

RESIDENTIA

Fondo d'investimento di diritto svizzero della categoria "Fondi immobiliari"

Prospetto e contratto del fondo integrato

Maggio 2009

Direzione

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

Banca depositaria

Cornèr Banca SA
Via Canova 16
CH – 6900 Lugano

INDICE

1^a parte: Prospetto

1.	Informazioni sul fondo immobiliare	3
1.1	<i>Indicazioni generali sul fondo immobiliare</i>	3
1.2	<i>Obiettivi e politica d'investimento del fondo immobiliare</i>	3
1.3	<i>Profilo dell'investitore classico</i>	6
1.4	<i>Disposizioni fiscali utili concernenti il fondo immobiliare</i>	6
2.	Informazioni concernenti la direzione del fondo	6
2.1	<i>Indicazioni generali sulla direzione</i>	6
2.2	<i>Comitato d'investimento</i>	7
2.3	<i>Delega di altri compiti parziali</i>	8
2.4	<i>Esercizio dei diritti spettanti al socio o al creditore</i>	8
3.	Informazioni concernenti la banca depositaria	9
4.	Informazioni concernenti i terzi	9
4.1	<i>Domicilio di pagamento</i>	9
4.2	<i>Organo di revisione</i>	9
4.3	<i>Esperti incaricati delle stime</i>	9
4.4	<i>Consulente legale del fondo</i>	9
5.	Altre informazioni	10
5.1	<i>Note utili</i>	10
5.2	<i>Condizioni di emissione e di riscatto di quote del fondo e di trading</i>	10
5.3	<i>Trading</i>	11
5.4	<i>Compensi e spese</i>	11
5.5	<i>Pubblicazioni del fondo immobiliare</i>	13
5.6	<i>Assicurazioni di immobili</i>	13
5.7	<i>Restrizioni di vendita</i>	13
5.8	<i>Disposizioni dettagliate</i>	14

2^a parte: Contratto del fondo d'investimento

I	Informazioni di base	14
II	Diritti e obblighi delle parti contraenti	14
III	Direttive che regolano la politica d'investimento	17
	<i>A Principi d'investimento</i>	17
	<i>B Tecniche e strumenti d'investimento</i>	19
	<i>C Restrizioni d'investimento</i>	21
IV	Calcolo del valore netto d'inventario, emissione e riscatto di quote ed esperti incaricati delle stime	21
V	Compensi e spese accessorie	23
VI	Rendiconto e revisione	25
VII	Utilizzo del risultato	25
VIII	Pubblicazioni del fondo immobiliare	25
IX	Ristrutturazione e scioglimento	26
X	Modifica del contratto del fondo d'investimento	27
XI	Diritto applicabile e foro giuridico	28

1^a parte: Prospetto

Il presente prospetto con contratto del fondo integrato, il prospetto semplificato e l'ultimo rapporto annuale costituiscono la base per tutte le sottoscrizioni di quote del fondo immobiliare.

Sono valide soltanto le informazioni riportate nel prospetto, nel prospetto semplificato o nel contratto del fondo.

1. Informazioni sul fondo immobiliare

1.1 Indicazioni generali sul fondo immobiliare

RESIDENTIA è un fondo d'investimento di diritto svizzero, della categoria "fondi immobiliari" ai sensi della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale del 23 giugno 2006 (LICol (di seguito il "fondo" o il "fondo immobiliare"). Il contratto del fondo è stato stipulato da FidFund Management SA, in qualità di direzione del fondo, con l'approvazione di Cornèr Banca SA in qualità di banca depositaria, sottoposto all'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA) e approvato la prima volta da quest'ultima in data 20 marzo 2009.

Il fondo immobiliare è basato su un contratto d'investimento collettivo (contratto del fondo) in conformità al quale la direzione del fondo s'impegna a far partecipare l'investitore al fondo immobiliare, proporzionalmente alle quote che egli ha acquistato, e a gestire il fondo conformemente alle disposizioni della legge e del contratto del fondo, a titolo autonomo e a suo nome. La banca depositaria partecipa al contratto del fondo conformemente ai compiti ad essa devoluti dalla legge e dal contratto del fondo.

Conformemente al contratto del fondo, la direzione ha facoltà, con il consenso della banca depositaria e con l'autorizzazione dell'autorità di vigilanza, di creare in qualsiasi momento diverse classi di quote, di sopprimerle o di raggrupparle.

Il fondo immobiliare non è suddiviso in classi di quote.

1.2 Obiettivi e politica d'investimento del fondo immobiliare

Le indicazioni dettagliate concernenti la politica d'investimento e le sue limitazioni sono contenute nel contratto del fondo (2^a parte §§ da 7 a 15).

a) Obiettivi d'investimento

L'obiettivo di RESIDENTIA consiste principalmente nella conservazione nel lungo termine della sostanza degli investimenti e nella distribuzione appropriata dei loro redditi, mediante la creazione di un parco di valori patrimoniali stabili, gestito in modo dinamico. A tale scopo, il fondo acquisterà immobili offrendo prospettive di rendimento superiori alla media.

Il fondo cercherà di fornire agli investitori una performance annua netta superiore al tasso di riferimento, ossia al tasso di prestito su ipoteche concesse dalla banca depositaria per una durata fissa di 5 anni.

Questo fondo prevede di distribuire semestralmente la quasi integrità del reddito netto. Si tratta di un obiettivo da raggiungere che non è garantito né dalla società di direzione del fondo, né dalla banca depositaria.

b) Politica d'investimento

La direzione del fondo investe il patrimonio di questo fondo d'investimento nei valori immobiliari situati nel sud della Svizzera. Con l'espressione "situati nel sud della Svizzera" s'intendono gli immobili che sono situati nel Canton Ticino e nel Canton Grigioni, entrambi appartenenti alla Confederazione Elvetica.

La direzione del fondo accerterà che almeno due terzi del patrimonio fondiario sia investito in abitazioni e al massimo un terzo in immobili commerciali, compresi gli immobili destinati all'industria e all'attività alberghiera.

Il fondo è autorizzato a investire in:

- abitazioni;
- immobili a carattere commerciale (immobili comprendenti soprattutto uffici, studi o agenzie di consultazione, edifici medicalizzati, residenze per anziani e parcheggi, ma anche, a seconda dei casi, locali artigianali) compresi gli immobili a carattere industriale e gli hotel;
- edifici ad uso misto;
- proprietà per piani;
- terreni edificabili (compresi gli edifici da demolire) e immobili in costruzione; i terreni non edificati devono essere attrezzati e divenire immediatamente edificabili;
- cedole ipotecarie o di altri diritti di pegno immobiliare contrattuali;
- costruzioni in diritto di superficie;
- partecipazioni a società immobiliari, il cui scopo è unicamente l'acquisizione e la vendita, o la locazione e il contratto di concessione dei loro immobili, e a crediti verso tali società, a condizione che il fondo immobiliare detenga almeno due terzi del loro capitale e dei voti;
- quote di altri fondi immobiliari e di società o di certificati d'investimento immobiliari negoziabili in borsa o su altro mercato regolamentato, aperto al pubblico;
- strumenti finanziari derivati esclusivamente ai sensi del § 12 del presente contratto

c) Restrizioni d'investimento

Nella sua politica d'investimento, descritta precedentemente, la direzione del fondo rispetta inoltre le restrizioni d'investimento seguenti, relative al patrimonio del fondo:

- a) massimo 30% in terreni da edificare (compresi immobili da demolire) e immobili in costruzione;
- b) massimo 20% di immobili in diritto di superficie;
- c) massimo 10% in cedole ipotecarie e altri diritti di pegno immobiliare contrattuali;
- d) massimo 25% in quote di altri fondi immobiliari e società d'investimento immobiliare;
- e) massimo 30% negli investimenti citati nei due primi punti di cui sopra.

La direzione del fondo deve suddividere i suoi investimenti su almeno dieci immobili. Le parcelle limitrofe e i gruppi di abitazioni che sono state costruite secondo gli stessi principi di costruzione, sono considerate un unico immobile.

Il valore venale di un immobile non può eccedere il 25% del patrimonio del fondo.

d) Rischi

Questo fondo investe negli immobili abitativi di prima classe situati nel sud della Svizzera ed è ideale per gli investitori che desiderano approfittare delle opportunità di rendimento del mercato immobiliare target e ottenere un reddito regolare. Il rischio di questo tipo d'investimento è meno elevato rispetto a quello legato all'investimento individuale. Permette all'investitore di ottenere un miglior rapporto rischio/rendimento.

Il fondo offre un buon controllo sui rischi mediante:

- la diversificazione degli investimenti sottostanti
- un'etica professionale incentrata sull'eliminazione dei conflitti d'interesse
- avvaloramenti da parte di esperti indipendenti autorizzati dalla FINMA
- la selezione di progetti d'investimento tenendo conto dei criteri seguenti:
 - ubicazione;
 - anno di costruzione;
 - stato di manutenzione;
 - qualità dello stato locativo;
 - rendimento locativo;
 - opportunità di miglioramento del rendimento (rinnovo, valorizzazione ecc.);
 - plusvalori potenziali.

Tuttavia, esistono alcuni rischi principali, direttamente legati al settore d'investimento, ossia:

- l'influenza della congiuntura e della sua evoluzione;
- la variazione dei tassi d'interesse del mercato dei capitali e dei tassi ipotecari;
- la concorrenza sul mercato;
- l'incidenza dell'offerta e della domanda;
- il campo limitato del mercato dei grandi progetti immobiliari;
- la valutazione soggettiva degli immobili;
- i rischi concernenti la costruzione di edifici e i siti di costruzione (ambiente, contaminazione);
- le disposizioni e le leggi soggette a modifiche.

Inoltre, si richiama l'attenzione dell'investitore sul fatto che la banca depositaria, per quanto riguarda la custodia e il deposito del patrimonio dei comparti e conformemente all'art. 73 cpv. 2 LICol, può conferire questi compiti a un terzo o a un depositario centrale di titoli in Svizzera o all'estero, secondo le leggi e gli usi del luogo di custodia e/o deposito (vedasi il precedente punto 3). In modo simile, essa risponde esclusivamente della cura con cui ha scelto e istruito il detto terzo e della cura con cui ha controllato che i criteri di scelta siano rispettati nel tempo.

e) Uso dei derivati

La direzione del fondo ricorre ai derivati in vista di una gestione efficiente del patrimonio del fondo. Tuttavia, l'investimento nei derivati non può determinare, neppure in condizioni eccezionali di mercato, una deviazione dagli obiettivi di investimento o una modifica del carattere dell'investimento fondiario. La direzione del fondo può effettuare operazioni su derivati solo per garantire la copertura dei rischi dei mercati, del tasso d'interesse e di cambio.

