

RESIDENTIA

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

**Rapport semestriel non audité
30 juin 2015**

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

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

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

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

Direction

FidFund Management SA

Route de Signy, 35
CH-1260 Nyon / VD

Banque dépositaire

Cornèr Banca SA

Via Canova 16
CH – 6900 Lugano

FidFund Management SA

Conseil d'administration

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

Direction

Christophe Audousset	Directeur général
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
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.

Rapport du conseiller aux investissements

Outre la gestion courante du parc immobilier, les activités du premier semestre 2015 du Fonds immobilier Residentia ont principalement porté sur la finalisation de la deuxième augmentation de capital en septembre.

Les nouveaux immeubles ont fait l'objet d'une sélection minutieuse; leur achat sera conclu dès l'augmentation de capital achevée. A cet égard, deux immeubles ou ensembles résidentiels dotés d'un positionnement stratégique ont été bloqués avec droits d'emption, tandis que la date de la signature du contrat d'achat-vente a été fixée quelques jours après la finalisation de l'augmentation de capital pour un troisième immeuble.

Le premier immeuble se situe dans les environs de Lugano/Paradiso; il comprend 35 appartements et a été construit dans les années 70/80 avec une rentabilité brute de plus de 5,60% pour un investissement avoisinant CHF 10 millions.

Le deuxième objet, un immeuble construit au milieu des années 1990, magnifiquement situé, dans le quartier résidentiel le plus prestigieux de Minusio, présente un potentiel immobilier extrêmement important. Actuellement lieu d'hébergement, il devrait être converti en immeuble résidentiel avec la construction d'un étage en attique supplémentaire. La demande de conversion et d'agrandissement a été transmise et, une fois les travaux achevés (mi-2016), la rentabilité brute devrait dépasser les 6%. L'investissement total prévu – achat et conversion – est estimé à CHF 10 millions.

Le dernier objet sélectionné est un ensemble résidentiel construit en 1999 particulièrement grand, composé de plus de 60 appartements pour un investissement de CHF 19 millions; il est stratégiquement très bien situé dans les environs de Locarno, à proximité des bretelles d'autoroute. La rentabilité de départ est proche de 5% et l'objet présente un potentiel en termes de location de plus de 5,50%.

Outre les objets sélectionnés, les projets du Fonds dans les mois suivant l'augmentation prévoient également l'optimisation du parc actuel grâce à une série d'interventions déjà planifiées. La construction d'un nouvel immeuble dans l'ensemble résidentiel de Biasca s'inscrit dans ce cadre grâce aux superficies constructibles encore disponibles et non exploitées. Le nouvel immeuble de 15 appartements devrait être réalisé pour un coût total de CHF 3,75 millions et générer une rentabilité brute autour de 6% grâce au faible coût du terrain utilisé pour la construction. De plus, de petits travaux sont prévus pour l'immeuble sis Via Ghiringhelli à Bellinzone – construction d'un étage supplémentaire et création de 20 nouvelles places de stationnement Via Rovedo à Locarno.

Un chapitre à part est en revanche consacré à la nouvelle politique de rotation immobilière introduite par l'équipe de Residentia pour les objets en portefeuille. La décision stratégique a été prise de réaliser des opérations ponctuelles destinées à exploiter totalement le potentiel offert par certains immeubles en termes de revenus et à garantir ainsi aux investisseurs une meilleure rentabilité, sur une base régulière, du compte de capital. Il a ainsi été décidé, dans les derniers mois de 2014 et au premier semestre 2015, de résilier le contrat de bail de tous les locataires de l'immeuble sis Via in Selva à Locarno. Cette décision, dictée par la vétusté de l'immeuble et le potentiel de construction de la parcelle, permettra de construire en 2016 un nouvel immeuble de 14 appartements et de le vendre en propriétés par étage.

A fin 2014, la vente de la propriété de Paradiso a été modifiée via la souscription d'un droit d'emption qui sera exercé, sauf imprévu, dans la deuxième moitié de l'année. Une demande de construction pour la réalisation d'un nouvel immeuble futuriste à affectation mixte a, en effet, été présentée pour le compte du futur propriétaire; son approbation est indispensable à la conclusion de l'achat-vente.

Nous sommes très heureux des résultats économiques obtenus par le Fonds durant les six premiers mois de l'année. La valeur du parc immobilier a encore augmenté grâce au travail constant et aux interventions de modernisation et de rénovation exécutées en rotation sur l'ensemble du portefeuille, pour un montant supérieur à CHF 110 millions. Cela a permis à Residentia d'atteindre la NAV la plus élevée depuis son lancement – 1'119.50. Au vu du dividende semestriel distribué – CHF 16.80 – nous pensons pouvoir parvenir, à la fin de l'année, à un rendement total de 5% pour l'investisseur (augmentation de la NAV + dividende).

Le seul indicateur économique nécessitant des clarifications est le taux moyen de perte dû aux vacances, autour de 6%. Ce chiffre s'explique principalement par le taux de vacance pratiquement total des immeubles de Villa Zappia à Paradiso et Via in Selva à Locarno, qui, comme indiqué ci-dessus, s'inscrivent tous deux dans le cadre de stratégies spécifiques de Residentia (cession et reconversion).

