

## **RESIDENTIA**

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

### **Prospectus et contrat de fonds intégré**

Avril 2020

**Direction**

FidFund Management SA  
Route de Signy 35  
CH – 1260 Nyon

**Banque dépositaire**

Cornèr Banca SA  
Via Canova 16  
CH – 6900 Lugano

## 1 Table des matières

1ERE PARTIE : PROSPECTUS.....	4
1. INFORMATIONS CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER .....	4
1.1 <i>Indications générales concernant le fonds immobilier</i> .....	4
1.2 <i>Objectifs et politique d'investissement du fonds immobilier</i> .....	4
1.3 <i>Profil de l'investisseur classique</i> .....	7
1.4 <i>Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier</i> .....	7
2. INFORMATIONS CONCERNANT LA DIRECTION DU FONDS .....	8
2.1 <i>Indications générales sur la direction</i> .....	8
2.2 <i>Comité de placement</i> .....	9
2.3 <i>Délégation d'autres tâches partielles</i> .....	9
2.4 <i>Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier</i> .....	10
3. INFORMATIONS CONCERNANT LA BANQUE DEPOSITAIRE .....	10
4. <i>Informations concernant les tiers</i> .....	11
4.1 <i>Domicile de paiement</i> .....	11
4.2 <i>Distributeur</i> .....	11
4.3 <i>Société d'audit</i> .....	11
4.4 <i>Experts chargés des estimations</i> .....	11
5. AUTRES INFORMATIONS .....	12
5.1 <i>Remarques utiles</i> .....	12
5.2 <i>Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce</i> .....	12
5.3 <i>Rémunérations et frais accessoires</i> .....	13
5.4 <i>Publications du fonds immobilier</i> .....	15
5.5 <i>Assurances des immeubles</i> .....	15
5.6 <i>Restrictions de vente</i> .....	15
2ÈME PARTIE: CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT .....	18
I BASES.....	18
§ 1 <i>Dénomination ; société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire</i> .....	18
II DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES CONTRACTANTES .....	18
§ 2 <i>Contrat de fonds de placement</i> .....	18
§ 3 <i>Direction du fonds</i> .....	18
§ 4 <i>Banque dépositaire</i> .....	19
§ 5 <i>Investisseurs</i> .....	21
§ 6 <i>Parts et classes de parts</i> .....	21
III DIRECTIVES REGISSANT LA POLITIQUE DE PLACEMENT .....	22
A <i>Principes de placement</i> .....	22
§ 7 <i>Respect des directives de placement</i> .....	22
§ 8 <i>Politique de placement</i> .....	22
§ 9 <i>Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme</i> .....	24
B <i>Techniques et instruments de placement</i> .....	24
§ 10 <i>Prêt de valeurs mobilières</i> .....	24
§ 11 <i>Opérations de mise et prise en pension</i> .....	24
§ 12 <i>Instruments financiers dérivés – Approche Commitment I</i> .....	24
§ 13 <i>Emprunts et octroi de crédits</i> .....	26
§ 14 <i>Droits de gage sur immeubles</i> .....	26
C <i>Restrictions de placement</i> .....	26
§ 15 <i>Répartition des risques et leurs limitations</i> .....	26
IV CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AINSI QU'EMISSION ET RACHAT DE PARTS ET EXPERTS CHARGES DES ESTIMATIONS .....	27
§ 16 <i>Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations</i> 27	
§ 17 <i>Emission et rachat des parts ainsi que négoce</i> .....	28
V REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES .....	28

§ 18	<i>Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur</i>	28
§ 19	<i>Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds</i>	29
VI	REDDITION DES COMPTES ET REVISION	31
§ 20	<i>Reddition des comptes</i>	31
§ 21	<i>Audit</i>	31
VII	UTILISATION DU RESULTAT ET DES DISTRIBUTIONS	31
§ 22		31
VIII	PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER	32
§ 23		32
IX	RESTRUCTURATION ET DISSOLUTION	32
§ 24	<i>Regroupement</i>	32
§ 25	<i>Durée et dissolution du fonds immobilier</i>	33
X	APPROBATION ET MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT	34
§ 26		34
XI	DROIT APPLICABLE ET FOR	34
§ 27		34

## **1ERE PARTIE : PROSPECTUS**

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans le prospectus simplifié ou dans le contrat de fonds.

### **1. Informations concernant le fonds immobilier**

#### **1.1 Indications générales concernant le fonds immobilier**

RESIDENTIA est un fonds de placement de droit suisse, du genre « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) (ci-après le « fonds » ou le « fonds immobilier»). Le contrat de fonds a été établi par FidFund Management SA, en sa qualité de direction du fonds, avec l'approbation de Cornèr Banca SA en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et approuvé la première fois par cette dernière en date du 20 mars 2009.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

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

#### **1.2 Objectifs et politique d'investissement du fonds immobilier**

Les indications détaillées concernant la politique d'investissement et ses limitations figurent dans le contrat de fonds (2<sup>ème</sup> partie, § 7 à 15).

##### **a) Objectifs de placement**

L'objectif de RESIDENTIA consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, géré de manière dynamique. A cet effet, le fonds achètera des immeubles offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne.

Le fonds va chercher à livrer aux investisseurs une performance annuelle nette supérieure au taux de référence, soit le taux des prêts sur hypothèques accordés par la banque dépositaire pour une durée fixe de 5 ans.

Ce fonds a prévu de distribuer annuellement la quasi intégralité du revenu net. Il s'agit d'un objectif à atteindre qui n'est garanti ni par la société de direction du fonds, ni par la banque dépositaire.

##### Stratégie en matière de sûretés :

Opérations de gré à gré (OTC)

Pour ces opérations, l'échange de sûretés n'est pas prévu.

b) Politique de placement

La direction du fonds investit la fortune de ce fonds de placement dans des valeurs immobilières situées au sud de la Suisse. Par l'expression « situés au sud de la Suisse » on entend les immeubles qui sont situés dans le Canton du Tessin respectivement dans le Canton des Grisons, les deux appartenant à la Confédération Helvétique.

La direction du fonds investit deux tiers au minimum de la fortune du fonds dans des maisons d'habitation et des constructions à usage mixte.

La direction du fonds peut d'autre part investir au maximum un tiers de la fortune du fonds dans des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant, y compris les immeubles affectés à l'industrie et l'hôtellerie.

Le fonds est autorisé à investir dans :

- des maisons d'habitation ;
- des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant (immeubles comprenant surtout des bureaux, des études ou des cabinets de consultations, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings, mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux) y compris les immeubles à caractère industriel, et les hôtels ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial) ;
- des constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble ;
- des propriétés par étage ;
- des terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles ;
- des cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage immobilier contractuels ;
- des immeubles en droit de superficie ;
- des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix ;
- des parts d'autres fonds immobiliers, ainsi que dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;
- des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent contrat.

c) Droits de gage sur immeubles

La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.