Non sono autorizzate le operazioni sui derivati di credito.

Possono essere utilizzate solo forme di base dei derivati, vale a dire delle Option Call o Put, Swaps e contratti a termine (Futures e Forwards), come descritti con maggiori dettagli nel contratto del fondo (vedere § 12), a condizione che i loro sottostanti siano ammessi dalla politica d'investimento. I derivati possono essere negoziati in borsa o in altro mercato regolamentato aperto al pubblico, o essere stipulati OTC (Over the counter). I derivati sono soggetti al rischio della controparte, oltre al rischio del mercato; in altri termini, vi è il rischio che la parte contraente non onori i suoi impegni e generi così un danno finanziario.

L'uso di tali strumenti non deve fungere da effetto leva (Leverage) sul patrimonio del fondo, neppure in presenza di circostanze eccezionali del mercato, né corrispondere a una vendita allo scoperto.

1.3 Profilo dell'investitore classico

Il fondo è indicato per gli investitori che dispongono di un orizzonte di investimento a medio e lungo termine. Gli investitori devono mostrare una propensione al rischio e una capacità di rischio simile/analogia a un investimento immobiliare, senza tuttavia detenere direttamente averi immobiliari.

1.4 Disposizioni fiscali utili concernenti il fondo immobiliare

Il fondo immobiliare non possiede personalità giuridica in Svizzera. Non è soggetto, in generale, all'imposta sul reddito, né a un'imposta sul capitale. Fanno eccezione i fondi immobiliari con proprietà fondiaria diretta. Conformemente alla legge federale sull'imposta federale diretta, i redditi derivati dalla proprietà fondiaria diretta sono soggetti all'imposizione presso il fondo stesso; in compenso, sono esonerati dall'imposta presso il possessore delle quote. Anche gli utili da capitale realizzati sulla proprietà fondiaria diretta sono imponibili solo presso il fondo immobiliare.

Gli altri rendimenti, distribuiti dal fondo, sono soggetti all'imposta preventiva federale (ritenuta alla fonte del 35% sui redditi da capitali mobiliari). Allo stesso modo, gli utili in capitale derivanti dalla proprietà fondiaria diretta sono imponibili solo presso il fondo d'investimento; non sono soggetti all'imposta anticipata. Gli utili in capitale realizzati dal fondo, a seguito dell'alienazione delle partecipazioni e di altri elementi del patrimonio (esempio: valori mobiliari a breve termine, a interesse fisso) sono esonerati dall'imposta preventiva, a condizione che siano distribuiti mediante una cedola separata e che figurino separatamente sul conteggio consegnato ai possessori delle quote.

Il fondo può ottenere il rimborso completo dell'imposta preventiva svizzera trattenuta sui redditi in Svizzera.

L'investitore domiciliato in Svizzera può recuperare l'imposta preventiva trattenuta citando il reddito corrispondente nella sua dichiarazione fiscale o presentando una richiesta di rimborso separata.

L'investitore domiciliato all'estero può richiedere il rimborso dell'imposta federale preventiva in funzione di un'eventuale convenzione sulla doppia imposizione esistente tra la Svizzera e il proprio paese di domicilio. In mancanza di tale convenzione, il rimborso dell'imposta preventiva non potrà essere ottenuto.

I redditi distribuiti non sono soggetti in Svizzera alla fiscalità del risparmio dell'UE.

Le considerazioni fiscali che precedono si basano sulla situazione giuridica e la pratica conosciute a tutt'oggi. Resta espressamente salvo qualsiasi cambiamento legislativo, della giurisprudenza e della pratica delle autorità fiscali.

L'imposizione e le altre conseguenze fiscali risultanti per l'investitore dal possesso, dall'acquisto e dalla vendita di quote, sono determinate in base alle disposizioni fiscali in vigore presso il domicilio dell'investitore. Le conseguenze fiscali per un investitore possono dunque variare da un paese all'altro. Pertanto, gli investitori potenziali sono tenuti ad informarsi presso i consulenti fiscali sulle conseguenze fiscali che li riguardano. La direzione del fondo e la banca depositaria non possono in alcun caso essere tenute responsabili delle conseguenze fiscali individuali per l'investitore, legate all'acquisto, alla vendita o al possesso di quote del fondo.

2. Informazioni concernenti la direzione del fondo

2.1 Indicazioni generali sulla direzione

FidFund Management SA è responsabile della direzione del fondo. La direzione gestisce fondi d'investimento dalla sua fondazione, nel 1994, in qualità di società anonima con sede a Nyon.

Dal 20 giugno 2008 l'importo del capitale azionario sottoscritto dalla direzione ammonta a CHF 1 milione. Il capitale azionario è diviso in azioni nominative ed è interamente versato. Il capitale azionario di FidFund Management SA è detenuto totalmente da Gem 360 SA.

La società è anche dotata di un capitale di partecipazioni che ammonta a CHF 2 milioni, interamente posseduto da Crédit Agricole Caisse d'Epargne Investor Services SAS, società per azioni semplificata con direttorio e consiglio di vigilanza di diritto francese avente sede in Place Valhubert 1-3, 75013 Parigi, Francia, (CACEIS SAS).

Il consiglio di amministrazione di FidFund Management SA è il seguente:

- | | |
|---------------------------|--|
| ● Marc Lüthi, Presidente | Direttore Private Banking, Banque Bénédic Hentsch & Cie SA, associato Pennone & Partners SA, Ginevra |
| ● Avvocato Didier Brosset | Avvocati Associati, Ginevra |
| ● Guillaume Fromont | Membro del direttorio di CACEIS SAS, F - Parigi |
| ● Robert Pennone | Amministratore di FidFund Management SA, di GEM Global Estate Managers, del gruppo AGEFI e della Compagnie Financière Tradition e Vicepresidente della Banque Bénédic Hentsch & Cie SA |
| ● Philippe Marronnier | Amministratore di CACEIS SAS |

La direzione di FidFund Management SA è composta da

- | | |
|-------------------|--------------------|
| ● Raynald Zbinden | Direttore generale |
| ● François Arnaud | Vicedirettore |

I membri della direzione esercitano esclusivamente le attività svolte nell'ambito della loro funzione presso FidFund Management SA.

Al 30 aprile 2009, la direzione gestisce in totale in Svizzera tre investimenti collettivi di capitale, la cui somma degli averi gestiti ammonta, alla data suddetta, a CHF 786'688'000.

Attualmente la direzione del fondo non fornisce nessuna delle prestazioni supplementari ai sensi dell'art. 29 LiCol.

FidFund Management SA

Ch. de Précossy 11

CH – 1260 Nyon

www.fidfund.com

2.2 Comitato d'investimento

Per l'attuazione della politica d'investimento, la direzione del fondo può ricorrere al comitato d'investimento. Il comitato d'investimento si riunisce a richiesta della direzione. Seleziona, studia e raccomanda alla direzione i progetti d'investimento o di vendita d'immobili, oltre ai progetti e/o ai mandati rilevanti per gli obiettivi e la politica d'investimento del fondo (vedasi cap. 1.2 del prospetto). La direzione del fondo ha potere decisionale.

Il comitato d'investimento è composto da almeno tre membri; ciascuno è specialista di un settore che riguarda la gestione del fondo, ossia:

1. uno specialista immobiliare esterno alla direzione,
2. uno specialista del finanziamento immobiliare
3. un membro della società di direzione del fondo.

La composizione iniziale del comitato di investimento è la seguente, classificata per numero corrispondente a ciascuna delle specialità descritte qui sopra:

1. Lorenzo Orsi, Arch. Dipl. ETHZ e membro di REG A, SIA, OTIA e ASIAT;
2. Claudio Genasci, membro della direzione generale, Banca dello Stato del Cantone Ticino (co-promotore del fondo con Studio Fiduciario Pagani SA);
3. FidFund Management SA, che designa il suo rappresentante.

Le proposte del comitato di investimento sono adottate a maggioranza. Ogni membro del comitato conta per 1 voto.

Consulente del comitato d'investimento

La società anonima Studio Fiduciario Pagani SA (co-promotore del fondo con Banca dello Stato del Cantone Ticino), fondata il 17 maggio 2001, è attiva nella consulenza e nell'intermediazione nel settore finanziario e immobiliare. La sua sede sociale è in Via Maderno 10, CH – 6900 Lugano. Dal 29 luglio 2008, il suo capitale azionario ammonta a CHF 400'000.- ed è totalmente versato.

Al fine di offrire la migliore consulenza alla direzione del fondo, il comitato di investimento può ricorrere al suo consulente, Studio Fiduciario Pagani SA, che seleziona, studia e sottopone al comitato d'investimento i progetti d'investimento o di vendita di immobili, oltre a tutti i progetti e/o mandati rilevanti per gli obiettivi e la politica d'investimento del fondo (vedasi cap. 1.2 del prospetto). Un rappresentante dello Studio Fiduciario Pagani SA è presente a ogni comitato di investimento per rispondere alle domande relative alle potenziali acquisizioni o vendite o alla valorizzazione del parco immobiliare. Il consulente non ha poteri decisionali.

2.3 Delega di altri compiti parziali

I compiti seguenti, ossia la gestione immobiliare e la manutenzione tecnica degli immobili, sono delegati a:

- ◆ Assofide SA, Via Luini 3, CH – 6600 Locarno;
- ◆ GPM Global Property Management SA, Piazza Indipendenza 2, CH – 6500 Bellinzona;
- ◆ Comafim SA, Corso Elvezia 27, CH – 6900 Lugano;
- ◆ Consulca SA, Via Tesserete 67, CH – 6942 Savosa.

Occasionalmente è possibile delegare la valorizzazione, la costruzione, il rinnovamento o la trasformazione.

L'elenco aggiornato delle persone a cui sono stati delegati dei compiti, come descritti sopra, può essere richiesto alla direzione del fondo. In generale, i delegati si distinguono per la loro pluriennale esperienza nella gestione e nella promozione immobiliare.