Enfin, suite à l'augmentation prochaine de capital et de la taille du Fonds, les coûts fixes connaîtront une diminution proportionnelle. Cela entraînera une baisse importante du TER.

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 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.

L'immeuble via Carona (cf. p°13) vendu à terme dans un contrat d'option d'achat ayant une échéance fixée au 31.12.2015 est valorisé au prix de vente contractuel.

Modèle d'évaluation DCF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et sous l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

Taux de capitalisation au 30 juin 2015

Le taux de capitalisation est de 3.90%. (Moyenne swap 10 ans des 4 dernières années : 1.55% ; Taux d'illiquidités : 1.20% ; Taux de renchérissement : 1.15%)

Les taux d'escompte varient entre 3.93% (minimum) et 4.64% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4.15%.

Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière**Contentieux:**

Nous avons un litige en rapport au droit du bail d'un immeuble pour une valeur de CHF 194'470. Ce montant a été provisionné dans les comptes.

Evénement postérieur à la clôture

Le fonds de placement Residentia a effectué un split des parts le 29 Juillet 2015 : chaque part détenue a donné droit à 10 nouvelles parts.

RESIDENTIA

Chiffres résumés

		30 juin 2014	30 juin 2015
Fortune totale	CHF	112'361'625.61	113'486'884.66
Fortune nette du fonds	CHF	75'552'757.44	76'560'002.23
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	108'572'000.00	110'680'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00	0.00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31.12.2009	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	26.02	8.35	34.37
31.12.2014	68'388	75'712'234.11	1'107.10	29.39	2.28	31.67
30.06.2015	68'388*	76'560'002.23*	1'119.50*	16.80*	0.00	16.80*

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

Indices calculés selon la directive de la SFAMA

	30 juin 2015
Taux de perte sur loyers.....	5.98 %
Coefficient d'endettement.....	31.05 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT).....	57.48 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} GAV).....	1.01 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER _{REF} NAV).....	1.50 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01.15 - 30.06.2015).....	2.43 %
Rendement sur distribution.....	1.31 %
Coefficient de distribution	99.41 %
Agio au 30.06.2015.....	0.94 %
Rendement de placement.....	2.45%

Performance du Fonds Résidentia (dividende réinvesti)

	2014	2015 ⁽¹⁾	depuis création du fonds ⁽²⁾	exercice comptable 01.01.15 - 30.06.15
Residentia	11.40%	-1.40%	26.45%	-1.40%
SXI Real Estate Funds Index**	14.99%	2.90%	50.07%	2.90%

* cf. "Indications sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière"

** 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 30.06.2015

² du 1.07.2009 au 30.06.15 (performance cumulative)

RESIDENTIA

Compte de fortune

	au 30.06.2014	au 30.06.2015
	CHF	CHF
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	1'128'907.32	1'979'813.91
Immeubles		
Immeubles d'habitation	71'070'000.00	84'330'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	3'295'000.00	3'300'000.00
Immeubles à usage mixte	23'140'000.00	12'130'000.00
Immeubles à usage commercial	11'067'000.00	10'920'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	-	-
Total immeubles	108'572'000.00	110'680'000.00
Autres actifs	2'660'718.29	827'070.75
Total des actifs	112'361'625.61	113'486'884.66
Passifs		
Engagements		
Dettes hypothécaires	34'370'000.00	34'370'000.00
Autres engagements	1'254'178.17	1'047'566.68
Engagements à découvert	0.00	2'077.75
Total des passifs	35'624'178.17	35'419'644.43
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	76'737'447.44	78'067'240.23
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'184'690.00	-1'507'238.00
Fortune nette	75'552'757.44	76'560'002.23

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	76'010'399.74	75'712'234.11
Distribution	-1'274'752.32	-1'010'090.76
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	817'110.02	1'857'858.88
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	75'552'757.44	76'560'002.23

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	1'104.75	1'119.50
---	-----	----------	----------

RESIDENTIA

		au 30.06.2014	au 30.06.2015
		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 01.01.2014 au 30.06.2014	Du 01.01.2015 au 30.06.2015
	CHF	CHF
Revenus		
Revenus locatifs	2'665'186.20	2'785'650.09
Intérêts bancaires	429.40	6.80
Autres revenus locatifs	12'876.80	11'477.00
Total des revenus	2'678'492.40	2'797'133.89
Charges		
Intérêts hypothécaires	130'823.11	187'517.86
Autres intérêts passifs	0.00	40.84
Entretien et réparations	290'867.55	324'018.21
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.)	196'182.05	148'718.55
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	97'557.50	103'508.79
Impôts directs	469'997.52	419'807.01
Frais d'estimation et d'audit	69'199.94	69'868.60
Frais bancaires	12'188.86	10'794.85
Autres charges (Frais de publication, d'impression, d'avocat, etc.)	17'887.60	5'180.30
Rémunération réglementaire à la direction	359'966.53	358'554.49
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	18'846.42	18'772.49
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	14'716.46	-5'361.52
Total des charges	1'678'233.54	1'641'420.47
Résultat net	1'000'258.86	1'155'713.42
Gains/pertes sur investissements réalisés	156'567.40	0.00
Résultat réalisé	1'156'826.26	1'155'713.42
Gains/Pertes sur investissements non réalisés (-es) (variation)	-339'716.24	702'145.46
Résultat de l'exercice	817'110.02	1'857'858.88
Utilisation du résultat	CHF	CHF
Résultat réalisé	1'156'826.26	1'155'713.42
Report de l'exercice précédent	160.55	976.29
Résultat disponible pour être réparti	1'156'986.81	1'156'689.71
Résultat pouvant être versé aux investisseurs	1'156'986.81	1'156'689.71
Distribution gain en capital	155'924.64	0.00
Distribution revenus	999'832.56	1'148'918.40
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	1'155'757.20	1'148'918.40
Report à nouveau	1'229.61	7'771.31