L'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale. Ce taux peut être exceptionnellement relevé à la moitié de la valeur vénale afin de préserver la liquidité et pour autant que les intérêts des investisseurs demeurent préservés.

La société d'audit prend position sur ce point à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

d) Restrictions de placement

Dans sa politique de placement décrite ci-dessus, la direction du fonds respecte en outre les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :

- a) maximum 30% en terrains à bâtir (y compris immeubles à démolir) et immeubles en construction ;
- b) maximum 30% en immeubles en droit de superficie ;
- c) maximum 10% en cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels ;
- d) maximum 25% en parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier ;
- e) maximum 40% dans les placements mentionnés dans les deux premiers points ci-dessus.

La direction du fonds doit répartir ses placements sur dix immeubles au minimum. Les parcelles limitrophes et les groupes d'habitations qui ont été construits selon les mêmes principes de construction sont considérés comme un seul immeuble.

La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.

e) Transactions portant sur des valeurs immobilières avec des personnes proches

Dans le cadre de sa politique de placement, la direction de fonds se conforme aux prescriptions de l'art. 63 al. 2 LPCC relatives à l'interdiction d'effectuer des transactions d'acquisition ou vente de valeurs immobilières avec des personnes proches telles que listées à l'art. 91a OPCC.

La direction de fonds se réserve toutefois exceptionnellement la possibilité, sur dérogation de la FINMA au sens de l'art. 63 al. 4 LPCC et aux conditions de l'art. 32a OPCC, de procéder à de telles transactions.

f) Les Risques essentielles

Ce fonds investit dans des immeubles de premier ordre situés au sud de la Suisse et convient parfaitement aux investisseurs désireux de profiter des opportunités de rendement du marché immobilier ciblé et d'obtenir un revenu régulier. Le risque de ce type d'investissement est moins important que le risque lié à l'investissement en placements individuels. Il permet à l'investisseur d'obtenir un meilleur rapport risque/rendement.

Le fonds offre une bonne maîtrise des risques par :

- la diversification des investissements sous-jacents ;
- une éthique professionnelle centrée sur l'élimination de conflits d'intérêts ;
- des valorisations par des experts indépendants agréés par la FINMA ;
- la sélection des projets d'investissement en tenant compte des critères suivants :
  - lieu de situation ;
  - année de construction ;
  - état d'entretien ;
  - qualité de l'état locatif ;
  - rendement locatif ;
  - opportunités d'amélioration du rendement (rénovation, mise en valeur, etc.) ;
  - plus-values potentielles.

Il subsiste néanmoins certains risques principaux, directement liés au domaine d'investissement, à savoir :

- l'influence de la conjoncture et de son évolution ;
- la variation des taux d'intérêts du marché des capitaux et des taux hypothécaires ;
- la concurrence sur le marché ;
- l'incidence de l'offre et de la demande ;
- le champ restreint du marché de gros projets immobiliers ;
- l'évaluation subjective des immeubles ;
- les risques inhérents à la construction de bâtiments et aux sites de construction (environnement, contamination) ;
- les prescriptions et lois sujettes à des modifications.

En outre, l'investisseur est rendu attentif au fait que la banque dépositaire, en lien avec la garde et le dépôt de la fortune des compartiments et conformément à l'art. 73 al. 2 LPCC, peut confier ces tâches à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger, selon les lois et usages de l'endroit de garde et/ou de dépôt (cf. point 3 ci-dessous). En pareil cas, elle ne répond que du soin avec lequel elle a choisi et instruit ledit tiers et de celui avec lequel a contrôlé que les critères de choix sont durablement respectés.

g) Utilisation des instruments financiers dérivés

La direction du fonds peut faire usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de marchés, de taux d'intérêt, de change et de crédit. La direction du fonds peut faire appel à des instruments financiers dérivés en vue d'une gestion efficiente de la fortune du fonds. L'engagement des instruments financiers dérivés ne saurait toutefois, même dans des conditions exceptionnelles du marché, aboutir à une déviation des objectifs de placement ou à une modification du caractère de placement du fonds.

Seules peuvent être utilisées des formes de base de dérivés, c'est-à-dire des options Call ou Put, Swaps et contrats à terme (Futures et Forwards), telles que décrites plus en détail dans le contrat de fonds (voir § 12), pour autant que leurs sous-jacents soient admis comme placements dans la politique de placement. Les instruments financiers dérivés peuvent être négociés à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou être conclus OTC (Over-the-counter). Les instruments financiers dérivés sont sujet au risque de contrepartie, outre le risque de marché; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

L'utilisation de tels instruments ne doit pas exercer d'effet de levier (Leverage) sur la fortune du fonds, même en présence de circonstances exceptionnelles du marché, ni correspondre à une vente à découvert.

### **1.3 Profil de l'investisseur classique**

Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme. Les investisseurs doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque similaire/analogue à un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers.

### **1.4 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier**

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe pas assujéti à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital. Les fonds immobiliers avec propriété foncière directe constituent l'exception. Les revenus tirés de la propriété foncière directe sont assujétiés selon la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct à l'imposition auprès du fonds lui-même et sont en revanche exonérés de l'impôt chez le porteur de parts. Les gains en capital réalisés tirés de la propriété foncière directe ne sont également imposables qu'auprès du fonds immobilier.

L'impôt fédéral anticipé déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction de fonds.

Les distributions de revenus du fonds immobilier (à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger) sont assujétiées à l'impôt fédéral anticipé (impôt à la source) de 35%. Les revenus et gains en capital distribués sous forme de coupons séparés dans le cadre de la propriété foncière directe et les gains en capital résultant de l'aliénation de participations et d'autres valeurs patrimoniales ne sont pas sujets à l'impôt anticipé.

L'investisseur domicilié en Suisse peut récupérer l'impôt anticipé retenu en mentionnant le revenu correspondant dans sa déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

L'investisseur domicilié à l'étranger peut demander le remboursement de l'impôt fédéral anticipé en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et son pays de domicile. A défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

En outre les revenus et gains en capital, qu'ils soient distribués ou thésaurisés, en fonction de la personne, qui détient les parts directement ou indirectement, peuvent être soumis partiellement ou totalement à l'impôt à l'agent payeur (notamment l'impôt à la source libératoire, fiscalité de l'épargne de l'UE et FATCA).

