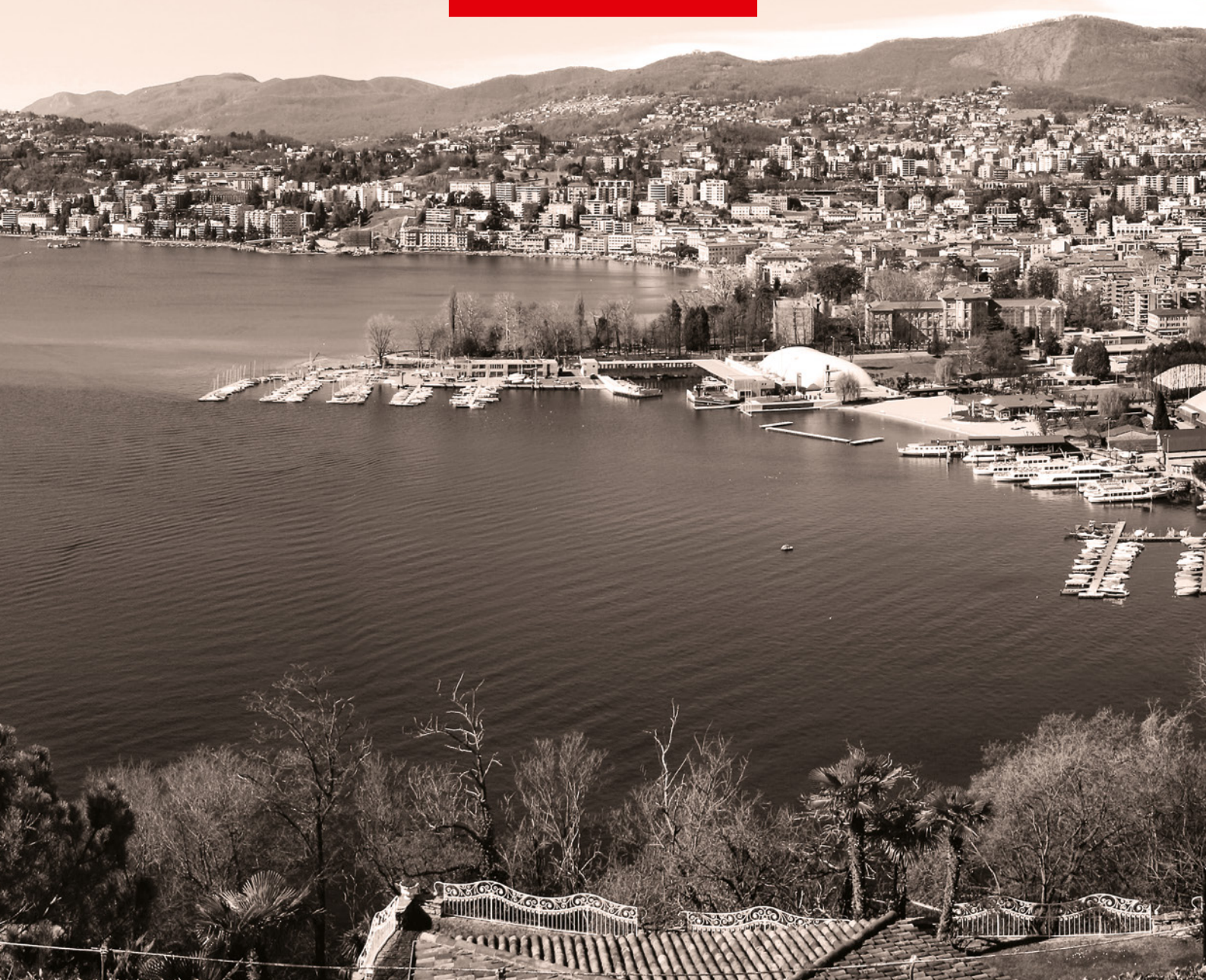
Une valeur solide
qui suit la croissance du territoire

RESIDENTIA
IL FONDO IMMOBILIARE
DELLA SVIZZERA ITALIANA

Augmentation de capital **2015**

Residentia



Residentia est un fonds de placement immobilier créé en 2009 qui déploie son activité dans l'immobilier résidentiel du Tessin et des Grisons et qui, depuis toujours, est synonyme de stabilité et de valeur dans le temps.

