

**RESIDENTIA**

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

**Rapport semestriel non audité  
30 juin 2012**

RESIDENTIA est un fonds de placement de droit suisse, de la catégorie « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) (ci-après le « fonds » ou le « fonds immobilier»). Le contrat de fonds a été établi par FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Cornèr Banca SA en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et approuvé la première fois par cette dernière en date du 20 mars 2009.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

#### **Direction**

##### **FidFund Management SA**

Chemin de Précossy 11  
CH-1260 Nyon / VD

#### **Banque dépositaire**

##### **Cornèr Banca SA**

Via Canova 16  
CH – 6900 Lugano

## **FidFund Management SA**

### **Conseil d'administration**

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

### **Direction**

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| François <b>Arnaud</b>      | Directeur général |
| Christophe <b>Audousset</b> | Directeur adjoint |

### **Comité de placement**

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

### **Conseiller du Comité de placement**

(sans pouvoir décisionnel)

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Matteo <b>Pagani</b> | Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano |
|----------------------|-------------------------------------|

### **Experts chargés des estimations**

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

### **Gestion des immeubles**

Assofide SA, Locarno  
Comafim SA, Lugano  
Interfida SA, Chiasso

### **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 des Cantone Ticino

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

- des valeurs immobilières situées au sud de la Suisse (Tessin, Grisons) ;
- des maisons d'habitation et des constructions à usage mixte ;
- et dans une moindre mesure, dans des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant, y compris les immeubles affectés à l'industrie et l'hôtellerie.

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

## **Rapport de gestion du conseiller aux investissements**

Le premier semestre d'activité du fonds immobilier Residentia a été marqué par l'augmentation de capital de 30 millions de CHF opérée entre le 20 et le 30 mars 2012. Nous sommes ravis d'avoir dépassé le chiffre que nous nous étions fixé en trouvant divers investisseurs institutionnels au Tessin et dans toute la Suisse. C'est un véritable succès, surtout dans une période économique aussi difficile, que d'être parvenu à écrire ce chapitre important dans l'histoire de Residentia.

Durant les six premiers mois de l'année, nous avons constaté une certaine stagnation du marché: peu nombreux, les immeubles en vente sont souvent proposés à des prix très élevés. C'est notamment le cas des bâtiments de petite taille, qui sont plus accessibles aux investisseurs privés. Nous avons en revanche observé une évolution, qui se poursuit, en ce qui concerne les objets de grande dimension, comportant plus de quarante unités d'habitation, détenus par des organismes institutionnels (assurances, fonds immobiliers, caisses de pension).

L'activité de recherche de nouveaux immeubles a été intense et rendue difficile du fait que la brique est considérée de plus en plus comme un bien sûr et durable. Nous avons ainsi acquis, au mois de février, un immeuble de 25 appartements dans la commune de Giubiasco. Cet immeuble est situé au sein d'un quartier résidentiel, à proximité des écoles communales, il est bien entretenu et offre un bon rendement.

Suite à l'augmentation de capital, nous avons acheté deux autres immeubles: le premier au centre de Lugano, le second au centre de Locarno, pour un montant total de près de 20 millions de CHF. L'immeuble de Lugano comprend 34 appartements et 4 surfaces commerciales. Situé dans une zone résidentielle à quelques minutes du centre-ville, il est doté de centres commerciaux et desservi par les transports publics. Quant à l'immeuble de Locarno, il est entièrement résidentiel (49 unités d'habitation) et se trouve à 5 minutes de la Piazza Grande, dans une zone résidentielle très tranquille.

Nous avons également été en mesure de rembourser près de 10 millions de CHF de dette bancaire, abaissant de cette façon l'endettement à 5 millions de CHF.

Avec une VNI à CHF 72'251'056.02, soit une augmentation sur le semestre de CHF 1'042.20 à 1'056.50 par part, le fonds va payer un dividende sur les 6 premiers mois 2012 de CHF 8.57 par part.

Le résultat est satisfaisant et très promettant pour le futur, compte tenu des revenus importants que vont générer sur le second semestre les deux immeubles acquis grâce à l'augmentation de capital. Avec les acquisitions que nous espérons conclure dans les prochaines semaines, nous comptons ramener le niveau d'endettement aux niveaux d'avant l'augmentation de capital et avoir un rendement bien supérieur dans les mois à venir.

La valeur marchande du titre s'est établie autour de CHF 1'120.

## **Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire**

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts en francs suisses.

La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice semestriel ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins.

Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

Les placements collectifs ouverts de capitaux sont évalués à leur prix de rachat et/ou à la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le paragraphe précédent.

