

# Rapporto annuale certificato

31 dicembre 2020



## **Residentia,**

Fondo d'investimento di diritto svizzero  
della categoria "Fondi immobiliari"

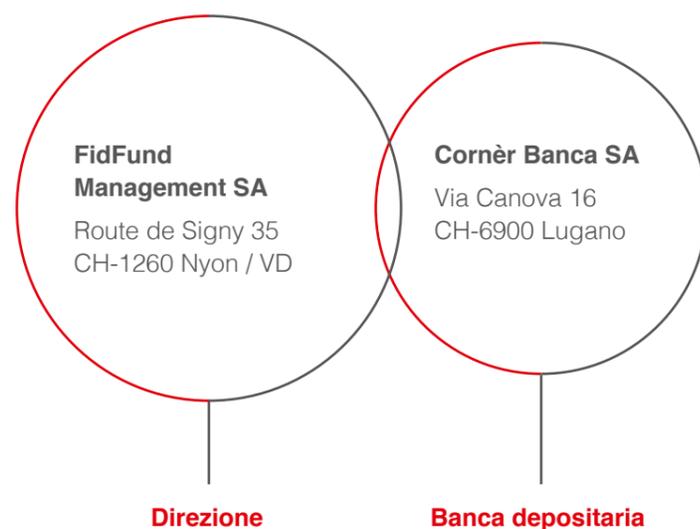
## Residentia

**+** **RESIDENTIA** è un fondo d'investimento di diritto svizzero, della categoria "fondi immobiliari" ai sensi della legge federale sugli organismi d'investimento collettivo del 23 giugno 2006 (LPCC) (di seguito il "fondo" o il "fondo immobiliare"). Il contratto di fondo è stato redatto da FidFund Management SA, incaricata della direzione del fondo, con l'approvazione di Cornèr Banca SA, in qualità di banca depositaria, soggetto all'autorizzazione dell'Autorità federale di vigilanza dei mercati finanziari (FINMA) concessa per la prima volta in data 20 marzo 2009.

Il fondo immobiliare si basa su un contratto d'investimento collettivo (contratto del fondo) ai sensi del quale la direzione del fondo si impegna a coinvolgere l'investitore al fondo immobiliare, proporzionalmente alle quote acquisite, e a gestire il fondo conformemente alle disposizioni di legge e al contratto del fondo, autonomamente e a proprio nome. La banca depositaria è parte del contratto del fondo conformemente ai compiti attribuiti alla stessa dalla legge e dal contratto del fondo.

Conformemente al contratto del fondo, la direzione ha facoltà, con il consenso della banca depositaria e con l'autorizzazione dell'autorità di vigilanza, di creare in qualsiasi momento diverse classi di quote, di eliminarle o di raggrupparle.

Il fondo immobiliare non è suddiviso in classi di quote.



Il presente documento è una traduzione della versione francese, la quale è l'unica ad essere legalmente valida e revisionata.

## FidFund Management SA

### Consiglio d'amministrazione

Yves de Montmollin	Presidente
Olivier Vollenweider	Vice-Presidente
Jean-François Abadie	Amministratore
Yves de Coulon	Amministratore
Philippe Bens	Amministratore

### Direzione

Selda Karaca	Direttrice generale
Christophe Audousset	Direttore aggiunto
Lionel Bauer	Vice direttore

### Comitato d'investimento

Lorenzo Orsi	<b>(senza potere decisionale)</b> Architetto laureato presso il Politecnico federale di Zurigo (ETHZ) e membro di REG A, SIA, OTIA e ASIAT
Claudio Genasci	Membro della direzione generale, Banca Dello Stato del Cantone Ticino

### Consigliere del Comitato d'investimento

Matteo Pagani	<b>(senza potere decisionale)</b> Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano
---------------	--

### Esperti incaricati della valutazione

Omar Antonelli	Architetto diplomato STS OTIA, Lugano
Mirko Fasola	Tecnico ES, Lugano
Fabio Guerra	MRICS, MSc Real Estate CUREM, Arch. Dipl. EPFL Losanna

### Gestione degli immobili

Assofide SA, Locarno
Comafim SA, Lugano
Privera SA, Lugano
Multiresidenza SA, Muralto

### Banca depositaria

Cornèr Banca SA, Lugano
-------------------------

### Società di revisione

KPMG SA - Esplanade de Pont-Rouge 6, 1211 Genève
--

### Promotori

Studio Fiduciario Pagani SA
Banca dello Stato del Cantone Ticino

Résidentia è un fondo d'investimento di diritto svizzero della categoria dei fondi immobiliari.



**Questo fondo investe unicamente in:**

- 🏠 valori immobiliari situati nel sud della Svizzera (Ticino, Grigioni);
- 🏠 edifici abitativi e immobili a destinazione d'uso misto;
- 🏠 e, in misura inferiore, in immobili a carattere esclusivamente o prevalentemente commerciale, ivi compresi immobili destinati all'industria e al settore alberghiero.

**L'obiettivo del fondo consiste nel preservare nel lungo termine la natura degli investimenti e una distribuzione adeguata dei loro redditi, con la creazione di un insieme di valori patrimoniali stabili, gestiti attivamente.**

## Rapporto del consulente agli investimenti

**Sicuramente il più significativo e impegnativo degli anni, così si potrebbe condensare questo 2020 per il Fondo Residentia, ma anche per tutti noi. Sono state infatti numerose le sfide che abbiamo affrontato e le incognite che abbiamo dovuto superare, sia in termini economici, strutturali che emotivi.**

La pandemia ha forzatamente condizionato i risultati ottenuti durante gli ultimi 12 mesi; sebbene il Ticino sia stato duramente colpito durante la prima ondata e significativamente esposto nel corso di tutto l'anno a quanto accadeva nella vicina Italia, il nostro Cantone ha risposto in modo coeso e proattivo, distinguendosi spesso e sovente a livello nazionale per le soluzioni adottate e l'approccio utilizzato. A livello immobiliare, durante la prima ondata i casi di richieste di sospensione o riduzione di pigione ricevuti sono stati infatti maggiori rispetto alla seconda. Medesimo discorso per i casi di fallimento sinora accorsi, pressoché nulli, per lo meno per quanto riguarda il Fondo Residentia. I pronti interventi statali e gli aiuti messi in atto per tutte le categorie professionali, hanno infatti permesso di gestire una situazione drammatica.

Come già descritto durante il rapporto semestrale, per il Fondo Residentia, l'incidenza della parte commerciale sull'intero portafoglio è limitata a circa il 25% dei ricavi totali e di questi una parte importante è legata ad attività che nonostante tutto hanno beneficiato della situazione venutasi a creare e della imposta chiusura delle frontiere (grande distribuzione e farmacie). A livello macro, il Fondo Residentia ha

cercato attivamente di aiutare i commerci che più hanno sofferto della pandemia e questo attraverso una politica concordata di condoni e riduzioni caso per caso, discussi con ogni singolo inquilino. Tale contributo, necessario a salvaguardare molte attività e doveroso nei confronti della comunità, che indirettamente sostiene anche la redditività stessa del Fondo, ha avuto un peso nel bilancio di fine anno. La voce di costi legati agli immobili è infatti quella che ha subito in termini assoluti un aumento maggiore e la stessa è stata pesantemente influenzata dalle perdite su sfitti passati da CHF 88'136 del 2019 a CHF 369'161. Di questi la maggior parte (oltre CHF 250'000) sono imputabili a concessioni/stralci concessi a locatari commerciali che hanno dovuto fronteggiare chiusure forzate (bar, ristoranti) o ingentiriduzione nella loro cifra d'affari (fiositerapisti, palestre e attività fisiche).

Nei primi mesi del 2021 la situazione è rimasta pressoché costante, con attività chiuse o parzialmente ridotte, ma come detto precedentemente, l'entità delle richieste sinora ricevute è nettamente inferiore a quanto vissuto durante la prima ondata e per tale motivo nell'anno in corso è lecito attendersi delle perdite locative generalizzate inferiori rispetto al 2020 (pandemia e vaccinazioni permettendo).

Chiaramente gli effetti della pandemia hanno impattato anche altri aspetti del Fondo e molte delle attività svolte durante l'anno.

Particolarmente esposte sono risultate essere le mansioni legate alla rilocalizzazione e alla mobilità delle persone ad esse connesse. Il Fondo ha visto infatti un sensibile aumento del tasso generale di

## Rapporto del consulente agli investimenti

sfitto arrivato ad un livello del 15% (vs 10% 2019) a cui però va dedotto l'importante ammontare di CHF 370'000 derivante dalle perdite locative appena descritte, che influenzano il calcolo del tasso di sfitto. Al netto di tali perdite, il tasso medio sarebbe ca. del 12%. Su tale tasso hanno influito inoltre alcuni specifici stabili quali Via Ghiringhelli 18 per il quale stiamo promuovendo una vendita per singoli appartamenti, Pazzallo Via dei Faggi e Montecarasso, Via Mundasc che grazie ad un'abile trattativa abbiamo dismesso nei primi mesi del 2021, Via Besso a Lugano dove un problema tecnico ha impedito all'inquilino che aveva firmato un contratto per 830 mq di traslocare la propria attività e Via Ghiringhelli 27 dove stiamo ora promuovendo gli appartamenti sfitti in modo più attivo e aggressivo. Considerando quindi anche le dismissioni di Pazzallo e Montecarasso, il livello di sfitto si assesterebbe attorno al 11.7% non molto discosto dal 10% del 2019.

