

RESIDENTIA



Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers

Prospectus d'émission

Emission 2012 de nouvelles parts.

Fidfund Management SA à Nyon, agissant en qualité de direction de RESIDENTIA, a décidé de procéder à l'émission, **au maximum**, de

28 450 parts RESIDENTIA.

Les nouvelles parts sont offertes en souscription préférentielle aux actuels détenteurs de parts RESIDENTIA, aux conditions suivantes :

Période de souscription :	Du 20 mars au 30 mars 2012.
Rapport de souscription :	1 part actuelle donne le droit de souscrire à 1 part nouvelle RESIDENTIA.
Prix de souscription :	CHF 1 070.37 net par nouvelle part Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. Il est basé sur la valeur nette d'inventaire et le résultat, estimés au 6 avril 2012 après déduction du dividende qui sera payé au 1 ^{er} semestre 2012 ainsi que la commission d'émission conformément au contrat de fonds
Jouissance :	Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1 ^{er} janvier 2012 pour l'exercice social 2012.
Cotation des parts :	Les nouvelles parts seront cotées dès le 10 avril 2012 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 10.061.233.
Libération :	10 avril 2012
N° / ISIN :	Parts RESIDENTIA : 10.061.233 / CH0100612339 Droit de souscription : 14.740.488 / CH0147404880
Direction de Fonds :	FidFund Management SA / Chemin de Précossy 11 1260 Nyon
Banque Dépositaire:	Cornèr Banca SA / Via Canova 16 6900 Lugano

Direction de Fonds
FidFund Management SA

Banque Dépositaire
Cornèr Banca SA

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante

Table des matières

1	AVERTISSEMENT IMPORTANT.....	5
1.1	Contenu du Prospectus	5
1.2	Absence de recommandation	6
2	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	6
2.1	En général	6
2.2	U.S.A., U.S. persons.....	7
3	INFORMATIONS EN VUE DE L'EMISSION	8
3.1	Base juridique.....	8
3.2	Législation, forme juridique	8
3.3	Prospectus et règlement intégré / Rapport annuel	8
4	OFFRE DE SOUSCRIPTION.....	8
4.1	Parts émises.....	8
4.2	Période de souscription	8
4.3	Rapport de souscription.....	8
4.4	Prix de souscription	9
4.5	Exercice du droit de souscription	9
4.6	Négoce des droits de souscription	9
4.7	Libération.....	9
4.8	Parts émises.....	9
4.9	Risques	9
4.10	Numéro de valeur / ISIN / Symbole Telekurs	11
4.11	Monnaie de négoce / compte.....	11
4.12	Centrale de virement de titres	11
4.13	Matérialisation	11
4.14	Evolution de la valeur nette d'inventaire (VNI).....	11
4.15	Fiscalité	11
4.16	Market making	12
4.17	Droit applicable, for.....	12
5	PATRIMOINE, SITUATION FINANCIERE ET RESULTATS	13
5.1	Date de clôture des comptes annuels.....	13
5.2	Distributions.....	13
5.3	Marche récente et perspectives	13
5.3.1	Publication du rapport annuel et semestriel	13
5.3.2	Marché immobilier tessinois et des Grisons	13
5.3.3	Investissements effectués par RESIDENTIA	13
5.3.4	Perspectives du RESIDENTIA.....	14
6	MODIFICATIONS SIGNIFICATIVES DEPUIS LE DERNIER BOUCLEMENT.....	14

6.1	Généralités	14
6.2	Faits nouveaux depuis le dernier boucllement	14
7	CONTACTS	15
7.1	Direction de Fonds.....	15
7.2	Banque Dépositaire	15
7.3	Responsabilité quant au contenu du Prospectus	16

1 AVERTISSEMENT IMPORTANT

1.1 Contenu du Prospectus

Ce Prospectus est un prospectus de cotation au sens des art. 27 et ss du Règlement de cotation de la SIX Swiss Exchange (ci-après : « RC ») et du Règlement complémentaire de cotation des placements collectifs de capitaux de la SIX Exchange Regulation.

La Direction de Fonds assume la responsabilité du contenu de ce Prospectus, conformément au Schéma A, chiffre 4 de la SIX Exchange Regulation et certifie qu'à sa connaissance, et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'aucune modification significative de son patrimoine, de sa situation financière et de ses résultats n'est survenue depuis la date du dernier bouclément annuel ou depuis la date de référence du dernier rapport intermédiaire qui ne soit pas mentionnée dans le Prospectus. Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds RESIDENTIA, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la Direction de Fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la Direction de Fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du fonds RESIDENTIA. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

- des fluctuations des taux d'intérêt;
- des changements dans les conditions économiques;
- des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le fonds RESIDENTIA est actif;
- une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers;
- des fluctuations dans les cours des matières premières;
- une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes; et
- des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La Direction de Fonds et la Banque Dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes.

Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au RESIDENTIA doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisée par la Direction de Fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

1.2 Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds RESIDENTIA, il doit se fonder sur sa propre analyse relative au fonds RESIDENTIA, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du RESIDENTIA et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : <http://www.swissbanking.org/fr/20080709-effektenhandel.pdf>).

2 RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

2.1 En général

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du RESIDENTIA dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du RESIDENTIA ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse. La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du RESIDENTIA peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La Direction de Fonds et la Banque Dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to RESIDENTIA units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. No actions have been taken to register or qualify the RESIDENTIA units, the offer or otherwise to permit the public offering of the RESIDENTIA units in any jurisdiction outside of Switzerland. The distribution of this Prospectus and the offering and sale of RESIDENTIA units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

2.2 U.S.A., U.S. persons

The RESIDENTIA has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of RESIDENTIA have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore units of the RESIDENTIA may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the RESIDENTIA does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the RESIDENTIA is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

3 INFORMATIONS EN VUE DE L'EMISSION

3.1 Base juridique

Conformément à la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) et à ses ordonnances et règlement d'application, ainsi qu'au règlement du RESIDENTIA, FidFund Management SA a décidé, en sa qualité de Direction de Fonds du RESIDENTIA et selon la décision du 16 septembre 2011 de son conseil d'administration, de procéder à l'émission de nouvelles parts du RESIDENTIA.

3.2 Législation, forme juridique

Le RESIDENTIA est un fonds de placement de droit suisse au sens de la LPCC, catégorie fonds immobiliers.

3.3 Prospectus et règlement intégré / Rapport annuel

Le prospectus avec règlement intégré du RESIDENTIA approuvé par l'autorité de surveillance ainsi que son rapport annuel au 31 décembre 2010 figurant ci-après en annexe font partie intégrante de ce Prospectus.

4 OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

FidFund Management SA à Nyon, agissant en tant que direction de fonds du RESIDENTIA a décidé de procéder à l'émission "best effort" de

28 450 parts RESIDENTIA au maximum

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités suivantes :

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 20 mars au 30 mars 2012.

4.3 Rapport de souscription

1 part actuelle du RESIDENTIA donne le droit de souscrire à 1 part nouvelle du RESIDENTIA.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 28 450 parts.

Le prix des droits de souscription est soumis aux fluctuations en fonction des demandes et des offres.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 1 070.37** net par nouvelle part du RESIDENTIA.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. Il est basé sur la valeur nette d'inventaire et le résultat, estimés au 6 avril 2012 après déduction du dividende qui sera payé au 1er semestre 2012 ainsi que la commission d'émission conformément au contrat de fonds.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

4.6 Négocier des droits de souscription

Les droits de souscription ne seront pas négociés à SIX Swiss Exchange. La Cornèr Banca (banque dépositaire) sera à disposition des investisseurs pour l'acquisition et la cession de droits de souscription durant la période du 20 mars au 30 mars 2012. Le prix unitaire des droits de souscription sera calculé selon la méthode suivante : (Moyenne arithmétique des prix VWAP de la part du fonds RESIDENTIA sur la période de souscription – Prix de souscription).

4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 10 avril 2012.

4.8 Parts émises

Le RESIDENTIA dispose actuellement, avant émission, de :

- 39'938 parts en circulation.

4.9 Risques

Les investisseurs sont invités à lire l'entier de ce document et en particulier son chapitre 1 « Avertissement important » et le règlement avec prospectus intégré du RESIDENTIA annexé qui détaille l'objectif visé par le fonds de placement et les principes qui le gouvernent.

Il est également rappelé qu'un fonds de placement réunit beaucoup de petits patrimoines pour en faire un grand, que les gestionnaires de fonds professionnels gèrent en visant des rendements optimaux. L'investisseur expose ses capitaux à un risque moins grand si le fonds est largement diversifié. Le principe qui prévaut en la matière est le suivant : plus les attentes de gains sont élevées, plus les risques sont grands. En souscrivant une part d'un fonds de placement, l'investisseur supporte une part proportionnelle du risque inhérent aux placements contenus dans ce fonds, en fonction de leur type. Il convient également de garder à l'esprit que :

- la valeur des placements et les revenus en découlant peuvent s'accroître ou diminuer et il peut arriver que les investisseurs ne récupèrent pas les montants qu'ils ont placés ;

- Les performances passées ou actuelles d'un fonds ne préjugent pas nécessairement de ses performances futures.

Pour le surplus, les risques liés aux fonds de placement sont essentiellement les suivants:

- **Risque de marché et risque de cours.** Malgré la diversification de la fortune d'un fonds, il n'est pas possible d'empêcher qu'une évolution générale à la baisse d'un ou de plusieurs marchés dans lesquels les placements sont effectués génère un recul du prix des parts du fonds. Une baisse éventuelle du cours d'un placement figurant dans un fonds affectera la valeur des parts du fonds.
- **Risque de change.** Comme le fonds est libellé dans une monnaie, il existe un risque lorsque le cours de cette dernière baisse. Le cours de la devise d'un pays subit l'influence de facteurs importants, comme le taux d'inflation dans ce pays, le différentiel de ses taux d'intérêt avec l'étranger, l'évaluation de l'évolution de la conjoncture, la situation politique mondiale et la sécurité du placement. Des aspects psychologiques entrent également en ligne de compte. Une crise de confiance envers les dirigeants politiques d'un pays peut, par exemple, aussi affaiblir une monnaie.
- **Risque de taux.** L'incertitude quant aux changements futurs du niveau des taux d'intérêt du marché peut accroître les fluctuations de taux. Ainsi, lorsque les taux du marché des capitaux chutent, la valeur des immeubles et la valeur nette d'inventaire des parts du fonds croissent et inversement en cas de hausse des taux. Des changements de taux peuvent également influencer le coût de l'emprunt pour le fonds. L'impact des risques de variation des taux sur le prix des parts d'un fonds dépend de la composition de son portefeuille au moment de cette variation.
- **Risque de concentration des fonds spécialisés.** Les fonds spécialisés permettent en principe de réaliser des gains (mais aussi des pertes) plus importants que des fonds très diversifiés. De tels fonds sont gérés selon des conditions plus restrictives que les autres en fonction des possibilités de placement. Par conséquent, leurs gestionnaires doivent s'en tenir à la politique de placement qui a été définie. Lorsque le marché monte, ils engrangent des rendements plus élevés, mais par contre quand les cours se replient fortement, le risque de pertes augmente aussi. L'investisseur qui se décide à placer ses capitaux dans un fonds de ce type est donc disposé à accepter d'emblée que le prix de ses parts subisse une fluctuation de plus grande amplitude.
- **Risque de placement.** Plus le fonds est spécialisé, plus le risque de placement croît :
 - o Les fonds spécialisés dans un pays ou une région donnés sont exposés à de plus grands risques de perte, car ils sont tributaires de l'évolution du pays où de la région en question, ayant renoncé à l'avantage que représente une diversification plus grande des risques lorsqu'ils sont répartis sur plusieurs marchés.
 - o Les fonds spécialisés dans des secteurs économiques déterminés, recèlent un risque de perte important, car ils excluent d'avance une diversification de leurs risques sur plusieurs branches.
- **Risque de liquidité.** La liquidité ou la faculté de pouvoir aisément acquérir ou se départir de placement dépend de l'offre et de la demande. En l'absence de liquidité du marché, la valeur de placements peut être considérablement affectée au point qu'un investissement ou désinvestissement soit rendu impossible.

