

RESIDENTIA

Fonds de placement de droit suisse, catégorie « fonds immobiliers »

EMISSION 2016 DE NOUVELLES PARTS

Période de souscription :	du 02 juin au 13 juin 2016, 17h00	
Rapport de souscription :	5 anciennes parts donnent le droit de souscrire à 1 nouvelle part du Residentia	
Prix de souscription :	CHF 112.72 net par nouvelle part	
Libération :	15 juin 2016	
Direction de fonds :	FidFund Management SA, Nyon	
Banque dépositaire :	Cornèr Banca SA, Lugano	
Clearing :	SIX SIS SA, Olten	
Numéro de valeur / ISIN :	Parts :	10061233 / CH0100612339
	Droits de souscription :	32505700 / CH0325057005

Direction de fonds :

fidfund
MANAGEMENT SA

Banque dépositaire :

CORNÈR 

Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE.....	3
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT	4
2.1	Contenu du Prospectus.....	4
2.2	Absence de recommandation	4
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	5
3.1	En général.....	5
3.2	U.S.A., U.S. persons.....	5
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION	6
4.1	Parts émises	6
4.2	Période de souscription.....	6
4.3	Rapport de souscription	6
4.4	Prix de souscription.....	6
4.5	Exercice du droit de souscription	6
4.6	Négoce des droits de souscription.....	6
4.7	Libération	6
4.8	Restrictions de vente.....	7
4.9	Livraison des titres	7
4.10	Jouissance	7
4.11	Cotation des parts.....	7
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE RESIDENTIA.....	7
5.1	Destination du produit de l'émission	7
5.2	Marché immobilier cible	7
5.3	RESIDENTIA.....	8
5.4	Perspectives du RESIDENTIA.....	8
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES	9
7.	CONTACTS	10
7.1	Direction de fonds	10
7.2	Banque dépositaire	10
7.3	Promoteur	10
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS	10

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

2.1 Contenu du 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 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 futurs du 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 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 autorisé 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.

2.2 Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du RESIDENTIA, il doit se fonder sur sa propre analyse relative au 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/shop_popup.htm?ID=11308).

3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

3.1 *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 comes are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

3.2 *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 the 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.

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

200'122 parts RESIDENTIA au maximum
(arrondi à l'unité supérieur)

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 2 juin 2016 au 13 juin 2016, 17h00.

4.3 Rapport de souscription

Cinq (5) parts actuelles du RESIDENTIA donnent le droit de souscrire à une (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 200'122 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 112.72** net par nouvelle part du RESIDENTIA.

Le prix d'émission a été fixé conformément au contrat de fonds. Il est basé sur la valeur d'inventaire au 31 décembre 2015 de CHF 112.90.- par part, après déduction d'une distribution pour l'exercice comptable 2015 de CHF 1.60.- par part, et tient compte de changements de valeur de biens immobiliers, d'une participation aux bénéfices en cours (c'est-à-dire pour la période du 1er janvier 2016 jusqu'au 15 juin 2016 et d'une commission d'émission de 1.50%).

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.

Les parts non souscrites ne seront pas émises et le montant de l'émission sera modifié en conséquence. La Direction de fonds se réserve le droit, après expiration du délai de souscription, de placer les parts non souscrites aux meilleures conditions du marché en ayant recours à la banque dépositaire ou à des tiers.

4.6 Négoce des droits de souscription

Les droits de souscription seront négociés à SIX Swiss Exchange du 2 juin 2016 au 9 juin 2016.

4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 15 juin 2016.

4.8 Restrictions de vente

USA / U.S. Persons. 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 parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.9 Livraison des titres

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

4.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} janvier 2016 pour l'exercice social 2016.

4.11 Cotation des parts

Les nouvelles parts seront cotées dès le 15 juin 2016 à la SIX Swiss Exchange sous le N° de valeur 10061233. La valeur des parts est soumise aux fluctuations en raison des offres et demandes et peut s'écarter à la hausse (agio) ou à la baisse (disagio) de la valeur d'inventaire (VNI).

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE RESIDENTIA

5.1 Destination du produit de l'émission

L'objectif de cette augmentation de capital est de poursuivre le développement de qualité du portefeuille immobilier du fonds, ainsi que d'effectuer des investissements à valeur ajoutée dans des objets du portefeuille. Plus précisément, RESIDENTIA a sélectionné et bloqué des immeubles résidentiels situés dans les principaux centres urbains (ou à proximité) de la région, et effectuera également des projets d'extension dans certaines propriétés du fonds.

