

RESIDENTIA

Fondo di investimento di diritto svizzero, categoria "fondi immobiliari"

EMISSIONE DI NUOVE QUOTE 2015

Periodo di sottoscrizione:	dal 02 giugno al 13 giugno 2016, ore 17:00	
Rapporto di sottoscrizione:	5 vecchie quote danno diritto alla sottoscrizione di 1 nuova quota del Fondo Residentia	
Prezzo di sottoscrizione:	CHF 112.72.- netto per nuova quota	
Rilascio:	15 giugno 2016	
Direzione del fondo:	FidFund Management SA, Nyon	
Banca depositaria:	Cornèr Banca SA, Lugano	
Clearing:	SIX SIS SA, Olten	
Numero di valore/ISIN:	Quote	10061233 / CH0100612339
	Diritti di sottoscrizione:	32505700 / CH0325057005

Direzione del fondo:

fidfund
MANAGEMENT SA

Banca depositaria:

CORNÈR 

Il presente prospetto non costituisce una raccomandazione personalizzata intesa all'acquisto o alla vendita del valore. Non è possibile vendere detto valore nelle giurisdizioni in cui tale vendita potrebbe essere illegale. I rischi associati a taluni valori non sono adatti a qualsiasi investitore.

Il presente spazio è lasciato intenzionalmente in bianco, vedi pagina successiva.

1. SINTESI

1.	SINTESI.....	3
2.	AVVERTENZA IMPORTANTE.....	4
2.1	Contenuto del prospetto.....	4
2.2	Assenza di raccomandazione.....	4
3.	RESTRIZIONI DI DISTRIBUZIONE O DI VENDITA – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS.....	5
3.1	Informazioni generali.....	5
3.2	U.S.A., Residenti negli Stati Uniti.....	5
4.	OFFERTA DI SOTTOSCRIZIONE.....	6
4.1	Quote emesse.....	6
4.2	Periodo di sottoscrizione.....	6
4.3	Rapporto di sottoscrizione.....	6
4.4	Prezzo di sottoscrizione.....	6
4.5	Esercizio del diritto di sottoscrizione.....	6
4.6	Commercializzazione dei diritti di sottoscrizione.....	6
4.7	Rilascio.....	6
4.8	Restrizioni di vendita.....	7
4.9	Consegna dei titoli.....	7
4.10	Godimento.....	7
4.11	Valore delle quote.....	7
5.	INFORMAZIONI GENERALI SUL FONDO RESIDENTIA.....	7
5.1	Destinazione dei proventi dell'emissione.....	7
5.2	Mercato immobiliare target.....	7
5.3	RESIDENTIA.....	8
5.4	Prospettive del Fondo RESIDENTIA.....	8
6.	ALTRI DOCUMENTI E ALLEGATI.....	9
7.	CONTATTI.....	10
7.1	Direzione del fondo.....	10
7.2	Banca depositaria.....	10
7.3	Promotore.....	10
8.	RESPONSABILITÀ RELATIVA AL CONTENUTO DEL PROSPETTO.....	10

2. AVVERTENZA IMPORTANTE

2.1 *Contenuto del prospetto*

Né la pubblicazione del presente prospetto né qualsivoglia transazione basata sulla presente pubblicazione implica che non siano state apportate modifiche a RESIDENTIA, fondo di investimento svizzero della categoria "fondi immobiliari", a decorrere dalla data di redazione del presente prospetto, o che le informazioni contenute nel presente documento siano complete e corrette in qualsiasi momento successivo all'emissione del presente prospetto.

Le dichiarazioni sul futuro contenute nel presente prospetto contengono previsioni, stime e proiezioni che si basano sulle informazioni in possesso della direzione del fondo il giorno dell'emissione del presente prospetto. Le dichiarazioni relative a eventi futuri riflettono l'impostazione e le previsioni attuali della direzione del fondo. Esse non costituiscono fatti storici e non esprimono alcuna garanzia sulla situazione finanziaria, sulle attività commerciali, sui risultati o sulle prestazioni future di RESIDENTIA. Vari fattori, rischi e incertezze possono incidere in modo sostanziale sulle aspettative riflesse nelle presenti dichiarazioni riguardanti il futuro, tra cui:

- fluttuazioni dei tassi di interesse;
- cambiamenti nelle condizioni economiche;
- cambiamenti di natura legislativa, normativa o in materia di prassi nei cantoni in cui opera RESIDENTIA;
- instabilità dei mercati finanziari nazionali ed esteri;
- fluttuazioni dei corsi delle materie prime;
- influenza rilevante esercitata sul comportamento dei consumatori derivante da eventi come patologie infettive, atti di guerra o da attacchi terroristici; e
- cambiamenti che interessano condizioni generali a livello politico, economico, commerciale, finanziario, monetario e borsistico.