Toute décision d'investissement doit reposer sur un conseil pertinent, spécifique et professionnel.

4.10 Numéro de valeur / ISIN / Symbole Telekurs

Numéro de valeur / Isin Parts RESIDENTIA : 10.061.233 / CH0100612339
Numéro de valeur / Isin Droits de Souscription: 14.740.488 / CH0147404880

4.11 Monnaie de négoce / compte

La monnaie de négoce et de compte est l'unité monétaire suisse, soit le franc suisse (CHF).

4.12 Centrale de virement de titres

Le clearing est effectué par SIX SIS SA, Olten (SIS SegalInterSettle SA, Olten)

4.13 Matérialisation

Les parts ne sont en principe pas émises physiquement, mais portées en compte. L'investisseur peut exiger la remise d'un certificat au porteur contre paiement de CHF 250.00 + TVA (8.0%) par certificat (soit CHF 270.00).

4.14 Evolution de la valeur nette d'inventaire (VNI)

La valeur nette d'inventaire (VNI) ou « net asset value » (NAV) des parts du RESIDENTIA a évolué comme suit:

01.07.2009	1'000.00
31.12.2009	1'008.10
30.06.2010	1'008.75
31.12.2010	1'035.05
30.06.2011	1'043.20

Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

4.15 Fiscalité

Les fonds de placement ne possèdent pas de personnalité juridique en Suisse. Ils ne sont pas assujettis à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les produits tirés de la propriété foncière directe sont imposés directement au fonds lui-même en fonction de la loi sur l'impôt fédéral direct, le détenteur de parts étant en contrepartie exempt d'impôts directs ; suite à la modification de la loi sur l'impôt anticipé, de tels produits sont exonérés de l'impôt à la source dès le 1er janvier 2000.

Les autres rendements distribués par le fonds sont soumis à l'impôt anticipé fédéral (retenue à la source de 35% sur les revenus de capitaux mobiliers). Les gains en capital tirés de la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds de placement ; ils ne sont pas soumis à l'impôt anticipé. Les gains en capital réalisés par le fonds, suite à l'aliénation de participations et d'autres éléments de fortune (exemple valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé et qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux porteurs de parts.

Le fonds peut obtenir le remboursement complet de l'impôt anticipé suisse retenu sur les revenus en Suisse.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé en déclarant le revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Pour les personnes domiciliées dans l'Union européenne, les distributions sont soumises à la retenue de l'impôt au titre de la fiscalité de l'épargne (« In scope »).

Les investisseurs domiciliés à l'étranger ou fiscalement assujettis dans un pays autre que la Suisse peuvent demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé sur la base d'une éventuelle convention contre la double imposition existant éventuellement entre la Suisse et cet autre pays. A défaut de convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne peut être obtenu.

Les investisseurs domiciliés en Suisse qui détiennent les parts dans leur patrimoine privé et qui en disposent réalisent, conformément aux principes régissant l'impôt sur le revenu suisse, un gain en capital privé exonéré d'impôts ou, le cas échéant, une perte en capital non déductible, tandis que les actionnaires qui détiennent leurs parts dans leur patrimoine commercial réalisent un gain en capital, imposable selon les principes de l'imposition des sociétés. Le traitement fiscal des actes de disposition sur les parts pour les investisseurs domiciliés à l'étranger ou fiscalement assujettis dans un pays autre que la Suisse est régi par le droit fiscal étranger applicable.

Ces explications fiscales se basent sur la situation juridique et la pratique connues à ce jour. Tout changement de la législation, de la jurisprudence et de la pratique des autorités fiscales demeure expressément réservé. L'imposition et les autres conséquences fiscales qui résultent pour les investisseurs de la détention, de l'achat ou de la vente de parts se déterminent selon les dispositions fiscales en vigueur au domicile des investisseurs ou dans le pays autre que la Suisse auquel ils sont fiscalement assujettis. Les conséquences fiscales pour les investisseurs peuvent donc varier d'un pays à l'autre. C'est pourquoi les investisseurs potentiels sont tenus de s'informer auprès de leur conseiller fiscal ou des fiduciaires sur les conséquences fiscales qui les concernent. La Direction du Fonds et la Banque Dépositaire ne peuvent en aucun cas être tenues pour responsables des conséquences fiscales individuelles pour les investisseurs liées à l'achat, la vente ou la conservation des parts de fonds.

4.16 Market making

Le fonds est actuellement inférieur à 100 millions d'actif. Un market making des parts est assuré par la Cornèr Banca SA.

4.17 Droit applicable, for

Le fonds est soumis au droit suisse, notamment à la LPCC. Ce Prospectus est soumis au droit suisse. Le for est au lieu du siège de la Direction de Fonds, à Nyon en Suisse.

5 PATRIMOINE, SITUATION FINANCIERE ET RESULTATS

5.1 Date de clôture des comptes annuels

L'exercice annuel commence le 1er janvier et prend fin le 31 décembre (la première fois le 31 décembre 2009).

5.2 Distributions

Les distributions sont semestrielles.

5.3 Marche récente et perspectives

5.3.1 Publication du rapport annuel et semestriel

Les rapports annuels et semestriels sont disponibles auprès de la Direction de Fonds, de la banque dépositaire ou de tout distributeur éventuel. Ils sont également consultables en annexe à ce document et à l'adresse internet suivante : www.fidfund.com. Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

5.3.2 Marché immobilier tessinois et des Grisons

Le marché immobilier tessinois est concentré autour de 4 pôles principaux : Lugano, Locarno, Bellinzona et Mendrisio/Chiasso.

Le pôle principal, Lugano, a une forte concentration d'immeubles commerciaux dans son centre. Sa zone résidentielle, proche du centre, peut également s'étendre bien au-delà des limites de la ville.

Les autres pôles ont par contre des zones résidentielles pouvant se situer au cœur même de leur centre-ville.

Le parc qui constitue ces secteurs résidentiels est constitué en grande partie d'immeubles construits dans les années « 60-90 » et la demande de logements y est toujours soutenue.

Au cours des deux années passées, les taux d'intérêts très bas liés à la crise des marchés financiers et la grande incertitude de ces derniers ont entraîné une contraction des transactions à prix raisonnable d'immeubles résidentiels, ces immeubles apparaissant comme des valeurs refuge. Aujourd'hui, un retournement de situation est en cours et de nouvelles opportunités apparaissent de plus en plus souvent.

Le marché immobilier des Grisons peut être considéré comme similaire à celui du Tessin, mais avec la particularité qu'en dehors de Coire, les autres centres principaux du Canton sont très liés aux activités touristiques. Cette situation a créé une tension du marché dans la région de l'Engadin, en particulier.

5.3.3 Investissements effectués par RESIDENTIA

Le fonds RESIDENTIA investit dans les immeubles résidentiels du Tessin et potentiellement des Grisons.

Sa politique de base est le « *buy and hold* » c'est-à-dire que le Fonds acquiert et garde les immeubles en restructurant les appartements en mauvais état pour en augmenter d'une part l'état locatif global et d'autre part la valeur globale.

Cette approche a permis de se constituer un parc d'immeubles en bon état et de dégager une bonne rentabilité, avec une répartition de ces acquisitions sur tout le territoire du Tessin : quatre immeubles dans la région de Lugano, un à Chiasso, un à Locarno et deux à Bellinzona. Le fonds a également acquis deux terrains constructibles à Massagno et Giubiasco sur lesquels vont débiter la construction d'immeubles résidentiels.

5.3.4 Perspectives du RESIDENTIA

Au cours des derniers mois, le marché tessinois a montré une reprise du nombre d'objets en vente et cela, à des prix raisonnables. Le fonds va donc continuer d'appliquer sa politique d'acquisitions d'objets résidentiels visés sans acceptation de prix surévalués au regard de la rentabilité potentielle.

Pour profiter au mieux de cette amélioration, le fonds procède à une augmentation de capital. Cela lui permettra d'acquérir au mieux ces opportunités, avec un effet de levier lié à un endettement limité et à des taux extrêmement bas. Un certain nombre d'objets a d'ailleurs d'ores et déjà été identifié (par exemple, un immeuble mixte à Lugano pour environ 11 M CHF, un autre d'habitation à Locarno pour 9 M CHF).

Les états locatifs actuels du fonds présentent également une marge d'augmentation potentielle importante des loyers qui sera réalisée au fur et à mesure des renouvellements d'appartements et de changements de locataires. Le fonds devrait donc pouvoir distribuer des dividendes en constante augmentation dans le futur.

6 MODIFICATIONS SIGNIFICATIVES DEPUIS LE DERNIER BOUCLEMENT

6.1 Généralités

La Direction de Fonds publie régulièrement des informations sur son site à l'attention des médias et des investisseurs (<http://www.fidfund.com>). Les personnes entrant en possession de ce Prospectus sont invitées à les consulter.

6.2 Faits nouveaux depuis le dernier bouclement

Quatre immeubles résidentiels ont été acquis depuis le dernier bouclement du 31/12/2010.

Le 1^{er} à Locarno, construit dans les années 60, plusieurs fois rénové depuis, entièrement affecté au logement, a été acquis pour CHF 2'500'000 en début d'année 2011.

Le 2nd à Lugano, immeuble des années 50, de construction traditionnelle de qualité, bien entretenu, a été acquis pour CHF 4'500'000 en mai 2011.

Le 3^{ème} à Lamone, immeuble d'habitation des années 70, régulièrement rénové, a été acquis pour CHF 3'075'000 fin 2011.

Enfin, le 4^{ème} à Giubiasco, immeuble d'habitation construit en 1990, a été acheté en janvier 2012.

Le fonds a également été introduit sur la bourse suisse, à compter du 30 novembre 2011.

Sous réserve des points mentionnés dans ce Prospectus et en particulier de ce qui précède, la Direction de Fonds n'a pas connaissance de faits nouveaux depuis la date du bouclement annuel des comptes au 31 décembre 2010 venant modifier de manière significative le patrimoine, la situation financière du RESIDENTIA, ses résultats ou ses perspectives.

