et l'aéroport international de Milan Malpensa. Actuellement, le complexe, construit au milieu des années 90 et aux spécificités architecturales remarquables, conçu par l'architecte renommé Tita Carloni, a coûté 20 millions CHF et génère un revenu locatif d'environ 1,1 million CHF, auquel s'ajoute toutefois un potentiel de construction de près de 1 500 m² supplémentaires pour lequel un projet validé, permettant la construction d'un nouvel immeuble de 12 appartements, est déjà disponible. Residentia s'est déjà employé à collecter des fonds pour le début des travaux et l'amélioration du projet existant qui s'avère un peu suranné aujourd'hui. Dans ce contexte, il est possible que le nombre d'appartements soit augmenté, en optimisant la taille et les dimensions à la suite des projets à l'étude susmentionnés. Au cours de cette phase préliminaire, des investissements à hauteur d'environ 8 millions CHF pour la réalisation du nouveau bâtiment sont envisageables.

Lors du premier trimestre de 2017 également, la possibilité d'acheter l'ensemble du centre commercial Luserte à Quartino, où nous étions déjà propriétaires de près de 800/1000 du complexe, nous a été présentée. Eu égard à la position stratégique des entités à vendre (face à la rue au rez-de-chaussée), à la qualité des locataires actuels (le concessionnaire Renault, un tenancier et un artisan) et à la possibilité d'optimiser les frais d'exploitation du complexe intérieur, nous avons immédiatement procédé en ce sens. Compte tenu d'un décaissement de 3,665 millions CHF, Residentia peut bénéficier de recettes supplémentaires de l'ordre de 195 000 CHF provenant de la location, ainsi que d'un potentiel de construction d'environ 4 000 m² supplémentaires, libérés grâce à l'acquisition totale de la propriété. Cette acquisition a en effet permis de générer une augmentation d'environ 700 000 CHF sur la valeur totale des biens provenant des m² actuellement utilisés pour agrandir le

Centre. Residentia a immédiatement mandaté un architecte de confiance dans le but d'obtenir un permis aux fins de l'exploitation de cet important potentiel de construction, en ajoutant deux étages supplémentaires à l'ensemble du complexe. En plus de ce qui vient d'être mentionné, il convient de rappeler que le Fonds procède à un relèvement d'un étage pour l'édifice situé Via Ghiringhelli à Bellinzone, où des contretemps ont malheureusement été observés, en raison principalement des intempéries qui ont touché le Tessin au printemps. Le chantier pour la construction de 4 nouveaux appartements n'a pas subi de retards importants, mais l'immeuble a été détérioré par des infiltrations, dont les dommages sont en cours d'évaluation par les assureurs concernés. L'autre projet de construction d'un nouvel immeuble à Biasca est retardé en raison des recours introduits par les voisins pour des problèmes qui ne sont pas liés à la spécificité du projet, mais à des contentieux antérieurs avec les autorités municipales. Pour cette raison, nous avons fondé tous nos espoirs sur le fait que le permis nous serait accordé dans les mois à venir.

Dans le même temps, et comme nous l'avions déjà précisé au cours des semestres précédents, plusieurs activités visent à promouvoir et à améliorer le grand complexe Morenal à Monte Carasso. Grâce à la collaboration d'un important cabinet local d'architectes, nous sommes en train de mettre au point le projet d'un nouveau bâtiment qui devrait s'intégrer harmonieusement au complexe existant, enrichissant son aspect architectural et optimisant son utilisation en termes résidentiels. Il est en effet prévu de réaliser 16 appartements innovants de taille moyenne/petite (3,5 et 2,5 pièces) conjointement à la création d'espaces commerciaux/sociaux supplémentaires au rez-de-chaussée pour une surface louable totale de 2 200 m². Les modalités pratiques visant à obtenir le permis de construire devront être transmises avant la fin de l'été. En sus de la nouvelle construction, le Fonds est également attentif à la valorisation des espaces existants; en effet, il est prévu dans les prochains mois de transformer 6 des 21 appartements duplex de 4,5 pièces, présents dans le complexe, en 12 nouveaux appartements de 2,5 pièces, offrant une meilleure qualité de vie aux résidents âgés du complexe, ces nouveaux appartements étant conçus spécifiquement sans contraintes architecturales, contrairement à ce qui est actuellement le cas dans les nombreux duplex. Cette transformation favorisera également la résorption des appartements actuellement vacants ainsi qu'une augmentation de la rentabilité par mètre carré.