Les considérations fiscales qui précèdent se basent sur la situation juridique et la pratique connues à ce jour. Tout changement de la législation, de la jurisprudence et de la pratique des autorités fiscales demeure expressément réservé.

L'imposition et les autres conséquences fiscales qui résultent pour l'investisseur de la détention, de l'achat ou de la vente de parts se réfèrent aux prescriptions de la loi fiscale du pays de domicile de l'investisseur. Les conséquences fiscales pour un investisseur peuvent donc varier d'un pays à l'autre.

C'est pourquoi les investisseurs potentiels sont tenus de s'informer auprès de leur conseiller fiscal sur les conséquences fiscales qui les concernent. La direction du fonds et la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas être tenues pour responsables des conséquences fiscales individuelles sur l'investisseur liées à l'achat, la vente ou la conservation de parts de fonds.

Le fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

- Echange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements) : ce fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.
- FATCA : le fonds immobilier est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que « Registered Deemed Compliant Financial Institution » au sens des sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

## **2. Informations concernant la direction du fonds**

### **2.1 Indications générales sur la direction**

FidFund Management SA est responsable de la direction du fonds. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 1994 en tant que société anonyme, avec siège à Nyon.

Le montant du capital-actions souscrit de la direction s'élève depuis le 20 juin 2008 à CHF 1 million. Le capital-actions est détenu dans sa totalité par la Banque Bonhôte & Cie depuis le 15 février 2018. La société est également dotée de bons de participation, qui s'élèvent à CHF 2 millions et sont détenus à 55% par la Banque Bonhôte & Cie et à 45% par CACEIS (Switzerland) SA.

Le conseil d'administration de FidFund Management SA est le suivant :

- |  |  |
|--|--|
| • Monsieur Jean <b>Berthoud</b>        | Président (jusqu'au 26 février 2020)   |
| • Monsieur Yves <b>de Montmollin</b>   | Président (dès le 26 février 2020 sous réserve de l'approbation de la FINMA) |
| • Monsieur Olivier <b>Vollenweider</b> | Vice-Président   |
| • Monsieur Philippe <b>Bens</b>        | Administrateur   |
| • Monsieur Jean-François <b>Abadie</b> | Administrateur   |
| • Monsieur Yves <b>de Coulon</b>       | Administrateur   |

La direction de FidFund Management SA est composée de :

- |  |                     |
|--|---------------------|
| • Madame <b>Selda Karaca</b>           | Directrice générale |
| • Monsieur Christophe <b>Audousset</b> | Directeur adjoint   |
| • Monsieur Lionel <b>Bauer</b>         | Sous-directeur      |

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités principales que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de FidFund Management SA.

La direction gère en Suisse au 31 décembre 2019 trois placements collectifs de capitaux au total, dont la somme des avoirs gérés s'élevait à la date précitée à CHF 1.7 milliard.



La direction du fonds ne fournit jusqu'à présent aucune des prestations supplémentaires au sens de l'art. 29 LPCC.

**FidFund Management SA**

Route de Signy 35

CH – 1260 Nyon

[www.fidfund.com](http://www.fidfund.com)

**2.2 Comité de placement**

Pour la mise en œuvre de la politique de placement, la direction du fonds peut s'appuyer sur le comité de placement. Le comité de placement se réunit sur demande de la direction. Il sélectionne, étudie et recommande à la direction, les projets d'investissements ou de vente d'immeubles, ainsi que tout projet et/ou mandat relevant des objectifs et de la politique d'investissement du fonds (cf. ch. 1.2 du prospectus). La direction du fonds détient le pouvoir décisionnel.

Le comité de placement est composé d'au moins deux membres externes à la direction, chacun spécialiste d'un domaine touchant à la gestion du fonds, soit :

1. un spécialiste immobilier ;
2. un spécialiste du financement immobilier.

Les propositions du comité de placement sont adoptées à la majorité. Chaque membre du comité compte pour 1 voix.

La composition du comité de placement est la suivante, classée par numéro correspondant à chacune des spécialités décrites ci-dessus:

1. Monsieur Lorenzo Orsi, Arch. Dipl. ETHZ et membre du REG A, SIA, OTIA et ASIAT;
2. Monsieur Claudio Genasci, membre de la direction générale, Banca dello Stato del Cantone Ticino (co-promoteur du fonds avec Studio Fiduciario Pagani SA).

**Conseiller du comité de placement**

La société anonyme Studio Fiduciario Pagani SA (co-promoteur du fonds avec Banca dello Stato del Cantone Ticino), fondée le 17 mai 2001, est active dans le conseil et l'intermédiation dans le domaine financier et immobilier. Son siège social est en Corso Pestalozzi 3- 6900 Lugano. Son capital-actions s'élève depuis le 29 juillet 2008 à CHF 400'000.- et est totalement libéré.

Afin de recommander au mieux la direction du fonds, le comité de placement peut s'appuyer sur son conseiller, Studio Fiduciario Pagani SA, représenté par Monsieur Matteo Pagani, qui sélectionne, étudie et soumet au comité de placement les projets d'investissements ou de vente d'immeubles, ainsi que tout projet et/ou mandat relevant des objectifs et de la politique d'investissement du fonds (cf. 1.2 du prospectus).

Un représentant du Studio Fiduciario Pagani SA est présent à chaque comité de placement pour répondre aux questions relatives aux potentielles acquisitions respectivement ventes ou à la mise en valeur du parc immobilier. Le conseiller n'a pas de pouvoir décisionnel.

**2.3 Délégation d'autres tâches partielles**

Les autres tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à :

- Assofide SA, Via Luini 3, CH – 6600 Locarno;
- Comafim SA, Corso Elvezia 27, CH – 6900 Lugano;
- Privera SA, Via Massagno 26, CH - 6900 Lugano.

- Multiresidenza SA, Viale Verbanò 7, CH – 6602 Muralto

La mise en valeur, la construction, la rénovation ou la transformation peuvent être occasionnellement déléguées.

La liste ajournée des personnes auxquelles des tâches, telles que décrites ci-dessus, ont été déléguées peut être obtenue auprès de la direction du fonds. En principe, les délégués se distinguent par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Par ailleurs, la direction a délégué à CACEIS (Switzerland) SA certaines tâches de marketing, d'informatique et de publication des cours.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus entre FidFund Management SA et les mandataires.

#### **2.4 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier**

La direction du fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs obtiennent de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits de créancier et sociaux.

Dans les affaires de routine en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice de droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de tiers ou qu'elle apprend par la presse.