Termini quali "ritenere", "attendarsi", "anticipare", "avere intenzione di", "programmare", "prevedere", "stimare", "progettare", "potere" e "potrebbe" nonché qualsivoglia declinazione di suddetti termini può consentire in particolare l'identificazione delle dichiarazioni sull'avvenire contenute nel presente prospetto. Tali dichiarazioni, tuttavia, possono anche non essere espressamente designate da tali termini.

La direzione del fondo e la banca depositaria non si assumono alcun obbligo finalizzato all'aggiornamento delle dichiarazioni sul futuro contenute nel presente prospetto, anche nei casi in cui nuove informazioni, nuovi eventi futuri o altre circostanze le rendessero inesatte o incomplete. Alla luce dei fattori di cui sopra, è necessario considerare nella sua interezza qualsivoglia dichiarazione sul futuro successiva, scritta o orale, attribuibile a RESIDENTIA.

Nessun soggetto è autorizzato dalla direzione del fondo alla divulgazione delle informazioni o a rilasciare affermazioni diverse da quelle contenute nel presente prospetto e qualora tali informazioni siano divulgate o suddette affermazioni pronunciate, esse non vanno considerate come autorizzate.

2.2 *Assenza di raccomandazione*

Laddove un investitore decida di acquistare o di vendere quote di RESIDENTIA, è tenuto a basarsi sulla propria analisi relativa a tale fondo, ivi compreso per quanto riguarda i vantaggi e i rischi che ciò comporta. L'investitore è invitato, in particolare, prima di qualsivoglia operazione, a condurre un'analisi specifica del proprio profilo di rischio, a esaminare i rischi specifici associati alle quote del RESIDENTIA e a informarsi in merito ai rischi inerenti, in particolare consultando l'opuscolo "Rischi particolari nel commercio di valori mobiliari" diffuso e rivisto dall'Associazione Svizzera dei Banchieri (disponibile all'indirizzo Internet: http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308).

3. RESTRIZIONI DI DISTRIBUZIONE O DI VENDITA – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

3.1 *Informazioni generali*

Il presente prospetto non costituisce un'offerta di vendita o la sollecitazione di un'offerta di sottoscrizione di valori diversi da quelli a cui si riferisce. Esso non costituisce, inoltre, un'offerta di vendita o una sollecitazione di un'offerta di sottoscrizione di quote del Fondo RESIDENTIA in circostanze in cui una tale offerta o sollecitazione sarebbe illegale. **In altre giurisdizioni al di fuori della Svizzera, non è stata adottata alcuna misura per registrare o autorizzare le quote del Fondo RESIDENTIA o per consentire in qualsiasi altro modo un'offerta pubblica dei valori.** La legge di talune giurisdizioni può limitare o vietare la distribuzione del presente prospetto, l'offerta e la vendita delle quote del Fondo RESIDENTIA. La direzione del fondo e la banca depositaria chiedono a chi è entrato in possesso del presente prospetto di informarsi in merito all'esistenza di detti divieti nella loro giurisdizione e di rispettarli.

La presente offerta circolare (nel prosieguo "Prospetto") non costituisce un'offerta a, o un invito a sottoscrivere altri titoli diversi da quelli a cui si riferisce. Esso non costituisce un'offerta a, o un invito a sottoscrivere quote del Fondo RESIDENTIA in qualsivoglia circostanza in cui tale offerta o invito sarebbe illegale. **Non sono state adottate misure intese a registrare o a rendere idonee le quote del Fondo RESIDENTIA, l'offerta o per consentire in altro modo l'offerta pubblica delle quote del Fondo RESIDENTIA in qualsivoglia giurisdizione al di fuori della Svizzera.** La distribuzione del presente prospetto, l'offerta e la vendita delle quote di RESIDENTIA in alcune giurisdizioni può essere limitata o vietata dalla legge. Chiunque entri in possesso del presente prospetto è tenuto, a detta della direzione del fondo e della banca depositaria, a informarsi e ad attenersi a tali restrizioni.