A livello di risultati economici netti, ci preme sottolineare come quello appena trascorso, sia stato senza ombra di dubbio il migliore mai ottenuto dal Fondo Residentia. Il Fondo ha visto un incremento dei propri ricavi del 10% e sebbene i costi siano anch'essi cresciuti (ca. 6%) ma largamente collegati agli effetti della pandemia poc'anzi descritti, l'utile netto d'esercizio si è attestato sui CHF 4.77Mio, in aumento di oltre il 15% rispetto all'anno precedente (CHF 4.13Mio). Risultato questo, date le condizioni a cui siamo stati tutti confrontati, estremamente confortante e indicativo di come il Fondo sappia reagire e resistere anche alle avversità maggiori.

A riprova dell'intraprendenza e della proattività

nella gestione del portafoglio, il Team Residentia -a cavallo dell'esercizio 2020-2021- ha portato a compimento una serie di transazioni estremamente importanti per il fondo.

Nel corso del mese di dicembre, è stata infatti conclusa la vendita della proprietà di Vacallo per CHF 15Mio con un importante utile lordo realizzato di ca. CHF 1.5Mio. Parallelamente a questa vendita, Residentia ha immediatamente reinvestito l'importo acquistando una proprietà equivalente per CHF 13.3Mio a Locarno, in Via della Pace 20. L'edificio, edificato nella prima metà degli anni '70, è composto da 50 appartamenti di differente tipologia (1.5 locali fino a 5.5 locali) e 37 parcheggi (interni ed esterni). L'oggetto, oltre ad offrire una localizzazione eccellente, gode di un buono stato manutentivo generale e garantirà un reddito annuo lordo di ca. CHF 670'000 che al prezzo d'acquisto di CHF 13.3Mio rappresentano un'eccellente 5%. Tali ricavi andranno a compensare abbondantemente quelli persi a Vacallo che si attestavano sotto i CHF 600'000 a causa di uno sfitto divenuto sempre più importante e che affligge in modo drammatico la parte più meridionale del Cantone.

A fine 2020 sono state realizzate diverse operazioni immobiliari concretizzatesi nei primi mesi del 2021. Sono state dismesse le proprietà di Montecarasso e Pazzallo per complessivi CHF 37.93Mio. Le transazioni hanno permesso la realizzazione di un utile lordo di circa CHF 1Mio, che verrà contabilizzato nell'esercizio 2021. Tale vendita permetterà al Fondo di liquidare due proprietà che presentavano uno sfitto importante e non risultavano più strategiche per l'intero portafoglio. I ricavi di queste dismissioni saranno in parte reinvestiti su

due oggetti già acquistati per ca. CHF 10Mio. Queste operazioni portano ad un abbassamento del livello d'indebitamento a ca. il 21%, che permetterà al Fondo di approfittare delle occasioni che si presenteranno sul mercato immobiliare a seguito della pandemia. Questo genere di dinamismo è ciò che permette al Fondo di fronteggiare i momenti più duri ed essere pronto per cogliere le future opportunità. Il fatto di generare utili nella vendita di immobili in un periodo come questo, dimostra la bontà della politica seguita in passato da Residentia nell'ambito delle acquisizioni.

A complemento di ciò, vanno segnalate anche le prossime vendite relative ai 3 restanti appartamenti di Via in Selva a Locarno con un utile lordo di ca. CHF 200'000 e la vendita, in Via Ghiringhelli 18, di 3 dei 4 attici realizzati per ca. CHF 150'000 di utile lordo.

Sempre per quanto riguarda le principali attività immobiliari di Residentia, va evidenziato che il cantiere di Via Brenni a Mendrisio sia pressoché concluso e la locazione dei 49 appartamenti per studenti è iniziata con buoni riscontri nonostante l'inizio avanzato del semestre scolastico e la problematica legata all'insegnamento a distanza che caratterizza questa fase dell'istruzione. Siamo fiduciosi di poter completare positivamente la locazione della nuova struttura con l'inizio del prossimo semestre accademico generando ca. ulteriori CHF 325'000 di ricavi locativi. Oltre a Via Brenni, anche Via Besso a Lugano soffre delle limitazioni che hanno subito tutti i commerci in Svizzera, nonostante il cantiere sia terminato, il 2020 non è stato certamente l'anno migliore per trovare nuovi locatari commerciali e anche per questa proprietà sussiste una riserva locativa di CHF

300'000. Attualmente sussistono diverse trattative in corso che speriamo possano sbloccarsi non appena la situazione sanitaria dovesse assestarsi.

### L'anno 2021 è in realtà un anno storico per Residentia.

Infatti dopo oltre 10 anni di proficua ed eccellente collaborazione con Fidfund Management e la Banca Dello Stato del Cantone Ticino, i primi di febbraio 2021 hanno visto il subentro di UBS Fund Management AG quale Direzione e gestore del Fondo. Una decisione maturata allo scopo di dare solidità e slancio al fondo, fattori necessari per un importante sviluppo futuro. Il team di Residentia, che ha seguito il fondo dalla sua creazione, manterrà il ruolo di service provider, continuando quindi a fornire i propri servizi sul territorio e portando la sua profonda conoscenza del mercato ticinese.

Con l'arrivo di UBS, anche le precedenti amministrazioni sono state sostituite da Livit SA, e UBS è subentrata a Corner Banca SA nel suo ruolo di banca depositaria. A Wüest & Partner AG è andato il compito di fare le valutazioni sulla maggior parte delle proprietà in portafoglio. Il differente approccio di valutazione è il fattore che maggiormente ha influito sui risultati economici del Fondo e, complice la situazione emergenziale che la Nazione tutta sta affrontando, ha determinato una sensibile modifica dei valori a bilancio degli immobili a preponderanza commerciale del Fondo Residentia da parte dei nuovi valutatori. I metri valutativi differenti e soprattutto il contesto di grande incertezza che caratterizzano le attività produttive presenti nei differenti immobili hanno portato ad una

## Rapporto del consulente agli investimenti

limitata riduzione (< 2%) dell'intero parco immobiliare di Residentia. Tale riduzione è riflessa nella perdita non realizzata di CHF 3.7Mio riportata nell'esercizio appena concluso.

Riprova del buon andamento della gestione del fondo è il dividendo di CHF 3.00 che verrà distribuito, il più alto degli ultimi anni, e il limitato coefficiente di distribuzione utilizzato, che permetterà l'accantonamento di preziose risorse per i prossimi semestri.

Siamo certi che la nuova struttura societaria ed organizzativa saprà offrire a Residentia ed ai suoi investitori nuove opportunità e successi. Vogliamo infine cogliere l'occasione per ringraziare quelli che sino ad oggi hanno collaborato con noi e permesso al Fondo di diventare quella splendida realtà economica che tutto il Cantone ci riconosce: Fidfund Management Sa, Banca dello Stato del Canton Ticino, Corner Banca SA, le amministrazioni Comafim SA, Multiresidenta SA, Assofide SA, Privera SA e i periti Omar Antonelli e Mirko Fasola.

## Criteri di valutazione e di calcolo del valore patrimoniale netto

**Il valore patrimoniale netto del fondo immobiliare è determinato al valore commerciale alla fine dell'esercizio contabile nonché per ogni emissione di quote in franchi svizzeri.**

La direzione del fondo fa esaminare il valore commerciale degli immobili appartenenti al fondo immobiliare da consulenti indipendenti incaricati di eseguire le valutazioni alla chiusura di ogni esercizio nonché al momento dell'emissione delle quote. Per quanto sopra, la direzione del fondo si avvale, con l'autorizzazione dell'autorità di vigilanza, di almeno due persone fisiche o di un soggetto giuridico in qualità di consulenti indipendenti incaricati di effettuare le valutazioni. L'ispezione degli immobili da parte degli esperti incaricati delle valutazioni deve essere eseguito almeno ogni tre anni. Nella fase di acquisizione e di dismissione degli immobili, la direzione del fondo deve fare preventivamente stimare detti immobili. All'atto della dismissione, non è richiesta un'ulteriore valutazione se la data di realizzazione di quella esistente non supera i tre mesi e salvo variazione consistente delle condizioni.

Gli immobili in costruzione sono iscritti nel conto patrimoniale al loro valore di mercato.