La direction du fonds est libre de renoncer ou non à l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

### **3. Informations concernant la banque dépositaire**

La banque dépositaire est Cornèr Banca SA (ci-après la « Banque »). La Banque a été constituée le 14 juillet 1952; sa durée est illimitée. La Banque est une société anonyme de droit privé, autorisée en tant qu'institut bancaire par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Son siège social et sa direction générale sont situés Via Canova 16, CH - 6900 Lugano. Elle a ou peut avoir des succursales, des agences et des représentations. Son capital-actions s'élève depuis le 29 juillet 2008 à CHF 12'000'000.- et est totalement libéré.

La Banque a comme but général d'exercer tous les activités qui se relient au statut bancaire, notamment toutes les opérations bancaires, financières, de consultation, de service et commerciales en Suisse et à l'étranger. Les services de la Banque s'adressent à la clientèle suisse et étrangère, qu'elle soit privée ou institutionnelle.

En particulier, elle est aussi active dans le secteur immobilier, pouvant hypothéquer, acheter, vendre des immeubles en Suisse et à l'étranger respectivement fournir tous les services en rapport au domaine immobilier.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit ainsi assurée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à des dépositaires tiers ou centraux soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de

prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci. Par ailleurs, si les dépositaires tiers et centraux ne sont pas soumis à surveillance, ils n'ont pas à satisfaire les exigences organisationnelles qui sont imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance.

La banque dépositaire est enregistrée auprès de l'administration fiscale américaine comme « Reporting Financial Institution under a Model 2 IGA » au sens des sections 1471 – 1474 du U.S. International Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, y compris les décrets y relatifs, „FATCA“).

#### **4. Informations concernant les tiers**

##### **4.1 Domicile de paiement**

Le domicile de paiement est Cornèr Banca SA, Via Canova 16, 6900 Lugano.

##### **4.2 Distributeur**

L'établissement mandaté pour la distribution du fonds immobilier est :  
Global Funds Distribution SA  
Corso Pestalozzi 3  
6901 Lugano

##### **4.3 Société d'audit**

La société d'audit est KPMG Genève SA, rue de Lyon 111, 1203 Genève.

##### **4.4 Experts chargés des estimations**

Avec l'approbation de l'autorité de surveillance, la direction du fonds a mandaté les experts suivants chargés des estimations:

- Omar Antonelli, Arch. Dipl. STS OTIA, Lugano;
- Mirko Fasola, Technicien ES, Lugano;
- Fabio Guerra, MRICS, MSc Real Estate CUREM, Arch. Dipl. EPFL Lausanne

Omar Antonelli est l'administrateur unique de Autentica & Partners SA. Cette dernière, qui a son siège à Via Nassa 3b à Lugano, a été constituée le 21 avril 2008 et a comme objet social toutes les activités ayant trait au secteur immobilier, notamment de fournir des évaluations immobilières, des rapports techniques, des analyses de fonds immobiliers respectivement des risques immobiliers.

Mirko Fasola est associé unique MF Valutazioni Immobiliari Sagl. Cette dernière, qui a son siège à Marianda 15, c/o Mirko Fasola à Montagnola, a été constituée le 4 mars 2009 et a comme objet social toutes les activités ayant trait au secteur immobilier, notamment de fournir des évaluations immobilières, des rapports techniques, des analyses d'investissements immobiliers, conseil pour des successions immobilières.

Fabio Guerra est directeur et consultant auprès de la société spécialisée dans le conseil en immobilier de la succursale de Lugano de Wuest Partner SA. Le but de cette société est de fournir les prestations typiques revenant au secteur immobilier, telles que les estimations immobilières, la fourniture de conseil d'investissement immobilier, la rédaction de rapports techniques et l'étude de projets immobiliers.

Lors des transactions exceptionnelles avec des personnes proches faisant l'objet d'une dérogation au sens de l'art. 63 al. 4 LPCC, un expert indépendant des experts du fonds et de leur employeur, de la direction de fonds ainsi que de la banque dépositaire est mandaté. Cet expert doit être approuvé par la FINMA.

Les experts chargés des estimations se distinguent par leur expérience forte de plusieurs années dans les estimations immobilières, acquise dans le contexte de nombreux projets. L'exécution parfaite du mandat est réglée par un mandat entre FidFund Management SA et les experts chargés des estimations.

## 5. Autres informations

### 5.1 Remarques utiles

Numéro de valeur	10061233
Cotation	Auprès de la SIX Swiss Exchange depuis le 30 novembre 2011
ISIN	CH0100612339
Exercice comptable	du 1 <sup>er</sup> janvier au 31 décembre
Unité de compte	Franc suisse (CHF)
Parts	Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.
Valeur initiale d'une part	CHF 1'000.-
Utilisation des produits	Distribution annuelle des produits dans les quatre mois qui suivent la clôture comptable.

### 5.2 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds ainsi que de négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs. La direction du fonds détermine le nombre de nouvelles parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs existants, la méthode d'émission pour le droit d'émission préférentiel et les autres conditions, dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut demander le remboursement de sa part pour la fin d'un exercice comptable moyennant un préavis de douze mois. Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement, pendant un exercice comptable (voir contrat de fonds de placement, § 17, ch. 2). Si l'investisseur souhaite le remboursement anticipé, il doit exiger par écrit lors de la dénonciation. Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable, (voir contrat de fonds de placement, § 5, ch. 4).

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est calculée à la valeur vénale à la fin de l'exercice et lors de chaque émission de parts.

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts probablement à payer lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation, arrondie à CHF 0.05.

En vue de l'émission, le prix d'émission des parts correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, plus la commission d'émission. Le montant de la commission figure sous ch. 5.3 ci-après.

En vue du rachat, le prix de rachat des parts correspond à la valeur nette d'inventaire calculée le jour d'évaluation, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure sous ch. 5.3 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à CHF 0.05.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

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

La direction du fonds peut à tout moment suspendre ainsi que refuser les ordres de souscription ou de conversion de parts.

Le fonds est coté à la Bourse suisse (SIX Swiss Exchange) depuis le 30 novembre 2011. Les parts peuvent être négociées chaque jour, sous réserve des jours fériés officiels.

La direction du fonds garantit un négoce régulier en bourse des parts du fonds immobilier par Corner Banca SA et la banque Julius Baer & Cie.

La direction du fonds publie dans les organes de publication la valeur vénale de la fortune du fonds et la valeur d'inventaire des parts de fonds qui en résulte en même temps qu'elle les communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières assurant le traitement hors bourse des parts.

