

# Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC)

## Residentia

### Fonds contractuel de droit suisse du type "fonds immobiliers"

#### Modification du prospectus et contrat de fonds intégré

FidFund Management SA, en qualité de direction de fonds (la "Direction") et Cornèr Banca SA, en qualité de banque dépositaire (la "Banque Dépositaire") souhaitent informer les investisseurs des modifications apportées au prospectus et contrat de fonds intégré du fonds Residentia (le "Fonds") comme suit:

#### **Changement de direction de fonds et de banque dépositaire :**

Il est prévu de transférer les fonctions de direction de fonds de FidFund Management SA, Nyon à UBS Fund Management (Switzerland), Bâle et les fonctions de banque dépositaire de Cornèr Banca SA, Lugano à UBS Switzerland AG, Zürich.

Sous réserve de l'approbation de la FINMA, le changement de direction de fonds et de banque dépositaire prendra effet le 1<sup>er</sup> février 2021.

Ce changement sera sans frais pour les investisseurs.

Le prospectus avec le contrat de fonds intégré est ainsi adapté et mis à jour en conséquence. Du fait de ces modifications, la langue du fonds devient l'allemand.

#### **1. Modifications apportées au prospectus**

##### **a) Modification relative à l'objectif de placement (1.2.1)**

Il est désormais indiqué que l'objectif du Fonds consiste principalement à conserver le capital à long terme et à distribuer des revenus appropriés. Toutes les autres informations contenues précédemment dans cette partie ont été supprimées.

##### **b) Modification relative à la politique de placement (1.2.2)**

Il a été ajouté que le fonds immobilier détient les immeubles en propriété directe et que au moins deux tiers de ces valeurs immobilières sont des immeubles résidentiels ou des immeubles à usage mixte.

De plus, toutes les informations concernant les investissements autorisés, les restrictions de placement et les transactions portant sur des valeurs immobilières avec des personnes proches ont été supprimées.

##### **c) Modification relative aux risques essentiels (1.2.3)**

La nouvelle teneur de cette partie est la suivante : « *Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans sa dépendance envers l'évolution conjoncturelle, les changements au sein du marché suisse de l'immobilier, la pénurie de liquidités, l'évolution des taux, les risques environnementaux, la concurrence et la fixation des prix.*

*Gestion du risque de liquidité / Indications concernant le processus relatif à la gestion de liquidité*

*Conformément aux dispositions en vigueur du contrat de fonds de placement, l'investisseur peut résilier sa part à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois. La direction de fonds identifie, surveille et présente par conséquent les risques de liquidité des valeurs patrimoniales du fonds immobilier en vue du rachat de parts respectivement de la diminution de la fortune nette. Les outils et modèles utilisés permettent d'analyser différents scénarios ainsi que de procéder à des tests de stress ».*

##### **d) Modification relative à l'utilisation des instruments financiers dérivés (1.3)**

Il est désormais indiqué que la direction de fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés. La partie a donc été modifiée en conséquence.

**e) Modification relative au profil de l'investisseur classique (1.4)**

Le fonds immobilier convient aux investisseurs disposant d'un horizon de placement **à long terme**, privilégiant les revenus et moyennement enclins à prendre des risques. L'objectif principal est la conservation du capital des parts ainsi qu'une protection partielle contre l'inflation.

**f) Modification relative aux prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier (1.5)**

Le paragraphe suivant a été ajouté : « *Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant aux retenues à la source applicables dans le pays d'investissement. Dans la mesure du possible, de tels impôts seront demandés en remboursement par la direction du fonds sur la base de conventions de double imposition ou de conventions spécifiques, en faveur des investisseurs domiciliés en Suisse* ».

**g) Modification relative aux indications générales sur la direction (2.1)**

La direction de fonds est désormais UBS Fund Management (Switzerland) AG à partir du 1<sup>er</sup> février 2021. Toutes les informations concernant FidFund Management SA ont donc été supprimées et remplacées par celles concernant UBS Fund Management (Switzerland) AG.

