

RESIDENTIA

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

PROSPECTUS SIMPLIFIE

Mai 2009

Direction

FidFund Management SA
Ch. de Précossy 11
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 du RESIDENTIA, 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) 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 veille à ce que deux tiers au minimum de la fortune du fonds soit investi dans des maisons d'habitation et au maximum d'un tiers dans des immeubles à caractère commercial, inclus 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 (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) inclus les immeubles à caractère industriel, et d'hôtels ;
- des constructions à usage mixte ;
- 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 constructions 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 20% 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 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.

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

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

2.3 Profil de risque du placement collectif de capitaux

Ce fonds investit dans des immeubles d'habitation 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

Le fonds immobilier « RESIDENTIA » a été approuvé par la FINMA le 20 mars 2009, par conséquent il n'est actuellement pas possible de fournir aux investisseurs de données concernant les rendements annuels des années passées.

Toutefois, 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.

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

Le bénéfice net du placement collectif de capitaux est distribué semestriellement aux investisseurs dans les trois mois qui suivent la clôture du semestre, dans l'unité de compte.

2.7 Classes de parts

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

3. Informations économiques

3.1 Rémunérations et frais		2009
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
Commission de rachat maximale		5% 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
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		1 % p.a. De la valeur nette d'inventaire
Commission maximale pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles, pour autant qu'un tiers n'ait pas été chargé de l'opération		2% 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, au maximum		6 % Du montant annuel net encaissé
Commission de la banque dépositaire		0,05% p.a. De la valeur nette d'inventaire
Total Expense Ratio (TER)		N/A *)

*) Chiffres clés pas encore connus au moment de l'établissement du prospectus simplifié.

La commission de gestion peut être utilisée entièrement ou en partie pour des indemnités liées aux activités de distribution et/ou de rétrocessions destinées à certaines classes d'investisseurs.

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.

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.

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.

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

Les autres conséquences fiscales pour l'investisseur en cas de détention ou d'achat ou de vente de parts de fonds se réfèrent aux dispositions fiscales en vigueur dans le pays de domicile de l'investisseur.

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* et www.swissfunddata.ch.

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

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 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.

4.3 Négoce

Le fonds sera coté en bourse. La direction du fonds garantira un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par la SWX Swiss Exchange.

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.

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	:	sera demandée auprès de la SWX Swiss Exchange. Avant la cotation en bourse, la banque dépositaire assure un traitement régulier hors bourse.

ISIN	:	CH0100612339
Durée (du placement collectif de capitaux)	:	Illimitée
Direction du fonds	:	FidFund Management SA Ch. de Précossy 11 CH - 1260 Nyon
Banque dépositaire	:	Cornèr Banca SA Via Canova 16 CH – 6900 Lugano
Conseiller juridique	:	L&F Law and Finance SA Corso Elvezia 33 CH – 6900 Lugano
Distributeur	:	Studio Pagani Funds Distribution SA Via della Pace 1b CH – 6600 Locarno
Organe de révision	:	PricewaterhouseCoopers SA Av. Giuseppe Motta 50 CH - 1211 Genève 2
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.