La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi à CHF 0.05.

## **Modèle d'évaluation DCF**

Les experts chargés des estimations utilisent un modèle d'évaluation DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Committee), le SVS (Swiss Valuation Standards), le SEK/SVIT, le SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) et la CEI (chambre suisse d'expert en estimations immobilières).

« La valeur de marché ou fair value est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte ».

Dans la valeur de marché, ne sont compris aucun coût de financement de transactions, provisions, impôts et frais de changement de propriétaire, ni impôts sur gain immobilier. Par contre les impôts immobiliers sont pris en compte dans l'évaluation.

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

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

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

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

**Les potentiels de marché** 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 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, 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 30.06.2012**

Le taux de capitalisation est de 4%.

## RESIDENTIA

## Chiffres résumés

|   |     | 30 juin 2011  | 30 juin 2012  |
|---|-----|---------------|---------------|
| Fortune totale  | CHF | 49'668'744.73 | 79'256'410.13 |
| Fortune nette du fonds  | CHF | 41'663'938.34 | 72'251'056.02 |
| Valeur vénale estimée des immeubles terminés                          | CHF | 44'565'000.00 | 74'119'000.00 |
| Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain) | CHF | 3'590'000.00  | 3'690'000.00  |

|            | Parts en circulation | Fortune nette | Valeur nette d'inventaire par part | Distribution résultat net | Distribution gain en capital | Total |
|------------|----------------------|---------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------|
|            |                      | CHF           | CHF                                | CHF                       | CHF                          | CHF   |
| 31.12.2009 | 39'938               | 40'261'902.07 | 1'008.10                           | 4.48                      | 0.00                         | 4.48  |
| 31.12.2010 | 39'938               | 41'337'560.47 | 1'035.05                           | 9.35                      | 0.00                         | 9.35  |
| 31.12.2011 | 39'938               | 41'623'094.82 | 1'042.20                           | 19.75                     | 0.00                         | 19.75 |
| 30.06.2012 | 68'388               | 72'251'056.02 | 1'056.50                           | 8.57                      | 0.00                         | 8.57  |

## Indices calculés selon la directive de la SFA

|  | 30 juin 2012 |
|--|--------------|
| Taux de perte sur loyers.....  | 2.66 %       |
| Coefficient d'endettement.....   | 6.85 %       |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....                           | 50.33 %      |
| Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER).....                    | 1.32 %       |
| Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01 - 30.06.2012)..... | 1.37 %       |
| Rendement sur distribution.....  | 0.81 %       |
| Quote-part de distribution .....   | 99.90 %      |
| Agio/disagio au 30.06.2012.....  | 6.39 %       |
| Rendement de placement.....  | 2.26 %       |

## Performance du Fonds Résidentia (dividende réinvesti)

|                                     | 2011   | 2012 <sup>(1)</sup> | depuis création du fonds <sup>(2)</sup> | exercice comptable 01.01.12 - 30.06.12 |
|-------------------------------------|--------|---------------------|---|--|
| <b>Residentia</b>                   | 17.21% | -4.75%              | 16.06%                                  | -4.75%                                 |
| <b>SXI Real Estate Funds Index*</b> | 6.83%  | 4.92%               | 28.78%                                  | 4.92%                                  |

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

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

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

<sup>1</sup> jusqu'au 30.06.2012

<sup>2</sup> du 1.07.2009 au 30.06.2012 (performance cumulative)



## RESIDENTIA

## Compte de fortune

|   | au 30.06.2011        | au 30.06.2012        |
|---|----------------------|----------------------|
|   | CHF                  | CHF                  |
| <b>Actifs</b>   |                      |                      |
| <b>Avoirs en banque</b>   |                      |                      |
| Avoirs à vue  | 1'125'121.83         | 1'065'304.10         |
| <b>Immeubles</b>  |                      |                      |
| Immeubles d'habitation  | 24'850'000.00        | 35'040'000.00        |
| Immeubles d'habitation en propriété par étage                                   | 0.00                 | 5'150'000.00         |
| Immeubles à usage mixte   | 11'590'000.00        | 27'719'000.00        |
| Immeubles à usage mixte en propriété par étage                                  | 1'925'000.00         | -                    |
| Immeubles à usage commercial  | 6'200'000.00         | 6'210'000.00         |
| Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 3'590'000.00         | 3'690'000.00         |
| <b>Total immeubles</b>  | <b>48'155'000.00</b> | <b>77'809'000.00</b> |
| Autres actifs   | 388'622.90           | 382'106.03           |
| <b>Total des actifs</b>   | <b>49'668'744.73</b> | <b>79'256'410.13</b> |
| <b>Passifs</b>  |                      |                      |
| <b>Engagements</b>  |                      |                      |
| Dettes hypothécaires  | 7'087'500.00         | 5'330'000.00         |
| Autres engagements  | 664'793.39           | 1'218'246.11         |
| <b>Total des passifs</b>  | <b>7'752'293.39</b>  | <b>6'548'246.11</b>  |
| <b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>      | <b>41'916'451.34</b> | <b>72'708'164.02</b> |
| Provision impôts s/gains non réalisés   | 252'513.00           | 457'108.00           |
| <b>Fortune nette</b>  | <b>41'663'938.34</b> | <b>72'251'056.02</b> |