7 CONTACTS

7.1 Direction de Fonds

Adresse postale : FidFund Management SA
Chemin de Précossy 11
1260 Nyon
Suisse

Téléphone : 00 41 22 704 06 28
Télécopieur : 00 41 22 704 06 20
Email : francois.arnaud@fidfund.com
Internet : www.fidfund.com

7.2 Banque Dépositaire

Adresse postale : Cornèr Banca SA
Via Canova 16
6900 Lugano
Suisse

Téléphone : 00 41 91 800 42 32
Télécopieur : 00 41 91 800 43 18
Email : fundsorder@corner.ch
Internet : www.cornerbanca.com

7.3 Responsabilité quant au contenu du Prospectus

FidFund Management SA assume toute responsabilité découlant du contenu de ce Prospectus et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce Prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et que hormis les indications figurant dans ce Prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du RESIDENTIA n'est intervenu.

Nyon, le 6 mars 2012.

La Direction de Fonds

FidFund Management SA

la Banque Dépositaire

Cornèr Banca SA

RESIDENTIA

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

Prospectus et contrat de fonds intégré

Juillet 2011

Direction

FidFund Management SA
Ch. de Précossy 11
CH – 1260 Nyon

Banque dépositaire

Cornèr Banca SA
Via Canova 16
CH – 6900 Lugano

1ERE PARTIE : PROSPECTUS	3
1. INFORMATIONS CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER	3
1.1 <i>Indications générales concernant le fonds immobilier</i>	3
1.2 <i>Objectifs et politique d'investissement du fonds immobilier</i>	3
1.3 <i>Profil de l'investisseur classique</i>	5
1.4 <i>Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier</i>	6
2. INFORMATIONS CONCERNANT LA DIRECTION DU FONDS	6
2.1 <i>Indications générales sur la direction</i>	6
2.2 <i>Comité de placement</i>	7
2.3 <i>Délégation d'autres tâches partielles</i>	8
2.4 <i>Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier</i>	8
3. INFORMATIONS CONCERNANT LA BANQUE DEPOSITAIRE	8
4. INFORMATIONS CONCERNANT LES TIERS	9
4.1 <i>Domicile de paiement</i>	9
4.2 <i>Distributeur</i>	9
4.3 <i>Organe de révision</i>	9
4.4 <i>Experts chargés des estimations</i>	9
5. AUTRES INFORMATIONS	10
5.1 <i>Remarques utiles</i>	10
5.2 <i>Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds</i>	10
5.3 <i>Négoce</i>	11
5.4 <i>Rémunérations et frais</i>	11
5.5 <i>Publications du fonds immobilier</i>	13
5.6 <i>Assurances des immeubles</i>	13
5.7 <i>Restrictions de vente</i>	14
5.8 <i>Dispositions détaillées</i>	14
2EME PARTIE: CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT	15
I BASES	15
II DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES CONTRACTANTES	15
III DIRECTIVES REGISSANT LA POLITIQUE DE PLACEMENT	18
A <i>Principes de placement</i>	18
B <i>Techniques et instruments de placement</i>	20
C <i>Restrictions de placement</i>	21
IV CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AINSI QU'EMISSION ET RACHAT DE PARTS ET EXPERTS	
CHARGES DES ESTIMATIONS	22
V REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES	23
VI REDDITION DES COMPTES ET REVISION	25
VII UTILISATION DU RESULTAT	25
VIII PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER	26
IX RESTRUCTURATION ET DISSOLUTION	26
X MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT	28
XI DROIT APPLICABLE ET FOR	28

1ère Partie : Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et le dernier rapport annuel constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans le prospectus simplifié ou dans le contrat de fonds.

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier

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.

1.2 Objectifs et politique d'investissement du fonds immobilier

Les indications détaillées concernant la politique d'investissement et ses limitations figurent dans le contrat de fonds (2^{ème} partie, §§ 7 à 15).

a) Objectifs de placement

L'objectif du RESIDENTIA consiste principalement 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. A cet effet, le fonds achètera des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le fonds va chercher à livrer aux investisseurs une performance annuelle nette supérieure au taux de référence, soit le taux des prêts sur hypothèques accordés par la banque dépositaire pour une durée fixe de 5 ans.

Ce fonds a prévu de distribuer semestriellement la quasi intégralité du revenu net. Il s'agit d'un objectif à atteindre qui n'est garanti ni par la société de direction du fonds, ni par la banque dépositaire.

b) Politique de placement

La direction du fonds investit la fortune de ce fonds de placement dans des valeurs immobilières situées au sud de la Suisse. Par l'expression « situés au sud de la Suisse » on entend les immeubles qui sont situés dans le Canton du Tessin respectivement dans le Canton des Grisons, les deux appartenant à la Confédération Helvétique.

La direction du fonds investit deux tiers au minimum de la fortune du fonds dans des maisons d'habitation et des constructions à usage mixte.

La direction du fonds peut d'autre part investir au maximum un tiers de la fortune du fonds dans des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant, y compris les immeubles affectés à l'industrie et l'hôtellerie.

Par ailleurs, la direction du fonds veille à ce que le rendement locatif de la partie habitation des immeubles du portefeuille représente au minimum 2/3 de la valeur locative totale du parc immobilier du fonds.

Le fonds est autorisé à investir dans :

- des maisons d'habitation ;
- des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant (immeubles comprenant surtout des bureaux, des études ou des cabinets de consultations, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings, mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux) y compris les immeubles à caractère industriel, et les hôtels ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial) ;
- des constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble ;
- des propriétés par étage ;
- des terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles ;
- des cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobilier contractuels ;
- des immeubles en droit de superficie ;
- des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix ;
- des parts d'autres fonds immobiliers, ainsi que dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;
- des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent contrat

c) Restrictions de placement

Dans sa politique de placement décrite ci-dessus, la direction du fonds respecte en outre les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :

- a) maximum 30% en terrains à bâtir (y compris immeubles à démolir) et immeubles en construction ;
- b) maximum 20% en immeubles en droit de superficie ;
- c) maximum 10% en cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;
- d) maximum 25% en parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier ;
- e) maximum 30% dans les placements mentionnés dans les deux premiers points ci-dessus.

La direction du fonds doit répartir ses placements sur dix immeubles au minimum. Les parcelles limitrophes et les groupes d'habitations qui ont été construits selon les mêmes principes de construction sont considérés comme un seul immeuble.

La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.

d) Risques

Ce fonds investit dans des immeubles de premier ordre situés au sud de la Suisse et convient parfaitement aux investisseurs désireux de profiter des opportunités de rendement du marché immobilier ciblé et d'obtenir un revenu régulier. Le risque de ce type d'investissement est moins important que le risque lié à l'investissement en placements individuels. Il permet à l'investisseur d'obtenir un meilleur rapport risque/rendement.

Le fonds offre une bonne maîtrise des risques par :

- la diversification des investissements sous-jacents
- une éthique professionnelle centrée sur l'élimination de conflits d'intérêts

- des valorisations par des experts indépendants agréés par la FINMA
- la sélection des projets d'investissement en tenant compte des critères suivants :
 - lieu de situation ;
 - année de construction ;
 - état d'entretien ;
 - qualité de l'état locatif ;
 - rendement locatif ;
 - opportunités d'amélioration du rendement (rénovation, mise en valeur, etc.) ;
 - plus-values potentielles.

Il subsiste néanmoins certains risques principaux, directement liés au domaine d'investissement, à savoir :

- l'influence de la conjoncture et de son évolution ;
- la variation des taux d'intérêts du marché des capitaux et des taux hypothécaires ;
- la concurrence sur le marché ;
- l'incidence de l'offre et de la demande ;
- le champ restreint du marché de gros projets immobiliers ;
- l'évaluation subjective des immeubles ;
- les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction (environnement, contamination) ;
- les prescriptions et lois sujettes à des modifications.

En outre, l'investisseur est rendu attentif au fait que la banque dépositaire, en lien avec la garde et le dépôt de la fortune des compartiments et conformément à l'art. 73 al.2 LPCC, peut confier ces tâches à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger, selon les lois et usages de l'endroit de garde et/ou de dépôt (cfr. Point 3 ci-dessous). En pareil cas, elle ne répond que du soin avec lequel elle a choisi et instruit ledit tiers et de celui avec lequel a contrôlé que les critères de choix sont durablement respectés.

e) Utilisation de dérivés

La direction du fonds fait appel à des dérivés en vue d'une gestion efficiente de la fortune du fonds. L'engagement de dérivés ne saurait toutefois, même dans des conditions exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement du fonds. La direction du fonds ne peut effectuer des opérations sur dérivés que pour assurer la couverture des risques de marchés, de taux d'intérêt et de change.

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

Seules peuvent être utilisées des formes de base de dérivés, c'est-à-dire des options Call ou Put, Swaps et affaires à terme (Futures et Forwards), telles que décrites plus en détail dans le contrat de fonds (voir § 12), pour autant que leurs sous-jacents soient admis comme placements dans la politique de placement. Les dérivés peuvent être négociés à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou être conclus OTC (Over-the-counter). Les dérivés sont sujet au risque de contrepartie, outre le risque de marché; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

L'utilisation de tels instruments ne doit pas exercer d'effet de levier (Leverage) sur la fortune du fonds, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, ni correspondre à une vente à découvert.

1.3 Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme. Les investisseurs doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque similaire/analogue à un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers.

1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est pas assujéti en principe à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujétiés selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains de capital réalisés sur la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

Les autres rendements, distribués par le fonds, sont soumis à l'impôt anticipé fédéral (retenue à la source de 35% sur les revenus de capitaux mobiliers). Les gains en capital tirés de la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds de placement; ils ne sont pas soumis à l'impôt anticipé.

Les gains en capital réalisés par le fonds, suite à l'aliénation de participations et d'autres éléments de fortune (exemple : valeurs mobilières à court terme, à intérêt fixe) sont exonérés de l'impôt anticipé, pour autant qu'ils soient distribués au moyen d'un coupon séparé et qu'ils figurent séparément sur le décompte remis aux porteurs de parts.

Le fonds peut obtenir le remboursement complet de l'impôt anticipé suisse retenu sur les revenus en Suisse.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Les revenus distribués ne sont pas soumis en Suisse à la fiscalité de l'épargne de l'UE.

Les considérations fiscales qui précèdent se basent sur la situation juridique et la pratique connues à ce jour. Tout changement de la législation, de la jurisprudence et de la pratique des autorités fiscales demeure expressément réservé.

L'imposition et les autres conséquences fiscales qui résultent pour l'investisseur de la détention, de l'achat ou de la vente de parts se déterminent selon les dispositions fiscales en vigueur au domicile de l'investisseur. Les conséquences fiscales pour un investisseur peuvent donc varier d'un pays à l'autre. C'est pourquoi les investisseurs potentiels sont tenus de s'informer auprès de leur conseiller fiscal sur les conséquences fiscales qui les concernent. La direction du fonds et la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas être tenues pour responsables des conséquences fiscales individuelles sur l'investisseur liées à l'achat, la vente ou la conservation de parts de fonds.

