

RESIDENTIA

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

**Rapport semestriel non audité
30 juin 2014**

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
Philippe Bens	Administrateur
Didier Brosset	Administrateur
Philippe De Cholier De Cibeins	Administrateur
Guillaume Fromont	Administrateur
Alain Golaz	Administrateur
Robert Pennone	Administrateur

Direction

François Arnaud	Directeur général (jusqu'au 31 mars 2014)
Christophe Audousset	Directeur général (depuis le 1 ^{er} avril 2014)
Nicolas Mégevand	Directeur adjoint

Comité de placement

(sans pouvoir décisionnel)

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

Conseiller du Comité de placement

(sans pouvoir décisionnel)

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

Experts chargés des estimations

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

Gestion des immeubles

Assofide SA, Locarno
Comafim SA, Lugano
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

RESIDENTIA 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

Le premier semestre d'activité du Fonds immobilier RESIDENTIA a été marqué par une analyse attentive de la composition actuelle du parc immobilier. Suite aux importantes acquisitions des semestres précédents, nous avons considéré que la première phase expansionniste du cycle de vie du Fonds immobilier s'était terminée. Ces deux dernières années (depuis janvier 2012), des investissements ont été réalisés dans de nouveaux immeubles pour plus de CHF 50 millions, répartis sur six objets, pour une moyenne de plus de CHF 9 millions par objet et avec des revenus annuels moyens supérieurs à CHF 550 000. Avant de poursuivre une politique de croissance ciblée et conforme à la stratégie du Fonds, nous avons jugé opportun de procéder à une réorganisation et d'optimiser notre parc immobilier. C'est dans cette optique que s'inscrivent les récentes cessions de propriétés qui n'étaient plus fonctionnelles et suffisamment rentables pour le Fonds.

La vente d'un immeuble de six unités au centre de Chiasso, immeuble à l'incidence limitée (4% des revenus totaux du Fonds) et au potentiel de location épuisé (potentiel locatif latent de CHF 3000 par an) a été finalisée en février. Cette opération, qui s'est soldée par un bénéfice intéressant du compte de capitaux et un IRR total de 6,50%, nous a permis de rééquilibrer l'endettement du Fonds et de lancer de nouveaux projets de construction.

Toujours afin d'optimiser le portefeuille, nous avons formalisé en juin la cession d'un terrain constructible avec un projet approuvé et un appel d'offres en cours pour la construction d'un immeuble de dix appartements. Cette cession s'est concrétisée car les travaux entrepris n'auraient pas garanti une rentabilité conforme à l'objectif minimal requis par notre Fonds. L'opération s'est soldée, au total, par un bénéfice d'exploitation supérieur à CHF 150 000.

Outre ces opérations de cession, le Fonds poursuit sa politique de renouvellement progressif du parc immobilier. En mars, l'importante rénovation de l'immeuble Via Beltramina à Lugano a été menée à bien. Le projet entrepris durant l'automne 2013 prévoyait la rénovation totale de l'intérieur d'un immeuble de trois blocs (50 unités) présentant un positionnement stratégique à Lugano. Le projet, en plus de la modernisation des appartements, a permis de construire 14 places de stationnement supplémentaires, qui contribueront à augmenter la rentabilité de l'objet. Fin juin, soit moins de trois mois depuis la fin de l'intervention, deux tiers de l'immeuble étaient déjà loués, tandis qu'en juillet, sept nouvelles unités ont été louées; seules dix unités sont donc encore vacantes.

Toujours dans un souci d'optimisation du portefeuille immobilier, deux autres projets sont en phase avancée; ils prévoient l'exploitation totale du potentiel de construction de deux objets en notre possession: Via Ghiringhelli à Bellinzona et Via Quinta à Biasca. Via Ghiringhelli, le projet d'architecture qui prévoit le rehaussement d'un étage de l'immeuble actuel et la création de quatre nouvelles unités d'habitation a été conclu. Actuellement, différentes solutions sont examinées en vue de sa réalisation afin d'optimiser la rentabilité de l'investissement prévu.

Tandis que Biasca est en phase de définition, le projet prévoit la réalisation d'un nouvel immeuble (15 nouvelles unités d'habitation) en utilisant le potentiel de construction encore présent dans le plan cadastral. Nous pensons obtenir le permis de construire à l'automne prochain.