## Variation de la fortune nette

| Variation de la fortune nette du fonds                         | CHF                  | CHF                  |
|--|----------------------|----------------------|
| Fortune nette du fonds au début de la période comptable        | 41'337'560.47        | 41'623'094.82        |
| Distribution   | -171'733.40          | -363'435.80          |
| Solde des mouvements de parts                                  | 0.00                 | 30'001'947.50        |
| Résultat total   | 498'111.27           | 989'449.50           |
| <b>Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable</b> | <b>41'663'938.34</b> | <b>72'251'056.02</b> |

## Nombre de parts rachetées et émises

## Evolution du nombre de parts

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Situation en début d'exercice      | 39'938.00        | 39'938.00        |
| Parts émises                       | 0.00             | 28'450.00        |
| Parts rachetées                    | 0.00             | 0.00             |
| <b>Situation en fin de période</b> | <b>39'938.00</b> | <b>68'388.00</b> |

|  |            |                 |                 |
|--|------------|-----------------|-----------------|
| <b>Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période</b> | <b>CHF</b> | <b>1'043.20</b> | <b>1'056.50</b> |
|--|------------|-----------------|-----------------|

**RESIDENTIA**

|  |     | au 30.06.2011 | au 30.06.2012 |
|--|-----|---------------|---------------|
|  |     | CHF           | CHF           |
| <b>Informations complémentaires (art. 68 OPC-FINMA)</b>                |     |               |               |
| Montant du compte d'amortissement des immeubles                        | CHF | 0.00          | 0.00          |
| Montant des provisions pour réparations futures                        | CHF | 0.00          | 0.00          |
| Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant |     | 0             | 0             |

## RESIDENTIA

## Compte de résultat

|  | Du 01.01.2011<br>au 30.06.2011 | Du 01.01.2012<br>au 30.06.2012 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
|  | CHF                            | CHF                            |
| <b>Revenus</b>   |                                |                                |
| Revenus locatifs   | 1'064'299.65                   | 1'426'355.00                   |
| Intérêts bancaires   | 718.27                         | 4'247.61                       |
| Autres revenus locatifs  | 8'083.30                       | 9'111.08                       |
| <b>Total des produits</b>  | <b>1'073'101.22</b>            | <b>1'439'713.69</b>            |
| <b>Charges</b>   |                                |                                |
| Intérêts hypothécaires   | 14'285.98                      | 38'754.40                      |
| Autres intérêts passifs  | 22'996.85                      | 1'279.97                       |
| Entretien et réparations   | 98'384.80                      | 100'489.00                     |
| Administration des immeubles :   |                                |                                |
| a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie,<br>nettoyage, assurances, etc.) | 59'472.40                      | 116'307.97                     |
| b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)   | 42'585.35                      | 51'505.38                      |
| Impôts directs   | 142'069.91                     | 210'775.02                     |
| Frais d'évaluation et de révision  | 37'936.90                      | 16'397.25                      |
| Frais bancaires  | 3'875.65                       | 11'122.06                      |
| Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)                                | 0.00                           | 20'530.19                      |
| Rémunération réglementaire à la direction  | 204'988.99                     | 273'375.98                     |
| Rémunération réglementaire à la banque dépositaire   | 10'249.45                      | 13'668.80                      |
| Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux   | 10'351.42                      | -829.58                        |
| <b>Total des charges</b>   | <b>647'197.70</b>              | <b>853'376.44</b>              |
| <b>Résultat net</b>  | <b>425'903.52</b>              | <b>586'337.25</b>              |
| Gains/pertes sur investissements réalisés  | 0.00                           | 0.00                           |
| <b>Résultat réalisé</b>  | <b>425'903.52</b>              | <b>586'337.25</b>              |
| Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)                                    | 72'207.75                      | 403'112.25                     |
| <b>Résultat de l'exercice</b>  | <b>498'111.27</b>              | <b>989'449.50</b>              |
| <b>Utilisation du résultat</b>   |                                |                                |
|  | <b>CHF</b>                     | <b>CHF</b>                     |
| Résultat réalisé   | 425'903.52                     | 586'337.25                     |
| Report de l'exercice précédent   | 404.96                         | 323.91                         |
| <b>Résultat disponible pour être réparti</b>   | <b>426'308.48</b>              | <b>586'661.16</b>              |
| <b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs</b>   | <b>426'308.48</b>              | <b>586'661.16</b>              |
| Distribution gain en capital   | 0.00                           | 0.00                           |
| Distribution revenus   | 425'339.70                     | 586'085.16                     |
| <b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>  | <b>425'339.70</b>              | <b>586'085.16</b>              |
| <b>Report à nouveau</b>  | <b>968.78</b>                  | <b>576.00</b>                  |