2. Informations concernant la direction du fonds

2.1 Indications générales sur la direction

FidFund Management SA est responsable de la direction du fonds. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 1994 en tant que société anonyme, avec siège à Nyon.

Le montant du capital-actions souscrit de la direction s'élève depuis le 20 juin 2008 à CHF 1 million. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de FidFund Management SA est détenu dans sa totalité par Gem 360 SA.

La société est également dotée d'un capital-participation qui s'élève à CHF 2 millions entièrement détenu par CACEIS SA, société par actions simplifiée à directoire et conseil de surveillance de droit français ayant son siège à place Valhubert 1-3, 75013 Paris, France, (CACEIS SA).

Le conseil d'administration de FidFund Management SA est le suivant :

◆ Monsieur Marc Lüthi, Président

Directeur Private Banking, Banque Bénédict Hentsch & Cie SA, associé Pennone & Partners SA, Genève

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| ◆ Monsieur Philippe Bens | Administrateur |
| ◆ Maître Didier Brosset | Avocats Associés, Genève |
| ◆ Monsieur Guillaume Fromont | CACEIS SA, – Paris |
| ◆ Monsieur Alain Golaz | Administrateur |
| ◆ Monsieur Philippe Marronnier | CACEIS SA, Paris |
| ◆ Monsieur Robert Pennone | Administrateur |

La direction de FidFund Management SA est composée de

- | | |
|---------------------------------|-------------------|
| ◆ Monsieur François Arnaud | Directeur général |
| ◆ Monsieur Christophe Audousset | Directeur adjoint |

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités principales que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de FidFund Management SA.

La direction gère en Suisse au 31 mai 2011 trois placements collectifs de capitaux au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à la date précitée à CHF 916'561'000.

La direction du fonds fournit jusqu'à présent aucune des prestations supplémentaires au sens de l'art. 29 LPCC.

FidFund Management SA

Ch. de Précossy 11
CH – 1260 Nyon
www.fidfund.com

2.2 Comité de placement

Pour la mise en œuvre de la politique de placement, la direction du fonds peut s'appuyer sur le comité de placement. Le comité de placement se réunit sur demande de la direction. Il sélectionne, étudie et recommande à la direction, les projets d'investissements ou de vente d'immeubles, ainsi que tout projet et/ou mandat relevant des objectifs et de la politique d'investissement du fonds (cf. ch. 1.2 du prospectus). La direction du fonds détient le pouvoir décisionnel.

Le comité de placement est composé d'au moins deux membres externes à la direction, chacun spécialiste d'un domaine touchant à la gestion du fonds, soit :

1. un spécialiste immobilier,
2. un spécialiste du financement immobilier ;

Les propositions du comité de placement sont adoptées à la majorité. Chaque membre du comité compte pour 1 voix.

La composition du comité de placement est la suivante, classée par numéro correspondant à chacune des spécialités décrites ci-dessus:

1. Monsieur Lorenzo Orsi, Arch. Dipl. ETHZ et membre du REG A, SIA, OTIA et ASIAT;
2. Monsieur Claudio Genasci, membre de la direction générale, Banca dello Stato del Cantone Ticino (co-promoteur du fonds avec Studio Fiduciario Pagani SA) ;

Conseiller du comité de placement

La société anonyme Studio Fiduciario Pagani SA (co-promoteur du fonds avec Banca dello Stato del Cantone Ticino), fondée le 17 mai 2001, est active dans le conseil et l'intermédiation dans le domaine financier et immobilier. Son siège social est en Via Madero 10, CH - 6900 Lugano. Son capital-actions s'élève depuis le 29 juillet 2008 à CHF 400'000.- et est totalement libéré.

Afin de recommander au mieux la direction du fonds, le comité de placement peut s'appuyer sur son conseiller, Studio Fiduciario Pagani SA, représenté par Monsieur Matteo Pagani, qui sélectionne, étudie et soumet au comité de placement les projets d'investissements ou de vente d'immeubles, ainsi que tout projet et/ou mandat relevant des objectifs et de la politique d'investissement du fonds (cf. 1.2 du prospectus).

Un représentant du Studio Fiduciario Pagani SA est présent à chaque comité de placement pour répondre aux questions relatives aux potentielles acquisitions respectivement ventes ou à la mise en valeur du parc immobilier. Le conseiller n'a pas de pouvoir décisionnel.

2.3 Délégation d'autres tâches partielles

Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à :

- Assofide SA, Via Luini 3, CH – 6600 Locarno
- Comafim SA, Corso Elvezia 27, CH – 6900 Lugano
- Interfida SA, Corso San Gottardo 35, CH – 6830 Chiasso

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation peuvent être occasionnellement déléguées.

La liste ajournée des personnes auxquelles des tâches, telles que décrites ci-dessus, ont été déléguées peut être obtenue auprès de la direction du fonds. En principe, les délégués se distinguent par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Par ailleurs, la direction a délégué à CACEIS Fastnet (Suisse) SA certaines tâches de marketing, d'informatique et de publication des cours.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus entre FidFund Management SA et les mandataires.

2.4 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier

La direction du fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs obtiennent de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits de créancier et sociaux.

Dans les affaires de routine en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de tiers ou qu'elle apprend par la presse.

La direction du fonds est libre de renoncer ou non à l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

3. Informations concernant la banque dépositaire

Les fonctions de banque dépositaire sont exercées par Cornèr Banca SA (ci-après la « Banque »). La Banque a été constituée le 14 Juillet 1952; sa durée est illimitée. La Banque est une société anonyme de droit privé, autorisée en tant que institut bancaire par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Son siège social et sa direction générale sont en Via Canova 16, CH - 6900 Lugano. Elle a ou peut avoir des succursales, des agences et des représentations. Son capital-actions s'élève depuis le 29 juillet 2008 à CHF 12'000'000.- et est totalement libéré.

La Banque a comme but général d'exercer tous les activités qui se relient au statut bancaire, notamment toutes les opérations bancaires, financières, de consultation, de service et commerciales en Suisse et à l'étranger. Les services de la Banque s'adressent à la clientèle suisse et étrangère, qu'elle soit privée ou institutionnelle.

En particulier, elle est aussi active dans le secteur immobilier, pouvant hypothéquer, acheter, vendre des immeubles en Suisse et à l'étranger respectivement fournir tous les services en rapport au domaine immobilier.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger. Elle répond en l'occurrence du soin dans leur choix et instruction ainsi que de la surveillance du respect permanent des critères de sélection (cfr. aussi Point 1.2 lettre d ci-dessus).

La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'ait plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété de ceux-ci.

4. Informations concernant les tiers

4.1 Domicile de paiement

Le domicile de paiement est Cornèr Banca SA, Via Canova 16, 6900 Lugano.

4.2 Distributeur

L'établissement mandaté pour la distribution du fonds est :

SFP Funds Distribution SA
Via Moderno, 10
6900 Lugano

4.3 Organe de révision

KPMG Genève SA, rue de Lyon 111, 1203 Genève, assume la fonction d'organe de révision.

4.4 Experts chargés des estimations

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts suivants chargés des estimations:

- ◆ Omar Antonelli, Arch. Dipl. STS OTIA, Lugano;
- ◆ Mirko Fasola, Technicien ES, Lugano;
- ◆ Pascal Brülhart, Economiste immobilier international BAK, MAS Real Estate Management FHO, MRICS, Ponte Tresa.

Omar Antonelli et Mirko Fasola sont employés de Autentica & Partners SA. Cette dernière, qui a son siège à Via Nassa 3b à Lugano, a été constituée le 21 avril 2008 et a comme but social toutes les activités ayant trait au secteur immobilier, notamment de fournir des évaluations immobilières, des rapports techniques, des analyses de fonds immobiliers respectivement des risques immobiliers.

Pascal Brülhart est promoteur et titulaire de Brülhart & Partners SAGL, qui a son siège Via La Piana 12 à Ponte Tresa et qui a été constituée le 26 juin 2009. Le but de ladite société est de fournir les prestations typiques revenant au secteur immobilier, tel que les estimations immobilières, la fourniture de conseil d'investissement immobilier, la rédaction de rapports techniques et l'étude de projets immobiliers. En outre, la société en question peut également fournir des conseils dans le cadre de parcs immobiliers respectivement être active dans l'intermédiation immobilière.

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans les estimations immobilières, acquise dans le contexte de nombreux projets. L'exécution du mandat est réglée par un mandat entre FidFund Management SA et les experts chargés des estimations.

5. Autres informations

5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	10061233
Cotation	sera demandée auprès de la SIX Swiss Exchange
ISIN	CH0100612339
Exercice comptable	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Parts	Les parts ne sont en principe pas émises physiquement mais enregistrées de manière comptable. Sur demande, titres au porteur, certificat de 1, 10 et 100 parts
Valeur initiale d'une part	CHF 1'000.-
Utilisation des produits	Distribution semestrielle des produits dans les trois mois qui suivent la clôture du semestre

5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de 12 mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement, pendant un exercice annuel (voir contrat de fonds de placement, § 17, ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit exprimer ce souhait par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable, (voir contrat de fonds de placement, § 5, ch. 4).

La valeur nette du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts.

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 d'impôts probablement à payer lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation, arrondie à CHF 0.05.

En vue de l'émission, le prix d'émission des parts correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, plus la commission d'émission. Le montant de la commission figure sous ch. 5.3 ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat des parts correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous chiffre 5.3 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.05.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres en principe, mais comptabilisées. L'investisseur peut toutefois demander la remise d'un certificat auprès de la banque dépositaire. Celle-ci facturera à l'investisseur une commission de CHF 250.- plus TVA si applicable par certificat.

Si des certificats de parts ont été remis, ils doivent être restitués en cas de demande de rachat.

La direction du fonds peut à tout moment suspendre ainsi que refuser les ordres de souscription ou de conversion de parts.

Le fonds sera coté en bourse. La direction du fonds garantira un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par la SIX Swiss Exchange. Jusqu'à la cotation en bourse, la banque dépositaire assure un traitement régulier hors bourse des parts du fonds immobilier.

La direction du fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le traitement hors bourse des parts.

5.3 Négoce

Le fonds sera coté en bourse.

Avant la cotation en bourse du fonds, la banque dépositaire assure, dans le respect de toute la réglementation applicable, un traitement régulier hors bourse des parts du fonds immobilier chaque jour ouvrable bancaire et garantit un point de contact où les demandes de souscription et de rachat peuvent être coordonnées. Les cours des parts seront publiés chaque jour ouvrable bancaire sur Telekurs, Reuters et Bloomberg.

Le point de contact se trouve auprès de la salle de marchés de Cornèr Banca SA, Via delle Scuole 42, 6963 Pregassona. En outre, les investisseurs sont informés qu'ils peuvent soumettre toute sorte de question concernant le traitement régulier hors bourse des parts du fonds au responsable du Desk Equity de la banque dépositaire en les adressant à :

Responsable Desk Equity
Cornèr Banca SA
Via delle Scuole 42
6963 Pregassona
Tel : +41 91 800 52 01

Le point de contact est ouvert chaque jour ouvrable bancaire de 9h00 à 17h00.