Residentia se concentre sur les édifices de niveau moyen, qui présentent une plus grande rentabilité, et garantit ainsi la solidité d'un investissement engagé sur un territoire sain, productif et dynamique.

Les immeubles inclus dans le fonds Residentia sont soumis à une rigoureuse évaluation. Les principaux critères d'évaluation comprennent non seulement l'emplacement et le rendement, mais aussi un examen approfondi de leur état.

La politique du fonds n'est pas étroitement liée à l'évolution du marché, et prévoit l'acquisition spécifique d'immeubles et de terrains à bâtir en classant l'offre par dimensions et localités. Il est coté à la bourse de Zurich (Sta.Sw) depuis 2011. Fin décembre 2014, Residentia pouvait compter un actif de plus de 110 millions de francs répartis sur 14 propriétés et un bénéfice annuel de plus de 5 millions de francs.

Residentia a décidé d'opérer une augmentation de capital pour 2015. C'est là une bonne occasion d'investir dans un secteur qui a enregistré un rendement positif constant ces dernières années.

Actif

+ DE 110 mio CHF

Bénéfice annuel

+ DE 5 mio CHF

QUI

RESIDENTIA
IL FONDO IMMOBILIARE DELLA SVIZZERA ITALIANA

Promoteurs	BancaStato – Banca dello Stato del Cantone Ticino; Studio Pagani – Studio Fiduciario Pagani SA, Gestioni Patrimoniali, Consulenze Fiscali e Societarie
Direction	fidfund Management SA
Dépositaire	Cornèr
Comité d'investissement	Arch. **Lorenzo Orsi**; **Claudio Genasci**, BancaStato del Cantone Ticino

QUOI

Né en **2009** c'est un fonds d'investissement ouvert du genre contractuel selon le droit suisse, cat. « **fonds immobiliers** »

110 mio CHF
patrimoine immobilier en gestion

Coté
à la bourse de Zurich
SIX SWISS EXCHANGE
Titre **STA.SW**

C'est le **Premier**
fonds immobilier de la Suisse italienne

C'est un fonds **direct**
qui acquiert les immeubles directement

14 immeubles en propriété
10% commercial
89% résidentiel

MODE OPERATOIRE

Investit
dans les immeubles de niveau moyen au Tessin et dans les Grisons

Redistribue
à l'investisseur les revenus des loyers encaissés, sous déduction des frais de gestion

LES PERFORMANCES

2.9% **Dividende net pour l'investisseur** au 31.12.2014

Premier
fonds immobilier direct à prédominance résidentielle de Suisse

À la troisième place parmi tous les fonds immobiliers suisses à investissement direct (source, étude Credit Suisse)

STRATÉGIE

Diversification

des investissements quant à l'emplacement et aux dimensions des propriétés acquises

Acquisition

d'édifices et d'édifices à rendement intéressant ou présentant un potentiel d'augmentation de loyer à moyen terme

Construction et rénovation

limitées sur des terrains à bâtir dans le but de renouveler le patrimoine immobilier

