

Residentia

Rapport semestriel au 30 juin 2010

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers

Le Residentia est un fonds de placement de droit suisse au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le contrat de fonds de placement du fonds a été établi par FidFund Management SA, Nyon, en sa qualité de direction du fonds et par la Cornèr Banca, Lugano, en sa qualité de banque dépositaire, et approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en date du 20 mars 2009.

Le fonds se base sur un contrat de placement collectif aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds, proportionnellement aux parts qu'il a acquises et à gérer le fonds, conformément aux dispositions de la loi et du règlement du fonds. La banque dépositaire est partie au contrat, conformément aux tâches qui lui sont conférées par la loi et le règlement du fonds.

**Direction:**

FidFund Management SA  
Ch. de Précossy 11  
CH-1260 Nyon / VD

**Banque dépositaire:**

Cornèr Banca SA  
Via Canova 16  
6900 Lugano

**FidFund Management SA****Conseil d'administration:**

Marc Lüthi

Président – Directeur Private Banking, Banque Bénédict  
Hentsch & Cie SA

Guillaume Fromont

Membre du Directoire CACEIS, F – Paris

Robert Pennone

Administrateur de Genolier Swiss Medical Network, de la Compagnie  
Financière Tradition et Vice-président de la Banque Bénédict Hentsch & Cie SA

Philippe Marronnier

Administrateur CACEIS, F – Paris

Didier Brosset

Avocats Associés – Genève

Alain Gola

Administrateur de sociétés

Philippe Bens

Administrateur

**Direction:**

Raynald Zbinden

Directeur général

François Arnaud

Sous-directeur

**Comité de placement:**

Lorenzo Orsi

Architecte dipl. ETHZ et membre du REG A, SIA, OTIA et ASIAT

Claudio Genasci

Membre de la direction générale de la Banca dello Stato del Cantone Ticino

FidFund Management SA

Société de direction du fonds, qui désigne son représentant, Nyon

**Experts chargés des estimations:**

Omar Antonelli

Architecte dipl. STS OTIA, Lugano

Mirko Fasola

Technicien ES, Lugano

**Gestion des immeubles:**

Comafim SA, Lugano

Interfida SA, Chiasso

**Banque dépositaire:**

Cornèr Banca SA, Lugano

**Organe de révision:**

PricewaterhouseCoopers SA, Genève

**Promoteurs:**

Studio Fiduciario Pagani SA

Banca dello Stato des Cantone Ticino

**Conseiller du comité de placement :**

Studio Fiduciario Pagani SA (co-promoteur du fonds)

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

- des valeurs immobilières en Suisse ;
- des maisons d'habitation ;
- et dans une moindre mesure, dans des immeubles à caractère commercial, dans les proportions ci-après énoncées, inclus des immeubles affectés à l'industrie et l'hôtellerie.

L'objectif du fonds consiste à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique.

### Principe 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 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.

### **Modèle d'évaluation DCF**

**Omar Antonelli - Autentica & Partners** utilise 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.

Le taux de capitalisation net utilisé pour l'évaluation du parc immobilier est au 30 juin 2010 de 4.23% plus une majoration pour risques spécifiques comprise entre 0.07% et 0.12%, selon la situation de l'immeuble.

**La méthode de Discounted Cashflow** fournit une valeur de rendement basée sur des entrées et des dépenses futures. Elle comprend des prévisions des futurs flux de trésorerie potentiels (cashflow) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier.

**Les revenus bruts annuels (loyers nets)** sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels de marché. D'éventuels manques de revenus dus au risque de vacance sont également pris en compte. En outre, les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que les coûts d'entretien et de rénovation sont portés en déduction.

La valeur résiduelle résulte de la capitalisation du cashflow net de la 11ème année et la prise en compte d'entretiens extraordinaires futurs non répercutables. La situation, l'utilisation et l'état d'entretien du bâtiment à ce moment précis sont pris en compte dans la capitalisation. Les coûts de rénovations cycliques après un horizon de 10 ans sont calculés en % de la valeur de l'immeuble, corrigée du renchérissement (CapEx).