## RESIDENTIA

## Inventaires des immeubles

## Immeubles locatifs

|                               |                           | Prix de<br>revient<br>en CHF | Valeur<br>vé nale Estimée<br>en CHF | Loyers<br>encaissés <sup>1</sup><br>en CHF | Rendement<br>Brut <sup>2</sup> |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------|
| <b>Immeubles d'habitation</b> |                           |                              |                                     |  |                                |
| <b>Tessin</b>                 | <b>Lugano</b>             |                              |                                     |  |                                |
|                               | Via Beltramina 6 - 8 - 10 | 8'284'112.85                 | 8'490'000.00                        | 266'825.50                                 | 6.56%                          |
|                               | <b>Bellinzona</b>         |                              |                                     |  |                                |
|                               | Via San Gottardo 58 a/b/c | 8'429'620.89                 | 8'900'000.00                        | 276'119.30                                 | 6.57%                          |
|                               | <b>Locarno</b>            |                              |                                     |  |                                |
|                               | Via In Selva 17           | 2'572'787.25                 | 2'700'000.00                        | 41'355.50                                  | 3.07%                          |
|                               | via Rovedo 15             | 8'885'554.50                 | 8'870'000.00                        | 56'823.00                                  | 6.59%                          |
|                               | <b>Giubiasco</b>          |                              |                                     |  |                                |
|                               | Viale C. Olgiati 20/1     | 5'312'096.55                 | 6'080'000.00                        | 108'311.00                                 | 5.49%                          |
|                               | <b>Totaux</b>             | <b>33'484'172.04</b>         | <b>35'040'000.00</b>                | <b>749'434.30</b>                          |                                |

## Immeubles d'habitation en propriété par étage

|               |                    |                     |                     |                   |       |
|---------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------|
| <b>Tessin</b> | <b>Chiasso</b>     |                     |                     |                   |       |
|               | Via Lavizzari 2    | 1'889'372.80        | 1'950'000.00        | 25'840.00         | 5.10% |
|               | <b>Lamone</b>      |                     |                     |                   |       |
|               | Via Carsiné 5 / 5a | 3'148'860.90        | 3'200'000.00        | 79'333.20         | 5.36% |
|               | <b>Totaux</b>      | <b>5'038'233.70</b> | <b>5'150'000.00</b> | <b>105'173.20</b> |       |

## Immeubles à usage mixte

|               |                        |                      |                      |                   |       |
|---------------|------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------|
| <b>Tessin</b> | <b>Bellinzona</b>      |                      |                      |                   |       |
|               | Via C. Ghiringhelli 18 | 4'167'326.25         | 4'330'000.00         | 119'660.00        | 5.88% |
|               | <b>Lugano</b>          |                      |                      |                   |       |
|               | Via Antonio Fusoni 5   | 7'001'127.70         | 7'140'000.00         | 196'297.50        | 5.53% |
|               | via Bagutti 26         | 11'371'116.50        | 11'300'000.00        | -                 | 0.00% |
|               | Via Carona 6           | 4'618'188.80         | 4'949'000.00         | 114'150.00        | 5.20% |
|               | <b>Totaux</b>          | <b>27'157'759.25</b> | <b>27'719'000.00</b> | <b>430'107.50</b> |       |

## Immeubles à usage commercial

|               |                  |                     |                     |                   |       |
|---------------|------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------|
| <b>Tessin</b> | <b>Manno</b>     |                     |                     |                   |       |
|               | Via Cantonale 27 | 6'145'925.15        | 6'210'000.00        | 141'640.00        | 4.57% |
|               | <b>Totaux</b>    | <b>6'145'925.15</b> | <b>6'210'000.00</b> | <b>141'640.00</b> |       |