LES IMMEUBLES EN PROPRIÉTÉ

Manno
Via Cantonale

Lamone
Via Carsiné

Bellinzone
1. Via San Gottardo
2. Via Ghiringhelli

Lugano
1. Via Beltramina
2. Via Fusoni
3. Via Bagutti

Giubiasco
Via Olgiati

Biasca
Via Quinta

Paradiso *
Via Carona

Locarno
1. Via in Selva
2. Via Nessi
3. Via Rovedo

Vacallo
Via Bellinzona

* **AVEC DROIT DE VENTE**
déjà signé et exécutoire en 2015

POURQUOI C'EST UN BON PLACEMENT

L'investissement dans la brique

Solide

et relativement sûr

Parts

à partir de **100** CHF

Depuis toujours synonyme de

Stabilité

et valeur dans le temps

Exempt

d'impôts, impôt anticipé inclus de **35**%

Ouvert

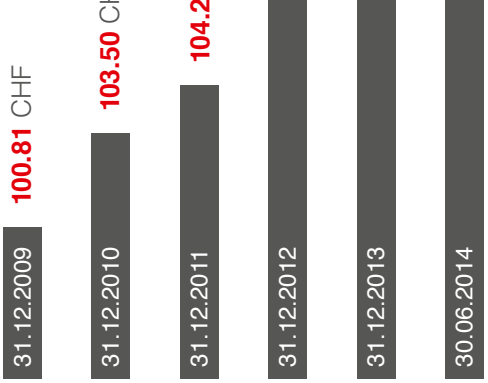
aux investisseurs étrangers

PERFORMANCES FINANCIÈRES

Valeur

NAV

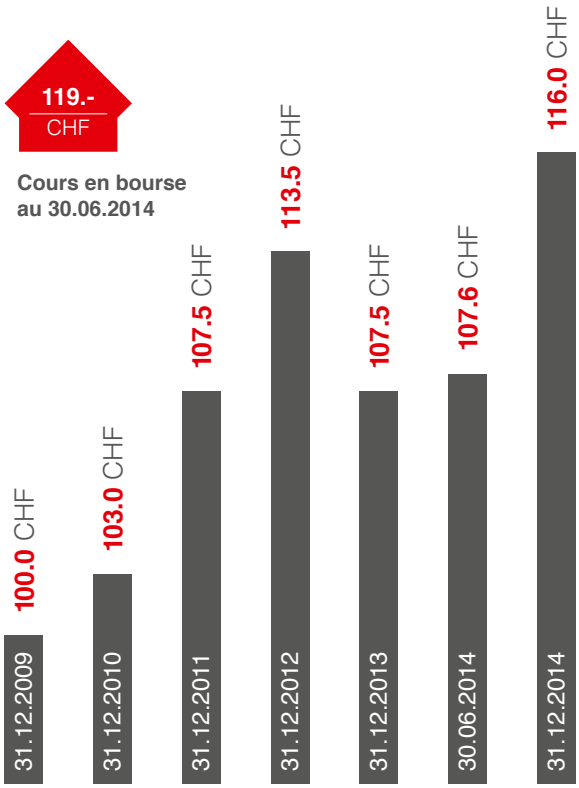
La croissance de nos titres



ÉVOLUTION DE LA VALEUR BOURSIÈRE

119.- CHF

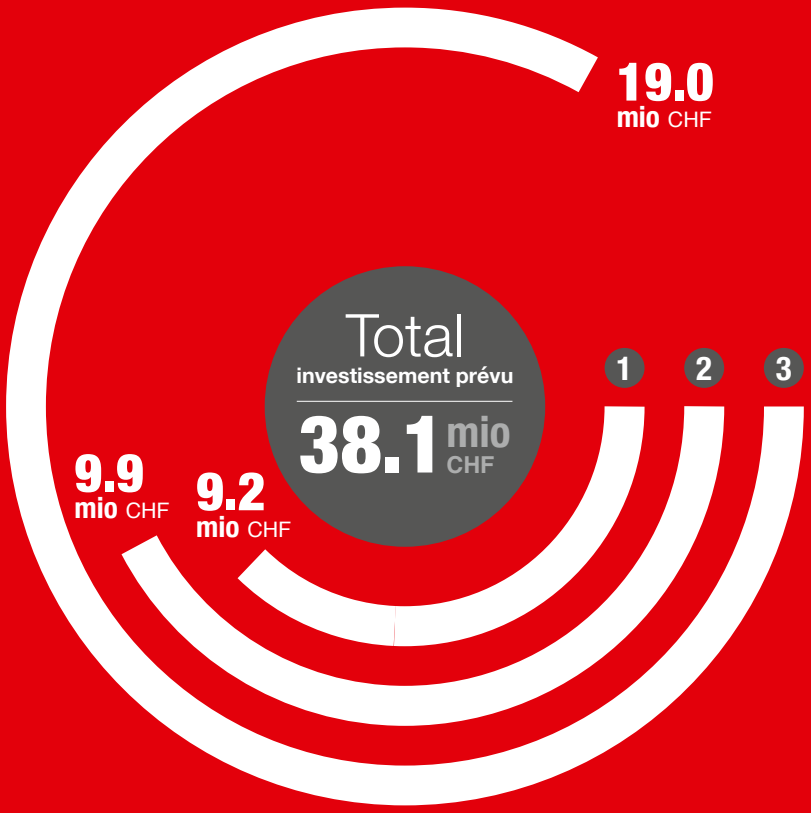
Cours en bourse au 30.06.2014



AUGMENTATION DE CAPITAL 2015 : ACTIVITÉS ET INVESTISSEMENTS PRÉVUS

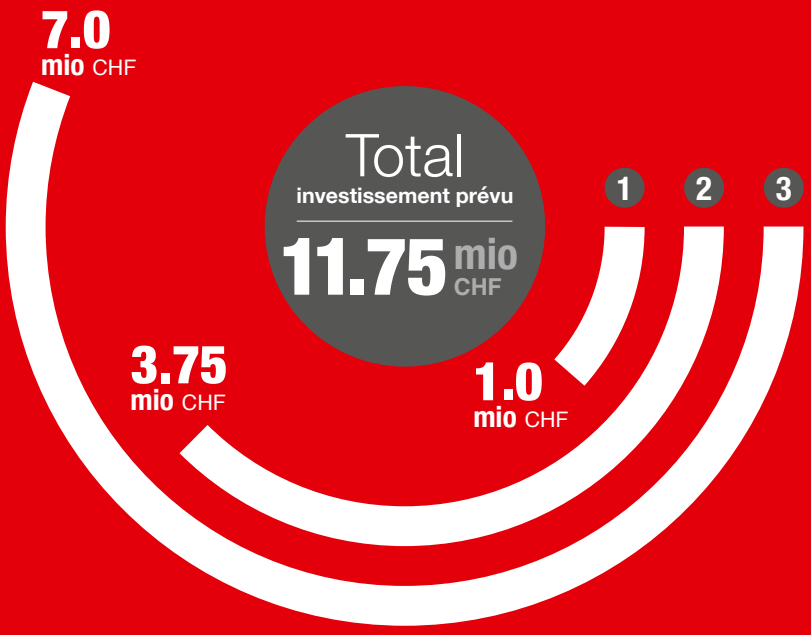
Nouvelles acquisitions

1. **Minusio** - Immeuble commercial
   Rendement brut prévu : **6.15%**
2. **Lugano** - Immeuble résidentiel
   Rendement brut : **5.66%**
3. **Piano di Magadino**
   Immeuble résidentiel
   Rendement brut : **5.0%**



Travaux sur propriétés acquises

1. **Bellinzone** - Via Ghiringhelli
   Extension d'édifice existant
2. **Biasca** - Via Quinta
   Nouvelle construction
3. **Locarno** - Via in Selva
   Rénovation et agrandissement



Structure et stratégie

Residentia est un fonds actif sur le territoire et met à profit les synergies avec les plus importants acteurs de la Suisse Italienne et d'ailleurs.