Des indications sur la valeur d'inventaire ou sur l'évolution de la fortune du fonds ou toute information similaire ne peuvent être transmises par la direction du fonds à la banque dépositaire, que si ces données sont également à disposition de l'investisseur.

5.4 Rémunérations et frais

Rémunérations et frais à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	5% au maximum de la valeur nette d'inventaire
--	---

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger	5% au maximum de la valeur nette d'inventaire
---	---

Frais de livraison des parts de fonds, par certificat	CHF 250.-
---	-----------

Commission de la direction pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution 0,50%
de la valeur nette d'inventaire

Rémunérations et frais à la charge de la fortune du fonds
(extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction du fonds 1% p.a
de la valeur nette d'inventaire

Elle est utilisée pour la direction, l'Asset Management et la commercialisation du fonds.

Commission de la banque dépositaire 0,05% p.a
de la valeur nette d'inventaire

Commission pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeuble, pour autant qu'un tiers n'ait pas été chargé de l'opération 2% au maximum
du prix d'achat ou de vente
resp. de la valeur de
l'immeuble échangé

Commission à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles 6% au maximum
du montant annuel net
encaissé

Par ailleurs, les autres commissions et frais énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel et semestriel.

A partir de l'élément « Commercialisation », la direction du fonds peut accorder des rétrocessions aux investisseurs institutionnels suivants, détenant des parts de fonds pour des tiers sous l'aspect économique :

- sociétés d'assurances sur la vie ;
- caisses de pension et autres institutions de prévoyance ;
- fondations de placement ;
- directions suisses de fonds ;
- directions et sociétés étrangères de fonds ;
- sociétés d'investissement.

La direction du fonds peut, d'autre part, verser des commissions d'état à partir de l'élément « Commercialisation » aux distributeurs et partenaires de distribution désignés ci-après :

- distributeurs autorisés ;
- directions de fonds, banques, négociants en valeurs mobilières, La Poste Suisse ainsi que des sociétés d'assurances ;
- partenaires de distribution qui placent les parts de fonds exclusivement auprès d'investisseurs institutionnels dont la trésorerie est gérée à titre professionnel ;
- gestionnaires de fortune.

Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER) s'élevait en:

Années (clôture comptable au 31 décembre)	TER avec commission de performance	Commission de performance en % de la fortune nette moyenne
2009	1.46%	N/A
2010	1.45%	N/A

Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par la direction du fonds, ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation directe ou indirecte de plus de 10% du capital ou des voix, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat, ni de commission de gestion (cf. § 19, ch. 8 du contrat de fonds).

Conventions de partage de frais et avantages pécuniaires (« soft commissions »)

La direction n'a pas conclu de conventions de partage de frais ni de conventions concernant des « soft commissions ».

5.5 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet (www.fidfund.com).

Le prospectus avec le contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire, ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication par la direction du fonds dans la *Feuille officielle suisse du commerce (FOSC)* ainsi que sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

La publication de la dernière valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » a lieu quotidiennement sur www.swissfunddata.ch.

5.6 Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et les dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont incluses dans cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

5.7 Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts de ce fonds dans d'autres juridictions qu'en Suisse. La vente de parts de fonds peut être limitée ou interdite par la loi dans certaines juridictions. Les personnes en possession de ce prospectus doivent se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et se conformer à celles-ci. Ce prospectus ne constitue pas une offre ni un appel d'offres à acquérir des parts de ce fonds dans une juridiction dans laquelle une telle offre ou un tel appel d'offres seraient illégaux.

En particulier, les parts de ce fonds n'ont pas été et ne seront pas enregistrées selon le Securities Act de 1933 des Etats-Unis d'Amérique ("Securities Act"). Les parts du fonds ne peuvent pas être offertes, vendues ou livrées aux Etats-Unis ou à des "U.S. Persons" telles que définies dans le Securities Act.

En outre, l'offre ou la vente de parts du fonds aux Etats-Unis par un distributeur peut constituer une violation des obligations d'enregistrement prévues dans le Securities Act.

5.8 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

2ème Partie: Contrat de fonds de placement**I Bases****§ 1 Dénomination ; société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire**

1. Sous la dénomination RESIDENTIA, il existe un fonds de placement contractuel du type « Fonds immobiliers » (ci-après « le fonds immobilier ») au sens de l'article 25 et suivants en relation avec l'article 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est FidFund Management SA, Nyon.
3. La banque dépositaire est Cornèr Banca SA, Lugano.

II Droits et obligations des parties contractantes**§ 2 Contrat de fonds de placement**

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction du fonds

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation Elle calcule la valeur d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier.
3. La direction peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches pour assurer une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées ; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat.

La direction répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes.

4. La direction du fonds soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction répond envers l'investisseur du respect que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds.
8. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

9. Les indications sur la valeur d'inventaire ou sur l'évolution de la fortune du fonds ou toute information similaire ne peuvent être transmises par la direction du fonds à la banque dépositaire que si ces données sont également à disposition de l'investisseur.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées, ainsi que des actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier.
3. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger. Elle répond du soin avec lequel elle a choisi et instruit le tiers et du soin avec lequel elle a contrôlé que les critères de choix soient durablement respectés. Le prospectus contient des explications sur les risques inhérents.
4. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, et les décisions afférentes aux placements soient conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et si le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
5. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
6. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier.
7. Jusqu'au moment de la cotation en bourse du fonds, la banque dépositaire assure un traitement régulier hors bourse pour toutes les parts du fonds immobilier, sous réserve des jours fériés officiels.
8. Jusqu'au moment de la cotation en bourse du fonds, en tant que teneur de marché, la banque dépositaire, garantit un marché hors bourse régulier où les demandes de souscription et de rachat sont coordonnées chaque jour ouvrable bancaire. Les détails concernant l'adresse et les horaires d'ouverture du point de contact respectivement la personne de référence sont décrits dans le prospectus.

§ 5 Investisseurs

1. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
2. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
3. La direction informe les investisseurs qui le demandent sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, celle-ci leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction que l'organe de révision ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.

4. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice annuel en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17 ch. 2).

Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

5. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, la banque dépositaire et ses mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat de fonds d'une participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
6. Les parts d'investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
7. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger ;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant.

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts autorisent à participer à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée quant à elle. Cette participation peut différer sur la base de charges ou de distributions spécifiques par classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de part sont publiés dans les organes de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe de part donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la part de chacune à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres en principe, mais comptabilisées. L'investisseur peut exiger (à ses frais) la remise d'un certificat au porteur portant sur 1, 10 ou 100 parts. Les frais actuels figurent dans le prospectus et le prospectus simplifié. En revanche, pour les fractions de parts, il n'y a pas droit à leur titrisation. Si des certificats de parts ont été distribués, ils doivent être restitués au plus tard avec la demande de rachat.

III Directives régissant la politique de placement**A Principes de placement****§ 7 Respect des directives de placement**

1. Lors du choix des divers placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction du fonds respecte dans le sens d'une distribution équilibrée des risques les principes et les taux limites qui suivent. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après la date de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable, en tenant compte des intérêts des investisseurs.

Lorsque des limitations en relation avec des dérivés sont affectées par une modification du delta selon § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds de placement dans des valeurs immobilières situés au sud de la Suisse. Par l'expression « situés au sud de la Suisse » on entend les immeubles qui sont situés dans le Canton du Tessin respectivement dans le Canton des Grisons, les deux appartenant à la Confédération Helvétique.

La direction du fonds investit deux tiers au minimum de la fortune du fonds dans des maisons d'habitation et des constructions à usage mixte.

La direction du fonds peut d'autre part investir au maximum un tiers de la fortune du fonds dans des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant (immeubles comprenant surtout des bureaux, des études ou des cabinets de consultations, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux) y compris les immeubles affectés à l'industrie et l'hôtellerie.

Par ailleurs, la direction veille à ce que le rendement locatif de la partie habitation des immeubles du portefeuille représente au minimum 2/3 de la valeur locative totale du parc immobilier du fonds.

2. Les fonds immobiliers peuvent effectuer des placements dans :

- a) des immeubles et leurs accessoires.

Par immeuble on entend :

- les maisons d'habitation;
- les immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant (immeubles comprenant surtout des bureaux, études ou cabinets de consultation, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings, mais également, de cas-en cas, quelques locaux artisanaux), y compris les d'immeubles à caractère industriel et les hôtels ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial) ;
- les constructions à usage mixte ; autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles ;
- les immeubles en droit de superficie.

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

Tout immeuble tel que stipulé ci-dessus sous chiffre 2 let. a est qualifié soit de maison d'habitation, soit de construction à usage mixte, soit d'immeuble à caractère commercial. Le rendement de l'immeuble définit sa qualification.

- b) des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix ;
 - c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris Real Estate Investment Trusts) ainsi que dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;
 - d) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels ;
 - e) des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent contrat.
3. La direction du fonds peut faire construire aux fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction du fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.
4. Sous réserve du § 19, la direction du fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte de plus de 10% du capital ou des voix.
5. Les dérivés sont sujets aux risques de contrepartie, outre le risque de marché ; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

- 1. Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme (d'émetteurs suisses), servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir des valeurs mobilières et avoirs dans l'unité du compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
- 2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
- 3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
- 4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires à vue et à terme jusqu'à 12 mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 chiffre 2.
- 5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement**§ 10 Prêt de valeurs immobilières**

La direction du fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés – Approche Commitment I

1. La direction du fonds ne peut effectuer des opérations sur dérivés que pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêts et de change.

Elle veille à ce que les opérations sur dérivés ne conduise pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du présent contrat de fonds, du prospectus et du prospectus simplifié ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds.

2. L'utilisation de dérivés est limitée à des positions diminuant l'engagement et est comparable, dans son effet économique, à la vente d'un sous-jacent, respectivement à la diminution d'un engagement (position diminuant l'engagement). La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Les opérations sur dérivés n'exercent ainsi ni un effet de levier sur la fortune du fonds, ni ne correspondent à une vente à découvert.

Les opérations sur dérivés de crédit ne sont pas autorisées.

La direction s'assure qu'elle peut remplir en tout temps les engagements de paiement et de livraison contractés avec des dérivés à l'aide de la fortune du fonds, conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

3. Seuls des dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir:
 - a) Options Call et Put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé.
 - b) Le Swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière "non-path dependent" de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu.
 - c) Le contrat à terme (Future ou Forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
4.
 - a) Les dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des lettres b et d.
 - b) Une couverture par d'autres placements est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est
 - calculé par un service externe, indépendant;
 - représentatif des placements servant de couverture;
 - en corrélation adéquate avec ces placements.
 - c) La direction du fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements. Des sous-jacents peuvent être utilisés en même temps comme couverture pour plusieurs positions en dérivés si ces dernières comportent un risque de marché, de taux d'intérêts ou de change et qu'elles concernent les mêmes sous-jacents.
 - d) Un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le "delta" lors du calcul des sous-jacents correspondants.

