

RESIDENTIA

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

PROSPECTUS SIMPLIFIE

Septembre 2019

Direction

FidFund Management SA
Route Signy 35
CH - 1260 Nyon

Banque dépositaire

Cornèr Banca SA
Via Canova 16
CH – 6900 Lugano

1. Remarque

Ce prospectus simplifié contient un résumé des informations essentielles sur le placement collectif de capitaux. Les aspects juridiques et économiques sont régis à titre exhaustif dans le prospectus détaillé y compris dans le contrat de fonds. Ceux-ci régissent entre autres les droits de l'investisseur, les droits et devoirs de la direction du fonds et de la banque dépositaire, ainsi que la politique de placement du placement collectif de capitaux. Il est recommandé à l'investisseur de consulter le prospectus détaillé. Les rapports annuels et semestriels renseignent sur les comptes de fortune et de résultats. Ces documents peuvent être demandés sans frais à la direction du fonds, à la banque dépositaire ainsi qu'à tous les distributeurs.

2. Information sur les placements

2.1 Objectif de placement

L'objectif de RESIDENTIA, fonds de placement de droit suisse du genre « fonds immobiliers » au sens de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) et approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (ci-après « FINMA ») la première fois en date du 20 mars 2009 (ci-après aussi « fonds »), 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.

2.2 Stratégie de placement (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.

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 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 cédulas 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 contrat du fonds.

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 30% en immeubles en droit de superficie ;
- c) maximum 10% en cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;
- d) maximum 25% en parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier ; maximum 40% 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.

La direction du fonds peut faire usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêt de change et de crédit. Les instruments financiers dérivés servent exclusivement aux fins de couverture de positions de placement. Les opérations sur les instruments financiers dérivés de crédits ne sont pas autorisées.

Les détails sur l'utilisation des instruments financiers dérivés figurent au § 12 contrat du fonds.

2.3 Profil de risque du placement collectif de capitaux

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.

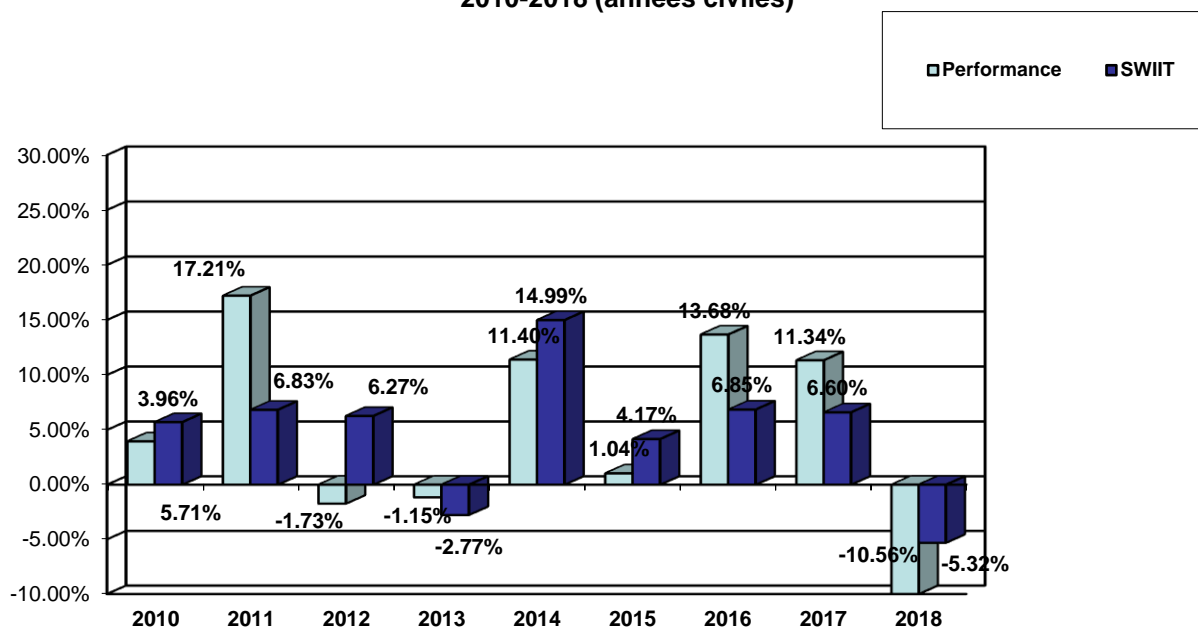
Le fonds offre une bonne maîtrise des risques par : la diversification des investissements sous-jacents, une éthique professionnelle centrée sur l'élimination de conflits d'intérêts et des valorisations par des experts indépendants agréés par la FINMA. S'agissant de la sélection des projets d'investissement, les critères suivants sont pris en considération: le lieu de situation, l'année de construction, l'état d'entretien, la qualité de l'état locatif, le rendement locatif, les opportunités d'amélioration du rendement (rénovation, mise en valeur, etc.) et les 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.