Un des promoteurs est la **Banca dello Stato del Cantone Ticino**. Inaugurée en 1915 dans le but de promouvoir de développement économique du Canton, elle offre aux tessinois la possibilité d'investir leurs épargnes de manière sure et rentable. En ce moment, cet institut emploie plus de 500 collaboratrices et collaborateurs au sein de 4 succursales et 17 agences sur le territoire cantonal.

À la banque s'ajoute le **Studio Fiduciario Pagani**, fondé en 2001 comme activité de deuxième génération de la famille, lancée dans les années soixante. Depuis toujours, cette société fiduciaire suit le secteur immobilier pour différents clients qui investissent régulièrement dans l'immobilier et dans les restructurations d'importants patrimoines immobiliers sur tout le territoire du Tessin.

La gestion du fonds est confiée à **FidFund Management SA** (« FidFund »), société d'administration de fonds immobiliers de droit suisse approuvée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers, FINMA. Fondée en 1994, FidFund est le leader incontesté de Suisse Romande et numéro un en Suisse de la création de fonds immobiliers « Private Label ». En plus du fonds Residentia, la société gère 3 autres fonds en bourse suisse, SWX Swiss Exchange, et fait partie de la SFA (Swiss Funds Association).

Le dépositaire est la **Cornèr Banca**, institut bancaire suisse, privé et indépendant, fondé à Lugano en 1952. L'institut est actif dans tous les services bancaires traditionnels et ses activités principales sont le private banking, le financement et les cartes de crédit.

Valeur boursière

Env.
115 CHF

100 CHF

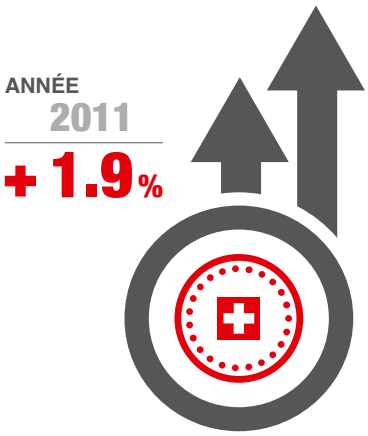
12.40 CHF

Dividendes versés

au 31.12.2014

Rendement total depuis 2009 : 27.4%

Dividende net des investisseurs



Le fonds examine et acquiert les édifices et les terrains à bâtir, gère tous les aspects administratifs, pour ensuite reverser les revenus des loyers encaissés, sous déduction des frais de gestion, à l'investisseur qui participe aussi à la réévaluation des immeubles.