**h) Modification relative à la délégation de tâches partielles (2.2)**

La gérance et l'entretien technique des immeubles sont désormais délégués à Livit SA, Zurich S.A. Cette société de gérance se distingue par une longue expérience dans le secteur de l'immobilier. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat de gestion immobilière conclu entre UBS Fund Management (Switzerland) AG et la gérance immobilière précitée.

Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano et Banca dello Stato del Cantone Ticino ne sont plus co-promoteurs du Fonds

Pagani REAL ESTATE SA, Lugano exerce certaines fonctions de support dans le cadre de la gestion de portefeuille (activités de support telles que des tâches d'évaluation, de Due Diligence et liées à la communication, mais aucune activité concernant la décision d'investissement) et certaines fonctions de support dans le cadre de l'Asset Management (gestion immobilière en lien avec la gérance).

Les modalités précises d'exécution des tâches partielles sont fixées dans un contrat conclu entre UBS Fund Management (Switzerland) AG et Pagani REAL ESTATE SA.

**i) Modification relative à l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier (2.3)**

Il a été ajouté que la direction de fonds peut s'appuyer également sur des conseillers en matière de vote par procuration et autres tiers dans le cadre de l'exercice de droits attachés à sa qualité de société et de créancier.

**j) Modification relative aux informations concernant la banque dépositaire (3)**

Toutes les informations concernant Cornèr Banca SA ont été supprimées et remplacées par celles concernant la nouvelle banque dépositaire à partir du 1<sup>er</sup> février 2021, UBS Switzerland AG.

**k) Modifications relatives aux informations concernant les tiers (4)**

Les informations suivantes ont été modifiées :

- 4.1 : les domiciles de paiement sont désormais UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich et ses agences en Suisse ;
- 4.2 : la société d'audit KPMG SA a été remplacée par Ernst & Young SA à Bâle ;
- 4.3 : les experts chargés des estimations sont désormais Andreas Bleisch, Dr. rer. pol., dipl. Ing. ETH,

Fabio Guerra, dipl. Arch. EPFL Lausanne, Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Arch. ETH. Ces experts sont des employés de Wüest Partner SA, Bleicherweg 5, 8001 Zürich .Wüest Partner SA est une société disposant d'une longue expérience dans le domaine des estimations immobilières et qui connaît les marchés. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre UBS Fund Management (Switzerland) AG et chacun des experts chargés des estimations.

**l) Modifications relatives aux autres informations (5.1)**

L'information disant que l'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat a été supprimée. Le paragraphe sur la valeur initiale d'une part a également été supprimée.

La partie « Utilisation des produits » a désormais la teneur suivante : « *En principe, le revenu net est distribué sans frais aux investisseurs dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable. En règle générale les gains en capital ne sont pas distribués, mais conservés dans le fonds à des fins de réinvestissement* ».

**m) Modification relative aux conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce (5.2)**

Il est désormais indiqué que les prix d'émission et de rachat sont arrondis à 0,01 CHF au lieu de 0,05 CHF précédemment.

**n) Modifications relatives aux rémunérations et frais accessoires (5.3)**

Une nouvelle partie 5.3.2 a été créée. Elle s'intitule « Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (extrait des § 17 et § 18 du contrat de fonds) » et a la teneur suivante :

Supplément à la valeur nette d'inventaire : au maximum 5%

Déduction de la valeur nette d'inventaire : au maximum 5%

Les frais accessoires sont désormais à la charge des investisseurs mais reversés au fonds.

**o) Modifications relatives au paiement de rétrocessions et octroi de rabais (5.3.4)**

Il est désormais indiqué que la direction de fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocessions à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds immobiliers en Suisse ou à partir de Suisse. La direction du fonds et ses mandataires peuvent accorder des rabais directement aux investisseurs, sur demande. La partie a donc été modifiée en conséquence.

**p) Modification de l'organe de publication**

Désormais, 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 immobilier, il y a publication par la direction du fonds auprès de Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)).