5. La direction du fonds peut conclure des opérations sur dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou encore OTC (Over-the-Counter).
6.
 - a) La direction du fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à la surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou le garant doit présenter la notation minimale prescrite selon la législation sur les placements collectifs de capitaux conformément à l'art. 33 OPC-FINMA.
 - b) Un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
 - c) Si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé conclu OTC, le prix doit être vérifié en tout temps au moyen de modèles d'évaluation appropriés et reconnus par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents. De plus, avant la conclusion de l'opération, des offres concrètes doivent être demandées au moins auprès de deux contreparties pouvant entrer en ligne de compte et l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix, de la solvabilité, de la répartition des risques et des prestations de service des contreparties doit être acceptée. La conclusion du contrat et la fixation du prix sont à documenter de manière compréhensible.
7. Les dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
8. Le prospectus contient d'autres indications sur
 - l'importance des dérivés dans le cadre de la stratégie de placement;
 - l'effet des opérations sur dérivés exercé sur le profil de risque du fonds;
 - le risque de contrepartie de dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction du fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage fonciers contractuels.
2. La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction du fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur vénale.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.

2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
5. La direction du fonds respecte, d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30%;
 - b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 20%;
 - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;
 - d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier visées à l'art. 86, al. 3 let. c OPCC: jusqu'à concurrence de 25% ;
 - e) les placements visés aux lettres a et b ci-dessus ne peuvent pas excéder ensemble 30% de la fortune du fonds.

IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. 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.
2. 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 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.
3. 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.
4. 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 ch. 3.
5. 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).
6. Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi à CHF 0.05.

§ 17 Emission et rachat des parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais doit procéder par tranches. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5, chiffre 4. Lorsque les parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, selon le § 16. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'autre nature se présente ;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées ;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

6. La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à l'organe de révision, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5 let. a) à c), il n'est pas effectué d'émission de parts.

V Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux effectivement appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.
2. Lors du rachat des parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées, est débitée à l'investisseur. Le taux effectivement appliqué figure dans les rapports annuels et semestriels.

3. La banque dépositaire facture, le cas échéant, à l'investisseur les commissions et frais bancaires usuels pour la livraison des parts. Les frais actuels figurent dans le prospectus et le prospectus simplifié.
4. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction impute une commission de 0.50% sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, l'Asset Management et la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion).

Lorsque la direction du fonds accorde des rétrocessions à des investisseurs et/ou des indemnités de distribution, elle les publie dans les rapports annuel et semestriel.

Outre la commission de gestion ci-dessus, la direction du fonds a droit aux rémunérations suivantes :

- a) Pour les démarches effectuées lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles. La direction du fonds débite au fonds immobilier une indemnité de 2% au maximum du prix d'achat, de vente respectivement de la valeur de l'immeuble échangé, pour autant qu'un tiers n'ait pas été mandaté à cet effet. Le taux effectivement appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.
- b) Comme indemnité de gestion des divers immeubles, la direction du fonds débite le fonds immobilier de 6% au maximum du montant annuel net encaissé. Le taux effectivement appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.

Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de 0.05% p.a. de la valeur nette d'inventaire du fonds, perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire sur la fortune du fonds et versée annuellement (commission de la banque dépositaire).

Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.- par position.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0.50% du montant brut distribué (y compris ses rétrocessions et frais aux banques et autres établissements intermédiaires).

3. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement :
 - ◆ taxes annuelles de l'autorité de surveillance sur les fonds immobiliers en Suisse ;
 - ◆ frais d'impression des rapports annuels;
 - ◆ publication de prix et publications de communications aux investisseurs ;
 - ◆ honoraires de l'organe de révision pour les révisions ordinaires;
 - ◆ honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts;
 - ◆ commissions conformes au marché à des tiers et à des gérances mandatées par la direction lors de l'achat et la vente d'immeubles ;
 - ◆ frais de notaire et de tribunal en relation avec les prétentions de droits et créances revenant au fonds immobilier;
 - ◆ salaires, prestations sociales et charges de droit public pour les concierges et services de chauffage ;

- ◆ émoluments en relation avec une éventuelle cotation du fonds immobilier et avec l'autorisation de distribution en Suisse et à l'étranger ;
 - ◆ frais éventuels résultant de démarches exceptionnelles et nécessaires, faites dans l'intérêt des investisseurs.
4. Le fonds immobilier supporte par ailleurs les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, émoluments, courtages conformes au marché, etc.). Ces frais sont imputés directement sur la valeur de revient ou de vente des placements concernés.
 5. De plus, les frais suivants peuvent être imputés à la fortune du fonds :
 - ◆ Honoraires pour les démarches lors de la création de constructions, de rénovations et de transformations prélevés par les tiers et les gérances mandatées par la direction, selon les tarifs prévus par les normes de l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT) applicables aux régisseurs respectivement par les normes de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) applicables aux ingénieurs et architectes.
 6. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par la direction, ou par une société à laquelle la direction est lié dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte de plus de 10% du capital ou des voix («fonds cibles liés»), aucune commission de gestion ne peut être débitée de la fortune du fonds dans la mesure de tels placements. La direction du fonds ne peut d'autre part pas débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

VI Reddition des comptes et révision

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice annuel s'étend du 1^{er} Janvier au 31 décembre.
3. La direction publie un rapport annuel révisé du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur, conformément au § 5, chiffre 3, demeure réservé.

§ 21 Révision

L'organe de révision vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des prescriptions du contrat de fonds, de la LPCC et des règles de conduite de la Swiss Funds Association (SFA). Un rapport succinct de l'organe de révision sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII Utilisation du résultat

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué semestriellement aux investisseurs au plus tard dans les trois mois qui suivent la clôture du semestre. Le bénéfice est distribué dans la monnaie de compte.

La direction peut effectuer par ailleurs des versements intermédiaires à partir des produits des placements.

Jusqu'à 25% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Si le produit net d'un exercice y compris les produits reportés d'exercices antérieurs s'élève à moins de 1% de la fortune nette du fonds, il peut être renoncé à une distribution et le produit net est reporté à compte nouveau du fonds.

2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII Publications du fonds immobilier

§ 23

1. Les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques énumérés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans les organes de publication.
2. Dans ces organes, il y a notamment un résumé des modifications principales du contrat de fonds, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, de changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, de la création, suppression ou regroupement de classes de parts ainsi que de la dissolution du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts dans les médias imprimés ou électroniques désignés dans le prospectus. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

IX Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat de fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - ◆ la politique de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements;
 - ◆ l'utilisation du produit net et des gains en capitaux ;
 - ◆ la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs ;
 - ◆ les conditions de rachats ;
 - ◆ la durée du contrat et les conditions de dissolution.
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;

- e) il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
 4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds de placement, y compris les impôts latents de liquidation ainsi que la prise de position de l'organe de révision compétent selon la LPCC.
 5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 23, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours depuis la dernière publication, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
 6. L'organe de révision vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
 7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement, de la confirmation de l'organe de révision quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que du rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
 8. La direction du fonds immobilier mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture révisé doit être établi pour le ou les fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement, avec un délai de résiliation de deux mois.
3. Le fonds immobilier peut être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans leurs organes de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X Modification du contrat de fonds de placement

§ 26

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou qu'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication correspondante. En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon § 23, ch. 2, qui sont exemptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI Droit applicable et for

§ 27

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 21 décembre 2006.

Le for judiciaire est au siège de la direction.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 5 septembre 2011.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds du 29 mai 2009.

La direction

FidFund Management SA

La banque dépositaire

Cornèr Banca SA



Residentia

**Rapport annuel audité
31 décembre 2010**

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers

FidFund Management SA

Chemin de Précossy 11 - Case postale 2259 CH-1260 Nyon 2
Tél. +41 22704 06 10 - Fax +41 22704 06 20
www.fidfund.com

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

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

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

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

Direction

FidFund Management SA

Chemin de Précossy 11

CH-1260 Nyon / VD

Banque dépositaire

Cornèr Banca SA

Via Canova 16

CH – 6900 Lugano

FidFund Management SA

Conseil d'administration

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

Direction

François Arnaud	Directeur général
Christophe Audousset	Directeur adjoint

Comité de placement

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

Conseiller du Comité de placement (sans pouvoir décisionnel)

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

Experts chargés des estimations

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

Gestion des immeubles

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

Banque dépositaire

Cornèr Banca SA, Lugano

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA, Genève

Promoteurs

Studio Fiduciario Pagani SA
Banca dello Stato des Cantone Ticino

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

- des valeurs immobilières en Suisse ;
- des maisons d'habitation ;
- et dans une moindre mesure, dans des immeubles à caractère commercial, inclus des immeubles affectés à l'industrie et l'hôtellerie.

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

RAPPORT DE GESTION DES PROMOTEURS

2010 a été l'année de consolidation du fonds immobilier *Residentia*, créé en juin 2009. L'acquisition d'immeubles et de terrains a été difficile à cause des taux d'intérêt qui ont connu leur minimum historique; cela a produit une grande concurrence parmi les acquéreurs et a conduit les propriétaires des immeubles à augmenter les prix de vente. On a pourtant décidé de ne pas suivre le marché et de mener les acquisitions selon des critères très restrictifs.

Dans ce contexte particulier nous avons acquis deux terrains, le premier à Massagno et le deuxième à Giubiasco, qui nous permettront d'édifier respectivement 20 et 8 appartements.

Pour ce qui concerne les immeubles à revenus, on a conclu des acquisitions à Bellinzona, Manno et Chiasso.

L'immeuble à Bellinzona (via Ghiringhelli 18) comprend 12 appartements et un local commercial.

L'immeuble à Manno, dans une très bonne position au long de via Cantonale, comprend 12 locaux commerciaux.

Enfin, l'immeuble à Chiasso (via Lavizzari 2), en plein centre-ville, comprend 6 appartements et une boutique.

Les derniers deux immeubles ont été acquis pendant les derniers jours de l'année 2010 et nous ont permis d'investir tous les capitaux obtenus au moment du lancement du fonds ; en 2011 nous pourrions conclure des acquisitions avec le support de crédit bancaire.

La NAV (valeur nette de l'inventaire) est fixé à 1'035.05 CHF et sa distribution a été de 9.35 par part. Finalement, nous sommes satisfaits et confiants pour l'exercice 2011 en vue d'une possible augmentation de capital pour continuer la campagne d'acquisitions avec des nouveaux capitaux.

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 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 en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins.

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

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

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

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

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

Modèle d'évaluation DCF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taux de capitalisation au 31.12.2010

Le taux de capitalisation est de 4% (Moyenne swap 10 ans des 3 dernières années : 2.75% et Taux d'illiquidités : 1.25%).

Les taux d'escompte varient entre 3.50% (minimum) et 4.13% (maximum) avec une moyenne pondérée à 4%.