Gli investimenti quotati in borsa o negoziati su un altro mercato regolamentato aperto al pubblico devono essere valutati in base alle quotazioni del mercato principale. Altre collocazioni o gli investimenti per i quali non è disponibile alcuna quotazione del giorno devono essere valutati al prezzo che potrebbe essere ricavato dalla vendita accurata al momento della valutazione. Per la determinazione del valore di mercato, la direzione del fondo utilizza in questo caso modelli e criteri di valutazioni appropriati e riconosciuti nel settore.

Gli investimenti collettivi aperti di capitali sono valutati al prezzo di riscatto e/o al valore patrimoniale netto. Nel caso in cui siano negoziati regolarmente in una borsa o su un altro mercato regolamentato aperto al

pubblico, la direzione del fondo può valutarli in base al paragrafo precedente.

La quotazione dei valori mobiliari a breve termine con interesse fisso (strumenti del mercato monetario) che non sono negoziati in borsa o su un mercato regolamentato aperto al pubblico è determinata in modo seguente: il prezzo di valutazione di tali investimenti è adattato successivamente al prezzo di riscatto, partendo dal prezzo netto di acquisizione, con il calcolo in base al controllo costante del rendimento ricavato dall'investimento. In caso di cambiamenti significativi delle condizioni di mercato, la base di valutazione dei differenti investimenti viene adeguata ai nuovi rendimenti del mercato. In assenza di un prezzo di mercato reale di riferimento, la valutazione sarà effettuata normalmente sulla base di strumenti di mercato monetario aventi le medesime caratteristiche (qualità e sede dell'emittente, valuta di emissione, durata).

I depositi postali e bancari sono valutati all'importo corrispondente maggiorato degli interessi maturati. Qualora si registrino cambiamenti significativi delle condizioni del mercato o della solvibilità, la base di valutazione degli attivi in banca a termine viene adeguata in base alle nuove circostanze. Gli immobili del fondo immobiliare sono valutati in conformità con la Direttiva attuale della SFAMA sui fondi immobiliari.

La valutazione dei terreni non edificati si effettua secondo il principio dei costi effettivi. Per quanto concerne gli immobili in costruzione la valutazione deve essere quella commerciale. Tale valutazione è soggetta a un' verifica annuale di deprezzamento.

Il valore patrimoniale netto di una quota si calcola in base al valore commerciale del patrimonio del fondo, meno eventuali passività del fondo immobiliare e le imposte relative alla possibile liquidazione dello stesso, diviso per il numero delle quote in circolazione.

L'arrotondamento è a CHF 0,05.

## Modello di valutazione DCF

Gli esperti incaricati delle stime utilizzano un modello di valutazione DCF che risponde agli standard internazionali e tiene conto delle linee guida di: TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations), RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), IVSC International Valuation Standards Committee, SVS (Swiss Valuation Standards), SEK/SVIT, SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) e CEI (camera svizzera degli esperti in perizie immobiliari).

**“Per valore di mercato o fair value s'intende l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione di un'operazione intercorsa fra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”.**

Nel valore di mercato non sono compresi i costi di finanziamento della transazione, degli accantonamenti, delle imposte e dei costi di cambiamento di proprietà, né le imposte sulla plusvalenza immobiliare. Per contro la valutazione prende in considerazione le imposte dovute sugli immobili.

**Il metodo di Discounted Cashflow** fornisce un valore di rendimento basato su delle entrate e delle spese future. Comprende delle previsioni dei futuri potenziali flussi di cassa (cashflow) in relazione alla locazione e all'utilizzo del bene immobiliare. I redditi lordi annui (ricavi netti da locazione) sono calcolati sulla base di redditi attuali e di eventuali

potenziali di mercato. Si considerano parimenti eventuali mancanze di reddito dovute al rischio di mancata locazione. Inoltre, vengono dedotti i costi di gestione non recuperabili nonché i costi di manutenzione e di ristrutturazione.

Il valore residuo è ricavato dalla capitalizzazione del cashflow netto dell'11° anno, considerando le manutenzioni straordinarie future non recuperabili. La capitalizzazione tiene conto della situazione, dell'utilizzo e dello stato di manutenzione dell'immobile al momento attuale. I costi di ristrutturazione ricorrenti successivi al periodo di 10 anni sono calcolati in % del valore dell'immobile, al netto dell'inflazione (CapEx).

**I redditi da locazione:** quelli presi in considerazione sono basati sui dati provenienti dai proprietari o dall'amministrazione. Il modello di calcolo non tiene conto della differenza tra le condizioni di locazione relative al tasso ipotecario ma invece prende in considerazione i contratti indicizzati. Nel modello di valutazione, pur considerando l'adeguamento dei canoni di locazione, l'incremento previsto delle entrate locative si basa sulle possibilità offerte dal diritto al contratto di locazione, valutando al contempo le condizioni di mercato ottimali.

**Potenzialità del mercato:** basato sugli affitti di mercato corrispondenti ai parametri di situazione, alla tipologia del bene, alla superficie locativa, al numero di locali, ai piani regolatori, ai collegamenti e altro. La valutazione è verificata ed eventualmente rettificata in funzione del bene dagli specialisti del mercato.

**Quadro giuridico per la valutazione dei redditi locativi:** le valutazioni sono soggette a modifica in base all'indice IPC per i successivi 10 anni. Per quanto

concerne gli immobili ad uso abitativo, la revisione dei canoni di locazione prende in considerazione l'aumento. I contratti di beni commerciali o amministrativi tengono conto di un'indicizzazione conformemente alle disposizioni contrattuali.

La valutazione dei potenziali è realizzata in base alle disposizioni del diritto al contratto di locazione e alle condizioni di mercato.

**Superfici in locazione:** i dati relativi alle superfici sono basati sulle informazioni fornite dagli amministratori. Partiamo dal principio che le informazioni delle superfici corrispondono ai criteri delle norme in vigore. Nei casi eccezionali in cui le superfici sono calcolate in base alle planimetrie, prevalgono le superfici commerciali calpestabili.

**Spese di manutenzione e di ristrutturazione:** comprendono tutti gli interventi come per esempio le riparazioni che non possono essere a carico degli affittuari. La nozione di ristrutturazione comprende gli investimenti straordinari per esempio delle rinnovazioni o dei miglioramenti nell'immobile

ecc. Parte di queste spese contribuiscono a un aumento del valore del bene, è iscritta a bilancio e, in certa misura, è recuperabile dai canoni di affitto.

Il valore commerciale di ogni immobile rappresenta il prezzo ipoteticamente realizzabile in una situazione di mercato normale e con un comportamento diligente al momento dell'acquisto e della vendita. Di volta in volta, in particolare all'atto di acquisto o di vendita di immobili del fondo, le eventuali opportunità che si presentano sono sfruttate al meglio nell'interesse del fondo. Potrebbero risultare conseguentemente delle differenze rispetto alle valutazioni.

### Tasso di capitalizzazione al 31 dicembre 2020

Il tasso di capitalizzazione è del 3.65%.  
(Media swap 10 anni sugli ultimi 4 anni: 1.50%;  
Tasso di illiquidità: 1.15%; Tasso di aumento: 1.00%)  
I tassi di sconto variano tra il 3.10% (minimo) e il 4.75% (massimo) con una media ponderata del 3.88%.

## Indicazioni sulle attività di particolare importanza economica o giuridica

In data 07.12.2020 FidFund Management SA, in qualità di direzione del fondo (la “Direzione”), e Cornèr Banca SA, in qualità di banca depositaria (la “Banca Depositaria”), hanno informato gli investitori delle seguenti modifiche apportate al prospetto e al contratto del fondo integrato nel fondo Residentia (il “Fondo”):

### Cambio di direzione del fondo e di banca depositaria:

Si prevede di trasferire le funzioni di direzione del fondo da FidFund Management SA, Nyon a UBS Fund Management (Switzerland), Basilea e le funzioni di banca depositaria da Cornèr Banca SA, Lugano a UBS Switzerland AG, Zurigo.

Fatta salva l'approvazione della FINMA, il cambio di direzione del fondo e di banca depositaria diverrà efficace al 1° febbraio 2021.

Il cambio non comporterà oneri per gli investitori.

Il prospetto e il contratto del fondo integrato vengono pertanto adattati e aggiornati di conseguenza. Alla luce di queste modifiche, la lingua del fondo diventa il tedesco.

### 1. Modifiche apportate al prospetto

#### a) Modifica relativa all'obiettivo d'investimento (1.2.1)

Nella versione aggiornata è stato indicato che l'obiettivo del Fondo consiste principalmente nel conservare il capitale a lungo termine e distribuire rendimenti appropriati. Tutte le altre informazioni precedentemente contenute in questa sezione sono state eliminate.

#### b) Modifica relativa alla politica d'investimento (1.2.2)

Nella versione aggiornata è stato aggiunto che il fondo immobiliare detiene gli immobili in proprietà diretta e almeno due terzi di tali valori immobiliari sono costituiti da immobili residenziali o con destinazione d'uso mista.