**q) Modifications relatives aux restrictions de vente (5.6)**

Il est désormais indiqué qu'une autorisation de distribution existe pour les pays suivants : le fonds immobilier est autorisé à la distribution publique au Liechtenstein.

La Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft, Städtle 44, FL-9490 Vaduz, est le domicile de paiement au Liechtenstein.

**r) Modification relative aux dispositions détaillées (5.7)**

Une nouvelle partie « Dispositions détaillées » a été créée. Voici sa teneur : « *Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds* ».

## **2. Modifications apportées au contrat de fonds**

### **a) Modifications relatives à la direction de fonds et à la banque dépositaire du Fonds (§1)**

La direction de fonds actuelle FidFund Management SA, Nyon sera remplacée par UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle à partir du 1<sup>er</sup> février 2021, sous réserve de l'accord de la FINMA.

La banque dépositaire du fonds actuelle Cornèr Banca SA, Lugano sera remplacée par UBS Switzerland AG, Zurich à partir du 1<sup>er</sup> février 2021, sous réserve de l'accord de la FINMA.

### **b) Modification relative à la direction de fonds (§3)**

Le dernier paragraphe du point 3 relatif à l'exigence d'une convention de coopération et d'échange d'informations avec les autorités étrangères est supprimé.

### **c) Modification relative au remboursement ordinaire ou anticipé (§5 ch. 5)**

Il est désormais indiqué que le remboursement ordinaire ou anticipé a lieu dans les **trois mois** suivant la clôture de l'exercice (et non pas deux mois après la clôture comme précédemment).

### **d) Modification relative à la politique de placement (§8)**

Il est ajouté ce qui suit :

*« Le Fonds Residentia détient des immeubles en propriété directe. Les immeubles sont inscrits dans le registre foncier au nom de la direction du fonds et assortis d'une remarque concernant leur appartenance au fonds immobilier.*

*Au moins deux tiers de ces valeurs immobilières sont des immeubles résidentiels ou des immeubles à usage mixte.*

*La copropriété normale de biens fonciers est autorisée pour autant que la direction du fonds puisse exercer une influence prépondérante, c'est-à-dire qu'elle détient la majorité des parts de copropriété et des voix.*

§8 ch. 2, la liste des placements dans le fonds immobiliers autorisés a été modifiée. Les principales modifications sont les suivantes :

- Suppression des deux derniers paragraphes de la lettre a) concernant la copropriété d'immeubles et la définition d'immeuble.
- Suppression du paragraphe e) : « *des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du §12 du présent contrat* ».

Suppression du §8 ch. 5 : suppression du paragraphe sur le fait que les instruments financiers dérivés sont sujets au risque de contrepartie.

### **e) Modification relative à l'usage d'instruments financiers dérivés (§12)**

Il est désormais indiqué que la direction du fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés. La partie a donc été modifiée en conséquence.

### **f) Modification relative à la mise en gage des immeubles (§14)**

Le § 14 ch. 2 est adapté afin de supprimer le deuxième paragraphe, qui contient une exception en matière de droit de gage sur immeubles pendant une période de transition allant jusqu'au 28 février 2018, dans la mesure où cette période est désormais échue et l'exception plus applicable.

### **g) Modification relative au calcul de la valeur nette d'inventaire et au recours à des experts chargés des estimations (§16)**

Au §16 ch. 2, la mention de la nomination d'au moins une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations a été supprimée.

Au §16 ch. 8, il est désormais indiqué que l'« *évaluation des immeubles en cours de construction suit le principe de la valeur vénale. A la clôture de l'exercice annuel, la direction du fonds fait estimer les immeubles en cours de construction, comptabilisés aux valeurs vénales* ».

Finalement, au §16 ch. 9, il est désormais indiqué qu'il y a arrondi à **0.01 CHF** (et non plus à 0.05 CHF) lors du calcul de la valeur nette d'inventaire d'une part.