De 2009, année de sa création, à 2011, Residentia a acquis 12 propriétés, 10 constructions et deux terrains à bâtir ; en 2012, il a lancé une première augmentation de capital de 30 millions de francs, permettant l'acquisition d'immeubles à Lugano, Locarno et Giubiasco.

Aujourd'hui, les immeubles de Residentia comprennent 14 propriétés disséminées sur le territoire de la Suisse Italienne.

Il gère un patrimoine immobilier de 110 millions de francs, réalisant un bénéfice annuel de plus de 5 millions de francs.

Des acquisitions après une sélection minutieuse, des restructurations ciblées dans le but d'augmenter la valeur des immeubles et une analyse des potentiels d'un marché en pleine évolution ont permis à Residentia d'offrir à ses investisseurs des rendements en croissance constante, passés de 1,9% en 2011 à 2,9% net en 2014 : cet excellent résultat a permis à Residentia de se placer au troisième rang dans le classement des rendements des fonds immobiliers directs suisses du Credit Suisse et à la première place dans le domaine des fonds immobiliers directs résidentiels.

Les immeubles en propriétés

Canton	Tessin
Commune	Bellinzone
Adresse	Via San Gottardo 58 ABC
Appartements résidentiels	46
Espaces commerciaux	-
Prix d’achat	8’050’000.- CHF
Valeur vénale	9’550’000.- CHF
Rendement brut annuel	**6.3%**

Canton	Tessin
Commune	Bellinzone
Adresse	Via Ghiringhelli 18
Appartements résidentiels	12
Espaces commerciaux	1
Prix d’achat	4’050’000.- CHF
Valeur vénale	4’430’000.- CHF
Rendement brut annuel	**5.42%**

Canton	Tessin
Commune	Biasca
Adresse	Via Quinta 5
Appartements résidentiels	53
Espaces commerciaux	-
Prix d’achat	8’500’000.- CHF
Valeur vénale	9’770’000.- CHF
Rendement brut annuel	**5.35%**

Canton	Tessin
Commune	Giubiasco
Adresse	Via Olgiati
Appartements résidentiels	25
Espaces commerciaux	-
Prix d’achat	5’200’000.- CHF
Valeur vénale	6’100’000.- CHF
Rendement brut annuel	**5.48%**

Canton	Tessin
Commune	Lamone
Adresse	Via Carsiné 5
Appartements résidentiels	12
Espaces commerciaux	-
Prix d’achat	3’050’000.- CHF
Valeur vénale	3’290’000.- CHF
Rendement brut annuel	**5.34%**

Canton	Tessin
Commune	Locarno
Adresse	Via in Selva 17
Appartements résidentiels	6
Espaces commerciaux	-
Prix d’achat	2’500’000.- CHF
Valeur vénale	2’700’000.- CHF
Rendement brut annuel	**3.0%**

Canton	Tessin
Commune	Locarno
Adresse	Via Nessi 38
Appartements résidentiels	54
Espaces commerciaux	1
Prix d’achat	8’400’000.- CHF
Valeur vénale	10’120’000.- CHF
Rendement net annuel	**5.43%**

Les immeubles en propriétés

Canton	Tessin
Commune	Locarno
Adresse	Via Rovedo 15
Appartements résidentiels	49
Espaces commerciaux	-
Prix d'achat	8'700'000.- CHF
Valeur vénale	9'570'000.- CHF
Rendement brut annuel	**6.16%**

Canton	Tessin
Commune	Lugano
Adresse	Via Bagutti 26
Appartements résidentiels	36
Espaces commerciaux	4
Prix d'achat	11'150'000.- CHF
Valeur vénale	11'450'000.- CHF
Rendement net annuel	**4.98%**

Canton	Tessin
Commune	Lugano
Adresse	Via Beltramina 6, 8, 10
Appartements résidentiels	46
Espaces commerciaux	2
Prix d'achat	8'100'000.- CHF
Valeur vénale	11'680'000.- CHF
Rendement brut annuel	**5.84 %**