Bien que les activités impliquant le parc immobilier existant soient nombreuses, Residentia met tout en œuvre pour planifier sa propre évolution à venir et travaille activement pour assurer à ses investisseurs un développement durable et cohérent. Dans ce contexte et compte tenu de l'intérêt toujours croissant que le marché immobilier du Tessin a suscité auprès des investisseurs suisses, Residentia s'efforce sagement de sélectionner et de bloquer les opportunités immobilières importantes pour le second semestre. Le Fonds a donc identifié et fixé 5 projets qui enrichiront notre portefeuille au cours des prochains mois après la réalisation et l'achèvement de l'augmentation de capital prévue pour la première moitié du second semestre.

D'importantes nouveautés ont également affecté la composition de l'équipe de Residentia, en introduisant de nouvelles personnalités qui ont rejoint le Fonds et qui viennent également apporter leur expertise immobilière permettant davantage d'internalisation de certains processus actuellement confiés à l'administration et que le Fonds estime pouvoir assumer plus efficacement et plus précocement, par le biais d'un contrôle direct. En effet, si, durant les semestres précédents, une seule ressource a été embauchée pour promouvoir et commercialiser certains des biens présents dans le portefeuille du Fonds, au cours de ce semestre, l'équipe a été renforcée par le recrutement d'un expert qui assistera les organes administratifs dans la gestion technique de l'ensemble du parc immobilier. Cette personne permettra d'optimiser les actions, en réduisant les coûts et les temps d'intervention dans l'intérêt de la rentabilité du Fonds.

En outre, certains dossiers découlant d'initiatives innovantes sont en cours d'étude afin d'accroître l'attractivité du Fonds et de ses biens propres auprès des locataires actuels, mais surtout des nouveaux locataires. Alors que, d'une part, nous continuons à être témoins d'une recherche incessante en biens générateurs de revenus dans le Tessin, la mise continue sur le marché de nouveaux biens et le lancement de projets de construction d'une certaine importance ont modifié l'offre vers laquelle les bailleurs potentiels du Tessin peuvent se tourner. Pour rendre toujours plus attrayants les appartements proposés par Residentia et fidéliser parallèlement les locataires actuels, le Fonds a développé une série de «partenariats» avec différents prestataires de services majeurs à l'échelle du Tessin. L'objectif est d'offrir aux locataires toute une gamme d'avantages commerciaux pouvant être obtenus uniquement en louant les biens proposés par Residentia.

Sur le plan économique, nous sommes très satisfaits des retours obtenus au cours de ces six premiers mois de l'année. Les acquisitions effectuées antérieurement ont généré et produisent encore les rendements économiques estimés. Nous observons en effet une augmentation des revenus locatifs de plus de 20 % par rapport à la même période de l'année précédente. Suite à l'augmentation de la valeur du patrimoine immobilier sous gestion (d'environ 163 millions en juin 2016 à environ 193 millions aujourd'hui), les frais généraux ont également augmenté, mais de manière tout à fait marginale par rapport à la VNI de l'année précédente (1,82 % de la VNI en juin 2016, contre 1,85 % actuellement). Ces chiffres indiquent que le renforcement substantiel du Fonds a généré des revenus plus élevés par rapport aux frais constants (les revenus de

juin 2016 correspondaient à 2,45 % de la VNI, contre 2,93 % actuellement). Ces données sont confirmées par la marge EBIT qui a enregistré, depuis le mois de juin 2016, une progression constante, passant de 48,39 % au 30 juin 2016 à 47,90 % en décembre 2016 et jusqu'à 51,47 % aujourd'hui.

La bonne gestion du Fonds et la recherche constante en matière d'optimisation des frais témoignent également de la baisse persistante du TER par rapport aux semestres précédents: il est passé d'une valeur de 1,50 % de la VNI en juin 2015 à 1,43 % en juin 2016 et à 1,20 % pour l'heure. Cette réduction a été constante au cours des 4 derniers semestres et égale à 20 % sur deux ans.