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

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

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

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

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

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

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

**La valeur 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. Elle est arrondie à CHF 0.05.

Chiffres résumés

		30.06.2010
Fortune totale	CHF	40'724'202.27
Fortune nette du fonds	CHF	40'288'159.35
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	27'810'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Revenu ordinaire	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
30.06.2010	39'938	40'288'159.35	1'008.75	5.05	0.00	5.05

Indices calculés selon la directive de la SFA

Taux de perte sur loyers	7.51 %
Coefficient d'endettement	0.00 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	41.69 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER)	1.40 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE du 01.01.-30.06.10)	0.51 %
Rendement sur distribution	0.44 %
Quote-part de distribution	99.66 %
Agio/disagio au 30.06.2010	1.61 %
Rendement de placement	0.88 %

Performance du fonds Residentia (dividende réinvesti)

	2009	2010 <sup>1)</sup>	exercice comptable 01.01.-30.06.10	depuis création du fonds <sup>2)</sup>
Residentia	0.00%	1.94%	2.95%	1.94%
SXI Real Estate Funds TR *	8.87%	2.72%	0.81%	11.82%

\* 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.

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

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

1) au 30 Juillet 2010.

2) du 1er Juillet 2009 au 30 juillet 2010 (performance cumulative).

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

		Taux maximum selon règlement	Taux appliqué
<b>Rémunération à la direction</b>			
pour la commission de gestion	§ 19, ch. 1,	1.00%	1.00%
pour la commission d'émission	§ 18, ch. 1	5.00%	0.00%
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19, ch. 1, let. a	2.00%	0.45%
pour la gestion des immeubles	§ 19, ch. 1, let. b	6.00%	de 3.50% à 3.75%
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>			
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 19, ch. 2	CHF 125.--	CHF 125.--
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19, ch. 2	0.05%	0.05%

## Compte de fortune

		30.06.2010
<b>Actifs</b>		
<b>Avoirs en banque</b>		
Avoirs à vue	CHF	12'681'666.38
Avoirs à terme	CHF	0.00
<b>Immeubles</b>		
Immeubles d'habitation	CHF	16'550'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	CHF	0.00
Immeubles à usage mixte	CHF	11'260'000.00
Immeubles à usage commercial	CHF	0.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage	CHF	0.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	CHF	0.00
<b>Total immeubles</b>	CHF	<b>27'810'000.00</b>
Autres actifs	CHF	232'535.89
<b>Total des actifs</b>	CHF	<b>40'724'202.27</b>
<b>Passifs</b>		
<b>Engagements</b>		
Dettes hypothécaires	CHF	0.00
Autres engagements	CHF	436'042.92
Engagements à découvert	CHF	0.00
<b>Total des passifs</b>	CHF	<b>436'042.92</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	CHF	<b>40'288'159.35</b>
Provi. Impôts sur gains non réal.		0.00
<b>Fortune nette</b>	CHF	<b>40'288'159.35</b>
<b>Variation de la fortune nette</b>		
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	CHF	40'261'902.07
Distribution	CHF	-178'922.24
Solde des mouvements de parts	CHF	0.00
Résultat total	CHF	205'179.52
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b>	CHF	<b>40'288'159.35</b>
<b>Nombre de parts rachetées et émises</b>		
<b>Evolution du nombre de parts</b>		
Situation en début d'exercice		39'938.00
Parts émises		0.00
Parts rachetées		0.00
<b>Situation en fin d'année</b>		<b>39'938.00</b>
Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	<b>1'008.75</b>
<b>Informations complémentaires (art. 68 OPCC-FINMA)</b>		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	CHF	0.00
Montant des provisions pour réparations futures	CHF	0.00
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant		0