Inoltre, sono state eliminate tutte le informazioni sugli investimenti autorizzati, le restrizioni d'investimento e le operazioni relative a valori immobiliari con familiari.

#### c) Modifica relativa ai rischi essenziali (1.2.3)

Questa sezione è stata riformulata come segue: *“I rischi essenziali del fondo immobiliare derivano dalla sua dipendenza dall'andamento congiunturale, dai cambiamenti all'interno del mercato immobiliare svizzero, dalla carenza di liquidità, dall'andamento dei tassi, dai rischi ambientali, dalla concorrenza e dalla determinazione dei prezzi.*

*Gestione del rischio di liquidità / Indicazioni sul processo relativo alla gestione di liquidità*

*In conformità alle disposizioni vigenti del contratto del fondo d'investimento, l'investitore può recedere al termine di ogni esercizio dando un preavviso di*

*12 mesi. La direzione del fondo identifica, monitora e presenta di conseguenza i rischi di liquidità dei valori patrimoniali del fondo immobiliare alla luce del riscatto di quote e della conseguente diminuzione del patrimonio netto. Gli strumenti e i modelli utilizzati consentono di analizzare diversi scenari, nonché di effettuare degli stress test”.*

#### d) Modifica relativa all'utilizzo di strumenti finanziari derivati (1.3)

Nella versione aggiornata è stato indicato che la direzione del fondo non ricorre a strumenti finanziari derivati. La sezione è stata pertanto modificata di conseguenza.

#### e) Modifica relativa al profilo dell'investitore tipo (1.4)

Il fondo immobiliare è idoneo agli investitori che dispongono di un orizzonte d'investimento **a lungo termine**, privilegiano i rendimenti e sono mediamente inclini ad assumere rischi. L'obiettivo principale è conservare il capitale delle quote, nonché proteggerlo in parte contro l'inflazione.

#### f) Modifica relativa alle prescrizioni fiscali utili per il fondo immobiliare (1.5)

È stato aggiunto il seguente paragrafo: *“I rendimenti e le plusvalenze realizzati all'estero possono essere assoggettati, se del caso, alle ritenute alla fonte applicabili nel paese d'investimento. Per quanto possibile, la direzione del fondo chiederà il rimborso di tali importi sulla base di convenzioni contro la doppia imposizione o convenzioni specifiche a favore degli investitori domiciliati in Svizzera”.*

#### g) Modifica relativa alle indicazioni generali sulla direzione (2.1)

A partire dal 1° febbraio 2021 la direzione del

fondo sarà affidata a UBS Fund Management (Switzerland) AG. Tutte le informazioni relative a FidFund Management SA sono pertanto state eliminate e sostituite con quelle riguardanti UBS Fund Management (Switzerland) AG.

#### h) Modifica relativa alla delega di mansioni parziali (2.2)

La gestione e la manutenzione tecnica degli immobili sono state delegate a Livit SA, Zurich S.A. Questa società di gestione si contraddistingue per la lunga esperienza maturata nel settore immobiliare. Le modalità specifiche di esecuzione del mandato sono stabilite in un contratto di gestione immobiliare concluso tra UBS Fund Management (Switzerland) AG e Livit SA, Zurich S.A.

Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano e Banca dello Stato del Cantone Ticino non sono più co-promotori del Fondo Pagani REAL ESTATE SA, Lugano esercita alcune funzioni di supporto nell'ambito della gestione di portafoglio (attività di supporto quali mansioni di valutazione, due diligence e mansioni legate alla comunicazione, ma nessuna attività relativa alle decisioni d'investimento) e alcune funzioni di supporto nell'ambito dell'Asset Management (gestione immobiliare di concerto con il gestore).

Le modalità specifiche di esecuzione delle mansioni parziali sono stabilite in un contratto concluso tra UBS Fund Management (Switzerland) AG e Pagani REAL ESTATE SA.

#### i) Modifica relativa all'esercizio dei diritti connessi alla qualità di socio o creditore (2.3)

Nella versione aggiornata è stato aggiunto che la direzione del fondo può avvalersi di consulenti in materia di voto per procura e altri terzi nell'esercizio dei diritti connessi alla sua qualità di socio e creditore.

## Indicazioni sulle attività di particolare importanza economica o giuridica

### j) Modifica relativa alle informazioni riguardanti la banca depositaria (3)

Tutte le informazioni relative a Cornèr Banca SA sono state eliminate e sostituite con quelle riguardanti quella che sarà la banca depositaria a partire dal 1o febbraio 2021, UBS Switzerland AG.

### k) Modifiche relative alle informazioni riguardanti i terzi (4)

Le seguenti informazioni sono state modificate:

- 4.1: i domicili di pagamento sono UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurigo e le sue filiali in Svizzera;

- 4.2: la società di revisione KPMG SA è stata sostituita da Ernst & Young SA, Basilea;

- 4.3: i periti incaricati delle stime sono Andreas Bleisch, Dr. rer. pol., dipl. Ing. ETH, Fabio Guerra, dipl. Arch. EPFL Lausanne, Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Arch. ETH. Questi periti sono dipendenti di Wüest Partner SA, Bleicherweg 5, 8001 Zurigo. Wüest Partner SA ha maturato una lunga esperienza nel campo delle stime immobiliari e conosce i mercati. Le modalità specifiche di esecuzione del mandato sono stabilite in un contratto concluso tra UBS Fund Management (Switzerland) AG e ogni perito incaricato delle stime.

### l) Modifiche relative alle altre informazioni (5.1)

È stata eliminata l'indicazione con cui si precisava che l'investitore non aveva il diritto di esigere il rilascio di un certificato.

È stato altresì eliminato il paragrafo sul valore iniziale di una quota.

La sezione "Utilizzo dei proventi" è stata riformulata come segue: *"In linea di principio, il rendimento*

*netto è distribuito senza oneri agli investitori entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio contabile. Come norma generale, le plusvalenze non vengono distribuite, ma conservate nel fondo per finalità di reinvestimento"*.

### m) Modifica relativa alle condizioni di emissione e di riscatto di quote di fondi nonché di negoziazione (5.2)

Nella nuova versione è stato indicato che i prezzi di emissione e di riscatto sono arrotondati a 0,01 CHF anziché 0,05 CHF.

### n) Modifiche relative a retribuzioni e spese accessorie (5.3)

È stata creata una nuova sezione 5.3.2. Si intitola "Spese accessorie a favore del patrimonio del fondo, destinate al fondo a seguito dell'investimento dell'importo versato o della vendita di investimenti (estratto dei §17 e §18 del contratto del fondo)" ed è così formulata:

Supplemento al valore patrimoniale netto: massimo 5%  
Detrazione dal valore patrimoniale netto: massimo 5%

Le spese accessorie sono state poste a carico degli investitori, ma riversate nel fondo.

### o) Modifiche relative al pagamento di retrocessioni e concessione di sconti (5.3.4)

Nella nuova versione è stato indicato che la direzione del fondo e i suoi mandatari non versano alcuna retrocessione a terzi per remunerare l'attività di distribuzione di quote di fondi immobiliari in Svizzera o dalla Svizzera. La direzione del fondo e i suoi mandatari possono concedere sconti direttamente agli investitori, su richiesta. La sezione è stata pertanto modificata di conseguenza.

### p) Modifica dell'organo di pubblicazione

In caso di modifica del contratto del fondo, di cambiamento della direzione del fondo o della banca depositaria o di scioglimento del fondo immobiliare, la direzione del fondo pubblica le informazioni in merito presso Swiss Fund Data SA ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

### q) Modifiche relative alle limitazioni di vendita (5.6)

Nella nuova versione è stato indicato che per i seguenti paesi è prevista un'autorizzazione di distribuzione: è autorizzata la distribuzione pubblica del fondo immobiliare nel Liechtenstein. Il domicilio di pagamento nel Liechtenstein è presso Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft, Städtle 44, FL-9490 Vaduz.

### r) Modifica relativa alle disposizioni dettagliate (5.7)

È stata creata una nuova sezione "Disposizioni dettagliate", così formulata: *"Tutte le altre indicazioni sul fondo immobiliare, come la valutazione del patrimonio del fondo, la menzione di tutte le retribuzioni e di tutte le spese accessorie in capo all'investitore e al fondo e l'utilizzo del risultato sono specificate nel dettaglio nel contratto del fondo"*.

## 2. Modifiche apportate al contratto del fondo

### a) Modifiche relative alla direzione del fondo e alla banca depositaria del Fondo (§1)

A partire dal 1o febbraio 2021 l'attuale direzione del fondo FidFund Management SA, Nyon, sarà sostituita da UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basilea, fatto salvo l'accordo della FINMA. A partire dal 1o febbraio 2021 l'attuale banca depositaria del fondo Cornèr Banca SA, Lugano,

sarà sostituita da UBS Switzerland AG, Zurigo, fatto salvo l'accordo della FINMA.