3.2 *U.S.A., Residenti negli Stati Uniti*

Il Fondo RESIDENTIA non è stato e non sarà registrato negli Stati Uniti, conformemente alla legge statunitense sulle società di investimento *United States Investment Company Act* del 1940. Le quote del Fondo RESIDENTIA non sono state e non saranno registrate negli Stati Uniti, conformemente alla legge statunitense sulle società di investimento *United States Investment Company Act* del 1933 (nel prosieguo: il "Securities Act"). Di conseguenza, ai sensi del *Securities Act*, le quote del Fondo RESIDENTIA non possono essere offerte, vendute o distribuite negli Stati Uniti e all'interno del suo territorio o a cittadini statunitensi.

Qualsivoglia informazione relativa al Fondo RESIDENTIA non costituisce né un'offerta di vendita né una sollecitazione di un'offerta di acquisto in un paese in cui detto tipo di offerta o richiesta sia illegale, o in cui un soggetto che realizzi una tale offerta o richiesta non gode dell'autorizzazione necessaria per farlo. Qualsivoglia informazione sul Fondo RESIDENTIA non si rivolge a detti soggetti, nei casi in cui la legge vieta tale tipo di offerta o sollecitazione.

Il presente spazio è lasciato intenzionalmente in bianco, vedi pagina successiva.

4. OFFERTA DI SOTTOSCRIZIONE

4.1 Quote emesse

FidFund Management SA a Nyon, agente in qualità di direzione del fondo RESIDENTIA ha deciso di procedere all'emissione "best effort" di

200'122 quote del Fondo RESIDENTIA al massimo
(arrotondate all'unità superiore)

Le nuove quote sono offerte in sottoscrizione agli attuali titolari di quote in base alle seguenti modalità:

4.2 Periodo di sottoscrizione

Il periodo di sottoscrizione va dal 2 giugno 2016 al 13 giugno 2016, ore 17:00.

I diritti di sottoscrizione non esercitati nel periodo di sottoscrizione si annulleranno senza valore e senza indennizzo. L'esercizio dei diritti di sottoscrizione è irrevocabile.

4.3 Rapporto di sottoscrizione

2 quote attuali del Fondo RESIDENTIA danno diritto alla sottoscrizione di 1 nuova quota del Fondo RESIDENTIA.

Il numero di nuove quote emesse è fissato dalla direzione del fondo dopo la scadenza del termine di sottoscrizione in funzione delle sottoscrizioni pervenute. Il totale definitivo dell'emissione potrà, di conseguenza, essere inferiore a 200'122 quote.

Il prezzo dei diritti di sottoscrizione è soggetto a fluttuazioni in base alla domanda e all'offerta.

4.4 Prezzo di sottoscrizione

Il prezzo di sottoscrizione è di **112.72.- CHF** netto per ogni nuova quota del Fondo RESIDENTIA.

Il prezzo di emissione è stato fissato conformemente al contratto del fondo. Esso si basa sul valore d'inventario al 31 dicembre 2015, ed è di 112.90.- CHF per quota, dopo la distribuzione per l'esercizio 2015 di 1.60 CHF, e tiene conto delle variazioni di valore dei beni immobiliari, di una partecipazione agli utili in corso (vale a dire per il periodo dal 1 gennaio 2016 al 15 giugno 2016) e di una commissione di emissione di 1.50%.

4.5 Esercizio del diritto di sottoscrizione

Per gli investitori le cui quote sono detenute in un conto di deposito aperto presso una banca, i diritti di sottoscrizione sono contabilizzati direttamente. È necessario che l'esercizio del diritto di sottoscrizione avvenga secondo le istruzioni della banca depositaria.

4.6 Commercializzazione dei diritti di sottoscrizione

I diritti di sottoscrizione saranno negoziabili sulla SIX Swiss Exchange dal 2 giugno al 9 giugno 2016.