2.4 Performance du placement collectif de capitaux

RESIDENTIA Rendements annuels moyens 2010-2018 (années civiles)



Les investisseurs sont informés que la performance réalisée par le passé ne peut servir de référence à l'évolution de la valeur des parts du fonds. Cette évolution dépend des fluctuations de la valeur des immeubles, de l'orientation des taux d'intérêt et de leur impact sur l'évolution des revenus locatifs.

L'indice de comparaison SXI Real Estate Funds (SWIIT) englobe tous les fonds immobiliers de Suisse cotés à la SIX Swiss Exchange. Leur pondération dans l'indice dépend de leur capitalisation boursière. Pour le calcul de l'indice performance SWIIT, les paiements de dividendes sont pris en compte.

2.5 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.

2.6 Politique de distribution

Pour la période allant jusqu'au 31 décembre 2015 le bénéfice net du fonds immobilier a été distribué semestriellement aux investisseurs au plus tard dans les quatre mois qui suivent la clôture du semestre. Le bénéfice a été distribué dans la monnaie de compte.

A compter du 1er janvier 2016 le bénéfice net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en francs suisses.

2.7 Classes de parts

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

3. Informations économiques

| 3.1 Rémunérations et frais | Années comptables Exercice comptable du 1 ^{er} janvier au 31 décembre | | |
|---|--|--|--|
| | 2016 | 2017 | 2018 |
| Rémunérations et frais directement à la charge de l'investisseur lors de l'achat et du rachat de parts | | | |
| Commission d'émission maximale | 5% de la valeur nette d'inventaire | 5% de la valeur nette d'inventaire | 5% de la valeur nette d'inventaire |
| Commission de rachat maximale | 5% de la valeur nette d'inventaire | 5% de la valeur nette d'inventaire | 5% de la valeur nette d'inventaire |
| Commission de conversion entre les classes de parts du [fonds / du compartiment] | N/A | N/A | N/A |
| Commissions et frais perçus au fur et à mesure sur la fortune du placement collectif de capitaux | | | |
| Commission de gestion de la direction du fonds, au maximum | 1% p.a de la valeur nette d'inventaire | 1% p.a de la valeur nette d'inventaire | 1% p.a de la valeur nette d'inventaire |
| Performance fee, calculée selon le principe du "High Watermark", débitée trimestriellement. | N/A | N/A | N/A |
| Commission de la banque dépositaire | 0.05% p.a de la valeur nette d'inventaire | 0.05% p.a de la valeur nette d'inventaire | 0.05% p.a de la valeur nette d'inventaire |
| Commission de la banque dépositaire pour le versement du produit annuel aux investisseurs | 0.50% p.a du montant brut distribué | 0.50% p.a du montant brut distribué | 0.50% p.a du montant brut distribué |
| Commission de la direction pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation, au maximum | 3% sur les coûts des travaux | 3% sur les coûts des travaux | 3% sur les coûts des travaux |
| Commission de la direction pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles, y compris l'éventuelle rémunération de tiers mandatés à cet effet | 5% du prix d'achat ou de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé | 5% du prix d'achat ou de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé | 5% du prix d'achat ou de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé |
| Commission à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles, au maximum | 6% du montant annuel net encaissé | 6% du montant annuel net encaissé | 6% du montant annuel net encaissé |
| Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières | CHF 125.- par position | CHF 125.- par position | CHF 125.- par position |
| Frais supplémentaires débités selon leur montant effectif (taxe annuelle de la surveillance sur le fonds de placement en Suisse, impression des rapports annuels et semestriels, etc., sans frais de transactions sur titres) | 0.095% | 0.095% | 0.095% |
| Commission de la direction pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution (commission qui sera partagée avec la banque dépositaire) | 0.50% de la valeur nette d'inventaire | 0.50% de la valeur nette d'inventaire | 0.50% de la valeur nette d'inventaire |

