

RESIDENTIA

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

**Rapport semestriel non audité
30 juin 2013**

DRAFT

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

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

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

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

Direction

FidFund Management SA

Chemin de Précossy 11
CH-1260 Nyon / VD

Banque dépositaire

Cornèr Banca SA

Via Canova 16
CH – 6900 Lugano

FidFund Management SA

Conseil d'administration

Marc Lüthi	Administrateur -Président – Directeur Private Banking, Banque Bénédic Hentsch & Cie SA
Robert Pennone	Administrateur
Philippe De Cholier De Cibeins	Administrateur
Didier Brosset	Administrateur, Avocats Associés, Genève
Alain Golaz	Administrateur
Philippe Bens	Administrateur
Guillaume Fromont	Administrateur, CACEIS SA, Paris

Direction

François Arnaud	Directeur général
Christophe Audousset	Directeur adjoint

Comité de placement

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

Conseiller du Comité de placement

(sans pouvoir décisionnel)

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

Experts chargés des estimations

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

Gestion des immeubles

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

Banque dépositaire

Cornèr Banca SA, Lugano

Société d'audit

KPMG SA
Rue de Lyon 111, 1203 Genève

Promoteurs

Studio Fiduciario Pagani SA
Banca dello Stato del Cantone Ticino

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

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

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

DRAFT

Rapport de gestion du conseiller aux investissements

Le premier semestre d'activité du fonds immobilier Residentia a été caractérisé par la recherche d'immeubles, la consolidation du parc immobilier existant et le lancement de plusieurs projets visant à l'optimisation de sa gestion, lesquels deviendront opérationnels dans la seconde partie de l'année. Parmi ceux-ci, l'on peut citer la cartographie numérique de tout le parc immobilier de Residentia ainsi que la réalisation de logiciels propriétaires pour la gestion financière et des revenus de chaque immeuble.

D'ici le début du mois de septembre 2013, nous prévoyons de signer le contrat d'acquisition d'une importante propriété dans la région du Mendrisiotto. Cet achat augmentera le niveau d'endettement qui se situera autour des 30%.

Entre-temps, le permis de construire pour le terrain de Massagno a été accordé définitivement et peut donc être considéré comme opérationnel. Suite à une analyse approfondie du projet et après avoir sondé le marché, nous avons opté pour la vente du terrain et avons signé un droit d'achat avec échéance à fin octobre qui, en cas de réalisation, constituera un important bénéfice en capital. Dans le cas contraire, le fonds appliquera une pénalité de 10% de la valeur du terrain, montant qui a déjà été versé en sa faveur.

En ce qui concerne le terrain de Giubiasco, nous sommes sur le point de lancer l'exécution de la construction, après avoir confié les travaux au meilleur offrant parmi les entreprises les plus renommées sur le territoire. Le début des travaux est prévu en octobre 2013 et nous envisageons de disposer de l'immeuble d'ici la fin du printemps 2015.

L'immeuble de la via Beltramina à Lugano a été complètement vidé afin de permettre le début, initié fin juillet, de la restructuration complète des 3 blocs qui le composent. Par rapport au montant préalablement estimé, nous sommes parvenus à limiter l'investissement à 2 500 000 CHF, clés en main. A la fin des travaux, prévus en février-mars 2014, tous les appartements auront été complètement rénovés, tant sur un plan esthétique que technique.

En outre, il a été demandé à un bureau d'architecture de soumettre une licence de construction relative à l'élévation d'un étage de l'immeuble de la via Ghiringhelli à Bellinzona, afin de tirer pleinement parti de son potentiel sur un plan immobilier et en termes de revenu.

De même, dans l'immeuble de la via Rovedo à Locarno, nous réalisons vingt places de stationnement dans une partie de la propriété, en profitant de la nécessité d'assainissement du toit du garage existant.

Ailleurs, les travaux de rénovation se poursuivent, toujours dans un but d'augmentation des bénéfices et d'amélioration de l'état des immeubles.

Dans celui de la via Carona, nous avons rencontré des problèmes avec notre locataire et sommes en procédure afin d'encaisser les loyers en retard. En attendant, nous analysons la façon d'organiser la gestion future de l'immeuble.

Face à l'augmentation de la dette indiquée ci-dessus, aux investissements à effectuer dans plusieurs immeubles et à la construction prévue de deux immeubles à Biasca et à Locarno, nous prévoyons une augmentation de capital en 2013.

Le dividende du mois de juin s'élève à CHF15.73/part, ce qui, compte tenu du non-recouvrement des loyers de l'immeuble de la via Carona et d'une bonne partie de ceux de la via Beltramina, nous satisfait quant à l'évolution du fonds. La valeur boursière se situe autour des 1130 CHF par part.

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

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

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

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

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

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

Les avoirs 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 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 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 : 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 30.06.13

Le taux de capitalisation est de 3.90%. (Moyenne swap 10 ans des 4 dernières années : 1.85% ; Taux d'illiquidités : 0.90% ; Taux de renchérissement : 1.15%)

Les taux d'escompte varient entre 3.93% (minimum) et 4.05% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.00%.

RESIDENTIA

Chiffres résumés

		30 juin 2012	30 juin 2013
Fortune totale	CHF	79'256'410.13	100'466'282.33
Fortune nette du fonds	CHF	72'251'056.02	74'989'635.23
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	74'119'000.00	94'416'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	3'690'000.00	3'850'000.00

	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
31.12.2012	68'388	75'113'699.44	1'098.35	24.42	0.00	24.42
30.06.2013	68'388	74'989'635.23	1'096.55	15.73	0.00	15.73

Indices calculés selon la directive de la SFA

	30 juin 2013
Taux de perte sur loyers.....	13.73 %
Coefficient d'endettement.....	22.76 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....	55.00 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER).....	1.06 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01 - 30.06.2013).....	1.28 %
Rendement sur distribution.....	1.38 %
Coefficient de distribution.....	148.34 %
Agio/disagio au 30.06.2013.....	4.42 %
Rendement de placement.....	1.28 %

Performance du Fonds Résidentia (dividende réinvesti)

	2012	2013 ⁽¹⁾	depuis création du fonds ⁽²⁾	exercice comptable 01.01.13 - 30.06.13
Residentia	-1.73%	2.30%	20.59%	2.30%
SXI Real Estate Funds Index*	6.27%	-5.09%	23.80%	-5.09%

* 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 28.06.2013

² du 1.07.2009 au 28.06.2013 (performance cumulative)