### b) Modifiche relative alla direzione del fondo (§3)

L'ultimo paragrafo del punto 3 relativo al requisito di una convenzione di cooperazione e di scambio d'informazioni con le autorità estere è stato eliminato.

### c) Modifica relativa al rimborso ordinario o anticipato (§5 cpv. 5)

Nella nuova versione è stato indicato che il rimborso ordinario o anticipato ha luogo entro tre mesi dalla chiusura dell'esercizio (e non entro due mesi dalla chiusura come in precedenza).

### d) Modifica relativa alla politica d'investimento (§8)

È stato aggiunto quanto segue:

*"Il Fondo Residentia detiene immobili in proprietà diretta. Gli immobili sono iscritti nel registro immobiliare a nome della direzione del fondo e corredati di una nota relativa alla loro appartenenza al fondo immobiliare.*

*Almeno due terzi di tali valori immobiliari sono costituiti da immobili residenziali o con destinazione d'uso mista.*

*La normale comproprietà di beni immobiliari è autorizzata purché la direzione del fondo possa esercitare un'influenza preponderante, ossia detenga la maggioranza delle quote di comproprietà e dei voti.*

§8 cpv. 2, l'elenco degli investimenti autorizzati nel fondo immobiliare è stato modificato. Le principali modifiche sono le seguenti:

- Eliminazione degli ultimi due paragrafi del punto a) relativo alla comproprietà di immobili e alla definizione di immobile.

## Indicazioni sulle attività di particolare importanza economica o giuridica

- Eliminazione dal paragrafo e): "degli strumenti finanziari derivati esclusivamente ai sensi del §12 del presente contratto".

Eliminazione del §8 cpv. 5: eliminazione del paragrafo relativo al fatto che gli strumenti finanziari derivati sono soggetti al rischio di controparte.

### e) Modifica relativa all'utilizzo di strumenti finanziari derivati (§12)

Nella versione aggiornata è stato indicato che la direzione del fondo non ricorre a strumenti finanziari derivati. La sezione è stata pertanto modificata di conseguenza.

### f) Modifica relativa alla costituzione in pegno degli immobili (§14)

Il § 14 cpv. 2 è stato adattato per eliminare il secondo paragrafo, che conteneva un'eccezione in materia di diritto di pegno su immobili per un periodo di transizione con termine il 28 febbraio 2018, in quanto il periodo è ormai trascorso e l'eccezione non è più applicabile.

### g) Modifica relativa al calcolo del valore patrimoniale netto e al ricorso a periti incaricati delle stime (§16)

Al §16 cpv. 2, l'indicazione della nomina di almeno una persona giuridica in qualità di perito indipendente incaricato delle stime è stata eliminata.

Al §16 cpv. 8, è stato indicato che *"la valutazione degli immobili in costruzione segue il principio del valore di mercato. Alla chiusura dell'esercizio annuale, la direzione del fondo fa stimare gli immobili in costruzione e li contabilizza al valore di mercato"*.

Infine, al §16 cpv. 9 è stato indicato che il calcolo del valore patrimoniale netto delle quote è

arrotondato a 0,01 CHF (e non più a 0,05 CHF).

### h) Modifiche relative alle retribuzioni e spese accessorie a carico dell'investitore (§18)

È stato aggiunto un terzo paragrafo relativo alle spese accessorie che il fondo immobiliare sostiene mediamente per la vendita della quota, percepite dalla direzione del fondo, a favore del patrimonio del fondo, all'emissione e al riscatto di fondi.

### i) Modifica relativa alle retribuzioni e spese accessorie a carico del patrimonio del fondo (§19)

La sezione è stata interamente modificata e nello specifico i seguenti paragrafi:

- **Cpv. 1:** ogni trimestre la direzione fattura al fondo immobiliare una commissione forfetaria sul patrimonio medio del fondo pari al massimo all'1% annuo, per la direzione del fondo immobiliare e delle sue società immobiliari, la gestione del patrimonio del fondo immobiliare, nonché tutte le mansioni della banca depositaria. L'aliquota della commissione di gestione forfetaria effettivamente applicata è riportata nella relazione annuale e semestrale.

- **Cpv. 2:** Tuttavia, la commissione di gestione forfetaria non include le seguenti retribuzioni e spese accessorie, che sono imputate al patrimonio del fondo:

Inoltre, la direzione del fondo può, ai sensi dell'art. 37, cpv. 2 OICol, imputare alcune spese accessorie al patrimonio del fondo.

- **Cpv. 5:** La direzione del fondo e i suoi mandatari non corrispondono retrocessioni per remunerare l'attività di distribuzione di quote di fondi immobiliari. Possono invece concedere sconti

in conformità alle disposizioni del prospetto per ridurre le spese e i costi a carico degli investitori e imputati al fondo immobiliare.

- **Cpv. 6:** La commissione di gestione del fondo di riferimento nel quale è investito il patrimonio del fondo può ammontare al massimo all'1,5%, tenuto conto di eventuali sconti e retrocessioni. L'aliquota massima delle commissioni di gestione dei fondi di riferimento deve essere indicata nella relazione annuale, tenendo conto di eventuali sconti e retrocessioni.

### j) Modifica relativa all'utilizzo del risultato e delle distribuzioni (§22)

Il § 22 cpv. 1 è stato adattato per eliminare il primo paragrafo, che conteneva l'informazione sulla distribuzione dell'utile netto del fondo immobiliare per il periodo fino al 31 dicembre 2015, in quanto il periodo è ormai trascorso. Inoltre, è stato indicato che "è possibile portare a nuovo fino al **30%** dei proventi netti" anziché il 25% precedente".

### k) Modifica relativa al raggruppamento (§24)

Nell'ultimo paragrafo del §24 cpv. 2 let. e è stato aggiunto "fatte salve le disposizioni del §19 cpv. 2" relative alle spese per il fondo immobiliare e gli investitori.

### l) Modifica relativa al diritto applicabile e al foro (§27)

La versione del contratto del fondo d'investimento facente fede ora è quella in tedesco e non più quella in francese come in precedenza.

## 3. Informazioni di ordine generale

Si informano gli investitori di alcune modifiche aggiuntive, di natura prevalentemente formale, anch'esse apportate al prospetto e al contratto del fondo integrato. Queste modifiche non incidono tuttavia sui diritti e sugli obblighi degli investitori. Si richiama l'attenzione dei titolari di quote sul fatto che possono far valere le loro obiezioni presso la FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Berna, entro 30 giorni dalla presente pubblicazione o chiedere il pagamento delle loro quote in contanti nel rispetto dei termini contrattuali o regolamentari.

Si richiama l'attenzione degli investitori sul fatto che all'approvazione delle modifiche del contratto del fondo/regolamento d'investimento, la FINMA esamina esclusivamente le indicazioni ai sensi dell'art. 35a, cpv. 1, let. a-g OICol e ne accerta la conformità legale.

È possibile ottenere le modifiche integrali in francese e in tedesco, in forma scritta, presso la direzione del fondo e la banca depositaria del Fondo. La data di efficacia del contratto del fondo così modificato sarà fissata per decisione della FINMA, emanata decorso il summenzionato termine di 30 giorni, e pubblicata da quest'ultima.

La documentazione vigente del Fondo può essere ottenuta gratuitamente in qualsiasi momento presso la direzione del Fondo su semplice richiesta.

## Punto della situazione sulla crisi sanitaria legata al Covid-19

Sebbene il Ticino sia stato duramente colpito durante la prima ondata e significativamente esposto nel corso di tutto l'anno a quanto accadeva nella vicina Italia, il nostro Cantone ha risposto in modo coeso e proattivo, distinguendosi spesso e sovente a livello nazionale per le soluzioni adottate e l'approccio utilizzato.

La Direzione del fondo può confermare che i locatari commerciali sono stati contattati e messi al corrente di tutte le misure attuate dalla Confederazione e dal Canton Ticino. È stata posta la dovuta enfasi sulle misure a disposizione delle imprese, come il lavoro a tempo parziale, volto a limitare il blocco delle attività, ma anche la possibilità di ottenere prestiti a condizioni speciali garantiti dallo Stato.

La pandemia ha quindi giocato un ruolo di rilievo nei risultati economici ottenuti durante il 2020.

A livello immobiliare, durante la prima ondata i casi di richieste di sospensione o riduzione di pigione ricevuti sono stati infatti maggiori rispetto alla seconda. Medesimo discorso per i casi di fallimento sinora accorsi, pressoché nulli, salvo alcune attività già deficiatarie in precedenza che sopravvivono grazie ai contributi governativi e la cui sopravvivenza sarà da verificare al cessare degli stessi. I pronti interventi statali e gli aiuti messi in atto per tutte le categorie professionali, hanno comunque permesso di gestire una situazione altrimenti delicata.