4.7 Rilascio

Il rilascio delle nuove quote avverrà il 15 giugno 2016.

4.8 Restrizioni di vendita

U.S.A., Residenti negli Stati Uniti. In altre giurisdizioni al di fuori della Svizzera, non è stata adottata alcuna misura per registrare o autorizzare le quote del Fondo RESIDENTIA o per consentire in qualsiasi altro modo un'offerta pubblica delle quote.

È esclusiva responsabilità dell'investitore residente negli Stati Uniti, in Canada, Giappone, Australia o nel SEE o in qualsiasi altro paese in cui le quote offerte non possono essere proposte, vendute, acquistate o consegnate, informarsi presso un consulente professionista indipendente o presso autorità competenti ai fini di sapere se può partecipare all'operazione richiesta e per ottenere ulteriori informazioni in merito a eventuali formalità specifiche a cui aderire.

4.9 Consegna dei titoli

Le quote non sono emesse sotto forma di titoli, ma contabilizzate. L'investitore non ha diritto di richiedere il rilascio di un certificato.

4.10 Godimento

Le nuove quote danno diritto al dividendo a decorrere dall'1° gennaio 2016 per l'esercizio sociale 2016.

4.11 Valore delle quote

Le nuove quote saranno quotate a decorrere dal 15 giugno 2016 alla SIX Swiss Exchange con il n. di valore 10061233. Il valore delle quote è soggetto alle fluttuazioni in funzione della domanda e dell'offerta e può oscillare al rialzo (aggio) o al ribasso (disaggio) rispetto al valore d'inventario (VNI).

5. INFORMAZIONI GENERALI SUL FONDO RESIDENTIA

5.1 Destinazione dei proventi dell'emissione

L'obiettivo di detto aumento di capitale è inteso al proseguimento dello sviluppo della qualità del portafoglio immobiliare del fondo, nonché a effettuare investimenti a valore aggiunto negli oggetti del portafoglio. In particolare, RESIDENTIA ha selezionato e bloccato edifici residenziali siti nei principali centri urbani (o nelle vicinanze) della regione, e realizzerà altresì progetti di ampliamento in alcune proprietà del fondo.

5.2 Mercato immobiliare target

Il mercato immobiliare ticinese si focalizza su quattro poli principali: Lugano, Locarno, Bellinzona e Mendrisio/Chiasso.

Il polo principale, Lugano, vanta nel centro un'alta concentrazione di immobili commerciali. La zona residenziale, prossima al centro, può estendersi anche ben oltre i confini della città.

Gli altri poli vantano, invece, zone residenziali che possono ubicarsi anche nel centro della città.

Il parco che costituisce detti settori residenziali è costituito in gran parte da immobili costruiti negli anni "'60-'90" e la richiesta di alloggi permane sostenuta.

Il mercato immobiliare dei Grigioni può essere considerato simile a quello del Ticino, ma con la particolarità che al di fuori di Coira, gli altri centri principali del Cantone sono collegati in modo significativo alle attività turistiche. Tale situazione ha portato in particolare a tensioni sul mercato della regione dell'Engadina.

5.3 RESIDENTIA

L'obiettivo di RESIDENTIA consiste principalmente al mantenimento del carattere a lungo termine degli investimenti e alla distribuzione appropriata del loro rendimento attraverso la creazione di un parco di valori patrimoniali stabili, gestito in modo dinamico. A tal fine, il fondo acquisterà immobili che offrono prospettive di rendimento superiori alla media.

Il fondo punterà a offrire agli investitori una performance annuale netta superiore al tasso di riferimento, ovvero al tasso praticato sui mutui ipotecari concessi dalla banca depositaria per una durata fissa pari a 5 anni.

Il fondo RESIDENTIA investe il suo patrimonio in valori immobiliari siti nel sud della Svizzera. L'espressione "nel sud della Svizzera" indica gli immobili ubicati rispettivamente nel Canton Ticino e nel Cantone dei Grigioni, entrambi appartenenti alla Confederazione Elvetica.

Il fondo RESIDENTIA è gestito da un team di professionisti impegnati e operanti sul campo per monitorare quotidianamente gli elementi tecnici e commerciali di ogni edificio. Detto team è coinvolto sia nella determinazione del valore degli edifici, sia nella riduzione dei costi ai fini di una gestione rigorosa.