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	8'629'871.73	9'690'000.00	274'036.09	6.31%
	Biasca				
	Via Quinta 53 à 59	8'748'240.84	9'750'000.00	260'794.55	5.34%
	Giubiasco				
	Viale C. Olgiati 20/1	5'312'096.55	6'100'000.00	161'434.60	5.51%
	Locarno				
	Via In Selva 17	2'572'787.25	2'700'000.00	17'170.00	3.07%
	Via Nessi 38	8'703'228.50	10'120'000.00	290'810.40	5.44%
	Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	9'046'196.23	9'950'000.00	292'814.15	5.94%
	Lugano				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11'190'391.50	11'800'000.00	334'195.00	5.81%
	Via Bagutti 26	11'407'415.10	11'500'000.00	280'414.00	4.99%
	Vacallo				
	Via Bellinzona 10-11	12'589'248.51	12'720'000.00	349'238.00	5.64%
	Totaux	78'199'476.21	84'330'000.00	2'260'906.79	

Immeubles d'habitation en propriété par étage

Tessin	Lamone				
	Via Carsiné 5 / 5a	3'189'084.36	3'300'000.00	83'663.20	5.44%
	Totaux	3'189'084.36	3'300'000.00	83'663.20	

Immeubles à usage mixte

Tessin	Bellinzona				
	Via C. Ghiringhelli 18	4'202'909.89	4'550'000.00	119'280.20	5.29%
	Lugano				
	Via Antonio Fusoni 5	7'060'921.70	7'580'000.00	188'940.00	5.36%
	Totaux	11'263'831.59	12'130'000.00	308'220.20	

Immeubles à usage commercial

Tessin	Manno				
	Via Cantonale 27	6'166'217.25	6'190'000.00	122'359.90	4.56%
	Lugano				
	Via Carona* 6/Paradiso	4'658'583.40	4'730'000.00	10'500.00	1.62%
	Totaux	10'824'800.65	10'920'000.00	132'859.90	

* Ce bien est évalué au prix fixé dans un contrat d'option d'achat ayant une échéance au 31.12.15. A ce jour, cette option n'a pas été exercée.

RESIDENTIA

Récapitulation

	Prix de revient en CHF	Valeur vénale Estimée en CHF	Loyers encaissés ¹ en CHF
Immeubles d'habitation	78'199'476.21	84'330'000.00	2'260'906.79
Immeubles d'habitation en propriété par étage	3'189'084.36	3'300'000.00	83'663.20
Immeubles à usage mixte	11'263'831.59	12'130'000.00	308'220.20
Immeubles à usage commercial	10'824'800.65	10'920'000.00	132'859.90
Totaux	103'477'192.81	110'680'000.00	2'785'650.09

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 119'841'453.00 CHF

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

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

	Taux de vacants	Âge immeuble en années
Tessin		
Lugano		
Via Beltramina 6 - 8 - 10	3.29%	50
Via Antonio Fusoni 5	3.17%	45
Via Carona 6/Paradiso	96.08%	65
Via Bagutti 26	2.42%	45
Bellinzona		
Via San Gottardo 58 a/b/c	0.00%	53
Via C. Ghiringhelli 18	0.90%	38
Manno		
Via Cantonale 27	5.61%	28
Locarno		
Via In Selva 17	93.49%	50
Via Nessi 38	1.57%	52
Via Rovedo15-Via Pietro Romerio 12	0.00%	45
Lamone		
Via Carsiné 5 / 5a	0.80%	45
Giubiasco		
Viale C. Olgiati 20/1	8.90%	25
Biasca		
Via Quinta 53 à 59	0.00%	32
Vacallo		
Via Bellinzona 10-11	2.94%	35

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

Achats

Aucune transaction pour la période du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015.

Ventes

Aucune transaction pour la période du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015.

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	0.500%	30.03.2012	30.09.2015	Libor 3 mois CHF
2'400'000.00	0.500%	30.03.2012	30.09.2015	Libor 3 mois CHF
8'400'000.00	0.500%	28.09.2012	30.09.2015	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	01.07.2024	Fixe
34'370'000.00	1.086%	(taux moyen pondéré)		

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%	0.00%
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.--	0 CHF
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%