Inoltre, la direzione ha delegato a CACEIS Fastnet (Svizzera) SA alcuni compiti di marketing, informatica e pubblicazione di corsi.

Le modalità precise di esecuzione dei mandati, le competenze e i compensi sono fissati nell'ambito dei contratti stipulati tra FidFund Management SA e i mandatari.

2.4 Esercizio dei diritti spettanti al socio o al creditore

La direzione del fondo esercita i diritti che le spettano in qualità di socio e creditore, legati agli investimenti dei fondi gestiti in modo indipendente ed esclusivamente nell'interesse degli investitori. A richiesta, gli investitori ottengono dalla direzione del fondo le informazioni sull'esercizio dei diritti di creditore e socio.

Per le attività abituali correnti, la direzione del fondo è libera di esercitare essa stessa i diritti di socio e creditore o di delegarli alla banca depositaria o a terzi.

Per tutti gli altri punti che possono avere effetti durevoli sugli interessi degli investitori, in particolare nell'esercizio dei diritti di socio e creditore, spettanti alla direzione del fondo in qualità di azionista o creditore della banca depositaria o di altre persone giuridiche ad essa vicine, la direzione del fondo esercita essa stessa il diritto di voto o fornisce istruzioni esplicite a tale riguardo. Essa può, all'occorrenza, fare ricorso a informazioni che riceve dalla banca depositaria, dal gestore del portafoglio, dalla società o da terzi o che apprende dalla stampa.

La direzione del fondo ha facoltà di rinunciare o meno all'esercizio dei diritti di socio e creditore.

3. Informazioni concernenti la banca depositaria

Le funzioni di banca depositaria sono esercitate da Cornèr Banca SA (di seguito la "Banca"). La Banca è stata costituita il 14 luglio 1952; la sua durata è illimitata. La Banca è una società anonima di diritto privato, autorizzata come istituto bancario dall'Autorità federale di vigilanza sui mercati finanziari (FINMA). La sua sede sociale e la sua direzione generale si trovano Via Canova 16, CH – 6900 Lugano. Essa ha, o può avere, succursali, agenzie e rappresentanze. Dal 29 luglio 2008, il suo capitale azionario ammonta a CHF 12'000'000.- ed è totalmente versato.

La Banca ha come scopo generale l'esercizio di tutte le attività relative allo statuto bancario, in particolare tutte le operazioni bancarie, finanziarie, di consultazione, di servizio e commerciali in Svizzera e all'estero. I servizi della Banca si rivolgono alla clientela svizzera e straniera, privata o istituzionale. In particolare, è attiva nel settore immobiliare, potendo ipotecare, acquistare, vendere gli immobili in Svizzera e all'estero, oltre a fornire tutti i servizi relativi al settore immobiliare.

La banca depositaria può affidare la custodia del patrimonio del fondo a un terzo o a un depositario centrale di titoli in Svizzera e all'estero. Essa risponde, all'occorrenza, della cura prestata nella loro scelta e istruzione, oltre che della vigilanza sul rispetto costante dei criteri di selezione (vedasi anche il punto 1.2 lettera d di cui sopra).

Conseguentemente alla custodia collettiva e da parte di terzi, la direzione del fondo non ha più la proprietà individuale sui titoli depositati, ma soltanto la comproprietà.

4. Informazioni concernenti i terzi

4.1 Domicilio di pagamento

Il domicilio di pagamento è Cornèr Banca SA, Via Canova 16, 6900 Lugano.

4.2 Organo di revisione

PricewaterhouseCoopers SA, Avenue G. Motta 50, 1202 Ginevra.

4.3 Esperti incaricati delle stime

Con l'approvazione dell'autorità di vigilanza, la direzione del fondo ha conferito mandato agli esperti seguenti, incaricati delle stime:

- Omar Antonelli, Arch. Dipl. STS OTIA, Lugano;
- Mirko Fasola, Tecnico SSS, Lugano.

Gli esperti sono impiegati di Autentica & Partners SA, costituita il 21 aprile 2008 e avente sede in Via Nassa 3b a Lugano, con scopo sociale tutte le attività che derivano dal settore immobiliare, in particolare fornire valutazioni immobiliari, perizie tecniche, analisi di fondi immobiliari e dei rischi immobiliari.

Gli esperti incaricati delle stime si distinguono per la loro esperienza pluriennale nelle valutazioni immobiliari, acquisita nel corso di numerosi progetti. L'esecuzione del mandato è regolata da un mandato tra FidFund Management SA e gli esperti incaricati delle stime.

4.4 Consulente giuridico del fondo

L&F Law and Finance SA, Lugano, società anonima di avvocati specializzati nel settore degli investimenti collettivi di capitale, agisce quale consulente giuridico del fondo.

5. Altre informazioni**5.1 Note utili**

Numero di valore	10061233
Quotazione	sarà richiesta presso la SIX Swiss Exchange
ISIN	CH0100612339
Esercizio contabile	dal 1° gennaio al 31 dicembre
Unità di conto	Franco svizzero (CHF)
Quote	In generale le quote non sono emesse fisicamente ma registrate in modo contabile. A richiesta, titoli al portatore, certificato da 1, 10 e 100 quote
Valore iniziale di una quota	CHF 1'000.-
Utilizzo dei prodotti	Distribuzione semestrale dei prodotti nei tre mesi successivi alla chiusura del semestre

5.2 Condizioni di emissione e di riscatto di quote del fondo

L'emissione delle quote è possibile in qualsiasi momento e può avvenire soltanto per tranche. In un processo di emissione distinto la direzione del fondo, determina il numero di nuove quote da emettere, il rapporto di sottoscrizione per gli investitori esistenti, il metodo di emissione per il diritto di emissione preferenziale e le altre condizioni.

L'investitore può richiedere il rimborso dalla sua quota alla fine di un esercizio annuale con un preavviso di 12 mesi. A determinate condizioni, la direzione del fondo può rimborsare anticipatamente le quote disdetta per il rimborso, durante un esercizio annuale (vedere il contratto del fondo d'investimento, § 17, cap. 2). Se l'investitore desidera il rimborso anticipato, deve esprimere questo desiderio per iscritto al momento della disdetta. Il rimborso ordinario, come il rimborso anticipato, ha luogo entro due mesi al massimo dopo la chiusura dell'esercizio contabile (vedere il contratto del fondo d'investimento, § 5, cap. 4).

Il valore netto del fondo immobiliare è calcolato in funzione del valore venale alla fine dell'esercizio e in occasione di ogni emissione di quote.

Il valore netto d'inventario di una quota è ottenuto partendo dal valore venale del patrimonio del fondo, dedotti eventuali impegni del fondo immobiliare e le probabili imposte da versare in caso di liquidazione eventuale del fondo immobiliare, diviso il numero delle quote in circolazione, arrotondato a CHF 0.05.

In vista dell'emissione, il prezzo di emissione delle quote corrisponde al valore netto d'inventario calcolato il giorno della valutazione, più la commissione di emissione. L'importo della commissione figura al successivo capitolo 5.3.

In vista del riscatto, il prezzo di riscatto delle quote corrisponde al valore netto d'inventario calcolato il giorno della valutazione, meno la commissione di riscatto. L'importo della commissione di riscatto figura al successivo punto 5.3.

I prezzi di emissione e riscatto sono arrotondati a CHF 0.05.

Le spese accessorie per l'acquisto e la vendita degli investimenti (tasse di mutazione, spese notarili, diritti, commissioni conformi al mercato, emolumenti ecc.) generate per il fondo immobiliare in seguito all'investimento dell'importo versato o alla vendita della quota corrispondente disdetta, sono imputate al patrimonio del fondo.

In generale, le quote non sono emesse sotto forma di titoli, ma vengono contabilizzate. Tuttavia, l'investitore può richiedere alla banca depositaria il rilascio di un certificato. Essa fatturerà all'investitore una commissione di CHF 250.- più IVA, se applicabile, per ogni certificato.

Se sono stati consegnati dei certificati di quote, essi devono essere restituiti in caso di richiesta di riscatto.

La direzione del fondo può sospendere o rifiutare in qualsiasi momento gli ordini di sottoscrizione o di conversione di quote.

Il fondo sarà quotato in borsa. La direzione del fondo garantirà un trading regolare in borsa delle quote del fondo immobiliare da parte della SIX Swiss Exchange. Fino alla quotazione in borsa, la banca depositaria assicura un trattamento regolare fuori borsa delle quote del fondo immobiliare.

La direzione del fondo pubblica negli organi di pubblicazione il valore venale del patrimonio del fondo e il valore d'inventario delle quote del fondo che ne risulta; allo stesso tempo lo comunica alla banca o al trader di valori mobiliari che assicura il trattamento fuori borsa delle quote.

5.3 Trading

Il fondo sarà quotato in borsa.

Prima della quotazione in borsa del fondo, la banca depositaria assicura, nel rispetto della regolamentazione applicabile, un trattamento regolare fuori borsa delle quote del fondo immobiliare ogni giorno lavorativo bancario e garantisce un punto di contatto in cui possano essere coordinate le richieste di sottoscrizione e di riscatto. I corsi delle quote saranno pubblicati ogni giorno lavorativo bancario su Telekurs, Reuters e Bloomberg.

Il punto di contatto si trova presso la sala dei mercati di Cornèr Banca SA, Via delle Scuole 42, 6963 Pregassona. Inoltre, gli investitori sono informati della possibilità di porre qualsiasi tipo di domanda concernente il trattamento regolare fuori borsa delle quote del fondo al responsabile del Desk Equity della banca depositaria, rivolgendole a:

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

Il punto di contatto è aperto ogni giorno lavorativo bancario dalle ore 9.00 alle 17.00.

La direzione del fondo può trasmettere alla banca depositaria indicazioni sul valore d'inventario, sull'evoluzione del patrimonio del fondo o qualsiasi altra informazione simile, soltanto se tali dati sono a disposizione anche dell'investitore.