Canton	Tessin
Commune	Lugano
Adresse	Via Fusoni 5
Appartements résidentiels	23
Espaces commerciaux	3
Prix d'achat	6'820'000.- CHF
Valeur vénale	7'300'000.- CHF
Rendement brut annuel	**5.49%**

Canton	Tessin
Commune	Manno
Adresse	Via Cantonale 27
Appartements résidentiels	-
Espaces commerciaux	12 bureaux + 2 entrepôts
Prix d'achat	6'000'000.- CHF
Valeur vénale	6'170'000.- CHF
Rendement brut annuel	**4.58%**

Canton	Tessin
Commune	Paradiso
Adresse	Via Carona 6
Appartements résidentiels	4
Espaces commerciaux	1
Prix d'achat	4'500'000.- CHF
Valeur vénale	4'805'000.- CHF
Rendement net annuel	**5.55%**

Canton	Tessin
Commune	Vacallo
Adresse	Via Bellinzona 10, 11
Appartements résidentiels	50
Espaces commerciaux	2
Prix d'achat	12'300'000.- CHF
Valeur vénale	12'730'000.- CHF
Rendement net annuel	**5.62%**

AVEC DROIT DE VENTE
déjà signé et exécutoire en 2015

Augmentation de capital

Residentia est de l'avis, aujourd'hui plus qu'auparavant, que les investissements immobiliers en Suisse Italienne sont une bonne affaire offrant de bonnes possibilités de croissance des bénéfices dans les années à venir.

Il a donc décidé que le moment est propice à la croissance et il lance la souscription pour une augmentation de capital d'une valeur de **37.5 millions de francs, entre le 7 et le 15 septembre 2015**. L'augmentation de capital, liée à un plan de cession des actifs non stratégiques, permettra d'acquérir des immeubles résidentiels à Lugano, un édifice commercial à Minusio – pour lequel des travaux de restructuration sont déjà prévus pour en faire un espace résidentiel – et un complexe résidentiel sur le Piano di Magadino.

Cette importante augmentation du capital de Residentia comprend en plus la construction de nouveaux édifices à Biasca et à Locarno, et l'agrandissement d'un immeuble à Bellinzone. Ces investissements offrent d'intéressantes possibilités de gain, qui iront s'ajouter aux bénéfices du parc immobilier déjà consolidé et aux bénéfices estimés pour les futurs projets de construction. À l'occasion de l'augmentation de capital, aux actionnaires actuels de Residentia est réservé le droit de souscrire un nombre de participations proportionnel à celles qu'ils possèdent déjà, au prix de la valeur actuelle NAV, auquel s'ajoutent les frais d'augmentation du capital.

Ces droits, dont le prix sera fixé après le 15 septembre 2015, pourront être cédés durant la période de souscription. Le moment est venu d'investir dans le marché immobilier en Suisse Italienne. Avec Residentia, vous pouvez compter sur le professionnalisme éprouvé de ses partenaires et sur une expérience qui s'est avérée très positive jusqu'à aujourd'hui.

Nouvel immeuble résidentiel

Lugano

Année de construction : 1979

Prix d'achat : CHF **9.9 mlo**

Loyers annuels : CHF 0.555 mio
Rendement brut : 5.66%
Moyenne actuelle des loyers : 176 CHF/m²

Nombre d'appartements : 35
Nombre de bureaux : 2
Places de parc : 6 ext.

Emplacement : zone résidentielle, proche des magasins et centres et bien reliée aux axes routiers.

Prévision des travaux à effectuer : aucun

Nouvel immeuble résidentiel

Piano di Magadino

Année de construction : 1999

Prix d'achat : CHF **19.0 mio**

Loyers annuels : 947'000.- CHF
Rendement brut : 5.0%
Moyenne actuelle des loyers : 175 CHF/m²

Nombre d'appartements : 60
Places de parc : 60 int.

Emplacement : zone résidentielle, proche des magasins et centres commerciaux et bien reliée aux principales routes et au Lac Majeur.

Prévision des travaux à effectuer : aucun

Agrandissement d'immeuble

Bellinzone

Lieu : via Ghiringhelli, Bellinzona

Investissement prévu : CHF **1.0 mio**

Loyers annuels prévus : CHF 50'000.-

Rendement brut potentiel : 5.0%

Agrandissement et restructuration immeuble

Locarno - via in Selva

Superficie totale : 1'750 m²
Appartements résidentiels : 14
Places de parc : 19x int., 2x ext.