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 |
|---|---|--|
| 2012 | 1.09% (TER _{REF} GAV) | N/A |
| 2013 | 1.10% (TER _{REF} GAV) 1.56% (TER _{REF} NAV) | N/A |
| 2014 | 1.02 % (TER _{REF} GAV) 1.52% (TER _{REF} NAV) | N/A |
| 2015 | 1.06 % (TER _{REF} GAV) 1.48% (TER _{REF} NAV) | N/A |
| 2016 | 1.05 % (TER _{REF} GAV) 1.22% (TER _{REF} MV) | N/A |
| 2017 | 0.92 % (TER _{REF} GAV) 1.17% (TER _{REF} MV) | N/A |
| 2018 | 1.04% (TER _{REF} GAV) 1.23% (TER _{REF} MV) | N/A |

TER_{REF} GAV: TER_{Real Estate Funds} Net Asset Value

TER_{REF} NAV: TER_{Real Estate Funds} Gross Asset Value

TER_{REF} MV: TER_{Real Estate Funds} Market Value

3.2 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 ».

3.3 Fiscalité (placement collectif de capitaux)

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 assujéttis 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.

L'impôt fédéral anticipé déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujétties à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital distribués sous forme de coupons séparés dans le cadre de la propriété foncière directe et les gains en capital résultant de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas sujettes à l'impôt anticipé.

En outre les revenus et gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, en fonction de la personne, qui détient les parts directement ou indirectement, peuvent être soumis partiellement ou totalement à l'impôt à l'agent payeur (notamment l'impôt à la source libératoire, fiscalité de l'épargne de l'UE et FATCA).

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 réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays 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.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

- Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) : ce fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.
- FATCA: le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que « Registered Deemed Compliant Financial Institution » au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

3.4 Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est 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.

3.5 Fiscalité (investisseurs dont le domicile fiscal est à l'étranger)

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.

4. Information relative au commerce

4.1 Publication du fonds immobilier

Les informations les plus récentes peuvent être consultées sur Internet (www.fidfund.com).

La publication de la dernière valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » a lieu quotidiennement sur la plateforme Internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

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, il y a publication par la direction du fonds dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

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.

4.2 Mode d'acquisition et de rachat de parts ainsi que de négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs. 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 processus 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 d'inventaire 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.

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.

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.

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.

La direction du fonds assure un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par Corner Banca SA.

5. Présentation succincte du placement collectif de capitaux

| | | |
|--|---|--|
| Date de fondation du fonds (selon le droit suisse) | : | 20 mars 2009 |
| Exercice comptable | : | du 1 ^{er} janvier au 31 décembre |
| Numéro de valeur | : | 10061233 |
| Cotation | : | Auprès de la SIX Swiss Exchange depuis le 30 novembre 2011 |
| ISIN | : | CH0100612339 |
| Durée (du placement collectif de capitaux) | : | Illimitée |
| Direction du fonds | : | FidFund Management SA Route de Signy 35 CH - 1260 Nyon |
| Banque dépositaire | : | Cornèr Banca SA Via Canova 16 CH – 6900 Lugano |
| Distributeur | : | SFP Funds Distribution SA Via Moderno, 10 |

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| | | 6900 Lugano |
| Experts chargés des estimations | | Mirko Fasola, Technicien ES, Lugano Omar Antonelli, Arch. Dipl. STS OTIA, Lugano Fabio Guerra, MRICS, MSc Real Estate CUREM, Arch. Dipl. EPFL Lausanne |
| Société d'audit | : | KPMG SA rue de Lyon 111 1203 Genève |
| Autorité de surveillance | : | Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Berne |
| Point(s) de contact | : | Auprès de la direction de fonds ou de la banque dépositaire. |

La direction: **FidFund Management SA (siège à Nyon)**

La banque dépositaire: **Cornèr Banca SA (siège à Lugano)**