L'utilisation de notre nouveau logiciel d'analyse financière pour l'ensemble du parc immobilier de RESIDENTIA nous permet d'en surveiller en permanence l'évolution tout en améliorant la rentabilité globale du Fonds par des interventions ponctuelles et spécifiques. Cela nous a permis d'afficher une hausse constante de la rentabilité moyenne de l'ensemble du portefeuille, toujours supérieure à 5,30% avec un taux moyen de vacance égal à 5%; donnée fortement influencée par le projet d'assainissement concernant l'immeuble Via Beltramina (qui représente plus de 12% de l'ensemble du portefeuille). Les dépenses de gestion courantes des immeubles se sont toutefois inscrites à hauteur de 11% lors du dernier trimestre, chiffre qui confirme le bon travail de notre administration.

Le résultat financier du Fonds, qui se traduira par un dividende de CHF 16.90, comprend aussi bien le bénéfice issu de la location des immeubles que celui généré par la vente du terrain de Giubiasco. Etant donné que l'immeuble sis Via Beltramina a été totalement vacant en raison des travaux de rénovation à la mi-septembre et qu'il s'en est suivi un manque à gagner d'environ CHF 180 000, le dividende généré par les loyers avoisine 3.06% sur une base annuelle.

Dans les prochains mois, nous espérons pouvoir mener à bien la réorganisation interne du portefeuille immobilier par le biais de la cession ciblée d'objets non conformes à la nouvelle réalité du Fonds et être prêts début 2015 à une nouvelle phase de croissance et à une augmentation du capital, qui nous permettra de développer les activités du Fonds en Suisse italienne.

En outre, au niveau de la gestion de la trésorerie, il a été décidé de saisir l'occasion offerte par la baisse des taux hypothécaires pour bloquer une partie (1/4) du niveau actuel de la dette au taux de 1,85% à 10 ans.

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 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 30.06.2014

Le taux de capitalisation est de 3.90%. (Moyenne swap 10 ans des 4 dernières années : 2.00% ; Taux d'illiquidités : 1.20% ; Taux de renchérissement : 0.70%)

Les taux d'escompte varient entre 3.93% (minimum) et 4.64% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.17%.

RESIDENTIA

Chiffres résumés

		30 juin 2013	30 juin 2014
Fortune totale	CHF	100'466'282.33	112'361'625.61
Fortune nette du fonds	CHF	74'989'635.23	75'552'757.44
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	94'416'000.00	108'572'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	3'850'000.00	0.00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31.12.2009	39'938	40'261'902.07	1'008.10	4.48	0.00	4.48
31.12.2010	39'938	41'337'560.47	1'035.05	9.35	0.00	9.35
31.12.2011	39'938	41'623'094.82	1'042.20	19.75	0.00	19.75
31.12.2012	68'388	75'113'699.44	1'098.35	24.42	0.00	24.42
31.12.2013	68'388	76'010'399.74	1'111.45	34.37	0.00	34.37
30.06.2014	68'388	75'552'757.44	1'104.75	14.62	2.28	16.90

Indices calculés selon la directive de la SFA

	30 juin 2014
Taux de perte sur loyers.....	7.08 %
Coefficient d'endettement.....	31.66 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....	51.21 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} GAV).....	1.08 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} NAV).....	1.62 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01 - 30.06.2014).....	1.08 %
Rendement sur distribution.....	1.73 %
Coefficient de distribution	100.00 %
Disagio au 30.06.2014.....	2.60 %
Rendement de placement.....	1.06 %

Performance du Fonds Résidentia (dividende réinvesti)

	2013	2014 ⁽¹⁾	depuis création du fonds ⁽²⁾	exercice comptable 01.01.14 - 30.06.14
Residentia	-1.15%	1.76%	17.15%	1.76%
SXI Real Estate Funds Index*	-2.77%	4.82%	32.95%	4.82%

* 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.