Residentia en bref

		31.12.2009	31.12.2010
Fortune totale	CHF	40'552'463.99	42'299'884.03
Fortune nette du fonds	CHF	40'261'902.07	41'337'560.47
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	25'290'000.00	37'190'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00	3'590'000.00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31.12.2009	39'938	40'261'902.07	1'008.10	4.48	0.00	4.48
31.12.2010	39'938	41'337'560.47	1'035.05	9.35	0.00	9.35

Indices calculés selon la directive de la SFA

	31.12.2010
Taux de perte sur loyers	6.49 %
Coefficient d'endettement	0.00 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	34.84 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER)	1.45 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01 – 31.12.2010)	3.52 %
Rendement sur distribution	0.43 %
Quote-part de distribution	99.91 %
Agio/disagio au 31.12.2010	-0.49 %
Rendement de placement	3.46 %

	2009	2010 ¹⁾	exercice comptable 01.01.-31.12.10	depuis création du fonds ²⁾
Residentia	0.00%	4.47%	3.96%	4.47%
SXI Real Estate Funds TR *	8.87%	8.71%	5.71%	18.34%

* 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) du 1er janvier 2010 to 31 janvier 2011

2) du 1er Juillet 2009 au 31 janvier 2011 (performance cumulative).

Compte de fortune	au 31.12.2009	au 31.12.2010
	CHF	CHF
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	14'937'364.55	1'243'235.07
Immeubles		
Immeubles d'habitation	25'290'000.00	24'560'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	0.00	1'900'000.00
Immeubles à usage mixte	0.00	4'330'000.00
Immeubles à usage commercial	0.00	6'400'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	3'590'000.00
Total immeubles	25'290'000.00	40'780'000.00
Autres actifs	325'099.44	276'648.96
Total des actifs	40'552'463.99	42'299'884.03
Passifs		
Engagements		
Autres engagements	290'561.92	726'393.56
Total des passifs	290'561.92	726'393.56
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	40'261'902.07	41'573'490.47
Provision impôts s/gains non réalisés	0.00	- 235'930.00
Fortune nette	40'261'902.07	41'337'560.47

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	0.00	40'261'902.07
Distribution	0.00	-380'609.14
Solde des mouvements de parts	39'938'000.00	0.00
Résultat total	323'902.07	1'456'267.54
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	40'261'902.07	41'337'560.47

Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts		
Situation en début d'exercice	0.00	39'938.00
Parts émises	39'938.00	0.00
Parts rachetées	0.00	0.00
Situation en fin d'année	39'938.00	39'938.00

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	1'008.10	1'035.05
---	-----	----------	----------

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

Compte de résultat	Du 01.07.2009 au 31.12.2009 CHF	Du 01.01.2010 au 31.12.2010 CHF
Revenus		
Revenus locatifs	698'684.00	1'495'681.95
Intérêts bancaires	11'806.82	14'879.61
Autres revenus locatifs	3'190.00	9'654.15
Total des produits	713'680.82	1'520'215.71
Charges		
Autres intérêts passifs	28'629.76	29'885.99
Entretien et réparations	17'529.30	268'892.16
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	32'927.90	42'899.55
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	21'020.45	54'822.00
Impôts directs	90'880.38	204'249.62
Frais d'évaluation et de révision	99'874.55	106'985.50
Avocats	0.00	4'838.35
Frais bancaires	3'966.62	9'168.32
Frais de publication, d'impression, autres	31'895.50	0.00
Rémunération réglementaire à la direction	198'048.71	402'751.37
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	9'902.43	20'137.57
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	0.00	1'843.00
Total des charges	534'675.60	1'146'473.43
Résultat net	179'005.22	373'742.28
Gains/Pertes sur investissements réalisés	0.00	0.00
Résultat réalisé	179'005.22	373'742.28
Gains/Pertes de capital non réalisés (variation)	144'896.85	1'082'525.26
Résultat de la période	323'902.07	1'456'267.54
Utilisation du résultat	CHF	CHF
Résultat réalisé	179'005.22	373'742.28
Virement au compte gain/perte de capital accumulé	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	0.00	767.12
Résultat disponible pour être réparti	179'005.22	374'509.40
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	179'005.22	374'509.40
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	178'922.24	373'420.30
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	178'922.24	373'420.30
Report à nouveau	82.98	1'089.10

Inventaire des immeubles**Immeubles locatifs**

Prix de revient	Valeur Vénale Estimée	Loyers encaissés ¹	Rendement brut ²
en CHF	en CHF	en CHF	

Immeubles d'habitation en propriété par étage

TESSIN	Chiasso				
	Via Lavizzari 2	1'874'790.30	1'900'000.00	0.00	3.85%
	Totaux	1'874'790.30	1'900'000.00	0.00	

Immeubles d'habitation

TESSIN	Lugano				
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	8'265'105.45	8'450'000.00	490'402.60	6.42%
	Via Antonio Fusoni 5	6'999'945.10	7'260'000.00	362'150.00	5.26%
	Bellinzona				
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8'363'017.09	8'850'000.00	450'765.35	6.40%
	Totaux	23'628'067.64	24'560'000.00	1'303'317.95	

Immeubles commerciaux

TESSIN	Manno				
	Via Cantonale 27	6'143'862.10	6'400'000.00	0.00	0.00%
	Totaux	6'143'862.10	6'400'000.00	0.00	

Immeubles mixtes

TESSIN	Bellinzona				
	Via C. Ghiringhelli 18	4'148'747.95	4'330'000.00	183'876.00	5.80%
	Totaux	4'148'747.95	4'330'000.00	183'876.00	

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

TESSIN	Massagno				
	Via Rodrée 6	2'695'711.50	2'700'000.00	0.00	0.00%
	Guibasco				
	Via Oligiati, Via Lugano	825'468.40	890'000.00	0.00	0.00%
	Totaux	3'521'179.90	3'590'000.00	0.00	

Récapitulation					
	Immeubles d'habitation en propriété par étage	1'874'790.30	1'900'000.00	0.00	
	Immeubles d'habitation	23'628'067.64	24'560'000.00	1'303'317.95	
	Immeubles commerciaux	6'143'862.10	6'400'000.00	0.00	
	Immeubles mixtes	4'148'747.95	4'330'000.00	183'876.00	
	Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en constructions	3'521'179.90	3'590'000.00	0.00	
	Totaux	39'316'647.89	40'780'000.00	1'487'193.95	

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à 37'417'000.00 CHF

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)

Locataires représentant plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon Directive SFA pour les fonds immobiliers, cm 66) :

Liste des achats et des ventes d'avoires durant l'exercice 2010/2011

Achats

Terrains		Prix d'achat en CHF
TESSIN	Giubasco	
	Via Olgiati, Via Lugano	800'000.00
	Massagno	
	Via Rodrée 6	2'550'000.00
		<u>3'350'000.00</u>

Immeubles commerciaux		Prix d'achat en CHF
TESSIN	Manno	
	Via Cantonale 27	6'000'000.00
		<u>6'000'000.00</u>

Logements		Prix d'achat en CHF
TESSIN	Chiasso	
	Via Lavizzari 2	1'830'000.00
		<u>1'830'000.00</u>

Mixtes		Prix d'achat en CHF
TESSIN	Bellinzona	
	Via C. Ghiringhelli 18	4'050'000.00
		<u>4'050'000.00</u>

Ventes

Logements		Prix de vente en CHF
TESSIN	Massagno	
	Via Maraini 10	1'720'000.00
		<u>1'720'000.00</u>

Informations sur les taux effectifs des rémunérations et frais accessoires

		Taux maximum selon contrat	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
pour la commission de gestion	§ 19 contrat fonds	1.00%	1.00%
pour la commission d'émission	§ 18 contrat fonds	5.00%	0.00%
pour la commission de rachat	§ 18 contrat fonds	5.00%	0.00%
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	2.00%	0.59%
pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	6.00%	de 3.5% à 3.75%
Rémunération à la banque dépositaire			
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 19 contrat fonds	CHF 125.--	CHF 125.--
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 contrat fonds	0.05%	0.05%

Rapport succinct de l'organe de révision
selon la loi sur les placements
collectifs (LPCC) aux porteurs de parts du fonds de placement
Residentia

Rapport succinct de l'organe de révision sur le rapport annuel selon la loi sur les placements collectifs (LPCC)

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit du rapport annuel du fonds de placement Residentia, comprenant les comptes annuels et les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. a – h et l'art. 90 de la loi sur les placements collectifs pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2010.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement du rapport annuel, conformément aux dispositions de la loi sur les placements collectifs, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur le rapport annuel. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que le rapport annuel ne contienne pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans le rapport annuel. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que de l'évaluation des risques que le rapport annuel puisse contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation du rapport annuel dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2010 est conforme à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives, ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

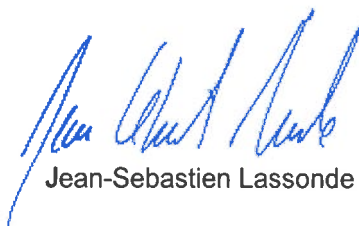
Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 127 LPCC et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

PricewaterhouseCoopers SA



Simona Terranova
Expert-réviseur
Réviseur responsable



Jean-Sebastien Lassonde

Genève, le 26 avril 2011

Annexe:

- Rapport annuel (comprenant les comptes annuels et les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. a – h de la loi sur les placements collectifs)



RESIDENTIA

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

**Rapport semestriel non audité
30 juin 2011**

FidFund Management SA

Chemin de Précossy 11- Case postale 2259 CH-1260 Nyon 2
Tél. +41 22704 06 10 - Fax +41 22704 06 20
www.fidfund.com

FidFund Management SA

Conseil d'administration

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

Direction

François Arnaud	Directeur général
Christophe Audousset	Directeur adjoint

Comité de placement

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

Conseiller du Comité de placement (sans pouvoir décisionnel)

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

Experts chargés des estimations

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

Gestion des immeubles

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

Banque dépositaire

Comèr Banca SA, Lugano

Société d'audit

KPMG SA, Rue de Lyon 111, 1203 Genève

Promoteurs

Studio Fiduciario Pagani SA
Banca dello Stato del Cantone Ticino

RESIDENTIA est un fonds de placement de droit suisse, 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.

Rapport du gestionnaire

Le premier semestre de l'année 2011 a constitué la première période d'activité complète du fonds immobilier Residentia: le fonds est complètement investi en recourant à l'effet de levier (*leverage*) à raison d'environ 18.6%. Une propriété ayant été acquise à Manno en janvier 2011 et une autre à Paradiso en mai 2011 (cf. le rapport pour en savoir plus sur les immeubles), nous avons atteint l'objectif souhaité: six mois d'activité à plein régime pour le fonds. A noter également que différents investissements ont été effectués dans la rénovation d'appartements, en particulier dans l'immeuble de Via San Gottardo à Bellinzona; grâce à eux, nous avons pu relouer rapidement les appartements rénovés en augmentant les loyers avec un rendement des investissements réalisés supérieur à 7%. En effet, la stratégie commune à tous les immeubles de notre fonds est de rénover peu à peu les appartements afin de pouvoir graduellement augmenter les rendements et la valeur intrinsèque de nos immeubles.