Compte de résultat	période comptable	
	01.01. - 30.06.2010	
<b>Revenus</b>		
Revenus locatifs	CHF	706'866.60
Intérêts bancaires	CHF	8'721.88
Intérêts plac. court terme	CHF	0.00
Intérêts intercalaires	CHF	0.00
Revenus divers	CHF	0.00
Autres revenus locatifs	CHF	5'020.00
Revenus Dcpte AV	CHF	68.25
Participation des souscripteurs aux revenus courus	CHF	0.00
Dissolution(s) du fonds d'amortissement sur immeubles	CHF	0.00
<b>Total des produits</b>	<b>CHF</b>	<b>720'676.73</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts Hypothécaires	CHF	0.00
Intérêts débiteurs	CHF	0.00
Entretien et réparations	CHF	104'866.78
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	CHF	27'657.90
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	CHF	27'441.30
Impôts	CHF	98'646.37
Impôts revenu extraordinaire	CHF	0.00
Frais d'évaluation et de révision	CHF	44'972.10
Avocats	CHF	0.00
Frais bancaires	CHF	4'877.83
Frais de publication, d'impression, autres	CHF	205.77
Commission de direction	CHF	199'654.90
Droits de garde	CHF	9'982.74
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	CHF	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>CHF</b>	<b>518'305.69</b>
<b>Résultat net</b>	<b>CHF</b>	<b>202'371.04</b>
Gains/Pertes s/inv. réal.	CHF	0.00
Participation des souscripteurs et des porteurs de parts sortants aux gains/pertes de capital réalisés	CHF	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>CHF</b>	<b>202'371.04</b>
Gains/Pertes s/inv. non réal.	CHF	2'808.48
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>CHF</b>	<b>205'179.52</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat réalisé	CHF	202'371.04
Virement au compte gain/perte de capital accumulé	CHF	0.00
Gain capital réalisé reporté		0.00
Revenus reportés	CHF	82.98
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>CHF</b>	<b>202'454.02</b>
Distribution gain en capital	CHF	0.00
Distribution revenus	CHF	201'686.90
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>CHF</b>	<b>201'686.90</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>CHF</b>	<b>767.12</b>



Inventaire des immeubles

		Prix de revient en CHF	Valeur véonale en CHF	Revenus bruts réalisés en CHF
<b>Immeubles d'habitation</b>				
<b>TESSIN</b>	<b>LUGANO</b>			
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	8'264'617	8'250'000	223'248
	<b>BELLINZONA</b>			
	Via San Gottardo 58ABC	8'254'619	8'300'000	234'479
	<b>MASSAGNO</b>			
	Via Maraini 10	vendu	vendu	8'488
	Totaux	<u>16'519'237</u>	<u>16'550'000</u>	<u>466'215</u>

**Immeubles à usage mixte**

<b>TESSIN</b>	<b>LUGANO</b>			
	Via Antonio Fusoni 5	6'996'060	7'020'000	190'396
	<b>BELLINZONA</b>			
	Via Ghiringhelli 18	4'146'998	4'240'000	50'256
	Totaux	<u>11'143'058</u>	<u>11'260'000</u>	<u>240'652</u>

<b>Récapitulation</b>				
	Immeubles d'habitation	16'519'237	16'550'000	466'215
	Immeubles d'habitation en propriété par étage	0	0	0
	Immeubles à usage mixte	11'143'058	11'260'000	240'652
	Immeubles à usage commercial	0	0	0
	Immeubles à usage commercial en propriété par étage	0	0	0
	Totaux	<u>27'662'295</u>	<u>27'810'000</u>	<u>706'867</u>

La valeur incendie de tous les immeubles du fonds Residentia s'élève au 30 juin 2010 à Chf. 29'380'000.--

Liste des achats et des ventes d'avoirsAchats

Immeubles locatifs		Prix d'achat en CHF
<b>TESSIN</b>	<b>BELLINZONA</b>	
19.04.2010	Via Ghiringhelli 18	4'050'000
		<hr/>
		<u>4'050'000</u>

Ventes

Immeuble locatifs		Prix de vente en CHF
<b>TESSIN</b>	<b>MASSAGNO</b>	
03.02.2010	Via Maraini 10	1'720'000
		<hr/>
		<u>1'720'000</u>