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 30.06.2014

² du 1.07.2009 au 30.06.2014 (performance cumulative)

RESIDENTIA

Compte de fortune

	au 30.06.2013	au 30.06.2014
	CHF	CHF
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	1'148'093.69	1'128'907.32
Immeubles		
Immeubles d'habitation	55'015'000.00	71'070'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	5'230'000.00	3'295'000.00
Immeubles à usage mixte	27'971'000.00	23'140'000.00
Immeubles à usage commercial	6'200'000.00	11'067'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	3'850'000.00	0.00
Total immeubles	98'266'000.00	108'572'000.00
Autres actifs	1'052'188.64	2'660'718.29
Total des actifs	100'466'282.33	112'361'625.61
Passifs		
Engagements		
Dettes hypothécaires	22'370'000.00	34'370'000.00
Autres engagements	2'011'040.10	1'254'178.17
Total des passifs	24'381'040.10	35'624'178.17
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	76'085'242.23	76'737'447.44
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'095'607.00	-1'184'690.00
Fortune nette	74'989'635.23	75'552'757.44

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	75'113'699.44	76'010'399.74
Distribution	-1'083'949.80	-1'274'752.32
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	959'885.59	817'110.02
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	74'989'635.23	75'552'757.44

Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts

Situation en début d'exercice	68'388.00	68'388.00
Parts émises	0.00	0.00
Parts rachetées	0.00	0.00
Situation en fin de période	68'388.00	68'388.00

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	1'096.55	1'104.75
---	-----	----------	----------

RESIDENTIA

		au 30.06.2013	au 30.06.2014
		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 01.01.2013 au 30.06.2013	Du 01.01.2014 au 30.06.2014
	CHF	CHF
Revenus		
Revenus locatifs	2'443'220.00	2'665'186.20
Intérêts bancaires	487.88	429.40
Autres revenus locatifs	6'667.00	12'876.80
Total des revenus	2'450'374.88	2'678'492.40
Charges		
Intérêts hypothécaires	57'301.59	130'823.11
Autres intérêts passifs	0.00	0.00
Entretien et réparations	162'508.72	290'867.55
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	123'887.33	196'182.05
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	84'740.35	97'557.50
Impôts directs	430'511.31	469'997.52
Frais d'estimation et d'audit	49'631.45	69'199.94
Frais bancaires	10'178.37	12'188.86
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	4'478.20	17'887.60
Rémunération réglementaire à la direction	357'259.96	359'966.53
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	18'624.08	18'846.42
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	76'060.40	14'716.46
Total des charges	1'375'181.76	1'678'233.54
Résultat net	1'075'193.12	1'000'258.86
Gains/pertes sur investissements réalisés	350'000.00	156'567.40
Résultat réalisé	1'425'193.12	1'156'826.26
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	-465'307.53	-339'716.24
Résultat de l'exercice	959'885.59	817'110.02
Utilisation du résultat	CHF	CHF
Résultat réalisé	1'075'193.12	1'156'826.26
Report de l'exercice précédent	668.72	160.55
Résultat disponible pour être réparti	1'075'861.84	1'156'986.81
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	1'075'861.84	1'156'986.81
Distribution gain en capital	0.00	155'924.64
Distribution revenus	1'075'743.24	999'832.56
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	1'075'743.24	1'155'757.20
Report à nouveau	118.60	1'229.61

RESIDENTIA

Inventaires des immeubles

Immeubles locatifs

		Prix de revient en CHF	Valeur vé nale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF	Rendement Brut ²
Immeubles d'habitation					
Tessin	Bellinzona				
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8'565'226.49	9'480'000.00	259'956.90	6.29%
	Biasca				
	Via Quinta 53 à 59	8'692'482.54	9'710'000.00	258'613.45	5.38%
	Giubiasco				
	Viale C. Olgiati 20/1	5'312'096.55	6'100'000.00	163'070.00	5.49%
	Locarno				
	Via In Selva 17	2'572'787.25	2'700'000.00	41'898.00	3.07%
	Via Nessi 38	8'674'549.65	9'980'000.00	283'332.35	5.47%
	Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	9'025'676.05	9'400'000.00	288'066.45	6.26%
	Lugano				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	10'720'679.50	11'000'000.00	123'185.00	5.79%
	Vacallo				
	Via Bellinzona 10-11	12'561'895.20	12'700'000.00	341'448.00	5.63%
	Totaux	66'125'393.23	71'070'000.00	1'759'570.15	

Immeubles d'habitation en propriété par étage

Tessin	Chiasso				
	Via Lavizzari 2			15'987.85	
	Lamone				
	Via Carsiné 5 / 5a	3'167'525.48	3'295'000.00	88'183.20	5.35%
	Totaux	3'167'525.48	3'295'000.00	104'171.05	

Immeubles à usage mixte

Tessin	Bellinzona				
	Via C. Ghiringhelli 18	4'190'817.69	4'460'000.00	114'930.00	5.46%
	Lugano				
	Via Antonio Fusoni 5	7'032'346.15	7'230'000.00	200'720.00	5.55%
	via Bagutti 26	11'385'390.90	11'450'000.00	282'535.00	5.05%
	Totaux	22'608'554.74	23'140'000.00	598'185.00	