## RESIDENTIA

|  |                         | Prix de<br>revient<br>en CHF | Valeur<br>vénale Estimée<br>en CHF | Loyers<br>encaissés <sup>1</sup><br>en CHF | Rendement<br>Brut <sup>2</sup> |
|--|-------------------------|------------------------------|------------------------------------|--|--------------------------------|
| <b>Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b> |                         |                              |                                    |  |                                |
| <b>Tessin</b>  | <b>Giubasco</b>         |                              |                                    |  |                                |
|  | Via Olgiati, Via Lugano | 935'422.65                   | 890'000.00                         | -  | 0.00%                          |
|  | <b>Massagno</b>         |                              |                                    |  |                                |
|  | Via Rodrée 6            | 2'865'931.85                 | 2'800'000.00                       | -  | 0.00%                          |
|  | <b>Totaux</b>           | <b>3'801'354.50</b>          | <b>3'690'000.00</b>                | <b>-</b>                                   |                                |

## Récapitulation

|   | Prix de<br>revient<br>en CHF | Valeur<br>vénale Estimée<br>en CHF | Loyers<br>encaissés <sup>1</sup><br>en CHF |
|---|------------------------------|------------------------------------|--|
| immeubles d'habitation  | 33'484'172.04                | 35'040'000.00                      | 749'434.30                                 |
| immeubles d'habitation en propriété par étage                                   | 5'038'233.70                 | 5'150'000.00                       | 105'173.20                                 |
| immeubles à usage mixte   | 27'157'759.25                | 27'719'000.00                      | 430'107.50                                 |
| Immeubles à usage commercial  | 6'145'925.15                 | 6'210'000.00                       | 141'640.00                                 |
| Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction | 3'801'354.50                 | 3'690'000.00                       | -  |
| <b>Totaux</b>   | <b>75'627'444.64</b>         | <b>77'809'000.00</b>               | <b>1'426'355.00</b>                        |

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)

Aucun locataire n'est représentant de plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive SFA pour les fonds immobiliers, cm66)

## RESIDENTIA

## Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

| Immeubles d'habitation  |                         | Prix d'achat en CHF  |
|---|-------------------------|----------------------|
| Tessin  | Locarno                 |                      |
|   | via Rovedo 15           | 8'700'000.00         |
|   | <b>Totaux</b>           | <b>8'700'000.00</b>  |
| Immeubles à usage mixte   |                         |                      |
| Tessin  | Lugano                  |                      |
|   | via Bagutti 26          | 11'150'000.00        |
|   | <b>Totaux</b>           | <b>11'150'000.00</b> |
| Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction |                         |                      |
| Tessin  | Massagno                |                      |
|   | Via Rodrée 6            | 60'000.00            |
|   | <b>Totaux</b>           | <b>60'000.00</b>     |
|   | <b>Total des achats</b> | <b>19'910'000.00</b> |

Ventes

Aucune transaction pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 30 juin 2012.

## RESIDENTIA

**Détail des dettes hypothécaires**


---

| Capital<br>en CHF   | Taux d'intérêt<br>Annuel           | Date d'emprunt | Échéance   |
|---------------------|------------------------------------|----------------|------------|
| 800'000.00          | 0.590%                             | 30.03.2012     | 30.03.2015 |
| 2'130'000.00        | 0.590%                             | 30.03.2012     | 30.03.2015 |
| 2'400'000.00        | 0.590%                             | 30.03.2012     | 30.03.2015 |
| <b>5'330'000.00</b> | <b>0.590%</b> (taux moyen pondéré) |                |            |

**Détail des dettes hypothécaires remboursées**


---

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

## RESIDENTIA

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

|   |                    | Taux maximum<br>selon contrat | Taux<br>appliqué |
|---|--------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>Rémunération à la direction</b>  |                    |                               |                  |
| pour la commission de gestion   | § 19 contrat fonds | 1.00%                         | 1.00%            |
| pour la commission d'émission   | § 18 contrat fonds | 5.00%                         | 0.00%            |
| pour la commission de rachat  | § 18 contrat fonds | 5.00%                         | 0.00%            |
| pour l'achat ou la vente d'immeubles  | § 19 contrat fonds | 2.00%                         | 0.58%            |
| pour la gestion des immeubles   | § 19 contrat fonds | 6.00%                         | de 3.5% 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 contrat fonds | CHF 125.--                    | CHF 125.--       |
| pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds | § 19 contrat fonds | 0.05%                         | 0.05%            |