### 5.3 Rémunérations et frais accessoires

#### 5.3.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse ou à l'étranger	5% au maximum de la valeur nette d'inventaire
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse ou à l'étranger	5% au maximum de la valeur nette d'inventaire

#### 5.3.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds(extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction du fonds <i>Elle est utilisée pour la direction, l'Asset Management et la commercialisation du fonds</i>	1% p.a au maximum de la valeur nette d'inventaire
Commission de la banque dépositaire	0,05% p.a de la valeur nette d'inventaire
Commission pour le travail occasionné lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeuble, y compris l'éventuelle rémunération de tiers mandatés à cet effet	5% au maximum du prix d'achat ou de vente resp. de la valeur de l'immeuble échangé
Commission à titre d'indemnité pour la gestion des divers immeubles	6% au maximum du montant annuel net encaissé

Commission de la direction pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation,	au maximum 3% sur les coûts des travaux
Commission de la direction pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution	0,50% de la valeur nette d'inventaire

Par ailleurs, les autres commissions et frais énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans le rapport annuel et semestriel.

### 5.3.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution des parts de fonds en Suisse ou à partir de la Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- organisation de présentations ;
- organisation de manifestations commerciales ;
- participation à de telles manifestations ;
- production de documents marketing ;
- formation des équipes de vente.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

A la demande, les bénéficiaires des rétrocessions communiquent les montants qu'ils ont effectivement perçus pour la distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction du fonds et ses mandataires n'accordent aucun rabais, dans le cadre de la distribution en Suisse ou à partir de Suisse, pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

### 5.3.4 Total Expense Ratio

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER) s'élevait en:

Années (clôture comptable au 31 décembre)	TER avec commission de performance	Commission de performance en % de la fortune nette moyenne
2012	1.09% (TER <sub>REF</sub> GAV)	N/A
2013	1.10% (TER <sub>REF</sub> GAV) 1.56% (TER <sub>REF</sub> NAV)	N/A
2014	1.02% (TER <sub>REF</sub> GAV) 1.52% (TER <sub>REF</sub> NAV)	N/A

<b>2015</b>	<b>1.06%</b> (TER <sub>REF</sub> GAV) <b>1.48%</b> (TER <sub>REF</sub> NAV)	<b>N/A</b>
<b>2016</b>	<b>1.05%</b> (TER <sub>REF</sub> GAV) <b>1.22%</b> (TER <sub>REF</sub> MV)	<b>N/A</b>
<b>2017</b>	<b>0.92%</b> (TER <sub>REF</sub> GAV) <b>1.17%</b> (TER <sub>REF</sub> MV)	<b>N/A</b>
<b>2018</b>	<b>1.04%</b> (TER <sub>REF</sub> GAV) <b>1.23%</b> (TER <sub>REF</sub> MV)	<b>N/A</b>

TER<sub>REF</sub> GAV: TER<sub>Real Estate Funds</sub> Gross Asset Value

TER<sub>REF</sub> MV: TER<sub>Real Estate Funds</sub> Market Value

#### 5.3.5 Accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements») et commissions en nature («soft commissions»)

La direction n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements»). La direction n'a pas conclu d'accord concernant des «soft commissions».

#### 5.3.6 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Lors d'investissements dans des placements collectifs de capitaux que la direction du fonds gère elle-même directement ou indirectement, ou qui sont gérés par une société à laquelle la direction du fonds est liée, dans le cadre d'une communauté de gestion, d'une communauté de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte, il n'est pas perçu de commission d'émission ou de rachat.

### **5.4 Publications du fonds immobilier**

D'autres informations sur le fonds immobilier de placement figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent d'autre part être consultées sur Internet ([www.fidfund.com](http://www.fidfund.com)).

Le prospectus avec le contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié et les rapports annuels ou semestriels peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

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 dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC).

La publication de la dernière valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » a lieu quotidiennement sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

### **5.5 Assurances des immeubles**

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et les dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont incluses dans cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

### **5.6 Restrictions de vente**

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts de ce fonds immobilier dans d'autres juridictions qu'en Suisse. La vente de parts de fonds peut être limitée ou interdite par la loi dans certaines juridictions. Les personnes en possession de ce prospectus doivent se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et se conformer à celles-ci. Ce prospectus ne constitue pas une offre ni un appel d'offres à acquérir des parts de ce fonds dans une juridiction dans laquelle une telle offre ou un tel appel d'offres seraient illégaux.

En particulier, les parts de ce fonds immobilier n'ont pas été et ne seront pas enregistrées selon le Securities Act de 1933 des Etats-Unis d'Amérique ("Securities Act").

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des USA.

En outre, l'offre ou la vente de parts du fonds immobilier aux Etats-Unis par un distributeur peut constituer une violation des obligations d'enregistrement prévues dans le Securities Act.





## 2ème Partie: Contrat de fonds de placement

### I Bases

#### § 1 Dénomination ; société et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination RESIDENTIA, il existe un fonds de placement contractuel du genre « Fonds immobiliers » (ci-après « le fonds immobilier ») au sens des articles 25 et suivants en relation avec les articles 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds est FidFund Management SA, Nyon.
3. La banque dépositaire est Cornèr Banca SA, Lugano.
4. La direction de fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.

L'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale. Ce taux peut être exceptionnellement relevé à la moitié de la valeur vénale afin de préserver la liquidité et pour autant que les intérêts des investisseurs demeurent préservés.

La société d'audit prend position sur le respect de ces conditions à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

### II Droits et obligations des parties contractantes

#### § 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

#### § 3 Direction du fonds

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils communiquent aux investisseurs tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement, ainsi que leur utilisation ; ils informent les investisseurs de manière complète, sincère et compréhensible concernant les rémunérations perçues pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages et d'autres avantages pécuniaires.
3. La direction peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches pour assurer une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées ; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat.

La direction répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires de fortune soumis à une surveillance reconnue.

Si le droit étranger exige une convention de coopération et d'échange d'informations avec les autorités de surveillance étrangères, la direction de fonds ne peut déléguer les décisions de placement à un gestionnaire de fortune à l'étranger que si une telle convention existe entre la FINMA et l'autorité de surveillance étrangère compétente pour les décisions de placement concernées.

4. La direction du fonds soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction répond envers l'investisseur du fait que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds.
8. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, approuver des exceptions à l'interdiction des affaires avec des proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds rédige un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières acquises ou transférées et sur leur valeur au jour de référence du rachat ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport de conformité de marché du prix d'achat ou de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions approuvées avec des personnes proches.