Immeubles à usage commercial

Tessin	Manno				
	Via Cantonale 27	6'159'217.25	6'180'000.00	112'970.00	4.57%
	Lugano				
	Via Carona 6	4'638'592.00	4'887'000.00	90'290.00	4.51%
	Totaux	10'797'809.25	11'067'000.00	203'260.00	

RESIDENTIA

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur véale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	66'125'393.23	71'070'000.00	1'759'570.15
Immeubles d'habitation en propriété par étage	3'167'525.48	3'295'000.00	104'171.05
Immeubles à usage mixte	22'608'554.74	23'140'000.00	598'185.00
Immeubles à usage commercial	10'797'809.25	11'067'000.00	203'260.00
Totaux	102'699'282.70	108'572'000.00	2'665'186.20

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 CHF 114'385'271

Aucun locataire ne représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive SFAMA pour les fonds immobiliers, cm66)

Information sur le taux de vacants et l'âge des immeubles

	Taux de vacants	Âge immeuble en années
Tessin		
Lugano		
Via Beltramina 6 - 8 - 10	24.79%	49
Via Antonio Fusoni 5	0.13%	44
Via Carona 6	6.15%	64
via Bagutti 26	2.14%	44
Bellinzona		
Via San Gottardo 58 a/b/c	10.93%	52
Via C. Ghiringhelli 18	8.33%	37
Manno		
Via Cantonale 27	13.85%	27
Locarno		
Via In Selva 17	1.30%	49
Via Nessi 38	1.65%	51
Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	0.00%	44
Lamone		
Via Carsiné 5 / 5a	0.00%	44
Giubiasco		
Viale C. Olgiati 20/1	3.05%	24
Biasca		
Via Quinta 53 à 59	0.00%	31
Vacallo		
Via Bellinzona 10-11	3.98%	34

RESIDENTIA

Liste des achats et des ventes d'avoirs

Achats

Aucune transaction pour la période du 1^{er} janvier 2014 au 30 juin 2014.

Ventes

		Prix de Vente en CHF
Immeubles d'habitation en propriété par étage		
Tessin	Chiasso	
	Via Lavizzari 2	1'950'000.00
	Total	<u>1'950'000.00</u>
Terrains nus constructibles		
Tessin	Giubasco	
	Via Olgiati, Via Lugano	1'850'000.00
	Total	<u>1'850'000.00</u>
	Totaux	<u>3'800'000.00</u>

RESIDENTIA

Détail des dettes hypothécaires

Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Échéance	Base et fréquence de fixation du taux d'intérêt
en CHF	Annuel			
800'000.00	0.520%	30.03.2012	30.03.2015	Libor 3 mois CHF
2'400'000.00	0.520%	30.03.2012	30.03.2015	Libor 3 mois CHF
8'400'000.00	0.520%	28.09.2012	28.06.2015	Libor 3 mois CHF
14'130'000.00	1.100%	31.12.2013	31.12.2017	Fixe
8'640'000.00	1.850%	30.06.2014	30.06.2024	Fixe
34'370'000.00	1.093%	(taux moyen pondéré)		

Détail des dettes hypothécaires remboursées

Capital	Taux d'intérêt	Date d'emprunt	Date de remboursement
en CHF	Annuel		
8'640'000.00	0.520%	28.09.2012	30.06.2014

RESIDENTIA

Informations sur le taux effectif des rémunérations et frais accessoires

		Taux maximum selon contrat	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
Pour la commission de gestion	§ 20 contrat fonds	1.00%	0.955%
Pour la commission d'émission	§ 19 contrat fonds	5.00%	0.00%*
Pour la commission de rachat	§ 19 contrat fonds	5.00%	0.00%*
Pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 20 contrat fonds	2.00%	0.51 à 0.74 %
Pour la gestion des immeubles	§ 20 contrat fonds	6.00%	de 3.5% à 3.90%
Rémunération à la banque dépositaire			
Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 20 contrat fonds	CHF 125.--	CHF 0.--
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 20 contrat fonds	0.05%	0.05%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs	§ 20 contrat fonds	0.50%	0.50%

* Il n'y a pas eu d'émission ou de rachat de parts durant la période du 01.01.2014 au 30.06.2014