5.4 Compensi e spese

Compensi e spese a carico dell'investitore (estratto dal § 18 del contratto del fondo)

Commissione di emissione a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o dei distributori in Svizzera e all'estero	5% al massimo del valore netto d'inventario
--	---

Commissione di riscatto a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o dei distributori in Svizzera e all'estero	5% al massimo del valore netto d'inventario
---	---

Spese di consegna di quote del fondo, per certificato	CHF 250.-
Commissione della direzione per il versamento dell'utile di liquidazione in caso di scioglimento	0,50% del valore netto d'inventario
<u>Compensi e spese a carico del patrimonio del fondo</u> (estratto dal § 19 del contratto del fondo)	
Commissione di gestione della direzione del fondo	1% p.a. del valore netto d'inventario
Usata per la direzione, l'Asset Management e la commercializzazione del fondo.	
Commissione della banca depositaria	0,05% p.a. del valore netto d'inventario
Commissione per il lavoro generato all'acquisto, la vendita o lo scambio di immobili, a condizione che un terzo non sia stato incaricato dell'operazione	2% al massimo del prezzo di acquisto o vendita o del valore dell'immobile scambiato
Commissione a titolo d'indennizzo per la gestione di vari immobili	6% al massimo dell'importo annuale netto incassato

Inoltre, al fondo immobiliare possono essere fatturate le altre commissioni e spese elencate nel § 19 del contratto del fondo.

I tassi effettivamente applicati figurano nel rapporto annuale e semestrale.

Sulla base dell'elemento "Commercializzazione", la direzione del fondo può concedere retrocessioni ai seguenti investitori istituzionali, in possesso di quote del fondo per terzi sotto l'aspetto economico:

- società di assicurazione sulla vita;
- casse pensioni e altri istituti di previdenza;
- fondazioni d'investimento;
- direzioni svizzere di fondi;
- direzioni e società estere di fondi;
- società d'investimento.

La direzione del fondo può anche versare delle commissioni condizionali sulla base dell'elemento "Commercializzazione" ai distributori e ai partner di distribuzione di seguito designati:

- distributori autorizzati;
- direzioni di fondi, banche, trader di valori mobiliari, La Posta Svizzera e società di assicurazione;
- partner di distribuzione che collocano le quote del fondo esclusivamente presso gli investitori istituzionali, la cui tesoreria è gestita a titolo professionale;
- gestori di patrimonio.

Total Expense Ratio

Il tasso dei costi totali addebitati correntemente al patrimonio del fondo (Total Expense Ratio, TER) ammonta nel:

2008 a: n/d

Investimenti in investimenti collettivi di capitale legati

Nel caso di investimenti in investimenti collettivi di capitale gestiti direttamente o indirettamente dalla direzione del fondo, o da una società a cui la direzione del fondo è legata, nell'ambito di una gestione comune, di un controllo comune o di una partecipazione diretta o indiretta di più del 10% del capitale o dei voti, non vengono percepite commissioni di emissione o riscatto, né commissioni di gestione (vedasi § 19, cap. 8 del contratto del fondo).

Convenzioni per la condivisione di spese e vantaggi pecuniari ("soft commissions")

La direzione non ha stipulato convenzioni per la condivisione di spese né convenzioni di "soft commissions".

5.5 Pubblicazioni del fondo immobiliare

Altre informazioni sul fondo immobiliare di investimento sono presenti nell'ultimo rapporto annuale del fondo. Le informazioni più recenti possono essere inoltre consultate su Internet (www.fidfund.com).

Il prospetto con il contratto del fondo integrato, il prospetto semplificato e i rapporti annuali o semestrali possono essere richiesti gratuitamente alla direzione del fondo, alla banca depositaria e a tutti i distributori.

In caso di modifiche del contratto del fondo, di cambiamento della direzione del fondo o della banca depositaria, oltre che in caso di scioglimento del fondo immobiliare, la direzione del fondo provvederà alla pubblicazione nel *Foglio ufficiale svizzero di commercio (FUSC)* e sulla piattaforma Internet di Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

La pubblicazione dell'ultimo valore netto d'inventario con la dicitura "commissioni non comprese" ha luogo quotidianamente su www.swissfunddata.ch.

5.6 Assicurazioni di immobili

Gli immobili di proprietà di questo fondo immobiliare sono assicurati in generale contro i rischi di incendio e i danni da allagamento, oltre che contro i danni di responsabilità civile dovuti a cause gravi. Le perdite di redditi locativi dovute a danni causati da incendi e allagamenti sono comprese in questa copertura assicurativa. I terremoti e le loro conseguenze non sono tuttavia assicurati.

5.7 Restrizioni di vendita

Nel caso dell'emissione e del riscatto delle quote di questo fondo immobiliare all'estero, fanno fede le disposizioni in vigore nel paese in questione.

Non è stata assunta nessuna misura per registrare o autorizzare le quote di questo fondo in giurisdizioni diverse dalla Svizzera. La vendita di quote del fondo può essere limitata o vietata dalla legge di alcune giurisdizioni. Le persone in possesso di questo prospetto devono informarsi sull'esistenza di tali divieti nella loro giurisdizione e conformarvisi. Questo prospetto non costituisce un'offerta né un bando per l'acquisizione di quote di questo fondo in una giurisdizione in cui tale offerta o tale bando fossero illegali.

In particolare, le quote di questo fondo non sono state e non saranno registrate conformemente al Securities Act del 1933 degli Stati Uniti d'America ("Securities Act"). Le quote del fondo non possono essere offerte, vendute o consegnate agli Stati Uniti o a "U.S. Persons", come definite nel Securities Act.

Inoltre, l'offerta o la vendita di quote del fondo agli Stati Uniti da parte di un distributore può costituire una violazione degli obblighi di registrazione previsti nel Securities Act.

5.8 Disposizioni dettagliate

Tutte le altre indicazioni sul fondo immobiliare, come la valutazione del patrimonio del fondo, l'indicazione di tutti i compensi e di tutte le spese accessorie imputate all'investitore e al fondo immobiliare, e l'uso del risultato sono precisate dettagliatamente nel contratto del fondo.

2^a parte: Contratto del fondo d'investimento**I Informazioni di base****§ 1 Denominazione; società e sede della direzione del fondo e della banca depositaria**

1. Sotto la denominazione RESIDENTIA, esiste un fondo di investimento contrattuale del tipo "Fondo immobiliare" (di seguito "il fondo immobiliare") ai sensi dell'articolo 25 e seguenti in relazione all'articolo 58 e seguenti della Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale del 23 giugno 2006 (LiCol).
2. La direzione del fondo è FidFund Management SA, Nyon.
3. La banca depositaria è Cornèr Banca SA, Lugano.

II Diritti e obblighi delle parti contraenti**§ 2 Contratto del fondo d'investimento**

Le relazioni giuridiche tra gli investitori, da un lato, e la direzione del fondo e la banca depositaria, dall'altro lato, sono regolate dal presente contratto del fondo d'investimento e dalle disposizioni legali in vigore nell'ambito della Legge sugli investimenti collettivi di capitale.

§ 3 Direzione del fondo

1. La direzione gestisce il fondo immobiliare per conto degli investitori, in modo indipendente e a suo nome. In particolare decide sull'emissione di quote, sugli investimenti e sulla loro valutazione; calcola il valore d'inventario, fissa i prezzi di emissione e di riscatto delle quote e la distribuzione degli utili. Infine esercita tutti i diritti concernenti il fondo immobiliare.
2. La direzione del fondo e i suoi mandatari sono soggetti agli obblighi di fedeltà, diligenza e informazione. Agiscono in modo indipendente ed esclusivamente nell'interesse degli investitori. Adottano le misure organizzative necessarie all'esercizio di una gestione ineccepibile. Garantiscono la trasparenza dei conti e forniscono informazioni appropriate su questo fondo immobiliare.
3. La direzione può delegare decisioni in materia di investimento e altri compiti per assicurare una gestione appropriata. Affida i mandati unicamente a persone sufficientemente qualificate per garantire un'esecuzione ineccepibile dei compiti delegati; assicura l'istruzione e la vigilanza di queste persone e controlla l'esecuzione del mandato.

La direzione risponde degli atti dei suoi mandatari come fossero atti propri.

4. La direzione del fondo sottopone le modifiche di questo contratto del fondo d'investimento, con l'accordo della banca depositaria, all'approvazione dell'autorità di vigilanza (vedasi § 26).
5. La direzione del fondo può raggruppare il fondo immobiliare con altri fondi immobiliari, conformemente alle disposizioni del § 24 o scioglierlo in base alle disposizioni del § 25.
6. La direzione ha diritto alle commissioni previste nei § 18 e 19, a essere liberata dagli impegni assunti in esecuzione regolare del contratto d'investimento collettivo e a essere rimborsata delle spese sostenute a titolo di esecuzione di tali impegni.

7. La direzione è responsabile, nei confronti degli investitori, di accertare il rispetto da parte delle società immobiliari facenti parte del fondo immobiliare delle prescrizioni della LiCol e del contratto del fondo.
8. La direzione del fondo, i suoi mandatarî e le persone fisiche o giuridiche ad essa vicine, non possono acquistare valori immobiliari del fondo di investimento immobiliare o cederli ad esso.
9. La direzione del fondo può trasmettere alla banca depositaria indicazioni sul valore d'inventario, sull'evoluzione del patrimonio del fondo o qualsiasi altra informazione simile, soltanto se tali dati sono a disposizione anche dell'investitore.

§ 4 Banca depositaria

1. La banca depositaria custodisce il patrimonio del fondo, in particolare le cedole ipotecarie non garantite da pegno e le azioni delle società immobiliari. Essa emette e riscatta le quote del fondo e gestisce il traffico dei pagamenti per conto del fondo immobiliare. Per l'amministrazione corrente dei valori immobiliari essa può far amministrare a terzi i conti di gestione dell'amministrazione corrente degli immobili.
2. La banca depositaria e i suoi mandatarî sono soggetti agli obblighi di fedeltà, diligenza e informazione. Agiscono in modo indipendente ed esclusivamente nell'interesse degli investitori. Adottano le misure organizzative necessarie all'esercizio di una gestione ineccepibile. Garantiscono la trasparenza dei conti e forniscono informazioni appropriate su questo fondo immobiliare.
3. La banca depositaria può affidare la custodia del patrimonio del fondo a un terzo o a un depositario centrale di titoli in Svizzera o all'estero. Essa risponde della cura con cui ha scelto e istruito il detto terzo e della cura con cui ha controllato che i criteri di scelta siano rispettati nel tempo. Il prospetto contiene spiegazioni sui rischi inerenti.
4. La banca depositaria vigila affinché la direzione del fondo rispetti la legge e il contratto del fondo d'investimento. Verifica il calcolo del valore netto d'inventario e i prezzi di emissione e di riscatto delle quote, verifica inoltre che le decisioni concernenti gli investimenti siano conformi alla legge e al contratto del fondo di investimento e che il risultato sia usato conformemente al contratto suddetto. La banca depositaria non è responsabile della scelta degli investimenti effettuati dalla direzione del fondo nei limiti delle disposizioni in materia di investimenti.
5. La banca depositaria ha diritto alle commissioni previste nei § 18 e 19, a essere liberata dagli impegni assunti in esecuzione regolare del contratto d'investimento collettivo e a essere rimborsata delle spese sostenute a titolo di esecuzione di tali impegni.
6. La banca depositaria, i suoi mandatarî e le persone fisiche o giuridiche ad essa vicine non possono né acquistare né cedere i valori immobiliari del suddetto fondo immobiliare.
7. Fino alla quotazione in borsa del fondo, la banca depositaria assicura un trattamento regolare fuori borsa per tutte le quote del fondo immobiliare, con riserva dei giorni festivi ufficiali.
8. Fino al momento della quotazione in borsa del fondo, la banca depositaria, in quanto operatore del mercato, garantisce una regolare contrattazione fuori borsa, coordinando le richieste di sottoscrizione e di riscatto ogni giorno lavorativo bancario. I dettagli concernenti l'indirizzo e gli orari di apertura del punto di contatto o del referente sono descritti nel prospetto.