5.2 Marché immobilier cible

Le marché immobilier tessinois est concentré autour de quatre 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 en revanche 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.

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 liés de façon importante aux activités touristiques. Cette situation a créé une tension du marché dans la région de l'Engadin, en particulier.

5.3 RESIDENTIA

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.

Le RESIDENTIA investit sa fortune 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.

Le RESIDENTIA est géré par une équipe de professionnels engagés et présents sur le terrain pour suivre au quotidien les éléments techniques et commerciaux de chaque bâtiment. Cette équipe participe à la fois à la mise en valeur des bâtiments et à la réduction des coûts par une gestion stricte.

Au 31 décembre 2015, le RESIDENTIA a présenté les résultats suivants :

Fortune nette totale	CHF 112'957'366.46
Fortune brute totale	CHF 139'641'019.69
VNI par part	CHF 112.90
Rendement à distribuer	2.77%
TER (Total Expense Ratio) annualisé	1.48 %
Nombre d'immeubles	16
Taux de perte sur loyers	8.60%
Rendement locatif théorique sur DCF (y compris construction)	5.39%
Taux d'endettement	17.48%
Performance totale du 01.07.2009 au 31.12.2015	29.59%

5.4 Perspectives du RESIDENTIA

Au cours des dernières années, le marché tessinois a montré une évolution continue des valeurs immobilières en confirmant le marché immobilier suisse comme l'un des rares secteurs financiers offrant tant l'avantage certaine rentabilité que d'une relative stabilité. Le fonds va donc continuer d'appliquer sa politique d'acquisitions d'objets résidentiels, sans acceptation de prix surévalués et en prenant en compte la rentabilité potentielle des objets immobiliers.

Pour profiter au mieux de ce cadre, le fonds procède à une augmentation de capital. Celle-ci lui permettra d'acquérir de nouveaux biens immobiliers résidentiels, avec un effet de levier lié à un endettement limité et à des taux hypothécaires bas. Un complexe résidentiel d'importance a d'ailleurs d'ores et déjà été identifié.

Les états locatifs actuels des biens immobiliers composant le portefeuille du fonds présentent également une marge d'augmentation potentielle des loyers qui sera réalisée au fur et à mesure des rénovations des appartements et de changements de locataires. Ceci permet d'escompter dans le futur à une augmentation régulière des dividendes distribués.

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 11) le prospectus avec contrat de fonds intégré, en français.

Le rapport annuel au 31 décembre 2015 fait partie intégrante du présent prospectus. Ils peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7.1). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

7.1 Direction de fonds

Adresse postale : FidFund Management SA, Case postale 2309, 1260 Nyon 2, Suisse
Téléphone : + 41 (0)58 261 94 20
Télécopieur : + 41 (0)58 261 94 90
Email : immo@fidfund.com
Internet : www.fidfund.com

7.2 Banque dépositaire

Adresse postale : Cornèr Banca SA, Via Canova 16, 6900 Lugano
Téléphone : +41 (0)91 800 59 52
Télécopieur : +41 (0)91 800 5533
Email : funddesk@corner.ch

7.3 Promoteur

Adresse postale : Studio Fiducario Pagani SA, Corso Pestalozzi 3, 6901 Lugano
Téléphone : + 41 (0)91 605 40 00
Télécopieur : + 41 (0)91 921 32 77
Email : immo@residentia.ch
Internet : www.residentia.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

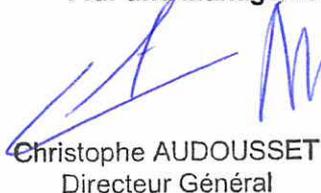
FidFund Management SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches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

Nyon et Lugano, le 27 mai 2016

La direction de fonds

La Banque dépositaire

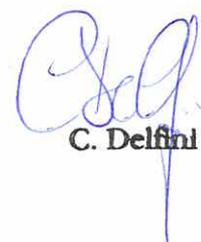
FidFund Management SA


Christophe AUDOUSSET
Directeur Général


Nicolas Mégevan
Directeur adjoint
Responsable service
technique-immobilier

Cornèr Banca SA


S. Longoni


C. Delfini

Cet espace est laissé volontairement vide, voir page suivante.