Per il Fondo Residentia, l'incidenza della parte commerciale sull'intero portafoglio è limitata a circa il 25% dei ricavi totali e di questi una parte importante è legata ad attività che nonostante tutto hanno beneficiato della situazione venutasi a creare e della imposta chiusura delle frontiere (grande distribuzione e farmacie). A livello macro, il Fondo Residentia ha cercato attivamente di aiutare i commerci che più hanno sofferto della pandemia e questo attraverso una politica concordata di condoni e riduzioni caso per caso, discussi con ogni singolo inquilino. Tale contributo, necessario a salvaguardare molte attività, ha avuto un peso nel bilancio di fine anno. Al 31.12 il fondo registrava una perdita su pigioni dovute di CHF 369'161, di queste la maggior parte (oltre CHF 250'000) sono imputabili a concessioni/stralci concessi a locatari commerciali che hanno dovuto fronteggiare chiusure forzate (bar, ristoranti) o ingenti riduzioni nella loro cifra d'affari (fiositerapisti, palestre e attività fisiche).

Nei primi mesi del 2021 la situazione è rimasta pressoché costante, con attività chiuse o parzialmente ridotte, ma come detto precedentemente, l'entità delle richieste sinora ricevute è nettamente inferiore a quanto vissuto durante la prima ondata e per tale motivo nell'anno in corso è lecito attendersi delle perdite locative generalizzate inferiori rispetto al 2020 (pandemia e vaccinazioni permettendo).

## Elementi susseguenti

**Fino al 31 gennaio 2021 il fondo Residentia aveva quale direzione del fondo FidFund Management SA e quale banca depositaria Corner Banca.**

**Il 28 gennaio 2021 la FINMA ha approvato il cambiamento della direzione del fondo e della banca depositaria.**

**A far data dal 1° febbraio 2021, UBS Fund Management (Switzerland) AG a Basilea è la nuova direzione del fondo Residentia e UBS Switzerland AG a Zurigo è la nuova banca depositaria.**

Le firme di atti per i quali non è ancora avvenuto il trasferimento di proprietà alla data di chiusura sono le seguenti:

- Vendita del lotto PPE n. 16 e del posto interno P6, **Via Ghiringhelli 18, Bellinzona** per 480.000 CHF, il cui atto è stato firmato il 2 settembre 2020. Il trasferimento di proprietà ha avuto luogo il 31 marzo 2021.

- Vendita del lotto PPE n. 10 e del parcheggio, **Via in Selva 17, Locarno** per 740.000 CHF, il cui atto è stato firmato il 23 ottobre 2020.

- Vendita dell'immobile ubicato in **Via dei Faggi 23, Pazzallo** per 11.200.000 CHF il cui atto è stato firmato il 7 dicembre 2020.

- Vendita dell'immobile ubicato in **Via Mundasc 2 a e b, Monte Carasso** per 26.730.000 CHF il cui atto è stato firmato il 18 dicembre 2020. La vendita è stata preceduta da una divisione parcellare; la nuova parcella risultante non è oggetto della transazione.

Tre atti di diritti d'acquisto, i cui termini hanno avuto luogo dopo la chiusura al 31 dicembre 2020, sono stati costituiti a favore del fondo per gli immobili seguenti:

- Diritto d'acquisto per l'immobile ubicato in **Via della Pace 20 ABC, Locarno** per 13.300.000 CHF il cui atto è stato firmato il 30 giugno 2020. Il trasferimento di proprietà ha avuto luogo il 7 gennaio 2021.

- Diritto d'acquisto per l'immobile ubicato in **Via F. Zorzi 24, Paradiso** per 3.300.000 CHF il cui atto è stato firmato il 22 dicembre 2020. Il trasferimento di proprietà ha avuto luogo il 31 marzo 2021.

- Diritto d'acquisto per l'immobile ubicato in **Viale Stazione 30, Bellinzona** per 6.500.000 CHF il cui atto è stato firmato il 22 dicembre 2020. Il trasferimento di proprietà ha avuto luogo il 31 marzo 2021.



## Cifre 2020

## Dati in sintesi

		31 dic 2019	31 dic 2020
Patrimonio totale	CHF	271.797.067,82	271.834.889,92
Patrimonio netto del fondo	CHF	187.324.066,63	185.522.481,90
Valore commerciale stimato degli immobili completati	CHF	267.570.000,00	251.662.000,00
Valore commerciale stimato degli immobili in costruzione (compreso il terreno)	CHF	0,00	0,00

	Quote in circolazione	Patrimonio netto	Valore patrimoniale netto per quota	Distribuzione utile netto	Distribuzione plusvalenze	Totale
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
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
31/12/2015	1.000.608	112.957.366,46	112,90	3,28	0,00	3,28
31/12/2016	1.200.713	138.679.280,64	115,50	2,06	0,87	2,93
31/12/2017	1.600.174	186.257.665,38	116,40	2,42	0,58	3,00
31/12/2018	1.600.174	186.288.230,80	116,40	1,65	0,54	2,19
31/12/2019	1.600.174	187.324.066,63	117,05	2,58	0,10	2,68
31/12/2020	1.600.174	185.522.481,90	115,95	2,60	0,40	3,00

Le distribuzioni specificate riguardano la sommatoria delle distribuzioni annuali e semestrali.

## Indici calcolati secondo la direttiva della SFAMA

	31 dic 2020
Tasso di perdita su affitti	15,18 %
Coefficiente di indebitamento	32,99 %
Margine operativo (margine EBIT)	54,36 %
Quota dei costi di esercizio del Fondo (TER <sub>REF</sub> GAV)	0,87 %
Quota dei costi di esercizio del Fondo (TER <sub>REF</sub> MV)	1,33 %
Rendimento dei fondi propri "Return on Equity" (ROE 01/01/2020 - 31/12/2020)	1,33 %
Rendimento su distribuzione	2,30 %
Coefficiente di distribuzione	77,39 %
Spese bancarie al 31/12/2020	0,47 %
Rendimento dell'investimento	1,38 %
Rendimento del capitale investito	1,22 %

## Performance del Fondo Résidentia (dividendo reinvestito)

	2019	2020 <sup>(1)</sup>	dalla creazione del fondo <sup>(2)</sup>	esercizio contabile 01/01/2019 - 31/12/2019
Residentia	7,56%	-5,07%	46,30%	-5,07%
SXI Real Estate Funds Index*	20,67%	10,81%	119,07%	10,81%

\* L'indice di riferimento SXI Real Estate Funds TR comprende tutti i fondi immobiliari in Svizzera quotati in SIX Swiss Exchange. La loro ponderazione nell'indice è calcolata in base alla loro capitalizzazione di borsa. Per il calcolo dell'indice di performance SWIIT, sono inclusi i pagamenti di dividendi.

La performance pregressa non rappresenta un indicatore di rendimento corrente o futuro.

I dati di performance non prendono in considerazione le commissioni e le spese percepite all'emissione e al rimborso delle quote.

<sup>1</sup> fino al 31/12/2020

<sup>2</sup> dal 1/07/2009 al 31/12/2020 (rendimento globale)

## Conto patrimoniale

	al 31/12/2019	al 31/12/2020
	CHF	CHF
<b>Attivo</b>		
<b>Attivi in banca</b>		
Attivi a vista	2.106.700,51	17.672.447,35
<b>Immobili</b>		
Immobili a destinazione d'uso abitativo	147.600.000,00	148.925.000,00
Immobili di abitazioni di proprietà per piano	2.500.000,00	2.720.000,00
Immobili a destinazione d'uso misto	42.100.000,00	56.288.000,00
Immobili d'uso misto di proprietà per piano	8.450.000,00	7.840.000,00
Immobili a destinazione d'uso commerciale	66.920.000,00	35.889.000,00
Terreni edificabili, compresi edifici da abbattere e immobili in costruzione	0,00	0,00
<b>Totale immobili</b>	<b>267.570.000,00</b>	<b>251.662.000,00</b>
Altri attivi	2.120.367,31	2.500.442,57
<b>Totale degli attivi</b>	<b>271.797.067,82</b>	<b>271.834.889,92</b>
<b>Passivo</b>		
<b>Impegni</b>		
Impegni a breve termine		
– Debiti ipotecari a breve termine	6.500.000,00	49.720.000,00
– Altri impegni a breve termine	4.001.794,19	2.623.972,02
Impegni a lungo termine		
– Debiti ipotecari a lungo termine	71.990.000,00	33.310.000,00
– Altri impegni a lungo termine	0,00	0,00
<b>Totale passivo</b>	<b>82.491.794,19</b>	<b>85.653.972,02</b>
<b>Patrimonio netto al lordo delle imposte stimate dovute in caso di liquidazione</b>	<b>189.305.273,63</b>	<b>186.180.917,90</b>
Imposte stimate dovute in caso di liquidazione	-1.981.207,00	-658.436,00