§ 5 Investitori

1. Con la stipula del contratto e il pagamento in contanti, gli investitori acquisiscono, in ragione delle quote acquisite, un credito nei confronti della direzione sotto forma di partecipazione al patrimonio e al reddito del fondo immobiliare. Il credito degli investitori è fondato sulle quote.
2. Gli investitori sono tenuti soltanto al versamento del controvalore della quota che hanno sottoscritto nel fondo immobiliare. È esclusa la loro responsabilità personale in merito agli impegni del fondo immobiliare.
3. La direzione informa gli investitori che lo richiedono in merito alle basi di calcolo del valore netto

d'inventario delle quote. Qualora gli investitori desiderino ottenere informazioni dettagliate su determinate operazioni della direzione, come l'esercizio dei diritti di socio o creditore, essa fornirà in qualsiasi momento le informazioni richieste. Gli investitori possono richiedere al tribunale della sede della direzione che disponga un esame dei fatti, con relativo resoconto, da parte dell'organo di revisione o di un altro esperto.

4. Gli investitori possono risolvere il contratto del fondo alla fine di un esercizio annuale, rispettando un termine di risoluzione di 12 mesi, ed esigere il pagamento per contanti della loro quota parte del fondo immobiliare.

A determinate condizioni, la direzione del fondo può rimborsare anticipatamente le quote disdetta per il rimborso durante un esercizio (vedere § 17, cap. 2).

Il rimborso ordinario, come il rimborso anticipato, ha luogo entro due mesi al massimo dopo la chiusura dell'esercizio contabile.

5. Su richiesta, gli investitori devono provare alla direzione del fondo, alla banca depositaria e ai suoi mandatarî, di soddisfare (ora e in futuro) le condizioni legali o, a seconda del contratto del fondo, quelle previste per la partecipazione al fondo immobiliare. Inoltre, devono informare immediatamente la direzione del fondo, la banca depositaria o i suoi mandatarî, qualora non soddisfino più tali condizioni.
6. Le quote dell'investitore devono essere riprese per riscatto forzato al rispettivo prezzo di riscatto, da parte della direzione del fondo in collaborazione con la banca depositaria, qualora:
 - a) questa misura sia necessaria per preservare la reputazione della piazza finanziaria, in particolare in materia di lotta contro il riciclaggio del denaro;
 - b) l'investitore non soddisfi più le condizioni legali, del regolamento, contrattuali o statutarie, necessarie per partecipare a questo fondo immobiliare.
7. Inoltre, le quote dell'investitore possono essere riprese per riscatto forzato al prezzo di riscatto rispettivo, da parte della direzione del fondo in collaborazione con la banca depositaria, qualora:
 - a) la partecipazione dell'investitore al fondo immobiliare possa pregiudicare in modo considerevole gli interessi economici degli altri investitori, in particolare qualora la partecipazione possa generare danni fiscali per il fondo immobiliare in Svizzera e all'estero;
 - b) gli investitori abbiano acquisito o detengano le quote in violazione delle disposizioni di una legge svizzera o straniera, del presente contratto del fondo o del prospetto che le riguarda.

§ 6 Quote e classi di quote

1. La direzione, con l'autorizzazione della banca depositaria e l'approvazione dell'autorità di vigilanza, può creare, sopprimere o raggruppare in qualsiasi momento le classi delle quote. Ogni classe di quote permette di partecipare al patrimonio indiviso del fondo, non segmentato. Questa partecipazione può differire sulla base degli oneri o delle distribuzioni specifiche per classe e le diverse classi di quote possono dunque presentare un valore d'inventario netto diverso per quota. Il patrimonio del fondo immobiliare a titolo globale risponde dei debiti concernenti i costi specifici delle classi.
2. La creazione, la soppressione o il raggruppamento delle classi di quote sono pubblicati negli organi di pubblicazione. Soltanto il raggruppamento è considerato una modifica del contratto del fondo ai sensi del § 26.
3. Le diverse classi di quote possono in particolare distinguersi in materia di struttura dei costi, valuta di riferimento, copertura del rischio di cambio, distribuzione o tesaurizzazione dei redditi, importo minimo d'investimento o cerchia degli investitori.

I compensi e le spese sono imputati solo alle classi di quote alle quali è stata fornita una determinata prestazione. I compensi e le spese che non possono essere imputati con certezza a una determinata classe di quote sono ripartiti tra tutte le classi proporzionalmente alla parte di ciascuna rispetto al patrimonio del fondo.

4. Il fondo immobiliare non è suddiviso in classi di quote.
5. In generale, le quote non sono emesse sotto forma di titoli, ma vengono contabilizzate. L'investitore può esigere (a proprie spese) la consegna di un certificato al portatore concernente 1, 10 o 100 quote. Le spese attuali figurano nel prospetto e nel prospetto semplificato. In compenso, per le frazioni di quote non è previsto il diritto alla securitizzazione. Se sono stati distribuiti certificati di quote, essi devono essere restituiti al più tardi con la richiesta di riscatto.

III Direttive che regolano la politica d'investimento

A Principi d'investimento

§ 7 Rispetto delle direttive d'investimento

1. Nel caso della scelta di vari investimenti e dell'attuazione della politica di investimento secondo il § 8, la direzione del fondo rispetta i principi e i tassi limite seguenti, per favorire una distribuzione equilibrata dei rischi. Essi si applicano al patrimonio del fondo stimato al valore venale e devono essere rispettati costantemente. Questo fondo immobiliare deve soddisfare i limiti d'investimento due anni dopo la data di sottoscrizione (lancio).
2. Qualora i limiti vengano superati in seguito alle variazioni del mercato, il volume degli investimenti deve essere ridotto al tasso ammissibile in un termine ragionevole, tenendo conto degli interessi degli investitori.

Qualora una modifica del delta, secondo il § 12 qui di seguito, influenzi le limitazioni in relazione ai derivati, lo stato regolare deve essere ripristinato al più tardi entro tre giorni lavorativi bancari, salvaguardando gli interessi degli investitori.

§ 8 Politica d'investimento

1. La direzione del fondo investe il patrimonio di questo fondo d'investimento nei valori immobiliari situati nel sud della Svizzera. Con l'espressione "situati nel sud della Svizzera" s'intendono gli immobili che sono situati nel Canton Ticino e nel Canton Grigioni, entrambi appartenenti alla Confederazione Elvetica.

La direzione del fondo accerterà che almeno due terzi del patrimonio fondiario sia investito in abitazioni e al massimo un terzo in immobili a carattere commerciale (immobili comprendenti soprattutto uffici, studi o agenzie di consultazione, edifici medicalizzati, residenze per anziani e parcheggi, ma anche, a seconda dei casi, locali artigianali), compresi gli immobili destinati all'industria e al settore alberghiero.

2. I fondi immobiliari possono effettuare investimenti in:

a) immobili e loro accessori.

Per immobile s'intende:

- le abitazioni;
- gli immobili a carattere commerciale (immobili comprendenti soprattutto uffici, studi o agenzie di consultazione, edifici medicalizzati, residenze per anziani e parcheggi, ma anche, a seconda dei casi, locali artigianali) compresi gli immobili a carattere industriale e gli hotel;
- le costruzioni ad uso misto;
- le proprietà per piani;
- i terreni edificabili (compresi gli edifici da demolire) e gli immobili in costruzione; i terreni non edificati devono essere attrezzati e divenire immediatamente edificabili;

- gli immobili in diritto di superficie.

La comproprietà degli immobili è autorizzata a condizione che la direzione sia in grado di esercitare un'influenza dominante, ossia qualora disponga della maggioranza delle quote di comproprietà e dei voti.

- b) partecipazioni a società immobiliari, il cui scopo è unicamente l'acquisizione e la vendita, o la locazione e il contratto di concessione dei loro immobili, e a crediti verso tali società, a condizione che il fondo immobiliare detenga almeno due terzi del loro capitale e dei voti;
 - c) quote di altri fondi immobiliari (compresi i Real Estate Investment Trusts) e di società o di certificati d'investimento immobiliari negoziabili in borsa o su altro mercato regolamentato, aperto al pubblico;
 - d) cedole ipotecarie e altri diritti di pegno immobiliari contrattuali;
 - e) strumenti finanziari derivati esclusivamente ai sensi del § 12 del presente contratto.
3. La direzione del fondo può far costruire immobili ai fini dell'acquisizione di investimenti di capitali per conto del fondo. In questo caso, la direzione del fondo, durante il periodo di preparazione, costruzione o rinnovo, può accreditare sul conto dei risultati del fondo immobiliare un interesse intercalare al tasso di mercato per i terreni edificabili e gli edifici in costruzione; a condizione che il costo non superi il valore venale stimato.
4. Con riserva del § 19, la direzione del fondo può acquisire quote di un fondo strategico gestito direttamente o indirettamente da essa stessa o da altra società a cui la direzione è legata, nell'ambito di una gestione comune o di controllo comune o da una partecipazione diretta o indiretta di oltre il 10% del capitale o dei voti.
5. I derivati sono soggetti ai rischi della controparte, oltre al rischio del mercato; in altri termini, vi è il rischio che la parte contraente non onori i suoi impegni e generi così un danno finanziario.