Seul fait notable, une valeur significative de logements vacants moyens, toutefois attribuable à une série d'interventions que le Fonds met actuellement en œuvre sur certains bâtiments; dans le cas spécifique de la Via Ghiringhelli (taux d'inoccupation de 18 %) où nous sommes en train de procéder au relèvement d'un étage et au cours des derniers mois, nous avons enregistré des résiliations pour les dommages occasionnés, mais cela nous a permis de rénover complètement les appartements en recourant au chantier déjà en place. Via in Selva à Locarno, l'immeuble a été totalement libéré (100 % de taux d'inoccupation) en vue de l'extension, de la restructuration et de la vente ultérieure en partenariat public-privé actuellement en cours. Pour l'immeuble disposant d'un important potentiel locatif situé Via Fusoni à Lugano (15 %), il a été décidé de procéder à la résiliation passive d'un maximum de contrats de baux et ainsi de rénover les appartements et d'ajuster les loyers par rapport au centre de Lugano - un processus qui est toujours en cours. Pour l'immeuble commercial situé Via Cantonale à Manno (33 %), nous avons reçu des résiliations fin décembre 2016 pour la moitié des unités, un événement de notre point de vue très positif, car il nous permet de les relouer aux prix du marché, comparativement aux loyers précédents bien en deçà de ce niveau. Concernant le complexe Morenal à Monte Carasso (14 %), la part prépondérante des appartements duplex de 4,5 pièces sera partiellement transformée, à compter du mois d'octobre, en appartements de 2,5 pièces comme décrit précédemment. Outre ces considérations spécifiques, le Fonds Residentia prévoit des outils innovants pour rendre le parc immobilier à l'origine attrayant et économiquement avantageux, tant pour les locataires que pour les investisseurs, comme décrit précédemment.

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. Lors de l'acquisition / cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

L'évaluation des terrains non-bâti s'effectue selon le principe des frais effectifs. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

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.

Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de la SFAMA sur les fonds immobiliers.

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 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 30 juin 2017

Le taux de capitalisation est de 3.75%. (Moyenne swap 10 ans des 4 dernières années : 1.55% ; Taux d'illiquidités : 1.20% ; Taux de renchérissement : 1.00%)

Les taux d'escompte varient entre 3.78% (minimum) et 4.50% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.04%.

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 vendu pour une valeur de CHF 112'000. Ce montant n'est pas provisionné dans les comptes car il s'agit d'un manque à gagner pour le fonds.

RESIDENTIA

Chiffres résumés

		30 juin 2016	30 juin 2017
Fortune totale	CHF	171'043'753.63	197'371'943.87
Fortune nette du fonds	CHF	134'188'650.63	137'754'220.67
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	163'610'000.00	193'800'000.00
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
31.12.2010	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
31.12.2016	1'200'713	138'679'280.64	115.50	2.06	0.87	2.93
30.06.2017	1'200'713	137'754'220.67	114.75	0.00	0.00	0.00

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

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	30 juin 2017
Taux de perte sur loyers.....	15.28 %
Coefficient d'endettement.....	28.27 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....	51.47 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} GAV).....	1.00 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} MV).....	1.20 %
Quote-part du passif exigible.....	30.21 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01.17 - 30.06.2017).....	1.87 %
Agio au 30.06.2017.....	21.05 %
Rendement de placement.....	4.28 %
Rendement du capital investi.....	1.52 %

Performance du Fonds Résidentia (dividende réinvesti)

	2016	2017 ⁽¹⁾	depuis création du fonds ⁽²⁾	exercice comptable 31.12.16 - 30.06.17
Residentia	13.68%	10.80%	63.23%	10.80%
SXI Real Estate Funds Index*	6.85%	7.17%	73.98%	7.17%

* 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 30.06.2017

² du 1.07.2009 au 30.06.2017 (performance cumulative)

RESIDENTIA

Compte de fortune

	au 30.06.2016	au 30.06.2017
	CHF	CHF
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	5'625'495.25	1'985'074.91
Immeubles		
Immeubles d'habitation	123'060'000.00	110'790'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	1'650'000.00	6'640'000.00
Immeubles à usage mixte	12'160'000.00	35'300'000.00
Immeubles à usage commercial	26'740'000.00	41'070'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	-	-
Total immeubles	163'610'000.00	193'800'000.00
Autres actifs	1'808'258.38	1'586'868.96
Total des actifs	171'043'753.63	197'371'943.87
Passifs		
Engagements		
Engagements à court terme		
Dettes hypothécaires à court terme	0.00	14'130'000.00
Autres engagements à court terme	2'193'008.00	2'299'967.20
Engagements à long terme		
Dettes hypothécaires à long terme	33'290'000.00	40'660'000.00
Autres engagements à long terme	0.00	0.00
Total des passifs	35'483'008.00	57'089'967.20
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	135'560'745.63	140'281'976.67
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'372'095.00	-2'527'756.00
Fortune nette	134'188'650.63	137'754'220.67