**Patrimonio netto** **187.324.066,63** **185.522.481,90**

## Variazione del patrimonio netto

	31.12.2019	31.12.2020
	CHF	CHF
<b>Variazione del patrimonio netto del fondo</b>		
Patrimonio netto del fondo a inizio del periodo contabile	186.288.230,80	187.324.066,63
Distribuzione	-3.504.381,06	-4.288.466,32
Saldo dei movimenti di quote	0,00	0,00
Risultato totale	4.540.216,89	2.486.881,59
<b>Patrimonio netto del fondo al termine del periodo contabile</b>	<b>187.324.066,63</b>	<b>185.522.481,90</b>

**Numero delle quote riscattate ed emesse**

	al 31/12/2019	al 31/12/2020
<b>Numero delle quote riscattate ed emesse</b>		
<b>Evoluzione del numero delle quote</b>		
Situazione ad inizio esercizio	1.600.174,00	1.600.174,00
Quote emesse	0,00	0,00
Quote rimosse	0,00	0,00
<b>Situazione a fine periodo</b>	<b>1.600.174,00</b>	<b>1.600.174,00</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Valore patrimoniale netto di una quota a fine periodo</b>	<b>117,05</b>	<b>115,95</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Informazioni complementari (art. 68 OPC-FINMA)</b>		
Importo del conto di ammortamento degli immobili	0,00	0,00
Importo degli accantonamenti per riparazioni future	0,00	0,00
Numero di quote presentate in liquidazione alla fine dell'esercizio successivo	0,00	0,00

**Evoluzione del numero delle quote**

	al 31/12/2019	al 31/12/2020
Situazione ad inizio esercizio	1.600.174,00	1.600.174,00
Quote emesse	0,00	0,00
Quote rimosse	0,00	0,00

**Situazione a fine periodo**

	al 31/12/2019	al 31/12/2020
<b>Situazione a fine periodo</b>	<b>1.600.174,00</b>	<b>1.600.174,00</b>

	CHF	CHF
<b>Valore patrimoniale netto di una quota a fine periodo</b>	<b>117,05</b>	<b>115,95</b>

**Informazioni complementari (art. 68 OPC-FINMA)**

	al 31/12/2019	al 31/12/2020
<b>Informazioni complementari (art. 68 OPC-FINMA)</b>		
Importo del conto di ammortamento degli immobili	0,00	0,00
Importo degli accantonamenti per riparazioni future	0,00	0,00
Numero di quote presentate in liquidazione alla fine dell'esercizio successivo	0,00	0,00

	CHF	CHF
Importo del conto di ammortamento degli immobili	0,00	0,00
Importo degli accantonamenti per riparazioni future	0,00	0,00
Numero di quote presentate in liquidazione alla fine dell'esercizio successivo	0,00	0,00

**Conto economico**

	Dal 01/01/2019 al 31/12/2019	Dal 01/01/2020 al 31/12/2020
<b>Conto economico</b>		
<b>Redditi</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Redditi locativi	10.875.676,03	11.551.439,05
Interessi bancari	-638,89	30,15
Proventi vari	0,00	107.433,55
Altri redditi locativi	72.577,95	275.198,39
Partecipazione dei sottoscrittori ai redditi maturati	0,00	0,00
<b>Totale dei redditi</b>	<b>10.947.615,09</b>	<b>11.934.101,14</b>
<b>Spese</b>		
Interessi ipotecari	736.479,64	836.312,89
Altri interessi passivi	0,00	0,00
Manutenzione e riparazioni	1.611.551,08	1.561.978,46
Amministrazione degli immobili:		
a) Spese relative agli immobili (acqua, elettricità, portineria, pulizia, assicurazioni ecc.)	698.913,22	1.075.754,33
b) Spese di amministrazione (onorari e costi di gestione)	511.990,90	529.752,55
Imposte dirette	1.458.619,50	1.501.187,41
Costi di valutazione e di revisione	84.342,95	185.321,67
Oneri bancari	38.837,70	39.254,06
Altri oneri (spese di pubblicazione, di stampa, legali ecc.)	81.158,40	79.269,93
Retribuzione regolamentare degli amministratori	1.386.260,98	1.456.597,71
Retribuzione regolamentare della banca depositaria	92.894,59	92.917,64
Accantonamento/i per recupero crediti incerti	116.466,50	-199.396,86
<b>Totale delle spese</b>	<b>6.817.515,46</b>	<b>7.158.949,79</b>
<b>Utile netto</b>	<b>4.130.099,63</b>	<b>4.775.151,35</b>
Profitti/perdite su investimenti realizzati	150.981,37	1.423.594,29
<b>Risultato operativo</b>	<b>4.281.081,00</b>	<b>6.198.745,64</b>
Profitti/Perdite su investimenti non realizzati (variazione)	259.135,89	-3.711.864,05
<b>Risultato di esercizio</b>	<b>4.540.216,89</b>	<b>2.486.881,59</b>
<b>Utilizzo del risultato</b>		
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Risultato operativo	4.281.081,00	6.198.745,64
Dividendo intermediario	0,00	0,00
Ripporto dell'esercizio precedente	11.576,46	4.191,14
<b>Risultato disponibile da ripartire</b>	<b>4.292.657,46</b>	<b>6.202.936,78</b>
<b>Risultato liquidabile agli investitori</b>	<b>4.292.657,46</b>	<b>6.202.936,78</b>
Distribuzione plusvalenze	160.017,40	640.069,60
Distribuzione redditi	4.128.448,92	4.160.452,40
<b>Risultato destinato alla liquidazione per gli investitori</b>	<b>4.288.466,32</b>	<b>4.800.522,00</b>
<b>Ripporto a nuovo</b>	<b>4.191,14</b>	<b>1.402.414,78</b>

## Inventario degli immobili

## Immobili locativi

Immobili a destinazione d'uso abitativo		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento lordo <sup>2</sup>	Rendimento netto <sup>3</sup>
Tessin	<b>Bellinzona</b>					
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8.741.376,53	10.200.000,00	514.113,15	6,18%	5,04%
	Via Ghiringhelli 27	9.767.736,80	9.500.000,00	411.421,75	5,80%	4,33%
	Via San Gottardo 47	4.675.065,95	4.700.000,00	201.403,85	5,58%	4,29%
	<b>Biasca</b>					
	Via Quinta 53 à 59	8.889.663,74	10.070.000,00	491.919,00	5,19%	4,88%
	Via Quinta 45 - 47	6.261.538,40	6.085.000,00	275.227,00	4,95%	4,52%
	<b>Giubiasco</b>					
	Viale C. Olgiati 20/1	5.430.641,70	6.450.000,00	272.795,71	5,37%	4,23%
	Via Zorzi 2/A	6.612.733,75	6.500.000,00	268.225,85	4,57%	4,13%
	<b>Locarno</b>					
	Via Nessi 38	8.932.413,25	10.550.000,00	542.258,80	5,40%	5,14%
	Via Rovedo 15 - Via P. Romerio 12	9.228.544,81	11.440.000,00	586.686,45	5,42%	5,13%
	<b>Lugano</b>					
	Via Antonio Fusoni 5	7.252.736,45	8.550.000,00	373.100,10	4,82%	4,36%
	Via Bagutti 26	11.583.392,37	11.900.000,00	585.814,00	5,14%	4,92%
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	11.205.662,40	13.980.000,00	634.840,00	4,82%	4,54%
	Via dei Faggi 23	10.151.303,85	10.900.000,00	430.968,00	5,03%	3,95%
	<b>Monte Carasso</b>					
	Via Mundasc 2	29.002.186,14	28.100.000,00	1.156.622,78	4,57%	4,12%
<b>Totale</b>		<b>137.734.996,14</b>	<b>148.925.000,00</b>	<b>6.745.396,44</b>		

Immobili di abitazioni di proprietà per piano		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento lordo <sup>2</sup>	Rendimento netto <sup>3</sup>
Tessin	<b>Locarno</b>					
	Via In Selva 17	2.510.196,75	2.720.000,00	0,00	0,00%	0,00%
<b>Totale</b>		<b>2.510.196,75</b>	<b>2.720.000,00</b>	<b>0,00</b>		

## Inventario degli immobili

## Immobili locativi

Immobili a destinazione d'uso misto		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento lordo <sup>2</sup>	Rendimento netto <sup>3</sup>
Tessin	<b>Bellinzona</b>					
	Via C. Ghiringhelli 18	6.527.562,69	6.440.000,00	27.063,20	3,70%	0,42%
	Via San Gottardo 41	6.086.546,65	6.561.000,00	319.506,70	5,13%	4,87%
	<b>Massagno</b>					
	Via Solaro 1	8.092.338,30	8.600.000,00	377.145,00	4,80%	4,39%
	<b>Melide</b>					
	Via Cantonale 29-31	8.721.479,78	8.417.000,00	379.870,16	5,54%	4,51%
	<b>Mendrisio</b>					
	Via Franscini 10-12 / Via Brenni 4	26.387.551,12	26.270.000,00	1.000.581,40	5,32%	3,81%
<b>Totale</b>		<b>55.815.478,54</b>	<b>56.288.000,00</b>	<b>2.104.166,46</b>		