§ 9 Garanzia degli impegni e dei mezzi disponibili a breve termine

- 1. Per garantire gli impegni, la direzione del fondo deve conservare una quota parte adeguata del patrimonio del fondo, sotto forma di valori mobiliari a breve termine (di emittenti svizzeri), a interesse fisso o sotto forma di altri mezzi disponibili a breve termine. Essa può detenere i valori mobiliari e gli averi nell'unità del conto del fondo immobiliare e in altre valute di conteggio degli impegni.
- 2. Per impegni si intendono i crediti assunti, gli impegni risultanti dall'andamento degli affari e tutti gli impegni risultanti dalle quote disdette.
- 3. Sono ritenuti mezzi mobiliari a breve termine a interesse fisso i diritti di credito fino a dodici mesi o con scadenza residua fino a dodici mesi.
- 4. Per mezzi disponibili a breve termine si intendono la cassa, gli averi postali o bancari a vista e a termine con scadenza fino a 12 mesi, oltre alle linee di credito fisse di una banca, fino a un massimo del 10% del patrimonio netto del fondo. Le linee di credito non devono superare il limite massimo della costituzione in pegno ammissibile secondo il § 14 punto 2.
- 5. Per garantire il finanziamento dei progetti di costruzione possono essere detenuti valori mobiliari a interesse fisso fino a 24 mesi o scadenza residua fino a 24 mesi per garantire il finanziamento dei progetti di costruzione.

B Tecniche e strumenti d'investimento

§ 10 Prestito di valori immobiliari

La direzione del fondo non pratica operazioni di prestito di valori mobiliari.

§ 11 Operazioni pensionistiche

La direzione del fondo non pratica operazioni pensionistiche.

§ 12 Strumenti finanziari derivati – Approccio Commitment I

1. La direzione del fondo può effettuare operazioni su derivati solo per garantire la copertura dei rischi del mercato, dei tassi d'interesse e di cambio. Essa vigila affinché, con il loro effetto economico, comprese le circostanze straordinarie di mercato, le operazioni su derivati non generino una divergenza rispetto agli obiettivi di investimento stabiliti nel presente contratto del fondo, nel prospetto e nel prospetto semplificato o a una modifica delle caratteristiche di investimento del fondo.
2. L'uso dei derivati è limitato alle posizioni che riducono l'impegno ed è paragonabile, nel suo effetto economico, alla vendita di un sottostante, rispettivamente alla riduzione di un impegno (posizione che riduce l'impegno). La procedura di valutazione dei rischi corrisponde a un approccio Commitment I modificato. Le operazioni sui derivati non esercitano così un effetto leva sul patrimonio del fondo, né corrispondono a una vendita allo scoperto.

Non sono autorizzate le operazioni sui derivati di credito.

La direzione si assicura di poter soddisfare in qualsiasi momento gli impegni di pagamento e di consegna assunti con i derivati mediante il patrimonio del fondo, conformemente alla legislazione sugli investimenti collettivi di capitale.

3. Possono essere utilizzati solo i derivati in senso stretto, ossia:
 - a) Option Call o Put, il cui valore alla scadenza dipende linearmente dalla differenza positiva o negativa tra il valore venale del sottostante e il prezzo di esercizio e che è nulla se la differenza è di segno opposto.
 - b) Il Swap, i cui pagamenti dipendono linearmente e in modo «non-path dependent» dal valore del sottostante o da un importo assoluto.
 - c) Il contratto a termine (Future o Forward) il cui valore dipende linearmente dal valore del sottostante.
4.
 - a) I derivati riducenti l'impegno devono essere coperti costantemente dai sottostanti corrispondenti con riserva delle lettere b e d.
 - b) Una copertura mediante altri investimenti è ammessa se il derivato riducente l'impegno si riferisce a un indice
 - calcolato da un servizio esterno, indipendente;
 - rappresentativo degli investimenti a scopo di copertura;
 - in correlazione adeguata con questi investimenti.
 - c) La direzione del fondo deve poter disporre in qualsiasi momento e senza limitazione dei sottostanti o degli investimenti. I sottostanti possono essere usati allo stesso tempo come copertura per varie posizioni nei derivati, se queste comportano un rischio di mercato, di tassi d'interesse o di cambio e se concernono gli stessi sottostanti.
 - d) Un derivato riducente l'impegno può essere ponderato con il "delta" al momento del calcolo dei sottostanti corrispondenti.

5. La direzione del fondo può concludere operazioni su derivati standardizzati o non standardizzati. Essa può effettuare operazioni su derivati in borsa o su un altro mercato regolamentato aperto al pubblico, o OTC (Over the counter).
6.
 - a) La direzione del fondo può concludere operazioni OTC solo con intermediari finanziari specializzati in questo genere di operazioni, soggetti a vigilanza e in grado di garantire un'esecuzione ineccepibile delle transazioni. Se la controparte non è una banca depositaria, detta controparte, o il garante, deve presentare la notazione minima prescritta secondo la legislazione sugli investimenti collettivi di capitale conformemente all'art. 33 OICoI-FINMA.
 - b) Un derivato OTC deve poter essere valutato quotidianamente in modo affidabile e comprensibile e deve poter essere venduto, liquidato o trattato mediante un'operazione inversa in qualsiasi momento e al valore venale.
 - c) Se non è disponibile alcun prezzo di mercato per un derivato stipulato OTC, il prezzo deve essere verificato in qualsiasi momento mediante i modelli di valutazione appropriati e riconosciuti dalla pratica, sulla base del valore venale del sottostante. Inoltre, prima della conclusione dell'operazione, devono essere richieste offerte concrete almeno a due controparti che possano entrare in linea di conto e deve essere accettata l'offerta più vantaggiosa dal punto di vista del prezzo, della solvibilità, della ripartizione dei rischi e delle prestazioni di servizio delle controparti. La conclusione del contratto e la determinazione del prezzo devono essere documentate in modo comprensibile.
7. Nel rispetto dei limiti massimi legali e regolamentativi, in particolare le disposizioni in materia di ripartizione dei rischi, i derivati devono essere presi in considerazione conformemente alla legislazione sugli investimenti collettivi di capitale.
8. Il prospetto contiene altre indicazioni su
 - l'importanza dei derivati nell'ambito della strategia di investimento;
 - l'effetto delle operazioni sui derivati esercitato sul profilo di rischio del fondo;
 - il rischio della controparte dei derivati.

§ 13 Prestiti e concessione di crediti

1. La direzione del fondo non può accordare crediti per conto del fondo immobiliare, ad eccezione dei crediti verso le società immobiliari del fondo immobiliare, di cedole ipotecarie o di altri diritti di pegno fondiari contrattuali.
2. La direzione del fondo può ricorrere a crediti per conto del fondo immobiliare.

§ 14 Diritti di pegno sugli immobili

1. La direzione del fondo può costituire pegni sugli immobili e trasferire questi diritti in garanzia.
2. In media, la totalità degli immobili può essere gravata fino alla metà del valore venale.

C Restrizioni d'investimento

§ 15 Ripartizione dei rischi e loro limitazioni

1. Gli investimenti devono essere ripartiti in funzione degli oggetti, del loro uso, della loro età, della natura degli edifici e della loro ubicazione.
2. Gli investimenti devono essere suddivisi su un minimo di dieci immobili. I gruppi di abitazioni costruite secondo gli stessi principi di costruzione e le parcelle adiacenti sono considerate un unico immobile.
3. Il valore venale di un immobile non può eccedere il 25% del patrimonio del fondo.
4. Oltre al fatto che gli investimenti si limiteranno ai valori immobiliari situati nel sud della Svizzera, la direzione del fondo accerterà che almeno due terzi del patrimonio fondiario sia investito in abitazioni e al massimo un terzo in immobili a carattere commerciale (immobili comprendenti soprattutto uffici, studi o agenzie di consultazione, edifici medicalizzati, residenze per anziani e parcheggi, ma anche, a seconda dei casi, locali artigianali), compresi gli immobili destinati all'artigianato, all'industria e al settore alberghiero.
5. Nell'attuazione della politica di investimento secondo il § 8, la direzione del fondo rispetta le restrizioni di investimento seguenti, relative al patrimonio del fondo:
 - a) terreni da edificare, compresi gli immobili da demolire e gli immobili in costruzione: fino al 30%;
 - b) immobili in diritto di superficie: fino al 20%;
 - c) cedole ipotecarie e altri diritti di pegno immobiliari contrattuali: fino al 10%;
 - d) quote di altri fondi immobiliari e di società d'investimento immobiliare previste all'art. 86, cpv. 3 lett. c OICol: fino al 25%;
 - e) gli investimenti previsti alle lettere a e b di cui sopra non possono eccedere complessivamente il 30% del patrimonio del fondo.

IV Calcolo del valore netto d'inventario, emissione e riscatto di quote ed esperti incaricati delle stime

§ 16 Calcolo del valore netto d'inventario e ricorso ad esperti incaricati delle stime

1. Il valore netto d'inventario del fondo immobiliare è determinato al valore venale alla fine dell'esercizio contabile, nonché per ogni emissione di quote in franchi svizzeri.
2. La direzione del fondo fa esaminare il valore venale degli immobili appartenenti al fondo immobiliare da parte di esperti indipendenti incaricati delle stime, alla chiusura di ogni esercizio e in occasione delle emissioni di quote. A tale scopo, la direzione del fondo incarica, con l'approvazione dell'autorità di vigilanza, almeno due persone fisiche o una persona giuridica, in qualità di esperti indipendenti incaricati delle stime. L'ispezione degli immobili da parte degli esperti incaricati delle stime deve essere ripetuta almeno ogni tre anni.
3. Gli investimenti quotati in borsa o trattati su altro mercato aperto al pubblico devono essere valutati secondo i corsi del mercato principale. Altri investimenti, o gli investimenti per cui non è disponibile alcun corso del giorno, devono essere valutati al prezzo che potrebbe essere ottenuto se fossero venduti con cura al momento della valutazione. Per la determinazione del valore venale, la direzione del fondo usa in questo caso i modelli e i principi di valutazione appropriati e riconosciuti dalla pratica.
4. Gli investimenti collettivi aperti di capitali sono valutati al loro prezzo di riscatto e/o al valore netto d'inventario. Se sono scambiati regolarmente in una borsa o in un altro mercato regolamentato aperto al pubblico, la direzione del fondo può valutarli secondo il capitolo 3.