#### **§ 4 Banque dépositaire**

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées, ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.
2. La banque dépositaire garantit que, pour les affaires se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur est transférée dans les délais habituels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais habituels et exige de la contrepartie, dans la mesure du possible, la compensation pour les actifs concernés.
3. La banque dépositaire tient les renseignements et les comptes de manière à pouvoir distinguer à tout moment les éléments d'actif conservés des différents fonds de placement. Elle vérifie la propriété de la direction de fonds pour les éléments d'actif ne pouvant être reçus en garde et tient des enregistrements à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils communiquent aux investisseurs tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement, ainsi que leur utilisation ; ils informent les investisseurs de manière complète, sincère et compréhensible concernant les rémunérations perçues pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages et d'autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger pour autant qu'une garde appropriée soit assurée. Elle vérifie que le tiers ou le dépositaire central de titres qu'elle mandate :
  - a) Dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés;
  - b) Soit soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession;
  - c) Garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes;
  - d) Respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond du dommage causé par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance. Le prospectus contient des indications sur les risques liés à la délégation de la conservation à des dépositaires tiers et centraux.

En ce qui concerne les instruments financiers dérivés, leur garde ne peut être confiée, au sens des paragraphes précédents, qu'à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis dans le prospectus de la garde par un tiers ou un dépositaire central de titres non soumis à surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, et les décisions afférentes aux placements soient conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et si le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, approuver des exceptions à l'interdiction des affaires avec des proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

## **§ 5 Investisseurs**

1. Le cercle d'investisseurs du fonds RESIDENTIA n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction informe les investisseurs qui le demandent sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, celle-ci leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice annuel en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17 ch. 2).

Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de deux mois après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, la banque dépositaire et ses mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat de fonds d'une participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
  - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
  - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
  - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger ;
  - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant.

## **§ 6 Parts et classes de parts**

1. La direction peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de

surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts autorisent à participer à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée quant à elle. Cette participation peut différer sur la base de charges ou de distributions spécifiques par classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.

2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de part sont publiés dans les organes de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe de part donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la part de chacune à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat.

### **III Directives régissant la politique de placement**

#### **A Principes de placement**

##### **§ 7 Respect des directives de placement**

1. Lors du choix des divers placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction du fonds respecte dans le sens d'une distribution équilibrée des risques les principes et les taux limites qui suivent. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après la date de souscription (lancement).
2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable, en tenant compte des intérêts des investisseurs.

Lorsque des limitations en relation avec des instruments financiers dérivés sont affectées par une modification du delta selon § 12 ci-après, l'état régulier doit être rétabli dans les trois jours ouvrables bancaires au plus tard en sauvegardant les intérêts des investisseurs.

##### **§ 8 Politique de placement**

1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds de placement dans des valeurs immobilières situés au sud de la Suisse. Par l'expression « situés au sud de la Suisse » on entend les immeubles qui sont situés dans le Canton du Tessin respectivement dans le Canton des Grisons, les deux appartenant à la Confédération Helvétique.

La direction du fonds investit deux tiers au minimum de la fortune du fonds dans des maisons d'habitation et des constructions à usage mixte.

La direction du fonds peut d'autre part investir au maximum un tiers de la fortune du fonds dans des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant (immeubles comprenant surtout des bureaux, des études ou des cabinets de consultations, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux) y compris les immeubles affectés à l'industrie et l'hôtellerie.

2. Sont autorisés en tant que placements dans ce fonds immobilier :

a) des immeubles et leurs accessoires.

Par immeubles, on entend :

- les maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- les immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant (immeubles comprenant surtout des bureaux, études ou cabinets de consultation, établissements médicalisés, résidences pour seniors et parkings, mais également, de cas en cas, quelques locaux artisanaux), y compris les immeubles à caractère industriel et les hôtels ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial) ;
- les constructions à usage mixte ; autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble ;
- les propriétés par étage ;
- les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction ; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;
- les immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes).

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

Tout immeuble tel que stipulé ci-dessus sous ch.2 let. a est qualifié soit de maison d'habitation, soit de construction à usage mixte, soit d'immeuble à caractère commercial. Le rendement de l'immeuble définit sa qualification.

- b) des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix ;
- c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobilier négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public ;
- d) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels ;
- e) des instruments financiers dérivés exclusivement au sens du § 12 du présent contrat.

3. La direction du fonds peut faire construire aux fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction du fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultat du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction ; pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

4. Sous réserve du § 19, la direction du fonds peut acquérir des parts d'un fonds cible géré directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle.

5. Les instruments financiers dérivés sont sujets au risque de contrepartie, outre le risque de marché ; en d'autres termes, il y a risque que la partie contractante n'honore pas ses engagements et occasionne ainsi un dommage financier.

## **§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme**

1. Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme (d'émetteurs suisses), servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité du compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires ainsi que les créances découlant d'opérations de prise ou de mise en pension à vue et à terme jusqu'à 12 mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch.2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

## **B Techniques et instruments de placement**

### **§ 10 Prêt de valeurs mobilières**

La direction du fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

### **§ 11 Opérations de mise et prise en pension**

La direction du fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

### **§ 12 Instruments financiers dérivés – Approche Commitment I**

1. La direction du fonds peut faire usage d'instruments financiers dérivés uniquement pour assurer la couverture des risques de marché, de taux d'intérêts, de change et de crédit.

Elle veille à ce que les opérations sur des instruments financiers dérivés ne conduisent pas, par leur effet économique, y compris lors de circonstances de marché extraordinaires, à une divergence par rapport aux objectifs de placement tels qu'ils ressortent du présent contrat de fonds, du prospectus et du prospectus simplifié ou à une modification des caractéristiques de placement du fonds.

2. L'utilisation d'instruments financiers dérivés est limitée à des positions diminuant l'engagement et est comparable, dans son effet économique, à la vente d'un sous-jacent, respectivement à la diminution d'un engagement (position diminuant l'engagement). La procédure de mesure des risques correspond à une approche Commitment I modifiée. Les opérations sur les instruments financiers dérivés n'exercent ainsi ni un effet de levier sur la fortune du fonds, ni ne correspondent à une vente à découvert.

La direction s'assure qu'elle peut remplir en tout temps les engagements de paiement et de livraison contractés avec des instruments financiers dérivés à l'aide de la fortune du fonds, conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.

3. Seuls des instruments financiers dérivés au sens strict peuvent être utilisés, à savoir:
  - a) Options Call et Put dont la valeur à l'échéance dépend linéairement de la différence positive ou négative entre la valeur vénale du sous-jacent et le prix d'exercice et qui est égale à zéro lorsque la différence est de signe opposé.