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	112'957'366.46	138'679'280.64
Distribution	-1'600'972.80	-3'518'089.09
Solde des mouvements de parts	22'010'050.14	0.00
Résultat total	822'206.83	2'593'029.12
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	134'188'650.63	137'754'220.67

Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts

Situation en début d'exercice	1'000'608.00	1'200'713.00
Parts émises	200'105.00	0.00
Parts rachetées	0.00	0.00
Situation en fin de période	1'200'713.00	1'200'713.00

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période CHF 111.75 114.75

RESIDENTIA

		au 30.06.2016	au 30.06.2017
		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 01.01.2016 au 30.06.2016	Du 01.01.2017 au 30.06.2017
	CHF	CHF
Revenus		
Revenus locatifs	3'283'674.20	4'024'284.52
Intérêts bancaires	5.47	0.00
Revenus divers	0.00	0.00
Autres revenus locatifs	30'947.05	15'994.64
Participation des souscripteurs aux revenus courus	211'610.11	0.00
Total des revenus	3'526'236.83	4'040'279.16
Charges		
Intérêts hypothécaires	166'391.50	245'706.86
Autres intérêts passifs	7.79	0.00
Entretien et réparations	545'825.24	414'256.12
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	202'822.36	280'904.90
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	116'472.40	185'008.51
Impôts directs	745'797.92	669'650.33
Frais d'estimation et d'audit	60'461.30	55'812.50
Frais bancaires	16'394.36	26'275.41
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	31'061.70	9'741.50
Rémunération réglementaire à la direction	523'585.56	620'898.70
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	28'618.59	34'384.87
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	8'952.19	3'284.64
Total des charges	2'446'390.91	2'545'924.34
Résultat net	1'079'845.92	1'494'354.82
Gains/pertes sur investissements réalisés	540'183.82	757.30
Résultat réalisé	1'620'029.74	1'495'112.12
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	-797'822.91	1'097'917.00
Résultat de l'exercice	822'206.83	2'593'029.12
Utilisation du résultat		
	CHF	CHF
Résultat réalisé	1'620'029.74	1'495'112.12
Dividende intermédiaire	-	-
Report de l'exercice précédent	3'517.85	3'131.00
Résultat disponible pour être réparti	1'623'547.59	1'498'243.12
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	1'623'547.59	1'498'243.12
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	0.00	0.00
Report à nouveau	1'623'547.59	1'498'243.12

RESIDENTIA

Inventaires des immeubles

Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur vénales Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement Brut ²
Immeubles d'habitation					
Tessin	Bellinzona				
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8'734'152.38	10'000'000.00	289'815.32	6.17%
	Biasca				
	Via Quinta 53 à 59	8'775'227.09	9'950'000.00	259'312.10	5.24%
	Giubiasco				
	Viale C. Olgiate 20/1	5'329'554.60	6'300'000.00	155'733.00	5.41%
	Locarno				
	Via Nessi 38	8'913'002.95	10'480'000.00	273'082.40	5.40%
	Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	9'157'366.93	10'460'000.00	299'579.90	5.85%
	Lugano				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11'205'662.40	12'300'000.00	317'830.00	5.53%
	Via dei Faggi 23	10'074'203.60	10'700'000.00	240'117.00	5.14%
	Monte Carasso				
	Via Mundasc 2	27'817'148.48	27'700'000.00	632'809.40	4.41%
	Vacallo				
	Via Bellinzona 10-11	12'632'892.11	12'900'000.00	325'338.00	5.63%
	Totaux	102'639'210.54	110'790'000.00	2'793'617.12	

Immeubles d'habitation en propriété par étage

	Locarno				
	Via In Selva 17	6'786'256.00	6'640'000.00	-	1.25%
	Totaux	6'786'256.00	6'640'000.00	-	