5. Il valore dei mezzi mobiliari a breve termine a interesse fisso (strumenti del mercato monetario), che non sono trattati in borsa o su un altro mercato regolamentato aperto al pubblico, è determinato come segue: il prezzo di valutazione di tali investimenti è adeguato successivamente al prezzo di riscatto, partendo dal prezzo netto di acquisizione, considerando costante il rendimento dell'investimento calcolato che ne risulta. In caso di cambiamenti di rilievo delle condizioni del mercato, la base della valutazione dei vari investimenti è adeguata ai nuovi rendimenti del mercato. Nel caso in cui sul mercato manchi il prezzo attuale, si farà riferimento in generale alla valutazione degli strumenti del mercato monetario con caratteristiche identiche (qualità e sede dell'emittente, valuta di emissione, durata).
6. Gli averi postali e bancari sono valutati con il loro importo più gli interessi maturati. In caso di cambiamenti di rilievo delle condizioni del mercato o della solvibilità, la base della valutazione degli averi bancari a termine è adeguata alle nuove circostanze.
7. Il valore netto d'inventario di una quota è ottenuto partendo dal valore venale del patrimonio del fondo, dedotti eventuali impegni del fondo immobiliare e le imposte relative alla liquidazione eventuale del fondo, diviso il numero delle quote in circolazione. Con un arrotondamento a CHF 0.05.

§ 17 Emissione e riscatto di quote e trading

1. L'emissione delle quote è possibile in qualsiasi momento, ma deve avvenire per tranche. La direzione del fondo deve proporre nuove quote in via prioritaria ai vecchi investitori.
2. Il riscatto di quote si svolge conformemente al § 5, punto 4. Nel caso in cui le quote siano disdetta durante l'esercizio, la direzione del fondo può rimborsarle anticipatamente dopo la chiusura dell'esercizio, a condizione che:
 - a) l'investitore la richieda per iscritto al momento della disdetta;
 - b) sia possibile soddisfare tutti gli investitori che hanno richiesto un rimborso anticipato.

Mediante l'intermediazione di una banca o di un trader di valori mobiliari, la direzione assicura il trading regolare in borsa o fuori borsa delle quote del fondo immobiliare. Il prospetto definisce i relativi dettagli.

3. Il prezzo di emissione e di riscatto delle quote è determinato in funzione del valore netto d'inventario per quota, secondo il § 16. In occasione dell'emissione e del riscatto delle quote, al valore netto d'inventario può essere aggiunta una commissione di emissione secondo il § 18 oppure dal valore netto d'inventario può essere dedotta una commissione di riscatto secondo il § 18.

Le spese accessorie per l'acquisto e la vendita degli investimenti (tasse di mutazione, spese notarili, diritti, commissioni conformi al mercato, provvigioni, emolumenti ecc.) generate per il fondo immobiliare in seguito all'investimento dell'importo versato o alla vendita della quota corrispondente disdetta, sono imputate al patrimonio del fondo.

4. La direzione del fondo può sospendere in qualsiasi momento l'emissione delle quote e rifiutare le richieste di sottoscrizione o di scambio di quote.
5. Nell'interesse di tutti gli investitori, la direzione del fondo può sospendere il riscatto delle quote temporaneamente e in via eccezionale:
 - a) qualora un mercato, che costituisce la base di valutazione di una parte importante del patrimonio del fondo, sia chiuso o qualora il trading su un tale mercato sia limitato o sospeso;
 - b) qualora si verifichi un caso di emergenza di natura politico-economica, militare, monetaria o di altra natura;
 - c) qualora le attività che interessano il fondo siano paralizzate per effetto delle restrizioni imposte al traffico delle valute o restrizioni che riguardano altri trasferimenti di valori patrimoniali;
 - d) qualora un numero elevato di quote siano disdetta e, di conseguenza, gli interessi degli altri investitori possano risentirne in modo considerevole.

6. La direzione comunicherà immediatamente e in modo appropriato la sua decisione di sospensione all'organo di revisione, all'autorità di vigilanza e agli investitori.
7. Fintanto che il rimborso delle quote è differito, per i motivi elencati al capitolo 5 lett. da a) a c), non saranno effettuate emissioni di quote.

V Compensi e spese accessorie

§ 18 Compensi e spese accessorie a carico del patrimonio dell'investitore

1. All'emissione delle quote, all'investitore può essere addebitata una commissione di emissione a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o dei distributori in Svizzera e all'estero, pari complessivamente al 5% massimo del valore netto d'inventario. Il tasso effettivamente applicato figura nei rapporti annuale e semestrale.
2. Al riscatto delle quote, all'investitore è addebitata una commissione di riscatto a favore della direzione del fondo, della banca depositaria e/o dei distributori in Svizzera e all'estero, pari complessivamente al 5% massimo del valore netto d'inventario delle quote riscattate. Il tasso effettivamente applicato figura nei rapporti annuale e semestrale.
3. A seconda dei casi, la banca depositaria fattura all'investitore le commissioni e le spese bancarie consuete per la consegna delle quote. Le spese attuali figurano nel prospetto e nel prospetto semplificato.
4. Per il versamento del ricavo della liquidazione in caso di scioglimento, la direzione imputa una commissione dello 0.50% su tutte le somme distribuite ai possessori delle quote.

§ 19 Compensi e spese accessorie a carico del patrimonio del fondo

1. Per la direzione del fondo immobiliare e delle società immobiliari, l'Asset Management e la distribuzione del fondo immobiliare, la direzione del fondo fattura a carico del fondo immobiliare una commissione annuale dell'1% del valore netto d'inventario del fondo, che è addebitata sul patrimonio del fondo percepito pro rata temporis in occasione di ogni calcolo del valore netto d'inventario e versata trimestralmente (commissione di gestione).

Nel caso in cui la direzione del fondo accordi retrocessioni ad investitori e/o indennità di distribuzione, essa le pubblica nei rapporti annuale e semestrale.

Oltre alla commissione di gestione di cui sopra, la direzione del fondo ha diritto ai compensi seguenti:

- a) Per le procedure svolte per l'acquisto, la vendita o lo scambio di immobili. La direzione del fondo addebita al fondo immobiliare un'indennità del 2% al massimo del prezzo di acquisto, di vendita o del valore dell'immobile scambiato, a condizione che un terzo non abbia ricevuto un mandato a questo scopo. Il tasso effettivamente applicato figura nei rapporti annuale e semestrale.
- b) Come indennità di gestione dei vari immobili, la direzione del fondo addebita al fondo immobiliare un massimo del 6% dell'importo annuale netto incassato. Il tasso effettivamente applicato figura nei rapporti annuale e semestrale.

Le prestazioni delle società immobiliari ai membri della loro amministrazione e loro direzione, nonché al loro personale, sono imputate sui compensi ai quali la direzione del fondo ha diritto in virtù del § 19.

2. Per la custodia del patrimonio del fondo, la presa a carico del traffico dei pagamenti del fondo immobiliare e gli altri compiti della banca depositaria, enumerati nel § 4, la banca depositaria addebita al fondo immobiliare una commissione annuale dello 0.05% p.a. del valore netto d'inventario del fondo, percepita pro rata temporis in occasione di ogni calcolo del valore netto d'inventario sul patrimonio del fondo e versata annualmente (commissione della banca depositaria).

Per la custodia dei titoli, delle cedole ipotecarie non costituite in pegno e di azioni immobiliare, la banca

depositaria riceve dal fondo un'indennità annuale di CHF 125.- per posizione.

Per il versamento del ricavato annuale agli investitori, la banca depositaria addebita al fondo immobiliare una commissione dello 0.50% dell'importo lordo distribuito (comprese le retrocessioni e spese alle banche e altri istituti intermediari).

3. La direzione del fondo e la banca depositaria hanno inoltre diritto al rimborso delle spese seguenti, inerenti all'esecuzione del contratto del fondo d'investimento:
 - ◆ tasse annuali dell'autorità di vigilanza sui fondi immobiliari in Svizzera;
 - ◆ spese di stampa dei rapporti annuali;
 - ◆ pubblicazione di prezzi e pubblicazioni di comunicazioni agli investitori;
 - ◆ onorari dell'organo di revisione per le revisioni ordinarie;
 - ◆ onorari degli esperti indipendenti incaricati delle stime ed eventuali altri esperti;
 - ◆ commissioni conformi al mercato a terzi e a gestioni incaricate dalla direzione in occasione dell'acquisto e la vendita di immobili;
 - ◆ spese notarili e di tribunale in relazione alle rivendicazioni di diritto e ai crediti spettanti al fondo immobiliare;
 - ◆ salari, prestazioni sociali e oneri di diritto pubblico per i portinai e i servizi di riscaldamento;
 - ◆ emolumenti in relazione a un'eventuale quotazione del fondo immobiliare e all'autorizzazione di distribuzione in Svizzera e all'estero;
 - ◆ spese eventuali risultanti dalle procedure eccezionali e necessarie, svolte nell'interesse degli investitori.

4. Il fondo immobiliare sostiene inoltre le spese accessorie risultanti dalla gestione del patrimonio del fondo per l'acquisto e la vendita degli investimenti (tasse di mutazione, spese notarili, diritti, emolumenti, commissioni conformi al mercato ecc.). Queste spese sono imputate direttamente sul valore di costo o di vendita degli investimenti interessati.

5. Inoltre, al patrimonio del fondo possono essere imputate le spese seguenti:
 - ◆ onorari per le procedure in occasione della creazione di costruzioni, rinnovi e trasformazioni prelevati da terzi e dalle gestioni incaricate dalla direzione, secondo le tariffe previste dalle norme dell'Associazione svizzera dell'economia immobiliare (SVIT) applicabili agli amministratori, e dalle norme della Società svizzera degli ingegneri e degli architetti (SIA) applicabili agli ingegneri e agli architetti.

6. Nel caso in cui la direzione del fondo acquisisca quote di altri investimenti collettivi di capitale gestiti direttamente o indirettamente da essa stessa o da altra società a cui la direzione è legata nell'ambito di una gestione comune o di controllo comune o da una partecipazione diretta o indiretta di oltre il 10% del capitale o dei voti ("fondi strategici collegati"), nessuna commissione di gestione potrà essere addebitata al patrimonio del fondo nella misura di tali investimenti. Inoltre, la direzione del fondo non può addebitare al fondo immobiliare eventuali commissioni di emissione o riscatto di fondi strategici collegati.