Al 31 dicembre 2014, il Fondo RESIDENTIA ha pubblicato i seguenti risultati:

Patrimonio netto totale	CHF 112'957'366.46
Patrimonio lordo totale	CHF 139'641'091.69
VNI per quota	CHF 112.90
Rendimento da distribuire	2.77%
TER (Total Expense Ratio) su base annuale	1.48%
Numero di immobili	16
Tasso di perdita sugli affitti	8.60%
Rendimento locativo teorico sul DCF (Discounted cash flow) - ivi compresa la costruzione	5.39%
Tasso di indebitamento	17.48%
Performance totale dal 01.07.2009 al 31.12.2015	29.59%

5.4 Prospettive del Fondo RESIDENTIA

Negli ultimi anni, il mercato ticinese ha registrato un'evoluzione continua dei valori immobiliari a conferma del fatto che il mercato immobiliare svizzero è uno dei rari settori finanziari che offre al contempo il vantaggio di un rendimento certo e una relativa stabilità.

Il fondo continuerà pertanto ad applicare la propria politica di acquisizione di oggetti residenziali senza accettare prezzi sovrastimati e tenendo conto del rendimento potenziale degli oggetti immobiliari.

Per sfruttare al meglio questo quadro, il fondo procede a un aumento di capitale. Ciò permetterà di cogliere nuove opportunità, con un effetto leva associato a un indebitamento limitato e a tassi bassi. È stato inoltre già individuato un importante complesso residenziale.

Gli stati locativi attuali dei beni immobiliari che compongono il portafoglio del fondo presentano, inoltre, un margine potenziale di aumento degli affitti che sarà realizzato contemporaneamente alle ristrutturazioni degli appartamenti e al cambiamento degli inquilini. Ciò consente di auspicare, in futuro, un costante aumento dei dividendi distribuiti.

6. ALTRI DOCUMENTI E ALLEGATI

Il presente prospetto di emissione contiene (da pagina 11) il prospetto con il contratto del fondo integrato, in francese.

La relazione annuale, al 31 dicembre 2015, costituisce parte integrante del presente prospetto. Possono essere ottenute gratuitamente presso la direzione del fondo (cfr. il successivo paragrafo 7.1). Le performance passate non sono garanzia di un'evoluzione presente o futura.

7. CONTATTI

7.1 Direzione del fondo

Indirizzo postale:	FidFund Management SA, Casella postale 2309, (1260) Nyon 2, Svizzera
Telefono:	+ 41 (0)58 261 94 20
Fax:	+ 41 (0)58 261 94 90
E-mail:	immo@fidfund.com
Internet:	www.fidfund.com

7.2 Banca depositaria

Indirizzo postale:	Cornèr Banca SA, Via Canova 6, (6900) Lugano
Telefono:	+41 (0)91 800 59 52
Fax:	+41 (0)91 800 5533
E-mail:	funddesk@corner.ch

7.3 Promotore

Indirizzo postale:	Studio Fiducario Pagani SA, Corso Pestalozzi 3, (6901) Lugano
Telefono:	+ 41 (0)91 605 40 00
Fax:	+ 41 (0)91 921 32 77
E-mail:	immo@residentia.ch
Internet:	www.residentia.ch

8. RESPONSABILITÀ RELATIVA AL CONTENUTO DEL PROSPETTO

FidFund Management SA si assume ogni responsabilità per i contenuti del prospetto di emissione e dichiara che, a sua conoscenza, le informazioni contenute nel presente prospetto sono esatte e che non è stato omesso nessun fatto importante. Certifica che, a sua conoscenza, e dopo aver effettuato tutte le ragionevoli ricerche, le indicazioni sono conformi alla realtà e che, a parte le informazioni contenute nel presente prospetto, non è intervenuto alcun fatto suscettibile di alterare in modo significativo la situazione finanziaria del Fondo RESIDENTIA.

Nyon e Lugano addì 27 maggio 2016

La Direzione del fondo

La Banca Depositaria

FidFund Management SA

Cornèr Banca SA

Il presente spazio è lasciato intenzionalmente in bianco, vedi pagina successiva.