Immeubles à usage mixte

Tessin	Bellinzona				
	Via C. Ghiringhelli 18	4'991'779.42	5'400'000.00	99'270.20	4.27%
	Lugano				
	Via Antonio Fusoni 5	7'175'984.90	7'950'000.00	173'530.00	5.24%
	via Bagutti 26	11'530'608.92	11'800'000.00	283'050.00	5.07%
	Minusio				
	Via Rinaldo Simen 58	9'922'085.21	10'150'000.00	72'975.10	4.03%
	Totaux	33'620'458.45	35'300'000.00	628'825.30	

Immeubles à usage commercial

Tessin	Gambarogno				
	Via Luserte 2-4	11'430'984.95	13'600'000.00	267'111.45	5.40%
	Manno				
	Via Cantonale 27	6'199'163.35	6'070'000.00	86'945.90	5.22%
	Mendrisio				
	Via Stefano Franscini 10-12	20'451'519.30	21'400'000.00	247'784.75	4.43%
	Totaux	38'081'667.60	41'070'000.00	601'842.10	

RESIDENTIA

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	102'639'210.54	110'790'000.00	2'793'617.12
Immeubles d'habitation en propriété par étage	6'786'256.00	6'640'000.00	-
Immeubles à usage mixte	33'620'458.45	35'300'000.00	628'825.30
Immeubles à usage commercial	38'081'667.60	41'070'000.00	601'842.10
Totaux	181'127'592.59	193'800'000.00	4'024'284.52

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 158'898'603.00 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
Bellinzona		
Via San Gottardo 58 a/b/c	5.66%	55
Via C. Ghiringhelli 18	17.64%	40
Biasca		
Via Quinta 53 à 59	0.45%	34
Gambarogno		
Via Luserte 2-4	6.11%	28
Giubiasco		
Viale C. Olgiati 20/1	12.82%	27
Locarno		
Via In Selva 17	100.00%	52
Via Nessi 38	5.05%	54
Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	2.59%	47
Lugano		
Via Beltramina 6 - 8 - 10	4.89%	52
Via Bagutti 26	2.36%	47
Via dei Faggi 23	13.96%	28
Via Antonio Fusoni 5	14.78%	47
Manno		
Via Cantonale 27	33.63%	30
Mendrisio		
Via Stefano Franscini 10-12	6.88%	24
Minusio		
Via Rinaldo Simen 58	59.85%	22
Monte Carasso		
Via Mundasc 2	13.99%	23
Vacallo		
Via Bellinzona 10-11	11.30%	37

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

Achats**Prix d'Achat**
en CHF**Immeubles à usage commercial**

Tessin	Gambarogno	
	Via Luserte 2-4	3'665'000.00
Tessin	Mendrisio	
	VIA STEFANO FRANSCINI 10-12	20'000'000.00
		<u>23'665'000.00</u>
	Totaux	<u>23'665'000.00</u>

Ventes à termes

Cinq lots en propriété par étages (PPE) de l'immeuble Via In Selva 17 à Locarno ont fait l'objet de ventes à terme. Les actes ont été signés en décembre 2016 et en juin 2017 pour un montant total de CHF 3'235'000.00. Le transfert de propriété de chacun des cinq lots PPE aura lieu d'ici au troisième trimestre 2017.

RESIDENTIA

Détail des dettes hypothécaires**Engagement à cours terme de moins d'un an**

Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
en CHF	Annuel			
14'130'000.00	1.100%	31.12.2013	31.12.2017	FIX

Engagements à long terme de un à cinq ans

Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
en CHF	Annuel			
2'000'000.00	0.500%	22.04.2016	23.04.2019	FIX
8'520'000.00	0.500%	18.05.2016	20.05.2019	FIX
3'000'000.00	0.600%	27.04.2017	27.04.2020	FIX
3'500'000.00	0.600%	18.05.2017	18.05.2020	FIX

Engagement à long terme de plus de cinq ans

Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
8'640'000.00	1.850%	30.06.2014	01.07.2024	FIX
15'000'000.00	1.300%	31.03.2017	31.03.2027	FIX

54'790'000.00 **1.099%** (taux moyen pondéré)

RESIDENTIA

Informations sur le taux effectif des rémunérations dont les taux maximaux figurent dans le contrat de fonds

		Taux maximum selon contrat	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
Pour la commission de gestion	§ 19 contrat fonds	1.00%	0.874%
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 0.47% à 0.50%
Pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	6.00%	de 3.5% à 4.50%
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%

Informations sur les engagements

Engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à près de CHF 1'840'371.16.