VI Rendiconto e revisione

§ 20 Rendiconto

1. L'unità di conto del fondo immobiliare è il franco svizzero (CHF).
2. L'esercizio annuale va dal 1° gennaio al 31 dicembre.
3. La direzione pubblica un rapporto annuale rivisto del fondo immobiliare entro quattro mesi dalla fine dell'esercizio contabile.
4. Entro due mesi a partire dalla fine del primo semestre dell'esercizio contabile, la direzione pubblica un rapporto semestrale.
5. È fatto salvo il diritto dell'investitore ad essere informato, conformemente al § 5, punto 3.

§ 21 Revisione

L'organo di revisione verifica il rispetto da parte della direzione del fondo e della banca depositaria delle disposizioni del contratto del fondo, della LiCol e delle regole deontologiche della Swiss Funds Association (SFA). Nel rapporto annuale è compreso anche un rapporto conciso dell'organo di revisione sui conti annuali pubblicati.

VII Utilizzo del risultato

§22

1. L'utile netto del fondo immobiliare è distribuito semestralmente agli investitori entro tre mesi successivi alla chiusura del semestre. L'utile è distribuito nella valuta di conto.

Inoltre, la direzione può effettuare dei versamenti intermedi sulla base degli utili degli investimenti.

Fino al 25% dell'utile netto può essere iscritto a riporto nel nuovo conto. Se l'utile netto di un esercizio, compresi gli utili riportati dagli esercizi anteriori, ammonta a meno dell'1% del patrimonio netto del fondo, la direzione può rinunciare a una distribuzione e l'utile netto viene iscritto a riporto nel nuovo conto del fondo.

2. Gli utili da capitale realizzati con l'alienazione di oggetti e diritti possono essere distribuiti dalla direzione del fondo o essere trattenuti per essere reinvestiti.

VIII Pubblicazioni del fondo immobiliare

§23

1. Gli organi di pubblicazione del fondo immobiliare sono i documenti stampati o elettronici elencati nel prospetto. La modifica di un organo di pubblicazione deve essere comunicata negli organi di pubblicazione.
2. In questi organi vi è in particolare un riassunto delle modifiche principali del contratto del fondo, con indicazione degli indirizzi presso cui è possibile ottenere gratuitamente il testo integrale delle modifiche, del cambiamento della direzione del fondo e/o della banca depositaria, della creazione, della soppressione o del raggruppamento di classi di quote e dello scioglimento del fondo immobiliare. Le modifiche necessarie per legge, che non hanno effetto sui diritti degli investitori o che riguardano esclusivamente la forma, possono essere escluse dalle disposizioni che regolano le pubblicazioni e le dichiarazioni, con l'autorizzazione dell'autorità di vigilanza.

3. La direzione pubblica, sui mezzi stampati o elettronici specificati nel prospetto, il prezzo di emissione e di riscatto di quote o il valore netto d'inventario con la dicitura "commissioni non comprese" a ogni emissione o riscatto di quote. I prezzi devono essere pubblicati almeno una volta al mese. Nel prospetto devono essere indicate le settimane e i giorni in cui sono effettuate le pubblicazioni.
4. Il prospetto con il contratto del fondo integrato, il prospetto semplificato e i rapporti annuali e semestrali rispettivi possono essere richiesti gratuitamente alla direzione del fondo, alla banca depositaria e a tutti i distributori.

IX Ristrutturazione e scioglimento

§ 24 Raggruppamento

1. Con l'autorizzazione della banca depositaria, la direzione del fondo può raggruppare i fondi immobiliari, in modo che i valori patrimoniali e gli impegni del fondo o dei fondi immobiliari acquisiti siano trasferiti al fondo immobiliare acquirente alla data del raggruppamento. Gli investitori del fondo immobiliare acquisito ricevono quote del fondo immobiliare acquirente per un valore corrispondente. Alla data del raggruppamento, il fondo immobiliare acquisito è sciolto senza liquidazione e il contratto del fondo immobiliare acquirente si applica anche al fondo immobiliare acquisito.
2. I fondi d'investimento possono essere raggruppati solo se:
 - a) i contratti dei fondi corrispondenti lo prevedono;
 - b) sono gestiti dalla stessa direzione dei fondi;
 - c) i contratti dei fondi corrispondenti concordano in generale in merito alle disposizioni seguenti:
 - la politica d'investimento, la ripartizione dei rischi e i rischi legati agli investimenti;
 - l'uso dell'utile netto e degli utili da capitali;
 - la natura, l'importo e il calcolo di tutti i compensi, le commissioni di emissione e di riscatto, le spese accessorie per l'acquisto e la vendita di investimenti (commissioni, diritti, tasse) che possono essere addebitati al patrimonio del fondo a agli investitori;
 - le condizioni di riscatto;
 - la durata del contratto e le condizioni di scioglimento.
 - d) la valutazione del patrimonio dei fondi immobiliari partecipanti, il calcolo del rapporto di scambio e la ripresa dei valori patrimoniali e degli impegni sono effettuati lo stesso giorno;
 - e) non ne risulta alcuna spesa, né per il fondo immobiliare né per gli investitori.
3. L'autorità di vigilanza può autorizzare la sospensione del rimborso delle quote del fondo immobiliare per una durata determinata, se si può prevedere che per il raggruppamento sarà necessario più di un giorno.
4. Almeno un mese prima della pubblicazione prevista, la direzione del fondo presenta le modifiche previste del contratto del fondo e il raggruppamento previsto all'autorità di vigilanza, ai fini della verifica, unitamente al piano di raggruppamento. Il piano di raggruppamento contiene informazioni sui motivi del raggruppamento, sulla politica di investimento dei fondi immobiliari partecipanti e sulle eventuali differenze esistenti tra il fondo immobiliare acquirente e il fondo immobiliare acquisito, sul calcolo del rapporto di scambio, su eventuali differenze in materia di compensi, sulle conseguenze fiscali eventuali per il fondo di investimento, comprese le imposte latenti di liquidazione e il parere dell'organo di revisione competente secondo la LICoI.

5. La direzione del fondo pubblica, negli organi di pubblicazione dei fondi immobiliari partecipanti, le modifiche al contratto del fondo secondo il § 23, oltre al raggruppamento e alla data prevista unitamente al piano di raggruppamento, almeno due mesi prima della data da essa fissata. Se necessario, la direzione richiama l'attenzione degli investitori sulla loro possibilità di fare ricorso, entro 30 giorni dall'ultima pubblicazione, presso l'autorità di vigilanza contro le modifiche previste al contratto del fondo o di esigere il rimborso delle loro quote.
6. L'organo di revisione verifica immediatamente lo svolgimento corretto del raggruppamento e si esprime in merito in un resoconto destinato alla direzione del fondo e all'autorità di vigilanza.
7. La direzione del fondo informa tempestivamente l'autorità di vigilanza dell'avvenuto raggruppamento, della conferma dell'organo di revisione in merito al regolare svolgimento dell'operazione e del rapporto di scambio negli organi di pubblicazione dei fondi immobiliari partecipanti.
8. La direzione del fondo immobiliare cita il raggruppamento nel successivo rapporto annuale del fondo acquirente e in un eventuale rapporto semestrale pubblicato precedentemente. Un rapporto di chiusura rivisto deve essere redatto per il fondo o i fondi immobiliari acquisiti, qualora il raggruppamento non avvenga alla data della chiusura ordinaria dell'esercizio.

§ 25 Durata e scioglimento del fondo immobiliare

1. Il fondo è costituito per una durata indeterminata.
2. Sia la direzione sia la banca depositaria possono decidere lo scioglimento del fondo immobiliare risolvendo il contratto del fondo d'investimento, con un termine di risoluzione di due mesi.
3. Il fondo immobiliare può essere sciolto per decisione dell'autorità di vigilanza, in particolare se al massimo un anno dopo la scadenza del termine di sottoscrizione (lancio) o di un termine più lungo, accordato dall'autorità di vigilanza, a richiesta della banca depositaria e della direzione del fondo, non dispone di un patrimonio netto di almeno 5 milioni di franchi svizzeri (o controvalore).
4. La direzione del fondo informa tempestivamente l'autorità di vigilanza dello scioglimento e lo pubblica nei propri organi di pubblicazione.
5. Dopo la risoluzione del contratto del fondo d'investimento, la direzione può liquidare il fondo immobiliare immediatamente. Qualora l'autorità di vigilanza abbia ordinato lo scioglimento del fondo immobiliare, questo deve essere liquidato immediatamente. Il versamento dell'utile di liquidazione agli investitori è affidato alla banca depositaria. Qualora la liquidazione si estenda per un periodo maggiore, l'utile di liquidazione può essere versato per tranches successive. La direzione deve richiedere l'autorizzazione dell'autorità di vigilanza per poter procedere al rimborso finale.

X Modifica del contratto del fondo d'investimento

§ 26

Qualora sia necessario modificare il presente contratto del fondo d'investimento o sia prevista un cambiamento della direzione del fondo o della banca depositaria, l'investitore può fare valere le sue obiezioni presso l'autorità di vigilanza entro 30 giorni dall'ultima pubblicazione corrispondente. In caso di modifica del contratto del fondo d'investimento, gli investitori possono richiedere il pagamento in contanti delle loro quote, nel rispetto della scadenza contrattuale. Restano salvi i casi di cui al § 23, cap. 2, esenti da disposizioni che regolano le pubblicazioni e le dichiarazioni con l'autorizzazione dell'autorità di vigilanza.

XI Diritto applicabile e foro giuridico

§ 27

1. Il fondo immobiliare è soggetto al diritto svizzero, in particolare alla Legge federale sugli investimenti collettivi di capitale del 23 giugno 2006, all'Ordinanza sugli investimenti collettivi di capitale del 22 novembre 2006 e all'ordinanza della FINMA sugli investimenti collettivi di capitale del 21 dicembre 2006.

Il foro giuridico è presso la sede della direzione.

2. Per l'interpretazione del presente contratto del fondo d'investimento, fa stato la versione in francese.
3. Il presente contratto del fondo d'investimento entra in vigore il 29 maggio 2009.

La direzione

FidFund Management SA

La banca depositaria

Cornèr Banca SA