Notre projet à court terme est d'acquérir un immeuble résidentiel et d'obtenir le permis de construire pour au moins un des deux terrains en notre possession (Massagno et Giubiasco).

Dès que possible, nous entendons procéder à une augmentation de capital afin de doter le fonds d'une masse qui lui permettra d'optimiser les coûts et d'acquérir des immeubles aux dimensions plus importantes afin d'éviter ainsi de se retrouver en concurrence avec l'investisseur privé.

De toute évidence, la situation du marché immobilier n'a pas facilité notre tâche: les propriétaires d'immeubles, aussi bien privés qu'institutionnels, hésitent à vendre car, en ces temps difficiles, la brique reste l'une des rares valeurs refuges. Cela a contribué à une augmentation des prix de bon nombre d'immeubles en vente, les rendant donc moins intéressants. Pendant ce semestre, nous avons en effet préféré poursuivre notre politique de recherche pondérée plutôt que d'acheter des biens immobiliers à tous prix; nous pensons qu'il s'agit là de la stratégie la plus judicieuse pour constituer un parc immobilier de qualité et générateur de revenus.

Compte tenu de ce qui précède, nous pouvons nous considérer comme satisfaits des résultats obtenus: dans un contexte économique et politique extrêmement difficile aussi bien à l'échelon local qu'international, nous avons distribué, au premier semestre 2011 également, un rendement d'environ 2% par an après impôts. Nous entendons augmenter encore cette distribution pendant le deuxième semestre grâce à l'acquisition de l'immeuble de Paradiso. Ce rendement et la solidité des investissements réalisés font de ce véhicule un instrument d'investissement assorti d'un risque très faible et d'un rendement nettement supérieur à ceux des investissements comportant un risque comparable, tels que les obligations.

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 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 en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins.

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

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

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

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

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

Modèle d'évaluation DCF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taux de capitalisation au 30.06.11

Le taux de capitalisation est de 4.00%.

Residentia en bref

		30.06.2010	30.06.2011
Fortune totale	CHF	40'724'202.27	49'668'744.73
Fortune nette du fonds	CHF	40'288'159.35	41'663'938.34
Valeur vénale estimée des immeubles terminés	CHF	27'810'000.00	44'565'000.00
Valeur vénale estimée des immeubles en construction (y.c. le terrain)	CHF	0.00	3'590'000.00

	Parts en circulation	Fortune nette	Valeur nette d'inventaire par part	Distribution résultat net	Distribution gain en capital	Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
31.12.2009	39'938	40'261'902.07	1'008.10	4.48	0.00	4.48
31.12.2010	39'938	41'337'560.47	1'035.05	9.35	0.00	9.35
30.06.2011	39'938	41'663'938.34	1'043.20	10.65	0.00	10.65

Indices calculés selon la directive de la SFA

	30.06.2011
Taux de perte sur loyers	5.12 %
Coefficient d'endettement	14.72 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	52.08 %
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER)	1.41 %
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE 01.01 – 30.06.2011)	1.20 %
Rendement sur distribution	0.91 %
Quote-part de distribution	99.87 %
Agio/disagio au 30.06.2011	-1.74 %
Rendement de placement	1.21 %

	2010	2011 ¹⁾	exercice comptable 01.01.-30.06.11	depuis création du fonds ²⁾
Residentia	3.96%	0.42%	-0.07%	4.40%
SXI Real Estate Funds TR *	5.71%	5.83%	4.11%	21.79%

* 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) du 1er janvier 2011 au 29 juillet 2011

2) du 1er Juillet 2009 au 29 juillet 2011 (performance cumulative).

Compte de fortune	au 30.06.2010 CHF	au 30.06.2011 CHF
Actifs		
Avoirs en banque		
Avoirs à vue	12'681'666.38	1'125'121.83
Immeubles		
Immeubles d'habitation	16'550'000.00	24'850'000.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage	0.00	0.00
Immeubles à usage mixte	11'260'000.00	11'590'000.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage	0.00	1'925'000.00
Immeubles à usage commercial	0.00	6'200'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	3'590'000.00
Total immeubles	27'810'000.00	48'155'000.00
Autres actifs	232'535.89	388'622.90
Total des actifs	40'724'202.27	49'668'744.73
Passifs		
Engagements		
Dettes hypothécaires	0.00	7'087'500.00
Autres engagements	436'042.92	664'793.39
Engagements à découvert	0.00	0.00
Total des passifs	436'042.92	7'752'293.39
Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	40'288'159.35	41'916'451.34
Provision impôts s/gains non réalisés	0.00	252'513.00
Fortune nette	40'288'159.35	41'663'938.34

Variation de la fortune nette

Variation de la fortune nette du fonds	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période comptable	40'261'902.07	41'337'560.47
Distribution	-178'922.24	-171'733.40
Solde des mouvements de parts	0.00	0.00
Résultat total	205'179.52	498'111.27
Fortune nette du fonds à la fin de la période comptable	40'288'159.35	41'663'938.34

Nombre de parts rachetées et émises

Evolution du nombre de parts		
Situation en début d'exercice	39'938.00	39'938.00
Parts émises	0.00	0.00
Parts rachetées	0.00	0.00
Situation en fin d'année	39'938.00	39'938.00

Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période	CHF	1'008.75	1'043.20
---	-----	----------	----------

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

Compte de résultat	Du 01.01.2010 au 30.06.2010 CHF	Du 01.01.2011 au 30.06.2011 CHF
Revenus		
Revenus locatifs	706'866.60	1'064'299.65
Intérêts bancaires	8'721.88	718.27
Autres revenus locatifs	5'020.00	8'083.30
Revenus Dcpte AV	68.25	0.00
Total des produits	720'676.73	1'073'101.22
Charges		
Intérêts hypothécaires	0.00	14'285.98
Autres intérêts passifs	0.00	22'996.85
Entretien et réparations	104'866.78	98'384.80
Administration des immeubles :		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, impôt foncier, etc.)	27'657.90	59'472.40
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance)	27'441.30	42'585.35
Impôts directs	98'646.37	142'069.91
Frais d'évaluation et de révision	44'972.10	37'936.90
Frais bancaires	4'877.83	3'875.65
Frais de publication, d'impression, autres	205.77	0.00
Rémunération réglementaire à la direction	199'654.90	204'988.99
Rémunération réglementaire à la banque dépositaire	9'982.74	10'249.45
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux	0.00	10'351.42
Total des charges	518'305.69	647'197.70
Résultat net	202'371.04	425'903.52
Gains/Pertes sur investissements réalisés	0.00	0.00
Résultat réalisé	202'371.04	425'903.52
Gains/Pertes de capital non réalisés (variation)	2'808.48	72'207.75
Résultat de la période	205'179.52	498'111.27
Utilisation du résultat	CHF	CHF
Résultat réalisé	202'371.04	425'903.52
Virement au compte gain/perte de capital accumulé	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	82.98	404.96
Résultat disponible pour être réparti	202'454.02	426'308.48
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	201'686.90	425'339.70
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	201'686.90	425'339.70
Report à nouveau	767.12	968.78

Inventaire des immeubles**Immeubles locatifs**

	Prix de revient	Valeur Vénale Estimée	Loyers encaissés ¹	Rendement brut ²
	en CHF	en CHF	en CHF	
Immeubles d'habitation				
TESSIN	Lugano			
	Via Beltramina 6 - 8 - 10	8'272'841.75	8'450'000.00	246'760.00 6.47%
	Via Carona 6	4'616'987.15	4'850'000.00	20'830.00 5.15%
	Bellinzona			
	Via San Gottardo 58 a/b/c	8'373'980.09	8'850'000.00	243'542.70 6.40%
	Locarno			
	Via In Selva 17	2'572'787.25	2'700'000.00	31'320.00 3.07%
	Totaux	23'836'596.24	24'850'000.00	542'452.70

Immeubles commerciaux

TESSIN	Manno			
	Via Cantonale 27	6'145'925.15	6'200'000.00	152'190.00 4.57%
	Totaux	6'145'925.15	6'200'000.00	152'190.00

Immeubles mixtes en propriété par étage

TESSIN	Chiasso			
	Via Lavizzari 2	1'881'661.60	1'925'000.00	41'760.00 5.04%
	Totaux	1'881'661.60	1'925'000.00	41'760.00

Immeubles mixtes

TESSIN	Bellinzona			
	Via C. Ghiringhelli 18	4'161'997.75	4'330'000.00	111'650.00 5.88%
TESSIN	Lugano			
	Via Antoni Fusoni 5	7'001'127.70	7'260'000.00	216'246.95 5.48%
	Totaux	11'163'125.45	11'590'000.00	327'896.95

Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction

TESSIN	Massagno			
	Via Rodrée 6	2'745'764.45	2'700'000.00	0.00 0.00%
	Guibasco			
	Via Olgiati, Via Lugano	829'784.25	890'000.00	0.00 0.00%
	Totaux	3'575'548.70	3'590'000.00	0.00

Récapitulation

Immeubles d'habitation	23'836'596.24	24'850'000.00	542'452.70
Immeubles commerciaux	6'145'925.15	6'200'000.00	152'190.00
Immeubles mixtes	11'163'125.45	11'590'000.00	327'896.95
Immeubles mixtes en propriété par étage	1'881'661.60	1'925'000.00	41'760.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en constructions	3'575'548.70	3'590'000.00	0.00
Totaux	46'602'857.14	48'155'000.00	1'064'299.65

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à 41'987'000.00 CHF

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)

Il n'y a pas de locataire représentant plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon Directive SFA pour les fonds immobiliers, cm 66).

Liste des achats et des ventes d'avoires durant l'exercice 2011Achats

Logements		Prix d'achat en CHF
TESSIN	Locarno	
	Via In Selva 17	2'500'000.00
	Lugano	
	Via Carona 6	4'500'000.00
		<u>7'000'000.00</u>

Ventes

Aucune transaction pour la période du 01 janvier 2011 au 30 juin 2011

Détail des dettes hypothécaires

Capital en CHF	Taux d'intérêt Annuel	Date d'emprunt	Échéance
250'000.00	0.685%	21.04.11	30.06.14
1'850'000.00	0.685%	21.04.11	30.06.14
2'487'500.00	0.680%	07.01.11	31.03.14
2'500'000.00	0.685%	21.04.11	30.06.14
7'087'500.00	0.683% (taux moyen pondéré)		

Informations sur les taux effectifs des rémunérations et frais accessoires

		Taux maximum selon contrat	Taux appliqué
Rémunération à la direction			
pour la commission de gestion	§ 19 contrat fonds	1.00%	1.00%
pour la commission d'émission	§ 18 contrat fonds	5.00%	0.00%
pour la commission de rachat	§ 18 contrat fonds	5.00%	0.00%
pour l'achat ou la vente d'immeubles	§ 19 contrat fonds	2.00%	0.63%
pour la gestion des immeubles	§ 19 contrat fonds	6.00%	de 3.5% à 3.75%
Rémunération à la banque dépositaire			
pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières	§ 19 contrat fonds	CHF 125.--	CHF 125.--
pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds	§ 19 contrat fonds	0.05%	0.05%