Travaux budgétés : CHF **7.0 mio**

Marge brute estimée : 20.0%

Conversion immeuble en résidence

Minusio

Année de construction : 1995

Prix d'achat : CHF **7.2 mio**

Utilisation actuelle : 1 hôtel + 1 magasin + 20 places de parc internes
Loyers commerciaux actuels : CHF 141'000.-

Développement du projet :
Transformation hôtel ->12 appartements résidentiels + 1 magasin + 2 nouvelles attiques
Appartements résidentiels : 6x 3.5 pièces, 6x 2.5 pièces
Attiques : 2x 135m² Appartements à vendre
Magasin: 1x 150m²

Travaux budgétés : CHF **2.0 mio**

Loyers annuels prévus : CHF 400'000.-
Rendement brut potentiel : 6.15%

Construction immeuble résidentiel

Biasca - via Quinta 5 - RFD 4717

Superficie totale : 7'100 m²
Superficie occupée : 4'820 m²
Superficie restante : 1'570 m²

Nouveau projet :
Nombre d'appartements : 15 - 5x 4.5 + 10x 3.5
Places de parc : 16 ext.

Prévision d'investissement : CHF **3.75 mio**

Loyers annuels prévus : CHF 225'000.-
Moyenne des loyers : 145 CHF/m²

Rendement brut potentiel : 6.0%

Total des investissements prévus : env. CHF 50.0 mio

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Nom du fonds	Residentia
Catégorie	Fonds d'investissement ouvert de droit suisse de type contractuel, catégorie « fonds immobiliers »
Domicilie	Suisse
Date d'approbation de la FINMA	20 mars 2009
Gestion du fonds	FidFund Management SA, Nyon
Expert en placements	Studio Fiduciario Pagani SA, Lugano
Dépositaire	Cornèr Banca SA, Lugano
Auditeur	KPMG Genève SA, Genève
Autorités fédérale de surveillance des marchés financiers	FINMA, Berne
Experts immobiliers certifiés par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers	Omar Antonelli et Mirko Fasola et Pascal Brülhart
Modalités de souscription	Les participations peuvent être souscrites par toutes les banques. Tenue de marché garantie par la banque dépositaire.
Valeur de référence	CHF
Coût d'emission	maximum 5% (de la valeur nette)
Commission de gestion annuelle	1% (valeur nette des actifs)
Répartition des bénéfices	annuel
Exercice comptable	du 1er janvier au 31 décembre
Numéro	10061233
Numéro ISIN	CH0100612339
Bourse	Six Swiss Exchange, Zurich, sigle STA.SW
Durée	Illimitée

Déclaration

Le présent prospectus est a été rédigé et édité le 13 août 2015 à des fins d'information et de marketing. Le fonds Residentia est soumis au droit suisse.

Les prospectus avec le contrat de fonds, les prospectus simplifiés ainsi que les rapports semestriels et annuels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la société de gestion et sont téléchargeables sur les sites **www.fidfund.com** et **www.residentia.ch**.

Avant d'investir dans le fonds, veuillez lire entièrement et attentivement le dernier prospectus complet.

Les droits et frais de gestion du fonds affectent négativement ses performances.

Risques

L'évolution de la valeur des parts du fonds Residentia est sujette aux fluctuations des valeurs des immeubles, aux tendances dans les taux d'intérêt et à leur impact sur les revenus locatifs.

L'évolution est également influencée par d'autres variables de marché et juridiques.

Residentia s'adresse donc aux investisseurs ayant un horizon de placement à moyen et à long terme dont la capacité de tolérance et de supporter les risques est suffisante.

BancaStato
BANCA DELLO STATO DEL CANTONE TICINO

Banca dello Stato del Cantone Ticino
Viale H. Guisan, 5
CH - 6500 Bellinzona
Tél. +41 91 803 71 11

Studio Pagani
STUDIO FIDUCIARIO PAGANI SA
Gestioni Patrimoniali, Consulenze Fiscali e Societarie

Studio Fiduciario Pagani SA
Corso Pestalozzi 3
CH - 6901 Lugano
Tél. +41 91 912 26 00

fidfund
MANAGEMENT SA

FidFund Management SA
Ch. De Précossy 11
CH - 1260 Nyon
Tél. +41 22 704 06 10

CORNÈR

Cornèr Banca SA
Via Canova 16
CH - 6900 Lugano
Tél. +41 91 800 51 11