Immobili d'uso misto di proprietà per piano		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento lordo <sup>2</sup>	Rendimento netto <sup>3</sup>
	<b>Minusio</b>					
	Via Rinaldo Simen 58	8.310.055,12	7.840.000,00	341.416,20	4,94%	4,35%
<b>Totale</b>		<b>8.310.055,12</b>	<b>7.840.000,00</b>	<b>341.416,20</b>		

Immobili a destinazione d'uso commerciale		Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF	Rendimento lordo <sup>2</sup>	Rendimento netto <sup>3</sup>
Tessin	<b>Gambarogno</b>					
	Via Luserte 2-4	11.613.203,85	11.500.000,00	624.167,25	6,22%	5,43%
	<b>Lugano</b>					
	Via Besso 42	12.190.137,84	11.590.000,00	326.691,00	4,60%	2,82%
	<b>Manno</b>					
	Via Cantonale 27	6.443.166,20	5.559.000,00	341.681,90	5,84%	6,15%
	<b>Monteceneri</b>					
	Via Lagacci 8	8.530.645,25	7.240.000,00	394.490,80	5,76%	5,45%
<b>Totale</b>		<b>38.777.153,14</b>	<b>35.889.000,00</b>	<b>1.687.030,95</b>		

## Inventario degli immobili

Riepilogo	Prezzo di costo in CHF	Valore di mercato stimato in CHF	Affitti incassati <sup>1</sup> in CHF
Immobili a destinazione d'uso abitativo	137.734.996,14	148.925.000,00	6.745.396,44
Immobili di abitazioni di proprietà per piano	2.510.196,75	2.720.000,00	0,00
Immobili a destinazione d'uso misto	55.815.478,54	56.288.000,00	2.104.166,46
Immobili d'uso misto di proprietà per piano	8.310.055,12	7.840.000,00	341.416,20
Immobili a destinazione d'uso commerciale	38.777.153,14	35.889.000,00	1.687.030,95
<b>Totali</b>	<b>243.147.879,69</b>	<b>251.662.000,00</b>	<b>10.878.010,05</b>

<sup>1</sup> inclusi gli affitti da percepire, esclusi gli affitti anticipati

<sup>2</sup> rapporto tra lo stato locativo teorico e il valore di mercato (per gli immobili che comprendono una costruzione ultimata / in esercizio)

<sup>3</sup> rapporto tra gli affitti incassati<sup>1</sup> e il valore di mercato (per gli immobili che comprendono una costruzione ultimata / in esercizio)

Il valore totale assicurativo rischio incendio ammonta a 229'830'527,00 CHF

Nessun inquilino costituisce più del 5% del totale dei redditi locativi del fondo (conformemente alla direttiva SFAMA per i fondi immobiliari, cm66)

## Informazioni su tasso di inoccupazione e anno di costruzione degli immobili

	Tasso di inoccupazione	Anno di costruzione dell'immobile in anni
<b>Tessin</b>		
<b>Bellinzona</b>		
Via San Gottardo 58 a/b/c	16,70%	58
Via San Gottardo 41	6,06%	58
Via San Gottardo 47	22,03%	62
Via C. Ghiringhelli 18	47,31%	43
Via Ghiringhelli 27	31,62%	53
<b>Biasca</b>		
Via Quinta 53 à 59	7,30%	37
Via Quinta 45-47	7,85%	38
<b>Gambarogno</b>		
Via Luserte 2-4	17,85%	40
<b>Giubiasco</b>		
Viale C. Olgiati 20/1	20,05%	40
Via Zorzi 2A	15,05%	30
<b>Locarno</b>		
Via In Selva 17	0,00%	55
Via Nessi 38	3,50%	57
Via Rovedo 15 - Via Pietro Romerio 12	4,22%	50
<b>Lugano</b>		
Via Beltramina 6 - 8 - 10	6,71%	60
Via Bagutti 26	7,85%	50
Via Besso 42	55,56%	125
Via dei Faggi 23	23,37%	31
Via Antonio Fusoni 5	12,44%	50
<b>Manno</b>		
Via Cantonale 27	4,29%	35

## Informazioni su tasso di inoccupazione e anno di costruzione degli immobili

	Tasso di inoccupazione	Anno di costruzione dell'immobile in anni
<b>Tessin</b>		
<b>Massagno</b>		
Via Solaro 1	8,28%	100
<b>Melide</b>		
Via Cantonale 29-31	13,13%	29
<b>Mendrisio</b>		
Via Stefano Franscini 10-12 / Via Brenni 4	30,81%	27
<b>Minusio</b>		
Via Rinaldo Simen 58	8,68%	25
<b>Monte Carasso</b>		
Via Mundasc 2	20,07%	26
<b>Monteceneri</b>		
Via Legacci 8	5,32%	33

## Elenco degli acquisti e delle vendite di attivi

## Acquisti

Nessuna transazione per il periodo dal 1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2020

## Vendite

Prezzo di vendita in CHF

## Immobili di abitazioni di proprietà per piano

	Prezzo di vendita in CHF
<b>Tessin</b>	
<b>Vacallo</b>	
Via Bellinzona 10-11 - Via F.Chiesa 11	15.000.000,00
<b>Totali</b>	<b>15.000.000,00</b>

### Dettaglio dei debiti ipotecari

	Capitale in CHF	Tasso di interesse annuale	Data del finanziamento	Scadenza	Base e frequenza di fissazione del tasso d'interesse
Impegni a breve termine inferiori a un anno	3.500.000,00	0,600%	18.06.2020	31.12.2021	FIX
	7.700.000,00	0,600%	27.06.2020	31.12.2021	FIX
	2.000.000,00	0,600%	22.04.2016	31.12.2021	FIX
	8.520.000,00	0,600%	18.05.2016	31.12.2021	FIX
	9.000.000,00	0,600%	15.10.2019	31.12.2021	FIX
	19.000.000,00	0,600%	25.04.2019	31.12.2021	FIX
Impegni a lungo termine da uno a cinque anni	500.000,00	1.310%	20.10.2017	30.04.2023	FIX
	200.000,00	1.310%	20.10.2017	30.04.2023	FIX
	10.000,00	2.400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	2.400.000,00	2.400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	2.500.000,00	2.400%	20.10.2017	31.12.2023	FIX
	8.640.000,00	1.850%	30.06.2014	01.07.2024	FIX
Impegni a lungo termine superiori a cinque anni	3.300.000,00	1,350%	20.10.2017	30.06.2026	FIX
	760.000,00	1,350%	20.10.2017	30.06.2026	FIX
	15.000.000,00	1,300%	31.03.2017	31.03.2027	FIX
	<b>83.030.000,00</b>	<b>1,006% (tasso medio ponderato)</b>			

### Dettagli dei debiti ipotecari rimborsati

	Capitale in CHF	Tasso di interesse annuale	Data del finanziamento	Scadenza	Base e frequenza di fissazione del tasso d'interesse
	3.000.000,00	0,600%	27/04/17	27/04/20	FISS.

### Informazioni sul tasso effettivo delle retribuzioni e spese accessorie

Retribuzione agli amministratori		Tasso massimo secondo contratto	Tasso applicato
Per la commissione di gestione	§ 19 contratto fondo	1,00%	0,770%
Commissione di emissione	§ 18 contratto fondo	5,00%	n/a
Commissione di riscatto	§ 18 contratto fondo	5,00%	n/a
Per l'acquisto o la vendita di immobili	§ 19 contratto fondo	5,00%	1,20%
Per la gestione degli immobili	§ 19 contratto fondo	6,00%	da 3,00% a 3,75%
Per la trasformazione/ristrutturazione/lavori su immobili	§ 19 contratto fondo	3,00%	n/a
<b>Retribuzione alla banca depositaria</b>			
Per la custodia dei titoli, delle cedole ipotecarie non in pegno e di azioni immobiliari	§ 19 contratto fondo	125 CHF	125 CHF
Per l'amministrazione, la liquidazione delle operazioni di pagamento e la vigilanza sugli amministratori del fondo	§ 19 contratto fondo	0,05%	0,05%
Per il versamento del rendimento annuale agli investitori	§ 19 contratto fondo	0,50%	0,50%

### Informazioni sugli impegni

Impegni contrattuali di pagamento alla data di chiusura del bilancio per gli acquisti di immobili nonché per i mandati di costruzione e per gli investimenti negli immobili

Alla data di chiusura del bilancio, gli impegni contrattuali di pagamento in essere per i mandati di costruzione e per gli investimenti negli immobili ammontano a un totale di circa CHF 59'431.77.

# Gli immobili



RESIDENTIA



IL FONDO IMMOBILIARE  
DELLA SVIZZERA ITALIANA

info@residentia.ch



[www.residentia.ch](http://www.residentia.ch)