#### ***h) Modification relative aux rémunérations et frais accessoires à la charge l'investisseur (§18)***

Un troisième paragraphe a été ajouté concernant les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part, perçus par la direction de fonds, en faveur de la fortune du fonds, lors de l'émission et du rachat de fonds.

#### ***i) Modification relative aux rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (§19)***

Toute la partie a été modifiée, notamment les paragraphes suivants :

- Ch. 1 : la direction facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire sur la fortune moyenne du fonds d'au maximum 1% par an pour la direction du fonds immobilier et ses sociétés immobilières, la gestion de fortune du fonds immobilier ainsi que toutes les tâches de la banque dépositaire. Le taux effectivement appliqué de commission de gestion forfaitaire figure dans le rapport annuel et semestriel.
- Ch. 2 : Toutefois, la commission de gestion forfaitaire n'inclut pas les rémunérations et frais accessoires suivants, qui sont imputés en sus à la fortune du fonds:  
De plus, la direction du fonds peut, dans le cadre de l'art. 37, al. 2 OPCC, imputer certains frais accessoires à la fortune du fonds.
- Ch. 5 : La direction du fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts du fonds immobilier. En revanche, ils peuvent accorder des rabais conformément aux dispositions du prospectus pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
- Ch. 6 : La commission de gestion du fonds cible dans lequel la fortune du fonds immobilier est investie peut s'élever au maximum à 1,5% en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximal des commissions de gestion des fonds cibles doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions.

#### ***j) Modification relative à l'utilisation du résultat et des distributions (§22)***

Le §22 ch. 1 est adapté afin de supprimer le premier paragraphe, qui contient l'information concernant la distribution du bénéfice net du fonds immobilier pour la période allant jusqu'au 31 décembre 2015, dans la mesure où cette période est désormais échue.

De plus, il est désormais indiqué que « jusqu'à **30%** du produit net peuvent être reportés » au lieu de 25% précédemment.

#### ***k) Modification relative au regroupement (§24)***

Il est ajouté dans le dernier paragraphe du §24 ch. 2 let. e que « les dispositions du §19 ch. 2 demeurent réservées », concernant les frais pour le fonds immobilier et les investisseurs.

#### ***l) Modification relative au droit applicable et for (§27)***

La version du contrat de fonds de placement qui fait foi est désormais la version en allemand et non plus en français comme précédemment.

### **3. Informations d'ordre général**

Les investisseurs sont informés que certaines modifications complémentaires, principalement de forme, ont également été apportées au prospectus et contrat de fonds intégré. Ces modifications sont toutefois sans incidence sur les droits et obligations des investisseurs.

Les détenteurs de parts sont rendus attentifs au fait qu'ils ont la possibilité de faire valoir leurs objections auprès de la FINMA, Laupenstrasse 27, 3003 Berne, dans les 30 jours qui suivent cette unique publication ou de demander le paiement de leurs parts en espèces dans le respect des délais contractuels ou réglementaires.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que lors de l'approbation des modifications du contrat de fonds/règlement de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a, al. 1, let. a-g OPCC et constate leur conformité à la loi.

L'intégralité des modifications peut être obtenue en français et en allemand, sous forme écrite, auprès de la direction de fonds et de la banque dépositaire du Fonds. La date d'entrée en vigueur du contrat de fonds ainsi modifié sera fixée par décision rendue par la FINMA, après l'écoulement du délai de 30 jours précité, et sera publiée par cette dernière.

La documentation en vigueur du Fonds peut en tout temps être obtenue gratuitement auprès de la direction de fonds du Fonds sur simple demande.

Nyon, le 7 décembre 2020

La Direction jusqu'au 31 janvier 2021

**FidFund Management SA**

La Banque Dépositaire, jusqu'au 31 janvier 2021:

**Cornèr Banca SA**

La Direction à partir du 1<sup>er</sup> février 2021 :

**UBS Fund Management (Switzerland) AG**

La Banque Dépositaire à partir du 1<sup>er</sup> février 2021 :

**UBS Switzerland AG**