- b) Le Swap, dont les paiements dépendent linéairement et de manière "non-path dependent" de la valeur du sous-jacent ou d'un montant absolu.
  - c) Le contrat à terme (Future ou Forward) dont la valeur dépend linéairement de la valeur du sous-jacent.
- 4.
- a) Les instruments financiers dérivés réduisant l'engagement doivent être couverts en permanence par les sous-jacents correspondants sous réserve des lettres b et d.
  - b) Une couverture par d'autres placements est admise si le dérivé réduisant l'engagement se rapporte à un indice qui est :
    - calculé par un service externe, indépendant;
    - représentatif des placements servant de couverture;
    - en corrélation adéquate avec ces placements.
  - c) La direction du fonds doit pouvoir disposer en tout temps et sans restriction des sous-jacents ou placements.
  - d) Un dérivé diminuant l'engagement peut être pondéré avec le "delta" lors du calcul des sous-jacents correspondants.
5. La direction du fonds peut conclure des opérations sur des instruments financiers dérivés standardisés ou non. Elle peut effectuer des opérations sur des instruments financiers dérivés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, ou encore OTC (Over-the-Counter).
- 6.
- a) La direction du fonds ne peut conclure d'opérations OTC qu'avec des intermédiaires financiers spécialisés dans ce genre d'opérations, soumis à la surveillance et garantissant une exécution irréprochable des transactions. Si la contrepartie n'est pas une banque dépositaire, ladite contrepartie ou le garant doit présenter une haute solvabilité.
  - b) Un dérivé OTC doit pouvoir être évalué quotidiennement de manière fiable et compréhensible et doit pouvoir être vendu, liquidé ou dénoué par une opération inverse en tout temps et à la valeur vénale.
  - c) Si aucun prix de marché n'est disponible pour un dérivé OTC, son prix, déterminé au moyen d'un modèle d'évaluation approprié et reconnu par la pratique, sur la base de la valeur vénale des sous-jacents desquels le dérivé découle, doit être compréhensible à tout moment. Avant la conclusion d'un contrat sur un tel dérivé, des offres concrètes doivent en principe être obtenues au moins auprès de deux contreparties. En principe, le contrat doit être conclu avec la contrepartie ayant soumis l'offre la plus avantageuse du point de vue du prix. Des dérogations à ce principe sont autorisées pour des motifs liés à la répartition des risques ou lorsque d'autres éléments du contrat, tels que la solvabilité ou l'offre de services de la contrepartie, font apparaître une autre offre, dans son ensemble, plus avantageuse pour les investisseurs. En outre, il peut être renoncé à la demande d'offres d'au moins deux contreparties à titre exceptionnel afin de servir aux mieux l'intérêt des investisseurs. Les motifs de la renonciation ainsi que la conclusion du contrat et l'établissement du prix doivent être clairement documentés.
  - d) Dans le cadre d'une transaction OTC, la direction du fonds respectivement ses mandataires ne peuvent accepter que des sûretés qui satisfont aux exigences de l'art. 51 OPC-FINMA. L'émetteur des sûretés doit présenter une haute solvabilité et les sûretés ne peuvent pas être émises par la contrepartie ou par une société faisant partie du groupe de la contrepartie ou en dépendant. Les sûretés doivent être très liquides, se traiter à un prix transparent sur une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public et être évaluées au moins chaque jour de bourse. Dans le cadre de la gestion des sûretés, la direction du fonds respectivement ses mandataires doivent remplir les obligations et exigences au sens de l'art. 52 OPC-FINMA. En particulier, ils sont tenus de diversifier les sûretés de manière appropriée au niveau des pays, des marchés et des émetteurs ; une diversification des émetteurs étant considérée comme appropriée lorsque les sûretés détenues par un seul émetteur ne dépassent pas 20% de la valeur nette d'inventaire. Demeurent réservées les exceptions relatives aux placements émis ou garantis par des institutions de droit public au sens de l'art. 83 OPCC. Par ailleurs, la direction du fonds respectivement ses mandataires doivent pouvoir obtenir en tout temps, sans l'intervention ni

l'accord de la contrepartie, le pouvoir et la capacité de disposition sur les sûretés en cas de défaillance de la contrepartie. Les sûretés reçues doivent être gardées auprès de la banque dépositaire. Les sûretés reçues peuvent être gardées par un tiers dépositaire soumis à surveillance, à la demande de la direction du fonds, si la propriété des sûretés n'est pas transférée et si le tiers dépositaire est indépendant de la contrepartie.

7. Les instruments financiers dérivés doivent, dans le cadre du respect des limites maximales légales et réglementaires, notamment les prescriptions en matière de répartition des risques, être pris en compte conformément à la législation sur les placements collectifs de capitaux.
8. Le prospectus contient d'autres indications sur :
  - l'importance des instruments financiers dérivés dans le cadre de la stratégie de placement;
  - l'effet des opérations sur des instruments financiers dérivés exercé sur le profil de risque du fonds;
  - le risque de contrepartie des instruments financiers dérivés ;
  - la stratégie en matière de sûretés.

### **§ 13 Emprunts et octroi de crédits**

1. La direction du fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage fonciers contractuels.
2. La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

### **§ 14 Droits de gage sur immeubles**

1. La direction du fonds peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.  
Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de leur valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés. La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

Pendant la période de transition allant jusqu'au 28 février 2018, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé à plus de la moitié de leur valeur vénale pour les fonds immobiliers existants.

## **C Restrictions de placement**

### **§ 15 Répartition des risques et leurs limitations**

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. La direction du fonds respecte, d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
  - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30%;

- b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30%;
- c) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;
- d) parts d'autres fonds immobiliers et de sociétés d'investissement immobilier visées à l'art. 86, al. 3 let. c OPCC: jusqu'à concurrence de 25% ;
- e) les placements visés aux lettres a et b ci-dessus ne peuvent pas excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

#### **IV Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts et experts chargés des estimations**

##### **§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations**

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts en francs suisses.
2. La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition / cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués en principe à leur prix de rachat et/ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la Directive actuelle de la SFAMA sur les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains non-bâti s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation

éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi à CHF 0.05.

### **§ 17 Emission et rachat des parts ainsi que négoce**

1. L'émission de parts est possible en tout temps. Elle ne peut avoir lieu que par tranches. La direction du fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5, ch.4. Lorsque les parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
  - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
  - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.

La direction assure par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, selon le § 16. Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, commissions, émoluments, etc.), occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds.

4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement :
  - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
  - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'autre nature se présente;
  - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées ;
  - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

6. La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5 let. a) à c), il n'est pas effectué d'émission de parts.

## **V Rémunérations et frais accessoires**

### **§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur**

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire. Le taux effectivement appliqué figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.

2. Lors du rachat des parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées, peut être débitée à l'investisseur. Le taux effectivement appliqué figure dans le prospectus et le prospectus simplifié.

#### **§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds**

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, l'Asset Management et la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle maximale de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire et versée trimestriellement (commission de gestion).

Outre la commission de gestion ci-dessus, la direction du fonds a droit aux rémunérations suivantes :

- a) Pour les démarches effectuées lors de l'achat, de la vente ou de l'échange d'immeubles, la direction du fonds immobilier débite au fonds immobilier une indemnité de 5% au maximum du prix d'achat, de vente respectivement de la valeur de l'immeuble échangé, y compris l'éventuelle rémunération de tiers mandatés à cet effet.

Le taux effectivement appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.

- b) Comme indemnité de gestion des divers immeubles, la direction du fonds immobilier débite le fonds immobilier de 6% au maximum du montant annuel net encaissé. Le taux effectivement appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.
- c) Pour le travail occasionné lors de la construction, la rénovation ou la transformation, la direction du fonds immobilier impute une commission de 3% au maximum, sur les coûts des travaux.

Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.

2. Pour la garde de la fortune du fonds immobilier, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de 0.05% p.a. de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, perçue pro rata temporis lors de chaque calcul de la valeur nette d'inventaire sur la fortune du fonds immobilier et versée annuellement (commission de la banque dépositaire).

Pour la garde des titres, des cédules hypothécaires non gagées et d'actions immobilières, la banque dépositaire reçoit du fonds immobilier une indemnité annuelle de CHF 125.- par position.

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0.50% du montant brut distribué (y compris ses rétrocessions et frais aux banques et autres établissements intermédiaires).

3. La direction du fonds immobilier et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement :
  - a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocat et de notaire, droits de mutation ;
  - b) honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts;
  - c) les taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
  - d) les émoluments annuels de l'autorité de surveillance;

- e) les honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier;
  - f) les honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
  - g) les frais de notaire et frais d'inscription au registre du commerce de titulaires d'une autorisation au sens de la législation sur les placements collectifs ;
  - h) les frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction), pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction;
  - i) les frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
  - j) les frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
  - k) les frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
  - l) les frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier;
  - m) les salaires, les prestations sociales et redevances de droit public pour les concierges et services de chauffage;
  - n) tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction, le gestionnaire de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs ;
  - o) émoluments et frais en relation avec le maintien de la cotation du fonds immobilier à la Bourse suisse et avec l'autorisation de distribution en Suisse et à l'étranger.
4. Le fonds immobilier supporte par ailleurs les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements, notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes. Ces frais sont imputés directement sur la valeur de revient ou de vente des placements concernés. Par ailleurs, le fonds immobilier supporte les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques.
5. Les prestations des sociétés immobilières aux membres de leur administration et de leur direction, ainsi qu'à leur personnel, sont imputées sur les rémunérations auxquelles la direction de fonds a droit en vertu du § 19.
6. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par la direction, ou par une société à laquelle la direction est lié dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle («fonds cibles liés»), aucune commission de gestion ne peut être débitée de la fortune du fonds dans la mesure de tels placements. La direction du fonds ne peut d'autre part pas débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.
7. La direction de fonds et ses mandataires peuvent, aux conditions prévues dans le prospectus (cf. ch. 5.3), accorder des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution des parts du fonds immobilier. Ils ne paient aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :
- organisation de présentations ;
  - organisation de manifestations commerciales ;
  - participation à de telles manifestations ;
  - production de documents marketing ;
  - formation des équipes de vente.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

A la demande, les bénéficiaires des rétrocessions communiquent les montants qu'ils ont effectivement perçus pour la distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires ne paient aucun rabais lors de la distribution en Suisse ou à partir de la Suisse pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.

8. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction impute une commission de 0,50% sur la fortune du fonds.

## **VI Reddition des comptes et révision**

### **§ 20 Reddition des comptes**

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice annuel s'étend du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.
3. La direction publie un rapport annuel révisé du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur, conformément au § 5, ch.3, demeure réservé.

### **§ 21 Audit**

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de la Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

## **VII Utilisation du résultat et des distributions**

### **§22**

1. Pour la période allant jusqu'au 31 décembre 2015 le bénéfice net du fonds immobilier a été distribué semestriellement aux investisseurs au plus tard dans les quatre mois qui suivent la clôture du semestre. Le bénéfice a été distribué dans la monnaie de compte.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 le bénéfice net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en francs suisses.

La direction peut effectuer par ailleurs des versements intermédiaires à partir des produits des placements.

Jusqu'à 25% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter le produit net à compte nouveau lorsque :

- le produit net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représente moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds ;
  - le produit net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité de l'unité de compte du fonds.
2. Les gains en capital réalisés par l'alléation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou être retenus pour être réinvestis.

## **VIII Publications du fonds immobilier**

### **§23**

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique désigné dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans l'organe de publication.
2. Dans ces organes figurent notamment un résumé des modifications principales du contrat de fonds, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, de changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, de la création, suppression ou regroupement de classes de parts ainsi que de la dissolution du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues de l'obligation de communication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts dans le média imprimé ou électronique désigné dans le prospectus. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le prospectus.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, le prospectus simplifié ainsi que les rapports annuels et semestriels respectifs peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

## **IX Restructuration et dissolution**

### **§ 24 Regroupement**

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissous sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
  - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
  - b) ils sont gérés par la même direction de fonds;
  - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
    - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements;
    - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux ;
    - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs ;



- les conditions de rachats ;
  - la durée du contrat et les conditions de dissolution.
- d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
- e) il n'en résulte aucun frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs, hormis les frais prévus au § 19 ch. 3.
3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier repreneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit compétente en la matière.
5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon § 24, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire en l'occurrence l'attention des investisseurs sur leur possibilité, dans les 30 jours depuis la dernière publication, de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans les organes de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction du fonds immobilier mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le ou les fonds repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

## **§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier**

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement sans délai.
3. Le fonds immobilier peut être dissous par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
3. La direction informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans leurs organes de publication.
- 4.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la

banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

## **X Approbation et modification du contrat de fonds de placement**

### **§ 26**

1. Lors de l'approbation du contrat du fonds de placement, la FINMA examine uniquement les dispositions au sens de l'art. 35a al. 1 let. a à g OPCC et contrôle leur conformité à la loi.
2. Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou qu'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la dernière publication correspondante. Dans la publication, la direction du fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon § 23 ch. 2, qui sont exemptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

## **XI Droit applicable et for**

### **§ 27**

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 21 décembre 2006.

Le for judiciaire est au siège de la direction.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 24 septembre 2018.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds du 13 octobre 2017.

*La direction*

**FidFund Management SA, siège à Nyon**

---

---

*La banque dépositaire*

**Cornèr Banca SA, siège à Lugano**

---

---